



2. Wohnungsmarktbericht Thüringen



Herausgeber

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Abteilung 2 – Städte- und Wohnungsbau, Staatlicher Hochbau
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt
Telefon: +49 (0) 361 574 1111 000 (Behördenzentrale)
E-Mail: poststelle@tmil.thueringen.de

Bearbeitung

cima.

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover
Telefon: +49 (0) 511 220079-50
E-Mail: regionalwirtschaft@cima.de

Autoren:

Fabian Böttcher
Esther-Maria Nolte
Meike Stüve

Fotos:

Titel Shutterstock # 451241899
Vorwort Marcel Krummrich

Druck:

WIRmachenDRUCK GmbH

Gleichstellungsgrundsatz:

Für die bessere Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Personenbezogene Begriffe gelten für alle Geschlechter.

Stand:

11. Dezember 2018

Soweit nicht anders angegeben, spiegeln die Daten und Berechnungen den Gebietsstand vom 31.12.2017 wider. Spätere Gebietsstandsänderungen wurden nicht berücksichtigt.

Auflage:

700

Verteilerhinweis:

Diese Informationsschrift wird von der Thüringer Landesregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright:

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Vorwort

Die rot-rot-grüne Landesregierung hat ihre Wohnungspolitik unter folgendem Leitsatz gestellt:

„Wohnen ist kein Gut wie jedes andere, sondern ein existenzielles Grundbedürfnis.“

Wohnen bedeutet nicht nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Die Wohnung ist vielmehr der Dreh- und Angelpunkt des familiären Lebens. Sie ist auch soziale Begegnungsstätte. Wohnen ist somit ein elementares Gut der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Während es in den Städten durch die verstärkte Nachfrage zu einer Verknappung von bezahlbarem Wohnraum und steigender Mietbelastung kommt, führt die Entwicklung im ländlichen Raum zu einem Angebotsüberhang, welcher wiederum zu steigenden Leerstandszahlen und schleichendem Verfall einzelner Immobilien führt.

Um dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, hatte die Landesregierung im August 2017 den nun hier vorliegenden 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen in Auftrag gegeben. Nach fast sieben Jahren waren eine Aktualisierung der Datenbasis und eine aktuelle Analyse des Wohnungsmarkts in Thüringen erforderlich. Der Bericht analysiert nun den aktuellen Stand sowohl zum Wohnraumangebot als auch zur Wohnraumnachfrage und prognostiziert den künftigen Bedarf an Wohnraum. Darüber hinaus enthält der Wohnungsmarktbericht Anregungen und Empfehlungen für Politik und Wohnungswirtschaft für die künftige Arbeit.

Im Gegensatz zum ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen liegen die Schwerpunkte des vorliegenden Berichts zum einen auf der unterschiedlichen Entwicklung zwischen den urbanen Zentren, insbesondere den kreisfreien Städten/Kreisstädten/Zentralen Orten und dem die Zentren umgebenden Umland.



Zum anderen fließen auch Betrachtungen zu Indikatoren für angespannte Wohnungsmärkte in den Bericht ein. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Folgen aus der Zuwanderung von Flüchtlingen aus Kriegsgebieten und deren Einfluss auf die Bedarfsprognosen betrachtet.

Der Bericht gibt insoweit sowohl Aufschluss über die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts als auch über die bisherigen Entwicklungen der letzten Jahre zum Wohnungsangebot, zum Leerstand, zur Bautätigkeit oder auch zur Miet- und Immobilienpreisentwicklung. Zudem beleuchtet er die bisherige und künftige Wohnraumnachfrage, insbesondere welche Wohnungen wo und von wem nachgefragt werden. Nicht zuletzt gibt der Wohnungsmarktbericht einen Ausblick auf die Entwicklungen zur Bevölkerung, zu den Haushalten und auch zum Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030.

