

# "Wohnungspolitischer Handlungsrahmen der Landeshauptstadt Erfurt"

## Präambel

Auf der Basis des Stadtrats-Beschlusses DS 0098/13 wurde ein Thesenentwurf "Wohnungspolitischer Handlungsrahmen für die Landeshauptstadt Erfurt" interfraktionell erarbeitet. Die Grundlage für diese Erarbeitung bildet einerseits die Wohnungsbedarfsprognose, in welcher quantitative Nachfrageveränderungen nach Wohnraum unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose und Haushaltsprognose der Stadt herausgearbeitet wurden. Andererseits erfolgte im Frühjahr/Frühsummer 2014 mit der Wohnungs- und Haushaltserhebung eine Wohnbedarfsbefragung, deren Ergebnisse die qualitativen Aspekte und Wünsche der Erfurter Bewohnerschaft mehr in den Focus rückten. Grundlegende Ergebnisse aus der Wohnungsbedarfsprognose konnten durch die Wohnbedarfsbefragung – 3.000 Befragte, wovon 1.472 antworteten, bestätigt werden.

In Erfurt haben wir einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt, auch wenn Mietpreissteigerungen subjektiv negativ empfunden werden. Nach bisherigen Untersuchungen werden die prognostizierten Nachfragen am Wohnungsmarkt mit den funktionierenden Instrumenten des Wohnungsbaus zu beherrschen sein. Es steht in jedem Marktsegment Wohnraum mit einer ausdifferenzierten Preisstruktur zur Verfügung. Es existiert eine relativ stabile Wohnungsnachfrage mit einer Differenzierung innerhalb der Nachfragestruktur nach einzelnen Marktsegmenten. Die Mietpreisentwicklung führt nachweislich zu durchschnittlichen Mietbelastungsquoten. Der Stadtumbau, hier insbesondere der Rückbau unsanierter Plattenbauten, ist abgeschlossen, womit eine Stabilisierung der Großwohnsiedlungen erreicht wurde. Gesamtstädtisch ist ein Sanierungsgrad erreicht, welcher auf einer qualitativ hohen Stufe eingeordnet werden kann.

Mit dem Bündnis für "Gutes Wohnen in Thüringen", als Vereinbarung zwischen dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, den Oberbürgermeistern der Städte Erfurt, Gera, Jena und Weimar sowie dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (Vergleich SR-Vorlage DS 1377/14 vom 03.09.2014) entsteht überregional eine neue zielführende Dialogstruktur. Konkret soll zur gemeinsamen Bewältigung der künftigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Thüringen durch Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus gesichert werden.

Wie bereits eingangs beschrieben, haben wir in Erfurt günstige Gesamtmarktentwicklungen, die auch künftig beherrschbar sein werden. Entscheidend in den nächsten Jahren werden vermutlich die qualitativen Aspekte wie Preis, Wohnlage oder Ausstattung mehr in den Focus der Nachfrage rücken.

Insgesamt gilt es dabei, auf folgende Schwerpunkte zu achten:

- (A) bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- (B) sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten und neu schaffen sowie
- (C) Einhaltung der Umwelt- und Klimaschutzbedingungen.

Der Handlungsspielraum der Kommune, direkt auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen, ist gering. Die relativ wenigen Möglichkeiten, wie im Rahmen der Baugesetzgebung oder das Bereitstellen bezahlbaren Wohnraums durch die stadteigene Wohnungsgesellschaft, sind um solche Faktoren, wie der Aufbau einer offenen Willkommenskultur für Neubürger, die Umsetzung des Inklusionsgedankens oder auch ein kontinuierlicher, aktiver und offener Stadtdialog zu ergänzen.

Die nachfolgenden Kernthesen stellen lediglich einen Orientierungsrahmen für das künftige Wohnen in der Stadt dar und umreißen die Definition, was "Gutes Wohnen in Erfurt" bis zum Jahr 2025 ausmachen könnte. Auf dieser Basis und mit Unterstützung des Thüringer Bündnisses und den darin formulierten überregionalen Arbeitsschritten gilt es nun, diese Kernthesen in den konkreten Fachplanungen zu untersetzen.

## These 1

### "Bezahlbarer Wohnraum"

In der Stadt Erfurt soll es auch künftig ausreichend attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum geben.

Dabei ist eine gezielte Bewahrung und Herstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Rahmen der Daseinsvorsorge zu sichern. Bei Neuvermietung sollte sich der Mietpreis am aktuellen Mietspiegel orientieren.

