

2. Wohnungsmarktbericht Thüringen – Zusammenfassung



1. Hintergrund und Methodik

Mit dem 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen soll ein Beitrag zur Gestaltung der regionalen Wohnungsmärkte im Freistaat geleistet werden, indem die substanziellen Entwicklungen von Wohnungsangebot und -nachfrage systematisch aufgearbeitet und bewertet werden. Darüber hinaus wird die zu erwartende zukünftige Entwicklung in Thüringen bis zum Jahr 2030 skizziert und auf dieser Basis die relevanten Herausforderungen bestimmt und Handlungsempfehlungen abgeleitet. **Zentrale Beobachtungsebene** sind dabei der Freistaat Thüringen sowie seine Landkreise und kreisfreien Städte.

Eine wesentliche Grundlage der Nachfrage am Wohnungsmarkt ist die Bevölkerungsentwicklung. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen, stehen die Wanderungen (Fort- und Zuzüge) im Fokus, welche die Unterschiede in der demografischen Entwicklung der Teilräume noch verstärken. Dabei werden sowohl Binnen- als auch Außenwanderungen betrachtet. Auf Basis dieser Analyse wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten prognostiziert. In einem weiteren Schritt werden die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt und eine Haushaltsprognose abgeleitet, welche die Basis für die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet.

Zur Bestimmung der zukünftigen Wohnungsnachfrage wird der zu erwartende quantitative Wohnungsbedarf sowie die qualitative Zusatznachfrage ermittelt. Dieser Schritt liefert wichtige Hinweise auf regionale Unterschiede der weiteren Wohnungsmarktentwicklung. Die zusammenfassende Betrachtung der Entwicklungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen erlaubt dabei die Abgrenzung von unterschiedlichen Entwicklungstypen im Freistaat.

2. Demografische Entwicklung in Thüringen

Jüngere Vergangenheit durch günstige Bevölkerungsentwicklung geprägt

Ende 2017 lebten rund 2,151 Mio. Menschen im Freistaat. Nach langen Jahren der andauernden Bevölkerungsverluste konnte Thüringen seine Einwohnerzahl damit zuletzt stabilisieren. Diese Entwicklung ist vor allem eine Folge aktueller Wanderungsbewegungen. Denn während die natürliche Bevölkerungsentwicklung fast flächendeckend zu einem Rückgang der Bevölkerungszahlen und einer verstärkten Alterung beiträgt, bringen positive Wanderungssalden mancherorts die Bevölkerungsentwicklung auf einen Wachstumskurs. Im Jahr 2015 war dieser Saldo erstmals seit der Wiedervereinigung so groß, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgeglichen wurde und die Bevölkerungszahl

Thüringens folglich gewachsen ist. Zu verdanken sind die Wanderungsgewinne vor allem den Zuzügen aus dem Ausland, für die neben der Fluchtmigration insbesondere die arbeitsmarktorientierte Zuwanderung aus den EU-Mitgliedsstaaten ausschlaggebend ist.

Städte und Zentrale Orte sind die Profiteure von Wanderungsbewegungen

Insgesamt sind die Städte und Zentralen Orte die Gewinner der Wanderungsbewegungen. Insbesondere die Ober- und Mittelzentren des Landes haben in den vergangenen Jahren Bevölkerungsgewinne verzeichnen können. Aufgrund der Flüchtlingszuzüge konnten jedoch auch zahlreiche ländliche Gemeinden Bevölkerung hinzugewinnen. Die altersspezifische Betrachtung zeigt dabei, dass ohne die Zuwanderung von Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten und deren zugewiesene Verteilung in die einzelnen Gemeinden ein deutlich stärkeres Wanderungsgefälle zwischen ländlichen Regionen und urbanen Zentren erkennbar wäre.

Wanderungen sind grundsätzlich stark altersselektiv. Zu den wanderungsfreudigsten Bevölkerungsgruppen zählen die jungen Erwachsenen. Vor allem zu Ausbildungszwecken zieht es viele 18- bis unter 25-Jährige in die Ober- und Mittelzentren mit guten Ausbildungs- und Freizeitangeboten. In den ländlich geprägten Landkreisen profitieren vereinzelt auch kleinere Städte und Gemeinden von Zuwanderungen dieser Altersgruppe. Die Zuwanderung jüngerer Menschen in die Städte wirkt sich dabei nicht nur positiv auf deren Bevölkerungszahl aus, sondern auch auf ihre Altersstruktur, die verjüngt wird.

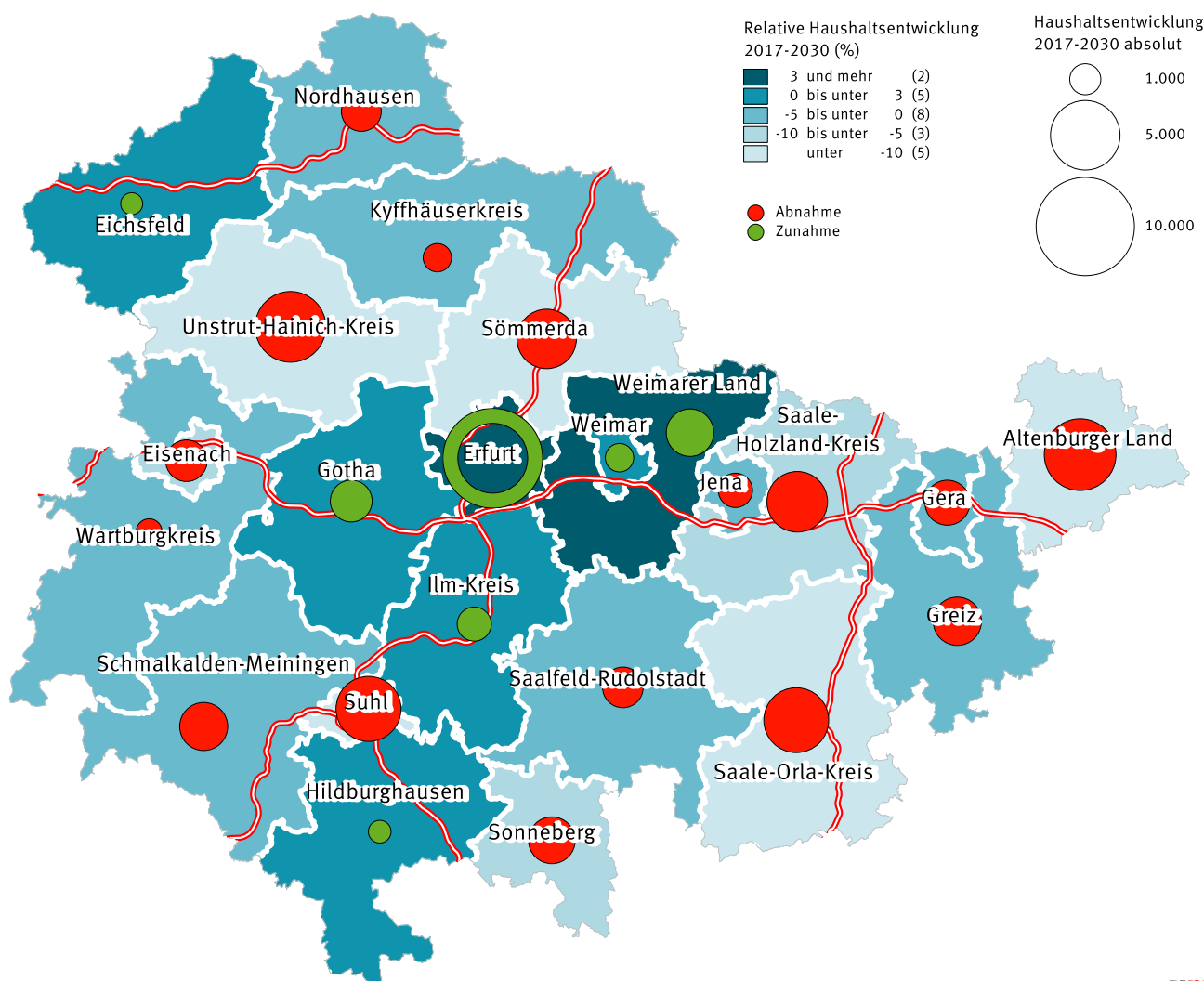
Bevölkerungsprognose: Thüringen fast flächendeckend von Bevölkerungsrückgang betroffen

