

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



WOHNUNGSMARKT- PROGNOSE

DER STADT MÜHLHAUSEN (THÜRINGEN)
VOM 07. JUNI 2022

IM AUFTRAG DER STADT MÜHLHAUSEN (THÜRINGEN)
FACHBEREICH 7 - STADTENTWICKLUNG & BAUORDNUNG

BEARBEITUNG: Beatrice Diez, Valerie Häfele, Ingrid Hoffmann, Tobias Jacobs

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

INHALT

1	EINLEITUNG	2
2	LEERSTANDSERHEBUNG 2021	4
2.1	METHODIK	4
2.2	ERGEBNISSE	8
3	WOHNUNGSMARKTANALYSE	13
3.1	WOHNRAUMNACHFRAGE	13
3.2	WOHNRAUMANGEBOT	19
3.3	MIETEN UND PREISE	23
3.4	WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL	28
3.4.1	BEWERTUNG BEABSICHTIGTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	30
3.4.2	BEWERTUNG UNGESICHERTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE	35
3.4.3	BAULÜCKEN	42
3.4.4	WOHNBAUFLÄCHENBILANZ	43
4	MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN	44
5	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE	46
5.1	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	46
5.2	HAUSHALTSPROGNOSE	50
6	ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE	53
6.1	DIE QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE	54
6.2	QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	54
6.3	QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN	56
6.4	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND WOHNUNGSBILANZ	57
7	HANDLUNGSFELDER	58
7.1	WOHNEN IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSEGMENT	58
7.2	ZUKÜNFTIGES WOHNEN IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU	63
7.2.1	STRATEGIEN FÜR DEN INDUSTRIELLEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER 1950ER BIS 1980ER-JAHRE	67
7.2.2	STRATEGIEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER GRÜNDERZEIT	70
7.3	WOHNEN IN DER ALTSTADT – UND DEN HISTORISCHEN VORSTÄDTEN	72
7.3.1	WOHNEN IN DER ALTSTADT	73
7.3.2	WOHNEN IN DEN HISTORISCHEN VORSTÄDTEN	76
7.4	STRATEGIE DER KLEINEN MARKTSEGMENTE	78
7.5	STADTENTWICKLUNG, STADTUMBAU UND FÖRDERGEBIETE	81
8	ZUKUNFT DES MÜHLHÄUSER WOHNUNGSMARKTES	83

1 EINLEITUNG

Die von der Stadt Mühlhausen beauftragte Wohnungsmarktprognose soll das aktuelle integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Bezug auf den Wohnungsmarkt vertiefen und damit eine wichtige Grundlage für die

- weitere Bauleitplanung,
- Strategien der Wohnungsmarktakeure sowie
- kommunale Wohnungspolitik

bilden. Grundlage der Wohnungsmarktprognose ist eine fundierte **Analyse des Wohnungsmarktes** von Mühlhausen. Dabei sind besonders die Folgen des demographischen Wandels zu berücksichtigen. Notwendig sind Aussagen zu Struktur und Dynamik der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsangebotes sowie der Mieten und Kaufpreise. Die so gewonnenen Erkenntnisse werden zu Marktsegmenten inhaltlich verdichtet, weil ein Wohnungsmarkt stets aus unterschiedlichen Teilmärkten besteht. Diesen können verschiedene Nachfragergruppen und räumliche Schwerpunkte zugeordnet werden.

Ein besonderes Augenmerk wird auf den Wohnungsleerstand gelegt. Er ist ein wichtiger Indikator dafür, ob ein Wohnungsmarkt angespannt oder entspannt ist, Leerstand erschwert die Vermietung und drückt auf die Preise, Leerstand kann zu städtebaulichen Missständen führen und

die Attraktivität der Stadt negativ beeinflussen. Um dies bewerten zu können, bedarf es aktueller und detaillierter Leerstandsdaten, die zu Beginn der Wohnungsmarktprognose anhand einer umfassenden **Leerstandserhebung** vor Ort ermittelt wurden.

Aufbauend auf den Analysen sind im Weiteren Einschätzungen zu **zukünftigen Entwicklungen** des Wohnungsmarktes erforderlich. Ausgangspunkt sind dabei vorhandene Bevölkerungsvorausberechnungen, die modifiziert werden und in eine Haushaltsprognose überführt werden, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Auf Basis der Haushaltsprognose kann der zukünftige quantitative Wohnungsbedarf abgeleitet werden.

Darüber hinaus kommt es auch auf die vonseiten der Nachfrager gewünschten Qualitäten an. Darum wird die Entwicklung der qualitativen Zusatznachfrage differenziert nach Marktsegmenten und Zielgruppen abgeschätzt. Benannt werden Größenordnungen, zentrale Aspekte und räumliche Schwerpunkte zum Beispiel in den Bereichen preiswertes Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Einfamilienhausbau und Wohnbauflächenentwicklung usw.

ABB. 1

ARBEITSBAUSTEINE DER WOHNUNGSMARKTPROGNOSE



Die Analysen und Prognosen bilden das Fundament für die Ableitung von **Handlungsfeldern**, in denen sowohl Handlungsbedarfe, auf die Kommunalpolitik und Stadtplanung reagieren sollten, als auch Handlungsmöglichkeiten, also Chancen, die genutzt werden können, um den Wohnungsmarkt von Mühlhausen attraktiver zu gestalten, erarbeitet werden. Dazu werden die entsprechenden Ziele und die zur Erreichung erforderlichen Strategien, Maßnahmen und Instrumente benannt.

Ein wichtiges Themenfeld für Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung ist die zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die daraus resultierenden Anforderungen an die Bauleitplanung. Antworten darauf gibt eine

Wohnbauflächenkonzeption. Da diese sich mit Teilen der Wohnraumprognose überschneiden würde, wurde sie in das Konzept integriert: Die für die Wohnbauflächenkonzeption erforderlichen

- Analysen befinden sich in Kapitel 3.4 Wohnbauflächenpotenzial,
- die Abschätzung der zukünftigen Nachfrage in Kapitel 6.2 und
- die Ziele und Strategien in Kapitel 7.1 Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

Aufgrund der hohen Leerstände und zahlreichen Baulücken spielt die Neuausweisung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau in Mühlhausen keine Rolle und bleibt somit in der Wohnbauflächenkonzeption weitgehend unberücksichtigt.

2 LEERSTANDSERHEBUNG 2021

Vor inzwischen zehn Jahren fand die letzte umfassende Leerstandserhebung in Mühlhausen im Rahmen der Gebäude und Wohnungszählung (kurz GWZ 2011) statt. Seitdem gibt es keine neuen Informationen zum Umfang und zur Struktur des Bestandes und Leerstandes für die

Gesamtstadt und die Teilgebiete. Da jedoch der Leerstand ein wichtiger Indikator für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation ist, soll diese Lücke mit einer aktuellen Leerstandserhebung geschlossen werden. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Altstadt.

2.1 METHODIK

Eine Leerstandserhebung ist aufgrund der Komplexität des Themas, oftmals mangelhafter Datengrundlagen, unterschiedlicher Definitionen und Ungenauigkeiten der jeweils gewählten Methodik stets mit Schwierigkeiten und Restunsicherheiten verbunden. Schon die Frage „Was ist eine Wohnung“ ist nicht immer eindeutig zu beantworten. Zählen nur Wohnungen in Wohngebäuden oder auch in Nicht-Wohngebäuden oder in dauerhaft bewohnten Ferienhäusern? Ist eine als Büro genutzte Wohnung als zweckentfremdete Wohnung oder als Gewerbe zu erfassen? etc.

Die Ungenauigkeiten setzen sich beim Leerstand fort. So gilt die Aussage von Klebsch aus dem Jahr 1997 „[e]ine allseits akzeptierte Definition des Leerstandes von Wohnungen gibt es bislang nicht“ noch immer.¹ Generell und stark vereinfacht wird unter dem Wohnungsleerstand eine zeitpunktbezogene Nichtnutzung einer Wohnung verstanden. Uneinigkeit und Unstimmigkeiten liegen jedoch im Detail: Werden auch kurzzeitig leer stehende Wohnungen betrachtet oder soll nur der mittel- und langfristige Wohnungsleerstand abgebildet werden? Werden sowohl marktaktive als auch nicht-marktaktive Wohnungsleerstände erfasst und ab wann wird von nicht-marktaktivem Leerstand gesprochen? Wie wird eine vermietete, aber (noch) nicht bewohnte Wohnung gezählt? Diese Vielzahl an Fragen hat zur Folge, dass Ergebnisse unterschiedlicher Erhebungen und Quellen teilweise voneinander abweichen können.

Neben diesen inhaltlichen Fragestellungen werden in Abhängigkeit von der gewählten Methode ein unterschiedliches Ausmaß an Leerständen erhoben. Möglich ist die Erhebung von Primärdaten

– beispielsweise durch Kartierungen – oder die Auswertung von Sekundärdaten – beispielsweise Daten der Wohnungsunternehmen.

Im Fall der Leerstandserhebung 2021 in Mühlhausen wird auf ein Methodenmix gesetzt (►siehe ABB. 2). Grundidee ist es – neben ökonomischen Gründen – die jeweiligen Stärken der einzelnen Erhebungsmethoden zu nutzen und gleichzeitig die Schwächen mit Informationen aus anderen Datenquellen zu reduzieren, um am Ende eine hohe Datenqualität mithilfe einer effizienten Erhebungsmethode zu erhalten.

Vor der Erhebung des Wohnungsbestandes und -leerstandes galt es, die Adressen mit Wohnraum auszuwählen. Anschließend fand im Rahmen einer Kartierung eine Vollerhebung in der historischen Altstadt statt. Gleichzeitig wurde dort für eine Sonderauswertung die gewerbliche Nutzung erhoben. Ergänzend zur Vollerhebung wurden in den vorstädtischen und gründerzeitlichen Quartieren Stichproben durchgeführt. Informationen zum Wohnungsbestand und -leerstand in den Siedlungsgebieten lieferten die Daten der Wohnungsunternehmen. Abschließend wurde in den Einfamilienhausgebieten und Ortschaften der Leerstand überschlägig auf Basis einer Befahrung vor Ort geschätzt. Alle Arbeitsschritte zusammen liefern aktuelle und umfassende Informationen zum Wohnungsbestand und -leerstand auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene. Darüber hinaus wurde in der gesamten historischen Altstadt Bestand und Leerstand zum Einzelhandelsgebäudescharf kartiert. Diese Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Arbeit im Sanierungsgebiet Altstadt.

¹ Aufgeführt in Mändle/Galonska (Herausgeber): Wohnungs- und Immobilienlexikon, Seite 536.



Darstellung: Timourou

ADRESSAUSWAHL

Zum Bearbeitungszeitpunkt lag keine vollständige und aktuelle Auflistung der Adressen mit Wohnraum in der Stadt Mühlhausen vor. Diese Grundlage musste für die aktuelle Leerstandserhebung erst erstellt werden, indem zum einen Informationen zum Gebäudetyp (beispielsweise „Wohngebäude“ oder „Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren“) und zum anderen zur Flächennutzung (beispielsweise „Wohnbaufläche“ oder „Fläche gemischter Nutzung“) zusammengeführt wurden.

In der Kombination konnten erste Adressen mit Wohnraum eindeutig identifiziert werden, indem es sich zum Beispiel um ein „Wohngebäude“ auf einer „Wohnbaufläche“ oder um ein „gemischt genutztes Gebäude mit Wohnen“ auf einer „Wohnbaufläche“ handelte.

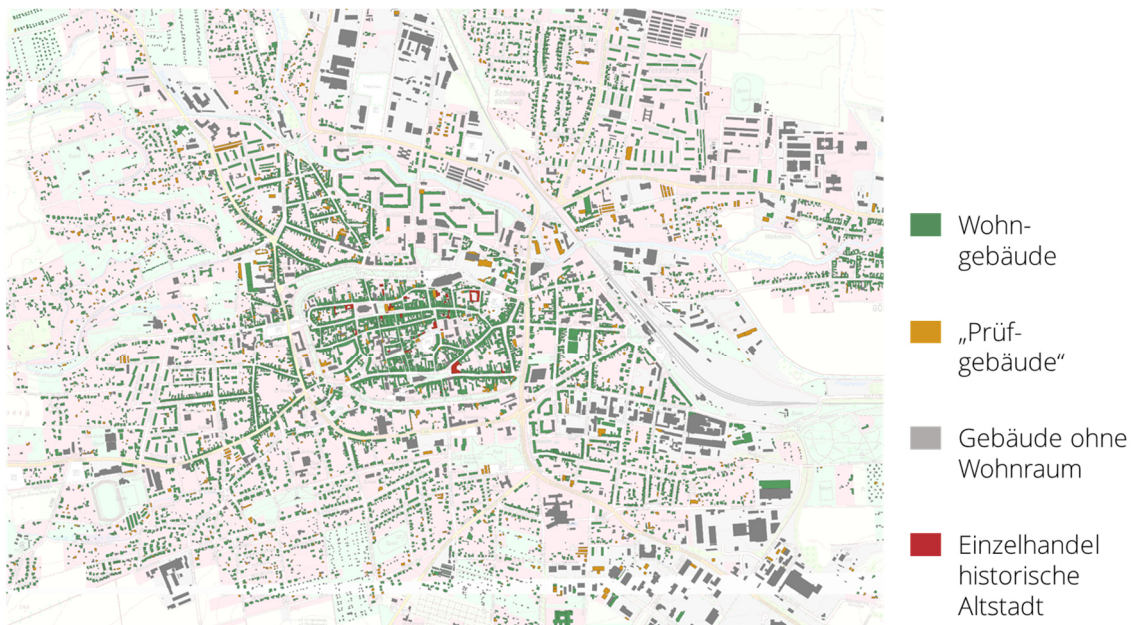
Gleichzeitig konnten auch zahlreiche Adressen und Gebäude ausgeschlossen werden, welche nicht dem Wohnen, sondern der Freizeitgestaltung, Erholung, Bildung etc. dienen. Auch ein

Großteil der Gebäude mit dem Typ „Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren“ konnte über die Flächennutzung ausgeschlossen werden, wie zum Beispiel die zahlreichen Lauben in Kleingärten (Flächennutzung „Sport, Freizeit und Erholungsfläche“).

Allerdings waren die Informationen nicht für alle Gebäude eindeutig. Im Wesentlichen betraf dies Gebäude mit dem Typ „Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren“, welche sich entweder auf „Wohnbauflächen“ oder auf Flächen ohne Angaben zur Nutzung befinden. Diese Adressen oder Gebäude werden im Folgenden als „Prüfgebäude“ bezeichnet (►siehe ABB. 3).

Ergänzend dazu wurden über den Gebäudetyp und die Flächennutzung auch die gewerblich genutzten Adressen ausgewählt. Beispielsweise handelt es sich dabei um „Gebäude für Handel und Dienstleistungen“ auf „Industrie und Gewerbeflächen“ oder um „Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe“ auf „Flächen gemischter Nutzung“ etc.

AUSZUG DER ADRESSAUSWAHL



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

KARTIERUNG

Als Vorbereitung für die Vollerhebung und die Stichproben wurden die ausgewählten Adressen mit den sogenannten Wohngebietstypen verschnitten.² Im Ergebnis umfasste die Vollerhebung der historischen Altstadt 932 Adressen. Dabei galt es den Wohnungsbestand und -leerstand sowie die Einzelhandelssituation zu erfassen.

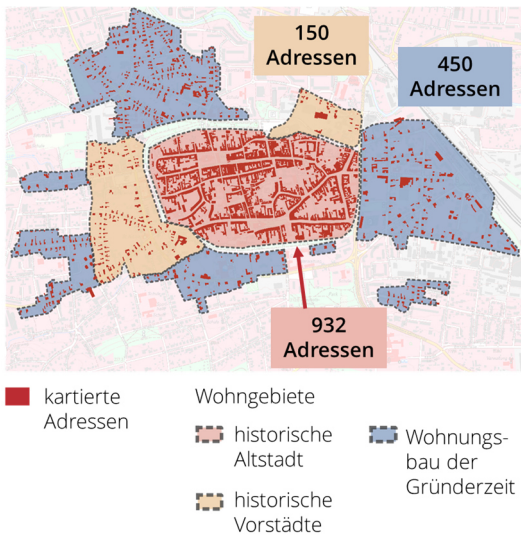
Ergänzend dazu wurden weitere 600 Adressen in den historischen Vorstädten und in den Gebieten des Wohnungsbaus der Gründerzeit als

Stichprobe zur Erfassung der Wohnungsmarktsituation ausgewählt (▶ siehe ABB. 4). Bei einem Teil davon handelt es sich um die sogenannten „Prüfgebäude“. Diese wurden mit der Fragestellung, ob es dort überhaupt Wohnraum gibt, gesondert ausgewertet.

Die insgesamt 1.532 Adressen wurden an drei Tagen im März 2021 von zwei geschulten Mitarbeitern mittels einer App per Tablet erhoben.

² Bei den Wohngebietstypen handelt es sich um eine räumliche Abgrenzung von relativ homogenen Wohnungsstrukturen entsprechend des Baualters (siehe Kapitel 3.2). Vorteil dieser Typisierung ist, dass die Wohngebäude innerhalb eines Typs zumeist über eine ähnliche Wohnungsanzahl verfügen, was die Validität des Stichprobenverfahrens verbessert.

AUSZUG DER ADRESSAUSWAHL



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

DATEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Für Mühlhausen stellten zwei Wohnungsunternehmen Daten zu ihrem Wohnungsbestand und -leerstand zur Verfügung. An dem Stichtag 31.12.2020 galt eine Wohnung als leer, wenn kein gültiger Mietvertrag vorlag. Die Bestände der

beiden Wohnungsunternehmen sind für die Wohngebietstypen „DDR-Geschosswohnungsbau der 50er und 60er-Jahre“ sowie „DDR-Geschosswohnungsbau der 70er und 80er-Jahre“ repräsentativ.

BEFAHRUNG VOR ORT

In den übrigen Teilen von Mühlhausen wurde der Wohnungsbestand und -leerstand anhand einer Befahrung vor Ort überschlägig geschätzt. Dabei bestätigte sich die Erwartung, dass in den Einfamilienhausgebieten oder auch in den Ortschaften

von Mühlhausen kein nennenswerter Leerstand zu beobachten ist, womit die überschlägige Schätzung für weiterführende Auswertungen zwar nicht exakt, aber ausreichend genau sein sollte.

ZUSAMMENFÜGEN ALLER ERHEBUNGSERGEBNISSE

Nachdem der Erhebungsmix angewendet wurde, flossen alle Ergebnisse adressbezogen zusammen. Die Ergebnisse der Vollerhebung in der historischen Altstadt wurden übernommen und um Durchschnittswerte an wenigen nicht zugänglichen Adressen ergänzt. Die Ergebnisse der Stichproben dienten in den historischen Vorstädten und in den Gebieten des Wohnungsbaus der Gründerzeit als Grundlage für eine Hochrechnung. Dabei wurden die Ergebnisse für Wohngebäude und „Prüfgebäude“ gesondert berechnet.

Da die Angaben der Wohnungsunternehmen in den Gebieten des DDR-Geschosswohnungsbaus als repräsentativ eingeschätzt werden, wurden basierend darauf die Bestands- und Leerstandszahlen an den Adressen privater Unternehmen hochgerechnet. Bei der Befahrung vor Ort wurde die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen pro Adresse sowie der Leerstände überschlägig geschätzt und differenziert nach lokalen Besonderheiten hochgerechnet. Die Summe dieser Berechnungen ergibt das Gesamtergebnis.

2.2 ERGEBNISSE

Aus der Gesamtheit der einzelnen Erhebungsmethoden wurde im Ergebnis an insgesamt 7.639 Adressen mit Wohnraum ein Bestand von **21.704 Wohnungen** ermittelt. Davon stehen **2.414 Wohnungen leer**, was eine **Leerstandsquote** von **11,1 %** ergibt. Im Umkehrschluss gibt es 19.290 bewohnte Wohnungen.

Mit Blick auf die einzelnen Wohngebiete der Stadt Mühlhausen fällt auf, dass es in der historischen Altstadt die höchste Leerstandsquote gibt. Mit 24,3 % steht dort fast jede vierte Wohnung leer (►siehe ABB. 5). Absolut entspricht dies 694 leeren Wohnungen (►siehe ABB. 6).

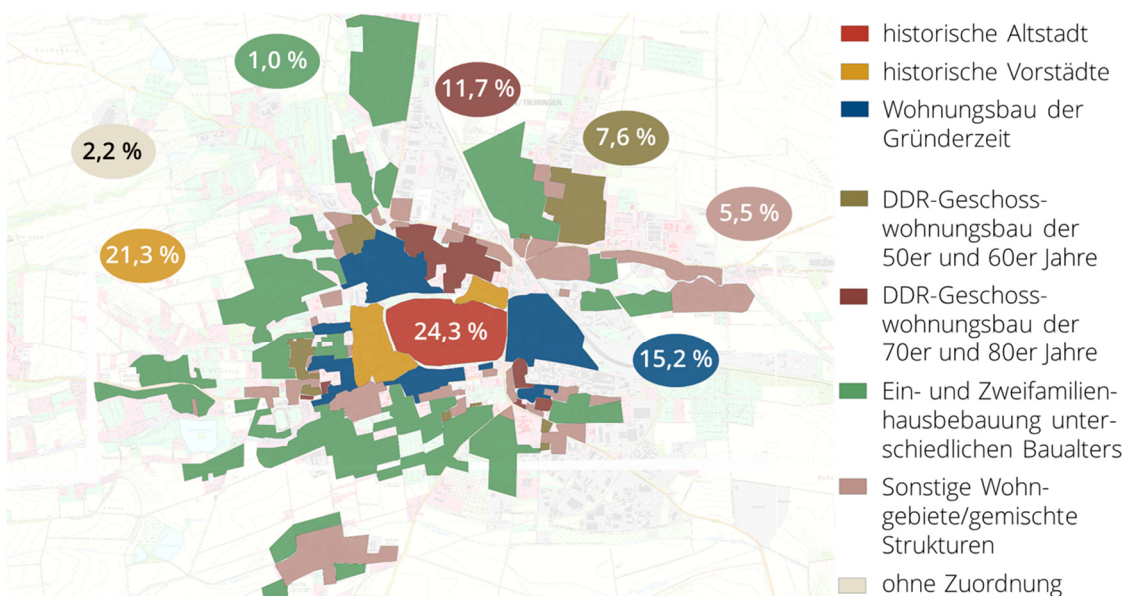
In den angrenzenden Gebieten der historischen Vorstädte ist mit 21,3 % die zweithöchste Leerstandsquote erkennbar, gefolgt von dem

Wohnungsbau der Gründerzeit mit 15,2 %. Mit 5.139 Wohnungen, davon 780 leere, spielen absolut gesehen die Bestände der Gründerzeit eine am Wohnungsmarkt ausschlaggebendere Rolle.

Die Wohnungsunternehmen sind vom Leerstand weniger stark betroffen: Im Gebiet des DDR-Geschosswohnungsbaus der 70er und 80er Jahre stehen mit einer Leerstandsquote von 11,7 % mehr Wohnungen leer als die in den 50er und 60er-Jahren errichteten Wohnungen (7,6 %).³ Diese Aussage trifft auch in Bezug auf die absolute Zahl an leeren Wohnungen zu. Die restlichen Gebiete weisen ebenfalls einstellige Leerstandsquoten auf. Die geringsten Leerstandsquoten konnten in Einfamilienhausbesiedlungen beobachtet werden.

ABB. 5

LEERSTANDSQUOTEN NACH WOHNGBIETEN



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
Berechnungen/Darstellung: Timourou

³ Einschließlich zweier leer gezogener Wohnblöcke in Forstberg.

ANZAHL DER BEWOHNTE UND LEER STEHENDEN WOHNUNGEN NACH WOHNGEBIETEN

Wohngebiet	Adressen		Wohnungen		Leerstandsquote
	insgesamt	insgesamt	bewohnt	leer	
historische Altstadt	832	2.856	2.162	694	24,3%
historische Vorstädte	450	960	755	205	21,3%
Wohnungsbau der Gründerzeit	1.270	5.139	4.359	780	15,2%
DDR 50er und 60er Jahre	116	2.600	2.402	198	7,6%
DDR 70er und 80er Jahre	51	2.905	2.567	338	11,7%
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.433	2.646	2.619	26	1,0%
Sonstige Wohngebiete	742	2.153	2.034	118	5,5%
ohne Zuordnung	1.745	2.445	2.392	53	2,2%
Mühlhausen gesamt	7.639	21.704	19.290	2.414	11,1%

Berechnungen/Darstellung: Timourou

WOHNUNGSLEERSTAND IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT

Von den insgesamt 694 leer stehenden Wohnungen in der historischen Altstadt befinden sich 44 % oder 307 Wohnungen in einem marktaktiven und 56 % oder 387 Wohnungen in einem nicht-marktaktiven Zustand. Bei dem nicht-marktaktiven Leerstand handelt es sich um komplett leer stehende Gebäude, sogenannte Totalleerstände, die aktuell nicht vermietet werden. Insgesamt betrifft dies 167 Adressen, welche sich auf die gesamte historische Altstadt verteilen, auch wenn ein gewisser räumlicher Schwerpunkt entlang der Herrenstraße/des Steinwegs beobachtet

werden kann (►siehe ABB. 7). Größtenteils handelt es sich dabei um komplett leer stehende Wohngebäude, während nur zu einem geringen Anteil (17 %) eine Gewerbenutzung erfasst wurde. Nach einer Reaktivierung der Totalleerstände kann es durch die baulichen Maßnahmen zu anderen Wohnungszahlen kommen, das heißt, die derzeitige Zahl muss nicht der zukünftigen entsprechen. Demzufolge stellt die aktuell erfasste Anzahl an leer stehenden Wohnungen eine Orientierungsgröße dar.

EINZELHANDEL IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT

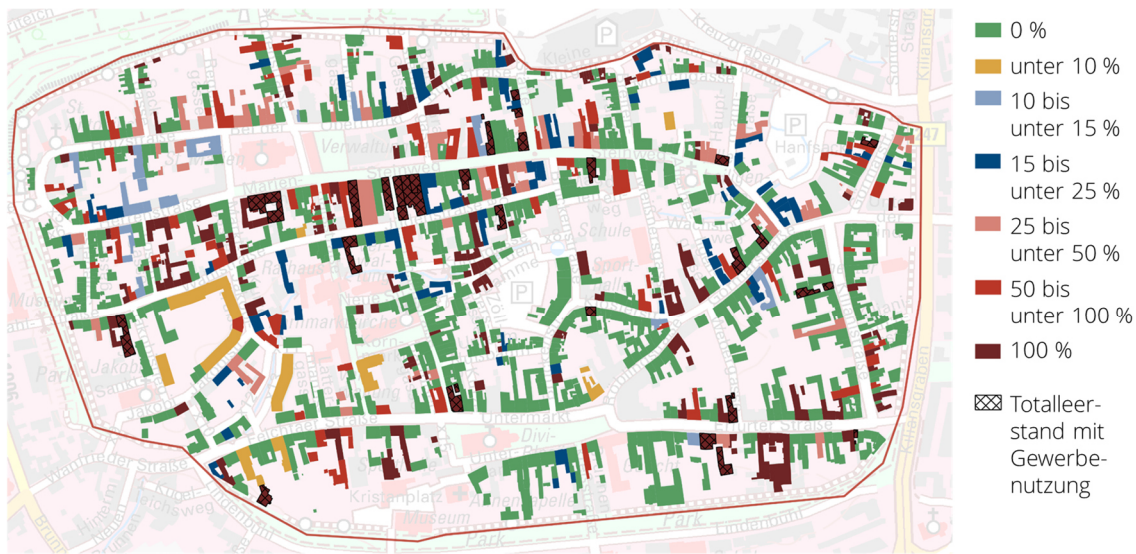
2014 wurde in Mühlhausen zuletzt die Einzelhandelsituation in Teilen der historischen Altstadt erfasst.⁴ Damals waren 368 Betriebe ansässig, wovon ein Drittel auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und zwei Drittel auf den Nichtlebensmittelbereich fielen. Die zweitgenannte Gruppe umfasste maßgeblich Betriebe der Warengruppen „Bekleidung, Schuhe, Sport“, „Sonstiger Einzelhandel“ und „Hausrat, Einrichtung und Möbel.“

Ein Vergleich dieser Ergebnisse von 2014 mit der aktuellen Erhebung ist aufgrund der unterschiedlichen Gebietsabgrenzung nur mit begrenzter Aussagekraft möglich (►siehe ABB. 8). Weiterhin sind Abweichungen bei der Zuordnung der Betriebe nach Warengruppen denkbar, vor allem in der Gruppe „Sonstiger Einzelhandel“.

⁴ Weitere Informationen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen/Thüringen 2015.

ABB. 7

LEERSTANDSQUOTEN IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 8

UNTERSCHIEDLICHE ERHEBUNGSGEBIETE IM VERGLEICH



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen/Thüringen 2015

Darstellung: Timourou

Im Detail zeigt ein Vergleich jedoch folgende Tendenzen (▶ siehe ABB. 9).

- Seit 2014 nahm die Anzahl der Betriebe etwas ab.
- Bei Betrieben im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel fiel diese Abnahme stärker aus als im Bereich der Nichtlebensmittel.
- Unter den Nichtlebensmitteln zeigt sich ein Trend hin zu mehr Angeboten der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ und „Bekleidung, Schuhe, Sport“, während weniger Angebote der Warengruppen „Hausrat, Einrichtung, Möbel“ und „Sonstiger Einzelhandel“ beobachtet werden können.

ABB. 9

EINZELHANDELSITUATION VON 2014 UND 2021 NACH WARENGRUPPEN IM VERGLEICH

Warengruppe	Anzahl absolut		Anteil in %	
	GMA-Erhebungen 2014	Timourou-Erhebungen 2021	GMA-Erhebungen 2014	Timourou-Erhebungen 2021
Nahrungs- und Genussmittel	120	67	33%	26%
Nichtlebensmittel insgesamt	248	195	67%	74%
Gesundheit, Körperpflege	24	68	10%	35%
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	20	6	8%	3%
Bücher, PBS*, Spielwaren	15	19	6%	10%
Bekleidung, Schuhe, Sport	68	66	27%	34%
Elektrowaren	21	10	8%	5%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	42	12	17%	6%
Sonstiger Einzelhandel	58	14	23%	7%
Einzelhandel insg.	368	262	100%	100%

* Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren

Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen/Thüringen 2015

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Räumlich konzentriert sich der Großteil der Betriebe entlang des Steinwegs und der Linsenstraße. Dort sind vor allem Angebote der Warengruppen „Bekleidung, Schuhe, Sport“ sowie „Nahrungs- und Genussmittel“ ansässig (▶siehe ABB. 10).

Gewerblich oder/und industriell genutzte Einheiten verteilen sich stärker in der gesamten historischen Altstadt, auch wenn tendenziell mehr Angebote am Untermarkt vorzufinden sind (▶siehe ABB. 11).

ABB. 10

RÄUMLICHE VERTEILUNG VOM EINZELHANDEL NACH WARENGRUPPEN



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Insgesamt wurden 478 Adressen mit Einzelhandel oder/und Gewerbe/Industrie erfasst. An diesen gibt es **704 Einheiten**, wovon **131** zum Zeitpunkt der Kartierung **leer** stehen, was eine **Leerstandsquote** von **18,6 %** ergibt. Im Umkehrschluss werden 573 Einheiten genutzt. Adressen mit einer höheren Leerstandsquote von 25 % und

mehr sind vereinzelt in der gesamten historischen Altstadt anzutreffen. Obwohl sich der Einzelhandel entlang des Steinwegs und der Linsenstraße tendenziell konzentriert, ist dort ebenfalls eine gewisse Häufung von höheren Leerstandsquoten vorzufinden (▶siehe ABB. 12).

ABB. 11

GEBÄUDE IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT NACH IHRER NUTZUNG



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 12

LEERSTANDSQUOTEN IM EINZELHANDEL ODER/UND GEWERBE/INDUSTRIE



Kartengrundlage: Stadt Mühlhausen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, OSM
Berechnungen/Darstellung: Timourou

3 WOHNUNGSMARKTANALYSE

Für eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes muss einerseits die Wohnraumnachfrage, sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht, und andererseits das Wohnraumangebot

beleuchtet werden. Damit zusammenhängend geben Mieten und Preise eine wesentliche Auskunft über die Struktur und Entwicklung eines Wohnungsmarktes.

3.1 WOHNRAUMNACHFRAGE

Für die qualitative und quantitative Wohnungsnachfrage hat die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung einen entscheidenden Einfluss. Entsprechend der Altersstruktur gestaltet sich die

Nachfrage je nach Lebensphase unterschiedlich. Darüber hinaus spielen die Wanderungsprozesse eine wesentliche Rolle für die Entwicklung der Einwohnerzahl.

SINKENDE UND STEIGENDE EINWOHNERZAHLEN

Im Jahr 2019 wurden die vier Ortschaften Bollstedt, Grabe, Höngeda und Seebach zur Stadt Mühlhausen eingemeindet. Entsprechend verzeichnet die Stadt Mühlhausen in diesem Jahr einen deutlichen Einwohneranstieg. Um jedoch die Einwohnerentwicklung in Mühlhausen sichtbar machen zu können, werden die Einwohner der vier neuen Ortschaften bereits früher zur Gesamtbevölkerung Mühlhausens gerechnet. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Mühlhausen ist die Zahl der Einwohner in Mühlhausen demnach im Zeitraum 2011 bis 2020 um 0,6 % leicht auf 36.510 Einwohner gestiegen

(siehe ABB. 13). Dies ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

Seit 2018 sinkt die Zahl der Einwohner in der Stadt Mühlhausen jedoch leicht. In den Jahren 2011 bis 2020 hat dabei vor allem die übrige Kernstadt den stärksten Bevölkerungsrückgang um -1,3 % zu verzeichnen. In den ländlich geprägten Ortschaften hingegen ist die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2011 bis 2020 um 11 % gestiegen. Als weiterer Teilraum von Mühlhausen verzeichnet auch die Altstadt, das Stadtzentrum, einen deutlichen Bevölkerungsanstieg um 8 %.