Es geht nicht nur um die Versorgung mit Wohnraum bedürftiger Personen, die staatliche Transferleistungen beziehen, sondern insbesondere auch von solchen Personen, die sich in anderwärtigen ähnlichen Einkommensverhältnissen befinden und keinen Leistungsanspruch haben. Es ist Wohnraum für die Geringverdiener oder Familien mit Kindern in ausreichendem Maß vorzuhalten.

Der Umzug von großem preiswertem Wohnraum in kleineren Wohnraum besonders älterer Einpersonenhaushalte sollte von den Wohnungsunternehmen befördert werden.

Eine gute soziale Mischung ist in allen Stadtgebieten anzustreben. Eine räumliche Konzentration von sozialen Problemen in bestimmten Wohnungsbeständen ist zu vermeiden.

## These 2

### "Vielfältige Wohnmöglichkeiten für die unterschiedlichen Nachfragegruppen"

Die Wohnungsnachfrage der Erfurter Bewohnerschaft im Jahr 2025 wird sich in qualitativer und quantitativer Hinsicht von den heutigen Wohnwünschen nicht wesentlich unterscheiden. Eine zunehmende Differenzierung nach Altersgruppen, Haushaltsgrößen, Lebensstilen und Einkommenschichten sowie kultureller Zugehörigkeit lassen eine Nachfrage nach vielfältigeren Wohnkonzepten erwarten.

Künftige Wohnansprüche und Wohnkonzepte bedeutet für Erfurt ein breitgefächertes Angebot an Wohnmöglichkeiten entsprechend der individuellen Wohnwünsche der Bewohnerschaft so vorzuhalten, dass alle Nachfragegruppen (...) das richtige Zuhause finden.

### These 3

#### "Interdisziplinäre Zusammenarbeit der Akteure in der Kommune"

Die Einflussmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sollten gebündelt werden.

Um das Verhältnis Leerstand - Bedarf in Waage zu halten, sind intensive Kooperationen zwischen den agierenden Partnern und Gesellschaften mit der Zielstellung, den Wohnungsmarkt gemeinsam langfristig zu entwickeln, anzustreben.

Die gemeinsame Verantwortung aller wohnungsmarktrelevanten Akteure soll gestärkt werden.

Die Bewohnerschaft verwirklicht ihre verschiedenen Lebensstile auch im Wohnen, deshalb sind individuelle Wohnformen zu ermöglichen.

Die Wohnungsunternehmungen werden immer mehr soziale Dienstleistungen für die Mieter anbieten müssen, beispielsweise werden Beratungsstellen, Einwohnertreffpunkte, Senioren- und Kinder-/Jugendeinrichtungen sowie Conciergeleistungen je nach Bewohneransprüchen benötigt.

### These 4

#### "Nachhaltige Stadtentwicklung"

Städtebauliche Schwerpunkte zum Erhalt der kompakten Stadt liegen in der Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes. Dies wird erreicht durch Sanierung, Wohnraumanpassung und Wohnungsneubau einerseits und in einer funktionsfähigen Aufwertung der bestehenden Stadtteile andererseits.

Die Entwicklung an den ÖPNV-Trassen und das Vorhalten ausreichender Infrastrukturen in integrierten und urbanen Lagen erhöhen die Qualität künftiger Wohnungsstandorte.

Die Mischfunktion von Wohnen, Versorgung, Freiraumnutzung eventuell auch Arbeit und Bildung hat sich gut bewährt und sollte unter dem Aspekt der "Stadt der kurzen Wege" weiter ausgebaut werden.

Eine nachhaltige Flächenhaushaltspolitik bestimmt die zukünftige Erfurter Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt der Bereitstellung von Flächen muss mehr in der Brachflächenrevitalisierung liegen. Eine Neuversiegelung ist möglichst zu vermeiden und nur in begründeten Ausnahmefällen zu praktizieren.

Die Bereitstellung von ausreichend Flächen unter dem Aspekt eines nachhaltigen Flächenmanagements, insbesondere eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauland für den geförderten und nichtgeförderten Wohnungsbau ist zu sichern. Jedoch müssen auch eine Aufstockung der Ausweisung von Wohnflächen im Bestand sowie eine kontinuierliche

Nachnutzung der Abrissflächen erfolgen. Eine stadtteilbezogene Konzentration des geförderten Wohnungsbaus ist jedoch zu vermeiden.

