

In der Regel findet Wohnungsbau in einem wirtschaftlich darstellbaren Umfang statt. Das heißt, die Entscheidung von Investoren und Bauherren, in den Immobiliensektor zu investieren, fällt dann, wenn die Investition (Grundstückserwerb, Errichtungskosten, Nebenerwerbskosten, laufender Unterhalt etc.) sich innerhalb eines bestimmten Zeitraumes amortisiert bzw. eine Rendite erwirtschaften kann. Angesichts aktueller Neubaupreise im Wohnungsbau ist selbst bei minimalen Renditen und günstigen Grundstückspreisen zur Refinanzierung eine Nettokaltmiete von mindestens 7,50 EUR pro Quadratmeter erforderlich. Für Mieter in Erfurt erscheint dieser Betrag indes hoch, weil in der Vergangenheit – durch Bevölkerungsrückgang und Wohnraumüberhang mit hohen Leerständen – die Mieten auf einem niedrigen, zulasten der Substanzqualität gehenden Preisniveau lagen. Um hochpreisige Segmente handelt es sich dabei jedoch keinesfalls.

Nun konkret zu Ihren Fragestellungen:

*Welcher konkrete Bedarf an entsprechendem Wohnraum und welche Prognosen bestehen in Bezug auf die benannten Gruppen insbesondere für folgende Ortsteile:*

- Rieth
- Roter Berg
- Moskauer Platz
- Berliner Platz
- Sulzer Siedlung
- Hohenwinden

Eine konkrete Zuordnung von Wohnraumbedarf zu einzelnen Stadtteilen ist nicht möglich.

Auch bezüglich der Bevölkerungsgruppe der Menschen mit Behinderungen und der Geringverdienenden lassen sich für die oben genannten Erfurter Ortsteile keine konkreten Aussagen treffen. Auf kleinräumiger Ebene liegen derzeit keine Informationen zur Anzahl und Verteilung der entsprechenden Bedarfsgruppen vor. Lediglich hinsichtlich der Transferleistungsbezieher (SGB II, SGB XII – Grundsicherung im Alter, Arbeitslosigkeit) existiert eine überdurchschnittlich hohe Konzentration in den Großwohnsiedlungen Berliner Platz, Rieth, Roter Berg und Moskauer Platz (siehe Sozialstrukturatlas 2012 der Stadt Erfurt).

Die Anzahl der Familien mit Kindern sowie der Alleinerziehenden ist in allen oben genannten Erfurter Ortsteilen vergleichsweise gering (siehe Sozialstrukturatlas 2012 der Stadt Erfurt).

Hinsichtlich der Bevölkerungsgruppe der Senioren handelt es sich insbesondere bei den Ortsteilen Berliner Platz, Rieth, Hohenwinden und Moskauer Platz um die Erfurter Ortsteile, die die höchsten Anteile an älterer Bevölkerung an der jeweiligen Ortsteilbevölkerung aufweisen. Nur der Ortsteil Johannesplatz verfügt über eine höhere Quote (siehe hierzu auch Pfliegerbericht 2013 der Stadt Erfurt). Hieraus lassen sich zwangsläufig entsprechende Bedarfe für barrierearmes bzw. altengerechtes Wohnen ableiten.

Aussagen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind auf Ortsteilebene kaum verlässlich prognostizierbar. Insgesamt ist nur davon auszugehen, dass aufgrund der allgemeinen demographisch bedingten Verschiebungen in der Bevölkerungszusammensetzung der Anteil der älteren Bevölkerung auch und gerade in diesen Ortsteilen weiter zunehmen wird.

Hierfür spricht mit Ausnahme des Ortsteils Sulzer Siedlung ein zum städtischen Durchschnitt vergleichsweise geringer Anteil an Kindern und Jugendlichen (siehe Sozialstrukturatlas 2012 der Stadt Erfurt).

In diesem Kontext ist auch ein steigender Bedarf an barrierearmem

**Seite 1 von 4**

Wohnraum zu erwarten. Dieser lässt sich des Weiteren auch aus der Tatsache ableiten, dass zunehmend mehr Menschen auch im Alter und bei Pflegebedürftigkeit ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Häuslichkeit führen wollen. Hinzu kommt das im zukünftigen Handeln der Stadtverwaltung stärker zu berücksichtigende Prinzip der ambulanten vor der stationären Unterstützung in Erfurt.