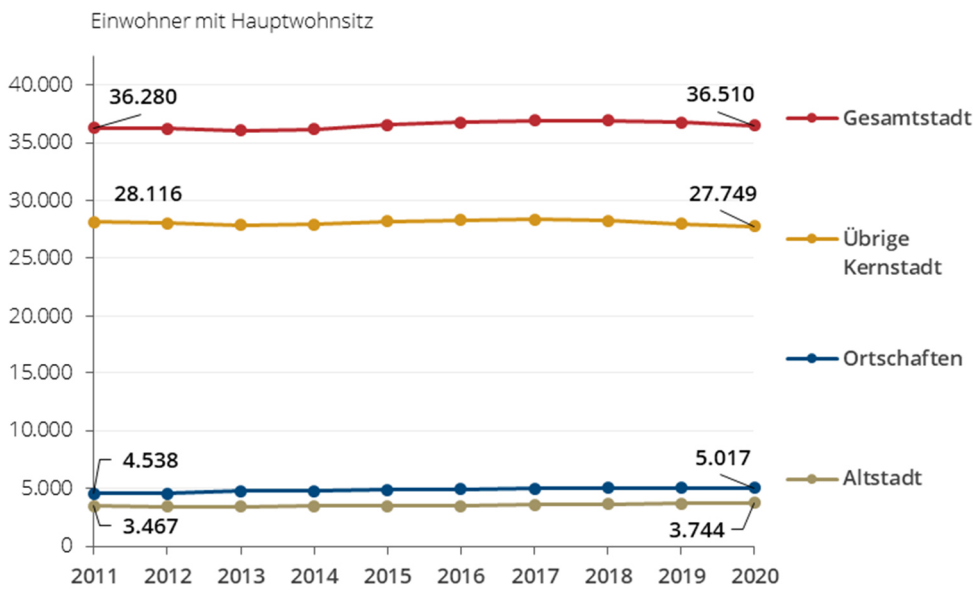
DIE ALTSTADT UND DAS BAHNHOFSVIERTEL SIND ANDERS

Die Einwohnerzahl sinkt seit 2018 auf rund 36.700 Personen⁵ im Jahr 2019. Parallel dazu verzeichnet Mühlhausen in den Jahren 2011 bis 2019 einen deutlichen Alterungsprozess oder eine Zunahme des Anteils an 80-Jährigen und älter auf 9 %. Entsprechend hat auch die Zahl der Sterbefälle zugenommen, die deutlich über jener der Geburten liegt. In genanntem Zeitraum prägen leichte Wanderungsgewinne die Bevölkerungsentwicklung.

Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur heben sich die Altstadt und das Bahnhofsviertel deutlich von der Gesamtstadt ab. Dort findet sich eine jüngere Altersstruktur mit mehr Familien und weniger älteren Personen. Entsprechend sind die Stadtgebiete von mehr Geburten als Sterbefällen geprägt. Hinsichtlich der Wanderung sind die Altstadt und das Bahnhofsviertel wichtige Ankunftsorte in der Stadt Mühlhausen. Dennoch verzeichnen sie auch eine hohe Zahl an Fortzügen.

⁵ Laut Statistik der Stadt Mühlhausen

EINWOHNERENTWICKLUNG ZWISCHEN 2011 UND 2019



Datengrundlage: Stadt Mühlhausen
Darstellung: Timourou

Neben den Einwohnerzahlen der Stadt Mühlhausen bestehen auch Bevölkerungsdaten des Thüringer Landesamts für Statistik. Laut diesen beträgt die Einwohnerzahl in Mühlhausen im Jahr 2019 36.090 Einwohner, während die Einwohnerzahl der Stadt 36.727 Personen umfasst. Diese Differenz ergibt sich aus melderechtlichen

Gründen. Während die Daten der Stadt auch auf kleinräumiger Ebene vorhanden sind, liegt der Vorteil der TLS-Daten in den Prognosezahlen, die darauf basieren. Entsprechend werden sowohl die Einwohnerzahlen der Stadt Mühlhausen als auch des TLS für die Analysen in dieser Wohnungsmarktprognose benutzt.

MEHR SENIOREN, MEHR KINDER

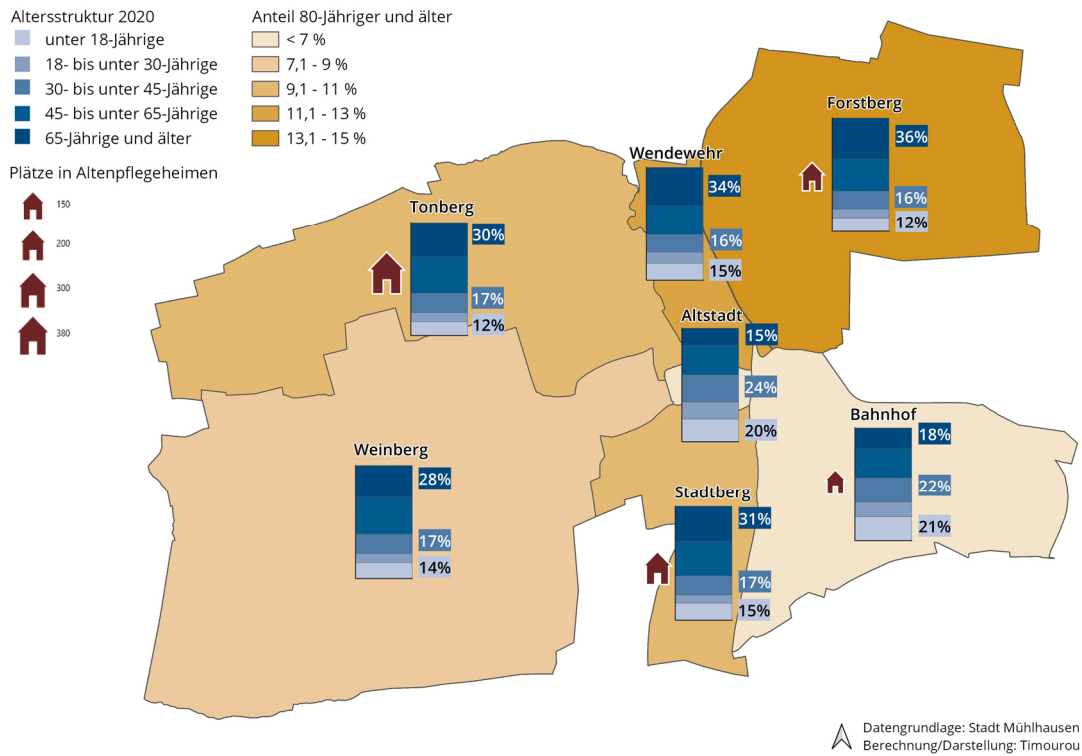
Mit Blick auf die Altersstruktur in der Stadt Mühlhausen zeigt sich eine Alterungstendenz in den Jahren 2011 bis 2019. Der Anteil der 80-Jährigen und älter ist von 6 % im Jahr 2011 auf 9 % im Jahr 2020 gestiegen. Die parallele Abnahme des Anteils der 65- bis unter 80-Jährigen zeigt, dass der Alterungsprozess in der Stadt Mühlhausen bereits relativ fortgeschritten ist. Auf teilräumlicher Ebene verzeichnet insbesondere die übrige Kernstadt einen hohen Anteil an älteren Personen. Hier liegt der Anteil der 80-Jährigen und älter bei 10 % im Jahr 2020. Die übrige Kernstadt umfasst jedoch auch die meisten Pflegeunterkünfte für Senioren, die diese Statistik mitprägen. Diese befinden sich vor allem in Tonberg, Forstberg und Stadtberg (▶siehe ABB. 14).

gegenüber. Der Anteil dieser Altersgruppe hat im Zeitraum 2011 bis 2020 um 2 % zugenommen. Der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen hat hingegen abgenommen, was auf die niedrigen Geburtenzahlen zu Beginn der 1990er-Jahre zurückzuführen ist.

Die Ortschaften sind von einem überdurchschnittlich hohen Anteil an 45- bis unter 65-Jährigen geprägt. Die 30- bis unter 45-Jährigen gelten als die typische Altersgruppe, die sich ein Einfamilienhaus baut. Entsprechende Ortsentwicklungen haben demnach vor ca. 10 bis 20 Jahren stattgefunden. Es zeigt sich aber auch ein etwas höherer Anteil an unter 6-Jährigen in den Ortschaften. Demnach findet auch weiterhin ein Zuzug von Familien in die Ortschaften statt.

Der Entwicklung der Älteren steht die ebenso positive Entwicklung der 0 bis unter 18-Jährigen

ALTERSSTRUKTUR 2020 NACH STADTTTEILEN



JÜNGERE BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IN DER ALTSTADT UND IM BAHNHOFSVIERTEL

Im Vergleich zur Gesamtstadt Mühlhausen verhält sich die Verteilung der Altersklassen in der Altstadt anders (siehe ABB. 15). So liegt der Anteil der 80-jährigen und älter dort nur bei 5 %. Der Anteil der Altersgruppen bis 45 Jahre und somit auch an Familien hingegen liegt deutlich über dem gestädteischen Durchschnitt. Typischerweise sucht die Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen auch in der Stadt Mühlhausen die urbane Zentralität auf.

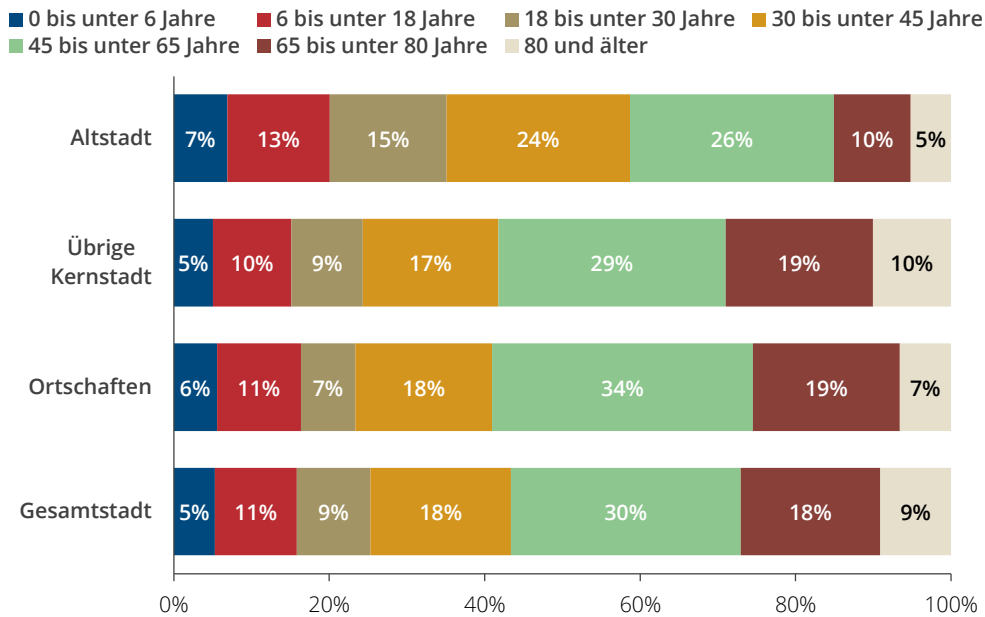
Eine der Altstadt ähnliche Altersstruktur weist außerdem das Bahnhofsviertel auf, das sich damit gleichfalls aus der übrigen Kernstadt hervorhebt. Die Betrachtung der Zuzüge nach Mühlhausen wird zeigen, dass die Altstadt und das Bahnhofsviertel als wichtige Ankunftsorte in Mühlhausen gelten, was wiederum die Altersstruktur erklärt.

TYPISCHER STADT-/ LANDUNTERSCHIED IN DER ALTERSSTRUKTUR

Die Altersverteilung in den Ortschaften ähnelt jener der übrigen Kernstadt. Jedoch fällt der Anteil an Familien – unter 18-jährige und 30- bis 65-jährige – höher aus (siehe ABB. 15). Die übrige Kernstadt hingegen verzeichnet einen höheren Anteil

an 18- bis unter 30-jährigen. Diese unterschiedliche Verteilung zeigt die typischen Verschiedenheiten in der Altersstruktur zwischen städtischem und ländlichem Raum auf.

ALTERSSTRUKTUR 2020



Datengrundlage: Stadt Mühlhausen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

WENIGER GEBURTEN, HÖHERE ZAHL STERBEFÄLLE

Entsprechend der Alterungstendenz ist auch die Zahl der Sterbefälle in den letzten Jahren gestiegen. Die Stadt Mühlhausen zählte im Jahr 2019 127 Sterbefälle mehr als im Jahr 2011. Dem gegenüber steht die Zahl der Geburten, die einerseits deutlich unter der Zahl der Sterbefälle liegt und andererseits seit 2017 kontinuierlich leicht sinkt. Daraus ergibt sich ein zunehmender negativer natürlicher Saldo, der 2019 -277 Personen erreichte.

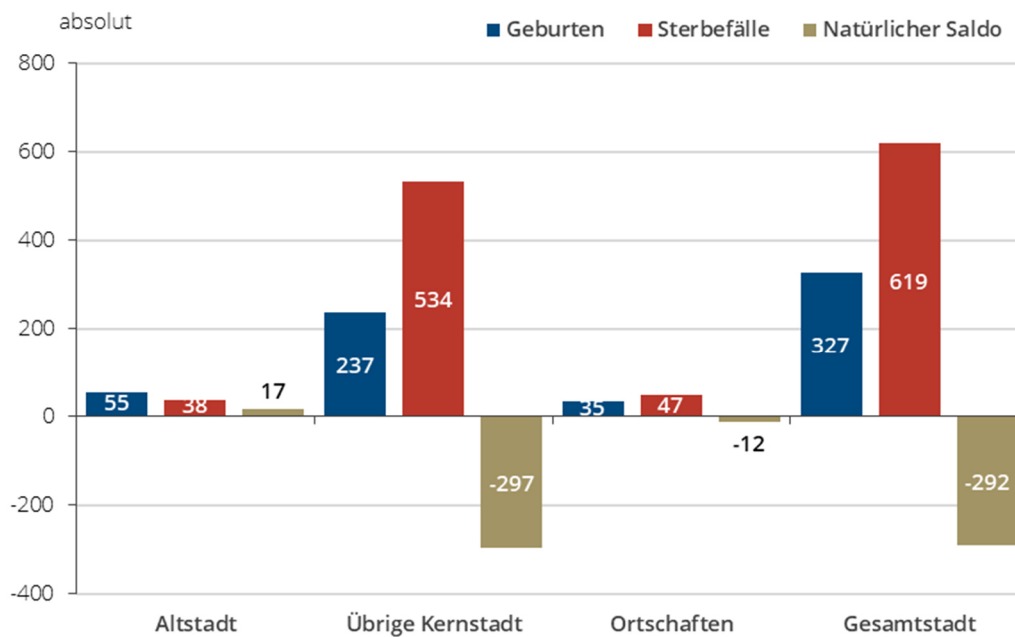
Entsprechend der Altersverteilung weisen die Stadtgebiete Forstberg, Wendeweher, Tonberg und Stadtberg eine sehr hohe Zahl an Sterbefällen auf. Auch spielen die dort befindlichen Altenpflegeheime eine wesentliche Rolle für die Statistik. Allerdings ist auch die Zahl der Geburten in Forstberg, Tonberg und Stadtberg relativ gering. Im Ergebnis ist die Zahl der Sterbefälle in der übrigen Kernstadt derzeit mehr als doppelt so hoch wie die der Geburten (▶siehe ABB. 16).

MEHR GEBURTEN ALS STERBEFÄLLE IN DER ALTSTADT UND IM BAHNHOFSVIERTEL

Aufgrund der unterschiedlichen Altersstruktur zeichnet sich auch der natürliche Saldo in der Altstadt und im Bahnhofsviertel im Vergleich zur Gesamtstadt anders ab. So fällt die Zahl der Sterbefälle aufgrund des geringeren Anteils an älteren

Personen geringer aus als die der Geburten (▶siehe ABB. 16). Die Altstadt und das Bahnhofsviertel verzeichnen dadurch einen positiven natürlichen Saldo.

GEBURTEN UND STERBEFÄLLE 2020



Datengrundlage: Stadt Mühlhausen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

POSITIVER WANDERUNGSSALDO – ABER NICHT IN ALLEN STADTGEBIETEN

Die leicht positive Bevölkerungsentwicklung von Mühlhausen in den vergangenen Jahren ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Auch in der Stadt Mühlhausen waren die Jahre 2015 und 2016 stark erst vom Zuzug, dann vom Fortzug Geflüchteter geprägt. Seit 2017 liegt die Zahl der Zuzüge jedoch stets leicht über der Zahl der Fortzüge. Die Zuziehenden kommen dabei vor allem aus dem Unstrut-Hainich-Kreis und aus dem Ausland. Hinsichtlich der Bewegung innerhalb Thüringens und dem Bundesgebiet verzeichnet die Stadt Mühlhausen jedoch Wanderungsverluste (►siehe ABB. 17). Dazu dürfte die Abwanderung jungen Menschen zwecks Studium beitragen.

Kleinräumig betrachtet ergeben sich einige Unterschiede:

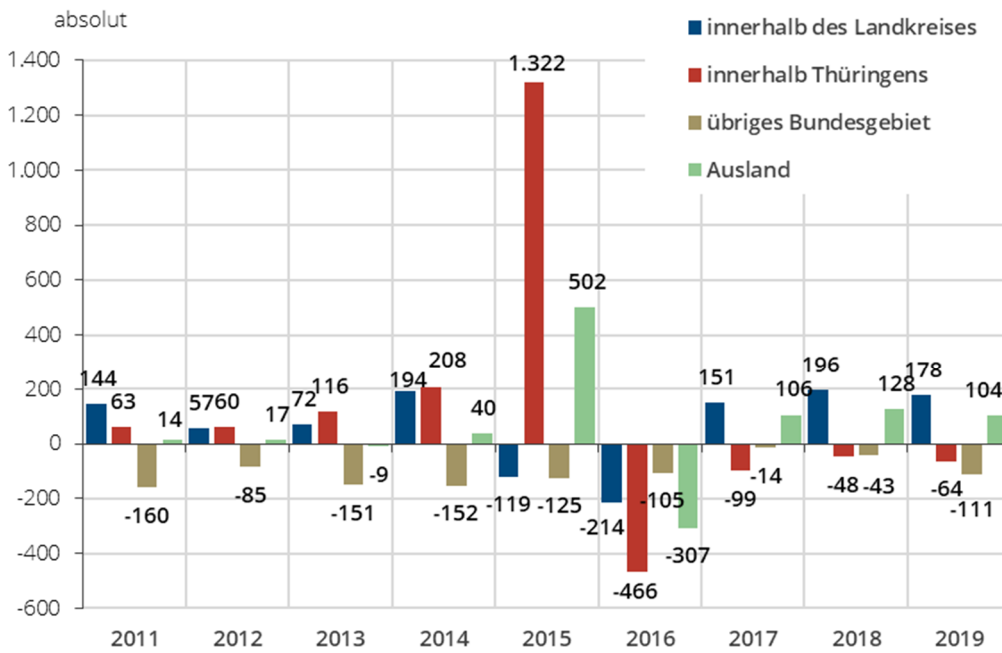
- In Wendewehr liegt die Zahl der Fortzüge über jener der Zuzüge. Insbesondere in den Stadtgebieten Tonberg, Stadtberg und Forstberg ist

die Zahl der Zuzüge von der Pflegewanderung in die Altenpflegeheime geprägt.

- Die meisten Zuzüge verzeichnen die Stadtgebiete Altstadt und Bahnhofsviertel. Entsprechend scheinen diese Gebiete wichtige Ankunftsorte zu sein. Dies erklärt auch den hohen Anteil an Familien im Vergleich zur Gesamtstadt. Allerdings ist auch die Zahl der Fortzüge in der Altstadt und im Bahnhofsviertel sehr hoch.
- Die Ortschaften sind in den einzelnen Jahren unterschiedlich von Zu- und Fortzügen betroffen (►siehe ABB. 18). Dies entspricht auch der Entwicklung einzelner Wohnsiedlungen, die in einzelnen Jahren einige Zuzüge generieren, anschließend jedoch erst mal keine Zuzüge mehr verzeichnen. Aus der Bewegung in den Ortschaften lässt sich eine leichte Suburbanisierung ableiten, die jedoch im Vergleich zu ähnlichen Städten gering ausfällt.

ABB. 17

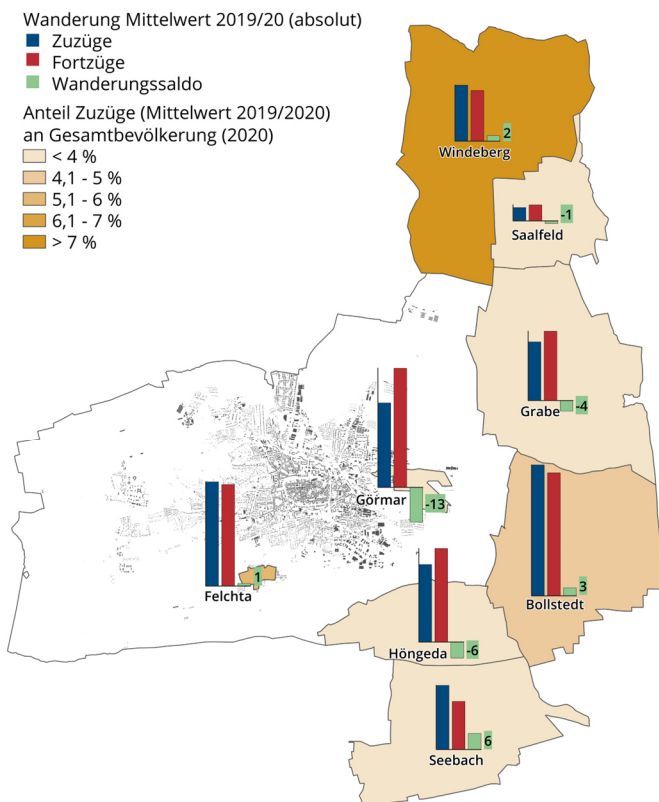
WANDERUNG IN DEN JAHREN 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 18

WANDERUNG IN DEN ORTSCHAFTEN



Datengrundlage: Stadt Mühlhausen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

3.2 WOHNRAUMANGEBOT

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Mühlhausen. Dabei spielen auch die Art der

Bebauung, die Bautätigkeit, die Altersstruktur im Bestand sowie das Thema seniorengerechtes Wohnen eine wesentliche Rolle.

STRUKTUR VERSCHIEDENER WOHNGEBIETSTYPEN

In der Stadt Mühlhausen besteht konzentrisch von innen nach außen eine relativ klare Wohnungsstruktur entsprechend des Baualters nach verschiedenen, relativ homogenen Wohngebiets-typen zusammenfassen lassen (►siehe ABB. 19). Die Altstadt sowie westlich und nördlich gelegene Vorstädte sind von historischer Bausubstanz geprägt. Dem schließt sich von innen nach außen der Wohnungsbau der Gründerzeit an. Überwiegend am Forstberg, aber auch am Tonberg und

Weinberg befindet sich industrieller Geschoss-wohnungsbau der 1950er und 1960er-Jahre. Der Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er-Jahre ist vor allem am Wendewehr lokalisiert, ist aber auch im Bahnhofsviertel und Weinberg auf-zufinden. Der äußerste Ring ist von Ein- und Zwei-familienhausbebauungen geprägt. Neben diesen klaren Strukturen gibt es noch einige Wohnge-biete mit gemischten Strukturen.

DOPPELT SO VIELE WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

In Mühlhausen befinden sich im Jahr 2019 laut Thüringer Landesamt für Statistik rund 20.200 Wohnungen. Bis 2018 nehmen durchschnittlich 33 % des Wohnungsbestands Ein- und Zweifamili-enhäuser ein (►siehe ABB. 20). Für eine Stadt mit rund 36.700 Einwohnern⁶ ist dieser Anteil beacht-lich und sonst eher in Kleinstädten zu finden. Zwi-schen 2011 bis 2018 hat sich der gesamte Woh-nungsbestand in der Stadt Mühlhausen jährlich um durchschnittlich 89 Wohnungen erweitert. Be-merkenswert ist die Zunahme der Wohnungsan-zahl von 2018 auf 2019 mit rund +1.500

Wohnungen vor allem im Ein- und Zweifamili-enhaussegment, was vor allem auf die Eingemein-dung ländlicher Ortsteile zurückzuführen ist. Der **Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser** steigt damit auf **37 %**.

Ein bedeutendes Wohnungsangebot haben in der Stadt Mühlhausen die Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG (WGM) mit rund 3.100 Wohnun-gen und die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen (SWG) mit rund 2.900 Wohnun-gen.

VIelfältiges Angebot – Rege Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment

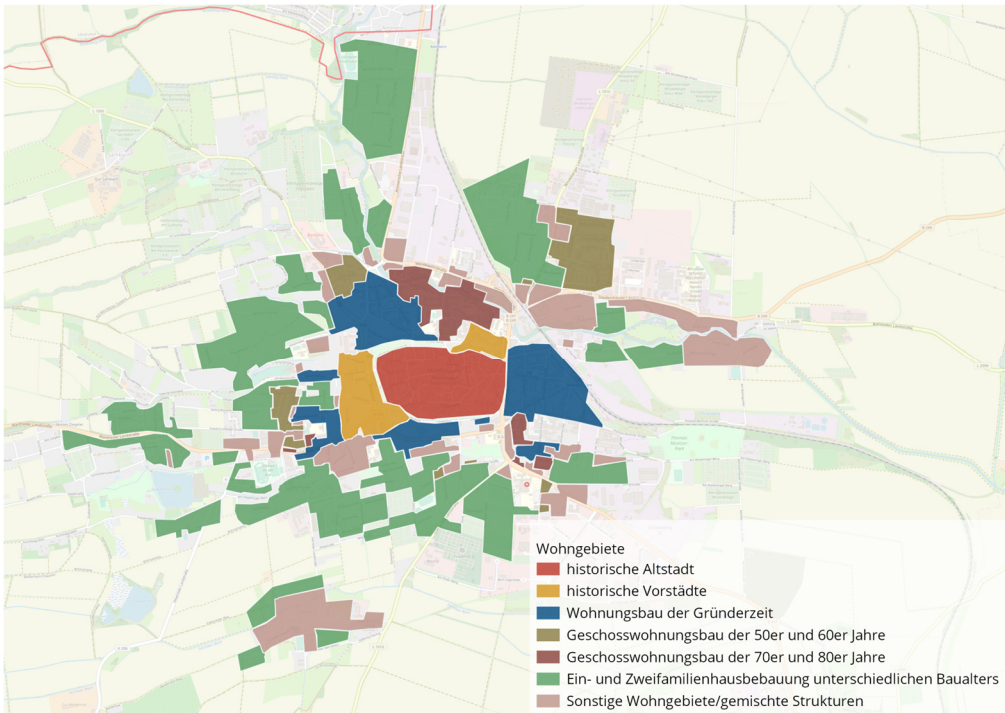
Der Wohnungsmarkt Mühlhausens ist geprägt von verschiedenen Wohngebietstypen sowohl his-torischer Bausubstanz als auch von Geschoss-wohnungsbauten der 50er bis 80er-Jahre und Ein- und Zweifamilienhäusern. Während der Bestand aus fast doppelt so vielen Wohnungen in Mehrfa-milien- als in Ein- und Zweifamilienhäusern be-steht, gibt es, entsprechend der Nachfrage, eine

rege Bautätigkeit insbesondere im Ein- und Zwei-familienhaussegment. Aufgrund eines Anteils von 11 % an 80-Jährigen und älter in Ein- und Zwei-familienhäusern werden jedoch auch Wohnungen im Bestand vermehrt frei. Im Bereich seniorenge-rechten Wohnens und Pflege ist in Mühlhausen bereits ein großes Angebot vorhanden.

⁶ Stand 2019 laut Statistik der Stadt Mühlhausen

ABB. 19

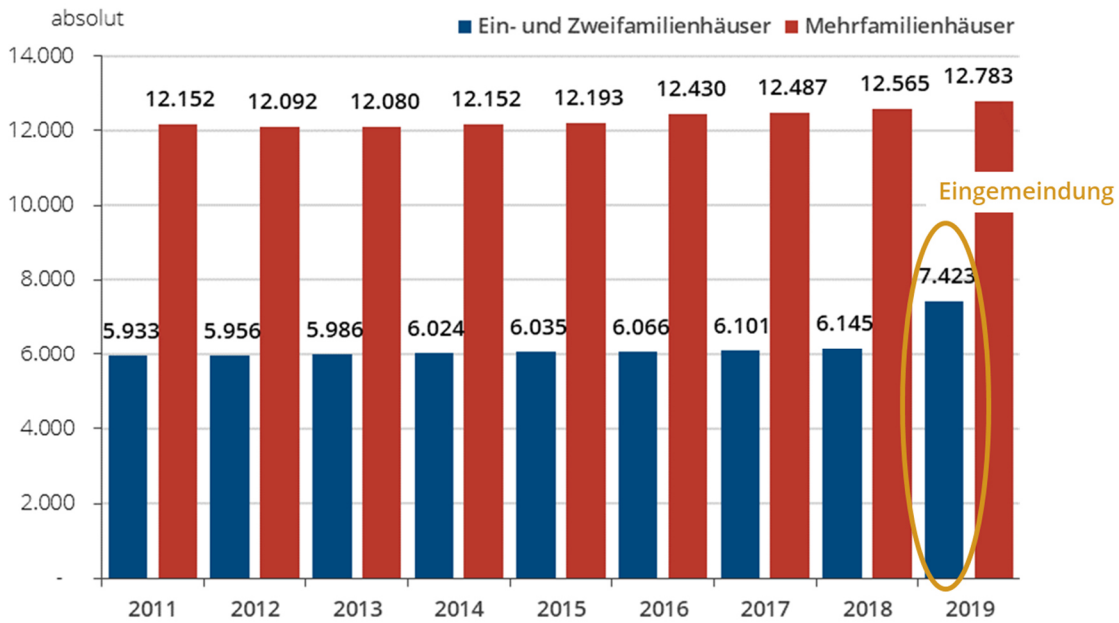
WOHNGEBIETSTYPEN



Datengrundlage: Stadt Mülhausen
Darstellung: Timourou

ABB. 20

WOHNUNGSBESTAND VON 2011 BIS 2019



Datengrundlage: Amt für Statistik Thüringen
Berechnungen/Darstellung: Timourou

VIELFÄLTIGES ANGEBOT AN PFLEGE UND SENIORENGERECHTEM WOHNEN

Die Stadt Mühlhausen verfügt über ein umfangreiches Wohnungsangebot in mehr als 10 Altenpflegeheimen mit über 700 Pflegeplätzen. Diese befinden sich überwiegend am Tonberg, aber beispielsweise auch am Stadtberg und Forstberg. Zudem hat im Bahnhofsviertel kürzlich eine Umnutzung von einem Hotel zu seniorengerechtem Wohnen stattgefunden. Und in der Ortschaft Bollstedt sollen zukünftig weitere 50 Wohn- und Pflegeplätze für Senioren entstehen.

Das Mühlhäuser Angebot reicht von betreutem Wohnen über Wohngemeinschaften und Intensivpflege bis zur Tagespflege. Dies zeugt von einem Bewusstsein über die Alterungstendenz in der Stadt Mühlhausen. Gleichzeitig übernimmt die Stadt Mühlhausen mit dem vielfältigen Angebot des seniorengerechten Wohnens auch eine wichtige Funktion für das Umland.