Erfurt nachhaltig umzubauen, geht einher mit der Schaffung der baulichen Voraussetzungen zum Erhalt von Wohnen mit energetischer Ertüchtigung zur Reduzierung der Nebenkosten. Der Anteil des barrierefreien und barrierearmen Wohnens sollte erhöht werden. Bei künftigen Planungs- und Investitionsentscheidungen ist nach dem Prinzip der Zurückhaltung und Prüfung der langfristigen Tragfähigkeit von Siedlungsflächenerweiterung mittels Folgekostenabschätzung zu verfahren. Die Stadtquartiere mit einer beobachteten "alternden" Bevölkerungsstruktur sollen mehr im Fokus künftiger Sanierungsmaßnahmen stehen und aufgewertet werden.

## **These 5**

### **"Qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes"**

Ein möglichst ruhiges, barrierefreies, sauberes und grünes Wohnumfeld bestimmt künftige Wohnumfeldqualitäten in Erfurt.

Die Wohnumfeldgestaltung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind als nutzbare, erlebbare Freiräume gemessen an den Ansprüchen der Bewohnerschaft entsprechend qualitativ weiter zu entwickeln.

Wohnortnahe Naherholungsbereiche, wie naturnahe Wiesen, Parks und Wassererlebnisbereiche sind in fußläufiger Entfernung ökologisch und ökonomisch sinnvoll vorzuhalten bzw. zu schaffen. Im Wohnumfeld sind Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Ärzte, Lebensmitteleinkaufszentren, Kindereinrichtungen bzw. Spielplätze) vorzusehen.

## **These 6**

### **"Stabile Ortsteilentwicklung"**

Die im Stadtgebiet vorhandenen dörflichen Siedlungsstrukturen, welche sich in ländlich geprägten Randbereichen befinden, sind als "eigenständige" Ortsteile zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Dabei sollen diese als eigenständiges Ganzes betrachtet und als lebenswerte Ortsteile mit ihren historisch gewachsenen Ortskernen erhalten und ausgebaut werden. Ein maßvoller Wohnungsneubau im Eigenheimbereich kann ermöglicht werden.

Es sind gezielte Anreize zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels zu schaffen, um möglichst auftretenden Leerstand zu vermeiden.

## Anlage

### ECKDATEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN THESEN

#### **Ergebnisse aus der Wohnbedarfsbefragung 2014**

- *Mit ihrer Wohnung sind 79,1% und mit ihrer Wohngegend 65,7% der Erfurter sehr zufrieden bzw. zufrieden.*
- *Für jeden Erfurter stehen durchschnittlich 36,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (industrieller Wohnungsbau 34,5m<sup>2</sup>, dörflich 40,5m<sup>2</sup> und städtisch 37,5m<sup>2</sup>).*
- *Eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis unter 75 m<sup>2</sup> zeigt sich in allen Siedlungsstrukturen und Haushaltsgößen.*
- *Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 5,57 EUR pro m<sup>2</sup>, wobei in den Großwohnsiedlungen der m<sup>2</sup>-Preis um 1EUR günstiger ist.*
- *Die Mietbelastung am Haushaltsnettoeinkommen bewegt sich zwischen 22% und 24,4%, die Einpersonenhaushalte liegen bei einer monatlichen Belastung von 34%.*
- *Das Wohin bei einem Umzugswunsch der Befragten teilt sich zu jeweils ca. 1/3 in "innerhalb des Wohngebietes", "innerhalb von Erfurt" und "außerhalb von Erfurt".*
- *Alle Befragten mit Umzugswunsch wären bereit, mehr an Miete/Kredit zu bezahlen. Im Durchschnitt sind die Befragten bereit, etwa 100 EUR monatlich mehr zu bezahlen.*
- *Als entscheidende Umzugsgründe sind der Arbeitsplatzwechsel, eine größere Wohnung, die Änderung der Familienverhältnisse und der Erwerb eines Eigenheims genannt.*
- *Von den Befragten möchten 37% im Eigentum und 30% zur Miete wohnen.*
- *Das frei stehende Einfamilienhaus und das Mehrfamilienhaus mit 3-8 Wohnungen sind die beliebtesten Wohnformen.*
- *Besonders wichtig im Wohnumfeld sind die Sicherheit und Sauberkeit im Quartier, die ruhige Lage, aber auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gefolgt von Kindereinrichtungen, Parkplätzen und Einkaufsmöglichkeiten.*
- *Die Bewohnerschaft sollte sich aus mehreren Generationen zusammensetzen.*

## These 1

### "Bezahlbarer Wohnraum"

In der Stadt Erfurt soll es auch künftig ausreichend attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum geben.

