

Titel der Drucksache:

**Wohnungsbedarfsprognose Erfurt und
Aufstellung eines wohnungspolitischen
Handlungsrahmens**

Drucksache

0098/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.02.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung	12.03.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	12.03.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.03.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	12.03.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.03.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Wohnungsbedarfsprognose (Anlage 1) wird als Grundlage künftiger informeller und formeller Planungen und Konzepte der Landeshauptstadt Erfurt bestätigt.

02

Die Verwaltung wird beauftragt, aufbauend auf der Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen der ISEK- Fortschreibung einen "Wohnungspolitischen Handlungsrahmen für die Landeshauptstadt Erfurt" aufzustellen und kontinuierlich fortzuschreiben. Zur Diskussion und Abstimmung in einer hierzu einzuberufenden interfraktionellen Arbeitsgruppe wird die Verwaltung beauftragt, als Arbeitsgrundlage entsprechende Kernthesen zu formulieren.

03

Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit den Wohnungsunternehmen über die erneute Einrichtung einer Arbeitsgruppe „Wohnen in Erfurt“ zu führen. Ziel ist die Untersuchung der aktuellen und künftigen Aspekte und Herausforderungen derjenigen Wohnungsteilmärkte, die im überwiegenden Eigentum der institutionalisierten Wohnungswirtschaft stehen. Sofern die Wohnungsunternehmen an einer Zusammenarbeit interessiert sind, sind Vereinbarungen zur Kostentragung über die erforderlichen Folgegutachten abzuschließen. Über die Ergebnisse wird

regelmäßig in den Fachausschüssen berichtet.

28.02.2013 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2013	2014	2015	2016
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- 1 Wohnungsbedarfsprognose Erfurt
- 2 Demografisches Controlling

Die Anlagen liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

In Anbetracht sich kontinuierlich verändernder Rahmenbedingungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt, insbesondere durch die unerwartet positive demographische Entwicklung in den letzten Jahren, aber auch aufgrund der bundesweit aufkommenden Debatte zur Wohnungsfrage in den großen Städten hat das Interesse an einer neutralen, fundierten Wohnungsmarktbeobachtung in letzter Zeit zu Recht deutlich zugenommen.

Hinzu treten verschiedentliche Medienberichte aus dem Thüringer Raum, die aus jeweils sehr unterschiedlichen Interessenlagen heraus entstanden sind, sowie die subjektive Wahrnehmung einer gegenüber der zurückliegenden Dekade deutlich veränderten Wohnungs- bzw. Vermietungssituation. Zudem konnte Anfang 2010 die erste, von massivem Rückbau geprägte Phase beim Stadtumbau der Erfurter Großwohnsiedlungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Frühzeitig sind diese Überlegungen von Teilen des Erfurter Stadtrats aufgegriffen worden. Mit Beschlussnummer DS 1242/11 vom 28.09.2011 hatte der Stadtrat daher beschlossen, die Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose an ein geeignetes Planungsbüro zu vergeben.

Der Schwerpunkt sollte dabei nicht auf einer reinen Bestandsdarstellung liegen, sondern es sollten vor allem die strukturellen Veränderungen des Wohnungsmarkts auf der Nachfragerseite, aber auch auf der Angebotsseite in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht untersucht werden. Von Bedeutung sind insbesondere die voraussichtliche mittel- bis langfristige Entwicklung und die daraus unter Umständen abzuleitenden kommunalpolitischen oder finanziellen Handlungserfordernisse.

Aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der Problemlage war es daher erforderlich, eine belastbare Datengrundlage zu erarbeiten, um auf deren Basis im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung die richtigen und vor allem geeigneten planerischen Konzepte zur Herstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum in finanzieller sowie ausstattungsstechnischer Hinsicht aufstellen zu können.

Die Wohnungsbedarfsprognose wurde durch das Büro „Analyse und Konzepte“ erstellt und liegt der Verwaltung inzwischen vor. Die auf dem Bevölkerungsbestand vom 31.12.2011 aufsetzende Neuberechnung der Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Erfurt, veröffentlicht Mitte November 2012, kam zu deutlich anderen Prognoseannahmen als bis dahin angenommen. Die Daten des Prognoseergebnisses standen dem Planungsbüro Ende August 2012 zur Verfügung, sodass das Zahlenwerk der Wohnungsbedarfsprognose nach weitgehender Fertigstellung kurzfristig noch an dieses neue Material angepasst werden konnte. Unter Inkaufnahme einer kleinen zeitlichen Verzögerung kann nunmehr ein aktuelles, mit den Prognosezahlen der Stadt abgeglichenes Werk vorgelegt werden.

Neben den Fachämtern der Verwaltung wurden die großen Erfurter Wohnungsunternehmen in den Bearbeitungsprozess einbezogen. Darüber hinaus wurden Vertreter der Fraktionen des Erfurter Stadtrates im Dezember 2012 über vorläufige Ergebnisse der Prognose informiert.

Ohne Zweifel sind die wesentlichen Aussagen der Wohnbedarfsprognose eindeutig und sprechen für sich, so z.B. dahingehend, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage von weiteren 4.300 WE bis zum Jahr 2025 zu *keinen mengenmäßigen Versorgungsengpässen* am Wohnungsmarkt führen wird. (Rein quantitativ kann dieser Zuwachs bereits nur durch eine Fortsetzung der bisherigen Neubautätigkeit abgedeckt werden, hinzu treten zumindest anteilig die noch immer erheblichen Leerstandsreserven).

Dennoch unterliegen zahlreiche der aufgezeigten Trends auch der Interpretation bzw. der Gewichtung, sodass die Ableitung konkreter Handlungserfordernisse eine komplexe Angelegenheit darstellt, die angesichts der verbreiteten Ängste gerade der benachteiligten Wohnbevölkerung wohlüberlegt und mit der gebotenen Besonnenheit erfolgen muss.

Gerade weil die Wohnungsfrage ein eminent politisches Thema darstellt, wird vorgeschlagen, die zweifellos dringend anstehende Erstellung eines "Wohnungspolitischen Handlungsrahmens" für die Landeshauptstadt Erfurt, der sinnvollerweise in die Fortschreibung des ISEK integriert werden sollte, durch eine interfraktionelle Arbeitsgruppe vorzubereiten, wie sie sich bereits bei der Aufstellung des ISEK im Jahr 2008 sehr bewährt hat.