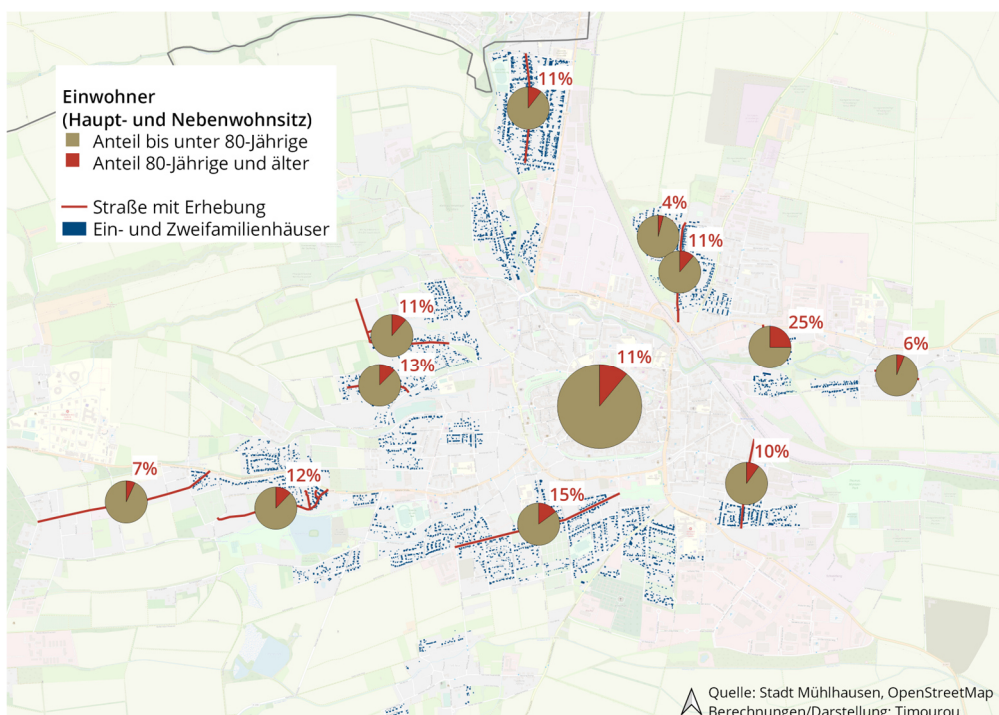
11 % AN ÜBER 80-JÄHRIGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Der zukünftig frei werdende Wohnungsbestand spielt eine wesentliche Rolle bei der Ermittlung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs. Stichprobenartig wurden deswegen elf Straßenzüge des Wohnungstyps Ein- und Zweifamilienhäuser in Mühlhausen bezüglich des Alters ihrer Bewohner ausgewertet. Der Anteil der über 80-jährigen in einer Straße gibt einen Hinweis darauf, wie viele Wohnungen oder Einfamilienhäuser aus natürlichen Gründen in der Zukunft frei werden könnten. Ergebnis ist, dass die Anteile an über 80-jährigen

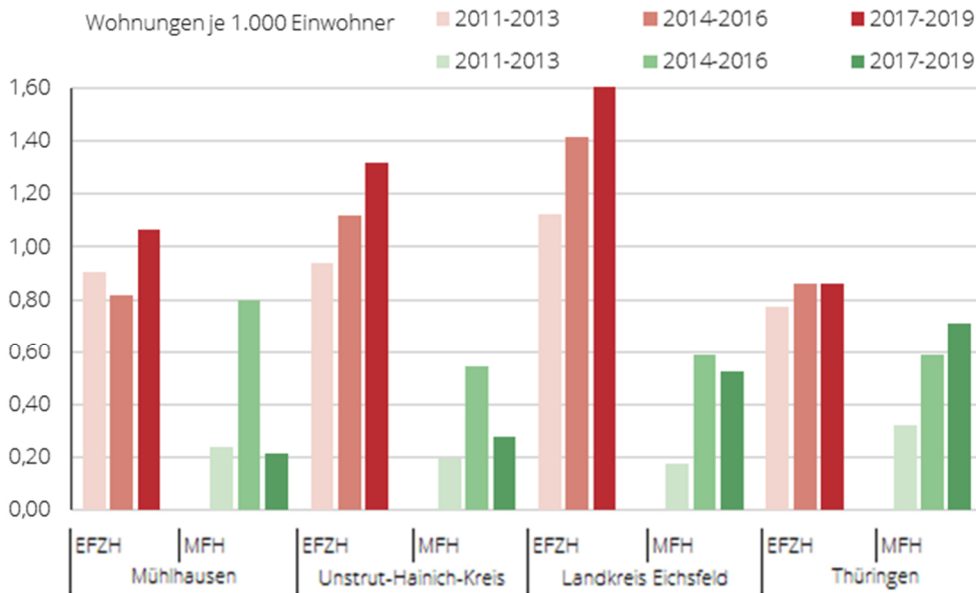
pro Straße zwischen 4 und 25 % Prozent liegen (▶siehe ABB. 21). Der Durchschnitt von Mühlhausen beträgt 11 %. Verglichen mit der Altersstruktur in der Gesamtstadt, deren Anteil an über 80-jährigen bei 9 % liegt, handelt es sich um einen überdurchschnittlich hohen Anteil an über 80-jährigen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch ist der Generationswechsel in den Ein- und Zweifamilienhäusern und damit frei werdender Wohnungsbestand überschaubar (▶siehe auch Kapitel 5.1).

ABB. 21

ANTEIL 80-JÄHRIGER UND ÄLTER IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



BAUFERTIGSTELLUNGEN VON 2011 BIS 2019 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

REGE BAUTÄTIGKEIT IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSEGMENT

Seit 2011 ist in der Stadt Mühlhausen mit durchschnittlich 31 Wohnungen pro Jahr vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich Neubau entstanden (siehe ABB. 22). Die Bautätigkeit liegt mit durchschnittlich 0,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner unter den Neubauquoten des Unstrut-Hainich-Kreises und des benachbarten Landkreises Eichsfeld, vor allem in den Jahren 2017 bis 2019 jedoch über der durchschnittlichen Bautätigkeit in Thüringen.

Die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment liegt in den Zeitabschnitten 2011 bis 2013 und insbesondere 2017 bis 2019 deutlich unter der durchschnittlichen Bautätigkeit im Bundesland Thüringen. Bemerkenswert ist hingegen die Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2014 bis 2016. In diesen Jahren liegt sie deutlich über der durchschnittlichen Bautätigkeit in Mehrfamilienhäusern in den Vergleichsregionen.

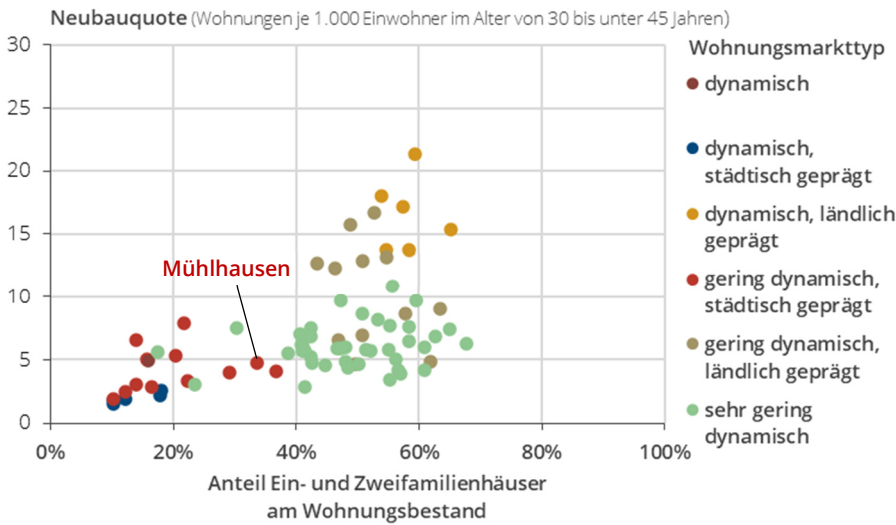
Abbildung 22 zeigt die Neubauquoten im regionalen Vergleich nach Wohnungsmarkttypen⁷ in den ostdeutschen Kommunen. Dabei werden die Neubauquoten der Jahre 2018 bis 2020 dem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand gegenübergestellt. Hohe Neubauquoten sowie Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich dabei in ländlichen Gebieten, während beide Merkmale in städtischen Gebieten geringer ausfallen. Bei dem Zeitraum 2018 bis 2020 handelt es sich um eine Phase mit einer guten wirtschaftlichen Situation, Einkommen und Vermögen der Haushalte sind seit Jahren gestiegen, gleichzeitig waren die Zinsen sehr niedrig, was insgesamt zu einer überdurchschnittlich hohen Wohnbautätigkeit geführt hat.

Die Stadt Mühlhausen ist – typisch für Mittelstädte – dem Wohnungsmarkttyp „gering dynamisch, städtisch geprägt“ zuzuordnen (siehe ABB. 23)⁸.

⁷ Jacobs, Tobias: „Vorschlag für eine neue Wohnungsmarkttypisierung“, in: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/017, S. 9-12.

⁸ Es soll an dieser Stelle noch einmal betont werden, dass es sich um eine Zuordnung zu Wohnungsmarkttypen und nicht Stadttypen im Allgemeinen handelt.

NEUBAUQUOTEN 2018 BIS 2020 IM VERGLEICH NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder und die statistischen Landesämter
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern fällt dort für eine Stadt recht hoch aus; die Neubauquote befindet sich leicht über dem Durchschnitt, die Bautätigkeit kann also als normal eingestuft

werden. Diese Einordnung wird noch einmal bei der Prognose der zukünftigen Wohnraumnachfrage aufgegriffen.

3.3 MIETEN UND PREISE

Zur Bewertung des Mietpreinsniveaus und dessen Entwicklung kann auf verschiedene Mietpreisdaten zurückgegriffen werden, mit denen verschiedene Fragestellungen beantwortet werden können und die unterschiedliche Aussagekraft haben (►siehe Informationskasten). Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus und -dynamiken, sodass stets zu beachten ist, von welchem Mietbegriff gerade die Rede ist.

Für die vorliegende Wohnungsmarktprognose wurde eine Angebotsmietpreisanalyse

durchgeführt und dabei auf einen Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN Immo-Daten GmbH zurückgegriffen, welcher Inserate aus einer Vielzahl von Tageszeitungen und Online-Börsen umfasst. Um mit genügend Fallzahlen einen umfangreichen Datensatz generieren zu können, wurden alle vorliegenden Miet- und Immobilieninserate der Jahre 2019 und 2020 aufbereitet und ausgewertet. Die folgende Auswertung bezieht sich nur auf Wohnungen, nicht auf Häuser. Nach der Datenbereinigung und -plausibilisierung des Datensatzes konnten 2.285 Wohnungsangebote in die Auswertung mit einbezogen werden.

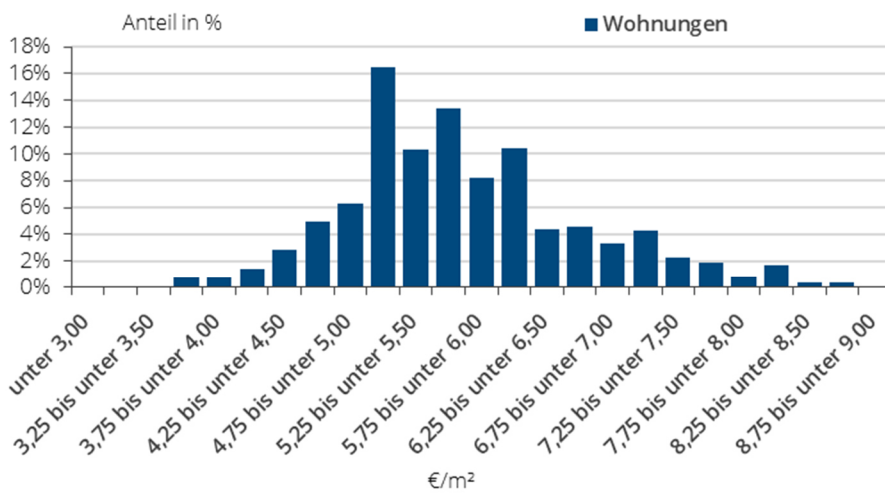
GÜNSTIGSTE ANGEBOTSMIETEN IM SERIELLEN WOHNUNGSBAU DER 1950ER BIS 1980ER

Der Median aller Angebotsmieten liegt 2019/2020 bei 5,57 €/m². Die Mieten reichen von unter 3 €/m² bis 8,75 €/m², wobei sich die meisten Mieten zwischen 4,50 €/m² und 6,75 €/m² einordnen lassen (►siehe ABB. 24). Der durchschnittliche

Mietpreis pro m² unterscheidet sich je nach Baualtersklasse:

- Wohnungen aus den Jahren 1950 bis 1990 umfassen den niedrigsten durchschnittlichen Mietpreis mit 5,23 €/m²,

VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2019/2020



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

- gefolgt von Wohnungen, die vor 1949 erbaut wurden, mit 5,50 €/m².
- Der durchschnittliche Mietpreis in Wohnungen, die nach 1991 gebaut wurden, beträgt 6,07 €/m²,
- wobei Wohnungen aus den Jahren 2019 und 2020 einen durchschnittlichen Mietpreis von 6,55 €/m² aufweisen.

Mietpreise nach Wohngebietstypen. Während der durchschnittliche Mietpreis in Wohnungen im Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er-Jahre 5,04 €/m² beträgt, liegt dieser bei Ein- und Zweifamilienhausbebauungen unterschiedlichen Baualters bei 5,83 €/m² (siehe ABB. 25). Auch wenn die Preisspanne nicht gravierend ist, sind die Unterschiede in den verschiedenen Bebauungen charakteristisch.

Diese Preisstruktur bestätigt sich außerdem in der Betrachtung der durchschnittlichen

EIN ENTSPANNTER WOHNUNGSMARKT

Aufgrund des hohen Leerstands handelt es sich in Mühlhausen um einen entspannten Wohnungsmarkt. Dieser schlägt sich auch in den Mietpreisen nieder: Charakteristisch für einen entspannten Wohnungsmarkt sind die Mietpreise stärker von der Ausstattung einer Wohnung geprägt als vom Lagewert beeinflusst. Die meisten Angebotsmieten in Mühlhausen liegen zwischen 4,50 und 6,75 €/m². Die günstigen Angebotsmieten fallen dabei auf den Geschosswohnungsbau der 1950er

bis 1980er-Jahre, gefolgt von der historischen Bausubstanz bis hin zu den teureren Angebotsmieten in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Kaufpreis für Häuser liegt in der breiten Spanne von 250 bis 3.749 €/m² und steigt entsprechend des Baualters: Je neuer das Haus, desto höher der Preis. Der Kaufpreis von Wohnungen liegt mit einem Median von 1.013 €/m² deutlich unter jenem der Häuser.

UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreinsniveau am besten ab. Sie enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

Die **Neuvertragsmieten** stellen einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen der Neuvermietung in neuen Mietverträgen vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

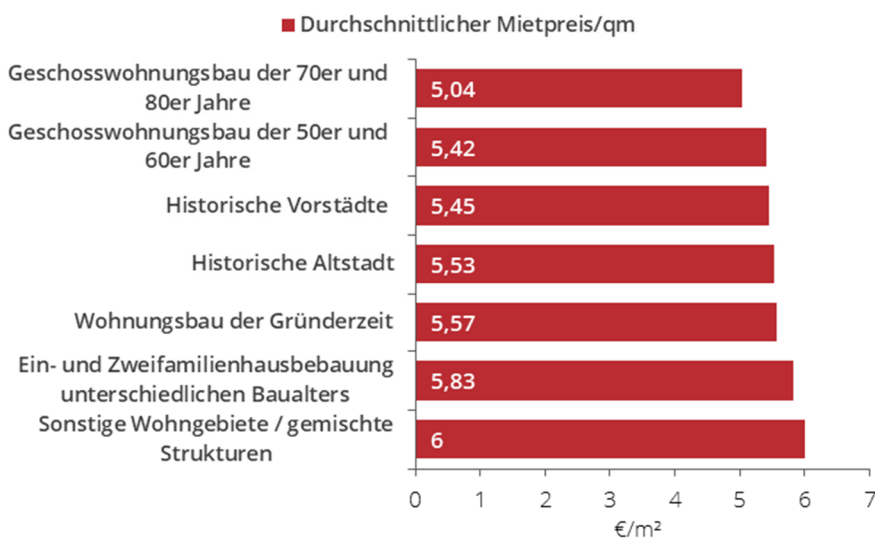
Die **ortsüblichen Vergleichsmieten** werden in der Regel in einem Mietspiegel dargestellt und umfassen entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte, die in den letzten vier Jahren angepasst wurden (Neuverträge und geänderte Bestandsmieten). Es können einfache Mietspiegel (anerkannte Übersicht über die üblichen Mietentgelte in der Stadt) und qualifizierte Mietspiegel (anerkannt und nach wissenschaftlichen Grundsätzen, nach spätestens 4 Jahren neu, Mieten im Zeitraum von 6 Jahren) unterschieden werden. Aktuell berät der Bundestag über eine Reform des Mietspiegelrechts, um mehr Rechtssicherheit zu erhalten, dessen Aussagekraft zu verbessern

und Städte und Gemeinden zur Erstellung eines Mietspiegels anzuregen. Ein Mietspiegel für die Stadt Mühlhausen liegt bislang nicht vor. Damit ist unter anderem das Recht auf Mieterhöhung für den Eigentümer schwerer durchsetzbar, aber auch für den Mieter schwerer nachvollziehbar, ob Mieterhöhungen gerechtfertigt sind. Ebenfalls besteht ohne Mietspiegel kein anerkannter Anhaltspunkt, wie hoch eine gerechtfertigte Miete bei einem Neuvertrag sein sollte.

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise auf Marktdynamiken, An- und Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Zu den Angebotsmieten existieren unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen und teure Ladenhüter oder Neubauten überdurchschnittlich oft angeboten werden. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar.

ABB. 25

DURCHSCHNITTLICHER MIETPREIS 2019/2020 NACH WOHNGEBIETSTYPEN



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnungen/Darstellung: Timourou

GÜNSTIGE MIETEN DER SWG UND WGM

Der durchschnittliche Angebotsmietpreis pro Quadratmeter liegt bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Mühlhausen bei 4,95 € und bei der Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

bei 5,23 €. ⁹ Die günstigen Mietpreise ergeben sich aus deren anteilig hohen Beständen im seriellen Wohnungsbau der 1950er bis 1980er-Jahre.

KOSTEN DER UNTERKUNFT

Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen im Sinne des Sozialgesetzbuches II beziehen, haben Anspruch auf die Erstattung von Wohnkosten. In der Stadt Mühlhausen sind in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße derzeit die in Abbildung 26 dargestellten Angemessenheitsgrenzen für die Brutto-Kaltmiete (Kaltmiete, kalte Betriebskosten) gültig. Daraus errechnet sich ein Quadratmeterpreis von 5,80 €/m² im Falle eines 1-Personen-Haushalts¹⁰. Angenommen die Betriebskosten

lägen bei 1,20 €/m², ergäbe dies eine Nettokaltmiete von 4,60 €/m². Hinsichtlich der Bestandsmieten dürfte es – auch angesichts des Leerstandes – genügend Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften in Mühlhausen geben. Bei den Angebotsmieten liegen ca. 10 % unter diesem Wert. Dies erscheint wenig, ist aber ausreichend, da dies nur für umziehende Bedarfsgemeinschaften relevant ist.

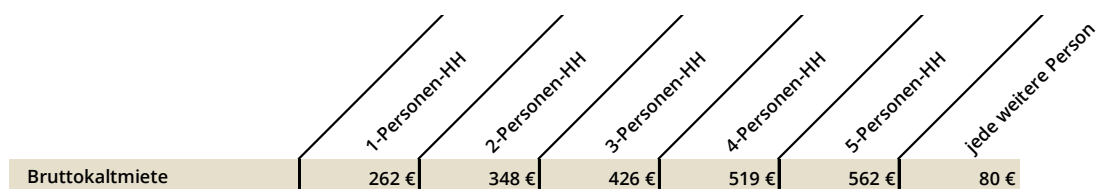
KLEINE WOHNUNGEN IM VERHÄLTNIS TEURER ALS GROßE WOHNUNGEN

Charakteristisch sind die höheren durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter bei kleineren Wohnungen:

- Der Mietpreis beträgt bei einer 1-Raum-Wohnung 6,04 €/m² beziehungsweise 6,41 €/m² bei einer Wohnung mit weniger als 40 m².
- Im Vergleich dazu hat eine 4- und mehr Raum-Wohnung einen durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter von 5,50 € bzw. eine Wohnung mit mehr als 160 m² von 4,53 €.

ABB. 26

GRENZEN DER KOSTEN DER UNTERKUNFT NACH HAUSHALTSGRÖßE



Datengrundlage: Unstrut-Hainich-Kreis, FD Soziale Hilfen
Darstellung: Timourou

⁹ Auch hierbei handelt es sich um den Durchschnittswert der Angebots- und nicht der Bestandsmieten. Bei der Auswertung der Angebotsmieten der beiden Wohnungsunternehmen muss beachtet werden, dass sie ihre Wohnungen nur in geringer Zahl auf entsprechenden Plattformen anbieten. Im ausgewerteten Datensatz beträgt die Fallzahl für Wohnungen der SWG nur 36, während 205 Wohnungsinserate der WGM zugeteilt werden konnten. Die Wohnungsgenossenschaften Mühlhausen eG bietet zudem einige Wohnungen zum Erstbezug nach Sanierung an. Auch dies erklärt den etwas höheren Durchschnittswert der Angebotsmiete.

¹⁰ Errechnet bei 45 Quadratmetern der Wohnung eines 1-Personen-Haushalts.

NIEDRIGSTER KAUFPREIS BEI HÄUSERN, DIE VOR 1949 ERBAUT WURDEN

Auch für die Analyse der Kaufpreise wurde auf einen Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN Immo-Daten GmbH aus den Jahren 2019 und 2020 zurückgegriffen. In die Datenauswertung konnten, nach der Datenbereinigung und -plausibilisierung, 504 Kaufangebote in die Auswertung einbezogen werden. Dabei fallen 276 Angebote auf Häuser (inklusive Villen) und 228 Angebote auf Wohnungen.

Der Median der Kaufpreise für neue und bereits bestehende, ältere Häuser liegt in den Jahren 2019/2020 bei 1.359 €/m². Insgesamt handelt es sich um eine breite Verteilung der Kaufpreise bis zu 3.749 €/m². Dabei unterscheiden sich die Preise deutlich je nach Baujahr des jeweiligen Hauses (siehe ABB. 27):

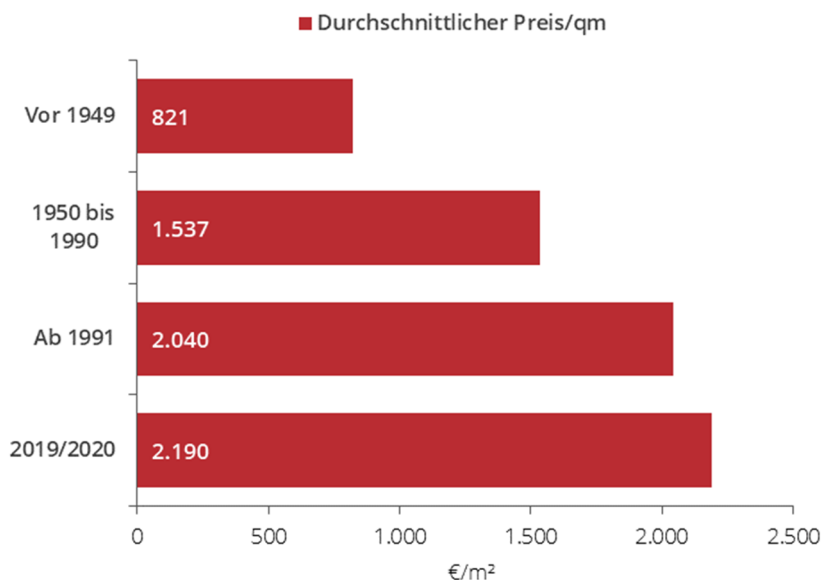
- Der niedrigste durchschnittliche Kaufpreis fällt auf Häuser, die vor 1949 erbaut wurden mit 821 €/m².
- Dem folgen Häuser aus den Jahren 1991 bis 2009 mit 1.262 €/m².
- Etwas teurer fallen Häuser, die in den Jahren 1950 bis 1990 erbaut wurden, mit 1.537 €/m² aus.

- Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter für Häuser ab 2010 liegt mit 2.330 € noch einmal deutlich darüber.¹¹

Der Median der Kaufpreise für Wohnungen aus den Jahren 2019/2020 liegt mit 1.013 €/m² deutlich unter dem für Häuser. Bei den Wohnungen steigt der durchschnittliche Preis je nach Baujahr kontinuierlich an. Der Kaufpreis für Wohnungen, die vor 1949 erbaut wurden, liegt dabei bei 783 €/m² und bei Wohnungen, die nach 2010 erbaut wurden, bei 1.997 €/m². Wenn auch hier die Preisspanne breit aufgestellt ist, die meisten Wohnungen werden zu einem Preis von 500 €/m² bis 1.249 €/m² angeboten (siehe ABB. 28). Bei ihnen dürfte es sich in der Regel nicht um einen Erstverkauf, sondern einen Weiterverkauf handeln. Angesichts des derzeit hohen Kapitalanlagedrucks im deutschen Immobilienmarkt können die Preise in Mühlhausen als günstig eingestuft werden und weisen auf keine Knappheiten hin.

ABB. 27

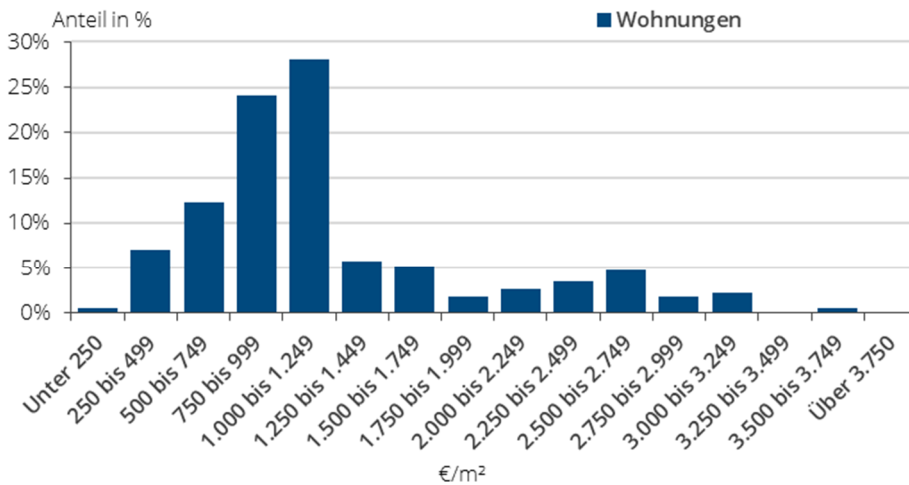
DURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS FÜR EINFAMILIENHÄUSER 2019/2020 NACH BAUALTERSKLASSEN



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnungen/Darstellung: Timourou

¹¹ Diese Verteilung zeigt sich auch in den Ergebnissen des Immobilienmarktberichts 2018 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LK Eichsfeld und des Unstrut-Hainich-Kreises. Wobei das Preisniveau in der Stadt Mühlhausen deutlich über den Preisen im Unstrut-Hainich-Kreis liegt.

VERTEILUNG DER KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN 2019/2020



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnungen/Darstellung: Timourou

GÜNSTIGERE GRUNDSTÜCKE IN DEN ORTSCHAFTEN

Beim Vergleich der Bodenrichtwerte innerhalb Mühlhausens wird deutlich, dass Grundstücke in den Ortschaften wesentlich günstiger sind als in der Stadt Mühlhausen:¹²

- In Höngeda, Seebach, Bollstedt, Grabe, Windeberg und Saalfeld beträgt der Bodenrichtwert zwischen 11 bis 41 €/m².
- Die Ortschaften Felchta und Görmar weisen bereits städtische Bodenrichtwerte auf. In der Stadt Mühlhausen reichen die Bodenrichtwerte von 27 bis 70 €/m².
- Die Altstadt weicht hiervon jedoch ab. Die dortigen Grundstückspreise umfassen die

teuersten Grundstücke und insgesamt die größte Spanne zwischen 27 bis 121 €/m².

Auch wenn in Mühlhausen die Grundstückspreise steigen, so können sie doch noch als moderat bezeichnet werden. Wichtig ist die Differenz zwischen Ortschaften und Kernstadt hinsichtlich der Frage des Eigenheimbaus. Bei einer Differenz von 30 €/m² und eine Grundstücksgröße von 800 m² ergibt dies eine Preisdifferenz beim Grundstück von 24.000 €. Für die sogenannten Schwellenhaushalte kann dies bereits ein ausschlaggebender Grund für die Standortwahl sein.

3.4 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL

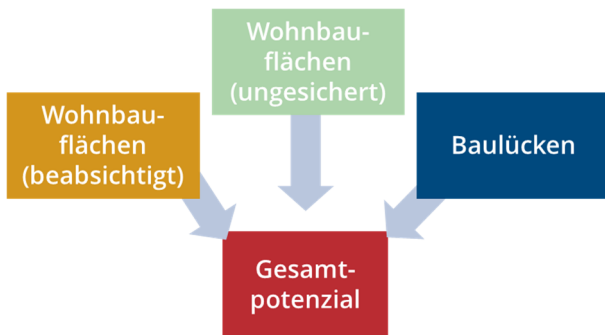
Dieses Kapitel ist zugleich der Analyse-Teil der Wohnbauflächenkonzeption.

Im Folgenden wird das aktuell vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Mühlhausen analysiert und bewertet. Das Wohnbauflächenpotenzial in Mühlhausen setzt sich somit aus Baulücken, beabsichtigten und ungesicherten Wohnbauflächen zusammen.

Kurz beschrieben und bewertet werden 14 potenzielle Wohnbauflächen mithilfe einer Vor-Ort-Begleitung und unter Verwendung eines einheitlichen Bewertungsschemas. Die Flächen wurden von der Stadt Mühlhausen vorab unter folgenden Kriterien ausgewählt:

¹² Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem für Thüringen (BORIS-TH)

ZUSAMMENSETZUNG DES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALS



- Integration der Flächen in die baulichen Strukturen der Stadt
- Standort möglichst nahe an der Kernstadt
- Vermeidung von Konflikten – Abstand zu lauten Straßen sowie Gewerbegebieten
- keine „Überfrachtung“ dörflicher Strukturen
- Beachtung des Hochwasserschutzes
- Flächenverfügbarkeit
- Erschließung muss möglich sein
- Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich
- Entwicklung Erholungsgebiet Schwanenteich beachten

Darüber hinaus wird die Zahl der Baulücken in der Kernstadt und den Ortschaften für Ein- und Zweifamilienhäuser mithilfe von Orthofoto-Auswertungen und geoinformatischen Analysen für die Stadt Mühlhausen sowie dazugehörige Ortschaften geschätzt (▶ siehe Information in Kapitel 3.4.2).

Je nachdem in welchem Umfang Planungsrecht und Erschließung noch geschaffen werden müssen, werden die potenziellen Wohnbauflächen in „beabsichtigt“ oder „ungesichert“ unterschieden. Daraus leitet sich ab, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit sowie die kurzfristige Umsetzung bei beabsichtigten Wohnbauflächen deutlich höher ist als bei ungesicherten. Es handelt sich dabei um Einschätzungen aus heutiger Sicht, tatsächlich kann sich die Situation für einzelne

Flächen in den nächsten Jahren auch ändern. Im Folgenden kommt es jedoch nicht auf die einzelne Fläche, sondern auf die Summe und ungefähre Größenordnung an.

Das entsprechend bewertete Wohnbauflächenpotenzial und die geschätzte Wohnungsnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern werden nachfolgend im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz für den Zeitraum 2020 bis 2040 gegenübergestellt.

Aus den Ergebnissen der Wohnbauflächenbilanz lassen sich strategische Grundsätze der Wohnbauflächenentwicklung in Mühlhausen ableiten (▶ siehe Kapitel 7.1).

Für den Mehrfamilienhausbau sind derzeit keine Wohnbauflächenpotenziale vorgesehen, da noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind. Diese wurden nicht erfasst und bewertet, weil es in Mühlhausen ausreichend Geschosswohnungsbauwohnungen gibt und somit Bedarfsberechnungen und Flächenbilanzen nicht erforderlich sind.

Da Wohnbauflächenentwicklung immer ein fließender Prozess ist, kommt es im Laufe der Zeit immer zu Veränderungen. Die hier getroffenen Aussagen sind daher alle eine Stichtagsbetrachtung (Stand Oktober 2021).

TABELLE BEABSICHTIGTER UND UNGESICHERTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Zuordnung	Fläche (ca.)	Wohneinheiten (ca.)	Planungsstand	Eignung
Beabsichtigte Wohnbauflächenpotenziale				
b.1	1 ha	10 Bauplätze	Planungsrecht vorhanden, Erschließung in Vorbereitung	gut geeignet für unteres Marktsegment
b.2	3,5 ha (Wohngebiet)	20 Bauplätze	Planungsrecht im Verfahren, Erschließung erforderlich	sehr gut geeignet
b.3	5,8 ha	20 bis 24 Baugrundstücke	Planungsrecht im Verfahren, Erweiterung der Erschließung erforderlich	gut geeignet
b.4	2,5 ha	20 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung erforderlich	geeignet
b.5	2 ha	15 bis 20 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung erforderlich	geeignet
b.6	0,8 ha	6 bis 8 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung müssen angepasst werden	mäßig gut geeignet
Ungesicherte Wohnbauflächenpotenziale				
u.1	3,2 ha	25 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung erforderlich	sehr gut geeignet, aber Entwicklungshemmnisse
u.2	4,3 ha	10 bis 12 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung noch offen	gut geeignet, tlw. Realisierungsschwierigkeiten
u.3	10 ha	50 Baugrundstücke	Planungsrecht im Verfahren, Erschließung erweiterbar	geeignet, derzeit Zielkonflikt
u.4	1 bis 4 ha	10 bis 30 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung beabsichtigt, z.T. ungesichert	geeignet, aber Entwicklungshemmnisse
u.5	1,75 ha	15 bis 40 Baugrundstücke	Planungsrecht erforderlich, Erschließung unproblematisch	sehr gut geeignet - hohes Potenzial
u.6	5,5 ha	40 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung erforderlich	gut geeignet
u.7	3,5 ha	25 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung erforderlich	gut geeignet für unteres Marktsegment
u.8	1,5 ha	12 Baugrundstücke	Planungsrecht und Erschließung erforderlich	gut geeignet

3.4.1 BEWERTUNG BEABSICHTIGTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurden 14 Wohnbauflächen durch Timourou bewertet. Es handelt sich dabei um Standorte für den individuellen Wohnungsbau in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Flächen weisen einen unterschiedlichen planungsrechtlichen Status auf. Dieser wird in „beabsichtigt“ und „ungesichert“ kategorisiert.

Im Ergebnis sind alle Flächen grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet. Eine Unterscheidung gibt es lediglich in (sehr) gut und mäßig gut geeignete Wohnbauflächen. Die Tabelle in ABB. 30 sowie die Karte in ABB. 31 geben eine Übersicht über die einzelnen Standorte.

KARTE BEABSICHTIGTER UND UNGESICHERTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE



B.1 WINDEBERGER LANDSTRAÙE

Auf der Wohnbaufläche Windeberger Landstraße sind 10 Bauplätze mit je 700 m² für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser geplant. Die Realisierung ist bereits auf Basis einer Abrundungssatzung im Gange. Derzeit werden die Erschließungsarbeiten vorbereitet, der Verkauf erfolgt durch die Stadt.

Die Wohnbaufläche befindet sich am Stadtrand von Mühlhausen und ist von Gewerbebauten umgeben. Die Windeberger Landstraße bildet den

gut befahrenen Stadteingang von Norden kommend und erzeugt entsprechende Lärmbelastung. Aufgrund der Gemengelage handelt es sich bei dem Standort um eine Potenzialfläche für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen des unteren Marktsegments.