Ich stelle bei der Lektüre fest, dass die Landesregierung bei den Kernfestlegungen des Koalitionsvertrages zum Thema Wohnen den richtigen Weg eingeschlagen hat. Trotz mancher Erfolge bleibt aber auch für die Zukunft genug zu tun, um die Bedingungen am Thüringer Wohnungsmarkt so zu gestalten, dass jedem Wohnungssuchenden angemessener und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. In diesem Sinne wünsche ich mir eine rege Diskussion der Ergebnisse und Anregungen des 2. Wohnungsmarktberichts Thüringen und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in blue ink that reads "Birgit Keller". The signature is written in a cursive, flowing style.

Birgit Keller,
Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einleitung	7
2. Demografische Entwicklung in Thüringen	8
2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	14
2.3 Wanderungsanalyse	16
Exkurs: Die Bedeutung der Daseinsvorsorge für den Wohnungsmarkt	28
2.4 Bevölkerungsprognose	29
2.5 Haushaltsprognose	34
3. Entwicklung des Wohnungsangebots.....	38
3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit	39
3.2 Wohnungsleerstand.....	42
3.3 Wohnungsmodernisierung.....	45
3.4 Barrierereduzierter Wohnraum und Sonderwohnformen.....	47
Exkurs: Gleichberechtigtes Wohnen für Alle	49
3.5 Geförderter Wohnraum	50
4. Entwicklung der Wohnungsnachfrage	52
4.1 Entwicklung der Einkommen	52
4.2 Entwicklung der Mieten.....	53
4.3 Entwicklung der Kaufpreise.....	61
Exkurs: Mehr Familien ins Eigenheim durch Baukindergeld?.....	66
4.4 Entwicklung von Baukosten und Zinsen	67
4.5 Wohnungsnachfrage nach ausgewählten qualitativen Merkmalen	69
5. Entwicklung des Wohnungsbedarfs	74
5.1 Landesweiter Wohnungsbedarf.....	74
5.2 Regionale Wohnungsbedarfe	77
5.3 Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen.....	82
6. Herausforderungen und Handlungsempfehlungen	84
6.1 Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Thüringen	84
6.2 Handlungsempfehlungen.....	88
Exkurs: Niedrigere Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse?.....	95

Methodik.....	99
Bevölkerungsprognose.....	99
Haushaltsprognose	99
Wohnungsprognose	100
Abkürzungsverzeichnis.....	102
Abbildungsverzeichnis	103
Kartenverzeichnis	105
Tabellenverzeichnis	106
Kfz-Kennzeichenverzeichnis	106
Daten zum 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen	107

Zusammenfassung

Städte und Zentrale Orte als Profiteure aktueller Wanderungsmuster

Nach langen Jahren der andauernden Bevölkerungsverluste konnte Thüringen seine Einwohnerzahl in den letzten Jahren stabilisieren. Allerdings setzen sich die schon länger zu beobachtenden divergenten demografischen Entwicklungen in den Thüringer Teilräumen weiter fort. Dabei kristallisieren sich insbesondere die größeren und kleineren Städte des innerthüringer Zentralraumes als Wachstumsgewinner heraus. Auch die Zentralen Orte in den stärker ländlich geprägten Regionen können mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung aufwarten. 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 mancherorts positive Wanderungssalden die Bevölkerungsentwicklung auf einen Wachstumskurs. Zu verdanken sind die Wanderungsgewinne den Zuzügen aus dem Ausland, für die neben der Fluchtmigration insbesondere die arbeitsmarktorientierte Zuwanderung aus den EU-Mitgliedsstaaten ausschlaggebend ist. Dabei ziehen vor allem jüngere Menschen in die Städte, was sich nicht nur auf deren Bevölkerungszahl positiv auswirkt, sondern auch auf ihre Altersstruktur.

Fortschreitende Alterung bremst den Rückgang der Haushaltszahlen

Die derzeitigen 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 rund zehn Prozent weniger Menschen in Thüringen leben. Wie bereits heute sind die Regionen aber nicht gleichermaßen 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. Demgegenüber werden die Haushaltszahlen aber noch bis Anfang der 2020er Jahre ansteigen. Dies ist insbesondere eine Folge der Alterung. 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 % 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.

