

Drucksachen-Nr.	174 / 2011
Einreicher:	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Datum der Sitzung:	25.01.2012
beantwortet durch:	Oberbürgermeister, Herrn Stefan Wolf

Große Anfrage zur Wohnungspolitik der Stadt Weimar

Vorwort zur Beantwortung der Drucksache:

Dass wir uns aktuell intensiv mit der Schaffung neuen Wohnraums zu befassen haben, ist ein Ergebnis der positiven Entwicklung unserer Stadt in den letzten Jahren. Weimar hat sich als attraktiver Wohnstandort in der Region etablieren können und wird auch zukünftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung profitieren.

Dieser Trend hat sich zwar schon seit dem Jahr 2003 abgezeichnet, jedoch noch nicht in dieser Deutlichkeit. In den bisherigen Bevölkerungsvorausberechnungen ging das Thüringer Landesamt für Statistik immer von einem vergleichsweise geringen Einwohnerzuwachs in Weimar aus. Diese Prognosen bildeten seinerzeit auch die Grundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sowie für das im Jahr 2001 erstellte und seitdem regelmäßig fortgeschriebene Entwicklungskonzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes (siehe DS 213/2001, DS 105/ 2006).

Prognosen anderer Institutionen (z.B. Bertelsmann-Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) gingen demgegenüber sogar von einem Einwohner-rückgang in Weimar voraus.

Erst mit der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (veröffentlicht: 08/2010) wurde deutlich, dass Weimar bis 2030 voraussichtlich mit einem Bevölkerungswachstum von nahezu 10% (!) rechnen kann.

Für die Stadt Weimar resultiert aus der deutlichen Erhöhung der prognostizierten Einwohnerzahl das Erfordernis, die Wohnungspolitik entsprechend auszurichten. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde die positive Entwicklung bei der Bevölkerungsprognose bereits berücksichtigt. Die voraussichtlich deutlich steigende Wohnungsnachfrage, hervorgerufen durch den Einwohnerzuwachs und die zunehmende Verkleinerung der Haushalte, erfordert ein zeitnahes und abgestimmtes Handeln. Hierzu bedarf es, wie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept dargestellt, einer Doppelstrategie: Einerseits die konsequente Ermittlung und Nutzung von Reserven im Bestand und andererseits die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Umbau bzw. die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes in Richtung eines barrierearmen und klimagerechten Wohnens.

Eine Neuausrichtung ist auch bei den Entscheidungsträgern auf Landesebene erforderlich. Entsprechend der bisher eher gemäßigten Bevölkerungsprognosen wurden die im Flächennutzungsplan der Stadt Weimar dargestellten Wohnbauflächen von behördlicher Seite stets als ausreichend erachtet, Neuausweisungen abgelehnt. Exemplarisch hierfür steht die Forderung von Landesseite, die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes durch die Rücknahme einer vergleichbaren Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan auszugleichen. Nur durch konsequentes Intervenieren seitens der Stadt ist es gelungen, die entsprechende Flächennutzungsplanänderung ohne die Rücknahme einer anderen Wohnbaufläche vornehmen zu können.

Dass die Einflussmöglichkeiten einer Kommune auf den Wohnungsmarkt im Allgemeinen begrenzt sind, ist gemeinhin bekannt. Neben der Schaffung möglichst günstiger Rahmenbe-

dingungen ist insbesondere über städtische Wohnungs-unternehmen eine unmittelbare Einflussnahme möglich. Vor diesem Hintergrund ist positiv zu werten, dass die Weimarer Wohnstätte GmbH durch den im Jahr 2007 gefassten Grundsatzbeschluss (DS 128a/2007) im städtischem Eigentum gehalten werden konnte. Eine Veräußerung der Wohnungsgesellschaft hätte den kommunalen Handlungsspielraum erheblich eingeengt.

Um die anstehenden Herausforderungen im Bereich des Wohnens bewältigen zu können ist es notwendig, einen fraktionsübergreifenden Konsens zur weiteren Wohnbauentwicklung zu finden. Hierfür bitte ich um Ihre Unterstützung.

Anlass:

Die Stadt Weimar geht von einem erfreulichen Bevölkerungszuwachs von ca. 6000 BürgerInnen bis 2030 aus. Jedoch gibt es anscheinend bereits jetzt in Weimar nicht genug Wohnraum für BürgerInnen mit kleinerem Geldbeutel: Familien mit Kindern, WohngeldempfängerInnen und StudentInnen haben große Probleme bei der Wohnungssuche. Auch das Angebot an barrierefreiem, barrierearmem und rollstuhlgerechtem Wohnraum ist angesichts des demografischen Wandels zu gering. Die Mieten steigen kontinuierlich und immer weniger Wohnraum steht offenbar zur Verfügung.

Mit wachsender Sorge beobachten Bündnis 90/Die Grünen diese Missstände und die damit verbundene Tendenz zum sozialen Wohnungsnotstand.

Deshalb fragt die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN den Oberbürgermeister:

1. Statistik

_ Wie viele Wohnungen mit jeweils wie vielen Zimmern gibt es in Weimar (aufgeschlüsselt nach Stadtteilen)?

Antwort:

Für die Stadt Weimar weist die statistische Gebäudedatei im Jahr 2010 insgesamt 32.985 Wohnungen mit insgesamt 120.603 Räumen aus ^[1].

Die Anzahl der Wohnungen aufgeschlüsselt nach Stadtteilen sowie nach der Anzahl der Räume ist für das Jahr 2010 in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ^[1]:

Statistischer Bezirk	Wohnungen ^[1]	davon mit ... Räumen ^[1]							Räume ^[1] gesamt
		Stand 2010	1	2	3	4	5	6	
Altstadt	1967	110	480	1731	2048	1340	810	400	6919
Westvorstadt	4841	70	778	3156	6140	5365	2862	1328	19699
Nordvorstadt	5044	125	1094	3531	6844	4960	1962	736	19252
Nordstadt	3346	255	1966	3906	2840	620	168	72	9827
Industriegebiet Nord	728	41	150	663	792	570	228	128	2572
Schöndorf	2485	251	810	2682	2044	1050	690	272	7799
Parkvorstadt	1385	11	280	936	1708	1370	558	552	5415
Oberweimar/ Ehringsdorf	2799	31	408	1710	2944	3220	1782	1184	11279
Taubach	430	0	18	108	348	470	534	584	2062
Süßenborn	116	1	16	33	56	160	102	144	512
Tiefurt/ Dürren- bacher Hütte	275	1	16	141	284	410	162	192	1206
Südstadt	1602	24	168	801	1536	1990	1278	1176	6973
Schönblick	2206	11	646	2148	2864	1250	384	504	7807
Niedergrunstedt	221	3	18	90	84	270	258	232	955
Gelmeroda	174	0	18	51	152	220	120	200	761
Possendorf	81	0	6	21	60	100	84	80	351
Legefild/ Holz- dorf	792	35	92	423	552	545	510	304	2461
Industriegebiet West	81	0	2	15	104	70	90	8	289
Weststadt	3317	244	1706	4326	2860	430	78	0	9644
Tröbsdorf	464	2	14	111	348	620	486	496	2077
Gaberndorf	631	1	66	282	692	710	408	584	2743

_ Wieviel Quadratmeter Wohnungsfläche hat Weimar Einwohnerin durchschnittlich zur Verfügung? Wie ist die Entwicklung im Vergleich zu Thüringen und dem Bundesgebiet? Von welcher Prognose für die Entwicklung der Wohnungsfläche pro Einwohner geht die Stadt Weimar für ihre Wohnungsbaupolitik aus?

Antwort:

Im Jahr 2009 standen pro Person in Weimar 37,3 m² Wohnfläche zur Verfügung^[2], in Thüringen 40,0 m²^[2] und im Bundesgebiet 42,5 m²^[3].