Die westlich angrenzende Freifläche weist derzeit kein Planungsrecht auf. Für eine Erweiterung bräuchte es ein neues B-Plan-Verfahren.

WOHNBAUFLÄCHE WINDEBERGER LANDSTRAÙE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1 ha
- Planung: 10 Bauplätze á 700 m²
- Planungsrecht vorhanden, Erschließung in Vorbereitung

► Der Standort ist gut geeignet für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser des unteren Marktsegments.

B.2 WEINBERG – WOHNGEBIET GEORG-BÜCHNER-STRASSE

Der Standort Weinberg – Wohngebiet Georg-Büchner-Straße umfasst eine Fläche von rund 6 ha und befindet sich in Hanglage. Teil des Gebietes ist die öffentliche Grünfläche „Johannistal“, die zur Nordseite hin weiter erhalten bleiben soll. Die potenzielle Wohnbaufläche weist entsprechend eine hohe Lagequalität auf. Die Erschließung ist mit durchschnittlichem Aufwand herstellbar.

Die reine Wohngebietsfläche beträgt rd. 3,5 ha. Die Fläche ist teilweise bereits bebaut. Insgesamt können zusätzliche 20 Baugrundstücke in zwei Häuserreihen entstehen. Der hierfür notwendige Aufstellungsbeschluss für den B-Plan ist bereits gefasst. Insgesamt handelt es sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

ABB. 33

WOHNBAUFLÄCHE WEINBERG - WOHNGEBIET GEORG-BÜCHNER-STRASSE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 6 ha (Wohngebietsfläche ca. 3,5 Ha)
- Planung: 20 zusätzliche Bauplätze
- Planungsrecht: im Verfahren, Erschließung erforderlich

► Der Standort ist sehr gut geeignet.

B.3 HANSEVIERTEL (NÖRDLICHE ERWEITERUNG)

Der Standort im Hanseviertel schließt nördlich an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an und bildet den Übergang zur freien Agrarlandschaft. Die Fläche grenzt westlich an die Bahnstrecke an, zu der bereits ein Lärmschutzwall angelegt wurde.

Die Erschließung der Wohnbaufläche wird aufgrund einer Vielzahl an Versorgungsleitungen, welche die Fläche queren, als aufwendig

eingeschätzt. Ein Teil der Fläche ist somit nicht bebaubar, im Ergebnis könnten 20 bis 24 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser entstehen.

Ein Bebauungsplan für dieses Grundstück ist vorhanden, muss aber geändert werden. Ein Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Planes sowie ein Vorentwurf liegen bereits vor. Für den größten Teil der Fläche besteht ein befristetes

Vorkaufsrecht der Stadt. Eine Realisierung könnte in den nächsten drei bis vier Jahren erfolgen.

Die Fläche stellt eine Erweiterung eines gut funktionierenden und nachgefragten Standortes dar und ist insgesamt als Einfamilienhausstandort gut geeignet.

ABB. 34

WOHNBAUFLÄCHE HANSEVIERTEL (NÖRDLICHE ERWEITERUNG)



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 5,8 ha
- Planung: 20 bis 24 Baugrundstücke
- Planungsrecht im Verfahren, Erweiterung der Erschließung erforderlich

► Der Standort ist gut geeignet.

B.4 FELCHTA-SÜD

Bei der Wohnbaufläche handelt es sich derzeit um eine Landwirtschaftsfläche im Ortsteil Felchta, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Fläche liegt oberhalb der alten Felchtaer Hauptstraße, grenzt an ein Baugebiet der 1990er-Jahre sowie an die offene Landschaft an. Östlich schließt – etwas tiefer gelegen – ein kleiner Sportplatz an.

Das Baugebiet umfasst 2,5 ha, vorgesehen sind rd. 20 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser, ein Bebauungsplan ist noch

erforderlich. Die Erschließung kann relativ einfach über die angrenzenden Flächen erfolgen.

Da Felchta mittlerweile als Teil des kernstädtischen Wohnungsmarktes anzusehen ist, würde die Fläche nicht nur den Eigenbedarf Felchta befriedigen, sondern auch die Einfamilienhausnachfrage der Gesamtstadt. Dafür ist die Fläche gut geeignet. Es bietet sich an, die rückwärtigen Gartenflächen der Hauptstraße mit in das Baugebiet aufzunehmen, die Erschließung könnte dann doppelseitig erfolgen.

WOHNBAUFLÄCHE FELCHTA-SÜD



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 2,5 ha
- Planung: ca. 20 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist für die Einfamilienhausnachfrage geeignet.

B. 5 FELCHTA – „HINTER DEN HÖFEN“

Eine sinnvolle Ortsabrundung wäre durch die Wohnbaufläche Felchta – „Hinter den Höfen“ gegeben, eine Grünfläche, die an drei Seiten an vorhandenen Bebauungsstrukturen angrenzt. Auch diese 2 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Erschließung müsste ausgebaut werden.

Geplant sind 15 bis 20 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser.

Insgesamt weist der Standort durchschnittliche Lagequalitäten auf und ist für den Eigenbedarf an Einfamilienhäusern sowie hinsichtlich der Nachfrage aus der Stadt Mühlhausen geeignet.

WOHNBAUFLÄCHE FELCHTA - "HINTER DEN HÖFEN"



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 2 ha
- Planung: ca. 15 bis 20 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist für die Einfamilienhausnachfrage geeignet.

B.6 FELCHTAER LANDSTRAÙE

Östlich des Standortes entsteht derzeit ein neues Baugebiet mit frei stehenden Einfamilienhäusern des gehobenen Marktsegments. Die geplante Wohnbaufläche würde dieses erweitern sowie den Ort abrunden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet, im rechtskräftigen Bebauungsplan ist sie jedoch als private Grünfläche festgesetzt. Somit wären eine Änderung des Bebauungsplans sowie ein Ausgleich der Grünfläche notwendig. Die

Fläche ist im Besitz von zwei Eigentümern und könnte entsprechend verfügbar sein. Auf der Fläche könnten 6 bis 8 Wohnhäuser entstehen. Die Erschließung ist einfach zu realisieren.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Lage an der Landstraße sowie dem westlich davon gelegenen Gewerbebetrieb wurde bisher keine Planung für die Fläche entworfen. Grundsätzlich ist die Fläche aber für eine Wohnbebauung geeignet.

ABB. 37

WOHNBAUFLÄCHE FELCHTAER LANDSTRAÙE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 0,8 Ha
- Planung: 6 bis 8 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung müssen angepasst werden

► Der Standort ist aufgrund der Lärmbelastung mäßig gut geeignet.

3.4.2 BEWERTUNG UNGESICHERTER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Bei den folgenden Flächen handelt es sich um Standorte, deren Realisierung derzeit (teilweise) ungesichert ist oder um zusätzliche Wohnbauflächen für die Kernstadt Mühlhausen, für die bisher noch keine konkreten Planungen angedacht sind. Die Flächen könnten sich jedoch für weitere Baugrundstücke eignen. Dabei wird im Folgenden von

der derzeit in der Stadt Mühlhausen üblichen durchschnittlichen Bebauungsdichte von 7 bis 8 Wohneinheiten pro ha ausgegangen. Von der Brutto-Fläche sind noch Erschließungs- und Ausgleichsflächen sowie nicht-bebaubare Flächen abzuziehen.

U.1 WEINBERG – FLÄCHE ZWISCHEN GEORG-BÜCHNER-STRASSE UND FRIEDRICH-HEBBEL-STRASSE

Südlich der Georg-Büchner-Straße befindet sich eine weitere potenzielle Wohnbaufläche. Das 3,2 ha große Grundstück ist derzeit Ackerfläche und befindet sich in Besitz mehrerer privater

Eigentümer. Aufgrund der derzeitigen Grundstückszuschnitte ist für die Gewinnung einer attraktiven Wohnbaufläche ein Umlenungsverfahren oder ein Ankauf notwendig. Die Fläche ist im

Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit sind 25 Baugrundstücke vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung stellt zwar nur eine Erweiterung dar, die Belastung der vorhandenen Abschnitte nimmt aber zu.

Problematisch kann die Ableitung des Regenwassers werden, was dazu führen kann, dass nur ein Teil des Grundstücks entwickelt werden kann.

Insgesamt ist die Fläche für den Einfamilienhausbau sehr gut geeignet.

ABB. 38

WOHNBAUFLÄCHE WEINBERG - FLÄCHE ZWISCHEN GEORG-BÜCHNER-STRAÙE UND FRIEDRICH-HEBBEL-STRAÙE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 3,2 ha
- Planung: 25 Baugrundstücke (je nach Erschließungshemmnissen weniger)

- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist sehr gut geeignet, weist aber Hemmnisse auf.

U.2 WEINBERG – FLÄCHE SÜDLICH DER FRIEDRICH-HEBBEL-STRAÙE

Ein weiterer Standort schließt südlich der Friedrich-Hebbel-StraÙe an. Die 4,3 ha große, potenzielle Wohnbaufläche ist derzeit in private Gartengrundstücke aufgeteilt. Sie grenzt an bereits vorhandene oder geplante Wohnbaustandort an und wäre eine gut geeignete Abrundung.

Wie aufwendig die Erschließung wird, hängt auch von der benachbarten Potenzialfläche ab. Grundsätzlich wäre es sinnvoll, die Fläche mit den angrenzenden Potenzialflächen zusammen zu denken und zu planen, um aus der guten Lagequalität einen guten Standort zu machen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufwendig ist auch die Erschließung im Bereich der Hanglage, der zudem von Lärmbelastung aufgrund der angrenzenden BundesstraÙe betroffen ist. Davon abgesehen wäre der südliche Hang jedoch die bessere Lage auf diesem Grundstück.

Aufgrund beschriebener Hindernisse ist vorerst nur eine einzeilige Bebauung auf dem nördlichen Teil der Fläche angedacht. Damit könnten 10 bis 12 Baugrundstücke entstehen. Denkbar ist aber auch eine zweireihige Erschließung mit einer Abstandsplanung.

WOHNBAUFLÄCHE WEINBERG - FLÄCHE SÜDLICH DER FRIEDRICH-HEBBEL-STRAÙE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 4,3 ha
- Planung: 10 bis 12 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung noch offen

► Der Standort ist gut geeignet, weist jedoch teilweise Realisierungsschwierigkeiten auf.

U.3 AM SCHNEEZAUN

Bei der 10 ha großen, potenziellen Wohnbaufläche Am Schneezaun sollen private Gartengrundstücke – die teilweise bereits mit Wohnhäusern bebaut sind – überplant werden. Dabei handelt es sich um eine gemischte private Eigentümerstruktur. Die Fläche grenzt an andere Kleingärten, Einfamilienhäuser und die freie Landschaft an. Zudem befindet sich auf der Fläche ein Hundesportplatz. Dessen Umsiedlung ist für die Realisierung der Wohnbaufläche aus Immissionsschutzgründen unabdingbar, ein Alternativstandort ist derzeit jedoch schwer zu finden.

Die Fläche des Hundesportplatzes ist die einzige Fläche, die frei parzelliert werden könnte. Geplant

ist eine einreihige Bebauung entlang der vorhandenen Straßen. Große, private Grünflächen in der Mitte der Fläche sollen erhalten bleiben. Der Erschließungsaufwand dürfte durchschnittlich ausfallen.

Für den Standort wurde 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, für die Verlegung des Hundesportplatzes konnte bisher noch Lösung gefunden werden. Laut Vorentwurf könnten am Schneezaun rund 50 Baugrundstücke entstehen. Die Hanglage trägt zu einer hohen Lagequalität bei, insgesamt ist der Standort als Einfamilienhausstandort geeignet, eine Entwicklung jedoch eher erst langfristig wahrscheinlich.

WOHNBAUFLÄCHE AM SCHNEEZAUN



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 10 ha
- Planung: ca. 50 Baugrundstücke
- Planungsrecht im Verfahren, Erschließung erweiterbar

► Der Standort ist geeignet, derzeit besteht noch ein Zielkonflikt mit dem Hundesportplatz.

U.4 GÖRMAR – „IM HAKEN“

Die potenzielle Wohnbaufläche Görmar – „Im Haken“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche von ca. 4 ha Größe ausgewiesen. Zudem besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel, auf einem Teilbereich ein Wohngebiet für zehn Einfamilienhäuser zu schaffen.

Die Fläche grenzt an den Ortsrand von Görmar an und geht in die offene Agrarlandschaft über, südlich befindet sich die Unstrut als blau-grünes Band.

Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit aufgrund mehrerer Privateigentümer ungeklärt, entsprechend sind Ankauf und Umlegungsverfahren erforderlich. Ungeklärt ist damit auch die Frage, ob der Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen Träger entwickelt werden soll oder ob die Stadt eine Angebotsplanung vorsieht und die Fläche selbst entwickeln würde.

Ein weiteres Hemmnis ist der auf dieser Fläche befindliche alte Verlauf der Unstrut, der verfüllt worden ist. Hier ist eine mögliche Bebaubarkeit zu prüfen. Ist dies nicht gegeben, könnte eine Bebauung auf zwei Teilflächen erfolgen.

ABB. 41

WOHNBAUFLÄCHE GÖRMAR - "IM HAKEN"



Eckdaten:

- Flächengröße: 1 bis 4 ha
- Planung: 10 bis 30 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung: beabsichtigt, zum Teil ungesichert

► Der Standort ist geeignet, Eigentümerstruktur und alte Unstrut bilden Entwicklungshemmnisse.

U.5 JOHANNISTAL

Die Wohnbaufläche Johannistal umfasst rund 1,75 ha und weist aufgrund der ruhigen, aber stadtnahen Lage eine hohe Qualität auf. Die Fläche ist zum Teil in städtischem, zum Teil in privatem Besitz. Die Erschließung wäre durchschnittlich und ein Ersatzneubau für die Brücke erforderlich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Mischgebiet dargestellt. Die Umwandlung in eine Wohnbaufläche ist jedoch bereits geplant.

Würde die Fläche analog der anderen mit Einfamilienhäusern bebaut, ergäbe dies ca. 15 Baugrundstücke. Der Standort bietet aber auch das

Potenzial für eine höherwertige und kompaktere Bebauung für bis zu 40 Wohneinheiten. Geeignet wäre der Standort auch für Geschosswohnungsbau, aufgrund des Überangebotes sollte davon jedoch Abstand genommen werden, denkbar wäre eine Mischung mit einigen Geschosswohnungen.

Das nebenliegende Gewerbegrundstück eines ehemaligen Lederwarenwerks würde das Potenzial der Fläche und die Attraktivität des Standortes zusätzlich erhöhen. Wenn möglich, sollte dieses von der Stadt erworben werden.

ABB. 42

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE JOHANNISTAL



Eckdaten:

- Flächengröße: 1,75 ha
- je nach Dichte 15 bis 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht erforderlich, Erschließung unproblematisch

► Der Standort ist sehr gut geeignet und bietet ein hohes Potenzial für eine kompaktere Bebauung.

U.6 EGELSEEWEG/BÖHNETALSWEG

Die Wohnbaufläche Egelsee/Böhnetalweg befindet sich am Stadtrand von Mühlhausen, ist jedoch insbesondere aufgrund der Nähe zum Schwanenteich durch eine attraktive Lage für den Nachfrager gekennzeichnet. Ursprünglich sollte auf dem Gebiet eine stadtnahe Trasse der Ortsumgehung der B 249, geplant in den 1990er-Jahren, entstehen. Hierauf müsste zuerst offiziell verzichtet werden. Zudem bedarf es der Änderung im Bebauungs- und Flächennutzungsplan.

Die durch die Wohnbaufläche entstehende Ortsabrundung schafft eine Verbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete und ist entsprechend als sinnvoll einzustufen. Eine Planung lässt sich auf dieser Fläche inklusive Erschließung gut durchführen. Das Gebiet ist derzeit als Grünfläche bestimmt und umfasst 5,5 ha. Bei einer Bebauungsdichte von 7 bis 8 Häuser je ha könnten hier rund 40 Baugrundstücke entstehen.

ABB. 43

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE EGELSEE/BÖHNETALSWEG



Eckdaten:

- Flächengröße: 5,5 ha
- Planung: ca. 40 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist gut geeignet.

U.7 WESTLICH DER WEINBERGSIEDLUNG

Die Wohnbaufläche westlich der Weinbergsiedlung umfasst rund 3,5 ha und bietet Platz für 25 Baugrundstücke. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, eine Änderung und ein Bebauungsplan sind erforderlich.

Ein deutliches Hindernis stellt die Lärmbelastung durch die Bundesstraße dar, die das leicht abschüssige Gelände beschallt. Erforderlich wäre ein lärmindernder Grünstreifen. Grundsätzlich ist der Standort für das untere Marktsegment geeignet.

ABB. 44

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE WESTLICH DER WEINBERGSIEDLUNG



Eckdaten:

- Flächengröße: 3,5 ha
- Planung: rund 25 Baugrundstücke
- Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist für frei stehende Einfamilienhäuser im unteren Marktsegment geeignet.

U.8 WALKMÜHLENSTRAßE

Die Wohnbaufläche Walkmühlenstraße im Ortsteil Görmar schließt an den Mühlgraben und die Freiflächen der Unstrutniederung an. Nach Nordensschirmen Geschosswohnungsbauten die Lärmbelastung der B 249 weitgehend ab.

Die 1,5 ha große Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aus städtebaulicher

Perspektive bietet sich eine Abrundung an, wohnungswirtschaftlich ist der Standort gut geeignet. Hemmnisse könnten aufgrund einer aufwendigeren Erschließung entstehen. Die Realisierung wird als mittelfristig machbar eingestuft. Bei einer Bebauungsdichte von 7 bis 8 Wohneinheiten pro ha würde die Fläche Platz für 12 Baugrundstücke hergeben.

ABB. 45

ZUSÄTZLICHE WOHNBAUFLÄCHE WALKMÜHLENSTRAßE



Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1,5 ha
- Planung: ca. 12 Baugrundstücke

• Planungsrecht und Erschließung erforderlich

► Der Standort ist gut geeignet.

3.4.3 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale in Form von Baulückengrundstücken hinzu, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. Bisher gibt es in der Stadt kein Baulückenkataster und auch keine anderen umfassenden Informationen, da es sehr aufwendig und schwierig ist, die Informationen und Veränderungen laufend zu erfassen.

Um dennoch die Größenordnungen der Potenziale abschätzen zu können, wurden im Rahmen der Wohnungsmarktprognose von Timourou Daten in einem Schätzverfahren auf Grundlage einer

manuellen Orthofoto-Auswertung erhoben (►siehe Information).

Im Ergebnis wird ein Flächenpotenzial von rund 19 ha außerhalb des Stadtzentrums für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung geschätzt. 21 % davon befinden sich in den Ortschaften.¹³ Der Median der Flächengröße liegt bei durchschnittlichen 600 m². Entsprechend wird geschätzt, dass auf den Flächenpotenzialen der Baulückengrundstücke rund 315 Einfamilienhäuser entstehen könnten.

MANUELLE ORTHOFOTO-AUSWERTUNG

Die Erfassung der Baulücken erfolgte durch Timourou mithilfe einer Orthofoto-Auswertung sowie geoinformatischer Analysen. Dabei wurden dem Orthofoto für die Gesamtstadt die Flurstücksgrenzen sowie ein Raster zugewiesen und anschließend manuell die einzelnen Rasterzellen nach Baulücken durchsucht. ABB. 46 zeigt beispielhaft die manuelle Überprüfung und Zuordnung als Baulücke (grüner Pfeil) oder Abweisung als Baulücke (rotes Kreuz). Dabei ist die Zuordnung nicht immer eindeutig, was zu geringen Abweichungen in der Erhebung führen kann.

Ausgewählte Flurstücke wurden anschließend hinsichtlich ihrer Nutzung weiter überprüft. Hinsichtlich der Bebaubarkeit wurde übertiefe Grundstücke nicht vollständig und sehr kleine Grundstücke gar nicht berücksichtigt. Auch konnten nachbarschaftliche Belange (Abstände) und Erschließungsfragen nicht berücksichtigt werden, um den Aufwand zu begrenzen.

Insgesamt handelt es sich um ein geeignetes Schätzverfahren. Das Ergebnis kann aber nur als Größenordnung verstanden werden.

ABB. 46

MANUELLE ORTHOFOTO-AUSWERTUNG NACH BAULÜCKEN



¹³ Felchta und Görmar werden hier nicht zu den Ortschaften, sondern zur Kernstadt Mühlhausen gezählt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass die Grundstücke nicht alle bis 2040 entwickelbar sind. So liegen Mobilisierungshemmnisse in der Eigentümerstruktur und den Eigentümerzielen, dauerhaften anderweitigen Nutzungen wie Gärten oder Stellplätze oder Erschließungsproblemen. Deswegen kommen von dem Baulückenpotenzial jedes Jahr nur einige Grundstücke auf den Markt. Aus

der Erfahrung mit vergleichbaren Städten und Marktsituationen sowie Auswertungen von Baulückenkatastern schätzt Timourou, dass bis 2040 maximal 50 % bis 60 % dieser Grundstücke zur Verfügung gestellt und auf den Markt gebracht werden. Dadurch könnte der Wohnbedarf von 160 bis 190 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern durch Baulücken gedeckt werden.

3.4.4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Aus der Summe aller Wohnbauflächen und Baulücken ergibt sich ein Gesamtpotenzial für die Stadt Mühlhausen für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen. Dies ist jedoch nur ein theoretisches Wohnbauflächenpotenzial, welches insgesamt maximal 650 Baugrundstücke umfasst. Ein Teil der Flächen ist jedoch nicht in absehbarer Zeit bebaubar, da beispielsweise Planungsrecht oder Erschließung noch geschaffen werden müssen oder der Eigentümer keine Entwicklung plant. Das heißt, es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Hemmnisse ein Teil der Flächen bis 2040 wahrscheinlich nicht realisiert und auf den Markt kommen werden. Das ermittelte Potenzial besteht also nur scheinbar. Timourou hat deswegen eine Einschätzung vorgenommen, die eher einem realistischen Wohnbauflächenpotenzial entspricht:

- Die potenziellen Wohnbauflächen wurden je nach Status von Planungsrecht und Erschließung den Kategorien „beabsichtigt“ oder „ungesichert“ zugeordnet.

- Flächen mit „beabsichtigtem“ Status werden zu 90 % mit geplanter Grundstückszahl in die Berechnung mit aufgenommen.
- Flächen, die noch ungesichert sind, wird eine tatsächliche Realisierung der Baugrundstücke insgesamt von 60 % angenommen.
- Auch das Flächenpotenzial durch Baulücken kann nur zu 50 % bis 60 % in die Berechnungen mit aufgenommen werden (►siehe Kapitel 3.4.3).

Ergebnis ist das sogenannte realistische Wohnbauflächenpotenzial, also Flächen, für die eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie alle bis 2040 entwickelt werden und an den Markt kommen (►siehe ABB. 47). Dies umfasst ca. 352 bis 421 Grundstücke für Einfamilienhäuser. Die Frage, ob das Wohnbauflächenangebot für die zukünftige Nachfrage, die in Kapitel 6.2 ermittelt wird, ausreicht und welche strategischen Schlüsse aus möglichen Diskrepanzen gezogen werden können, wird in den Handlungsempfehlungen in Kapitel 7.1 erörtert.

ABB. 47

THEORETISCHES UND REALISTISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL

	theoretisches Potenzial	realistisches Potenzial
beabsichtigte Wohnbauflächen	91-102	82-92
ungesicherte Wohnbauflächen	187-234	112-140
Baulücken	315	158-189
insgesamt	593-651	352-421

Berechnungen: Timourou

4 MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN

Im Folgenden werden die zuvor gewonnenen Erkenntnisse inhaltlich zu Marktsegmenten verdichtet, weil ein Wohnungsmarkt stets aus unterschiedlichen Teilmärkten besteht, denen verschiedene Angebote und Nachfragergruppen zugeordnet werden können.

Im Detail umfasst ein Marktsegment

- Wohnungsbestände, die sich hinsichtlich der Art der Bauweise, der Größe und Qualität der Ausstattung und der Qualität der Wohnlage gleichen;
- ähnliche (Miet-)Preissegmente der Wohnungen;
- spezifische Nachfragergruppen, die sich hinsichtlich des Haushaltstyps, ihrer ökonomischen Situation (Kaufkraft) sowie ihrer Wohnwünsche voneinander unterscheiden (▶ siehe ABB. 48).

Die Bildung von Marktsegmenten ist aus den folgenden Gründen sinnvoll:

- In einer Stadt können beispielsweise für den gesamten Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen vorhanden sein, während gleichzeitig

Teilmärkte durch Überangebote oder Defizite, zum Beispiel Einfamilienhäuser, gekennzeichnet sein können.

- Nachfrager interessieren sich überwiegend für Wohnungen innerhalb eines Marktsegmentes – die Standorte des entsprechenden Wohnungsangebotes stehen damit in Konkurrenz zueinander, die übrigen Wohnungen aber nicht.
- Auch bei der Entwicklung neuer Standorte kann eingeschätzt werden, welche Marktsegmente sich am ehesten platzieren lassen, denn nicht alle Angebote werden von allen Nachfragern gleichermaßen akzeptiert.
- Da die Marktsegmente auch eine räumliche Komponente enthalten, lassen sie sich gut mit den Zielen der Stadtentwicklung verknüpfen.

Dieser methodische Ansatz ermöglicht eine aktuelle Beschreibung des Wohnungsmarktes sowie die Ableitung gezielter Handlungsempfehlungen, die unterschiedlich auf jedes Marktsegment ausgerichtet sind. Damit bilden die Marktsegmente eine gute Basis für eine nachfrageorientierte Wohnungsmarktentwicklung.

ABB. 48

MERKMALE ZUR ABGRENZUNG VON WOHNUNGSMARKTSEGMENTEN



Die Bildung der Marktsegmente erfolgt anhand der vorliegenden statistischen Daten, der Mietpreisanalysen und eigener gutachterlicher Einschätzungen unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Im Ergebnis stellen die Marktsegmente eine qualitative Beschreibung des Angebotes mit den dazugehörigen wesentlichen Zielgruppen dar.

Für die Stadt Mühlhausen lassen sich die Marktsegmente in drei Kategorien einteilen (► siehe ABB. 49). Dabei bilden Wohnungen mit historischer Bausubstanz eine eigene Kategorie, unabhängig von der Einteilung in Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die erste Kategorie bilden die **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit zwei Marktsegmenten:

- Das **einfachere Segment** umfasst preiswerte Häuser mit einfachen bis normalen Standards. Die Wohnungen befinden sich in einer einfachen bis mittleren Wohnlage.
- Das **gehobenerere Segment** beschreibt höherpreisige Wohnungen mit höheren Standards in einer mittleren bis oberen, insbesondere ruhigen, Wohnlage.

Die **historische Bausubstanz**, sowohl in der Altstadt und den historischen Vorstädten, aber auch in den Ortschaften gelegen, beschreibt eine weitere Kategorie mit wiederum zwei Marktsegmenten:

- Dem **einfacheren Segment** sind Wohnungen mit einfacheren Standards und

einfacheren Lagequalitäten, zum Beispiel mit höherer Lärmbelastung oder hoher baulicher Dichte, zugehörig.

- Das **gehobenerere Segment** besteht aus Wohnungen mit gehobenerem Standard, modernen Grundrissen und Freiraumqualitäten wie einem dazugehörigen Stellplatz oder grünen Innenhof.

Der **Geschosswohnungsbau** umfasst mehrere Marktsegmente. Diese ergeben sich einerseits aus der

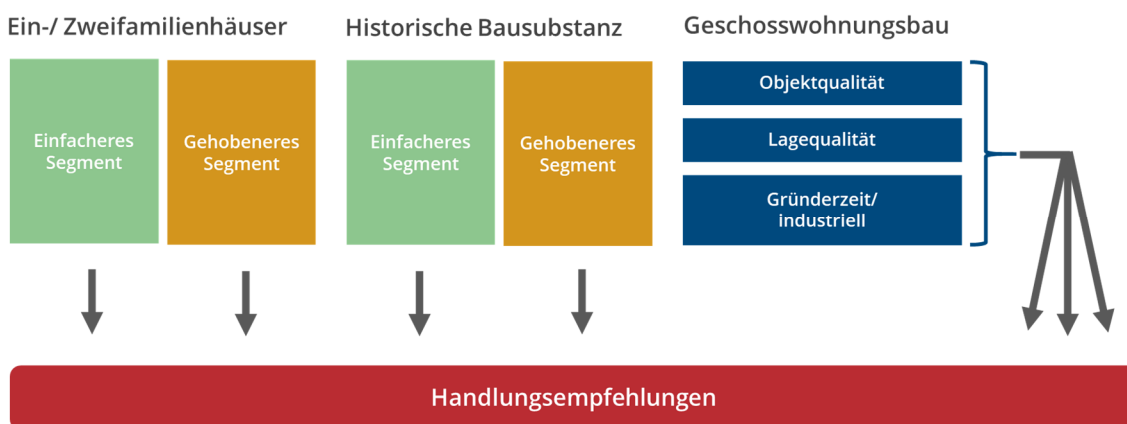
- **Objektqualität** – der Größe, Grundrisse und Ausstattungsqualität der Wohnungen sowie Zustand und Ausstattung (Fahrstuhl) der dazugehörigen Häuser
- und der **Lagequalität** – randliche oder zentrale Lage, geringes oder hohes Verkehrsaufkommen – der Wohnung.

Zusätzlich muss zwischen Wohnungen, die in der **Gründerzeit** entstanden sind, sowie **industriell gefertigten Geschosswohnungen** unterschieden werden, da die Wohnungstypen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Je nach Kombination von Objekt- und Lagequalität einer Wohnung und Leerstandsquoten ergeben sich entsprechend unterschiedliche Handlungsempfehlungen.

Aus den genannten Kriterien lassen sich die Marktsegmente im Geschosswohnungsbau nicht direkt unterteilen, sondern sind als dynamisch zu verstehen. Dies wird sich im Kapitel der Handlungsempfehlungen klarer darstellen.

ABB. 49

MARKTSEGMENTE IN MÜHLHAUSEN



5 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE

Grundlage für die Beantwortung der Frage, wie viele Wohnungen zukünftig nachgefragt werden, bilden Bevölkerungsprognosen, die ihnen zugrunde liegenden Annahmen gilt es zu bewerten. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose müssen in einem zweiten Schritt in eine

Haushaltsprognose überführt werden, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Auf Basis der Haushaltsprognose kann dann der zukünftige quantitative Wohnungsbedarf abgeleitet werden.

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG UND ALTERUNG BIS 2040 IM LANDKREIS

Die Prognose für den Unstrut-Hainich-Kreis bis 2040 fällt deutlich negativ aus. Sowohl das Thüringer Landesamt für Statistik (1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung) als auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (ROP 2040) berechnen einen Bevölkerungsrückgang um mehr als -14 % bis zum Jahr 2040 (►siehe ABB. 50).

Hinsichtlich der Entwicklung der Altersgruppen zeigt sich zudem ein deutlicher Alterungsprozess:

- Die Anzahl der unter 65-Jährigen wird deutlich sinken,

- während die Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen bis 2030 erst zunehmen und anschließend wieder annähernd auf das Ausgangsniveau im Jahr 2020 abnehmen wird.
- Bei den 80-Jährigen und älter verhält es sich umgekehrt: Die Anzahl der Älteren wird bis 2030 leicht sinken und anschließend bis zum Jahr 2040 deutlich steigen.

Von dem zu erwartenden Bevölkerungsrückgang im Unstrut-Hainich-Kreis ist auch die Stadt Mühlhausen betroffen.

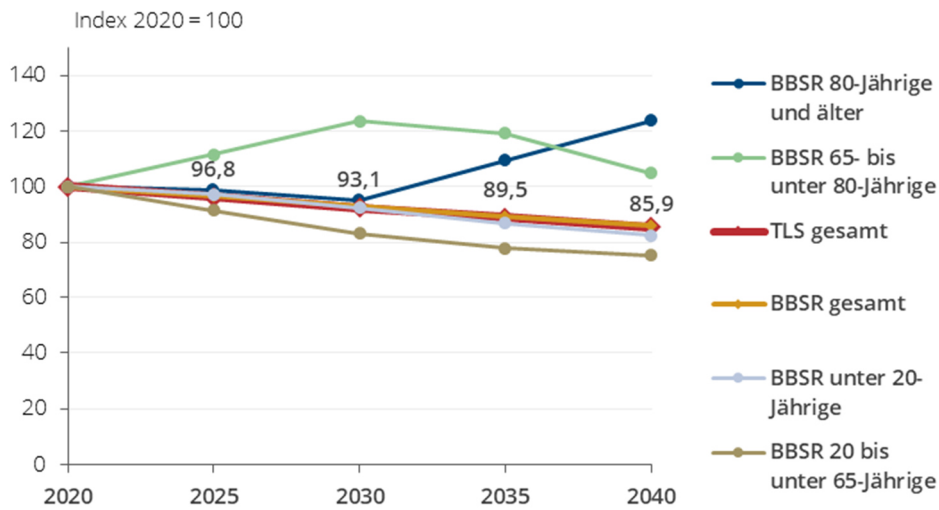
DEUTLICHE BEVÖLKERUNGSABNAHME BIS 2040 WAHRSCHENLICH

Die Einwohnerzahl in Mühlhausen wird laut erster Gemeindebevölkerungsvorausberechnung in den Jahren 2019 bis 2040 um -13 % sinken. Grund dafür ist ein Rückgang der Wanderungsgewinne, die zunehmende Sterbeüberschüsse nicht aus-

gleichen können. Der Prozess geht demzufolge mit einer zunehmenden Alterung einher. Entsprechend wird es im Jahr 2040 deutlich mehr ältere Personen und weniger Kinder in Mühlhausen geben.