Rückläufige Sozialwohnungsbestände und geringe Leerstände in den Städten

In Thüringen gab es 2017 rund 1,181 Mio. Wohnungen. Seit 2008 wurden jedes Jahr durchschnittlich 2.500 Wohnungen neu gebaut. Damit ist der Wohnungsbestand seit 2011, dem Jahr der letzten Gebäude- und Wohnungszählung, trotz Abrissen um 1,6 % gewachsen. Dem steigenden Wohnungsbestand stehen allerdings nach wie vor nicht unerhebliche Leerstände gegenüber, die vor allem kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und unsanierte Bestände betreffen. 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.

Deutlich rückläufig entwickelt sich dagegen die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen. Wie in anderen Bundesländern auch, können die auslaufenden Bindungsfristen derzeit nicht durch entsprechende zusätzliche Bindungen aus Neubau oder Modernisierung ausgeglichen werden. Zudem stehen nicht alle belegungsgebundenen Wohnungen auch tatsächlich für Haushalte mit WBS zur Verfügung, da in einigen kreisfreien Städten und Landkreisen ein nicht unerheblicher Teil der Bindungen ruhend gestellt ist.

Trotz steigender Mieten und Kaufpreise bleibt Wohnen in Thüringen vielerorts bezahlbar

Nachdem Mieten und Kaufpreise in Thüringen sich über viele Jahre vergleichsweise stabil gehalten haben, sind in jüngster Zeit deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Dies gilt insbesondere für die Miete in Neubauwohnungen aber auch für

die Kaufpreise etwa von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Mittel kostete ein Eigenheim in Thüringen im Jahr 2017 rund 85.000 EUR. Hohe Baukosten und niedrige Zinssätze für Wohnungsbaukredite aber auch steigende Qualitätsanforderungen spielen eine wichtige Rolle für die Teuerung. Die deutlichsten Steigerungen sind in den großen kreisfreien Städten zu verzeichnen, in den Landkreisen ist das Preisniveau dagegen weitestgehend moderat. Bezahlbares Wohnen ist damit vielerorts immer noch möglich. So betrug die Angebotsmiete im ersten Halbjahr 2018 für eine sogenannte Referenzwohnung in Thüringen im Mittel 5,49 EUR/qm. Dennoch kristallisieren sich regional mit den großen kreisfreien Städten Räume heraus, wo die Bezahlbarkeit für einige Haushalte schwieriger wird. Hierzu gehören insbesondere kleine Haushalte, etwa von Senioren, Alleinerziehenden, Arbeitslosen, Studierenden oder auch Auszubildenden.

Steigende Wohnungsbedarfe trotz wachsender Überhänge

Steigende Haushaltszahlen führen kurz- bis mittelfristig zu deutlich höheren Wohnungsbedarfen in Thüringen. Im Ergebnis werden bis 2030 landesweit rund 40.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Gefragt sind diese vor allem im Geschosswohnungsbau – eine Folge der wachsenden Zahl an kleinen Haushalten. Da diese Wohnungen insbesondere von Senioren nachgefragt werden, muss auch das Angebot an barrierefreien oder barriere reduzierten Wohnungen ausgebaut werden. Da die Haushaltszahlen langfristig jedoch wieder sinken, wird es parallel dazu zu einem signifikanten Anstieg der Überhänge um rund 44.200 Wohnungen im Jahr 2030 kommen. Aufgrund der Ortsgebundenheit der Nachfrage ist eine Aufrechnung der Bedarfe und Überhänge im Land nicht möglich. Insofern spiegelt der steigende Bedarf 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. 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 Extremgruppen liegen diejenigen Regionen, in denen es sowohl Überhänge als auch Neubedarfe geben wird. Bei diesen Regionen stehen auf der einen Seite solche Landkreise und kreisfreien Städte, bei denen die Neubedarfe die Überhänge überwiegen und auf der anderen Seite diejenigen Landkreise und kreisfreien Städte, bei denen die Überhänge dominieren. Zu dieser Gruppe gehören die meisten Landkreise in Thüringen.

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 fünf zentrale Herausforderungen:

- Angemessene Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen
- Altersgerechtes Wohnen – überall
- Wohnungsbau in ländlichen Regionen kann Leerstand weiter steigern
- Attraktiver Wohnungsbestand trotz Leerstand
- Bezahlbares Wohnen sicherstellen

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. 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 Wohnungsmarkttakteuren 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.