*Inwiefern sind Sie hinsichtlich der drei leer stehenden Punkthochhäuser im Rieth in der Mainzer Straßen (gegenüber Einkaufszentrum), die bei den Anwohnern als städtebaulicher Schandfleck gelten, bemüht, eine Lösung im Dialog mit den jeweiligen Eigentümern gemeinsam herbeizuführen, um diese Häuser der Wohnnutzung zurückzuführen und um damit einen Schandfleck zu beseitigen?*

Bei den unsanierten, leerstehenden Punkthochhäusern Mainzer Straße 21 und Kasseler Straße 2 bahnt sich derzeit ein Eigentümerwechsel an. Mit dem gegebenenfalls neuen Eigentümer wurden durch die Stadtverwaltung bereits konstruktive Gespräche geführt, dieser beabsichtigt die Sanierung der Objekte für Wohnzwecke. Auch mit dem Eigentümer des teilsanierten, leerstehenden Punkthochhauses Mainzer Straße 22 steht die Stadtverwaltung im Kontakt, konkrete Aussagen zum weiteren Umgang können für dieses Objekt derzeit noch nicht getroffen werden.

*Welche Möglichkeiten bestehen im Bereich des Roten Berges auf den, an den Zoopark grenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan teils sogar als Bauland gekennzeichnet sind, eine Bebauung im Sinne sozialen und bedarfsgerechten Wohnens zu realisieren?*

Das Wohngebiet Roter Berg südlich des Zoos ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche dargestellt. Dies stellt die Art der Bodennutzung dar. Konkrete Rechte (z.B. Baurecht) leiten sich für Grundstückseigentümer jedoch nicht ab. Eine planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung der Grundstücke kann pauschal nicht erfolgen. Grundsätzlich steht es dem Investor/ Vorhabenträger frei, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu stellen. Inwiefern eine Bebauung im Sinne sozialen und bedarfsgerechten Wohnens realisiert wird, bleibt diesem selbst überlassen. Konkrete Anfragen gibt es für diesen Bereich bisher jedoch nicht.

*Welche weiteren Flächen stehen im Erfurter Norden (vgl. Ortsteile in Frage 1) zur Verfügung, um dort prinzipiell preiswerten Mietwohnungsbau zu realisieren (bitte auch notwendige baurechtliche Maßnahmen und Erwägungen in den Blick nehmen)?*

In den genannten Ortsteilen Rieth, Roter Berg, Moskauer Platz und Berliner Platz ist es denkbar, aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Infrastrukturen für eine Neubebauung Rückbaustandorte in den Großwohnsiedlungen direkt nachzunutzen. Eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung für die dortigen Flächen kann pauschal nicht erfolgen. Konkrete Anfragen bzw. Anträge für Neubebauungen in den genannten Gebieten liegen der Stadtverwaltung bisher nicht vor.

In den Ortsteilen Sulzer Siedlung und Hohenwinden befinden sich die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen weitgehend in privatem Eigentum und sind überwiegend bebaut.

Grundsätzlich kann auf allen Wohnbauflächen preiswerter / bedarfsgerechter Wohnungsbau errichtet werden, sofern Baurecht besteht. Ob diese Flächen dann tatsächlich für diesen Zweck genutzt werden, ist abhängig von den jeweiligen Bauherren / Investoren. Planungsrechtlich ist eine Steuerung, ob preiswerter und bedarfsgerechter Wohnungsbau – insbesondere auch in Form von Mietwohnungen – errichtet wird, nicht möglich.

*Welche Fördermöglichkeiten für den sozialen und bedarfsgerechten Wohnungsbau bestehen seitens des Bundes und des Landes und wie werden diese bereits für Erfurt genutzt bzw. wie sollen diese für Erfurt genutzt werden (bitte mit speziellem Fokus auf die benannten Gebiete im Norden)?*

#### Fördermöglichkeiten des Bundes

Nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz II und dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung stellt der Soziale Wohnungsbau ein Vertrags- und Finanzierungsinstrument dar, das mittels unterschiedlicher Formen von Subventionen – Baukosten- und Aufwendungszuschüsse, Zinsverbilligung – die Mieten unter die Kostenmiete senkt und so für die berechtigten, unteren Einkommensgruppen öffnet. Die dadurch entstehenden Bestände des sozialen Wohnungsbaus sind für die Laufzeit der Verträge mietpreis- und belegungsgebunden; danach sind die Bestände auf dem freien Wohnungsmarkt verfügbar, die Miet- und Belegungsbindungen entfallen.