ABB. 50

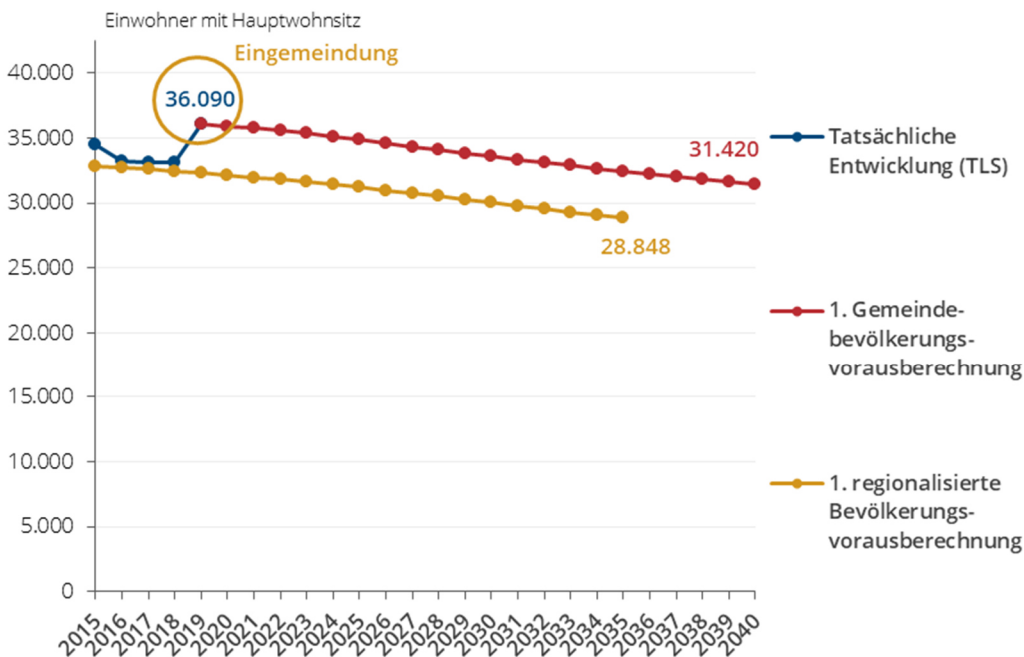
BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN FÜR DEN UNSTRUT-HAINICH-KREIS



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 51

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND TATSÄCHLICHE ENTWICKLUNG 2015 BIS 2040



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG UM -13 % BIS 2040 IN MÜHLHAUSEN

Für die Stadt Mühlhausen liegen derzeit zwei Bevölkerungsprognosen vor: die erste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 bis 2035 und die erste Gemeindebevölkerungsvorausberechnung von 2019 bis 2040. Wird die

erste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt, hat sich die Einwohnerzahl in den Jahren 2015 bis 2019 etwas positiver entwickelt als prognostiziert:

- Laut den Ergebnissen der ersten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurde von einem Rückgang von -504 Personen ausgegangen.
- Tatsächlich stieg die Einwohnerzahl nach Angaben des TLS um +1.538 Personen, allerdings vor allem aufgrund der Eingemeindung der vier neuen Ortschaften.
- Das Einwohnermeldeamt der Stadt Mühlhausen berücksichtigt den Eingemeindungseffekt und kommt so zu einem bereinigten Einwohnergewinn von +180 Personen.

Die positive Entwicklung ist jedoch stark durch den Zuzug Geflüchteter geprägt. In den

Bevölkerungsvorausberechnungen wird jedoch nicht von einem weiteren starken Zuzug Geflüchteter ausgegangen und somit geringere Wanderungsgewinne angenommen. Die Wanderungsgewinne können dabei die zunehmenden Sterbeüberschüsse nicht ausgleichen. Entsprechend geht die **erste Gemeindebevölkerungsvorausberechnung** von einem Rückgang der Bevölkerung **um -13 % in den Jahren 2019 bis 2040** aus, **-4.670 Personen** entspricht. Damit wird ein etwas geringerer Bevölkerungsrückgang in der Stadt Mühlhausen als im Unstrut-Hainich-Kreis (-14 %) angenommen.

UNTERSCHIEDLICHE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN FÜR MÜHLHAUSEN¹⁴

Das Statistische Bundesamt erstellt die **koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen** für alle Bundesländer und Deutschland insgesamt. Grundlage dafür sind Abstimmungen zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern. Dabei werden mit verschiedenen Annahmen zur Entwicklung der Wanderungen, der Geburten und der Lebenserwartung unterschiedliche Varianten berechnet.

Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) erstellt **regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen** für die Thüringer Kreise und kreisfreien Städte. Dabei orientiert sich das TLS an den Annahmen der Hauptvariante der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, jedoch mit einem Bottom-up-Ansatz. Das heißt, dass die Summe der Berechnungen für alle Landkreise und kreisfreien Städte das Landesergebnis ergibt. Dabei werden kreisspezifische Geburten-, Sterbe- und Wanderungsraten, eine leicht steigende Geburtenrate, eine Zunahme der Lebenserwartung, ein langsamer Rückgang der Wanderungsverluste mit den anderen Bundesländern, ein konstanter Auslandswanderungsgewinn sowie konstante Binnenwegzugsraten zwischen den Kreisen

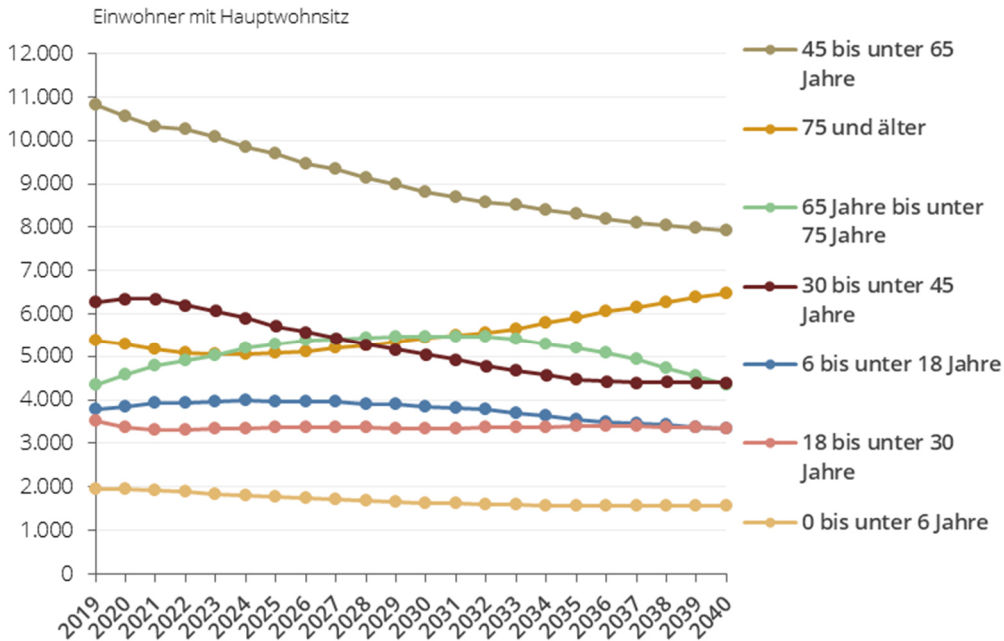
angenommen. Für kleine Gemeinden wurden sogenannte Gruppenrechnungen, bei denen Gemeinden mit ähnlicher Bevölkerungsentwicklung zusammengefasst wurden, durchgeführt. Da hierbei die spezifische Altersstruktur der einzelnen Gemeinden nicht berücksichtigt werden konnte, konnten keine Aussagen über die zukünftige Altersstruktur der Gemeinden getroffen werden. Aktuell ist derzeit die zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, die sich rein auf die Ebene der Thüringer Kreise bezieht.

Die **erste Gemeindebevölkerungsvorausberechnung** soll die Nachteile der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung vermeiden. Sie orientiert sich ebenfalls an der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, ist jedoch unabhängig von der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung.¹⁵ Dabei werden Bevölkerungsvorausberechnungen für alle kreisangehörigen Gemeinden Thüringens vorgenommen, die auch die Alters- und Geschlechtsstruktur aller Gemeinden vorausberechnen. Insgesamt handelt es sich jedoch um eine einfachere Berechnung, die mit größeren Unsicherheiten verbunden ist.

¹⁴ Knabe, Susanne: „Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für Thüringen bis 2040 – Methodik, Annahmen und Trends“, in: Statistisches Monatsheft Thüringen, März 2021, S. 46-60.

¹⁵ Entsprechend weichen die Ergebnisse der zweiten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und der ersten Gemeindebevölkerungsvorausberechnung voneinander ab, bis 2040 beträgt die Differenz 0,5 %.

VORAUSBERECHNUNG DER ALTERSKLASSEN VON 2019 BIS 2040



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

AUSWIRKUNGEN AUF DIE ALTERSSTRUKTUR

Die einzelnen Altersgruppen in Mühlhausen werden sich nach der ersten Gemeindebevölkerungsvorausberechnung bis 2040 unterschiedlich entwickeln:

- Insbesondere die Zahl der 45- bis unter 65-jährigen wird deutlich sinken und damit vor allem die Zahl der Erwerbstätigen.
- Auch die Gruppe der 30- bis unter 45-jährigen nimmt ab, was seine Ursache im älter werden der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre hat. Da mittelfristig ebenfalls die Zahl der Kinder zurückgeht, kann insgesamt auf eine Abnahme der Familien geschlossen

werden. Damit nimmt gleichzeitig die zentrale Gruppe der Eigentumsbildner im Zeitverlauf ab.

- Hingegen wird die Zahl der 75-jährigen und älter ab dem Jahr 2024 deutlich steigen.
- Ab dem Jahr 2031 wird außerdem die Gruppe der 65- bis unter 75-jährigen an Personen abnehmen.

Insgesamt ist die Entwicklung der Altersklassen bis 2040 von einem deutlichen Alterungsprozess geprägt, der jedoch etwas weniger stark ausgeprägt sein wird als im Bundesland Thüringen gesamt.¹⁶

GENERATIONSWECHSEL ZUERST IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER 50ER BIS 80ER-JAHRE

Entsprechend der zukünftigen Entwicklung der Altersstruktur hat die Stadt Mühlhausen einen Generationswechsel in ihren Quartieren zu erwarten. Generationswechsel bedeutet, dass ein

Quartier erst von einem hohen Anteil an älteren Personen geprägt ist, diese zu gegebenem Zeitpunkt versterben und entsprechend Wohnraum frei wird. Dabei stellt sich die Frage, wer

¹⁶ Vergleich mit der Entwicklung der Altersgruppen aus der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamts für Statistik sowie der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (ROP 2040).

anschließend in diese Wohnungen einziehen wird und ob Wohnraum und Quartier auch attraktiv für jüngere Personen sind.

Die Bevölkerung in Mühlhausen wird weiterhin altern, dieser Prozess wird jedoch nicht überall zur gleichen Zeit gleich stark einsetzen. In Kapitel 3.1 wird deutlich, dass die Altersstruktur in den Stadtteilen Mühlhausens bereits 2020 unterschiedlich ausfällt. Entsprechend werden Stadtteile, wie Forstberg oder Wendewehr früher vom Generationswechsel betroffen sein als beispielsweise die

Altstadt oder das Bahnhofsviertel. Der Generationswechsel wird somit zuerst vor allem in Wohnungen der Geschosswohnungsbauten der 50er bis 80er-Jahre einsetzen.

Gleichzeitig ist der Anteil an 80-Jährigen und älter in Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich höher als im gesamtstädtischen Vergleich. Der zu erwartende Generationswechsel in dieser Art der Bebauung ermöglicht einen gewissen Anteil der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu erfüllen.

5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind nicht die Einwohner, sondern die Haushalte. Aufgrund der leicht positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist auch die Zahl der Haushalte in Mühlhausen gestiegen. Aufgrund des zusätzlichen Haushaltverkleinerungsprozesses, der im ganzen Bundesgebiet festgestellt werden kann, verlief die Entwicklung der Haushalte bis ins Jahr 2018 positiver als die der Einwohner (►siehe ABB. 53). Die Haushaltverkleinerung ist einerseits auf den demographischen Prozess – den Anstieg an Senioren, welche tendenziell kleinere Haushalte bilden – zurückzuführen. Andererseits kann seit Jahrzehnten ein Trend zum längeren Alleinleben beobachtet werden (Verhaltenseffekt). Im Ergebnis beider Prozesse sank die durchschnittliche Haushaltsgröße.

Die deutliche Zunahme im Jahr 2015 und das anschließende Abfallen der Kurve im Jahr 2016 ist auf die Migration in diesen Jahren zurückzuführen. Durch die Eingemeindung vier neuer Ortschaften im Jahr 2019 ist die Zahl der Haushalte noch einmal deutlich gestiegen. Jedoch weniger als die der Einwohner, was sich mit den

durchschnittlich größeren Haushalten in ländlich geprägten Kommunen erklärt.

Insgesamt zeigt die Verteilung der Haushalte nach Personen jedoch einen deutlich städtischen Charakter. Die Stadt Mühlhausen umfasst zum Zeitpunkt der Zensuserhebung 2011

- 41 % 1-Personen-,
- 36 % 2-Personen-
- und nur 2 % 5- und mehr Personen-Haushalte.

Damit hat Mühlhausen eine deutlich andere Haushaltsstruktur als beispielsweise die nahegelegenen Orte Dingelstädt und Bad Langensalza, die einen geringeren Anteil an kleinen und einen höheren Anteil an größeren Haushalten aufweisen. Mühlhausens Haushaltsstruktur ist bereits mit jener der Stadt Erfurt vergleichbar, die aus

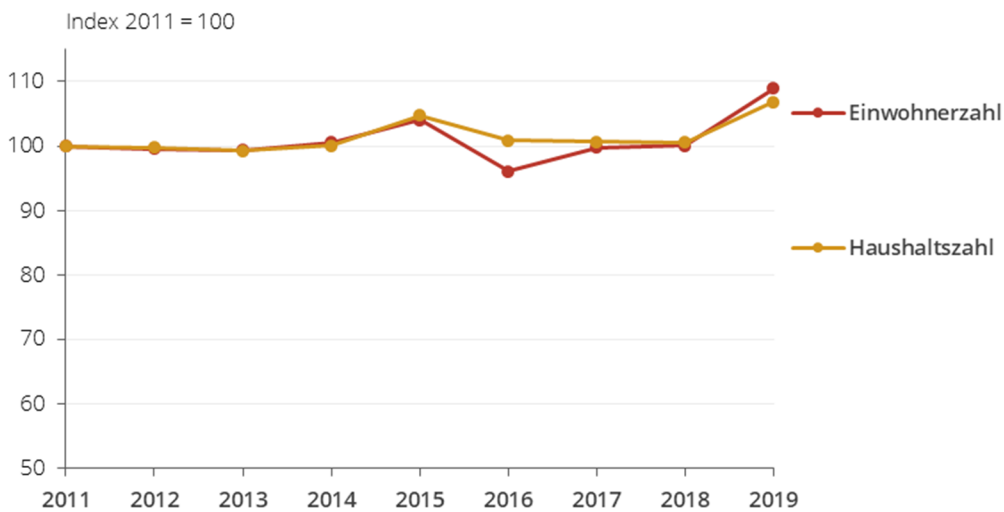
- 44 % 1-Personen-Haushalten,
- ebenfalls 36 % 2-Personen-
- und 2 % 5- und mehr Personen-Haushalten besteht.

DEUTLICH WENIGER HAUSHALTE – MEHR KLEINE HAUSHALTE

Sinkt die Zahl der Einwohner wie vorausberechnet, nimmt auch die Zahl der Haushalte ab, allerdings aufgrund des Haushaltverkleinerungsprozesses nicht in gleichem Maße. Im Ergebnis nimmt die Zahl der Haushalte bis 2040 um ca. - 1.684 oder durchschnittlich 77 Haushalte pro Jahr ab. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt

entsprechend von 1,92 Personen pro Haushalt im Jahr 2019 auf 1,83 Personen pro Haushalt im Jahr 2040. Die Zahl der 2-, 3-, 4- und mehr Personenhaushalte wird entsprechend deutlich zurückgehen, während es rund +180 1-Personenhaushalte mehr geben wird.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND EINWOHNERZAHL VON 2011 BIS 2019



Datengrundlage: GWZ 2011, Mikrozensus
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Basis der Haushaltsprognose bildet die erste Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für Mühlhausen. Ausschlaggebend ist nicht nur die voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl, sondern auch die der Altersstruktur. Aufgrund der vorausgerechneten Zunahme der Zahl der 75-Jährigen und älter bei gleichzeitiger Abnahme der Kinderzahl wird angenommen, dass sich der Haushaltsverkleinerungsprozess bis zum Jahr 2040 weiter fortsetzen wird. Unabhängig von der Bevölkerungsprognose ist zusätzlich von einem weiteren Verhaltenseffekt und dem Trend des länger Alleinlebens auszugehen. Somit wird angenommen, dass die Haushaltsgröße in den Jahren 2019 bis 2040 **von 1,92 auf 1,83** Personen pro Haushalt sinken wird.

Dennoch wird im Ergebnis in den Jahren 2019 bis 2040 die Anzahl der Haushalte um **-77 Haushalte jährlich** und **-1.684 Haushalte gesamt** sinken.

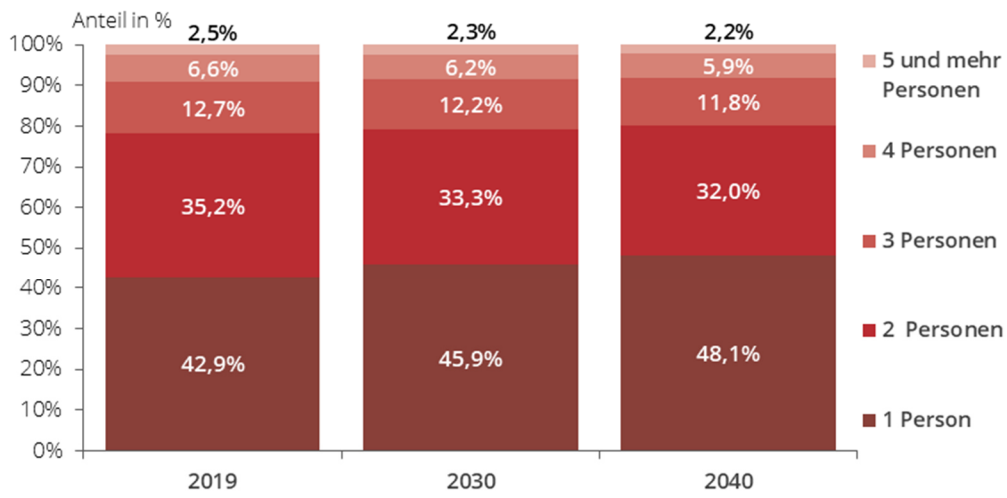
Dies entspricht einem Rückgang um -8,8 %, der damit weniger stark ausfällt als der Rückgang der Einwohnerzahl mit 12,9 %.

Die Verteilung der Haushalte nach Personenanzahl wird sich dahingehend entwickeln, dass der Anteil an 1-Personen-Haushalten im Jahr 2040 bereits bei 48,1 % liegen wird (►siehe ABB. 54). Der höhere Anteil an 1-Personen-Haushalten ergibt sich insbesondere zulasten der 2-Personen- und 3-Personen-Haushalte. Aber auch der Anteil an 4- und mehr Personenhaushalten wird sinken. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Haushalte nach Haushaltgröße in absoluten Zahlen:

- 1-Personen-Haushalte: rund +180 Haushalte
- 2-Personen-Haushalte: rund -1.160 Haushalte
- 3-Personen-Haushalte: rund -370 Haushalte
- 4- und mehr Personen-Haushalte: rund -340 Haushalte

ABB. 54

HAUSHALTSPROGNOSE NACH ANZAHL DER PERSONEN PRO HAUSHALT



Datengrundlage: GWZ 2011, Mikrozensus
Berechnungen/Darstellung: Timourou

6 ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE

Der zukünftige Wohnungsbedarf in der Stadt Mühlhausen setzt sich aus drei verschiedenen Elementen zusammen, die zu berücksichtigen sind (►siehe ABB. 55). Als Erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten Leerstand. Das Ergebnis der Haushaltsprognose entspricht somit der **quantitativen Nachfrage**.

Neben dem quantitativen Gesichtspunkt kann jedoch auch ein Bedarf aus der **qualitativen Nachfrage** heraus entstehen. Der qualitativen Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen (moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweisen, besondere Wohnlagen, Wohnen in alternativen Formen des Ein- und Zweifamilienhauses etc.) muss Rechnung getragen werden, wenn es die Wohnformen nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und sich diese auch nicht durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Deswegen wird auch bei Wohnungsleerständen in einer Stadt trotzdem neu gebaut. Zu dieser qualitativen Zusatznachfrage zählt auch der Eigenheimbau.

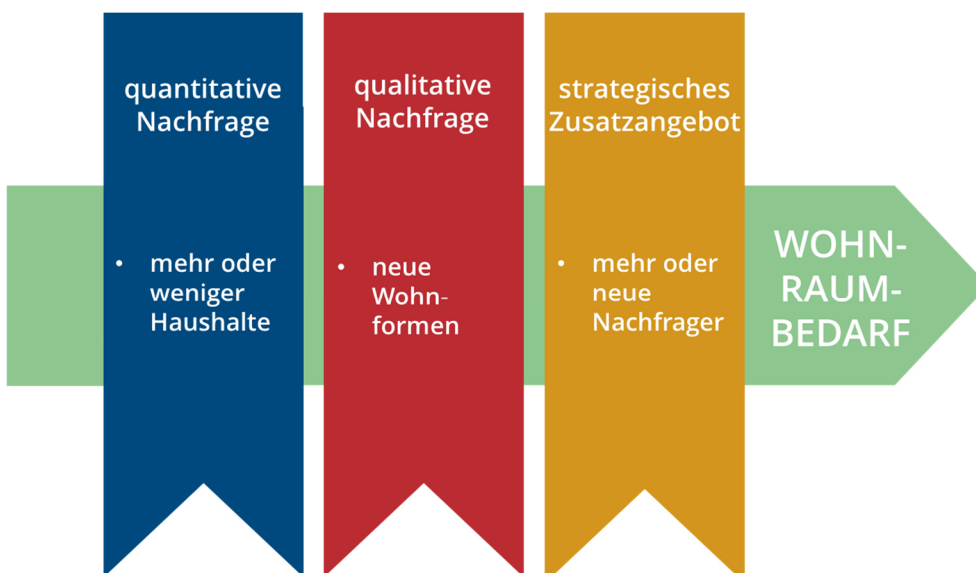
Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu

beeinflussen (angebotsorientierte Strategie). Beispielsweise kann durch die Schaffung von weiteren Angeboten besonderer Wohnformen die Nachfrage in der Altstadt und den historischen Vorstädten besser gehalten oder mehr Zuzug generiert werden kann, zum Beispiel durch altersgerechte Wohnangebote für Bewohner aus dem ländlichen Raum. Dies wird als **strategisches Zusatzangebot** bezeichnet. Ob und in welchem Umfang solche Strategien umgesetzt werden sollen, hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt ab.

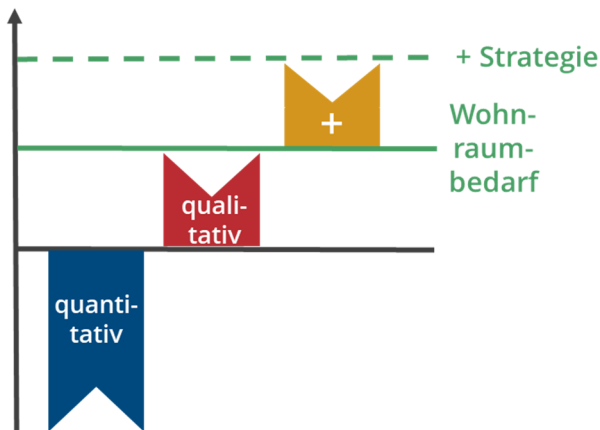
Im Falle der Stadt Mühlhausen wird entsprechend den Ergebnissen aus der Haushaltsprognose ein **Nachfragerückgang** erwartet. Da die Zahl der Haushalte sinken wird, wird daraus kein rechnerisch zusätzlicher Bedarf, sondern Leerstand abgeleitet. Dennoch besteht ein Neubaubedarf aus der qualitativen Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen heraus (►siehe ABB. 56). Dieser bringt weiteren Leerstand mit sich, ist aber notwendig, um keine Abwanderung aufgrund eines fehlenden Wohnangebots zu generieren. Strategisch kann noch ein zusätzliches Angebot geschaffen werden, um nicht nur Abwanderung zu verhindern, sondern auch Zuwanderung zu erzielen.

ABB. 55

ELEMENTE DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS



BERECHNUNG DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS IN EINER SCHRUMPFENDEN KOMMUNE



Darstellung: Timourou

6.1 DIE QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE

Die quantitative Wohnungsnachfrage basiert auf der Veränderung der Zahl der Haushalte, wie sie mit den Ergebnissen der Haushaltsprognose ermittelt wurde. Das heißt, jeder zusätzliche Haushalt benötigt zusätzlichen Wohnraum.

Da die Haushaltsprognose eine negative Entwicklung der Haushalte vorhersagt, entsteht hieraus kein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen bis 2040.

6.2 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Dieses Kapitel ist zugleich der Prognose-Teil der Wohnbauflächenkonzeption.

Wie viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig nachgefragt werden, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab:

- der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen als der zentralen Gruppe der Eigentümersbildner
- der Entwicklung der Neubauquoten und
- dem verfügbaren Wohnbauflächenpotenzial.

Die ersten beiden Faktoren werden im Folgenden näher betrachtet, die Analyse des verfügbaren Wohnbauflächenpotenzials erfolgt in Kapitel 7.1.

In den Jahren 2011 bis 2019 wurden im Durchschnitt 5,4 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen in Mühlhausen neu gebaut (siehe ABB. 57). Dies entspricht durchschnittlich 31 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr, bzw. insgesamt 280 neuen

Wohnungen. Im Zeitverlauf unterliegen die Baufertigstellungen je nach Entwicklung der Baugebiete typischerweise gewissen Schwankungen, wobei die beiden Jahre 2017 und 2018 eine höhere Zahl an Baufertigstellungen aufweisen. Für diese Jahre beträgt die Neubauquote 7,3 Wohnungen.

Um diese Schwankungsbreite auch hinsichtlich der zukünftigen qualitativen Wohnungsnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu berücksichtigen, wurden zwei Varianten berechnet. Die Variante „**Durchschnittslevel**“ geht von einer zukünftigen Neubautätigkeitsrate entsprechend **von 5,4 Wohnungen** je 1.000 Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren aus. Es handelt sich dabei um eine sogenannte Trendvariante, die abbildet, was wäre, wenn sich die Bautätigkeit in gleicher Weise fortsetzen würde wie im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019. Dies wäre auch eine im

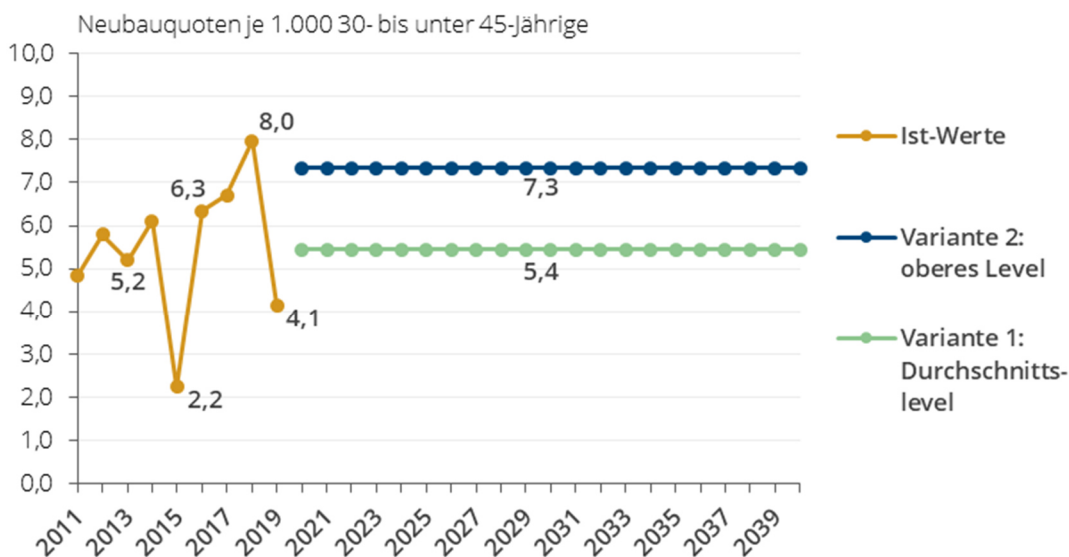
Vergleich mit anderen Wohnungsmarkttypen in ostdeutschen Kommunen normale Bautätigkeit (►siehe ABB. 23). Im Ergebnis werden im gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2040 durchschnittlich **28 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr** und insgesamt 592 Wohnungen nachgefragt. Aufgrund der demographischen Entwicklung und eines Bevölkerungsrückgangs nimmt die jährliche Nachfrage bis 2040 kontinuierlich ab.

Im Vergleich zur Trendvariante mit einer normalen Bautätigkeit wird eine zweite Variante des „**oberen Levels**“ berechnet. Hier wird angenommen, dass die hohe Nachfrage nach Ein- und

Zweifamilienhäusern wie in den Jahren 2017 und 2018 – verbunden mit einer guten wirtschaftlichen Situation – über den gesamten Prognosezeitraum anhält. In den beiden Jahren lag die Neubauquote bei 7,3 Wohnungen was durchschnittlich 41 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entspricht. Im Ergebnis umfasst die Nachfrage im gesamten Prognosezeitraum von 2020 bis 2035 durchschnittlich **38 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr** und insgesamt 796 Wohnungen. Auch bei dieser Variante nimmt aufgrund der demographischen Entwicklung die jährliche Nachfrage bei gleichbleibender Neubauquote bis 2040 kontinuierlich ab.

ABB. 57

NEUBAUQUOTEN IST-WERTE UND VARIANTEN



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

600 BIS 800 NEUE WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN BIS 2040

Bei einer durchschnittlichen Neubauquote von 5,4 Wohnungen in Bezug auf die vorausberechnete Entwicklung der 30- bis unter 45-Jährigen entstehen bis 2040 592 neue Wohnungen. Es handelt sich dabei um eine Trendvariante. Die Variante hoher Bautätigkeit geht von einem Anhalten der hohen Nachfrage nach Ein- und

Zweifamilienhäusern der letzten Jahre aus. Mit einer entsprechenden Neubauquote von 7,3 Wohnungen ist das Ergebnis dieser Variante 796 neue Wohnungen bis 2040. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs nimmt in beiden Fällen die Anzahl der zu bauenden Wohnungen pro Jahr kontinuierlich bis 2040 ab.

QUALITATIVE ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Wohnungen in EFZH		Wohnungen in EFZH	
	Durchschnittslevel	Durchschnittslevel jährlich	Oberes Level	Oberes Level jährlich
2020 bis 2025	199	33	268	45
2026 bis 2030	144	29	194	39
2031 bis 2035	128	26	172	34
2036 bis 2040	120	24	162	32
2020 bis 2040	592	28	796	38

Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik

Darstellung/Berechnung: Timourou

6.3 QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN

Die qualitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen geht von Haushalten aus, die bereits in der Stadt Mühlhausen wohnen, jedoch andere Wohnformen wünschen, als sie bisher nutzen. Dabei kann es sich um Wohnformen handeln, die noch gar nicht oder auch zu wenig am Wohnungsmarkt vorhanden sind. Insofern sind auch bei Wohnungsmärkten mit Leerständen neue, durch Neubau oder Umnutzung entstehende Wohnungen erforderlich, um die Nachfragewünsche zu befriedigen.

Die Größenordnung der qualitativen Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen hängt von einer Reihe nicht exakt berechenbarer Faktoren ab, wie den Qualitäten des vorhandenen Bestandes, den Einkommen der Haushalte oder dem Anteil anspruchsvoller und kommunikativer Haushalte als den wesentlichen Trendsettern für neue Wohnformen. Um diese Größenordnung abzubilden, hat Timourou ein Schätzverfahren entwickelt. Dies basiert auf anteiligen Umzugsquoten, da Umzüge innerhalb einer Stadt zu einem großen Teil Wohnungsmarktbedingt sind, das heißt, Anlass für

einen Umzug ist die Suche nach einer größeren, kleineren, günstigeren oder besseren Wohnung. Im Fall von Mühlhausen wird angenommen, dass rund 1,3 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhausbereich neue Wohnungen zusätzlich nachfragen, die neuen qualitativen Anforderungen entsprechen.

Im Ergebnis kann für Mühlhausen von einer qualitativen Zusatznachfrage in den Jahren 2020 bis 2040 von ungefähr **15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr** bzw. insgesamt rund 315 Wohnungen ausgegangen werden. Diese Nachfrage bleibt im Zeitverlauf relativ konstant.

Neben dem Ziel, die Wohnwünsche der ansässigen Bevölkerung zu erfüllen, kann die Schaffung zeitgemäßer und besonderer Wohnformen im Sinne einer angebotsorientierten Strategie auch etwas mehr Zuzüge nach Mühlhausen generieren. Erfolgen Baufertigstellungen, die deutlich über das hier dargestellte Mengengerüst hinausgehen, so hat dies wachsende Leerstände in anderen Beständen zur Folge.

315 NEUE WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN BIS 2040

Unter der Annahme, dass rund 1,3 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhaussegment neue Wohnungen zusätzlich nachfragen, ergibt sich für

die Jahre 2020 bis 2040 eine qualitative Zusatznachfrage von ungefähr 15 Wohnungen pro Jahr oder insgesamt rund 315 neue Wohnungen.

Dieser Aspekt ist derzeit von besonderer Bedeutung, da aufgrund der weiter anhaltenden Niedrig-Zins-Politik sehr viel Anlagekapital in den Immobilienmarkt strömt in Erwartung höherer Renditen und einer sicheren Kapitalanlage. Es besteht

die Gefahr, dass Neubau-investitionen vorrangig anlageorientiert und nicht nachfrageorientiert erfolgen und somit über kurz oder lang zu Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt führen können.