Dabei ist eine gezielte Bewahrung und Herstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Rahmen der Daseinsvorsorge zu sichern. Bei Neuvermietung sollte sich der Mietpreis am aktuellen Mietspiegel orientieren.

Hier geht es nicht nur um die Versorgung mit Wohnraum bedürftiger Personen, die staatliche Transferleistungen beziehen, sondern insbesondere auch von solchen Personen, die sich in anderwärtigen ähnlichen Einkommensverhältnissen befinden und keinen Leistungsanspruch haben. Es ist Wohnraum für die Geringverdiener oder Familien mit Kindern in ausreichendem Maß vorzuhalten.

Der Umzug von großem preiswertem Wohnraum in kleineren Wohnraum besonders älterer Einpersonenhaushalte sollte von den Wohnungsunternehmen befördert werden.

Eine gute soziale Mischung ist in allen Stadtgebieten anzustreben. Eine räumliche Konzentration von sozialen Problemen in bestimmten Wohnungsbeständen ist zu vermeiden.

#### Eckdaten:

##### Arbeitslose

Stand 31.12.2010: 10.716 Arbeitslose

Stand 31.12.2014: 8.220 Arbeitslose

(Quelle: Stadtteilprofile2010/2014)

##### SGB II-Empfänger

15.195 Bedarfsgemeinschaften mit insgesamt 26.936 Personen (Stand 31.12.2010)

12.658 Bedarfsgemeinschaften mit insgesamt 22.587 Personen (Stand: 31.12.2014)

(Quelle: Stadtteilprofile2010/2014)

##### Haushalte mit Wohngeld

Stand 31.12.2010: 4.231 Haushalte, Stand 31.12.2014: 3.338 Haushalte

(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen: 2.300 EUR

### Durchschnittliche Kaltmiete

*Stadt Erfurt* 5,57 EUR pro m<sup>2</sup>

*städtisch:* 5,97 EUR

*industriellen Wohnungsbau:* 4,97 EUR

*dörflich:* 5,74 EUR

*Mietbelastungsquote zwischen 22% und 24,4% (Ausnahme 1-PHH mit 34%)*

*Bereitschaft, durchschnittlich 100 EUR mehr an Miete/Kredit aufzuwenden*

*(Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung, Wohnbedarfsbefragung 2014)*

### Erläuterung:

- *für Menschen in Altersarmut und mit unterbrochenen Erwerbsbiografien ist bezahlbarer Wohnraum erforderlich*
- *verändertes Nachfrageverhalten nach Wohnraum entsprechend der sozialen und wirtschaftlichen Situation erwartet eine Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum normalen Standards (z.B. Geringverdiener, Studierende, Auszubildende, Senioren mit geringer Rente, Familien in Gründungsphase)*
- *sozial ausgewogenes Mietkostenniveau sichern*
- *Bereitstellen eines Mindestmaßes an Wohnraum im kommunalen Eigentum, dadurch kann preisgünstiges Wohnen langfristig gewährt werden*
- *Beförderung des sozialen Wohnungsbaus mit dem Ziel, einer sozialen Segregation entgegen wirken*
- *Kosten der Unterkunft (KDU) muss regelmäßig an den Markt angepasst werden (Miete und Heizkosten)*

## These 2

### "Vielfältige Wohnmöglichkeiten für die unterschiedlichen Nachfragegruppen"

Die Wohnungsnachfrage der Erfurter Bewohnerschaft im Jahr 2025 wird sich in qualitativer und quantitativer Hinsicht von den heutigen Wohnwünschen nicht wesentlich unterscheiden. Eine zunehmende Differenzierung nach Altersgruppen, Haushaltsgrößen, Lebensstilen und Einkommenschichten sowie kultureller Zugehörigkeit lassen eine Nachfrage nach vielfältigeren Wohnkonzepten erwarten.

Künftige Wohnansprüche und Wohnkonzepte bedeutet für Erfurt ein breitgefächertes Angebotes an Wohnmöglichkeiten entsprechend der individuellen Wohnwünsche der Bewohnerschaft so vorzuhalten, dass alle Nachfragegruppen (...) das richtige Zuhause finden.