Für die Stadt Weimar wird mit einer moderaten Zunahme der Wohnungsfläche pro Einwohner gerechnet. Die Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR-Bericht 1/2010) geht von einer Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche bei Eigentümerhaushalten von rund 4 m² bis zum Jahr 2025 gegenüber 2008 aus, bei den Mieterhaushalten wird ein Pro-Kopf-Wohnflächenplus von ca. 3 m² für diesen Zeitraum ausgegangen. Für Weimar ist aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme und der gegenüber ländlich geprägten Gebieten ohnehin geringeren Pro-Kopf-Wohnfläche damit zu rechnen, dass sich die Zunahme der Wohnungsfläche pro Einwohner unterhalb der vom BBSR prognostizierten Werte bewegen wird.

_ Wie verteilte sich das Bevölkerungswachstum in den vergangenen zehn Jahren über die verschiedenen Altersschichten? Welche Entwicklung ist in den kommenden Jahren zu erwarten?

Antwort:

Die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen kann für die Jahre 2000 bis 2010 der folgenden Tabelle entnommen werden ^[2]:

Jahr	Bevölkerung insgesamt ^[2]	Altersgruppen		
		0<15 Kinderrate	15<65 Erwerbsrate	ab 65 Altenrate
		Anteil an der Gesamtbevölkerung		
2000	62.425	12,8	70,4	16,8
2001	63.522	12,1	70,8	17,1
2002	64.069	11,6	71,0	17,4
2003	64.409	11,2	70,9	17,9
2004	64.491	11,1	70,3	18,6
2005	64.594	10,9	69,7	19,4
2006	64.481	11,0	68,9	20,1
2007	64.720	11,2	68,4	20,2
2008	64.938	11,7	67,7	20,7
2009	65.233	12,0	67,0	20,9
2010	65.479	12,4	66,8	20,9

Die Entwicklung ist in den kommenden Jahren entsprechend der Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik (12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung) wie folgt zu erwarten: ^[2]

Jahr	Bevölkerung insgesamt ^[2]	Altersgruppen		
		0<15 Anzahl	15<65 Anzahl	ab 65 Anzahl
2011	65.416	8.477	42.758	14.181
2012	65.715	8.696	42.501	14.518
2013	66.022	8.923	42.227	14.872
2014	66.337	9.112	41.931	15.294
2015	66.650	9.294	41.710	15.646
2016	66.957	9.442	41.383	16.132
2017	67.269	9.588	41.298	16.383
2018	67.602	9.690	41.297	16.614
2019	67.916	9.804	41.256	16.857
2020	68.243	9.864	41.282	17.097

2. Mietspiegel

_ Wie hat sich der Mietspiegel in Weimar innerhalb der letzten 15 Jahre entwickelt und welche zukünftigen Entwicklungen sind zu erwarten?

Antwort:

Der aktuelle Mietspiegel ist im Vergleich zu seinen 2 Vorgängern inhaltlich verfeinert worden und bietet dadurch insbesondere bezüglich der zu- bzw. abschlagsrelevanten Merkmale wesentlich mehr Transparenz.

Welche zukünftigen Entwicklungen des Weimarer Mietspiegels zu erwarten sind, kann gegenwärtig nicht beantwortet werden.

_ Wie hoch sind die realen Mieten im Vergleich zum Mietspiegel, nach Stadtteilen gegliedert?

Antwort:

Die für eine Beantwortung dieser Frage notwendigen Daten realer Mieten liegen der Stadtverwaltung nicht vor.

_ In welchem Verhältnis stehen die Mieten der Weimarer Wohnstätte GmbH zum Mietspiegel (nach Stadtteilen gegliedert)?
Sollten sie höher sein: Warum?

Antwort:

Gemäß des Gesellschaftsvertrages soll die Weimarer Wohnstätte GmbH Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen.

Der vorrangige Unternehmensgegenstand in Form der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung wird erfüllt, da die Gesellschaft je nach Sanierungsstand und Ausstattung Wohnungen in einem Grundmietzinsrahmen von 2,00 EUR/m² – 7,70 EUR/m² vermietet.

Der derzeit vorliegende „Mietspiegel 2009“ der Stadt Weimar wurde durch einen Arbeitskreis unter Leitung der Stadtverwaltung Weimar im Zeitraum 2007 - 2009 erarbeitet. Inhaltlich sind in diesem Mietspiegel Mieten ausgewiesen, die als „ortsübliche Vergleichsmiete“ in der Gemeinde für vergleichbaren Wohnraum in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die Ermittlung der ortsüblichen Mieten erfolgte durch Datenerfassung im Zeitraum 01.08. – 30.10.2007. Somit stellen die Mieten aus den Jahren 2003 – 2007 die Basis der Erhebung für den aktuell gültigen Mietspiegel dar. Die Mieten entwickelten sich in den vergangenen Jahren erwartungsgemäß in vergleichbarer Größenordnung wie die Lebenshaltungskosten (ca. + 2 % p.a.).

Im Erläuterungstext des Mietspiegels wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der vorliegende Mietspiegel keine Mietpreise festsetzt, sondern „...lediglich als Orientierungsrahmen für Mieter und Vermieter“ dient.

Mit der Aufstellung des Mietspiegels 2009 wurden zusätzlich zu den bisherigen Bewertungskriterien wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete aufgenommen. Deshalb stellt der auf Seite 7 des Mietspiegels ab-

gedruckte Tabellenmietfspiegel mit den ausgewiesenen Mietpreisspannen nur einen groben Rahmen zur Einordnung konkreter Wohnungen dar.

Für die Beantwortung dieser Anfrage wurden folgende Details untersucht:

- a) Wie werden die im Monat Oktober 2011 durch die WWS realisierten Mieten in den Mietpreisspannen des Mietspiegels abgebildet?
- b) Welche Ursachen gibt es für Mieten, die über dem oberen Wert der Mietpreisspanne des Mietspiegels liegen?

zu a)

Eine Auswertung der zum 1. Oktober 2011 vermieteten Wohnungen im Bestand der WWS zeigt, dass insgesamt 5.249 Wohnungen (90,6 % der vermieteten Wohnungen) *innerhalb* der Mietpreisspanne des Mietspiegels 2009 *oder unterhalb* der ausgewiesenen Grenze (unterer Wert) liegen.

Die Verteilung innerhalb des Stadtgebietes / nach bei der WWS geführten statistischen Bereichen stellt sich wie folgt dar:

WE-Größe	Mietpreisspanne in €/m ² gemäß aktuellem Mietspiegel der Stadt Weimar (2009)		
	unterer Wert	mittlerer Wert (Median)	oberer Wert
bis 45 m ²	3,30	4,60	6,55
45 m ² bis unter 65 m ²	3,30	4,73	6,05
65 m ² bis unter 85 m ²	3,30	4,66	6,14
85 m ² und größer	3,30	4,82	6,12

Wohngebiet	Anzahl der vermieteten Wohnungen der WWS GmbH per 01.10.2011 vereinfachte Betrachtung ohne Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen			
	WE gesamt	<	Anzahl WE innerhalb Mietpreisspanne Mietspiegel	>
Altbau	2.361	99	1.853	409
Nord	1.472	1	1.375	96
Schöndorf-Waldstadt	721	2	712	7
West	1.237	7	1.200	30
Summe (Anzahl):	5.791	109	5.140	542
Summe in v.H.:	100	1,8	88,8	9,4

Über dem in der gültigen Mietspiegeltabelle ausgewiesenen oberen Wert liegen insgesamt 542 Wohnungen (9,4 % des vermieteten Bestandes). Die betreffenden Wohnungen befinden sich, wie der Auswertung zu entnehmen ist, hauptsächlich im Altbaubestand des Unternehmens.

zu b)

Eine konkrete Beurteilung und Bewertung der Mieten einzelner Wohnungen ist aufgrund des Berechnungsschemas des aktuellen Mietspiegels nur detailgenau und wohnungs-/objektbezogen möglich. Aufgrund des Erhebungszeitraumes der Mietspiegel-Basismieten (s. o.) liegen die aktuellen Neuvermietungsmiten regelmäßig tendenziell über den ausgewiesenen Mittelwerten.