6.4 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND WOHNUNGSBILANZ

Aus den vorhergehenden Überlegungen und Berechnungen können folgende zukünftige Wohnungsbedarfe bis 2040 abgeleitet werden:

- Laut Vorausberechnung wird die Anzahl der Haushalte bis 2040 um rund **-1.650** auf **17.475 Haushalte** sinken. Aus der quantitativen Wohnungsnachfrage in den Jahren 2020 bis 2040 kann demnach kein zusätzlicher Wohnungsbedarf abgeleitet werden.
- Die qualitative Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hängt von der demographischen Entwicklung der Hauptaltersgruppe der Eigentümersbildner sowie von der wirtschaftlichen Entwicklung und damit den finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ab. Deswegen wurden zwei Varianten berechnet, die im Ergebnis eine Bandbreite der möglichen Nachfrage von **600 bis 800 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** abbilden. Dabei ist eher von der niedrigeren Zahl oder der Trendvariante auszugehen als einem weiterhin Anhalten der hohen Nachfrage in den letzten Jahren.
- Auch die qualitative Wohnraumnachfrage nach Geschosswohnungen hängt von verschiedenen Faktoren ab. Dem

Schätzverfahren entsprechend kann die qualitative Zusatznachfrage für den Zeitraum 2020 bis 2040 **ca. 315 neue Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich** umfassen.

Im Falle der Trendvariante im Ein- und Zweifamilienhausesegment würde der Wohnungsbestand damit auf insgesamt rund 22.600 Wohnungen im Jahr 2040 steigen, die rund 17.500 Haushalten gegenüberstehen. Ohne parallelen Wohnungsabgang würden demnach rund 4.900 Wohnungen leer stehen, was einer **Verdopplung der Leerstandsquote auf 22 %** entspricht.

Bei der Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage handelt es sich nicht um Planzahlen, die es zu erfüllen gilt. Sie zeigt lediglich auf, welche Chancen und welche Risiken im Mühlhäuser Wohnungsmarkt bestehen. Die Stadt Mühlhausen muss die prognostizierten Entwicklungen nicht als gegebenen hinnehmen, sondern kann sie durch gezieltes Handeln in gewissen Umfang beeinflussen. Welche Ziele erreichbar und welche Strategien dafür erforderlich sind, ist Gegenstand der Handlungsfelder.

ABB. 59

WOHNUNGSBILANZ BIS 2040

	2020	Veränderung bis 2025		Veränderung bis 2030		Veränderung bis 2035		2040
Haushalte	19.128	-328	-492	-463	-370			17.475
Bautätigkeit EFH Durchschnittslevel*	---	165	144	128	120			557
Umnutzung/MFH-Neubau	---	78	79	73	72			302
Wohnungsbestand	21.704	243	223	201	192			22.563
Leerstand	2.414	571	715	664	562			4.926
Leerstand in %	11%							22%

* 2021 bis 2040

Berechnungen Timourou

7 HANDLUNGSFELDER

Mit den Analysen und Szenarien wurde aufgezeigt, dass die Stadt Mühlhausen bereits hohe Leerstandquoten aufweist, die in den kommenden Jahren noch zunehmen werden. Quantitativ gesehen werden also keine zusätzlichen Wohnungen benötigt. Da sich aber die qualitative Wohnraumnachfrage weiter ändert, besteht dennoch Bedarf an einer Wohnraumentwicklung.

Das Eingehen auf die **qualitative Wohnraumnachfrage** ist von wesentlicher Bedeutung, um die Bevölkerung in der Stadt zu halten und keinen Wegzug aufgrund eines mangelnden qualitativen Angebots zu generieren. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass bei der Schaffung neuer Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage zusätzlicher Leerstand entsteht, wenn die Nachfrager-Haushalte aus einer bestehenden Wohnung in Mühlhausen beispielsweise in ein Einfamilienhaus umziehen. Eine parallele Reduzierung des Leerstands ist somit unabdingbar.

Anders verhält es sich bei einer gezielten **Angebotsstrategie**. Hierbei werden besondere Wohnformen angeboten, die derzeit noch nicht oder nicht ausreichend auf dem Markt sind. Dies kann einerseits die Bevölkerung Mühlhausens selbst ansprechen, wenn beispielsweise eine Familie in ein nun angebotenes Reihenhaus im ehemaligen Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er-Jahre zur Miete anstelle eines neuen Einfamilienhauses einzieht. Andererseits kann eine Angebotsstrategie aber auch Zuzug aufgrund des besonderen Angebots generieren. So können beispielsweise altersgerechte Wohnungen in der Stadt auch für Senioren aus den Dörfern des Landkreises interessant sein.

Eine Angebotsstrategie kann durch Neubau oder aber auch durch Anpassungen und Modernisierungen im Bestand umgesetzt werden. Letzteres hat den Vorteil, dadurch keinen zusätzlichen Leerstand zu verursachen. Ein neues und besonderes Wohnangebot muss immer erst in kleiner Stückzahl getestet werden. Wenn eine entsprechende Nachfrage aufkommt, kann das Angebot im Zeitverlauf erweitert werden.

Aus den Analysen konnten vier Handlungsfelder für die Stadt Mühlhausen abgeleitet werden, die sowohl Handlungsansätze hinsichtlich der qualitativen Wohnraumnachfrage als auch des qualitativen Zusatzangebotes beinhalten:

- Wohnen im Ein- und Zweifamilienhaussegment
- Zukünftiges Wohnen im Geschosswohnungsbau
- Wohnen in der Altstadt
- Strategie der kleinen Marktsegmente

Zu Beginn jedes Handlungsfelds soll die jeweilige Herleitung aus den Analysen zusammengefasst dargestellt werden, um den Handlungsbedarf darzulegen. Dabei stehen die Zielgruppen des Wohnraumbangebots für jedes Handlungsfeld im Vordergrund. Passend dazu wird das bestehende Angebot erörtert und daraus erforderliche Bedarfe abgeleitet. Es resultieren schlussendlich die einzelnen Strategien. Zur Umsetzung dieser werden entsprechende Instrumente beschrieben und räumliche Schwerpunkte aufgezeigt, sofern sich solche festlegen oder bestimmen lassen.

7.1 WOHNEN IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSEGMENT

Dieses Kapitel ist zugleich der Strategie-Teil der Wohnbauflächenkonzeption.

HOHE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Für eine Stadt mit über 30.000 Einwohnern umfasst Mühlhausen einen relativ hohen Einfamilienhausanteil von 37 % im Jahr 2019. In der Statistik

sind damit Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen gemeint. Darunter fallen also nicht nur typische frei stehende Einfamilienhäuser, sondern

auch dörfliche Gebäude oder historische Altbauten zum Beispiel in der Altstadt mit einem Geschäft und einer Wohnung.

In den vergangenen Jahren konnte in Mühlhausen – wie auch im gesamten Unstrut-Hainich-Kreis – eine rege Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment festgestellt werden. Haupteigentumsbildner sind dabei insbesondere Personen der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jahre und damit häufig Familien. Gleichzeitig hat die Zahl zur Verfügung stehender Baugrundstücke in dem äußeren Ring der Stadt, wo sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser befinden, immer weiter abgenommen.

Die Nachfrage resultiert ganz überwiegend aus der in Mühlhausen bereits ansässigen Bevölkerung. Zuzug von außerhalb – sei es aus dem Umland, aus Erfurt oder von Rückkehrern – spielt

hingegen bisher nur eine eher untergeordnete Rolle. Umgekehrt ist eine Suburbanisierung in den angrenzenden Gemeinden gleichfalls nicht besonders stark ausgeprägt.

Die Bautätigkeitsraten der vergangenen Jahre (siehe ABB. 22). spiegeln also in hohem Maße den Eigenbedarf der Stadt sowie den typischen Zuzug in diese Stadt wider, die auch bisher auf dem Stadtgebiet weitgehend befriedigt werden konnten. Auf dieser Grundlage sowie der Bevölkerungsprognose des TLS kann die zukünftige Nachfrage je nach Variante auf 600 bis 800 zusätzlichen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2020 bis 2040 geschätzt werden. Aufgrund des stetigen Bevölkerungsrückgangs in den Jahren, insbesondere der Eigentumsbildner der 30- bis unter 45-Jährigen, wird in beiden Varianten der Zusatzbedarf im Zeitverlauf pro Jahr abnehmen.

BEDEUTUNG DES BESTANDES

Eigentumsbildung findet nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand statt, insbesondere in einer Stadt mit hohem Einfamilienhausanteil und vergleichsweise günstigen Grundstücks- und Verkaufspreisen.

Leider werden im Grundstücksmarktbericht für Mühlhausen keine differenzierten Werte jeweils für Bestandserwerb und Neubau ausgewiesen. Im Vergleich zu ähnlichen Wohnungsmärkten schätzt Timourou den Anteil des Bestandes an der Eigentumsbildung auf derzeit mindestens 50 % ein.

Angesichts der Tatsache, dass derzeit rund 11 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in Mühlhausen von über 80-Jährigen bewohnt werden, lässt sich

daraus ableiten, dass in den kommenden Jahren ein beachtlicher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser einen Generationswechsel erfahren wird und auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden.

Dieser Generationswechsel hat allerdings auch schon in den letzten Jahren stattgefunden bei gleichzeitig hohen Neubauraten. Timourou schätzt daher ein, dass in den nächsten Jahren gleich viele bis etwas mehr Bestandshäuser wie bisher auf den Markt kommen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Orientierung an der Variante 1 „Durchschnittslevel“ mit einem zusätzlichen Bedarf von 600 Wohnungen ausreichend.

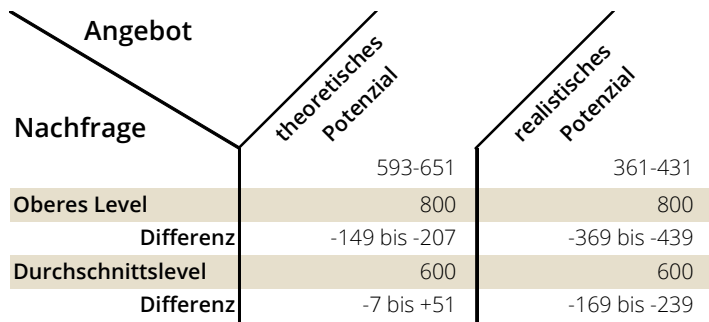
EINFAMILIENHÄUSER ALS ANGEBOOTSSTRATEGIE?

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob durch die Ausweisung von mehr Bauland im Sinne einer Angebotsstrategie mehr Zuzug nach Mühlhausen generiert werden kann. Im Fokus stehen dabei zwei unterschiedliche Gruppen, und zwar zum einen die Suburbanisierer. Hierbei handelt es sich um sehr preissensible Haushalte, die im Umland günstigere Grundstücke gefunden haben. Um die Suburbanisierung zu verringern, wären preiswerte

Grundstücke in den Ortschaften zielführend. Wie die Analysen gezeigt haben, ist diese Gruppe allerdings nicht besonders groß.

Zum anderen könnte die Strategie auf Erfurter abzielen, die aufgrund hoher Preise und Flächenknappheiten in Erfurt ihren Hausbauwunsch dort nicht realisieren können.

ABGLEICH VON WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT UND NACHFRAGE



Berechnungen: Timourou

In der Folge sind im nahen Erfurter Umland hohe Neubauquoten zu verzeichnen. Des Weiteren verliert Erfurt derzeit auch Familien an die benachbarten Mittelstädte. Diese Haushalte bevorzugen eine gute verkehrliche Anbindung und eine eher zentrale Lage mit städtischem Flair. Ihre Zahl ist allerdings nicht so groß und Städte wie Gotha und Arnstadt werden stärker bevorzugt als Mühlhausen. Dennoch ist es denkbar, mit

entsprechendem Angebot etwas mehr Zuzug zu generieren, wobei der Erfolg sehr vom konkurrierenden Angebot in den anderen Städten und insbesondere von der zukünftigen Flächenentwicklung in Erfurt selbst abhängt. Soll kommunalpolitisch eine Angebotsstrategie verfolgt werden, wäre eine Orientierung an der Variante 2 „Oberes Level“ mit einem zusätzlichen Bedarf von ca. 800 Wohnungen zielführend.

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL NICHT AUSREICHEND

Das Bauen in integrierten und verdichteten Siedlungslagen spielt eine bedeutende Rolle dabei, der qualitativen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht zu werden. Die Möglichkeiten und Flächenpotenziale hierbei sind jedoch begrenzt, weshalb zusätzlich neue Wohnbauflächen geschaffen werden müssen. In Kapitel 3.4.3 wurden die Standorte potenzieller Wohnbauflächen beschrieben und bewertet. Stellt man dieses Potenzial der in Kapitel 6.2 geschätzten Nachfrage nach Einfamilienhäusern gegenüber, ergibt sich

eine problematische Bilanz (►siehe ABB. 60): Das theoretische Potenzial würde ausreichen, die Nachfrage in der Variante 1 „Durchschnittslevel“ zu befriedigen. Das heißt, alle Flächen kommen bis 2040 so wie geplant, was wenig wahrscheinlich ist. Diese Ungewissheit bildet das realistische Potenzial ab, das aber für die zukünftige Nachfrage nicht ausreicht. Für eine Angebotsstrategie der Variante 2 „oberes Level“ reichen die bisherigen Wohnbaupotenziale in keiner Weise.

STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNG – UMGANG MIT FLÄCHENKNAPPHEIT

Der zunehmende Leerstand in den zentralen Lagen einerseits sowie die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im äußeren Stadtring andererseits führt zu städtebaulichen Herausforderungen in Mühlhausen. Hier sind das städtebauliche Wünschenswerte und das wohnungswirtschaftlich Machbare nicht deckungsgleich. So steigen mit einer zunehmend knapper werdenden Flächenverfügbarkeit in der Kernstadt die Bodenrichtwerte. Im Vergleich dazu sind Baugrundstücke in den

Ortschaften wesentlich günstiger zu erhalten, was ausschlaggebend für die Standortwahl insbesondere von Schwellenhaushalten sein kann. Dies führt letztlich zu einer „innerstädtischen Suburbanisierung“ und einer Zersiedelung der Ortschaften.

Um Abwanderung zu vermeiden, ist jedoch ein ausreichendes Flächenangebot erforderlich. Aus diesem Zwiespalt leitet sich die Notwendigkeit des

Bauens mit höherer Siedlungsdichte und alternativer Lösungen zum klassischen Einfamilienhaus bei den kernstädtischen Flächen ab. Auch unter den Gesichtspunkten der Erschließungskosten und Nachhaltigkeitsaspekten ist ein sparsamerer Flächenverbrauch sinnvoll.

Das wiederum trifft aktuell auf Vermarktungsstrategien und Erwartungshaltungen der Käufer, die stärker auf frei stehende Häuser auf großen Grundstücken wie im ländlichen Raum üblich ausgerichtet sind. Dies ist jedoch keine Gesetzmäßigkeit, sondern ein Marktergebnis, dass durch eine andere Angebotsstrategie im Zeitverlauf verändert werden kann.

ZIEL: MEHR ANGEBOT – GERINGERER FLÄCHENVERBRAUCH

Ziel für das Ein- und Zweifamilienhaussegment muss sein:

- Angebot der Nachfrage entsprechend erweitern,
- Zuzug generieren,
- Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten,
- Alternativen zum klassischen Einfamilienhaus zu entwickeln und zu fördern sowie
- den Eigenbedarf in den Ortschaften zu decken und Entwicklung zu ermöglichen.

► Potenziale aktivieren

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Ziele und den Ergebnissen der Wohnbauflächenbilanz lassen sich folgende Handlungsstrategien formulieren:

- Alle vorhandenen, kurzfristig zu mobilisierenden Potenziale für das Ein- und Zweifamilienhaussegment gilt es zeitnah zu aktivieren und umzusetzen. Dabei sind die als geeignet und mit geringen Hemmnissen befundenen „beabsichtigten“ Wohnbauflächen vorzuziehen.
- Bei planungsrechtlich machbaren Flächen gilt es, zeitnah einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufzustellen und mögliche Entwicklungshemmnisse zu überwinden.
- Bei nur mäßig geeigneten Flächen gilt es zu prüfen, ob dahinterstehende Hemmnisse durch gezielte Maßnahmen beseitigt werden können. Ein Beispiel könnte der Erwerb von Flächen durch die Stadt sein, bei denen die Gründe an der bisherigen Nichtumsetzung dem Eigentümer zuzurechnen sind.

Im Ergebnis kommt es darauf an, das theoretische Potenzial größtmöglich zu aktivieren. Dazu gehört auch, die Entwicklung neuer, kommunaler Wohnbauflächen mit einer zeitlichen Bauverpflichtung zu versehen, um die Entstehung von Baulücken zu verhindern.

► angemessene Grundstücksgrößen

Ergebnis der Wohnbauflächenbilanz ist, dass die Anzahl vorgesehener Baugrundstücke auf den potenziellen Wohnbauflächen nicht reichen, um die Nachfrage zu decken. Daraus und in Hinblick auf ökologische Zielstellungen mit Flächenverbrauch sparsam umzugehen, ergeben sich die Notwendigkeit, die Potenziale bestmöglich zu nutzen. Ein wichtiger Handlungsansatz ist dabei, kleinere Grundstücke als derzeit üblich zu vergeben.

Wohneinheiten pro ha und Grundstücksgrößen zwischen 700 und 1.000 m² zugrunde – Größen, die für einen sehr ländlichen Raum typisch sind.

Angesichts der Flächenknappheit und auch um die Zersiedelung der Stadt zu vermeiden sowie durch kleinere Grundstücksgrößen im Sinne der ökonomischen Nachhaltigkeit die Infrastrukturkosten der Stadt gering zu halten, sollte eine Zielgröße von ca. 12 Wohneinheiten pro ha und Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 600 m² abgestellt werden. Dabei handelt es sich

Bei den bewerteten Wohnbaupotenzialen liegt überwiegend eine Bebauungsdichte von 7 bis 8

um keine außergewöhnlich hohe Dichte, sondern um eine in Mittelstädten durchaus übliche. Auch wenn wegen der Flurstückszuschnitte dies nicht in jedem Fall umsetzbar ist, ließen sich doch so überschlägig 100 bis 150 zusätzliche Grundstücke aus dem vorhandenen Potenzial generieren. Damit wäre ein guter Teil des oben aufgeführten Defizits gedeckt.

► kompakter bauen

Zweiter zentraler Ansatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist das (Wieder-)Einführen kompakterer Einfamilienhausstrukturen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Ziel sollte es sein, Wohngebiete mit einer gemischten Baustruktur zu schaffen, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und ggf. auch kleinen Mehrfamilienhäusern (4 bis 6 Wohnungen). Dies trägt neben einem geringeren Flächenverbrauch auch zu einer höheren städtebaulichen Qualität in den Siedlungsgebieten und einer stärkeren sozialen Mischung bei.

Um Akzeptanz für Reihen- und Doppelhäuser zu schaffen, muss auch bei dieser Bebauung eine **individuelle Gestaltung** gegeben sein. Dafür bedarf es entsprechender Entwicklung von Bauträgern. Eine entsprechend qualitätsvolle Bebauung ist deshalb notwendig. Zielführend ist es, verschiedene verdichtete Wohnformen zu entwickeln.

► langfristige Flächenentwicklung

Um der Nachfrage Rechnung zu tragen, sollten weitere Wohnbauflächenpotenziale (langfristig) erschlossen werden, auch um Reserven zur Verfügung zu haben. Vorrangig sollten bereits genutzte Flächen wie

- Brachen,
- ungenutzte gewerbliche Flächen,
- mindergenutzte Kleingärten- und Garagenanlagen oder
- Rückbauflächen des Stadtumbaus

Allerdings ist zu beachten, dass die Akzeptanz kleinerer Grundstücksgrößen auf dem Mühlhäuser Wohnungsmarkt erst wieder geschaffen werden muss. Für die Umsetzung ist deswegen eine gezielte Bauleitplanung sowie politischer Wille zum sparsamen Flächenverbrauch unabdingbar.

Insbesondere auf zentral gelegenen Wohnbauflächen sollten Mischbebauungen angestrebt werden: Die potenzielle Wohnbaufläche Johannistal birgt beispielsweise ein hohes Potenzial für eine kompakte Mischbebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Mithilfe gezielter **Konzeptvergabe** kann die Kommune die Entwicklung einzelner Flächen und damit ein vielfältiges Wohnungsangebot steuern. Denn bei einer Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung kommunaler Grundstücke nach inhaltlichen Kriterien, für die ein transparentes Bewertungsschema zu erstellen ist. Kriterien hierfür können Wohnungsgrößen, Energieeffizienz oder auch bestimmte städtebauliche Qualitäten sein.

auf ihre Eignung als Wohnbaustandort geprüft werden. In zweiter Reihe wären Erweiterungsflächen im Außenbereich – zum Beispiel in Felchta – zu prüfen.

Neben dem Ziel, ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot bis 2040 schaffen zu können, muss die Kommune auch langfristig handlungsfähig sein und den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen können. Dafür ist eine langfristige Bodenbevorratung erforderlich, um so auch nach 2040 kommunale Flächen anbieten zu können.

► Bereithaltung von Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortschaften¹⁷

Den Ortschaften muss es möglich sein, genügend Flächen für ihren Eigenbedarf der Ortschaften zur Verfügung stellen zu können. Da es sich dabei um eine überschaubare Zahl an Grundstücken handelt, sollte dies vorrangig mithilfe von Abrundungs- und Klarstellungssatzung erfolgen. Der Eigenbedarf in den Ortschaften wird bis 2040 auf 10 bis 20 Grundstücke geschätzt.

Für eine nachhaltige Flächenentwicklung bedarf es auch in den Ortschaften an einer aktiven Teilnahme der Kommune am Grundstücksmarkt durch Kauf und Verkauf von Liegenschaften. Zudem ist Nachverdichtung nicht nur ein städtisches Thema: Ortskerne stellen bereits historisch verdichtete Siedlungssituationen dar. Demzufolge ist es naheliegend, diesem Ansatz zukünftig wieder stärker zu folgen und den individuellen Neubau

auf solche Bereiche zu fokussieren. Zudem bieten die historischen Ortskerne Möglichkeiten der Weiterentwicklung im Bestand an. Moderne Grundrisse und Ausstattung können beispielsweise auch in historischen Hofstrukturen entstehen. Das „Dorf als Nische“ (►siehe Kapitel 7.4) kann hierbei als ein besonderes kleines Marktsegment betrachtet werden.

Eine potenzielle Erweiterung von Siedlungsgebieten, die eine Funktion für die gesamtstädtische Nachfrage übernehmen, spielt in den Ortschaften von Mühlhausen nur eine geringe Rolle. Dies begründet sich in einer ausreichenden Infrastrukturausstattung, die in den Ortschaften bei Siedlungserweiterung gegeben sein muss. Im überschaubaren Maße wäre dies lediglich für die Ortschaften Höngeda und Bollstedt sinnvoll.

► Bauen in integrierten und verdichteten Siedlungslagen

In integrierten und verdichteten Siedlungslagen Bauland zu mobilisieren, bietet den Vorteil, Neuausweisungen geringer halten und damit an zusätzlicher Flächenversiegelung sparen zu können. Zudem halten sich die öffentlichen Kosten aufgrund bereits vorhandener Erschließung in Grenzen.

Die Mobilisierung nicht-marktaktiver Flächen kann durch Aktivierung von vorhandenen Baulücken, die Nachverdichtung im Bestand auf bereits bebauten Grundstücken sowie die Bebauung noch vorhandenen Potenzials auf Entwicklungsflächen mit B-Plan vorstatten gehen. Für die Nachverdichtung im Bestand kommen Grundstückteilung und

ergänzender Neubau, der Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau mit höherer Dichte infrage.

Die Baulandaktivierung kann durch eine systematische Ansprache und Aktivierung von Eigentümern oder Investoren auf Grundlage eines Baulückenkatasters erfolgen, verbunden mit einer zielgerichteten Kommunikation zur Stärkung einer positiven Grundstimmung zur Innenentwicklung. Sie ist ein aufwendiges und mehrjähriges Verfahren, bei dem in der Praxis nur ein Anteil der relevanten Grundstücke für eine Bebauung aktiviert werden kann.

7.2 ZUKÜNFTIGES WOHNEN IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU

VERSCHIEDENE WOHNUNGSTYPEN IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Zwei Drittel der Wohnungen in Mühlhausen sind dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen, die sich je nach Baualter und damit einhergehender Baustruktur, Grundrisse und Größe sowie Lage

der Wohnungen deutlich unterscheiden. Im Stadtinneren befinden sich Mehrfamilienhauswohnungen in der historischen Altstadt sowie den historischen Vorstädten. Von innen nach außen

¹⁷ Felchta und Görmar werden hiervon ausgenommen und aufgrund der Stadtnähe den Strategien der Kernstadt zugeordnet.

gesehen folgen der historischen Bausubstanz die Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit und schließlich Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus der 1950er bis 1980er-Jahre. Die unterschiedlichen Merkmale der Wohnungen und Wohnlagen führen dazu, dass jeweilige Wohnungen von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt werden. Dadurch entstehen unterschiedliche Herausforderungen. Dementsprechend soll das

Handlungsfeld zukünftiges Wohnen im Geschosswohnungsbau nach den Handlungsansätzen für Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus der 1950er bis 1980er-Jahre und der Gründerzeit unterteilt werden. Noch stärker unterscheiden sich die Herausforderungen in der historischen Bausubstanz. Da diese in Mühlhausen eine große Bedeutung hat, soll sie in einem eigenen Handlungsfeld behandelt werden (►siehe Kapitel 7.3).

STEIGENDE LEERSTANDSGEFÄHRDUNG AUFGRUND SINKENDER HAUSHALTZAHLEN

Der Geschosswohnungsbau in Mühlhausen ist derzeit unterschiedlich stark von Leerstand betroffen, wie in Kapitel 2.2 bereits ersichtlich wurde:

- Der Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er-Jahre weist eine Leerstandsquote von 11,7 % auf,
- während sie im Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er-Jahre nur 7,6 % ausmacht.
- Im Wohnungsbau der Gründerzeit beträgt die Leerstandsquote derzeit 15,2 %.

Entsprechend der Haushaltsprognose ist für Mühlhausen bis 2040 trotz Haushaltsverkleinerungsprozess von einem Rückgang der Zahl an Haushalten um knapp 9 % oder rd. 1.700 auszugehen. Dies begründet sich in einem negativen natürlichen Saldo und einem zunehmenden Alterungsprozess. Entsprechend steigt die Leerstandsgefährdung, wobei die verschiedenen Wohnungstypen unterschiedlich stark betroffen sein werden.

Insbesondere Gebiete des industriellen Wohnungsbaus, zum Beispiel Forstberg oder

Wendeweher, weisen einen besonders hohen Anteil an älteren Personen auf. Es ist zu erwarten, dass der industrielle Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er-Jahre deswegen besonders vom Generationswechsel betroffen sein wird. Das bedeutet, dass die Bewohnerschaft dieser Gebiete in den nächsten Jahren zunehmend ins hohe Alter kommen und schließlich versterben wird. Dabei stellt sich die Frage, welche Zielgruppen für die frei werdenden Wohnungen in welchem Umfang gewonnen werden können. Das Kernproblem der Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten der 1950er bis 1980er-Jahre liegt unter anderem darin, dass es hinsichtlich Wohnungsgröße, Grundrisse und Art der Ausstattung zu viele gleiche Wohnungen sind, was der vielfältiger werdenden Nachfrage nicht gerecht wird.

Eine weitere Ursache für eine wahrscheinlich steigende Leerstandsgefährdung ist der Neubau von Mehr- oder Einfamilienhäusern, da sie das Angebot vergrößern. Ziehen Mühlhäuser in diese um, sind die bestehenden Wohnungen entsprechend leerstandsgefährdet.

ZUNEHMENDE LEERSTANDSGEFÄHRDUNG ALS PROZESS

Die Wohnungen werden nicht von dem einen auf den nächsten Tag in großer Zahl leer werden, viel eher nimmt die Leerstandsgefährdung – entsprechend der fortlaufend abnehmenden Haushaltszahl – bis 2040 stetig zu (►siehe ABB. 59). Dabei entsteht der Leerstand zuerst dispers über den Wohnungsbestand verteilt. Anschließend findet dann wegen fehlender Nachvermietung der ungünstigeren Wohnungen eine Konzentration des Leerstandes statt. Und zwar zum einen in Gebäuden

mit einfacher Ausstattung und in einfacher Wohnlage und zum anderen in den Obergeschossen. Denn wenn in einem Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er-Jahre, in dem sich viele Wohnungen mit gleichen Grundrissen befinden und es keinen Fahrstuhl gibt und eine Wohnung in einem der unteren Stockwerke frei wird, wird diese eher wiedervermietet als in einem oberen Stockwerk. Daraus ergibt sich sukzessive eine Leerstandskonzentration in den Obergeschossen.

Leerstand ist für den Eigentümer immer ein betriebswirtschaftliches Problem, weil dadurch Einnahmen ausbleiben und die Investitionsfähigkeit abnimmt. In welchem Umfang Leerstände wirtschaftlich verkraftet werden können, hängt auch von den bisher getätigten Investitionen und dem Fremdfinanzierungsgrad ab.

Stehen mehr als ca. ein Drittel der Wohnungen eines Gebäudes leer, ist von einer Abwärtsspirale auszugehen, in der Leerstand neuen Leerstand nach sich zieht, weil das Gebäude von potenziellen Mietern als unattraktiv eingestuft wird. Betrifft

dies mehrere benachbarte Gebäude, können so ganze Quartiere „abrutschen“.

Ein weiteres betriebswirtschaftliches Problem des Leerstandes ist das Überangebot an marktaktiven Wohnungen, das zu einem Preisdruck auf alle Wohnungen führt. Die daraus resultierende geringe Mietpreisspreizung kann dazu führen, dass für Modernisierungen nicht die erforderlichen Mieten erzielt werden können. Derzeit können umfangreiche Modernisierungen – insbesondere im Altbau – in Mühlhausen kaum ohne Fördermittel und steuerliche Erleichterungen realisiert werden.

ZIEL: WENIGER WOHNUNGEN – VIELFÄLTIGERES UND QUALITÄTSMÄßIGERES ANGEBOT

Aufgrund der kontinuierlich zunehmenden Leerstandsgefährdung muss es deswegen das Ziel sein:

- Die **Menge an Wohnungen** im Geschosswohnungsbau **schrittweise zu reduzieren** und gleichzeitig
- die **Qualität** der Wohnungen, die bestehen bleiben, zu **erhöhen**
- hinsichtlich ihrer Ausstattung, Wohnungsgröße und Grundrisse (Objektqualität) und
- hinsichtlich ihrer Lage im unmittelbaren Umfeld (Lagequalität).
- Das **Wohnungsangebot** soll damit insgesamt entsprechend der sich verändernden Nachfrage **vielfältiger** werden.
- Ziel ist es, diesen Anpassungsprozess gemeinsam mit den großen Wohnungsunternehmen **abzustimmen**.

PREISWERTER WOHNRAUM

Bei der Reduzierung des Leerstands sowie Schaffung eines vielfältigeren Wohnraumangebots muss gleichzeitig genügend preiswerter Wohnraum erhalten werden. In Mühlhausen ist jedoch aufgrund der insgesamt geringen Mietpreisspanne, eines deutlichen Wohnungsüberangebots sowie der Feststellung eines ausreichenden

preiswerten Wohnungsangebots auf Basis der Kosten der Unterkunft kurz- und mittelfristig keine Gefährdung des preiswerten Wohnraums zu erwarten. Entsprechend bedarf es derzeit keiner gesonderten Strategien zur Sicherung des preiswerten Wohnraums.

MIT LEERSTAND LEBEN

Die Ergebnisse der Leerstandserhebung (►siehe Kapitel 2) verdeutlichen Umfang und Struktur des Wohnungsleerstandes in Mühlhausen und die Tatsache, dass einzelne Marktsegmente, Eigentümer und Standorte unterschiedlich stark betroffen sind. Entsprechend sind die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Leerstände unterschiedlich zu bewerten.

Zukünftig nimmt die Leerstandsgefährdung zu. Welche Wohnungen aber tatsächlich leer stehen werden, kann jedoch nur bedingt vermutet werden, da dies auch vom Handeln der Eigentümer und der Mieter, dem Einsatz von Fördermitteln und auch dem Zufall abhängt. Insofern sind auch die Auswirkungen des zukünftigen Leerstandes auf den Wohnungsmarkt nicht eindeutig prognostizierbar und damit ist auch die Frage, um wie

viele Wohnungen der Leerstand reduziert werden sollte, nicht eindeutig beantwortbar.

Auch die Frage, wie viel Leerstand für einen Eigentümer wirtschaftlich noch verkraftbar ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab, so können Gebäude mit 20 % Leerstand noch wirtschaftlich sein, andere nicht. Entscheidend ist, dass bei einer Größenordnung ab 25 bis 30 % Leerstand negative Auswirkungen auf das Umfeld entstehen und dadurch weiteren Leerstand nach sich zieht. Ein wichtiges Ziel ist es daher, räumliche Konzentrationen von Leerstand zu verhindern und dort schwerpunktmäßig zu reduzieren.

Eine besondere Rolle spielen die Totalleerstände, die derzeit ca. ein Drittel aller Leerstände ausmachen. Wohnungswirtschaftlich sind sie im Augenblick nicht relevant, da sie nicht vermietet werden. Mit einer Sanierung ändert sich dies allerdings. Entscheidend ist also der marktaktive Leerstand. Dabei können städtebaulich betrachtet Totalleerstände durchaus ein Missstand sein. Sie sind zugleich aber auch ein Potenzial – insbesondere in der Altstadt – wenn daraus attraktiver, nachgefragter Wohnraum werden kann.