#### *(1) Wohnen für Familien mit Kindern – kindgerechtes Wohnen in der Stadt*

##### **Eckdaten:**

##### Rechtliche Familienverbände mit Kindern unter 18 Jahre lt. Melderegister

zum 31.12.2010: 18.025 Familien

zum 31.12.2014: 20.011 Familien

(Quelle: Stadtteilprofile 2010/2014)

##### **Erläuterung:**

- *Bezahlbarkeit von Mietwohnraum für Familien in allen Siedlungsstrukturtypen*
- *Vorhalten von sozialen Infrastrukturen wie Kindertageseinrichtungen und Schulen*
- *Alltagsbedürfnissen der Familien durch Qualität und Angebote im Wohnumfeld gerecht werden*
- *Wunsch nach Wohneigentum und Unterstützung bei Familiengründung*
- *gesunde Wohnqualität für Familien bedeutet ausreichend Platz zur Entwicklung und Rückzugsbereiche für jedes Familienmitglied*
- *attraktives Wohnungsangebot deckt familien- und kinderspezifische Bedürfnisse*
- *Kinder- und Familienfreundlichkeit der Stadt mit Maßnahmen untersetzen*

## *(2) Junges Wohnen / Studentisches Wohnen*

### **Eckdaten**

#### Gesamtzahl der Studierenden Universität

Wintersemester 2010/2011: 5.483 Studierende

Wintersemester 2013/2014: 5.731 Studierende

#### Gesamtzahl der Studierenden Fachhochschule

Wintersemester 2010/2011: 4.676 Studierende

Wintersemester 2013/2014: 4.776 Studierende

#### Schüler /innenberufsbildender Schulen

im Schuljahr 2010/2011: 11.163 Schüler/innen

im Schuljahr 2012/2013: 9.366 Schüler/innen

(Quelle: Erfurter Bildungsbericht)

### **Erläuterung:**

- *steigende Nachfrage nach Wohnraum in Wohngemeinschaften, Wohnheimen oder kleinen bezahlbaren Wohnungen durch Auszubildende und Studierende*
- *Bereitstellen attraktiver und günstiger Wohnmöglichkeiten entsprechend der vorhandenen Kaufkraft*
- *zielführende intensive Zusammenarbeit innerhalb der Erfurter Hochschullandschaft (z.B. bzgl. der Vermarktungsaspekte Hochschulen - studentisches Leben - Wohnen - städtische Attraktivität Erfurts für Studierende) und der Ausbildungslandschaft beeinflusst entscheidend die Entwicklung der Studierenden- und Ausbildungszahlen*
- *Willkommensstrategie/ Willkommenskultur und Rückkehrinitiativen gemeinsam durch die Stadt, die IHK und die Wirtschaft bei der Gewinnung von Arbeitskräften, insbesondere junge Akademiker/innen/ Berufseinsteiger /innen entwickeln*

## *(3) Seniorenwohnen*

### **Eckdaten:**

#### Anzahl der Senior/innen im Alter von 60 Jahren und älter

im Jahr 2010: 54.066 Senior/innen

im Jahr 2014: 58.288 Seniorinnen

(Quelle: Stadtteilprofile 2010/2014)

### **Erläuterung:**

- *Vor dem Hintergrund steigender Altersarmut ist auf die Bezahlbarkeit entsprechender Maßnahmen zu achten.*
- *Schwerpunkte beim "Wohnen im Alter" sollen einerseits die barrierearme Wohnraumanpassung und andererseits auch die Entwicklung alternativer Wohnkonzepte sein.*
- *Die kommende ältere Generation wird mobiler und bedürfnisorientierter sein - die zunehmende Altersmobilität wird sich auf das Umzugsverhalten/ bedarfsgerechten Wohnungswechsel auswirken.*
- *ein guter ÖPNV-Anschluss für Senior/innen lebenswichtig*
- *Gesundes Altwerden mit "Wohnen in Vielfalt" erfordert neue Wohnformen wie Senioren-Wohngemeinschaften, aber auch Seniorenresidenzen mit gehobenen Standard, in denen Assistenz und gehobene Dienstleistungen angeboten werden, Servicewohnen oder auch Formen des betreuten Wohnens für durch Krankheit und Altersschwäche bedürftige Gruppen.*
- *Die Schaffung von Netzwerken und Begegnungsstätten gegen Vereinsamung sind zu berücksichtigende Aspekte.*
- *Das Umzugsmanagement für die ältere Generation ist weiter auszubauen.*

### **(4) Pflegebedarf und Wohnen**

#### **Eckdaten:**

##### Pflegebedürftige ab 65 Jahre

*im Jahr 2003: 4.024 Personen*

*im Jahr 2009: 5.007 Personen*

*im Jahr 2011: 5.166 Personen*

*(Quelle: Erfurter Pflegebericht 2013)*

### **Erläuterung:**

- *Bei der Pflege gilt das Prinzip "ambulant vor stationär", das heißt ein langes selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung ist zu sichern.*
- *Stärkung ambulanter Betreuungsangebote, Förderung entsprechender (niederschwelliger) ambulanter Angebote*
- *Tagespflegeeinrichtungen entsprechend der Bedarfe sollen quartiersnah vorrangig in kommunalen Immobilien aufgebaut werden.*