Allgemein ist jedoch anzumerken, dass sich einerseits seit Aufhebung der Mietpreisbindung im Jahr 1998 in Weimar, wie in allen neuen Bundesländern, ein Wohnungsmarkt etabliert hat, der wesentlich durch sich verändernde Angebots- und Nachfragestrukturen geprägt wurde und wird. Andererseits wurde die Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand der WWS in den vergangenen 10 Jahren wesentlich durch qualitative Bestandsaufwertung und Neuvermietungen geprägt. Vielmals wurden bei Baumaßnahmen in bewohnten Gebäuden Mietpreisvereinbarungen mit den Bewohnern im gegenseitigen Einvernehmen geschlossen. Mieterhöhungen im Bestand wurden regelmäßig mit Augenmaß in sozial verträglicher Größenordnung durchgeführt.

Neben den unternehmensintern in der Langfristplanung festgelegten Wirtschaftlichkeitskriterien bildeten bei Neuvermietungen die jeweilige Marktsituation sowie die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen des BGB die Grundlage der Mietpreisfindung.

3. Wohnformen für SeniorInnen und Menschen mit Behinderungen

Sofern bei der Beantwortung der nachfolgenden Fragen Kapazitätsangaben zu Wohnformen angefragt sind, können nur die benannt werden, die von den Anbietern zur Verfügung gestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass daneben eine Vielzahl seniorenrechter Wohnungen über private Anbieter bzw. auch im privaten Eigentum genutzt werden, darüber existieren jedoch keine Aufstellungen. Da nur Pflegeheime dem Heimgesetz unterliegen, sind auch nur die daraus resultierenden Angaben belastbar.

_ Wie viele seniorenrechter Wohnungen gibt es in Weimar?

Antwort:

Der Begriff "seniorenrechter Wohnraum" ist im Sprachgebrauch weit verbreitet, jedoch gesetzlich nicht definiert und somit kein geschützter Begriff. In dem von der Behinderten- und Seniorenbeauftragten herausgegebenen Wohnungswegweiser für Senioren in Weimar wird die Zahl derartiger Wohnungen mit 851 angegeben.

_ Welche Kapazitäten in betreutem bzw. Servicewohnen gibt es in Weimar?

Antwort:

Auch der Begriff des Betreuten Wohnens oder des Servicewohnens ist gesetzlich nicht geregelt. In dem von der Behinderten- und Seniorenbeauftragten herausgegebenen Wohnungswegweiser für Senioren in Weimar wird die Zahl derartiger Wohnungen mit 354 angegeben.

_ Wie viele Plätze in Alten- und sonstigen Pflegeheimen gibt es in Weimar?

Antwort:

Die Zahl der Plätze in Alten- und sonstigen Pflegeheimen ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben und liegt inzwischen bei 860 Plätzen.

_ Welche Kapazitäten in ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaften gibt es in Weimar?

Antwort:

Die Anzahl der Plätze in ambulant betreuten Pflegewohngemeinschaften beläuft sich derzeit auf 29.

_ Hält die Stadtverwaltung die Menge des behinderten- und seniorInnengerechten Wohnraums in Weimar für ausreichend?

Antwort:

Die Nachfrage nach bezahlbarem behindertengerechten Wohnraum ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Derartiger Wohnraum ist nachgefragt und auch in ungünstigen Wohnlagen schnell vergriffen.

Bezahlbarer seniorenrechtlicher und behindertengerechter Wohnraum wird vor allem in den Randlagen der Innenstadt stark nachgefragt. Der Bedarf kann hier nicht in jedem Fall gedeckt werden.

Der im Mai 2011 erschienene Wohnwegweiser für Senioren stellt fest, dass Seniorinnen und Senioren in Weimar bereits aus einer Vielzahl von Wohnungsangeboten und Wohnformen auswählen können. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es auf dem freien Wohnungsmarkt in Weimar bislang so gut wie keine barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen gibt, welche der DIN entsprechen. Das Angebot an behinderten- und seniorenrechtlichen Wohnungen kann demzufolge nicht als ausreichend betrachtet werden.

_ Welche Maßnahmen ergreift die Stadtentwicklung (z.B Informationsangebote für Projektentwickler), um attraktiven und kostengünstigen Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in Weimar zu sichern?

Antwort:

Zur Sicherung attraktiven und kostengünstigen Wohnraums für Senioren werden seitens der Stadtverwaltung Maßnahmen ergriffen, die sich vor allem auf Information und Beratung beziehen. Mit der Herausgabe des Wohnwegweisers für Senioren ist das Ziel verbunden, das Thema Seniorenwohnen einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Ältere Menschen und Angehörige erhalten hier die Möglichkeit, sich zielgerichtet über konkrete Angebote in Weimar informieren zu können.

Die Schaffung bzw. Sicherung eines ausreichenden Angebotes an seniorenrechtlichen Wohnungen soll mittels zweier Strategien erfolgen - erstens durch Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand und zweitens durch die Errichtung neuer barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnungen.

Entsprechende Leitlinien sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept festgelegt worden und Grundlage für die Beratung bzw. Verhandlung mit Projektentwicklern.

Im Falle des ehemaligen Schlachthofgeländes konnte Baurecht für ein Vorhaben geschaffen werden, das ausdrücklich Seniorenwohnen beinhaltet.

4. Junges und studentisches Wohnen

_ Wie viele Haushalte mit zwei oder mehr Kindern hat Weimar?

Antwort:

Im Jahr 2010 gab es in Weimar ca. 2.440 Haushalte mit zwei oder mehr Kindern. ^[4]

_ Wie viele der Weimarer Studierenden leben in Wohnheimen des Studentenwerks Thüringen bzw. wie viele Studierende leben nicht in Wohnheimen des Studentenwerks Thüringen?

Antwort:

Der Stadtverwaltung liegen keine Angaben vor, wie viele der Weimarer Studierenden in Wohnheimen des Studentenwerkes Thüringen leben. Auf Rückfrage konnte das Studentenwerk Thüringen lediglich mitteilen, dass in den von ihr bewirtschafteten 1.119 Wohnplätzen eine Auslastung von 96,35 % (Jahresdurchschnitt 2010) zu verzeichnen war. Dieses ergibt rechnerisch durchschnittlich 1.078 Personen. Wie viele dieser Personen Weimarer Studierende sind, ist auch dem Studentenwerk nicht bekannt.

Der Stadtverwaltung liegen auch keine Angaben vor, wie viele der Weimarer Studierenden nicht in Wohnheimen des Studentenwerkes Thüringen leben.

Im Wintersemester 2010/2011 waren an der Bauhaus-Universität insgesamt 3.810 Studierende und an der Hochschule für Musik Franz Liszt insgesamt 947 Studierende eingeschrieben.

_ Welche Maßnahmen ergreift die Stadtentwicklung, um attraktiven und kostengünstigen Wohnraum für Studierende und junge Familien in Weimar zu sichern?

Antwort:

Das Instrumentarium der Stadtentwicklung bezieht sich vor allem auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und auf die Schaffung von Baurecht auf diesen Flächen. Der überwiegende Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind Standorte für Einfamilienhäuser, die vor allem von jungen Familien nachgefragt werden. Das Schießhausgelände ist ein aktuelles Beispiel für die Bemühungen, jungen Familien attraktive Wohnbauflächen anzubieten. Darüber hinaus sind die Standorte des ehemaligen Schlachthofgeländes, "Über der großen Sackpfeife" und "Ettersburger/Lützendorfer Straße" Beispiele für Bestrebungen, das Wohnungsangebot in Weimar für die genannten Zielgruppen zu erhöhen.

Mit der Erweiterung des Wohnungsangebotes soll der Wohnungsmarkt entlastet und kostengünstige Potenziale im Bestand gesichert werden.