1. Einleitung

Divergente Entwicklungen rücken Wohnen wieder in den Fokus

Das Thema Wohnen steht seit einigen Jahren verstärkt im Fokus des Interesses von Politik und Gesellschaft, was sich nicht zuletzt in der intensiven Berichterstattung der Medien widerspiegelt. Dies ist zu einem Großteil auf die in den letzten Jahren stark steigenden Mieten und Kaufpreise in den Ballungsräumen zurückzuführen. In der öffentlichen Debatte gerät dabei allerdings manchmal aus dem Blick, dass nicht nur die Wohnungsmärkte der großen Ballungsräume vor Herausforderungen stehen, sondern auch die Märkte von ländlichen sowie kleineren und größeren städtischen Regionen von Umwälzungen betroffen sind, die sich in einem Nebeneinander von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum zeigen.

2. Wohnungsmarktbericht Thüringen als Informationsgrundlage

Mit dem 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen soll ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, die Asymmetrie in der öffentlichen Debatte aufzulösen, 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. In ausgewählten Themenfeldern erfolgt darüber hinaus auch eine regionalisierte Betrachtung von Entwicklungen der Gemeinden. Ziel ist es, den Akteuren der Thüringer Wohnungsmärkte eine umfassende und kompakte Informationsgrundlage für eine sachgerechte Steuerung der regionalen Wohnungsmärkte zu liefern. Dabei baut der vorliegende Bericht auf dem Wohnungsmarktbericht von 2012 auf, relevante Indikatoren werden fortgeschrieben, damalige Aussagen und Ergebnisse auf den Prüfstand gestellt.

Demografische Entwicklung als Basis der Wohnungsnachfrage

Eine wesentliche Grundlage der Nachfrage am Wohnungsmarkt ist die Bevölkerungsentwicklung. Diese wird im ersten Abschnitt des Berichts (→ [Kapitel 2](#)) detailliert analysiert. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 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 Hauptwohrtort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt und eine Haushaltsprognose abgeleitet, welche die Basis für die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage bildet.

Bestimmung des aktuellen Wohnungsangebots...

Die genaue Analyse des aktuellen regionalen Wohnungsangebots (→ [Kapitel 3](#)) ist eine zentrale Grundlage für die Ableitung der künftigen Wohnungsbedarfe. Dabei spielt sowohl das quantitative Wohnungsangebot, bestehend aus Bestand und Neubautätigkeit, als auch seine qualitative Ausgestaltung im Sinne von Modernisierung, Barrierereduzierung und Angeboten für bestimmte Zielgruppen eine wichtige Rolle. Zudem wird die Leerstandsentwicklung betrachtet. Die Analyse des Ist-Zustands dient dabei der Beantwortung der Frage, inwiefern das bestehende Wohnungsangebot geeignet ist, die in Zukunft zu erwartende Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Hieraus können in einem späteren Schritt qualifizierte Aussagen über erforderliche Investitionen in den Wohnungsbestand und -neubau abgeleitet werden.

...und der derzeitigen und künftigen Wohnungsnachfrage

Die aktuelle Wohnungsnachfrage (→ [Kapitel 4](#)) ist ein wichtiger Indikator für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung. Auch hier wird zunächst der Ist-Zustand betrachtet. Neben Mieten und Kaufpreisen liegt der Schwerpunkt dabei auf der Entwicklung von Einkommen aber auch von Baukosten und Zinsen. Zudem spielen bei der Wohnungsnachfrage qualitative Faktoren eine wichtige Rolle, die ebenfalls in die Betrachtung einbezogen werden. Zur Bestimmung der zukünftigen Wohnungsnachfrage wird der zu erwartende quantitative Wohnungsbedarf sowie die qualitative Zusatznachfrage ermittelt (→ [Kapitel 5](#)). Dieser Schritt liefert wichtige Hinweise auf regionale Unterschiede der weiteren Wohnungsmarktentwicklung, die sich auch in den Preisen niederschlagen wird.