- *eine integrierte altersgerechten Quartiersentwicklung mit neuen gemeinschaftlichen Wohnformen, betreute Wohnanlagen mit Assistenz und einer barrierearmen Wohn- und Wohnumfeldgestaltung mehr in den Mittelpunkt rücken*
- *Mieter solcher Wohnformen profitieren nicht nur von den Gemeinschaftsangeboten, welche auch zu besseren Kontakten zur Nachbarschaft führen, sondern leben in ihrer eigenen, barrierearmen/ barrierefreien Wohnung.*
- *eine barrierearme Anpassung der Wohnungen im Bestand*
- *Neubau von barrierefreien und altersgerechten Wohnraum nach DIN*
- *Alternative barrierefreien Wohnformen werden weiterhin entsprechend der Nachfrage verfügbar sein müssen.*

### ***(5) Menschen mit Behinderung***

#### **Eckdaten:**

*zum 31.12.2010: 18.553 Schwerbehinderte Menschen*

*zum 31.12.2013: 19.331 Schwerbehinderte Menschen*

*(Definition: Menschen sind schwerbehindert, wenn ihnen von den Versorgungsämtern ein Grad der Behinderung von 50 oder mehr zuerkannt worden ist.) (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)*

#### **Erläuterung:**

- *UN-Konvention, Artikel 19 heißt es: „Menschen mit Behinderung müssen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Sie dürfen nicht auf eine besondere Wohnform verpflichtet sein.“*
- *Ermöglichung einer selbstständigen Lebensführung entsprechend der Möglichkeiten der Art der Behinderung*
- *Inklusionskonzept – selbstgewähltes Wohnumfeld in mitten der Gesellschaft*
- *Trendentwicklungen, dass Menschen mit Behinderungen auch neue Wohnformen, vom Einzelwohnen mit mehr Selbstständigkeit, Wohnheimwohnen oder betreutes einzel- und/oder Paarwohnen wünschen*

### ***(6) Migrant/innen und Ausländer/innen***

#### **Eckdaten:**

##### **Anzahl der Ausländer/innen**

*im Jahr 2010: 6.338 Personen*

*im Jahr 2014: 9.047 Personen*

*(Quelle: Stadtteilprofile 2010/2014)*

**Erläuterung:**

- *Nach dem Motto "Fremde werden Nachbarn" sollte das Zusammenleben gestaltet werden. Deckung der Wohnbedarfe von Migrant/innen und Ausländer/innen in Verbindung mit der weiteren Entwicklung innerhalb der Europäischen Union und dem daraus resultierenden Möglichkeiten einer Arbeitskräftezuwanderung unabdingbar die andersartigen kulturellen Wohnbedürfnisse und Integration in die Stadtgesellschaft in Einklang bringen*
- *räumliche Konzentration von Migrant/innen darf nicht zu Ausschlussfaktor bzw. integrationshemmenden Kriterium führen*

***(7) Flüchtlinge und Asylbewerber/innen***

**Eckdaten:**

Anzahl der Flüchtlinge (Asylbewerber und Aufenthaltserlaubnisse) aus den von der UNO deklarierten Flüchtlingsgebieten Afghanistan, Irak, Syrien, Iran, Kongo und Somalia

*im Jahr 2010: 379 Personen*

*im Jahr 2012: 711 Personen*

*im Jahr 2013: 781 Personen*

*zum 06/2014: 849 Personen*

*(Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Erfurt)*

**Erläuterung:**

- *Übergangsweise Unterbringung von Asylbewerber/innen und Kontingentflüchtlingen ist unerlässlicher Aspekt der kommunalen Wohnungspolitik.*
- *Unterschiedliche Kulturen und der stetige Bewohnerwechsel führen zu Unstetigkeit in den Gebieten.*
- *dezentrale Unterbringung in allen Ortsteilen anstreben, um eine Konzentration in Gebieten, Schulen und Kindereinrichtungen zu vermeiden und die Akzeptanz zu erhalten*
- *Beratungs- und Betreuungsangebote für Erwachsene und Kinder*

### These 3

#### "Interdisziplinäre Zusammenarbeit der Akteure in der Kommune"

Die Einflussmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sollten gebündelt werden.