Der Versorgungsgrad mit Wohnheimplätzen für Studierende ist nach Auskunft des Studentenwerkes Thüringen in Weimar bereits sehr gut. Am 22. November 2011 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadtspitze, dem Studentenwerk Thüringen, der Weimarer Wohnstätte GmbH und Vertretern der Studentenschaft zur Wohnsituation der Studierenden in Weimar statt. In diesem Zusammenhang wurden aktuelle Problemlagen identifiziert und ausgelotet, wie die Versorgung mit angemessenem Wohnraum weiter verbessert werden kann. Im Januar 2012 wird der o.g. Personenkreis seine Abstimmungen fortsetzen. Dabei ist vorgesehen, bereits konkrete Lösungsmöglichkeiten vorzustellen. Seitens der Verwaltungsspitze wurde die Einrichtung eines Studierendenbeirates vorgeschlagen.

_ Welche Maßnahmen hat die Weimarer Wohnstätte GmbH in der Vergangenheit ergriffen, um attraktiven Wohnraum für Studierende bieten zu können? Welche Maßnahmen sind geplant?

Antwort:

Im Rahmen des im Gesellschaftszweck definierten Aufgaben-Rahmens hat das Unternehmen seit seiner Gründung im Jahr 1992 zu jeder Zeit Wohnraum für Studierende angeboten.

Im Rahmen einiger Bauprojekte wurde in den vergangenen 15 Jahren speziell Wohnraum für „Studentisches Wohnen“ geschaffen. Hier seien exemplarisch die Objekte Martin-Luther-Str. 2, Rudolf-Breitscheid-Straße 1 und Geschwister-Scholl-Straße 5 genannt.

Seit 4 Jahren wurde verstärkt auch Wohnraum in den großen Wohngebieten (Nord, West, Schöndorf) zur Vermietung an Studierende angeboten, leider mit sehr geringem Erfolg. Erst in den vergangenen zwei Jahren konnten auch in diesen Wohnungsbeständen Studierende als Mieter gewonnen werden.

Zukünftig plant das Unternehmen die Herrichtung von Wohnungen für studentische Wohn- und Arbeitsformen, sowohl im Altbaubestand als auch in den großen Wohngebieten. Momentan befinden sich dazu folgende Projekte in Vorbereitung/Durchführung:

- Humboldtstraße 10
- Bauhausstraße 1
- Steubenstraße 31
- 20 WE im Wohngebiet Schöndorf-Waldstadt.

Zu einer möglichen Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Thüringen gab es bereits im Frühsommer des Jahres 2011 ein erstes Gespräch zwischen den Geschäftsführungen.

_ Ist der Stadt bekannt, ob das Studentenwerk den Bau neuer Studentenwohnheime plant? Wenn ja — mit welcher Kapazität?

Antwort:

Nach Auskunft des Studentenwerkes Thüringen ist derzeit keine Neuerrichtung von studentischen Wohnanlagen in Weimar geplant.

5. Bevölkerungsbewegung

_ Wie viele Menschen sind innerhalb der letzten zehn Jahre von Weimar in Umlandgemeinden gezogen (aufgeschlüsselt nach Alter)?

Antwort:

Der Begriff Umlandgemeinden ist ein unbestimmter Rechtsbegriff.

Für die Beantwortung wird daher auf den im Regionalplan Mittelthüringen festgelegten Grundversorgungsbereich der Stadt Weimar zurückgegriffen.

Grundversorgungsbereiche sind Bereiche, für die entsprechend der Raumstruktur des Regionalplanes die zentralen Orte (hier: Weimar als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) Funktionen einer Grundversorgung übernehmen.

Daten zu Fortzügen liegen erst ab dem Jahr 2007 vor. Von Weimar in die Umlandgemeinden (Grundversorgungsbereich) sind in den Jahren 2007 bis 2010 insgesamt 1.215 Personen gezogen. ^[5]

Eine Aufschlüsselung nach Altersgruppen kann der folgenden Tabelle ^[5] entnommen werden:

Umlandgemeinden Weimar	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 Jahre und älter	Summe
Fortzüge 2007-2010	141	110	415	323	138	88	1215

_ Wie viel Zuzug gab es innerhalb der letzten zehn Jahre aus Umlandgemeinden nach Weimar (aufgeschlüsselt nach Alter)?

Antwort:

Für die Beantwortung wird auch hier auf den im Regionalplan Mittelthüringen festgelegten Grundversorgungsbereich der Stadt Weimar zurückgegriffen.

Daten zu Zuzügen liegen erst ab dem Jahr 2007 vor. Aus den Umlandgemeinden (Grundversorgungsbereich) sind in den Jahren 2007 bis 2010 insgesamt 1.362 Personen in die Stadt Weimar zugezogen. ^[5]

Eine Aufschlüsselung nach Altersgruppen kann der folgenden Tabelle ^[5] entnommen werden:

Umlandgemeinden Weimar	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 Jahre und älter	Summe
Zuzüge 2007-2010	74	128	577	294	197	92	1362

_ Wie viele innerstädtische Umzüge gab es innerhalb der letzten zehn Jahre?

Antwort:

In den Jahren 2000 bis 2010 sind durchschnittlich ca. 5.300 Personen jährlich innerhalb der Stadt Weimar mit neuer Adresse umgezogen. ^[5]

_ In welchen Stadtteilen gab es innerhalb der letzten zehn Jahre den meisten Zu- und Wegzug (aufgeschlüsselt nach Jahr und Alter)?

Antwort:

Hierzu liegen Daten erst ab dem Jahr 2007 vor.

Die folgenden Tabellen erhalten jeweils für jedes Jahr von 2007 bis 2010 die 5 Stadtteile mit den meisten Fortzügen und die Stadtteile mit den meisten Zuzügen unter Angabe der Personen insgesamt und aufgeschlüsselt nach Altersgruppen: ^[5]

Statistische Bezirke	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Fortzüge 2007				
Westvorstadt	72	724	5	801
Nordvorstadt	92	565	17	674
Altstadt	28	385	3	416
Weststadt	39	173	9	221
Oberweimar / Ehringsdorf	12	155	9	176
	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Fortzüge 2008				
Westvorstadt	66	862	11	939
Nordvorstadt	103	572	21	696
Altstadt	27	601	3	631
Oberweimar / Ehringsdorf	17	206	6	229
Weststadt	43	176	5	224
	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Fortzüge 2009				
Westvorstadt	61	797	18	876
Nordvorstadt	66	528	16	610
Altstadt	28	546	5	579
Weststadt	41	182	12	235
Nordstadt	31	182	10	223
	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Fortzüge 2010				
Westvorstadt	73	738	22	833
Nordvorstadt	88	604	20	712
Altstadt	25	418	5	448
Weststadt	43	193	13	249
Nordstadt	26	169	10	205

Statistische Bezirke	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Zuzüge 2007				
Westvorstadt	76	747	19	842
Nordvorstadt	60	585	18	663
Altstadt	22	499	3	524
Parkvorstadt	10	187	23	220
Oberweimar / Ehringsdorf	19	179	4	202
	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt

			re	
Zuzüge 2008				
Westvorstadt	77	800	32	909
Nordvorstadt	85	658	21	764
Altstadt	32	523	5	560
Weststadt	51	203	11	265
Parkvorstadt	21	199	19	239
	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Zuzüge 2009				
Westvorstadt	75	849	29	953
Nordvorstadt	80	688	24	792
Altstadt	28	586	12	626
Oberweimar/ Ehringsdorf	17	217	10	244
Weststadt	48	168	9	225
	0- u. 15 Jahre	15-65 Jahre	ab 65 Jahre	Insgesamt
Zuzüge 2010				
Westvorstadt	58	767	36	861
Nordvorstadt	77	686	21	784
Altstadt	29	514	10	553
Nordstadt	34	211	8	253
Weststadt	33	204	9	246

6. Eigentumsstruktur

_ Wie sind die Eigentumsverhältnisse des Wohnraums in Weimar? Wie viele Wohnungen gehören der Weimarer Wohnstätte GmbH, wie viele der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft, wie viele gehören anderen Eigentümergruppen oder Privatpersonen?