Die jüngsten Wanderungsgewinne reichen aber nicht aus, um den demografischen Wandel in Thüringen aufzuhalten. Flächendeckende Geburtendefizite und wieder steigende Wanderungsverluste werden vielmehr zu einer deutlichen Reduzierung der Einwohnerzahl Thüringens in den kommenden Jahren beitragen. Bis 2030 werden knapp zehn Prozent weniger Menschen in Thüringen leben (-211.400 Einwohner). Hierbei ist zunächst mit einem moderaten Rückgang bis Anfang der 2020er Jahre zu rechnen. Danach wird sich der Rückgang aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung jedoch deutlich verstärken. Insbesondere zum Ende des Prognosezeitraums wird sich diese Entwicklung durch die Alterung der sogenannten „Babyboomer“-Generation deutlich verstärken. Folglich fällt der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, auch bei einer leicht steigenden Anzahl an Geburten, immer weiter in den negativen Bereich.

Erfurt und Jena auch zukünftig Wachstumskerne – besonders gravierende Rückgänge in südöstlichen Landkreisen

Allerdings sind die Regionen nicht gleichermaßen von Bevölkerungsverlusten betroffen. Während Erfurt und Jena als Wachstumskerne mit positiver Entwicklung herausstechen und auch ihr Umland sowie das nördliche Thüringen noch eine vergleichsweise günstige Entwicklung erwarten können, müssen sich vor allem die südöstlichen Landkreise auf besonders gravierende Rückgänge einstellen. Bis 2030 wird die Bevölkerung in der Stadt Erfurt um rund zwei Prozent und in Jena um 1,7 % wachsen. Eine vergleichsweise positive Entwicklung ist

auch in der Stadt Weimar zu erwarten. Ihre Bevölkerung wird bis 2030 lediglich um 2,6 % zurückgehen. Neben der kreisfreien Stadt Weimar weist auch deren näheres Umland einen vergleichsweise geringen Bevölkerungsrückgang auf. Der Landkreis Weimarer Land (-9,2 %) profitiert hier ebenso wie die weiteren Umlandkreise entlang der Thüringer Städtekette von Stadt-Umland-Wanderungen aus den großen Städten Erfurt, Weimar und Jena. Hierdurch ist im Landkreis Gotha ein Rückgang um 9,4 %, im Ilm-Kreis um 9,5 %, im Landkreis Sömmerda um 11,0 % und im Saale-Holzland-Kreis um 12,9 % bzw. bis zum Jahr 2030 zu erwarten. Auch abseits der Thüringer Städtekette gibt es mit den Landkreisen Eichsfeld und Nordhausen im Norden des Landes zwei Regionen mit



CIMA.

Karte 1: Haushaltsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017-2030 (jeweils 31.12.)

Quelle: CIMA-Haushaltsprognose für Thüringen

Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

Anmerkung: Die Angaben in den Klammern der Farblegende geben die Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte in den jeweils genannten Bereichen wieder.

vergleichsweise niedrigen Rückgängen bis 2030. Im Landkreis Eichsfeld beträgt der Rückgang 9,0 % und im Landkreis Nordhausen 10,8 %. Die stärksten prozentualen Verluste sind in der Stadt Suhl (-19,3 %), dem Altenburger Land (-16,5 %), dem Landkreis Greiz (-16,4 %), dem Kyffhäuserkreis (-15,8 %), den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt und Sonneberg (jeweils -14,5 %) sowie im Saale-Orla-Kreis (-14,4 %) zu erwarten. Im Vergleich zur 1. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des TLS fällt die Bevölkerungsprognose des Wohnungsmarktberichts damit etwas ungünstiger aus. Verantwortlich dafür sind die zu Grunde gelegten Annahmen sowie die unterschiedlichen Stützzeiträume.

Fortschreitende Alterung bremst den Rückgang der Haushaltszahlen

Entgegen der Bevölkerungsentwicklung werden die Haushaltszahlen aber noch bis Anfang der 2020er Jahre ansteigen. Dies ist insbesondere eine Folge des Singularisierungstrends bzw. der Alterung der Bevölkerung. Ältere Menschen leben überproportional häufig in kleinen Haushalten mit einer oder zwei Personen. Während also die Zahl der größeren Familienhaushalte massiv sinkt, steigt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte noch einige Jahre an und prägt so auch die Haushaltsentwicklung insgesamt. In der Folge wird die Haushaltszahl bis 2030 lediglich um 2,3 % (-25.000 Haushalte) sinken. Aufgrund unterschiedlicher Altersstrukturen der Bevölkerung unterscheiden sich die regionalen Muster der Haushaltsprognose von der Bevölkerungsprognose. Dort, wo die Alterung bislang noch nicht so weit fortgeschritten ist, können Landkreise trotz sinkender Bevölkerungszahl mit Haushaltszuwächsen rechnen (vgl. Karte 1). Ein nennenswertes Wachstum der Haushaltszahlen ist vor allem in den kreisfreien Städten Erfurt (+8,9 %), Weimar (+2,5 %) und den Landkreisen Weimarer Land (+6,4 %), Gotha (+2,6 %) und Ilm-Kreis (+2,2 %) zu erwarten. Weitere Städte und Landkreise können sich auf eine konstante Haushaltsentwicklung einstellen. Hierzu gehören die Landkreise Hildburghausen (+1,8 %), Eichsfeld (+1,1 %), Wartburgkreis (-1,2 %) sowie die kreisfreie Stadt Jena (-1,7 %). Eine günstige Haushaltsentwicklung ist damit tendenziell auf die Zentren und ihr Umland konzentriert. Die Landkreise und kreisfreie Städte abseits der großen Zentren müssen sich dagegen teils auf sehr starke Haushaltsverluste einstellen. Den höchsten Rückgang wird voraussichtlich die kreisfreie Stadt Suhl (-21,1 %) haben, mit deutlichem Abstand gefolgt von den Landkreisen Sömmerda (-11,2 %), dem Saale-Orla-Kreis (-10,8 %), dem Unstrut-Hainich-Kreis (-10,4 %) und dem Landkreis Altenburger Land (-10,2 %). Charakteristisch für diese Regionen ist, dass das Wachstum der kleinen Haushalte hier nicht mehr für eine Stabilisierung der Haushaltszahlen insgesamt reicht.

