

Titel der Drucksache:

**Prüfergebnis - Förderung von
Mietwohnungsbau in Erfurt**

Drucksache

0193/13

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	21.02.2013	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.03.2013	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.03.2013	nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	12.03.2013	nicht öffentlich
Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung	12.03.2013	nicht öffentlich
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	12.03.2013	nicht öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Die Verwaltung wurde mit Beschluss Nr. 0707/10 beauftragt, Bebauungsgebiete für mehrgeschossige Wohnbebauung im Stadtgebiet von Erfurt unter Einbeziehung von Flächen der Neubau-/Plattenbaugebiete aufzuzeigen und das Prüfergebnis dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorzulegen (siehe Anlage 1 und 2). Diese Zuarbeit soll durch die nachstehende Einleitung kurz kommentiert und begleitet werden:

Grundsätzlich zeigt sich in den letzten Jahren der Erfurter Wohnungsmarkt als zunehmend wieder funktionsfähiger Markt mit einer für die neuen Bundesländer auffällig ausdifferenzierten Struktur. Dank des erfolgreichen Stadtumbaus in Großwohnsiedlungen und der in jüngster Zeit deutlich zunehmenden Wanderungstrends zurück in die Städte befindet sich der Wohnungsmarkt inzwischen mehr oder weniger in einem Gleichgewicht, sodass die Marktmechanismen wieder stärker greifen.

Hieraus ergeben sich verschiedene, untereinander in mehrfachen Wirkungszusammenhängen stehende Auswirkungen, von denen einige nachfolgend kurz aufgezeigt werden sollen:

1. deutlich zunehmende Sanierungstätigkeit im (zumeist gründerzeitlichen) Bestand; das noch vor Kurzem ganz reale Szenario verfallender Gründerzeitquartiere ist endgültig abgewendet.

2. die erforderlichen Investitionen in die laufende Modernisierung und Instandsetzung nehmen wieder deutlich zu, die Deinvestitionsrisiken sind weitgehend gebannt, der Bestand kann dauerhaft bewohnbar erhalten werden,
3. Steigende Mieten im privaten Bestand, vor allem bei Neuvermietungen, die im bundesweiten Vergleich derzeit noch als moderat zu bezeichnen sind,
4. deutlich zunehmende Ausdifferenzierung der Mietpreinsniveaus in Abhängigkeit von Lage und Ausstattung, individuelle Wohnvorstellungen können nicht mehr einkommensunabhängig realisiert werden,
5. Auch im frei finanzierten Geschosswohnungsbau steigt die Neubau- bzw. Flächennachfrage zunehmend an, sogar in mittleren Lagen,
6. Zahlreiche innerstädtische Brachflächen können ohne öffentliche Subventionierung oder fördermittelabhängige Zwischennutzungskonzepte einer Neubebauung und Revitalisierung zugeführt werden,
7. Die wirtschaftliche Basis für eine energetische Sanierung bzw. einen barrierearmen Umbau im Bestand verbessert sich zusehends, die Bestände können mit den steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen im Wesentlichen Schritt halten,
8. Die bisherigen Leerstands- bzw. Mietausfallrisiken sind weitgehend entfallen, die wohnungs-wirtschaftliche Situation und die Kreditierungsbedingungen gerade auch der preiswerten Bestände haben sich deutlich verbessert.

Es ist zu erwarten, dass sich in den nächsten Jahren der Wohnungsmarkt weiter verändern wird. Die Wohnungsbedarfsprognose (vgl. DS 0098/13) geht derzeit davon aus, dass dies in Dimensionen stattfinden wird, die mit den normalen Instrumenten des Wohnungsbaus, der Bestandsentwicklung sowie der Stadtplanung und -entwicklung zu beherrschen sind. Die insgesamt günstigen Gesamtmarktentwicklungen werden sich in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich auswirken, weswegen die planerische Steuerung der Entwicklung der Stadtteile und Quartiere als wesentlicher Handlungsansatz zunächst wohl ausreichen wird.

Die aktuelle städtische Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2025 kontinuierlich um 3,0 % auf rd. 210.600 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und die Zahl der Haushalte um 4,1 % auf rund 108.500 ansteigen wird.

Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose wird der Wohnraumbedarf entsprechend bis 2025 rein quantitativ um ca. 4.300 Wohnungen ansteigen. Dieser Zuwachs kann bei bloßer Fortsetzung der bisherigen Fertigstellungsraten rein rechnerisch durch den zu erwartenden Neubau weitestgehend abgedeckt werden. Ein weiterer Teil kann aus marktaktivem Leerstand, ggf. auch durch Bestandsanpassungen, bedient werden.