Antwort:

Die Weimarer Wohnstätte bewirtschaftet nach eigenen Angaben derzeit einen Bestand von ca. 6.430 Wohnungen und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. einen Bestand von ca. 4.500 Wohnungen. Die restlichen ca. 22.055 Wohnungen gehören anderen Eigentümergruppen oder Privatpersonen.

_ Welchen Institutionen (Firmen, Gesellschaften, etc.) gehören mehr als 100 Wohnungen in Weimar? Wenn möglich aufgliedern entsprechend der Anzahl der Wohnungen.

Antwort:

Angaben hierzu können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden.

_ Wieviel in Eigentum stehender Wohnraum wird selbst genutzt und steht somit einer Vermietung nicht zur Verfügung?

Antwort:

Angaben hierzu liegen der Stadtverwaltung nicht vor.

_ Wie viele Liegenschaften gibt es in Weimar und wie viele gehören Weimarer BürgerInnen bzw. Rechtspersonen mit Sitz in Weimar (aufgeschlüsselt nach Stadtteilen)?

Antwort:

Liegenschaften im katasterrechtlichen Sinne sind die Flurstücke und im grundbuchrechtlichen Sinne die Grundstücke. Ein Flurstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster separat als Flurstück ausgewiesen wird. Ein Grundstück sind Flurstücke, welche im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer laufenden Nummer ausgewiesen werden.

Es können lediglich Angaben gemacht werden zur Anzahl der Flurstücke, aufgeschlüsselt nach Stadtteilen. Diese können der folgenden Tabelle entnommen werden: ^[6]

Nr.	Stat. Bezirk	Anzahl Flurstücke ^[6]
		Stand: 01/2011
11	Altstadt	925
12	Westvorstadt	1.632
13	Nordvorstadt	2.273
21	Nordstadt	657
22	Industriegebiet Nord	1.132
23	Schöndorf	1.353
31	Parkvorstadt	903
32	Oberweimar / Ehringsdorf	3.995
33	Taubach	1.415
34	Süßenborn	660
35	Tiefurt / Dürrenbacher Hütte	575
41	Südstadt	1.605
42	Schönblick	1.331
43	Niedergrunstedt	902
44	Gelmeroda	727
45	Possendorf	950
46	Legefild / Holzdorf	1.470
51	Industriegebiet West	241
52	Weststadt	320
53	Tröbsdorf	1.034
54	Gaberndorf	1.659
Summe		25.759

_ Wie viele Wohnungen in Weimar werden als Ferienwohnungen genutzt?

Antwort:

Hierzu liegen der Stadtverwaltung keine Angaben vor.

7. Wie haben sich die WohngeldempfängerInnenzahlen innerhalb der letzten zehn Jahre entwickelt (aufgeschlüsselt nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße)?

Antwort:

Aufgrund gesetzlicher Änderungen ist eine Vergleichbarkeit der Wohngeldstatistik erst ab dem Jahr 2005 gegeben. Der folgenden Tabelle kann die Anzahl der Haushalte einschließlich Aufschlüsselung nach Haushaltsgröße, welche Wohngeld empfangen, jeweils für die Jahre 2005 bis 2010 entnommen werden: ^[2]

Jahre	Insgesamt	Haushalte mit ... Person					
		1	2	3	4	5	6 u. mehr
2005	1211	738	240	111	79	24	19
2006	1015	687	164	80	46	21	17
2007	917	644	118	71	45	24	15
2008	1034	719	153	66	54	25	17
2009	1358	913	202	108	83	30	20
2010	1454	971	216	125	88	34	20

Eine Aufschlüsselung nach Alter und Geschlecht ist nicht möglich, da der Stadtverwaltung hierzu keine Angaben vorliegen.

8. Stadtteile

_ Wie hoch sind die durchschnittlichen Einkommen und Mieten in Weimar (aufgeschlüsselt nach Stadtteilen)?

Antwort:

Hierzu liegen der Stadtverwaltung keine Angaben vor.

_ Da der Wohnungsmarkt in Jena noch prekärer ist als in Weimar, kann gerade das Wohnen in Bahnhofsnähe auch für in Jena studierende attraktiv sein. Gibt es Pläne seitens der Stadtverwaltung, wie gerade dort noch mehr Wohnraum geschaffen werden kann?

Antwort:

Mit der Realisierung des Vorhabens auf dem ehemaligen Schlachthofgelände, das ausdrücklich auch studentisches Wohnen vorsieht, soll das Wohnen in Bahnhofsnähe ausgebaut werden.

Darüber hinaus wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept das Ziel aufgestellt, den Bereich nördlich der Bahn als Wohnstandort attraktiver zu machen.

Die Qualitäten und das Image der Wohnstandorte nördlich der Bahn sollen durch gezielte Maßnahmen verbessert und stärker in das öffentliche Bewusstsein gerückt werden.

_ Gibt es konkrete Vorstellungen seitens der Stadt, Weimar nördlich der Bahn attraktiver zu machen und als Wohnstandort besser zu etablieren? Wenn ja, welche? Bis wann ist gegebenenfalls die Umsetzung geplant?

Antwort:

Der Bereich nördlich der Bahn wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als städtebaulicher Handlungsschwerpunkt erkannt. Es soll eine Rahmenplanung erstellt werden, um hier eine geordnete Entwicklung zu erreichen. Eine stärkere Vernetzung der Wohnquartiere untereinander, eine Verbesserung der Vernetzung mit der Innenstadt - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer - und die Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum sollen helfen, bestehende Defizite abzubauen und den Bereich nördlich der Bahn als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln. Aus den Ergebnissen dieser Planung sind konkrete Maßnahmen abzuleiten.

Mit der bereits begonnenen Errichtung barrierefreier Wohnhäuser in der Marcel-Paul-Straße soll ein erster Beitrag zur Aufwertung des Wohnstandortes nördlich der Bahn geleistet werden.

Von der in den kommenden Jahren geplanten Zusammenlegung der Berufsschulen in der Lütendorfer Straße werden ebenfalls positive Impulse für die Entwicklung der nördlichen Kernstadtbereiche erwartet.

_ Befürchtet die Stadtverwaltung, dass die Verteuerung des Wohnens im Innenstadtbereich auch für andere Stadtteile Folgen haben könnte (Gentrifizierung als Kettenreaktion)?

Antwort:

Aktuell erleben wir in Deutschland eine Renaissance der Innenstädte. Dahinter verbirgt sich die zunehmende Rückwanderung von Menschen aus dem Umland und aus den städtischen Randbereichen in die Innenstädte. Auch in Weimar ist ein deutlicher Attraktivitätsgewinn der Innenstadt zu spüren, der sich in einer Zunahme der Einwohnerzahl in der Altstadt spiegelt. Diese Entwicklung ist das Ergebnis jahrelanger Bemühungen, die Weimarer Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum mit ausgeprägter Wohnfunktion zu entwickeln.

Ob im Innenstadtbereich eine Verteuerung des Wohnens im Verhältnis zu anderen Stadtteilen eingetreten ist oder eintreten wird, kann mangels Daten nicht beurteilt werden. Die Stadtverwaltung ist allerdings bestrebt, eine Verdrängung von Einkommensschwächeren infolge von Sanierung und Mieterhöhung (Gentrifizierung) im Rahmen der gegebenen Handlungsmöglichkeiten zu verhindern. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept findet sich dazu folgendes Leitziel: „Durch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen soll der Verdrängung bzw. räumlichen Konzentration von Einkommensschwächeren entgegengewirkt werden“. Dies soll durch die Erhaltung eines differenzierten Wohnungsangebotes, also durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnstandards, ermöglicht werden.

9. Leerstand

_ Wie viel Leerstand gibt es zur Zeit in Weimar (nach Stadtteilen aufgegliedert, Angaben numerisch und in Prozent)?

