

	Vorlagen-Nr.	
	1032-StR/2018	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	

Betreff
Wohnungsmarktprognose Eisenach - Grundlage für Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	05.03.2018	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	08.03.2018	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	04.09.2018	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	27.08.2018	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	28.08.2018	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ verausgabt ./ vorgemerkt ./ gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Eisenach (Stand: Endbericht Januar 2018) werden als Daten- und Prognosegrundlage für die Stadtentwicklung Eisenachs und insbesondere für die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts mit einem Planungshorizont zum Jahr 2030 bestätigt.

II. Begründung:

Ausgehend von Anfragen und Aufträgen des Stadtrates wurde Anfang 2017 die Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Eisenach beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte im Zeitraum Februar 2017 bis Januar 2018 durch das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, in Zusammenarbeit mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Droyßig.

Im Laufe ihrer Erarbeitung wurde die Wohnungsmarktanalyse und -prognose sowohl mit den Akteuren auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt – insbesondere den großen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften – sowie mit Vertretern der Stadtpolitik in verschiedenen Gesprächsrunden und Workshops rückgekoppelt und intensiv diskutiert:

- Runder Tisch der Stadtentwicklung mit der Wohnungswirtschaft im April 2017,
- Wohnungspolitische Klausurtagung im August 2017,
- Runder Tisch der Stadtentwicklung mit der Wohnungswirtschaft im Januar 2018 und
- Abschlusspräsentation im erweiterten Bauausschuss im Januar 2018.

Der nunmehr vorliegende Endbericht zur Wohnungsmarktanalyse und -prognose beinhaltet im Wesentlichen

- die Analyse von Angebot und Nachfrage auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt,
- die Untersuchung der aktuellen Wohnungsmarktlage und Leerstandsentwicklung,
- Mieten- und Immobilienpreisanalyse sowie Unterscheidung von Wohnungsmarktsegmenten,
- Prognose der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten sowie des Wohnungsbedarfs
- Vertiefung einzelner Handlungsfelder: Wohnen für einkommensschwache Haushalte, Flüchtlinge im Wohnungsmarkt, Wohnen im Alter, Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern, Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen, Stabilisierung kernstädtischer Altbaugebiete sowie
- Politikfelder, Strategien, Instrumente für die kommunale Wohnungspolitik.

Ein Aspekt, der im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnungsmarktprognose intensiv diskutiert wurde, ist die Qualifizierung des Wohnungsleerstands, d.h. eine Unterscheidung nach marktaktiven, also kurzfristig wiedervermietbaren Wohnungen und nicht-marktaktiven leerstehenden Wohnungen (Ruinen, Sanierungsstau).

2011 wurde mit dem bundesweiten Zensus auch für Eisenach der Wohnungsleerstand erhoben. Abgefragt wurde hierbei, ob eine Wohnung leer steht. Nicht abgefragt wurde hingegen die Leerstandsdauer oder ob eine Wiedervermietung überhaupt geplant oder möglich ist. Entsprechend konnte in der Wohnungsmarktprognose zwar der Wohnungsleerstand auf Zensusbasis fortgeschrieben werden (mit überschaubarem Aufwand), nicht jedoch die qualitative Unterscheidung nach Marktaktivität. Eine Ersterhebung marktaktiver und nicht-marktaktiver Wohnungen wurde in diesem Zusammenhang nicht angestrebt, einerseits aufgrund des hierfür notwendigen hohen Aufwands. Andererseits war die detaillierte Qualifizierung des Wohnungsleerstandes nicht notwendig, um die Wohnungsmarktentwicklung in der beabsichtigten Weise zu prognostizieren. Der Wohnungsbedarf wird laut Prognose zu einem großen Teil aus Neubau

gedeckt und zu einem deutlich geringeren Teil aus der Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen im Bestand (siehe Wohnungsmarktprognose Tabelle 7.1). Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der marktaktiven Wohnungen, die hier zum Tragen kommen, vorhanden ist. Weiterhin wird in die Leerstandsentwicklung bis 2030 der bereits heute geplante Abriss nicht mehr marktaktiver Wohnungen der großen Wohnungsunternehmen mit einbezogen (siehe Tabelle 5.1).

Dennoch sollen die Möglichkeiten der Erhebung des marktaktiven und des nicht-marktaktiven Leerstands bei einer zukünftigen Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose geprüft werden. Offen ist hierbei noch, ob die zur Verfügung stehenden Methoden (Befragung der Wohnungswirtschaft, Stromzählermethode, etc.) für eine Ersterhebung ausreichend sind.

Mit dem Beschluss des Stadtrats, die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose inhaltlich der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK 2030) voranzustellen, werden dem ISEK belastbare Daten und eine fundierte Prognose zugrunde gelegt. Das ISEK 2030 wird somit zu einer zuverlässigen Richtschnur für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre.

Der prognostizierte Bedarf und die Erkenntnisse aus den Handlungsfeldern (Wohnen für einkommensschwache Haushalte, Flüchtlinge im Wohnungsmarkt, Wohnen im Alter, Neubau, Großwohnsiedlungen, Altbaugebiete) sind Arbeitsgrundlage für

- die Bestandsanalyse,
- die Leitlinien der Wohnraumentwicklung (innerstädtische Flächenaktivierung für Wohnungsbau, Wohnqualität für Familien, barrierearme Nachverdichtung usw.)
- die Leitlinien zur Leerstands-beseitigung u.a. auch bei Wohngebäuden sowie
- die Stadtteilpässe für die vier Stadtumbaugebiete (Nord-West, Innenstadt-Georgenvorstadt, Oppenheimstraße und Oststadt).

Weiterhin vermag die Wohnungsmarktprognose Eisenach nach Bedarf als Grundlage für heutige wie zukünftige fachliche Fragen zur Wohnflächenentwicklung und Wohnraumversorgung zu dienen – wie auch als Basis für eine mögliche wohnungspolitische Zielsetzung. Die Wohnungsmarktprognose ist dabei nutzbar für Planungen, Konzepte und Strategien mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2030.

Die Wohnungsmarktprognose wird nicht als starres Instrumentarium betrachtet. Die Prognose der zukünftigen Entwicklung von Haushalten, Wohnungsbestand und Leerstand soll einem Monitoring unterstellt werden. Auf diese Weise kann festgestellt werden, falls an der einen oder anderen Stelle in den kommenden Jahren deutliche Abweichungen zwischen Prognose und realer Entwicklung entstehen – und ein Nachsteuern beim Bedarf notwendig wird.

Die Qualität des noch zu entwickelnden Monitorings ist abhängig von den verfügbaren Daten, insbesondere im Baubereich, und von den Möglichkeiten der statistischen Auswertung.

Eine zeitnahe Entscheidung des Stadtrats ist notwendig, um die weitere Bearbeitung der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zügig und konsensual zu ermöglichen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: IfS 2018_Wohnungsmarktprognose Eisenach

Anlage 2: Erläuterungen zur Datengrundlage der Wohnungsmarktprognose

Die Anlage 1 können Sie im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.