3. Entwicklung des Wohnungsangebots

Regionale Unterschiede in der Struktur des Wohnungsbestandes

Für das Jahr 2017 weist die Wohnungsstatistik landesweit rund 1,181 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Etwa 52 % aller Wohnungen in Wohngebäuden finden sich in Mehrfamilienhäusern. Damit liegt Thüringen etwa im Bundesdurchschnitt. Regional gibt es allerdings große Unterschiede. In den dicht besiedelten kreisfreien Städten sind in der Regel mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestandes dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Spitzenreiter ist hier Jena mit einer Quote von rund 82 %, gefolgt von Erfurt mit 80 %. Unter den Landkreisen weist das Altenburger Land mit gut 61 % einen hohen Wert auf. Auf der anderen Seite des Spektrums stehen ländlich geprägte Landkreise, wie etwa der Landkreis Hildburghausen (29 %), der Wartburgkreis (32 %) und der Landkreis Eichsfeld (34 %). Hier dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser die Bebauungsstruktur.

Die Bautätigkeit legt deutlich zu

Seit 2008 hat sich die Bautätigkeit positiv entwickelt. Im Schnitt wurden jedes Jahr rund 2.600 Wohnungen fertiggestellt, Tendenz steigend. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt nach wie vor bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abb. 1). Allerdings ist bei den Baugenehmigungen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten, was auf einen Bedeutungszuwachs dieses Segments für die Wohnungsversorgung schließen lässt. Vor allem in den Wachstumskernen Jena und Erfurt ist eine rege Bautätigkeit zu beobachten. Die niedrigsten Fertigstellungszahlen finden sich dagegen in Regionen mit eher schwierigen demografischen Voraussetzungen, wie etwa dem Landkreis Sonneberg und den kreisfreien Städten Suhl und Eisenach. Landesweit ist jede zehnte fertiggestellte Wohnung dem Eigentumssegment zuzuordnen. In Jena machen Eigentumswohnungen sogar annähernd die Hälfte der Fertigstellungen aus. Als Folge der anziehenden Bautätigkeit hat der Wohnungsbestand in Thüringen seit 2011 um rund 1,6 % zugelegt.

Wohneigentümer leben vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaus

Obwohl Genossenschaften, private und öffentliche Wohnungsunternehmen wichtige Akteure auf dem Thüringer Wohnungsmarkt sind, stellen sie nur rund ein Viertel des gesamten Wohnungsangebots zur Verfügung; der Rest entfällt auf Privatpersonen. Knapp 44 % aller Thüringer leben in ihren eigenen vier Wänden. Damit liegt das Land etwa im Bundesdurchschnitt. Im Vergleich mit den anderen ostdeutschen Bundesländern ist der Wert überdurchschnittlich. Auf der regionalen Ebene zeigt sich erwartungsgemäß ein sehr enger Zusammen-

hang zwischen der Bebauungsstruktur und der Verbreitung von Wohneigentum. Regionen mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern weisen in der Regel auch viele Wohneigentümer aus.

Geringe Leerstände in den Städten

Dem steigenden Wohnungsbestand stehen allerdings nicht unerhebliche Leerstände gegenüber, die vor allem kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und unsanierte Bestände betreffen. Im Vergleich dazu sind Ein- und Zweifamilienhäuser selten ungenutzt. Auch hinsichtlich der Eigentumsform zeigen sich Unterschiede beim Leerstand. Während Wohnungen von Privatpersonen eher selten leer stehen, haben institutionelle Wohnungseigentümer – hier insbesondere Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen sowie privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen – sehr viel häufiger mit Leer-

stand zu kämpfen. Aber auch hier zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Während die Leerstandsquoten in den Städten Erfurt und Jena zumindest bei den im vtw organisierten Wohnungsunternehmen ausgesprochen niedrig sind, weisen viele periphere Regionen ein sehr hohes Leerstandsniveau auf. In einigen dieser Regionen sind die hohen Leerstände die Folge fehlender Nachfrage und damit ein Hinweis auf strukturelle Probleme, die sich durch den fortschreitenden demografischen Wandel weiter verschärfen werden. Hohe Leerstände wirken zudem negativ auf die Attraktivität des Wohnungsangebots; Investitionen der Immobilieneigentümer in Wohnungsmodernisierung und Barrierereduzierung werden erschwert.

Jüngere Gebäudebestände besser gedämmt

In Thüringen hat schätzungsweise rund die Hälfte aller Gebäude eine Wärmedämmung der Außenwand, 84 % eine Dämmung des Daches bzw. der Obergeschosdecke und gut 40 % eine Dämmung des Fußbodens bzw. der Kellerdecke. Abhängig von der Altersstruktur der Bausubstanz zeigen sich regionale Unterschiede hinsichtlich des Dämmungszustandes. Vergleichsweise gute Werte erreichen Regionen mit relativ jungem Gebäudebestand, wie etwa die Städte Erfurt und Jena sowie die Landkreise Eichsfeld und Weimarer Land. Einen relativ hohen Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung weisen demgegenüber die Landkreise Sonneberg, Kyffhäuserkreis, Altenburger Land, Saale-Orla-Kreis und Saalfeld-Rudolstadt auf. Der Bundesvergleich zeigt zudem, dass die ostdeutschen Bundesländer den alten Bundesländern im Bereich der nachträglichen Wärmedämmung deutlich voraus sind.

Geringes Angebot an weitgehend barrierefreien Wohnungen

Bezogen auf die aktuellen Haushaltsstrukturen Thüringens leben landesweit schätzungsweise rund 3,6 % der Haushalte (entspricht circa 40.000 Haushalten) in einer weitgehend barrierefreien Wohnung. Eine eigene Umfrage des TMIL kommt zudem auf einen Bestand an barrieregeduzierten, barrierefreien oder behindertengerechten Wohnungen bei den institutionellen Wohnungseigentümern von gut 36.000 Wohneinheiten. Insgesamt sind institutionelle Wohnungsanbieter deutlich stärker in der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum engagiert als private Eigentümer. Daher dürfte ein nicht unerheblicher Anteil der barrierefreien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu finden sein.

Zahl der geförderten Wohnungen weiter rückläufig

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist seit 2008 um 57 % bzw. rund 33.000 Wohneinheiten gesunken. Das entspricht einem jährlichen Minus von etwa 3.700 Wohnungen, wobei die Zahlen zuletzt deutlich unter diesem Mittelwert lagen. Damit spiegelt die Entwicklung in Thüringen einen bundesweiten Trend wider, denn auch in anderen Bundesländern

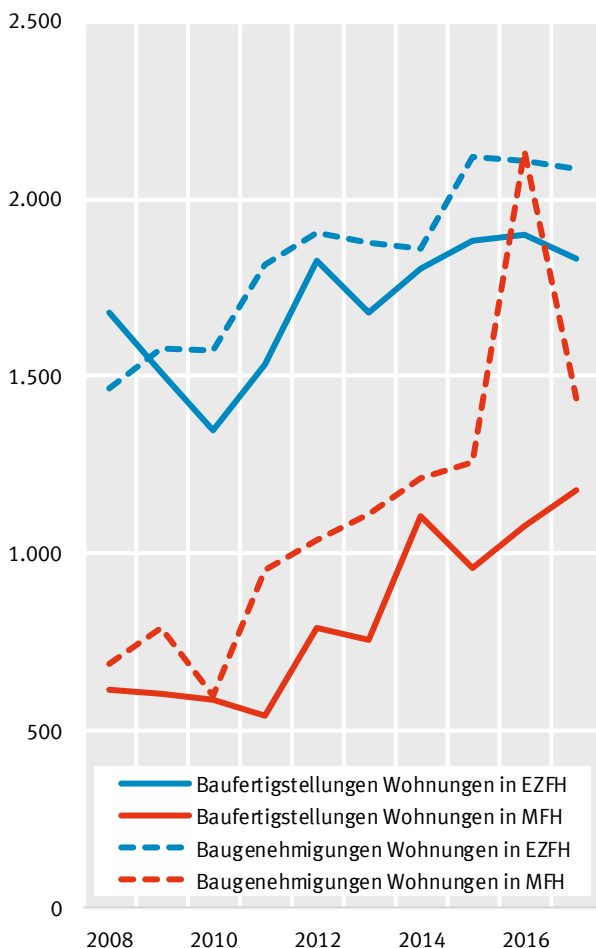


Abbildung 1: Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) 2008-2017 (jeweils 31.12.)