Herausforderungen und Handlungsempfehlungen für den Thüringer Wohnungsmarkt

Auf Basis der Analyseergebnisse und der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung werden die zentralen Herausforderungen des Thüringer Wohnungsmarkts benannt und Handlungsempfehlungen für die wohnungsmarktpolitischen Akteure abgeleitet (→ [Kapitel 6](#)). Dabei wird ein systematischer Ansatz verfolgt, bei dem die Handlungsempfehlungen nicht auf einzelnen Teilergebnissen, sondern auf einer integrierten Zusammenschau der Ergebnisse beruhen.

2. Demografische Entwicklung in Thüringen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die aktuelle Einwohnerzahl, ihre Zusammensetzung sowie die zukünftige Entwicklung sind wesentliche Grundlagen für die heutige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum. Die in diesem Kapitel dargestellte Bevölkerungsentwicklung bestätigt dabei grundsätzlich die Aussagen im „Demografiebericht 2016“ des TMIL. Aufgrund der neueren Datenbasis können jedoch mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht vor allem bei den Wanderungsverflechtungen aktuelle Entwicklungen berücksichtigt werden.

Große regionale Unterschiede in der langfristigen Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Thüringen ist seit der Wiedervereinigung insgesamt um gut 17 % zurückgegangen und liegt derzeit bei rund 2,151 Mio. Einwohnern. Die regionale Entwicklung stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Abbildung 1 zeigt neben der durchschnittlichen Entwicklung Thüringens und ausgewählter kreisfreier Städte den Entwicklungskorridor, der sich aus allen Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes ergibt. Zwar haben direkt nach der Wende alle Landkreise und kreisfreien Städte zunächst Einwohner verloren. Seitdem zeigt die regionale Entwicklung jedoch ein sehr differenziertes Bild. Während einige Landkreise und kreisfreie Städte inzwischen auf einen Wachstumspfad zurückkehren konnten, sind andere Regionen bis heute mit erheblichen Bevölkerungsverlusten konfrontiert. So konnten die kreisfreien Städte Erfurt, Jena und Weimar etwa um die Jahrtausendwende eine Trendwende