HANDLUNGSANSATZ: GESCHOSSWOHNUNGEN NACH OBJEKT- UND LAGEQUALITÄT BEWERTEN

Um genannte Ziele zu erreichen, bedarf es verschiedener strategischer Ansätze, die sich je nach Teilmarkt, zu dem eine Wohnung zugeordnet werden kann, unterscheiden. Die Bestimmung des Teilmarktes erfolgt dabei anhand der Kriterien Objektqualität und Lagequalität (►siehe Kapitel 1.1). Eine Wohnung wird somit einerseits hinsichtlich ihrer Größe, dem Grundriss, der Ausstattung und dem Preis und andererseits aufgrund des Ortes, an dem sich die Wohnung befindet und dem dazugehörigen Umfeld inklusive der Sozialstruktur der Nachbarschaft eingestuft.

Während die Objektqualität und Mikrolage eines Gebäudes aufgewertet werden kann, ist die Makrolage – zentrale oder randliche Lage – kaum veränderbar. In der Situation eines entspannten Wohnungsmarktes wird der Lagequalität deswegen mehr Bedeutung als der Objektqualität beigegeben.

Vor diesem Hintergrund wird man in den nächsten Jahren in Mühlhausen mit Leerstand leben müssen und auch können, sollte ihn aber gleichzeitig im Zeitverlauf so stark reduzieren, dass die negativen Auswirkungen begrenzt bleiben. Als Leitlinie sollte man sich vor Augen führen, dass jede neu errichtete Wohnung zu einer leerstehenden Wohnung an anderer Stelle führt und für jeden Haushalt weniger eine Wohnung weniger gebraucht wird. Den Wohnbedarfsberechnungen zufolge wäre die bis 2040 ca. 2.500 Wohnungen.

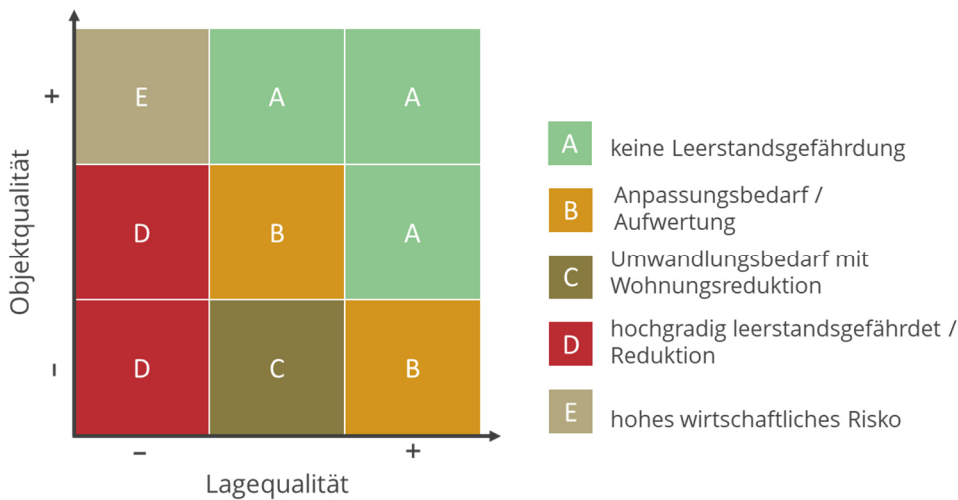
Da der Leerstand sukzessive entstehen wird, kann er auch nur schrittweise reduziert werden und für den Rückbau müssen auch erst größere Leerstände entstehen, um den Abbruch vornehmen zu können. Es ist wichtig zu betonen, dass Leerstand reduzieren, nicht automatisch rückbauen heißt, denn es gibt – wie im Folgenden ausgeführt – verschiedene Möglichkeiten.

Insgesamt ist eine mit den Wohnungseigentümern gemeinsam entwickelte Leerstandsstrategie erforderlich, die nach Zeiträumen gestaffelte Zielzahlen, kleinräumige Aussagen und einen Mix an Leerstandsstrategien enthält.

Je nach Zuordnung zu Objekt- und Lagequalität ergeben sich in einem entspannten Wohnungsmarkt, wie er in Mühlhausen besteht, vier verschiedene Handlungsbedarfe (►siehe ABB. 61):

- Sind Lage- und Objektqualität gering, werden diese Wohnungen der **Kategorie D** zugeordnet. Sie sind hochgradig leerstandsgefährdet. Auch durch eine umfassende Modernisierung (= Verbesserung der Objektqualität) würde das Leerstandsrisiko kaum sinken.
- Sinkt im Laufe der Zeit die Zahl der Nachfrager, dann steigt der Leerstand. Die Leerstandsgefährdung nimmt dann auch bei den Wohnungen der **Kategorie C** und im weiteren Verlauf gegebenenfalls auch Wohnungen der **Kategorie B** zu.

TEILMARKTKATEGORIEN NACH OBJEKT- UND LAGEQUALITÄTEN



- Bei Wohnungen dieser beiden Kategorien besteht Handlungsbedarf und ist es möglich, durch bestimmte Maßnahmen die Objektqualität oder Qualität der Mikrolage zu erhöhen und die Wohnungen damit besser vermieten zu können. Insbesondere bei Wohnungen der Kategorie C sollte dabei jedoch auch die Wohnungszahl reduziert werden, um den Gesamt-leerstand zu verringern.
- **Kategorie A** wird von zunehmender Leerstandsgefährdung unberührt bleiben. Für diese Wohnungen besteht kein Handlungsbedarf.
- Wohnungen der **Kategorie E** sind aufgrund der guten Objektqualität zwar weniger leerstandsgefährdet, die gleichzeitig geringe Lagequalität führt jedoch zu geringeren Mieten, was die Refinanzierung der höheren Investitionen gefährdet.

Im Folgenden werden erst Strategien für den Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er-Jahre und anschließend für den Geschosswohnungsbau der Gründerzeit beschrieben. Dabei werden jeder Strategie Wohnungen entsprechend der dargestellten Kategorien zugeordnet.

7.2.1 STRATEGIEN FÜR DEN INDUSTRIELLEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER 1950ER BIS 1980ER-JAHRE

► Stilllegung der Obergeschosse und Teilrückbau

Die sukzessive Konzentration von leer stehenden Wohnungen im Prozess zunehmender Leerstandsgefährdung ermöglicht die Stilllegung von Obergeschossen. Ziel ist es, leer stehende Wohnungen dabei dauerhaft aus dem Markt zu nehmen, jedoch ohne ein Gebäude rückbauen zu müssen. Dies ist insbesondere dort interessant, wo die städtebauliche Struktur erhalten bleiben soll. Die Stilllegung kann verschieden aufwendig und in verschiedener Form erfolgen:

- Bei der **Stilllegung ohne weitere Nutzung** erfolgt lediglich die Stilllegung des Obergeschosses und die Wohnungen in diesem
- Geschoss werden Mietern nicht mehr zur Verfügung gestellt. Der Vorteil ist, dass sich die baulichen Erfordernisse dabei auf ein Minimum beschränken. Mit diesen, überwiegend Demontearbeiten, können die laufenden Betriebskosten gesenkt werden, es kommt jedoch zu keiner Aufwertung des Gebäudes.
- Mit der **Stilllegung mit weiterer Nutzung** besteht die Möglichkeit, mit etwas mehr baulichem Aufwand, individuell zuordenbare Abstellräume zu schaffen. Das bestehende Wohnungsangebot wird dadurch aufgewertet.
- Eine **vertikale Stilllegung** kann sinnvoll sein, wenn innerhalb eines Gebäudes ein

bestimmter, übereinanderliegender Wohnungstyp besonders leerstandsgefährdet ist. Dies ist häufig bei 1-Raum-Wohnungen in den typischen, auch in Mühlhausen vertretenen 3-Spännern der Fall.

Bei der Stilllegung bleiben dann die jeweils rechte und linke Wohnung bestehen, während die mittlere 1-Raum-Wohnung als zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt werden kann. Diese kann entweder zum Abstellraum umgenutzt oder mit einer der anderen beiden Wohnungen zusammengelegt werden.¹⁸

Bei den drei Formen der Stilllegung wird die Zahl der leer stehenden Wohnungen reduziert. Vorteil ist, dass eine solche Anpassung zügig erfolgen kann, sobald eine Wohnung frei wird.

Die einfache Umnutzung der oberen Geschosse kann auch einen Zwischenschritt zum vollständigen Rückbau an Standorten der Kategorie D darstellen. An Standorten mit einer etwas besseren Lagequalität, an denen lediglich die obersten Geschosse von Leerstand betroffen sein werden (**Kategorie B und C**) ist eine Stilllegung mit Aufwertung sinnvoll.

ABB. 62

HORIZONTALE UND VERTIKALE STILLLEGUNG¹⁹



Foto: Timourou

Eine weitere Möglichkeit, mit leer stehenden Geschossen umzugehen, ist der **Teiltrückbau**. Dabei erfolgt ein segment- oder geschossweiser Rückbau eines Gebäudes. Beispielsweise wird das oberste Geschoss bei Leerstand abgetragen und damit die leer stehenden Wohnungen dauerhaft aus dem Markt genommen. Ein neuer Dachaufbau ist notwendig, was die Maßnahme aufwendig macht und häufig mit einer komplexen Sanierung einhergeht. Die bestehenbleibenden Wohnungen werden deutlich sowohl hinsichtlich ihrer Nutzung als auch baulich aufgewertet.

ABB. 63

TEILRÜCKBAU EINES 5-GESCHOSSERS (TYP P2-HALLE)



Foto: Timourou

Aus städtebaulicher Perspektive ermöglicht der Teiltrückbau den Erhalt von Grundstrukturen bei gleichzeitiger Variation der Geschossigkeit, bei der eine neue städtebauliche Qualität entstehen kann. Auch der Teiltrückbau empfiehlt sich für Wohnungen der **Kategorie B und C**.

¹⁸ Eine Herausforderung bei der vertikalen Stilllegung liegt darin, den Mieter von dem zusätzlich entstehenden Raum zu überzeugen. Häufig lehnen bestehende Mieter dieses Angebot ab. Bei Neuvermietung hingegen wird die Vermietbarkeit durch die zusätzliche Fläche deutlich erhöht.

¹⁹ In diesem Gebäude wurde die oberste Etage sowie die 1-Raumwohnungen (Fenster in den roten Elementen) stillgelegt. So werden von den ehemals 60 Wohnungen noch 32 vermietet.

► **Umwandlung**

Ein Teilrückbau kann auch mit einer grundsätzlichen Umwandlung einhergehen, bei der nicht nur die Geschossigkeit reduziert wird, sondern durch Zusammenlegung bestehenbleibender Wohnungen neue Wohnformen, Grundrisse und Qualitäten geschaffen.

Ein Beispiel dafür ist die Umwandlung in zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser mit Zugang zum Garten. Sie können zur Miete angeboten werden und bilden damit eine Alternative zum klassischen Einfamilienhaus. Damit ergibt sich eine Marktchance für die Gewinnung neuer Zielgruppe auch an Standorten mit durchschnittlichen Lagequalitäten.

► **Anpassung durch Zusammenlegung**

Eine gute Möglichkeit, Wohnraum, der zeitgemäßen Wohnansprüchen entspricht, zu schaffen und gleichzeitig Leerstand zu reduzieren, ist die Zusammenlegung von nebeneinander oder übereinander (Maisonette) liegenden Wohnungen, insbesondere wenn damit moderne Grundrisse geschaffen werden. Damit wird auch die derzeitige Nachfrage nach größeren Wohnungen befriedigt. Insgesamt können dadurch außerdem neue Zielgruppen mit höheren Ansprüchen gewonnen werden.

► **Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung anderer Wohnungen**

Bei steigendem Leerstand in den Geschosswohnungsbauten der 1950er bis 1980er-Jahre wird ein Totalrückbau bei Gebäuden der **Kategorie D** empfohlen. Es handelt sich dabei um Gebäude in einfachen Wohnlagen, bei denen auch mit einer Aufwertung der Objektqualität die Vermietbarkeit aufgrund der sinkenden Nachfrage nicht dauerhaft erhöht werden kann.

Da Gebäude der Kategorie D wenigstens teilweise bewohnt sind, ist vor dem Rückbau eine Leerstandskonzentration und damit ein Umzugsmanagement erforderlich sowie das Vorhalten

Die Schwierigkeit besteht darin, die kostenintensive Umwandlung mit einer Miete in Einklang zu bringen, die unter den Finanzierungskosten eines Eigenheimes liegt. Zudem ist solch eine Wohnform bisher am Mühlhäuser Wohnungsmarkt wenig präsent. Es muss also – begleitet durch entsprechendes Marketing – eine Akzeptanz und Nachfrage geschaffen werden. Dieser Ansatz ist insofern als klassische Angebotsstrategie zu verstehen, die bei Erfolg ausgeweitet werden kann.

Mit der Umwandlung wird nicht nur die Zahl leer stehender Wohnungen reduziert, sondern auch die Nachfrage nach mehr Einfamilienhäusern bedient. Die Strategie wird insbesondere für Gebäude der **Kategorie C** empfohlen.

Für den Vermieter wird zwar die Zahl leer stehender Wohnungen reduziert, die zu vermietende Wohnfläche bleibt jedoch (weitgehend) bestehen. Ein weiterer Vorteil ist, dass diese Anpassungen auch sehr kleinteilig bei frei werden von Wohnungen vorgenommen werden können. Dieser Ansatz ist insbesondere für Wohnungen der **Kategorie B** sinnvoll.

saniertes Ersatzwohnungen. Wichtig ist es also, beim Totalrückbau der einen Gebäude, eine gleichzeitige Aufwertung von Wohnungen in anderen Gebäuden zu schaffen, um dort den Leerstand zu minimieren. Ein bedeutender Aspekt ist hierbei die Erreichbarkeit auch von Wohnungen in den oberen Geschossen der **Kategorie B** mittels Aufzügen. Ein großer Vorteil der Erhöhung der Objektqualität durch einen Aufzugsanbau liegt darin, dass der Ein- und Anbau ohne den Umzug der Mieter erfolgen kann. Der Aufzug ist jedoch mit hohen Investitionskosten und Betriebskosten verbunden.

► Ersatzneubau

Für Gebäude der **Kategorie B in guter Lagequalität** kann an einzelner Stelle auch ein Ersatzneubau zielführend sein. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn die Modernisierungskosten im Vergleich zum Neubau sehr hoch und/oder wenn die Grundrisse nicht besonders nachgefragt sind oder wenn keine nennenswerte Verbesserung des energetischen Zustands erreicht werden

kann. Ziel wäre es, das gute Lagepotenzial für attraktive Wohnformen zu nutzen.

In Mühlhausen könnte sich dies vor allem auf Bestände der 1960er-Jahre am Forstberg oder am Weinberg beziehen. Zudem sollte im Rahmen eines Pilotprojekts Bahnhofsviertel (►siehe 7.2.2) die Strategie des Ersatzneubaus als Teil der Quartierentwicklung mitgedacht werden.

► Gemeinsame Strategie mit der Wohnungswirtschaft

Der industrielle Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er-Jahre befindet zum großen Teil im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft SWG und der Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG (WGM). Umgekehrt sind die Bestände der Unternehmen ganz überwiegend durch diese Baualtersgruppe geprägt. Die Entwicklung dieses Teilmarktes ist also eng mit der Entwicklung der Unternehmen verknüpft. Damit sind sie die eigentlichen Akteure der Leerstandsreduzierung, welche erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen betriebswirtschaftlichen Strategien

hat. Entsprechend gilt es, das städtebaulich Wünschenswerte mit dem wohnungswirtschaftlich Machbaren zu verbinden, indem Stadt und Unternehmen gemeinsam die Strategien zur Leerstandsreduzierung im Rahmen eines regelmäßigen Austausches abstimmen. Dabei sollten die Wohnungsbestände im Einzelfall geprüft und den oben dargestellten Kategorien zugeordnet werden. Insgesamt ist es sinnvoll, einen Mix der verschiedenen aufgeführten Leerstandsstrategien umzusetzen.

7.2.2 STRATEGIEN FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU DER GRÜNDERZEIT

Rund um die Altstadt befinden sich gründerzeitlich geprägte Quartiere wie Harwand, Stadtberg (Brunnentraße), Schadebergstraße und als größtes von allen das Bahnhofsviertel. Die gründerzeitlich geprägten Quartiere umfassen rd. 5.200 Wohnungen und damit fast doppelt so viele wie die Altstadt. Die Leerstandsquote beträgt rd. 15 %, was 780 Wohnungen entspricht. Damit befindet sich jede dritte leer stehende Wohnung in diesen Quartieren. Allerdings verteilt sich dieser Leerstand sehr unterschiedlich je nach Lage- und Objektqualität.

Die gründerzeitlichen Bestände unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Wohnlagen, der Gebäudegrößen der Wohnungsgrößen und -zuschnitte deutlich von denen der historischen Altbauten

und denen der industriellen Bauweise. Sie sprechen damit spezifische Nachfragegruppen an.

Weiteres wichtiges Merkmal ist die sehr kleinteilige Eigentümerstruktur, die teilweise zu sehr unterschiedlichen Umgangsweisen mit den Gebäuden in engster Nachbarschaft führen. Dies erschwert die Bildung von guten Adressen und attraktiven Quartieren. Verstärkt wird dies, wenn der Anteil an gewerblichen Mischnutzungen, Verkehrsbelastungen und Brachen steigt. Wohnungswirtschaftlich ergibt sich damit ein breites Spektrum zwischen nachgefragten Selbstläufer-Standorten (Kategorie A) bis hin zu stark leerstandsgefährdeten Problemfällen (Kategorie D). Den größten Handlungsbedarf ergibt sich dabei im Bahnhofsviertel (►siehe auch ISEK 2018).

► Zukunft Bahnhofsviertel

Am Bahnhof ankommend sind Bahnquartiere das Tor zur Stadt, daraus folgend sind sie aber auch von Bahnlärm und entsprechendem Durchgangsverkehr betroffen. Historisch gewachsen ergibt sich für Gründerzeitquartiere typisch eine besondere Gemengelage aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnraum. Die Straßen- und Freiräume weisen erhebliche Defizite auf. All diese Faktoren beeinflussen die Lagequalität, prägen zudem die Sozialstruktur und führen zu hoher Fluktuation. Damit verbunden ist ein ungünstiges Image (►siehe ISEK 2018).

Auf der anderen Seite weist das Bahnhofsviertel eine vergleichsweise junge Bewohnerstruktur auf, sodass die Folgen des Generationswechsels deutlich geringer als in den Nachkriegsbeständen ausfallen werden. Des Weiteren erzielt das Bahnhofsviertel Zugangsgewinne vor allem bei jüngeren und migrantischen Haushalten – es handelt sich also um ein typisches Ankunftsquartier.

Zur Stabilisierung der Wohnungsnachfrage einerseits und das Nutzen der Zugangspotenziale andererseits sind drei zentrale Schritte zur Entwicklung des Wohnstandortes Bahnhofsviertel erforderlich:

- Ausweisung als städtebauliche Fördergebiet
- Quartierskonzept
- Quartiersmanager

Fördergebiet

Die Sanierung des Wohnungsbestandes ist in den gründerzeitlichen Beständen zumeist mit Kosten verbunden, die durch die geringen Miethöhen am Mühlhäuser Wohnungsmarkt kaum refinanziert werden können. Auch die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Nachnutzung von Brachen ist mit erheblichen Kosten verbunden, die ohne Förderung kaum realisierbar sind. Finanzielle Mittel könnten dabei aus dem Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgebracht werden. Was eine entsprechende Ausweisung als Fördergebiet erfordert.

In Mühlhausen wie auch in vielen anderen Städten stellt die gründerzeitliche Stadterweiterung die Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof her. Während der Fokus häufig auf den Erhalt der Altstadt gelegt wird, sind diese Quartiere oft von städtebaulichen Fehlentwicklungen und einer

hohen Verkehrsbelastung geprägt. Die Herausforderung „Bahnhofsviertel“ betrifft somit Mühlhausen nicht alleine. Insofern könnte es lohnend sein, mit dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft sowie dem Landesverwaltungsamt zu prüfen, inwieweit das Bahnhofsviertel als Modellprojekt für den Umgang mit den Herausforderungen eines Bahnhofsviertels für ganz Thüringen sein könnte.

Quartierskonzept

Um die Verweildauer im Quartier zu erhöhen, spielt einerseits die Qualität der Wohnung selbst, aber auch das Wohnumfeld eine wesentliche Rolle. Erforderlich ist hierfür ein Quartierskonzept. Dabei handelt es sich um ein angebotsorientiertes Instrument an der Schnittstelle zwischen Wohnungspolitik und Städtebau. Unter wohnungspolitischen, städtebaulichen und sozialen Aspekten betrachtet ein solches Konzept das Quartier als Gesamtes, identifiziert Orte als Kerne des Quartiers und kann damit das Quartier als attraktiven Wohnstandort stärken. Dafür müssen in einem solchen Konzept bauliche Bedarfe ermittelt, die Verkehrssituation betrachtet und Qualitäten im Gemisch von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen entwickelt werden.

Es geht darum, vorerst einzelne Kerne im Quartier zu stabilisieren, um die sich das weitere Quartier dann entwickeln kann. Dabei soll einerseits die Qualität der Mikrolage durch das Schaffen von beispielsweise Freiraumqualitäten, andererseits die Objektqualität von Wohnungen erhöht werden:

- Wohnungen, die in den 1990er-Jahren saniert wurden, sind häufig der **Kategorie B** zuzuordnen, da ihre Standards oft nicht mehr den modernen Wohnansprüchen genügen und müssen entsprechend angepasst und nachmodernisiert werden sollten.
- Wohnungen der **Kategorie C** bedürfen eines größeren Aufwands und entsprechender Förderung. Wichtig ist, durch Modernisierung nicht die Wohnungszahl zu erhöhen. Davon abgesehen, können leer stehende Wohnungen dieser Kategorie auch neuen Nutzungen zugeführt werden. In sehr schwierigen Fällen sollte auch ein Rückbau oder Ersatzneubau nicht ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit den Baulücken ist vom Einzelfall abhängig. Sie müssen im Gründerzeitquartier nicht geschlossen werden, wenn durch Zwischennutzungen oder neue Nutzungen die Wohnqualität im Quartier gefördert werden kann. Es kann aber auch eine Neubebauung erfolgen, wenn damit neue Wohnqualitäten, die am Markt fehlen, geschaffen werden.

In der Summe aller Maßnahmen soll die Zahl der Wohnungen im Bahnhofsviertel nicht zunehmen, idealerweise sich sogar verringern.

Des Weiteren ist es sinnvoll, bei der Ausrichtung des Konzeptes an die Strategien und Maßnahmen des Smart-City-Projektes Ballongasse anzuknüpfen.

Quartiersmanager für Moderation zwischen den Akteuren

Eine der besonderen Herausforderungen im Geschosswohnungsbau der Gründerzeit ist die Eigentümerstruktur. Auch wenn einzelne Wohnungen im Besitz von Wohnungsunternehmen sind, gehören die meisten Wohnungen in den Gründerzeitquartieren Einzeleigentümern. Insbesondere Besitzer von Wohnungen, die in den 1990er-Jahren saniert wurden, sind heute häufig im Senioralter. Entsprechend fehlt es oft an Investitionsfähigkeit zur Verbesserung der Objektqualität.

Zusätzlich zum Quartierskonzept zur Stabilisierung einzelner Kerne braucht es insbesondere für das Pilotprojekt Bahnhofsviertel deswegen einen

Quartiersmanager, der die Moderation zwischen den verschiedenen Akteuren im Quartier übernimmt. Dies beinhaltet eine stärkere Eigentümeraktivierung, um die Modernisierung einzelner Gebäude voranbringen und damit die Objektqualität erhöhen zu können. Zeigen sich einzelne Eigentümer dabei verkaufsbereit, sollte die Kommune mithilfe eines Vorkaufsrechts die Objekte erwerben, um sie dann ggf. wieder zu veräußern.

Beispiel: Halle Glaucha²⁰

Die Stadt Halle (Saale) begann im Jahr 2008 mit einem Quartiersansatz in den gründerzeitlichen Kerngebieten und startete ein Projekt zur Leerstandsreduzierung und Aufwertung im Gründerzeitquartier Glaucha. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die historische Altstadt an und wies zum Projektstart rund 200 leerstehende Gebäude auf. 70 % der Wohnungen sind im Besitz privater Kleineigentümer. Für die Mobilisierung dieser wurde ein Eigentümermoderator eingesetzt, der den Sanierungsbedarf der Gebäude feststellen und die Mitwirkungsbereitschaft sowie -fähigkeit der Eigentümer durch gezielte Ansprache unterstützen sollte. Die Eigentümer erhielten individuelle Beratungen zur etappenweisen Sanierung oder Veräußerung jeweiliger Immobilien sowie Unterstützung bei Fördermittelanträgen oder Genehmigungsprozessen. Wesentlich dabei war eine Aufbruchstimmung für das Quartier Glaucha zu vermitteln. 2011 setzte dann die erhoffte Dynamik ein und nach insgesamt fünf Jahren war das „Problem“ dort weitestgehend gelöst.

7.3 WOHNEN IN DER ALTSTADT – UND DEN HISTORISCHEN VORSTÄDTEN

DIE HISTORISCHE ALTSTADT ALS IMAGETRÄGER UND HERAUSFORDERUNG

Der heutige Stadtgrundriss Mühlhausens ist deutlich geprägt von seinem Stadtzentrum, der historischen Altstadt. Ihre einzigartige Bedeutung erlangt die historische Altstadt durch ihre weitgehende Unversehrtheit und damit Zeugnis mittelalterlicher Stadt- und Baugeschichte. Die Sanierung des Flächendenkmals hat dazu beigetragen, dass die Altstadt ein lebendiger und sehenswerter Ort

und damit bedeutender Imageträger der Stadt Mühlhausen ist.

Gleichzeitig ist die historische Altstadt jedoch auch Herausforderung für die städtebauliche Entwicklung Mühlhausens. Dies ergibt sich insbesondere aus der umfassenden Größe des Denkmalschutzgebietes. Die Altstadt ist von struktureller

²⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: „Umgang mit Leerstand. Lokale Experten berichten aus der Praxis im Stadtumbau“, Berlin 2017.

Kompaktheit geprägt, weist dadurch wenig Freiräume und spezielle Wohnungstypen auf. Das besondere Wohnen in der historischen Bausubstanz spricht bestimmte Zielgruppen an, die Nachfrage danach ist jedoch beschränkt.

An die historische Altstadt schließen die historischen Vorstädte an, die ebenfalls von historischer

Bausubstanz und -struktur geprägt sind, jedoch weniger den Vorteil der zentralen Lage und mehr Verkehrsbelastung aufweisen. Aufgrund der dadurch teils unterschiedlichen Herausforderungen wird das Handlungsfeld in Strategien für die historische Altstadt und Strategien für die historischen Vorstädte geteilt.

7.3.1 WOHNEN IN DER ALTSTADT

EINE JÜNGERE ALTERSSTRUKTUR IN DER ALTSTADT – HOHE ZU- UND FORTZUGSZAHLEN

Die Altstadt weist eine andere Altersstruktur als das restliche Stadtgebiet auf. Der Anteil an jüngeren Personen und Familien ist deutlich höher, während der Anteil an Personen über 65 Jahren geringer ausfällt. Dies zeigt sich auch in einem positiven natürlichen Saldo, sprich einer höheren Zahl an Geburten als Sterbefällen. Hinsichtlich der

Wanderung ist die Altstadt ein wichtiger Ankunfts-ort. Sie verzeichnet neben den Zuzügen jedoch auch eine hohe Zahl an Fortzügen. Daraus lässt sich ableiten, dass die Wohnbedürfnisse einiger Altstadtbewohner dort nicht ausreichend erfüllt werden können.

LEERSTAND IN DER ALTSTADT

Dies bestätigen auch die hohen Leerstandsquoten in der Altstadt:

- 24 % aller Wohnungen in der Altstadt oder 694 Wohnungen stehen derzeit leer.
- Davon sind 44 %, sprich 307 Wohnungen, marktaktiver Leerstand.

- 387 leer stehende Wohnungen sind nicht marktaktiv. Es handelt sich dabei um Totalleerstände, sprich komplett leer stehende Gebäude. Diese verteilen sich über die gesamte historische Altstadt.

WOHNUNGSANGEBOT IN DER ALTSTADT

Die Angebotsmieten liegen mit einem Median von 5,53 €/m² über den Mieten im Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er, wenn auch nicht drastisch.

Die historische Bausubstanz lässt sich in zwei Marktsegmente unterteilen. Das **einfachere Marktsegment** ist innerhalb der historischen

Altstadt von Wohnungen mit einfacheren Standards und von hoher baulicher Dichte geprägt.

Wohnungen des **gehobeneren Segments** haben neben einem gehobenen Standard häufig moderne Grundrisse und Freiraumqualitäten wie Balkon, ein dazugehöriger Stellplatz oder einen grünen Innenhof.

ZIEL: VIELFÄLTIGERES ANGEBOT, WENIGER LEERSTAND

Ziel für die Altstadt muss es sein,

- die Wohnqualität durch **Aufwertung des direkten Wohnumfeldes** zu erhöhen,

- Fortzüge außerdem mit einem **vielfältigeren Wohnungsangebot** zu verringern und
- gleichzeitig den **Leerstand** zu **reduzieren**.

Dabei muss eine Strategie mit dem nicht marktaktiven Leerstand gefunden werden. Denn sollten diese Wohnungen auf den Markt kommen, wird der Leerstand an anderer Stelle in der Stadt

► **Totalleerstände reduzieren**

Bei 56 % des Leerstands, das entspricht knapp 390 Wohnungen, handelt es sich um Totalleerstädte. Um die Attraktivität der Altstadt von Mühlhausen zu stärken, muss ihre Zahl reduziert werden. Dies wird erreicht, wenn betroffene Gebäude dem gehobenen Segment entsprechend saniert werden. Sinnvoll sind größere Wohnungen mit modernen Grundrissen einerseits und Altbau-Flair andererseits. Zudem bedarf es, um die Vermietbarkeit der Wohnungen erhöhen zu können, auch innerstädtisch gewisser Freiraumqualitäten.

Wichtig ist aufgrund der hohen Leerstandsquote jedoch, trotz Sanierung die Zahl der Wohnungen in der historischen Altstadt zu reduzieren. Eine Reduktion der Wohnungszahl geschieht beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen. Auch bei der Sanierung von Totalleerständen sollte nicht eine maximale Wohnflächennutzung angestrebt werden und zum Beispiel Dachgeschossausbau unterbleiben oder andere Nutzungen geprüft werden.

► **Ergänzender Neubau – aber in Maßen**

Die Altstadt ist das zentrale Aushängeschild der Stadt. Baulücken und Brachen haben zumeist eine negative Ausstrahlung, Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, diese nach Möglichkeit zu schließen. Auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, durch Neubau, der neue Wohnformen und Wohnqualitäten beinhaltet, für die Diversifizierung des Marktes zu sorgen.

► **Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum nur im Einzelfall**

Die Altstadt hat nicht nur mit der Herausforderung des Wohnungsleerstandes, sondern auch des Gewerbeleerstandes zu kämpfen. 17 % der Gebäude mit Totalleerstand gehören Gebäuden mit Gewerbenutzung an. Um den

Mühlhausen entsprechend ansteigen. Gleichzeitig scheint der marktaktive Leerstand die Wohnbedürfnisse derzeit nicht zu befriedigen. Entsprechende Anpassungen werden hier notwendig.

Bei der Sanierungsumsetzung – im Rahmen der kürzlich beschlossenen Verlängerung des Sanierungsgebietes – ist es somit maßgeblich, nicht die einzelne Wohnung, sondern den gesamten Wohnraum der Altstadt in den Fokus zu nehmen. Ziel sollte es sein, wenige qualitativ höherwertige Wohnungen verschiedener Wohnungstypen mit entsprechender Freiraumqualität zu schaffen und nicht eine Vielzahl zusätzlicher Wohnungen durch Sanierung wieder auf den Markt zu bringen.

Angesichts des Mietpreisniveaus in Mühlhausen ist eine höherwertige Sanierung jedoch kaum wirtschaftlich. Entsprechend ist der Einsatz von Fördermitteln und steuerlichen Erleichterungen erforderlich.

Eine Reihe von Totalleerständen stellen städtebaulich und/oder architektonisch wertvolle Gebäude dar. Um deren weiteren Verfall zu stoppen – uns letztendlich zukünftige Sanierungskosten zu reduzieren – sollten die Gebäude gesichert und mit Sicherungsmitteln der Städtebauförderung für eine Modernisierung vorbereitet werden.

Aufgrund des allgemeinen Überangebotes an Wohnungen kommt es jedoch darauf an, nicht zu viel neuen Wohnraum zu schaffen und Neubau mit Augenmaß zu betreiben. Insofern sollten rückwärtige Bereiche und Innenhöfe nicht nachverdichtet werden, zumal diese zur Verbesserung des Wohnumfeldes notwendig sind.

Gewerbeleerstand durch die Sanierung dieser nicht zu erhöhen, müssen die Gewerberäume umgenutzt werden. Aufgrund der doppelten Problematik des Leerstands sowohl im Gewerbe als auch im Wohnraum würde die Umwandlung in

Wohnraum jedoch wiederum den Wohnungsleerstand erhöhen.

Zudem finden sich Gewerbenutzungen häufig in Laufwegen. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist dort nicht attraktiv. Auch die Umnutzung ebenerdiger Gewerberäume in seniorengerechtes Wohnen bietet sich in der Altstadt kaum an: Selbst wenn die Wohnung barrierefrei saniert wird, ist der Zugang zu dieser und das Umfeld in der historischen Altstadt zumeist nicht barrierefrei.