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IfR

sinken die Bestände geförderter Wohnungen deutlich. Der Hauptgrund für den signifikanten Rückgang sowohl in Thüringen als auch in anderen Teilen der Bundesrepublik ist, dass im vergangenen Jahrzehnt deutlich weniger geförderte Wohnungen durch Neubau oder Modernisierung geschaffen wurden, als aus der Bindung gefallen sind.

4. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Homogenes Mietpreisniveau in den Landkreisen, Preispitzen in den großen Städten

Im ersten Halbjahr 2018 betrug die Angebotsmiete für eine sogenannte Referenzwohnung¹ im Mittel 5,49 EUR/qm. Eine Betrachtung des Gesamtangebots aus dem ersten Halbjahr 2018 zeigt, dass sich der Freistaat Thüringen durch eine relativ große Homogenität des Mietpreisniveaus in den Kreisstädten und den übrigen Landkreisen auszeichnet. Aber grundsätzlich gilt, dass Mietangebote in den Kreisstädten ein tendenziell höheres Mietpreisniveau aufweisen als im übrigen Landkreis. Dies ist insbesondere auf die höhere Zentralität und die damit einhergehende bessere infrastrukturelle Ausstattung der Kreisstädte zurückzuführen. Ein ausgesprochen hohes Mietpreisniveau ist in den großen kreisfreien Städten feststellbar. Hier liegt Jena (7,41 EUR/qm) mit einigem Abstand vorn, gefolgt von Erfurt (7,00 EUR/qm) und Weimar (6,99 EUR/qm). Die restlichen kreisfreien Städte bewegen sich dagegen auf einem für Thüringen typischen Niveau mit Mietpreisen zwischen 4,98 EUR/qm und 5,85 EUR/qm.

Preiswertes Wohnen vielerorts weiterhin möglich

Umzugsinteressierte haben in Thüringen fast flächendeckend gute Chancen, eine preiswerte Mietwohnung zu finden. In den meisten Landkreisen inklusive der Kreisstädte und in den kreisfreien Städten Gera, Suhl und Eisenach kann jeweils mindestens die Hälfte aller angebotenen Referenzwohnungen für unter 6,00 EUR/qm² gemietet werden. Anders sieht die Situation nur in den kreisfreien Städten Jena, Erfurt und Weimar sowie im Landkreis Sömmerda und der Stadt Heilbad Heiligenstadt aus, wo teilweise nur noch bis zu einem Viertel der angebotenen Referenzwohnungen in diese Kategorie fällt.

Anstieg der Mietpreise vor allem in den größeren Städten

Die mittlere Miete für eine Referenzwohnung in Thüringen ist im Zeitraum 2008 bis Mitte 2018 um rund zehn Prozent gestiegen (vgl. Abb. 2). Deutliche Mietpreissteigerungen sind vor allem in den ohnehin vergleichsweise teuren kreisfreien Städten Weimar (+37 %) und Erfurt (+35 %) sowie im Landkreis

Sömmerda (+37 %) zu beobachten. Steigende Mieten sind jedoch kein flächendeckendes Phänomen in Thüringen. Im Landkreis Hildburghausen (-9 %) und der kreisfreien Stadt Suhl (-5 %) lagen die Mietpreise unter dem Ausgangswert von 2008. Im Landkreis Hildburghausen werden die Rückgänge dabei durch die Preisanstiege in der Kreisstadt (+11 %) etwas gedämpft. In weiteren Landkreisen zeigen sich die Angebotsmieten nahezu unverändert. Hierzu gehören insbesondere der Saale-Holzland-Kreis (+2 %) und der Landkreis Weimarer Land (+3 %).

Preisniveau im Neubau deutlich höher

Neubauwohnungen sind erwartungsgemäß deutlich teurer als Bestandswohnungen. So wurden für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern im zweiten Quartal 2018 im Mittel 7,14 EUR/qm fällig, Angebote über 11,30 EUR/qm kamen nur vereinzelt vor. Dabei ist die regionale Streuung der Angebotsmieten deutlich größer als bei den Referenzwohnungen. Auch die Steigung fällt im Neubau höher aus, hier haben die Preise

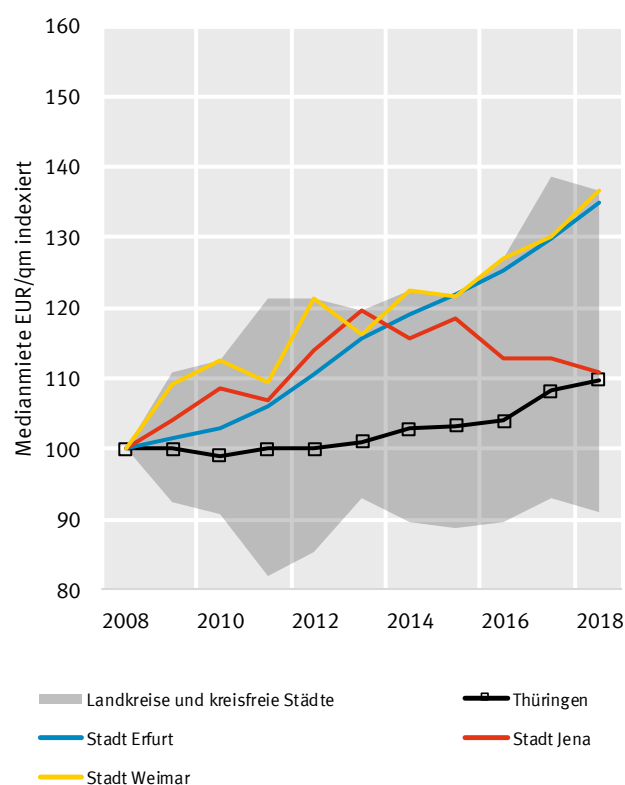


Abbildung 2: Indexierte Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete je Quadratmeter (Angebotsmiete) von Referenzwohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 2008 bis 1. Halbjahr 2018 (2008 = 100)

Quelle: F+B Marktmietenmonitor; Berechnungen CIMA IfR

¹ Wohnung in einem mindestens drei Jahre alten Mehrfamilienhaus mit zwei bis vier Zimmern, einer Wohnfläche von 50 bis 80 qm sowie einer normalen Ausstattung.