Antwort:

Für die Stadt Weimar erfolgt keine Erhebung des Leerstandes von Wohnungen. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen kann die Stadt Weimar eine stetige Bevölkerungszunahme verzeichnen. Unter Berücksichtigung dieser positiven Entwicklung und der Kenntnis über den stabilen lokalen Wohnungsmarkt ist eine kostenintensive Leerstandserfassung bisher nicht notwendig geworden.

_ Zu welchen Teilen ist der bestehende Leerstand sanierungs- bzw. marktbedingt?

Antwort:

Hierzu liegen der Stadtverwaltung aus den genannten Gründen keine Angaben vor.

10. Gestaltungssatzungen

_ Aus welchen Jahren stammen die einzelnen Gestaltungssatzungen der Sanierungsgebiete? Entsprechen die Gestaltungssatzungen den gegenwärtigen Möglichkeiten modernen Bauens?

Antwort:

Die Gestaltungssatzungen wurden im Jahr 1993 erlassen.

Modernes Bauen ist im Rahmen der in den Satzungen formulierten gestalterischen Anforderungen möglich. Beispielhaft seien das Einfamilienhaus am Jakobskirchhof, der Neubau des Kirchenzentrums, das Familienhotel in der Seifengasse und der Neubau in der Rittergasse genannt.

Darüber hinaus sind Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Satzungen in begründeten Fällen möglich.

_ Die aktuellen Satzungen schließen eine Verdichtung in den Blockkernen aus. Sieht die Verwaltung dies in Zeiten mangelnden Wohnraums als notwendig an?

Antwort:

Die Gestaltungssatzungen treffen keine Aussagen zu Verdichtungen in Blockinnenbereichen, sondern zur Gestalt der baulichen Anlagen.

Die Möglichkeiten einer Verdichtung in Stadtgebieten werden in der Regel durch den Gebietscharakter bestimmt. Grundlage ist § 34 Baugesetzbuch. Die Altstadt ist hierbei stark verdichtet und die Grundstücke teilweise zu 100 % überbaut. In den Randbereichen nimmt die Verdichtung ab und der Anteil an Freiflächen steigt.

Eine hohe Verdichtung ist einerseits von Vorteil in Bezug auf den Flächenverbrauch, kann aber andererseits von Nachteil für die Wohnqualität sein. In Gründerzeitgebieten mit Quartierscharakter stellt gerade der grüne Innenhof ein großes Qualitätsmerkmal dar.

Aus planerischer Sicht sind die Möglichkeiten einer Verdichtung fallweise zu prüfen, um die konkreten Vor- und Nachteile hinreichend abwägen zu können.

_ In welchen Verfahren und Zeiträumen könnten die Gestaltungssatzungen aktualisiert werden?

Antwort:

Gestaltungssatzungen sind durch den Stadtrat zu beschließen und beim Thüringer Landesverwaltungsamt anzuzeigen. Danach werden die Gestaltungssatzungen im Amtsblatt veröffentlicht.

Die Gestaltungssatzungen bedürfen einer detaillierten Ortsbildanalyse. Diese Analyse bildet die Grundlage für das Aufstellen der entsprechenden Bestimmungen zur Gestalt der baulichen Anlagen. Für diese Phase der Analyse und Ableitung von Bestimmungen ist ein Zeitrahmen (ab Beauftragung) von einem Jahr anzusetzen.

Für die Beschlussvorlage sowie Anzeige beim TLVA und Veröffentlichung ist mindestens ein weiteres halbes Jahr einzuplanen. Wird eine breite Beteiligung der Bürger und Öffentlichkeit angestrebt, verlängert sich der Zeitraum.

11. Weimarer Wohnstätte GmbH

_ Wie ist die Entwicklung und Prognose des Leerstands bei der Weimar Wohnstätte GmbH (aufgeschlüsselt nach Wohngebieten, 2001, 2006, 2011, 2016, 2021)?

Antwort:

Eine Auswertung (2001-2011) / Prognose (2016-2021) ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Entwicklung des Leerstands von Wohnungen im Bestand der WWS 2001 – 2021:

- Basis:
- > Bestätigte Langfristplanungen des Unternehmens 2012-2020 (für Werte 2016 + 2021)
 - > alle Bestandswohnungen
 - > keine Berücksichtigung von Neubauprojekten

Gebiet	Leerstand von WE (%)				
	2001	2006	2011	2016	2021
Altbau	21,51	keine Werte für Gebiete verfügbar	11,00	8,00	5,00
Nord	8,53		2,00	2,00	2,00
Schöndorf	6,51		16,00	12,00	9,00
West	27,25		4,16	6,00	6,00
alle Wohngebiete	18,16		9,10	6,80	5,07

Die Prognose für einzelne Bestände bzw. Gebiete ist im Zusammenhang mit äußeren, auf die Bewirtschaftung und Vermietung einwirkenden, Faktoren (z. B. demografischer Wandel; Einkommens- und Nebenkostenentwicklung) nur sehr schwer zu erstellen. Sie basiert derzeit auf Annahmen/Daten der im Frühjahr 2011 aktualisierten Langfristplanung des Unternehmens.

_ Wie ist die Entwicklung und Prognose des Mietpreises (aufgeschlüsselt nach Stadtteilen, 2001, 2006, 2011, 2016, 2021)?

Antwort:

Für die Beantwortung der o. a. Frage wurde unterstellt, dass sich diese auf Nettokaltmietpreise bezieht. Bei der Untergliederung wurde die bereits bei der Frage der Leerstandsentwicklung verwendete Bestandsstruktur (Wohngebietsstruktur = Stadtteilstruktur) zugrunde gelegt. Es erfolgte im Altbaubestand keine zusätzliche Untergliederung nach den Statistischen Bezirken der Stadt Weimar.

Die Auswertung ist in der folgenden Übersicht erkennbar:

Kaltmietentwicklung im Bestand der WWS 2011 – 2021

- Basis:
- > Bestätigte Langfristplanung des Unternehmens 2012 – 2020
 - > Nutzflächenbasis 2011 für Vorschau 2016/2021
 - > Wohnungen Kernbestand
 - > keine Berücksichtigung von Neubauprojekten

	Mittelwerte für vermietete WE (€/m²)				
	2001	2006	2011	2016	2021
Altbau	3,87	5,11	5,66	5,87	6,02
Nord	4,40	4,85	5,00	5,15	5,29
Schöndorf	3,32	3,89	4,28	4,85	5,07
West	3,32	4,08	4,16	4,63	5,05
alle Wohngebiete	3,78	4,77	5,02	5,33	5,54
Entwicklung in % (Basis 2001 = 100)	100,00	126,19	132,81	140,89	146,68
Veränderung zur Vorperiode (in % p.a.)	—	5,24	1,32	1,62	1,16

_ Wie ist die Mieterstruktur der Weimarer Wohnstätte GmbH (aufgeschlüsselt nach Alter und Einkommen)?

Antwort:

Dazu können keine konkreten Angaben gemacht werden, da das Unternehmen im Bestand weder personen- bzw. haushaltsbezogene Daten führt noch fortschreibt. Im zulässigen datenschutzrechtlichen Rahmen werden lediglich bei neuen Mietinteressenten Informationen erhoben.

Im Jahr 2008 wurde eine Mieterbefragung zur internen Verwendung durchgeführt, die jedoch zu den o. a. Fragen nur sehr ungenaue Ergebnisse lieferte. Bei Bedarf bedient sich das Unternehmen deshalb der in den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Weimar für die einzelnen Wohngebiete veröffentlichten Daten.

_ Sieht die Verwaltung einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum, der durch die Weimarer Wohnstätte GmbH geschaffen werden sollte?

Antwort:

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird von einem steigenden Wohnraumbedarf ausgegangen. Als größter Wohnungsanbieter in Weimar ist auch die Weimarer Wohnstätte aufgerufen, zur Deckung dieses Bedarfs aktiv zu werden.