Entscheidend sind qualitative Aspekte wie Preis, Wohnlage oder Ausstattung. Neben der absolut ansteigenden Wohnraumnachfrage sind vor allem Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten zu erwarten. Insbesondere im Bereich der mittleren und größeren Wohnungen sowie weiterhin der Einfamilienhäuser wird die Nachfrage weiter zunehmen.

Die Neubaunachfrage ist dabei wesentlich durch die demographische Entwicklung der potenziellen Eigentümerschicht sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage bedingt. Auch absorbiert zunehmend auch der wachsende Markt mit Gebrauchtimmobilien einen Teil der Neubaunachfrage.

Unterstellt man bisherige Nachfragemuster, kann für den Zeitraum von 2011 bis 2025 (14 Jahre)

von einem Nachfragekorridor zwischen 2.400 und 3.500 Wohnungen im kleinteiligen Segment Einfamilienhausbau ausgegangen werden.

Von elementarer Bedeutung - aber auch schwer einschätzbar - ist die Frage, wie sich diese Nachfragerklientel hinsichtlich der von ihnen bevorzugten Lage- und Flächenparameter künftig verhalten werden.

Die Neubaunachfrage wird in den nächsten Jahren in etwa zur Hälfte im unteren bzw. oberen Preissegment angesiedelt sein. Einerseits werden für Schwellenhaushalte weiterhin auch günstige Grundstücke am Stadtrand gefragt sein, die andernfalls gezwungen sind, zur Verwirklichung ihrer Wohnwünsche in das deutlich preiswertere Umland abzuwandern. Insbesondere in diesem Segment hängt der tatsächliche Bedarf wesentlich von der konjunkturellen Entwicklung ab.

Andererseits werden für das mittlere Preissegment zunehmend urbane Baumöglichkeiten in innerstädtischen, integrierten Wohnlagen mit guter ÖPNV-Anbindung nachgefragt, die schon aus Kostengründen in verdichteteren Bauweisen und mit höherem energetischen, gestalterischen und infrastrukturellen Ansprüchen geplant werden müssen. Dieser neue Typ von Wohneigentumsgebieten wird zweifellos den siedlungspolitischen Zielstellungen der Stadt sowie den Nachhaltigkeitskriterien wesentlich besser gerecht. Wieviel davon anteilig auch in innovativen und besonders zukunftsfähigen Neubaukonzepten des Geschosswohnungsbaus realisiert werden können, bleibt abzuwarten.

Auch die Wohnungsbedarfsprognose geht davon aus, dass im Segment Geschosswohnungsbau Neubaubedarfe innerhalb eines Prognosekorridors zwischen 800 und 1.900 Einheiten bestehen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fertigstellungsrate von ca. 95 Einheiten pro Jahr und damit etwas weniger als der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre. (ca. 130 Einheiten pro Jahr von 2003 bis 2010).

Die in der Anlage dargestellten, in bestehenden Bebauungsplänen ausgewiesenen Baufelder für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind demnach für die prognostizierte Nachfrage und eine entsprechende Neubautätigkeit rechnerisch ausreichend (siehe Anlage Tabelle).

Eine relevante Größenordnung im Geschosswohnungsbau könnte der Ersatzneubau einnehmen, dessen Volumen jedoch nicht bestimmt werden kann. Die durch den technischen Verschleißzyklus begrenzte Lebensdauer des Gebäudes kann durch Sanierungen/ Modernisierungen verlängert werden. Ob dies wirtschaftlicher ist als ein Ersatzneubau, ist eine betriebswirtschaftlich bestimmte Einzelfallfrage und hängt von der Strategie des jeweiligen Eigentümers ab. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Grundrissstruktur und der Ausstattung sowie der Nachfrage kann für den Bestand z.B. der Objekte der 1960er Jahre längerfristig Ersatzneubau eine denkbare Alternative sein.

Ebenso denkbar wäre, aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Infrastrukturen für eine Neubebauung Rückbaustandorte in den Großwohnsiedlungen direkt nachzunutzen, ohne dass neue Baugebiete ausgewiesen werden müssen. Bis dato liegen der Stadtverwaltung im Geschosswohnungsbau leider noch keine konkreten Anfragen bzw. Anträge für Neubebauungen vor.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung der Grundstücke kann pauschal nicht erfolgen. Es müsste daher immer standortbezogen gewertet werden, ob die maßgeblichen Einfügungskriterien eine Neubebauung nach § 34 BauGB ermöglichen. Fügt sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB ein, stünde einer sofortigen Bauantragstellung nichts im Wege. Ist eine

Einfügung nach § 34 BauGB nicht gegeben (z. B. frei gewordene Flächen am Wohngebietsrand werden als dem Außenbereich zugehörig eingeschätzt) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu schaffen.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Tabelle Geschosswohnungsbaustandorte

Anlage 2 Übersichtskarten Geschosswohnungsbaustandorte

Anlagen liegen im BOB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

13.02.2013, gez. Börsch

Datum, Unterschrift