² Zur Definition von preiswertem Wohnen im Freistaat Thüringen wurde ein Preisband oberhalb der durchschnittlichen anerkannten Unterkunftskosten von Mietern, die im Jahr 2017 Leistungen aus der staatlichen Grundsicherung bezogen, mit einer Obergrenze von 6,00 EUR/qm definiert.

seit 2008 um rund 25 % zugelegt. Der Anstieg ist vor allem ein Phänomen der letzten fünf Jahre mit einer kurzzeitigen Preisspitze im Jahr 2015. Regional sind die stärksten Preissteigerungen im Neubau wieder in den kreisfreien Städten Erfurt und Weimar zu verzeichnen.

Mietbelastung in Thüringen unterdurchschnittlich

In Thüringen gaben Mieter 2014 rund 24,0 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aus. Dies ist im bundesdeutschen Vergleich – hier sind es im Durchschnitt etwa 27,2 % – ein äußerst niedriger Wert. Insgesamt zeichnen sich die ostdeutschen Flächenländer durch eine vergleichsweise niedrige Mietbelastung aus. Auch wenn Thüringen damit insgesamt recht gut dasteht, darf das nicht darüber hinwegtäuschen, dass Teile der Bevölkerung sehr stark durch Mietzahlungen belastet sind. Hierzu gehören insbesondere kleine Haushalte, etwa von Senioren, Alleinerziehenden, Arbeitslosen, Studierenden oder auch Auszubildenden. Allgemein gilt eine Mietbelastungsquote von mehr als 30 % als kritisch. Dies trifft in Thüringen immerhin auf mehr als jeden vierten Haushalt zu.

Darüber hinaus zeigen sich aber auch starke regionale Unterschiede in der Mietbelastung. Besonders in den großen kreisfreien Städten ist die Bezahlbarkeit für einige Haushalte schwierig. Ohne Berücksichtigung der Transferleistungsempfänger weist die kreisfreie Stadt Jena mit knapp 30,0 % die höchste durchschnittliche Mietbelastungsquote auf. Aber auch in den kreisfreien Städten Weimar (27,5 %), Erfurt (25,7 %) und Eisenach (25,1 %) haben die Menschen eine für Thüringen überdurchschnittlich hohe Mietbelastung. Demgegenüber hat die kreisfreie Stadt Suhl mit rund 18,8 % eine besonders niedrige Mietbelastungsquote.

Preissteigerungen im Eigentumssegment insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Entwicklung der Kaufpreise weist einige Ähnlichkeiten mit denen im Mietsegment auf. Besonders deutlich wird dies bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2017 lagen die Preise durchschnittlich bei 85.000 EUR, das sind 23 % mehr als noch im Jahr 2008 (vgl. Abb. 3). Damit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb kürzester Zeit deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise. Die Preissteigerungen konzentrieren sich vor allem in den nachfragestarken Gebieten entlang der Thüringer Städtekette. Den teuersten Standort für Ein- und Zweifamilienhäuser bildet die kreisfreie Stadt Jena, wo ein Eigenheim 2017 durchschnittlich rund 348.300 EUR kostete. Mittlere Kaufpreise von über 200.000 EUR hatten aber auch andere kreisfreie Städte zu verzeichnen, nämlich Erfurt (256.000 EUR), Eisenach (230.000 EUR) und Weimar (227.500 EUR). Besonders günstig konnten Käufer dagegen im eher ländlichen Landkreis Kyffhäuserkreis (49.000 EUR) Eigentum erwerben.

Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind markante Preissteigerungen zu beobachten. Insgesamt sind die Preise in Thüringen im Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2008-2017 um rund 17 % gestiegen. Damit liegen die Kaufpreissteigerungen bei Eigentumswohnungen allerdings etwas unter denen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Mittel kostete eine Eigentumswohnung in Thüringen im Jahr 2017 rund 62.000 EUR. Die höchsten Preise haben 2017 die Käufer in Jena und Erfurt mit durchschnittlich 98.000 EUR bzw. 96.000 EUR gezahlt. Besonders günstig kamen Käufer in den östlichen Teilen Thüringens an Wohneigentum. Im Landkreis Altenburger Land und Gera betrug der durchschnittliche Kaufpreis 35.000 EUR, im Landkreis Greis 33.400 EUR und im Saale-Holzland-Kreis sogar nur 30.300 EUR.

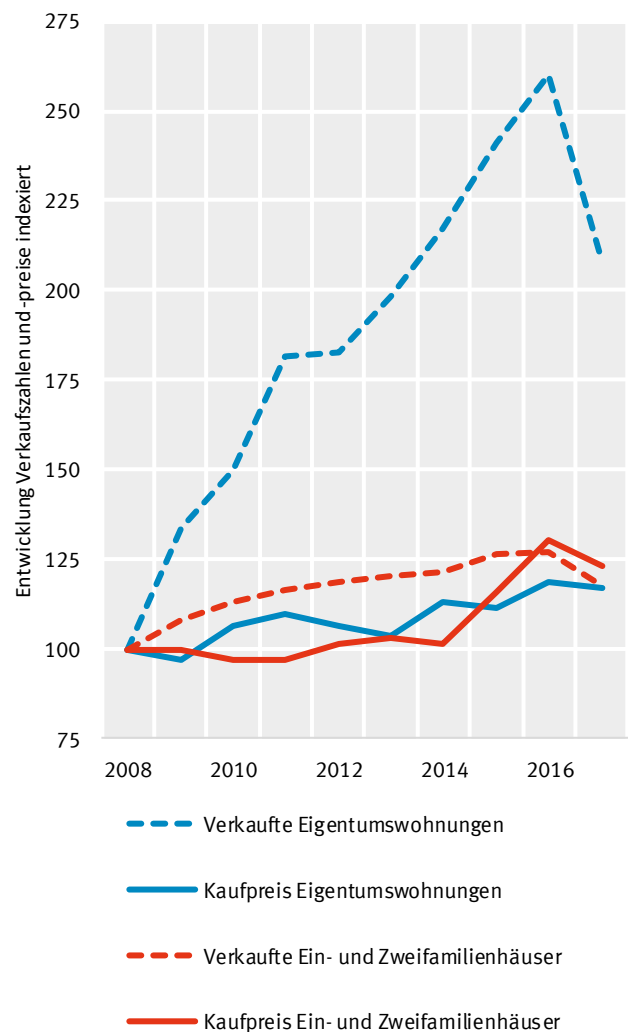


Abbildung 3: Entwicklung der Verkaufszahlen und der Mediankaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen 2008-2017 (2008 = 100)

Quelle: TLVermGeo; Berechnungen CIMA IFR

Die Preise für Grundstücke im individuellen Wohnungsbau von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen sich in Thüringen vergleichsweise stabil, sie schwanken um einen Mittelwert von rund 42 EUR/qm. Zu den besonders kostspieligen Standorten mit Bodenpreisen von über 100 EUR/qm zählen die kreisfreien Städte Jena (302 EUR/qm), Erfurt (206 EUR/qm) und Weimar (136 EUR/qm). Insgesamt liegt das Preisniveau in diesen Städten etwa doppelt so hoch wie noch im Jahr 2008. Demgegenüber stehen Regionen, vor allem im östlichen Thüringen, in denen die Grundstückspreise teilweise deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Kostentreiber im Neubau und Bestand

Hohe Baukosten und niedrige Zinssätze für Wohnungsbaukredite aber auch steigende Qualitätsanforderungen spielen eine wichtige Rolle für die Teuerung im Wohnungsmarkt. Insgesamt sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Thüringen zwischen 2008 und 2017 um rund 18 % gestiegen. Damit lag die Teuerung deutlich höher als bei den Verbraucherpreisen (+10 %). Aber nicht nur die Investoren im Wohnungsneubau sind mit steigenden Baupreisen konfrontiert, sondern auch die Eigentümer im Wohnungsbestand. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten von Wohngebäuden haben sogar noch stärker zugelegt als die Neubaupreise, nämlich um rund 23 %. Teilweise werden die steigenden Bau- und Kaufpreise durch die historisch niedrigen Zinssätze für Wohnungsbaukredite ausgeglichen. 2017 lag der jahresdurchschnittliche Zinssatz für Kredite mit anfänglicher Zinsbindung über fünf bis zehn Jahre bei rund 1,67 %. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 waren es durchschnittlich noch 5,04 %. Damit liegen die aktuellen Kreditzinsen um zwei Drittel niedriger.

5. Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Steigende Wohnungsbedarfe trotz wachsender Überhänge

Aufgrund der sinkenden Haushaltszahl werden auch die Wohnungsbedarfe sinken. Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Wohnungsangebots folgt daraus, dass die Überhänge landesweit deutlich zunehmen. Insgesamt könnten im Jahr 2030 rund 44.200 Wohneinheiten zusätzlich leer stehen. Ob sich aus den Wohnungsüberhängen allerdings tatsächlich dauerhafte Leerstände ergeben, hängt auch davon ab, wie die Wohnungseigentümer auf diese Entwicklung reagieren.

Trotz hoher Überhänge werden aber auch rund 40.000 zusätzliche Wohneinheiten bis 2030 benötigt. Aufgrund der Ortsgebundenheit der Nachfrage ist eine gegenseitige Aufrechnung der Bedarfe und Überhänge im Land nicht möglich. Hintergrund ist, dass es in den Teilregionen zu einer Diskrepanz

zwischen Angebot und Nachfrage kommt. Die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen setzt sich zusammen aus den demografisch bedingten Neubedarfen von 20.200 Wohnungen, der qualitativen Zusatznachfrage³ von 3.400 Wohneinheiten sowie Ersatzbedarfen⁴ von 16.400 Wohnungen.

Es bestehen in der zu erwartenden Entwicklung jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Gebäudetypen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wird für das Jahr 2030 nur noch ein quantitativer Neubedarf von rund 1.300 Wohnungen ausgewiesen. Aufgrund dieses geringen demografischen Bedarfs ist jedoch von einer höheren qualitativen Zusatznachfrage auszugehen, die sich auf rund 2.200 Wohnungen belaufen wird. Hinzu kommt ein Ersatzneubau von gut 400 Wohneinheiten. Demgegenüber dominieren bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Wohnungsüberhänge. Ihre Zahl wird bis 2030 um rund 35.900 ansteigen. Hintergrund ist, dass Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern typischerweise von Familien nachgefragt wird. Die Zahl der Familienhaushalte wird bis 2030 landesweit aber deutlich sinken.

Anders sieht die Lage dagegen bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. Zwar sind auch hier zusätzliche Wohnungsüberhänge von landesweit 8.300 Einheiten zu erwarten. Diesen steht jedoch ein zusätzlicher Bedarf von 36.100 Wohnungen gegenüber. Hiervon sind immerhin rund 19.100 Wohneinheiten demografisch bedingt, der Ersatzneubau macht weitere rund 15.900 Wohnungen aus, während sich die qualitative Zusatznachfrage im Geschosswohnungsbau nur auf rund 1.200 Wohneinheiten beläuft. Ein Grund dafür ist, dass die Zahl der kleinen Haushalte vor allem wegen der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Kleine Haushalte fragen typischerweise eher kleine bis mittelgroße Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach.

Bedarf an barrierefreiem Wohnraum steigt

Ein wesentlicher Aspekt der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Bedarfsgerechtigkeit des angebotenen Wohnraums. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in den höheren Altersgruppen spielt im Freistaat Thüringen das Thema Barrierefreiheit bzw. Barrierereduzierung eine wichtige Rolle. Dies gilt insbesondere für die Regionen, die keine oder wenig demografisch bedingte Neubedarfe aufweisen. Hier ist altersgerechtes Wohnen ein zentraler Treiber der qualitativen Zusatzbedarfe. Nach der Schätzung im 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen werden bei einem gleichbleibenden Bedarfsniveau der Seniorenhaushalte im Jahr 2030 bis zu 90.000 barrierefreie Wohnungen im Freistaat benötigt.

³ Die qualitative Zusatznachfrage entspricht der Nachfrage nach Wohnraum, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelhafter energetischer Zustand, keine zeitgemäße Ausstattung) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann.

⁴ Ersatzbedarfe basieren auf dem zu erwartenden Wohnungsabgang.

Wohnungsbedarfe und -überhänge regional unterschiedlich verteilt

Aufgrund der Ortsgebundenheit der Nachfrage spiegelt der steigende Wohnungsbedarf bei gleichzeitigem Anstieg der Überhänge die divergenten regionalen Entwicklungen der Wohnungsmärkte wider. Dementsprechend lassen sich die Landkreise und kreisfreien Städte Thüringens in vier Gruppen mit unterschiedlicher Wohnungsmarktentwicklung unterteilen (vgl. Abb. 4). So gibt es eine sehr kleine Gruppe an Landkreisen und kreisfreien Städten, die bis zum Ende des Prognosezeitraums aufgrund ihrer demografischen Entwicklung zusätzliche

Wohnungen sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern benötigen, ohne dass es zu Überhängen kommen wird. Denen steht eine ebenfalls eher kleine Gruppe an Landkreisen und kreisfreien Städten gegenüber, deren Haushaltsentwicklung so ungünstig ist, dass für beide Gebäudetypen mit einem deutlichen Anstieg der Überhänge zu rechnen ist. Zusätzliche Wohnungen sind hier fast ausschließlich auf das Fehlen bestimmter Wohnqualitäten zurückzuführen. Zwischen diesen beiden Extremen liegen diejenigen Regionen, in denen es sowohl Überhänge als auch Neubedarfe gegeben wird. Bei diesen Regionen stehen auf der einen Seite solche Landkreise und kreisfreien Städte, bei denen die