Um das Verhältnis Leerstand - Bedarf in Waage zu halten, sind intensive Kooperationen zwischen den agierenden Partnern und Gesellschaften mit der Zielstellung, den Wohnungsmarkt gemeinsam langfristig zu entwickeln, anzustreben.

Die gemeinsame Verantwortung aller wohnungsmarktrelevanten Akteure soll gestärkt werden.

Die Bewohnerschaft verwirklicht ihre verschiedenen Lebensstile auch im Wohnen, deshalb sind individuelle Wohnformen zu ermöglichen.

Die Wohnungsunternehmungen werden immer mehr soziale Dienstleistungen für die Mieter anbieten müssen, wie beispielsweise Beratungsstellen, Einwohnertreffpunkte, Senioren- und Kinder-/ Jugendeinrichtungen sowie Conciergeleistungen werden je nach Bewohneransprüchen benötigt.

#### Erläuterung:

- *Handlungsspielraum der Kommune sehr begrenzt*
- *Gesamtverantwortung aller wohnungsmarktrelevanten Akteure stärken*
- *offener Dialogprozess zur Gestaltung des Wohnens in Erfurt*

#### These 4

#### "Nachhaltige Stadtentwicklung"

Städtebauliche Schwerpunkte zum Erhalt der kompakten Stadt liegen in der Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes. Dies wird erreicht durch Sanierung, Wohnraumanpassung und Wohnungsneubau einerseits und in einer funktionsfähigen Aufwertung der bestehenden Stadtteile andererseits.

Die Entwicklung an den ÖPNV-Trassen und das Vorhalten ausreichender Infrastrukturen in integrierten und urbanen Lagen erhöhen die Qualität künftiger Wohnungsstandorte.

Die Mischfunktion von Wohnen, Versorgung, Freiraumnutzung eventuell auch Arbeit und Bildung hat sich gut bewährt und sollte unter dem Aspekt der "Stadt der kurzen Wege" weiter ausgebaut werden.

Eine nachhaltige Flächenhaushaltspolitik bestimmt die zukünftige Erfurter Stadtentwicklung. Der Schwerpunkt der Bereitstellung von Flächen muss mehr in der Brachflächenrevitalisierung liegen. Eine Neuversiegelung ist möglichst zu vermeiden und nur in begründeten Ausnahmefällen zu praktizieren.

Die Bereitstellung von ausreichend Flächen unter dem Aspekt eines nachhaltigen Flächenmanagements, insbesondere eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauland für den geförderten und nichtgeförderten Wohnungsbau ist zu sichern. Jedoch müssen auch eine Aufstockung der Ausweitung von Wohnflächen im Bestand sowie eine kontinuierliche Nachnutzung der Abrissflächen erfolgen. Eine stadtteilbezogene Konzentration des geförderten Wohnungsbaus ist jedoch zu vermeiden.

Erfurt nachhaltig umzubauen, geht einher mit der Schaffung der baulichen Voraussetzungen zum Erhalt von Wohnen mit energetischer Ertüchtigung zur Reduzierung der Nebenkosten. Der Anteil des barrierefreien und barrierearmen Wohnens sollte erhöht werden. Bei künftigen Planungs- und Investitionsentscheidungen ist nach dem Prinzip der Zurückhaltung und Prüfung der langfristigen Tragfähigkeit von Siedlungsflächenerweiterung mittels Folgekostenabschätzung zu verfahren. Die Stadtquartiere mit einer beobachteten "alternden" Bevölkerungsstruktur sollen mehr im Fokus künftiger Sanierungsmaßnahmen stehen und aufgewertet werden.

### Eckdaten

	2010	2013
<i>Wohngebäude insgesamt einschl. Wohnheime</i>	26.385	27.790
<i>1 Familienhäuser/Wohnungen</i>	13.414	15.309
<i>2 Familienhäuser/Wohnungen</i>	3.338	2.770
<i>Häuser mit 3 und mehr Wohnungen</i>	9.633	9.665
<i>Wohnungen insgesamt</i>	110.820	114.959
<i>Wohnräume insgesamt</i>	413.241	430.437
<i>Baugenehmigungen für neue Wohngebäude</i>	135	166

*(Jahresberichte in der Landeshauptstadt Erfurt)*

*Quelle: Statistischer Bericht Wohnungsbestand, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt)*