Die WWS bewirtschaftet derzeit einen Bestand von 6.430 Wohnungen. Gemäß der Festlegungen des Unternehmenskonzeptes 2012 – 2020 wird langfristig ein Kernbestand an Wohnungen in einer Größenordnung von 6.500 Wohneinheiten angestrebt. Im Rahmen dieser Zielstellung sollen in den kommenden Jahren u. a. Neubauprojekte/Ersatzneubauten an verschiedenen Standorten realisiert werden. Das Unternehmen verfügt dazu über eine begrenzte Anzahl von potentiellen Bauflächen (u. a. Baulücken) im Bereich der Altstadt sowie über Flächenreserven im Bereich „Über der großen Sackpfeife“ im Gebiet „Landfried“ an der Buttelsehede Straße und auf dem Zeughofgelände.

_ Welche Art Wohnungen sollen in den kommenden zehn Jahren entstehen (aufgeschlüsselt nach Zimmerzahl, Mietpreis, Zielgruppe)?

Antwort:

Die Sanierungsstrategie bzw. die Planung von Neubauprojekten richtet sich an den aktuellen Markterfordernissen aus.

In den vergangenen Jahren wurden verstärkt barrierearme Wohnungen für Senioren und junge Kleinfamilien geschaffen.

Momentan laufen die Vorbereitungen für den Umbau und die Sanierung von Wohngebäuden in Weimar-West und Schöndorf-Waldstadt. Ziel ist die Schaffung von neuen Angeboten, die bisher in den genannten Gebieten zur Sicherung eines Markt-Mixes fehlen. Es entstehen dort hauptsächlich 2 – 4-Raum-Wohnungen für Single-Haushalte und Familien. Aufgrund des aktuellen Baupreis-Niveaus sind zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit und zur Einhaltung der mit der Langfristplanung vorgegebenen Kriterien Mietpreise nach Sanierung im Bereich von 6,00 – 6,50 €/m² erforderlich.

Wie im Langfristkonzept des Unternehmens festgelegt, plant die WWS neben der Fortsetzung der Sanierungsstrategie u. a. die Schaffung von neuem Wohnraum, um einen Kernbestand von insgesamt 6.500 Wohneinheiten langfristig zu schaffen/zu erhalten.

Derzeit laufen die abschließenden Arbeiten bei den Neubauprojekten Rittergasse 11 (4 WE, davon 1 x 2-Raum-WE, 3 x 3-Raum-WE) und Musäusstraße 9 (6 WE, davon 5 x 3-Raum-WE, 1 x 5-Raum-WE). Im Jahr 2012 werden im Bereich der Wilhelm-Bode-Straße moderne Stadtvillen mit insgesamt 15 Wohneinheiten neu entstehen.

Für Neubauprojekte und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand sind zur Erreichung einer mittelfristigen Wirtschaftlichkeit bei dem aktuellen Niveau von Baupreisen und Finanzierungskosten Mietpreise von mindestens 8,50 €/m² erforderlich.

_ Wie viele Wohnungen sollen neu gebaut, saniert oder barrierefrei umgestaltet werden?

Antwort:

Das derzeitige Unternehmenskonzept sieht folgendes vor:

Sanierung/Ersatzneubau :		879 WE
Barrierefreie Umgestaltung :	Barrierearm:	ca. 270 WE

_ Welche Voraussetzungen müssten geschaffen werden, um darüber hinaus mehr Wohnungen bauen zu können?

Antwort:

Abhängig von der gewünschten Größenordnung der Neubautätigkeit und dem vorgesehenen Zeitrahmen sind ggf. unterschiedliche Voraussetzungen erforderlich. Allgemein müssten jedoch folgende Voraussetzungen geschaffen/bedacht werden:

- Anpassung/Überarbeitung der Unternehmensstrategie
- Planungssicherheit herstellen (Gewinnverwendung / Entwicklung des Eigenkapitals)
- Vorhandensein / Zukauf (von zusätzlichen) Bauflächen
- Verstärkung des Fachpersonals in der WWS

_ Würden zusätzlich in den kommenden fünf Jahren jährlich fünf Millionen € in den Neubau von Wohnungen investiert, welche Folgen hätte es für das Unternehmen Weimarer Wohnstätte GmbH?

Antwort:

Zur Beantwortung dieser Frage setzt die Gesellschaft folgende Prämissen:

Die Investitionen werden zusätzlich zu den bereits geplanten Investitionen in den Bestand und den Neubau gemäß der Langfristplanung gesehen.

Der Realisierungszeitraum wird von 2013 bis 2017 angenommen. Bei einem realistischen Ansatz von Investitionskosten in Höhe von 1.900 €/m², die eine barrierefreie und energetisch günstige Bauausführung ermöglichen, können so pro Jahr 38 Wohnungen mit 2.630 m² Wohnfläche erstellt werden.

Zur Finanzierung benötigt die WWS zusätzliches Eigenkapital, da zum einen das generierte Eigenkapital bereits für die Geschäftstätigkeit gemäß Langfristplanung gebunden ist und zum anderen zur Durchfinanzierung eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 % notwendig ist, um die Darlehen zur Finanzierung zu erhalten.

Somit müsste der Gesellschaft pro Jahr zusätzlich eine Million Euro Eigenkapital zur Verfügung stehen, was aus Sicht der Gesellschaft nur durch eine gleich hohe Reduzierung der Ausschüttung zu realisieren ist. Die Fremdkapitalzinsen wurden in den beiden Berechnungsbeispielen mit 4,50 % bzw. 5,50 % angenommen. Die Entwicklung des realen Zinsniveaus bis zum Realisierungszeitpunkt der Investition hat direkte Wirkung auf die zur Refinanzierung notwendige Miete.

Weiterhin ist vorab zu klären, ob die Verzinsung dieses in den Neubauprojekten eingesetzten Eigenkapitals durch den Gesellschafter gefordert wird.

Auswirkungen der Investitionen:

Es wird bei den Berechnungen unterstellt, dass die WWS bei der Bewirtschaftung der Investitionen entweder das Eigenkapital nicht oder mit 5 % (gemäß Langfristplanung) verzinsen muss. Hieraus errechnen sich die folgenden Mietpreise für die zu erstellenden Immobilien:

Grundprämisse:	keine Rendite	Rendite: 5 %
Fremdkapitalzins (%)	Kaltmiete (€/m²)	Kaltmiete (€/m²)
4,50	8,75	10,30
5,50	9,90	11,45

Eine grundsätzliche Problematik besteht u. E. darin, ob die Wohnungen mit den errechneten Mietpreisen marktgängig/marktfähig sind.

_ Begreift die Stadt Weimar die Weimarer Wohnstätte GmbH als Instrument zur Regulierung des Mietniveaus und welche Strategie verfolgt sie (z. B. Mietpreisvorgaben nach Stadtvierteln oder gesamtstädtisch)?

Antwort:

Als größtes Wohnungsunternehmen und hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt ist die Weimarer Wohnstätte wichtigster strategischer Partner bei der langfristigen Entwicklung des Wohnungsangebotes. Dies betrifft auch die Regulierung des Mietniveaus in Weimar. Gleichzeitig muss die Weimarer Wohnstätte jedoch auch wirtschaftlich arbeiten und soll stabile Renditen erzielen. Der daraus resultierende Zielkonflikt muss regelmäßig verhandelt werden.

Auf die Entwicklung des Mietniveaus soll unter anderem durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnstandards Einfluss genommen werden.

12. Wie kann das Leitbild des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) in der Wohnungspolitik konkret umgesetzt werden?

Antwort:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept formuliert das Leitbild eines qualitätvollen Wachstums.

Innerhalb des Gebäudebestandes sollen durch ein sogenanntes Baulückenkataster nach BauGB vorhandene Flächenpotenziale ermittelt werden. Mit der Veröffentlichung der Baulücken kann die Errichtung weiterer Wohnungen befördert werden.