Von den Bauherren, die Wohnraum errichten, werden diese Fördermittelprogramme zur Errichtung sozialen Wohnungsbaus derzeit kaum angenommen – die Zinsen am Kapitalmarkt sind derzeit sehr günstig, sodass zinsverbilligte Darlehen mit jahrelang mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen keinen Vorteil darstellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die Refinanzierung eines Wohnhausneubaus Mieten ab ca. 7,50 Euro pro Quadratmeter realisiert werden müssen. Die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen in Erfurt jedoch in der Regel darunter. Im ungünstigsten Fall besteht für den Investor unter einer Mietpreisbindung entsprechend der Förderkriterien des Sozialen Wohnungsbaus die Gefahr, dass sich die Kosten für die Errichtung des Wohnhauses nicht amortisieren.

Somit ist der soziale Wohnungsbau derzeit kaum attraktiv für Bauherren. Stattdessen ist es attraktiv, Mietwohnungsbau auf dem freien Kapitalmarkt zu finanzieren und grundsätzlich frei von Restriktionen hinsichtlich Mietpreis und Belegung zu bleiben.

#### Fördermöglichkeiten des Freistaates Thüringen

Die vorhandene Wohnungsbauförderung in Thüringen besteht aus zinsvergünstigten Darlehen. Diese Förderung bietet zurzeit eher schwächere Anreize für den Wohnungsbau, da auch die Kapitalmarktzinsen gegenwärtig sehr niedrig sind.

Eine andere Förderung im Wohnungsbau ist die steuerliche Vergünstigung nach § 7h EstG in den Sanierungsgebieten. Sie bietet den Anlass, bestehende derzeit noch leerstehende Gebäude in Nutzung zu bringen und somit zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen.

#### Weitere Möglichkeiten zur Förderung des Wohnungsbaus sind:

Der Bau von Wohnungen durch die Kommunale Wohnungsgesellschaft oder auch durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften. Diese haben nicht nur die Aufgabe, Wohnungen zu verwalten, sondern sind auch in der Verantwortung, Wohnraum auf eigenem Bauland preiswerter als private Wohnungsunternehmen zu errichten. Dazu müssten die erzielten Gewinne aus den gemeinnützigen Gesellschaften aber auch für den Wohnungsbau eingesetzt werden.

Zusätzlich kann über die verbilligte Bereitstellung von Bauland das preisgünstige Wohnungsangebot erweitert werden. Auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB kann die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung geregelt werden – diesem muss der Eigentümer / Bauherr jedoch zustimmen.

*Welche speziellen Angebote und Projekte plant bzw. führt die Landeshauptstadt Erfurt, um besonders jungen Familien preiswertes Wohnen zu ermöglichen?*

Eine spezielle Förderung für preiswertes Wohnen für junge Familien wird seitens der Landeshauptstadt Erfurt zurzeit nicht angeboten und ist auch nicht geplant.

*Welche Vorhaben bestehen Ihrerseits, um die Kitas im Norden, bei denen hoher Sanierungsbedarf besteht, zeitnah zu sanieren?*

Folgende Kindertagesstätten im Erfurter Norden sind gemäß "Programm zur Erhaltung und zum Ausbau von Betreuungsangeboten in Kindertageseinrichtungen ab 2014" (Beschlussfassung des Stadtrates zur DS 1233/13 am 18.12.2013) kurz-, mittel- und langfristig für eine Sanierung vorgesehen:

Kita 2 "Vollbrachtfinken" in der Vollbrachtstraße 6,

Kita 6 "Regenbogenland" in der Oststraße 33 (Teilsanierung Freifläche)

Kita 54 "Haus der bunten Träume" in der Sofioter Straße 38,

Kita 62 "Spatzennest am Zoo" am Karl-Reimann-Ring 7.