### Erläuterung

- *Stadtumbaumaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen*
- *gut funktionierender Wohnungsmarkt in allen Preissegmenten*
- *quantitativ wurde ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 von ca. 4.300 Wohnungen von mittleren und größeren Wohnungen einschließlich Einfamilienhäusern berechnet*
- *berechneter Leerstand von ca. 7.200 Wohnungen aus Wohnungsbedarfsprognose in 2013; Ist Leerstand per 31.12.2014 6.900 Wohnungen*
- *Neubauszenarien weisen eine Nachfrage im Eigenheimbereich von 2.400 bis 3.500 Wohnungen aus*
- *beim Neubau im Geschosswohnungsbau unbedingt neue Qualitäten hinsichtlich der Wohnlage oder Ausstattung schaffen (Auszug Wohnungsbedarfsprognose)*
- *Wohnungsneubau nur im Ausnahmefall auf der grünen Wiese, und wenn, dann nur an den ÖPNV-Achsen zulassen*
- *Neuversiegelung der Flächen vermeiden und Zersiedelung entgegenwirken*
- *Umnutzung von Gebäuden mit ergänzendem Neubau und partiellen Abriss trägt zur Attraktivitätssteigerung der Wohngebiete bei*
- *bei einer Mischfunktionsnutzung von Flächen nur eingeschränktes Gewerbe unterhalb der 5db Lärmbelastigung zulassen*  
*kompakte Stadt = Orientierung des Wohnungsbaus am Netz des ÖPNV-*

*Nähere Untersuchungen und Zielformulierungen müssen im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) erfolgen.*

## These 5

### "Qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes"

Ein möglichst ruhiges, barrierefreies, sauberes und grünes Wohnumfeld bestimmt künftige Wohnumfeldqualitäten in Erfurt.

Die Wohnumfeldgestaltung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind als nutzbare, erlebbare Freiräume gemessen an den Ansprüchen der Bewohnerschaft entsprechend qualitativ weiter zu entwickeln.

Wohnortnahe Naherholungsbereiche, wie naturnahe Wiesen, Parks und Wassererlebnisbereiche sind in fußläufiger Entfernung ökologisch und ökonomisch sinnvoll vorzuhalten bzw. zu schaffen. Im Wohnumfeld sind Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Ärzte, Lebensmitteleinkaufszentren, Kindereinrichtungen bzw. Spielplätze) vorzusehen.

#### Erläuterung

- *heute höhere Anforderungen als noch vor 10 Jahren nicht nur an die Wohnung, sondern auch an das Wohnumfeld und die Infrastruktur*
- *gesundes Wohnumfeld definiert durch wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten, die Ausstattung mit technischer und sozialer Infrastruktur, eine funktionierende Nachbarschaft, wohngebietsnahe Grünflächen, Erholungsflächen oder Spielplätze*
- *künftige Wohnumfeld-Verbesserungsmaßnahmen unter dem Aspekt gesundes und grünes Wohnumfeld bis hin zur barrierefreien Stadtgestaltung*

## These 6

### "Stabile Ortsteilentwicklung"

Die im Stadtgebiet vorhandenen dörflichen Siedlungsstrukturen, welche sich in ländlich geprägten Randbereichen befinden, sind als "eigenständige" Ortsteile zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Dabei sollen diese als eigenständiges Ganzes betrachtet und als lebenswerte Ortsteile mit ihren historisch gewachsenen Ortskernen erhalten und ausgebaut werden. Ein maßvoller Wohnungsneubau zum Bau von EFH / kleinteilige Neubauten im Eigenheimbereich kann ermöglicht werden.

Es sind gezielte Anreize zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels zu schaffen, um möglichst auftretenden Leerstand zu vermeiden.

#### Eckdaten

*53 Ortsteile, davon*

*36 Ortsteile in dörflicher;*

*9 in städtischer Siedlungsstruktur und*

*8 im Industriellen Wohnungsbau*

#### Erläuterung

- *In den dörflich geprägten 36 Ortsteilen werden in den nächsten Jahren die Auswirkungen des demografischen Wandels offensichtlich.*
- *dörflichen Strukturen auch künftig erhalten und aufwerten*
- *rechtzeitig mit kleinteiligen Maßnahmen die jeweiligen Funktionen, wie beispielsweise als Gewerbe-, Wohn- und/oder Naherholungsstandort stärken*
- *Anbindungen der Ortsteile an den ÖPNV sichern*
- *gemeinsam mit den gewählten Ortsteilvertretungen Konzepte und/oder geeignete investive Maßnahmen erarbeiten*
- *in sich geschlossene funktionierende Ortsteile weiterentwickeln und stabilisieren*
- *Wohnungsneubau ermöglichen*