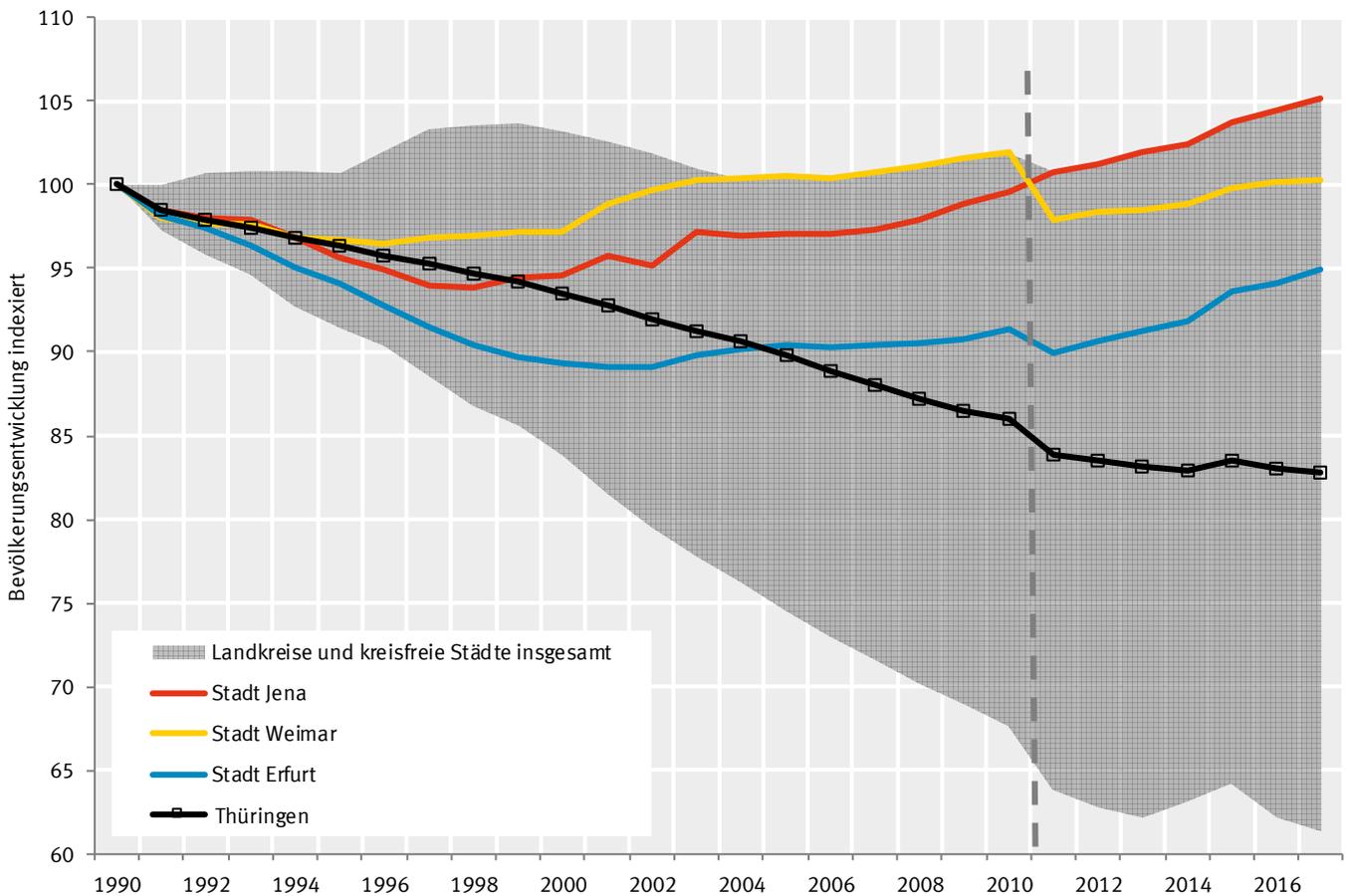


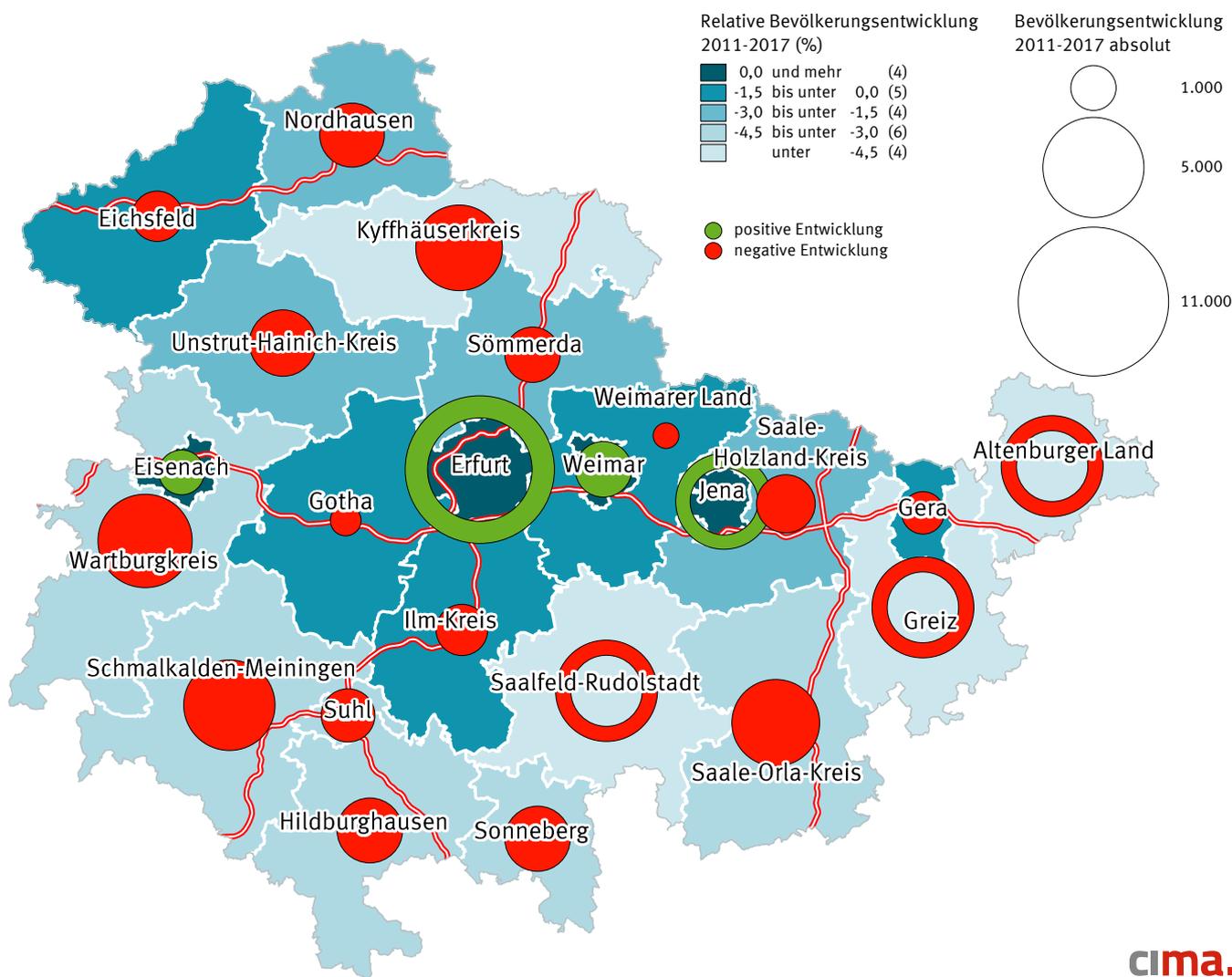
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Landkreisen Thüringens 1990-2017 (jeweils 31.12., 1990 = 100)