Für ehemalige Gewerberäume im Erdgeschoss müssen also kreative Lösungen in Betracht gezogen werden. Dabei ist wichtig, darauf zu achten,

► Entwicklung besonderer Wohnformen

Um die Zahl der Nachfrager nach Wohnungen in der Altstadt zu erhöhen, müssen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Entsprechend bedarf es der Anpassung bestehender Wohnungen, um ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen. Die Herausforderung liegt darin, die Wohnwünsche der Zielgruppen mit der Besonderheit der historischen Bausubstanz zu verknüpfen. Die Sanierungsstrategie sollte entsprechend darauf abzielen, ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, das es in den anderen Stadtteilen so nicht gibt. Dabei kann die Besonderheit des **modernen Wohnens in der historischen Bausubstanz** nicht nur Nachfrager vor Ort ansprechen, sondern auch mehr Zugang generieren.

Hierbei kann grundsätzlich zwischen zwei verschiedenen Ansätzen unterschieden werden, und

► Umwandlung in Ferienwohnungen

Die Stadt Mühlhausen befindet sich in der Nähe des Hainichs sowie dem Weltkulturerbe Wartburg und liegt direkt am Unstrut-Radweg. Zudem ist die historische Altstadt selbst eine touristische Attraktivität.

In der historischen Altstadt befinden sich bereits einzelne Ferienwohnungen. Diese Strategie sollte weiterverfolgt und dem Bedarf entsprechend weitere leer stehende Wohnungen in Ferien-

wohnungen umgewandelt werden. Zielgruppe des Mühlhäuser Tourismus ist insbesondere die Altersgruppe der 60-Jährigen und älter. Entsprechende Ferienwohnungen sollten demnach für ein bis zwei Personen Unterkunft bieten und durch ihre Platzierung ein entsprechendes Marketing thematischer Ferienwohnungen ermöglichen, wie zum Beispiel „Wohnen in der alten Gerberei“, „Wohnen mit Altstadtflair“, „E-Bikes sind hier willkommen“.

- Nutzung der Räume durch Vereine,
- Treffpunkte und Räumlichkeiten für die Bewohnerschaft der Altstadt,
- kleine Orte kultureller Einrichtungen,
- ein Co-Working-Space etc.

Um die konkreten Bedarfe verschiedener Nutzungen zu ermitteln, bedarf es einer entsprechenden Geschäftsstraßenstrategie.

zwar zum einen dem höherwertigen Wohnen und zum anderen dem preiswerteren Wohnen.

- Das höherwertige Wohnen zielt vor allem auf 1- und 2-Personenhaushalte im Alter von 30 bis 65 Jahren ab. Die Wohnungen sollten insbesondere über Altbauflair, moderne Bäder und Küchen, Balkon und attraktiven Innenhof verfügen (►siehe Kapitel 7.4).
- Das preiswerte Wohnen in zentraler Lage spricht vor allem junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 30 Jahren an. Die Wohnstandards können einfacher sein, wichtig sind Gestaltungs- und Freiräume.

Die Strategie, ein geringes, aber vielfältiges Angebot verschiedener Wohnungstypen zu schaffen, wird im folgenden Handlungsfeld, der Strategie der kleinen Marktsegmente, noch mehr vertieft (►siehe Kapitel 7.4).

► Marketing „Wohnen in der Altstadt“

Für die Reduzierung des Leerstands in der Altstadt kann ein entsprechendes Marketing unterstützend sein. Nicht nur für den Tourismus relevant, sondern auch für die Bewohnerschaft identitätsstiftend ist die bedeutende historische Altstadt Mühlhausens. Die Sanierung in den vergangenen Jahren hat die Altstadt wieder zu einem sehenswerten Stadtzentrum aufleben und auch den Leerstand minimieren lassen.

Diese Entwicklung kann durch ein entsprechendes Marketing verstärkt werden und das Image

des Wohnens in der Altstadt verbessern. Die Stadt Brandenburg an der Havel hebt auf ihrer Website beispielsweise gezielt die besonderen Wohnqualitäten hervor. Dabei werden verschiedene Zielgruppen angesprochen und entsprechende Wohnungstypen vorgestellt – ein besonderes Marketing, das Wohnen in den Fokus rückt.

Ein entsprechendes Marketing kann die zuvor genannten Strategien unterstützen und insgesamt dazu beitragen, den Leerstand in der Altstadt weiter zu reduzieren.

7.3.2 WOHNEN IN DEN HISTORISCHEN VORSTÄDTEN

HARTE NUSS DER STADTENTWICKLUNG

Die historische Altstadt hat in den vergangenen Jahren eine bedeutende Sanierungswelle und daraus eine deutliche Aufwertung erfahren. Im Vergleich dazu weisen die historischen Vorstädte St. Nikolai, St. Georgi und St. Petri einen schlechteren Zustand der Bausubstanz auf, markantes Merkmal sind die sie durchziehenden Hauptverkehrsstraßen. Auf der einen Seite haben diese Verkehrsachsen aufgrund ihrer verbindenden Wirkung, ihrer zentralen Funktionen als Stadt- und Lebensraum sowie ihrem besonderen Image-Wert eine hervorgehobene Funktion für die Stadt. Auf der anderen Seite sind sie durch ein vielschichtiges Problemgeflecht gekennzeichnet, dessen Lösung zu den "harten Nüssen" der Stadtentwicklung gehört. Wesentliche Ursache hierfür ist, dass bei den Hauptverkehrsstraßen ein Bündel unterschiedlicher Komponenten wirkt, die sich zudem noch gegenseitig verstärken:

- Vorrangiges Problem ist die Belastung durch den Verkehr, der wiederum die Wohnlagenqualität negativ beeinflusst; entsprechend sind die Wohnungen überwiegend dem einfachen Marktsegment zuzuordnen;

- Des Weiteren sind die Viertel durch Funktionsverluste wie aufgegebene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen; gekennzeichnet.
- Auf der anderen Seite weisen sie teilweise besondere Gebäudeensembles mit hoher städtebaulicher Bedeutung als Eingangstor auf. Damit kommt ihnen eine entsprechende Image-Funktion zu.
- Problematisch ist die kleinteilige Eigentümerstruktur, die ein koordiniertes Vorgehen erschwert.
- Insgesamt unterliegen die Viertel bereits einem langjährigen Schrumpfungsprozess, was die fehlenden Entwicklungsperspektiven verstärkt.

Dieser Problemmix verdeutlicht, dass der Umgang mit den historischen Vorstädten in erster Linie eine **städtebauliche Strategie** erfordert. Im Vordergrund sollte dabei nicht der Erhalt der städtebaulichen Strukturen, sondern deren Weiterentwicklung stehen. Wichtig ist es, mit positiven Projekten wie dem grünen Korridor Perspektiven für die Quartiere aufzuzeigen.

ZIEL: LEERSTAND REDUZIEREN, UMFELD VERBESSERN

Ziel für die historischen Vorstädte ist es,

- Leerstände durch Sanierung und Rückbau zu verringern,

- die Wohnqualität durch Aufwertung des direkten Wohnumfeldes zu erhöhen,

- Lücken zuzulassen und für Zwischennutzungen oder die Schaffung von (temporären) Freiraumqualitäten zu nutzen

► Wohnungswirtschaftlicher Stadtumbau

Wohnungswirtschaftlich betrachtet, handelt es sich bei den historischen Vorstädten um problematische Standorte sowohl hinsichtlich der Lagequalität als auch der Objektqualität. Entsprechend weisen sie eine hohe Leerstandsquote von 21,3 % auf. Allerdings umfassen sie nur ca. 960 Wohnungen, was 4,5 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt umfasst. Ihre Wohnungsmarktbedeutung ist also eher gering.

Die meisten Wohnungen dürften der Kategorie D zuzuordnen sein. Unter der Annahme, dass die Verkehrssituation selbst bestehen bleibt, ist eine Verbesserung der Wohnlage nur bedingt möglich, und zwar „von hinten“. Das heißt, Ziel sollte es sein, in den rückwärtigen Bereichen die Wohnumfeldqualitäten zu verbessern.

Die Verbesserung der Objektqualität durch Sanierung und Modernisierung ist unter Umständen problematisch, da „nur“ ein Aufstieg in die Kategorie E erreicht werden kann und damit das wirtschaftliche Risiko besteht, nicht die zur Refinanzierung erforderlichen Mieten erzielen zu können. Dies hat mehrere Konsequenzen:

- Wichtig ist zuerst eine Konzentration auf die besseren Lagen im Quartier, also die zweite Reihe in den Gebieten abseits der Hauptstraßen.
- Ohne finanzielle Förderung wird es kaum gehen, notwendig ist also die Aufnahme des Gebietes Petri- und Nikolaivorstadt in die Städtebauförderung.
- Die Förderprogramme ermöglichen auch eine Sicherung der Gebäude als vorlaufende Modernisierung.

Insgesamt kommt es wohnungswirtschaftlich jedoch nicht darauf an, möglichst viele Wohnungen zu sanieren, sondern nur die mit einer langfristig

nachhaltigen Perspektive. Entsprechend müssen die Gebäude bewertet werden. Im Ergebnis kann es auch sinnvoller sein, ggf. auf die Wohnnutzung zu verzichten, indem die Wohnungen – insbesondere im Erdgeschoss – für andere Nutzungen umgenutzt werden.

Dort, wo sich keine langfristigen Perspektiven für das Wohnen ergeben, ist ein Rückbau sinnvoll. Allerdings sollte ein Rückbau stets mit der Schaffung neuer Freiraumqualitäten oder Zwischennutzungen verbunden sein, um die verbleibenden Bestände zu stabilisieren und aufzuwerten.

Herausfordernd für die Quartierentwicklung ist die Eigentümerstruktur in den historischen Vorstädten, da sich die Gebäude überwiegend in Einzeleigentum befinden. Eine Eigentümeraktivierung ist somit unabdingbar, um Modernisierungen voranzutreiben oder die Verkaufsbereitschaft abzufragen. Sind Einzeleigentümer zum Verkauf bereit, können diese Gebäude durch Vorkaufsrecht von der Kommune übernommen und ggf. wieder veräußert werden.

Insgesamt wird deutlich, dass eine gebäudebezogene Strategie nicht ausreicht, sondern Quartiersansatz erforderlich ist. Hierbei sind wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Strategien aufeinander abzustimmen.

Hinweis: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ein Projekt zum Thema „innerstädtische Hauptverkehrsstraßen“²¹ bearbeitet. Zielsetzung dabei war die Erfassung und Systematisierung städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Probleme und Lösungen an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen. Darauf aufbauend wurde

²¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, „Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen – Visitenkarte und Problemzone für die Wohnungsmarktentwicklung“, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 09/2013.

eine handlungsorientierte Arbeitshilfe²² für die kommunale Praxis entwickelt, die Hinweise zum strategischen Umgang mit innerstädtischen

Hauptverkehrsstraßen liefert und projektbezogene Beispiele vorstellt.

7.4 STRATEGIE DER KLEINEN MARKTSEGMENTE

VIELFÄLTIGE NACHFRAGE – LEERSTANDSGEFÄHRDUNG IN MASSENSEGMENTEN

Die vorangegangenen Handlungsfelder haben Strategien für die Mühlhäuser Wohnungsmarktsegmente Ein- und Zweifamilienhaussegment, Geschosswohnungsbau und die historische Bausubstanz aufgezeigt. In den beiden letzteren wurde ersichtlich, dass es eine wesentliche Strategie ist, das Wohnungsangebot in Mühlhausen vielseitiger zu gestalten. Vor allem im industriellen Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1980er bestehen viele Wohnungen gleicher Grundrisse und gleicher Wohnungsgröße. Es handelt sich um ein sogenanntes Massensegment, das in dieser Größenordnung zukünftig nicht mehr benötigt wird.

Denn in den vergangenen Jahren sind die Wohnansprüche und -wünsche und damit die Nachfrage vielfältiger geworden. Diese Vielfalt bietet die Chance, die Wohnungsbestände weiter zu entwickeln und somit neue Nachfragergruppen zu gewinnen.

Gleichzeitig besteht die Chance, mit neuen oder alternativen Wohnformen Angebote zu schaffen, die auch für Auswärtige interessant sind und somit zusätzlichen Zuzug ermöglichen. In diesem Fall käme es auch zu keinem zusätzlichen Leerstand.

► Ankunftsquartiere für junge Zuziehende

Hierbei handelt es sich um überwiegend junge Erwachsene, die neu in die Stadt Mühlhausen ziehen. Zum Ankommen bevorzugen sie eine zentrale Lage, um Teil des urbanen Geschehens zu sein. Die Zielgruppe sind dabei meist 1- bis 2-Personen- oder Starterhaushalte, zumeist mit

Die zunehmende Vielfalt der Wohnungsnachfrage bedeutet auch, dass es für jeden Wohnungstyp einen Nachfrager gibt, jedoch nicht unbedingt eine große Anzahl an Nachfragern. Deswegen handelt es sich zuerst einmal nur um kleine Marktsegmente, die eher Nischen darstellen. Aber in der Summe bewirken sie einiges für die Entwicklung des Mühlhäuser Wohnungsmarktes.

Die verschiedenen neuen Angebote der kleinen Marktsegmente sollten vorerst in kleiner Zahl auf den Markt gebracht werden. Anhand dieser zeigt sich, ob sie eine entsprechende Nachfrage mit sich bringen und daraus abgeleitet das jeweilige Angebot noch erweitert werden kann. Für die kleinen Marktsegmente ist ein entsprechendes **Marketing** besonderer Wohnqualitäten von großer Bedeutung.

Im Folgenden werden verschiedene Beispiele besonderer Wohnformen für Mühlhausen aus Sicht der Zielgruppen vorgestellt. Die Beschreibung der Zielgruppen umfasst dabei nicht sozioökonomische Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße oder Einkommen, sondern auch die sogenannten Wohnkonzepte, mit denen individuelle Wohnvorstellungen -und wünsche zum Ausdruck gebracht werden.²³

kommunikativem Wohnkonzept. Entsprechend bedarf es einer preiswerten Unterkunft mit kompakter Fläche und einfachen Standards. Ist der Prozess des Ankommens abgeschlossen, kristallisieren sich häufig neue Wohnwünsche – andere Lage oder ein höherer Flächenanspruch

²² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: „Arbeitshilfe für die Entwicklung von innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen – Beispiele für die Praxis“, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 18/2013.

²³ Vgl. dazu das vom GdW entwickelte Model der Wohnkonzepte (GdW-Branchenbericht 7 „Wohntrends 2035“).

aufgrund von veränderten Lebenssituationen oder mehr Einkommen – heraus, die zu einem Wohnungswechsel führen. Aus Sicht der Vermieter ist es daher wichtig, rechtzeitig Angebote für die „zweite Wohnung“ zu machen.

► Urbanes Wohnen

Urbanes Wohnen bedeutet kompaktes, zentral gelegenes Wohnen mit nicht störender Nutzungsmischung. Die räumliche Mischung verschiedener Funktionen im Zentrum ermöglicht kurze Wege und spart den motorisierten Individualverkehr. Im Vergleich zu den Ankunftsquartieren handelt es sich beim urbanen Wohnen um eine gezielte, längerfristige Wohnungswahl. Zielgruppe sind meist 1- oder 2-Personenhaushalte oder junge Familien, überwiegend im Alter von 30 bis unter 65 Jahren vorrangig mit anspruchsvollem oder häuslichem Wohnkonzept.

► Seniorengerechtes Wohnen

Mehr als jeder vierte Mühlhäuser befindet sich im Seniorenalter. Insofern handelt es sich eigentlich um ein großes Marktsegment. Gleichzeitig ist die Stadt Mühlhausen bereits sehr gut mit verschiedenen Angeboten des seniorengerechten Wohnens ausgestattet. An dieser Stelle geht es also um die Frage zusätzlicher Angebote, die über das bisherige hinausgehen – insofern doch ein eher kleines Marktsegment. Denn laut Bevölkerungsprognose des TLS wird die Zahl der Senioren nur noch wenig zunehmen. Allerdings wird die Zahl der älteren Senioren mit entsprechendem Pflegebedarf steigen.

In erster Linie steigt damit die Bedeutung der altersgerechten Anpassung des Bestandes, da die meisten Senioren ihre gewohnte Wohnsituation beibehalten. In zweiter Linie können noch ein paar Angebote wie betreutes Wohnen oder Demenz-Wohngemeinschaften und Ähnliches hinzukommen.²⁴

Das seniorengerechte Wohnen bietet aber auch die Möglichkeit einer Angebotsstrategie, indem

Aufgrund der von der Zielgruppe aufgesuchten Zentralität bezieht sich die Wohnform der Ankunftsquartiere insbesondere auf die historische Altstadt und das Bahnhofsviertel.

Damit gehen auch höhere Wohnansprüche einher. Dies spiegelt sich in einem höheren Flächenanspruch, im Wunsch nach Freiraumqualitäten und einer guten bis gehobenen Ausstattung wider. Die anspruchsvolle Zielgruppe wünscht sich beispielsweise moderne Grundrisse in historischer Bausubstanz und begrüntem Innenhof. Wert wird auf die „Besonderheit“ der Wohnung gelegt.

Die Anforderungen für urbanes Wohnen finden sich in Mühlhausen in der historischen Altstadt.

Wohnungsangebote für Senioren aus den Dörfern des Unstrut-Hainich-Kreises angeboten und somit mehr Zuzug nach Mühlhausen generiert wird. Dabei handelt es vorrangig um zwei verschiedenen Angebotsformen:

- Zum einen bieten sich für einkommensschwächer Haushalte – vor allem mit einer Person – preiswerte Wohnungen mit Fahrstuhl und guter seniorenoientierter Infrastruktur an, wie zum Beispiel in den Plattenbauten im Bereich Feldstraße.
- Zum anderen suchen anspruchsvollere, zumeist 2-Personen-Haushalte altersgerechten Wohnraum mit gehobenerer Ausstattung und in zentraler Lage.

Die Schaffung seniorengerechten Wohnraums hat nicht nur in der Stadt Mühlhausen, sondern auch in den Ortschaften wesentliche Bedeutung. Unter anderem weist die historische Bausubstanz in den Dorfkernen ein vielfältiges Umnutzungspotenzial hierfür auf (►siehe Dorf als Nische).

²⁴ Nicht gemeint sind stationäre Pflegeeinrichtungen, da es hier um Wohnen geht.

► Mehrgenerationenwohnen

Das Mehrgenerationenwohnen ist eine gemeinschaftliche Wohnform. In verschiedenen Wohnungstypen und -größen leben Menschen unterschiedlichen Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen unter einem gemeinsamen Dach. Die Wohnungsflächen sind eher kompakt gehalten, dafür bietet das Gebäude des Mehrgenerationenwohnens auch Gemeinschaftsräume zur Nutzung für alle Bewohner. Nachfrager nach Mehrgenerationenwohnen sind Haushalte mit kommunikativen oder häuslichen Wohnkonzept unterschiedlichen Alters.

Mehrgenerationenwohnen kann aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse je nach Lebensphase jedoch sehr herausfordernd sein, weswegen die Nachfrage danach beschränkt ist (Einzelfälle).

► Klimaneutrales Wohnen

Der Klimawandel ist ein zentrales gesellschaftliches Thema, das auch das zukünftige Wohnen verändern wird. Im Sinne von Pionieren ist schon heute eine besondere Nachfrage nach energiesparendem und ökologischem Wohnen festzustellen. Die Zielgruppe möchte bewusst handeln und ist auch bereit, mehr Kosten hinsichtlich der Miete in Kauf zu nehmen, um dann aufgrund der Energieersparnisse bei den Betriebskosten zu

► Familien im Geschosswohnungsbau

Insbesondere die klassischen Wohnungen der Geschosswohnungsbauten der 1950er bis 1980er-Jahre entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen junger Familien. Entsprechende Anpassungen sind deswegen empfehlenswert, um dieser Zielgruppe attraktiven Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu bieten und damit eventuell auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern etwas zu reduzieren. Dabei ist bedeutend, dass der Mietpreis deutlich günstiger ist als die Finanzierungskosten eines Eigenheims.

Dafür notwendige Anpassungen umfassen Wohnungszusammenlegungen für eine größere Wohnfläche, moderne Grundrisse und

Wichtig ist deswegen auch, bauliche Distanz und damit individuellen Rückzug zu ermöglichen.

Das Mehrgenerationenwohnen bezieht sich somit nicht auf einzelne Wohnungen, sondern ein Gebäude, das als gesamtes dafür entwickelt werden muss. Hierfür denkbar wäre ein Objekt in den Gründerzeitquartieren oder eine „alte Hofstelle“ in den Ortschaften (► siehe Dorf als Nische).

Alternativ zum gemeinsamen Wohnen unter einem Dach kann auch das „Wohnen in der Nähe, aber auf Distanz“ sein, das häufiger gewünscht ist. Dies beinhaltet seniorenrechtliches Wohnen in beispielsweise der Nähe der Wohnung eigener Kinder. Auch hierbei können bestimmte Unterstützungsleistungen der Generationen gegenseitig gegeben werden.

sparen und vor allem ein Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Hierbei handelt es sich um eine anspruchsvolle Zielgruppe, die gehobene Standards nachfragt. Abgesehen davon reicht die Nachfrage vom Einfamilienhaus bis hin zum urbanen Wohnen, umfasst sowohl den Neubau als auch den angepassten Altbau. Entscheidend sind klimaschonende energetische Lösungen und Ausstattungsmerkmale.

Freiraumqualitäten. Zu beachten ist, dass es sich auch hierbei um ein kleines Marktsegment handelt, insbesondere da die Zahl der Familien laut Bevölkerungsvorausberechnung zukünftig abnehmen wird.

Eine weitere Angebotsvariante ist der bereits in Kapitel 7.2.1 dargestellte Teilrückbau des industriellen Geschosswohnungsbaus der 1950er bis 1980er-Jahre und die Umwandlung in Familienwohnungen und Reihenhäuser. Auf diese Art können neue Formen des Einfamilien- oder Reihenhauses im Bestand entstehen. Die besondere Form des Reihenhauses im Mietverhältnis ist im Mühlhäuser Wohnungsmarkt bisher kaum

vertreten, Akzeptanz und Nachfrage müssen sich im Zeitverlauf entwickeln.

► Dorf als Nische

Historische Bausubstanz besteht nicht nur in der Altstadt Mühlhausen, sondern auch in den jeweiligen Ortschaften. Aufgrund zunehmender Alterung sind insbesondere „alte Hofstellen“ vom Generationswechsel betroffen. Diese Objekte bieten Potenzial zur Umnutzung vielfältiger Art, so zum Beispiel auch die Umnutzung in zwei bis drei Wohneinheiten für junge Familien mit gemeinsamer Gartennutzung. Auch der altersgerechte Umbau für eine Seniorenwohngemeinschaft oder die

Realisierung eines Mehrgenerationenwohnprojektes ist denkbar.

„Modernes Wohnen in historische Bausubstanz“ hat auf dem Dorf noch einmal eine andere Qualität, die mehr Ruhe und mehr Freiraumqualitäten mit sich bringt. Hier kann durch öffentlichkeitswirksame Darstellung gelungener Beispiele sukzessive ein Markt entwickelt werden.

7.5 STADTENTWICKLUNG, STADTUMBAU UND FÖRDERGEBIETE

Wie die vergangenen Jahrzehnte in Mühlhausen gezeigt haben, kann Stadtentwicklung ein sehr dynamischer Prozess sein. Angesichts des demographischen Wandels und einer sich verändernden Wohnungsnachfrage ist auch zukünftig mit großen Herausforderungen zu rechnen, die sich nicht nur auf die Reduktion von Leerstand oder die Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren beschränkt. Gleichzeitig erschwert der entspannte Wohnungsmarkt mit seinen günstigen Mieten die Refinanzierung von Investitionen und Stadtumbaumaßnahmen. Um die Aufgabenfülle finanziell bewältigen zu können, sind Förderinstrumente erforderlich.

Schon in der Vergangenheit waren die Instrumente der Städtebauförderung dabei zentral. Grundlage dafür ist die Festlegung von Fördergebieten, auf die sich die jeweiligen Instrumente beziehen. Für Mühlhausen wurden die Festlegungen mit dem ISEK 2018 getroffen. Seitdem haben sich zum einen die Problemlagen in den Quartieren teilweise verändert und zum anderen wurden die Programme der Städtebauförderung verändert, indem sie zu drei Programmen zusammengefasst wurden:

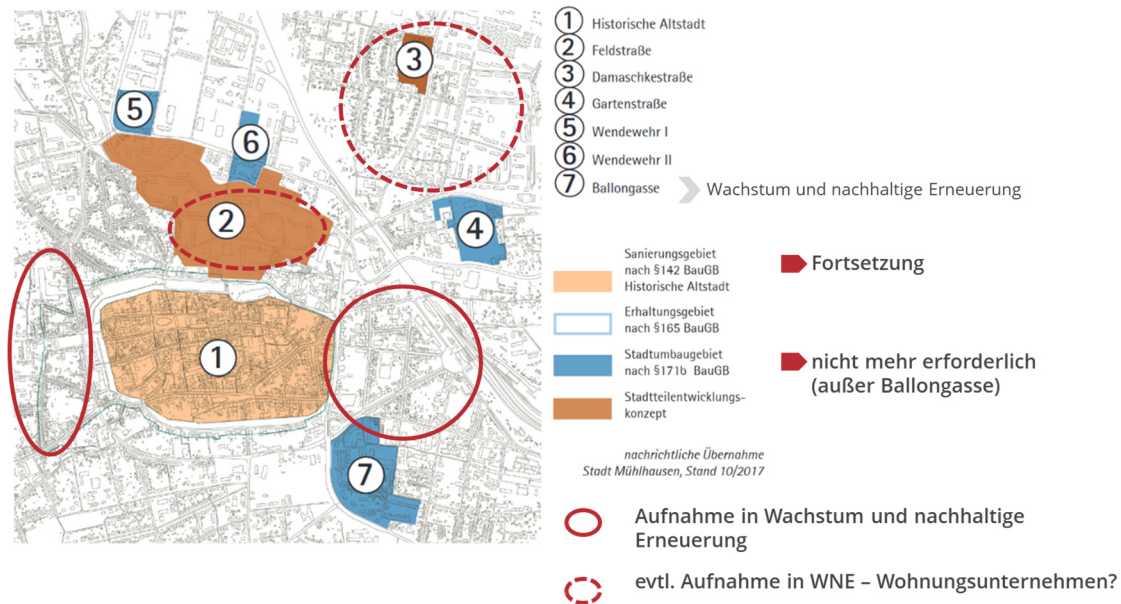
- Lebendige Zentren (LZ)
- Sozialer Zusammenhalt (SZ)
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)

In Bezug auf die förderfähigen Maßnahmen verfügen die drei Programme über grundsätzlich ähnliche Instrumente, weisen jedoch jeweils besondere Schwerpunkte auf. So gibt es bei „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ die Möglichkeit, den Rückbau von Wohnungen sowie die Sanierung, Sicherung und den Erwerb (SSE) von Gebäuden zu fördern, letzteres ist auch bei „lebendige Zentren“ möglich.

Die Notwendigkeit des Einsatzes verschiedener Förderinstrumente in Mühlhausen wurde bereits in den vorhergehenden Abschnitten erläutert. Im Folgenden geht es darum, aus **wohnungswirtschaftlicher Sicht** Hinweise zu sinnvollen räumlichen Schwerpunkten zu geben, die bei der Festlegung zukünftiger Fördergebietskulissen berücksichtigt werden sollten (►siehe ABB. 64). Sie stellen damit eine Weiterentwicklung der Aussagen im ISEK dar.

- So sind die bisherigen nach § 171b BauGB festgelegten Stadtumbaugebiete wohnungswirtschaftlich nicht mehr erforderlich mit Ausnahme des Quartiers Ballongasse.
- Eine Fortsetzung des Sanierungsgebietes Altstadt ist insbesondere in Bezug auf den Umgang mit dem Wohnungsbestand und den Talleerständen unbedingt erforderlich.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG ZUR ANPASSUNG DER FÖRDERGEBIETE



Bildquelle: Stadt Muhlhausen – Stadtentwicklungskonzept 2018
 Bearbeitung: Timourou

- Die Ausweisung von Sanierungsgebieten in den historischen Vorstädten und Aufnahme in das Programm WNE ist gleichfalls wichtig, um den erforderlichen Strategiemix aus Aufwertung von Wohnumfeld und öffentlichem Raum, Sicherung und Sanierung sowie Rückbau umsetzen zu können.
- Gleichfalls in das Programm WNE sollte das Bahnhofsviertel – ggf. als Erweiterung des Quartiers Ballongasse – aufgenommen werden, da für dieses wichtige Quartier ohne Förderung die zur Stabilisierung notwendigen Sanierungen, Aufwertungen und Brachenerneuerungen nur schwer zu realisieren sind.
- Angesichts der zu erwartenden Zunahme an Leerständen auch im industriellen Wohnungsbestand sollte mittelfristig in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen geprüft werden, ob auch für Bereiche wie Feldstraße und Forstberg die Ausweisung einer WNE-Kulisse hilfreich sein könnte.

8 ZUKUNFT DES MÜHLHÄUSER WOHNUNGSMARKTES

Strukturwandel und demographischer Wandel haben Mühlhausen die letzten Jahrzehnte geprägt und auch den Wohnungsmarkt tiefgreifend verändert. Im Ergebnis ist der Wohnungsmarkt entspannt, was in einer Leerstandsquote – trotz umfangreicher Rückbauten – von 11 % sowie einem niedrigen und wenig differenzierten Mietenniveau zum Ausdruck kommt.

Auch wenn Mühlhausen das Zentrum der Region ist, so sind doch nur mäßige Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die den Sterbeüberschuss nicht ausgleichen können. Entsprechend muss auch zukünftig mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung gerechnet werden. Es ist wahrscheinlich, dass die Zahl der Haushalte bis 2040 bis zu 1.700 abnehmen und der Leerstand sich verdoppeln kann.

Neben diesem quantitativen Aspekt verändert sich die Wohnraumnachfrage auch in qualitativer Hinsicht. Dies umfasst sowohl den weiterhin großen Wunsch nach einem Einfamilienhaus als auch nach Wohnungen mit moderner Ausstattung, Grundrissen mit großzügigeren Bädern und Küchen oder energetisch günstigen Standards. Hinzu kommen demographische Veränderungen wie eine steigende Zahl an Senioren oder Migranten mit jeweils spezifischen Anforderungen an den Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund werden mit der vorliegenden Wohnungsmarktprognose Handlungsbedarfe und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Im Mittelpunkt stehen die Nachfrager und ihre Wohnwünsche und die Frage, wie das Wohnungsangebot weiterentwickelt werden kann. Zentraler Ansatz ist dabei eine Doppelstrategie, nämlich zum einen

- das Angebot im Massensegment zu reduzieren und damit den Leerstand minimieren und zum anderen
- mehr Angebote an neuen Wohnformen zu schaffen, um mehr Wohnwünsche erfüllen zu können.

Dabei ist eine Differenzierung nach Marktsegmenten und Teilräumen erforderlich.

Zur Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Wohnungsmarktes sollte es Ziel sein, dass die Leerstände nicht weiter anwachsen. Neben dem Rückbau insbesondere der Massensegmente des industriellen Wohnungsbaus – hierbei ist die Partnerschaft mit den Wohnungsunternehmen unerlässlich – müssen auch differenziertere Strategien wie Stilllegungen, Teilrückbau oder Umnutzungen umgesetzt werden. Für welche Gebäude dies sinnvoll ist, richtet sich nach der spezifischen Kombination von Lage- und Objektqualitäten.

Ein besonderes Problem sind die vollständig leerstehenden Altbauten in der Altstadt, den historischen Vorstädten und in den gründerzeitlichen Gebieten. Städtebaulich oft bedeutend stellen sie häufig wohnungswirtschaftliche Problemfälle dar. Ihre Sicherung und Sanierung bedürfen gesonderter Eigentümeraktivierung und finanzieller Förderung, insbesondere wenn sie für die Attraktivität eines Quartiers von Bedeutung sind.

Insofern ist es folgerichtig, die Altstadt und die historischen Vorstädte (weiter) als Sanierungsgebiete auszuweisen, sinnvoll wäre es, auch das Bahnhofsviertel in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufzunehmen. In allen drei Quartieren sind neben der Sanierung Fragen der Brachenentwicklung und der Umfeldaufwertung von Belang. Denn diese Stadtteile haben eine große Bedeutung für die Gesamtattraktivität der Stadt und des Wohnungsmarktes, sie sind zugleich Ankunftsorte des Zuzugs. Dieses Potenzial sollte stärker genutzt werden.

Nicht nur die demographischen Strukturen verändern sich weiter, auch Wohnwünsche werden vielfältiger. Dabei gibt es für Mühlhausen nicht den einen Mega-Trend, sondern die Veränderungen sind vielfältig und verlaufen in kleinen Schritten. Entsprechend sollte das Wohnungsangebot mit der Strategie der kleinen Marktsegmente weiterentwickelt werden und zahlreiche Nischen mit besonderen Wohnformen gefüllt werden.

Eine wachsende Nachfrage wird es auch zukünftig nach Einfamilienhäusern geben, der Neubaubedarf bis 2040 kann auf ca. 600 Häuser geschätzt

werden. Allerdings reicht das derzeitige Wohnbauflächenpotenzial nicht für die Befriedigung der Nachfrage aus. Um dies zu erreichen, sollte im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs in erster Linie das vorhandene Potenzial durch kleinere, einer Mittelstadt angemessenere Grundstücksgrößen sowie kompakterer Bauformen besser genutzt werden.

Genau genommen stellen auch die Ortschaften eine Nische im Mühlhäuser Wohnungsmarkt dar, indem sie ländliche Wohnlagen und ländliche Bauformen anbieten. Wichtig ist es hier, durch

Abrundungen Bautätigkeit zu ermöglichen, um den Eigenbedarf der Ortschaften decken zu können.

Insgesamt ist auch zukünftig mit einem entspannten Wohnungsmarkt mit all seinen Vor- und Nachteilen zu rechnen. Umso wichtiger ist es, mit den aufgeführten Strategien gut funktionierende Quartiere zu entwickeln bzw. zu stabilisieren. Dabei brauchen Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung langfristige Verlässlichkeit bei den kommunalpolitischen Entscheidungen. Die Wohnungsmarktprognose bietet dafür eine wichtige Grundlage.

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