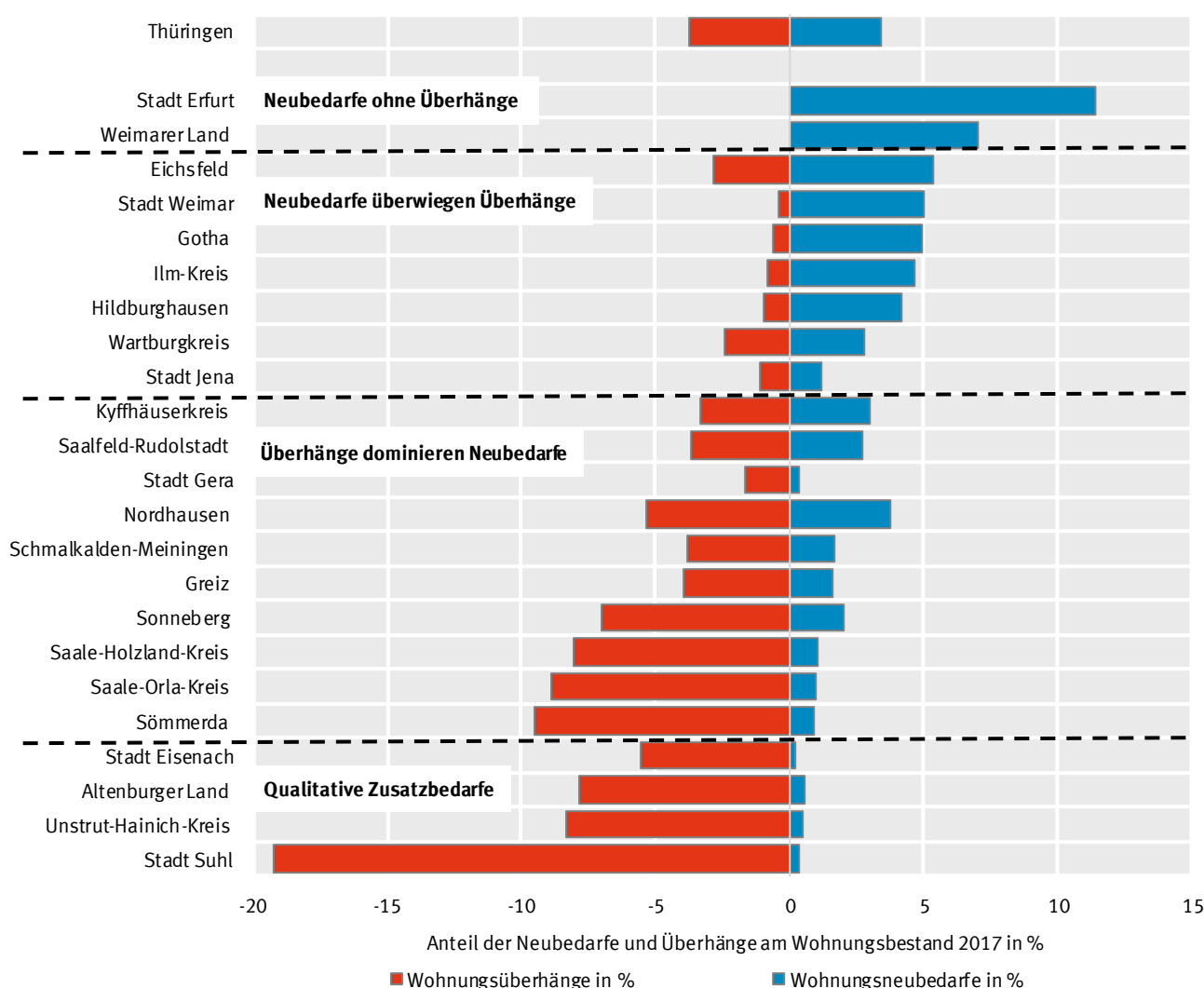


Abbildung 4: Relative Entwicklung der quantitativen Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatznachfrage und Ersatzbedarfe) sowie -überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2030

Quelle: CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen

Anmerkung: In einigen Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es sowohl Neubedarfe als auch Überhänge. Dies ist zum einen auf unterschiedliche Entwicklungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser zurückzuführen. Zum anderen sind Wohnungsbedarfe ortsgebunden. Daher wird auf eine Saldierung der lokalen Bedarfe und Überhänge verzichtet.

Neubedarfe die Überhänge überwiegen und auf der anderen Seite diejenigen Landkreise und kreisfreien Städte, bei denen die Überhänge dominieren.

Erfurt und Weimarer Land: Neubedarfe ohne Überhänge

Zu den Regionen mit deutlichen Neubedarfen gehören die kreisfreie Stadt Erfurt und der Landkreis Weimarer Land. Insgesamt werden hier bis 2030 11,4 % bzw. 7,0 % mehr Wohnungen benötigt als noch im Jahr 2017. Dies entspricht etwa 13.100 Wohneinheiten in Erfurt sowie 3.000 Einheiten im Landkreis Weimarer Land. Diese sind in erster Linie demografisch bedingt. Der Anteil der qualitativen Zusatznachfrage ist dagegen gering, da die benötigten Wohnraumqualitäten in der Regel im Zuge des ohnehin erforderlichen quantitativen Wohnungsneubaus bereitgestellt werden.

Suhl, Eisenach, Landkreise Unstrut-Hainich-Kreis und Altenburger Land: Nur qualitative Zusatznachfrage

Auf der anderen Seite des Spektrums stehen die kreisfreien Städte Suhl und Eisenach sowie die Landkreise Unstrut-Hainich-Kreis und Altenburger Land. Diese Regionen werden in den kommenden Jahren einen deutlichen Zuwachs an Wohnungsüberhängen erleben. Besonders stark betroffen von den Überhängen ist die kreisfreie Stadt Suhl mit einem Anstieg der Wohnungsüberhänge bis zum Jahr 2030 von rund 19,2 %, was ungefähr 4.100 Wohneinheiten entspricht. Damit liegt Suhl deutlich vor dem Unstrut-Hainich-Kreis (+8,3 %), dem Landkreis Altenburger Land (+7,9 %) und der Stadt Eisenach (+5,5 %).

Landkreise Eichsfeld, Gotha, Ilm-Kreis, Hildburghausen, Wartburgkreis, Kyffhäuserkreis und kreisfreie Städte Weimar und Jena: Neubedarfe überwiegen Überhänge

In den meisten Landesteilen Thüringens sind jedoch sowohl Überhänge als auch demografisch bedingte Neubedarfe zu erwarten, die in einem unterschiedlichen Verhältnis zueinander stehen. In den Landkreisen Eichsfeld, Ilm-Kreis, Hildburghausen, Gotha, Kyffhäuserkreis und Wartburgkreis sowie den kreisfreien Städten Weimar und Jena überwiegen dabei die Neubedarfe die zu erwartenden Überhänge. Der höchste Zuwachs ist im Landkreis Eichsfeld mit rund 5,4 %, gemessen am Ausgangsbestand zu erwarten, was etwa 2.500 Wohneinheiten entspricht. Es folgen die kreisfreie Stadt Weimar (5,0 %) sowie die Landkreise Gotha (4,9 %), Ilm-Kreis (4,7 %) und der Wartburgkreis (2,8 %). In Jena fallen die Bedarfe im Jahr 2030 mit 1,2 % Zuwachs bereits vergleichsweise gering aus.

Im übrigen Land dominieren Überhänge die Neubedarfe

In dieser letzten und zahlenmäßig größten Gruppe kommt es ebenfalls zu einem Nebeneinander von Überhängen und Neubedarfen. Allerdings überwiegen hier die Überhänge teils deutlich. In diesen Gebieten sind im Mittel zusätzliche Überhänge von rund 5,5 % zu erwarten, während sich die zusätzlichen Bedarfe nur auf rund 1,8 % belaufen. Besonders stark fallen die Überhänge in den Landkreisen Sömmerda und Saale-Orla-Kreis mit 9,5 % bzw. 8,9 % aus, was etwa 3.300 bzw. 3.900 Wohneinheiten entspricht.

Demografische Entwicklung erlaubt Trendaussagen für Mieten und Kaufpreise

Detaillierte Prognosen zur zukünftigen Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen sind kaum möglich, da für eine Vielzahl von Faktoren Schätzungen oder Annahmen zur zukünftigen Entwicklung getroffen werden müssen, die häufig keinen eindeutigen Mustern bzw. Trends folgen. Ein Blick auf die Preisentwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch deutlich, dass für Landkreise und kreisfreie Städte ein starker Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und der Bevölkerungsentwicklung besteht. Auf Grundlage der vorliegenden Prognosen sowie der zu erwartenden Veränderungen der Altersstrukturen kann daher davon ausgegangen werden, dass die stärksten zukünftigen Preissteigerungen für die kreisfreien Städte Erfurt und Jena zu erwarten sind. Aufgrund steigender Löhne und Verbraucherpreise ist aber landesweit von einem weiteren moderaten Anstieg der Mieten und Kaufpreise auszugehen. In Regionen mit ungünstiger demografischer Entwicklung dürfte die Bedeutung der Attraktivität des konkreten Wohnungsangebots zukünftig aber eine noch höhere Rolle für die erzielbaren Preise spielen.