Darüber hinaus wird geprüft, ob im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden können. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden diesbezüglich 3 Untersuchungsräume benannt - Böckelsberg, Lindenberg und Tröbsdorf. Diese Untersuchungsräume werden einer detaillierten Überprüfung hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche unterzogen. Im Ergebnis dieser Prüfung, die dem Stadtrat vorgelegt wird, ist zu entscheiden, ob der Flächennutzungsplan zu überarbeiten ist.

13. Wo gibt es Potenzial, Wohngebiete auszuweiten, zu verdichten oder neu auszuweisen? Welche bestehenden B-Pläne ermöglichen zusätzliche Wohneinheiten in welcher Anzahl? Welche geplanten B-Pläne ermöglichen zusätzliche Wohneinheiten in welcher Anzahl?

Antwort:

Die Erstellung eines Baulückenkatasters soll dazu dienen, weitere Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand zu ermitteln. Die Prüfung der 3 im Integrierten Stadtentwicklungskonzept dargestellten Untersuchungsräume für den Wohnungsbau soll darüber Auskunft geben, wo neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden können.

In den bestehenden Bebauungsplangebieten können insgesamt noch ca. 630 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies betrifft die Bebauungsplangebiete

- Über der großen Sackpfeife (70 WE),
- Jakobsvorstadt (30 WE),
- Eduard-Rosenthal-Straße (290 WE),
- Ernst-Busse-Straße in Schöndorf (50 WE),
- Hinter der Schäferei/Hinter dem kleinen Anger in Gaberndorf (90 WE),
- Über den Bergäckern in Legefild (100 WE).

In den geplanten Bebauungsplangebieten (laufendes Bebauungsplanverfahren) besteht Potenzial für 80 Wohneinheiten. Davon entfallen etwa 50 Wohneinheiten auf den Bereich des Schießhausgeländes und ca. 30 Wohneinheiten auf den Bereich östlich des Baumschulenweges.

Zusätzlich zu den o.g. Standorten, sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen mit einem Potenzial von etwa 885 Wohnungen dargestellt:

- Merketal (200 WE),
- Bereich zwischen Lützendorfer- und Umgehungsstraße (225 WE),
- Balsaminenweg / Possendorfer Weg (100 WE),
- Ehringsdorf „An der Trift“ (80 WE),
- Schöndorf „Unter der Trift“ (130 WE),
- Tröbsdorf „Über dem Dorfe II“ (75 WE)
- Zwischen Waldschlösschen und Baumschulenweg (25 WE)
und
- Tiefurt „Am Steinberg“ (50 WE).

14. Welche Möglichkeiten im Bereich der Wohnungspolitik bieten sich nach Ansicht der Stadtverwaltung durch die Internationale Bauausstellung (IBA) 2019?

Antwort:

Internationale Bauausstellungen bieten allgemein die Chance, für aktuelle Problemlagen und Herausforderungen Visionen zu entwickeln und modellhafte Lösungen zu erarbeiten.

Im Zentrum der Internationalen Bauausstellung in Thüringen sollen unter anderem die Themen des demographischen und energetischen Wandels stehen.

Nach Auskunft des Thüringer Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Verkehr wurden bislang zwei Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit der Vorbereitung der IBA in Thüringen befassen. Zudem ist vorgesehen, eine IBA-GmbH zu gründen.

Aussagen über konkrete Modellprojekte in Weimar sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

15. Die Stadt als wohnungspolitische Innovationskraft

_ Wie fördert die Stadt Weimar neue genossenschaftliche Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Wohnen im Alter u. ä.) und andere alternative Rechts- und Trägerformen (wenn keine Förderung erfolgt, mit Erläuterung der Gründe, die über Haushaltszwänge hinausgehen)? Welche Position bezieht die Stadtverwaltung dazu? Sind ggf. unterstützende Strukturen denkbar?

Antwort:

Die Förderung der neuen genossenschaftlichen Wohnformen erfolgt grundsätzlich über den Freistaat Thüringen. Dazu hat der Freistaat die Vereinbarung mit der Thüringer Aufbaubank abgeschlossen. Finanztechnische Beratungen werden von der Thüringer Aufbaubank durchgeführt. Sie ist auch Bewilligungsstelle.

Aufgrund der Vereinbarung zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank wird über die Programme Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen und Schaffung von Wohnraum (Innenstadtstabilisierungsprogramm) die Förderung von vermietetem Wohnraum möglich. Die Bewilligungsstelle ist dem Thüringer Landesverwaltungsamt zugeordnet.

Im Sinne der Eigentumsförderung werden über die Programme Thüringer Familienbaudarlehen und Thüringer Modernisierungsdarlehen gemäß den Vereinbarungen zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank sowie Wohneigentumsprogramm gemäß der Richtlinie des Thüringer Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Verkehr Darlehen von der Thüringer Aufbaubank gewährt. Hierbei werden durch die Stadt Weimar die Antragsstelle sowie die technische Prüfstelle abgesichert.

Die finanztechnischen Beratungen werden durch die Thüringer Aufbaubank durchgeführt.

_ Wie ist der Aus- und Fortbildungsstand der mit Wohnungsbau und -wirtschaft betrauten MitarbeiterInnen in der Stadtverwaltung in Bezug auf Wohnungsbauförderung, Genossenschaftsrecht, Entwicklung neuer Wohnformen, Wohnungsbauarchitektur, Entwicklung neuer Wohnungsgrundrisse (Aufschlüsselung nach MitarbeiterInnen (auch anonymisiert), Berufsausbildung und Fortbildungen der letzten fünf Jahre)?

Antwort:

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den mit Wohnungsbau und -förderung betrauten Ämtern haben grundsätzlich die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Aus- und Fortbildungen sowie Erfahrungen.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Situation wie folgt dar: rund 65% der damit betrauten Beschäftigten besitzen einen einschlägigen Abschluss an einer Hochschule oder Fachhochschule, weitere rund 6% einen höheren Verwaltungsabschluss (FL II), die verbleibenden Beschäftigten besitzen einen qualifizierten Berufsschulabschluss.

Die Beschäftigten werden regelmäßig geschult. So nahmen die Beschäftigten in dem genannten Bereich allein in den letzten fünf Jahren an 79 Fortbildungen mit formellem Zertifikat oder an Kongressen teil. Beispielhaft seien hier die jährlichen Schulungen zum Thema Städte- und Wohnungsbauförderung erwähnt, ebenso wie Weiterbildungen z. B. zu Themen aktueller Rechtsprechung im Baurecht.

Unsere Beschäftigten werden in dem Sinne geschult, dass immer mindestens ein Mitarbeiter an den notwendigen Schulungen teilnimmt, welcher wiederum dann im Multiplikatorenverfahren die weiteren Beschäftigten schult. Dies minimiert auch die Reise- und Fortbildungskosten und senkt den Arbeitsausfall.

Ergänzend findet neben den formal zertifizierten Schulungen auch ein reger Erfahrungsaustausch mit Nachbarstädten, Institutionen auf Landes- und Bundesebene sowie Fach- und Berufsverbänden statt.

Letztendlich soll nicht unerwähnt bleiben, dass viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch aus eigener Motivation und z. T. mit erheblichem Eigenanteil an privater Zeit an Veranstaltungen teilnehmen, an deren Ende kein formelles Zertifikat steht, welche jedoch nicht statistisch erfasst werden. Gleiches gilt für das Studium von Fachliteratur, Rechtsprechung sowie amtlichen und wissenschaftlichen Veröffentlichungen.

Quellenangabe:

^[1] Kommunale Statistikstelle, Basis: Statistische Gebäudedatei

^[2] Thüringer Landesamt für Statistik

^[3] Statistisches Bundesamt

^[4] Kommunale Statistikstelle, Basis: Haushaltegenerierungsverfahren HHSTAT

^[5] Kommunale Statistikstelle, Basis: Melderegister der Einwohnermeldebehörde

^[6] Abteilung Geoinformation und Statistik