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen CIMA IfR

einleiten und seitdem wieder teils deutlich steigende Einwohnerzahlen verbuchen. In Jena wohnen heute sogar wieder mehr Menschen als 1990. Weimar hat den damaligen Stand wieder erreicht, in Erfurt sind es dagegen immer noch gut fünf Prozent weniger. Zudem konnten in den 1990er Jahren insbesondere die Landkreise im Umland der größeren Städte (zum Beispiel Weimarer Land, Saale-Holzland-Kreis) von sehr dynamischen Stadt-Umland-Wanderungen profitieren. Im Rahmen dieses nachholenden Suburbanisierungsprozesses konnten diese Landkreise kurzzeitig deutliche Bevölkerungsgewinne realisieren. In den vergangenen Jahren hat die Suburbanisierung aber deutlich nachgelassen. Die größten Bevölkerungsverluste sind dagegen in den Landkreisen Altenburger Land und Kyffhäuserkreis

kreis sowie den kreisfreien Städten Suhl und Gera zu beobachten.

Aufgrund des im Jahr 2011 durchgeführten Zensus sind die Daten aus den Jahren bis 2010 und ab 2011 nur bedingt miteinander vergleichbar. Im Zuge des Zensus erfolgte eine Anpassung der amtlichen Einwohnerzahl, die in vielen Städten und Gemeinden zu deutlich geringeren Bevölkerungszahlen geführt hat (zum Beispiel Stadt Weimar). Dieser sogenannte Zensus-Knick ist in der Abbildung 1 durch eine senkrechte gestrichelte graue Linie dargestellt.



Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten 2011-2017 (jeweils 31.12.)

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IfR

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.