Die Preisentwicklung wird aber nicht nur regional unterschiedlich verlaufen, sondern auch Differenzen zwischen den Segmenten aufweisen. Vergleichsweise deutliche Preisanstiege sind vor allem in den Wohnungssegmenten zu erwarten, die aufgrund der demografischen Entwicklung mit hohen Nachfragezuwächsen rechnen können. Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und des ungebrochenen Trends zur Haushaltsverkleinerung ist das vor allem der Geschosswohnungsbau.

6. Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

Fünf zentrale Herausforderungen der Thüringer Wohnungsmärkte

Die Herausforderungen der Thüringer Wohnungsmärkte sind zum einen das Resultat der divergenten räumlichen Entwicklungen zwischen städtischen Zentren und ländlichen Räumen

und zum anderen Folge des Wandels von einer wachsenden zu einer schrumpfenden Haushaltsentwicklung im Zeitverlauf. Unter Berücksichtigung der Analyse von Wohnungsangebot und -nachfrage ergeben sich daher die fünf im grauen Kreis dargestellten zentralen Herausforderungen (vgl. Abb. 5).

Bewältigung von Herausforderungen erfordert gemeinschaftliches Engagement

Mit diesen Herausforderungen steht Thüringen nicht allein da, auch die anderen Bundesländer sind mit ähnlichen Entwicklungen konfrontiert. Um den Herausforderungen zu begegnen, steht eine Vielzahl an potenziellen Maßnahmen und Empfehlungen für die verschiedenen Teilräume Thüringens zur Verfügung (vgl. Abb. 5).

Dabei stehen Ansätze, wie etwa die Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung oder die bessere Nutzung des Wohnungsbestandes, im Vordergrund. Es zeigt sich, dass in Thüringen wichtige politische Weichenstellungen bereits

vorgenommen wurden. Daher geht es insbesondere darum, die bestehenden Instrumente gezielt weiterzuentwickeln und punktuell durch neue Ansätze zu ergänzen. Allerdings gibt es für die Bewältigung der Herausforderungen auf den Thüringer Wohnungsmärkten keine Musterlösungen. Aufgrund der divergenten Entwicklungen ist vielmehr eine Gestaltung mit Augenmaß erforderlich. Um die besten Lösungen zu finden, ist zudem neben einem länderübergreifenden Austausch und der Abstimmung von Vorstellungen im Bereich der Wohnungsmarktpolitik insbesondere ein noch stärkerer Dialog zwischen den Wohnungsmarktakeuren des Freistaats nötig. Die Herausforderungen können nicht von der Landesregierung allein bewältigt werden. Stattdessen müssen alle Beteiligten ihren Beitrag zur Entwicklung und Umsetzung von zielorientierten und regional angepassten Lösungen leisten.

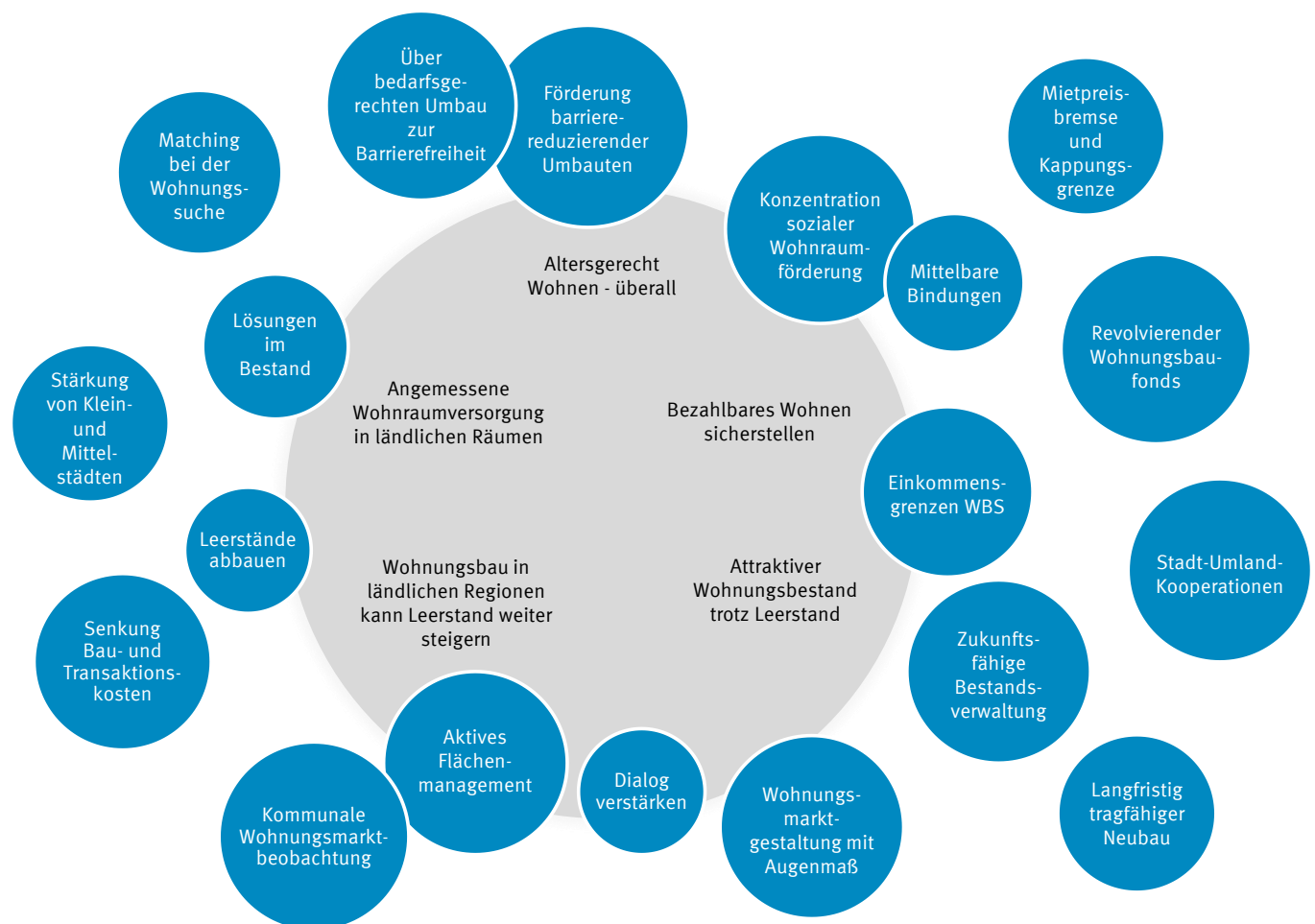


Abbildung 5: Herausforderungen (grauer Kreis) und Handlungsempfehlungen (blaue Kreise) im Rahmen des 2. Wohnungsmarktberichts Thüringen

Quelle: eigene Darstellung CIMA IFR