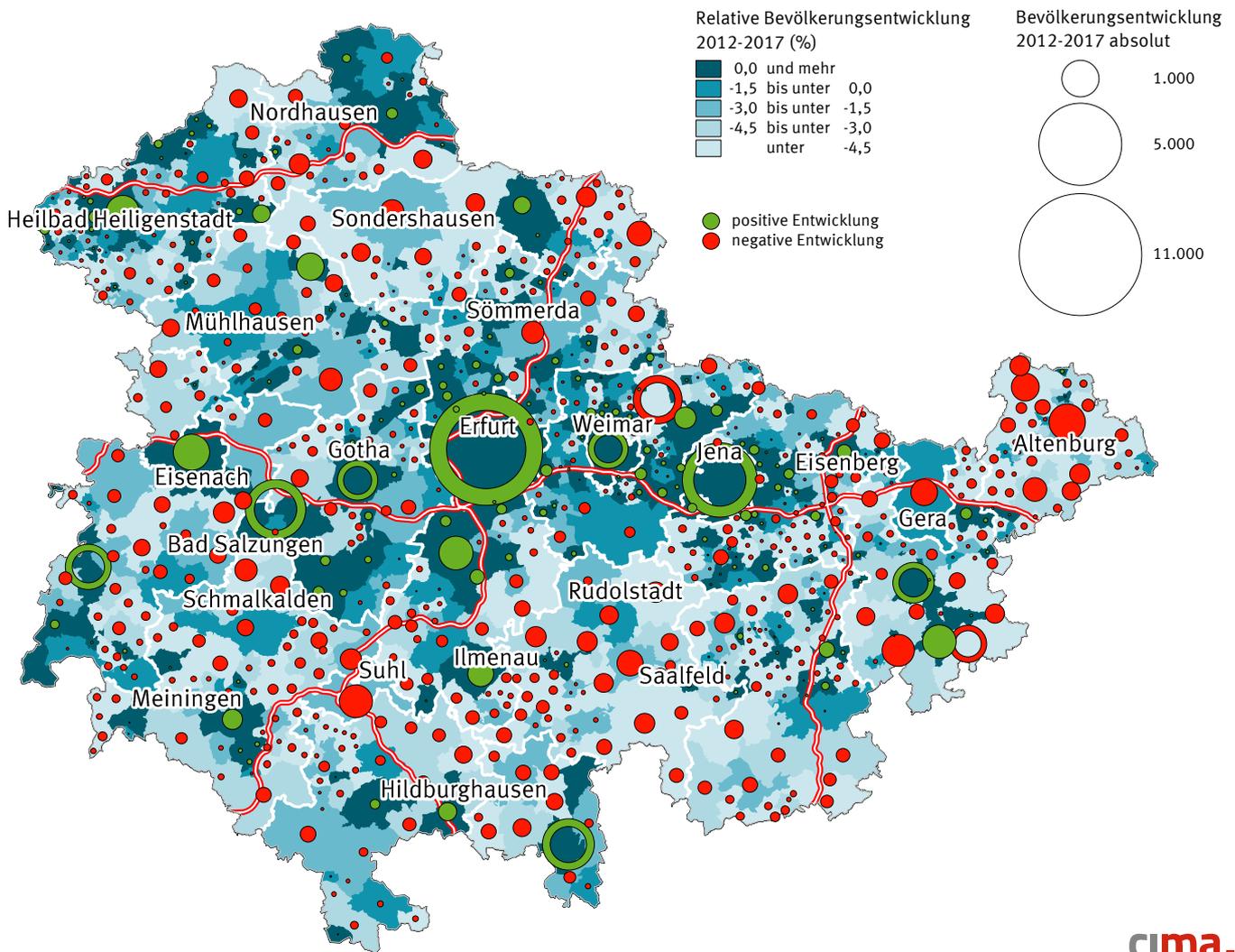
Kurzfristiges Bevölkerungswachstum in fast allen kreisfreien Städten

Auch bei einer Betrachtung der kurzfristigen Bevölkerungsentwicklung seit dem Zensus (2011-2017) zeigt sich die Lage sehr unterschiedlich (vgl. Karte 1). Für Thüringen insgesamt ist die Einwohnerzahl nur leicht rückläufig. Gleichzeitig setzt sich allerdings die teils gegenläufige regionale Entwicklung weiter fort. Als Wachstumskerne konnten die kreisfreien Städte Erfurt (5,5 %), Jena (4,4 %), Weimar und Eisenach (jeweils 2,4 %) identifiziert werden. Alle anderen Landkreise und kreisfreien Städte haben dagegen Einwohner verloren. Während die Einwohnerverluste insbesondere der Landkreise im direkten Umfeld der wachstumsstarken Städte, etwa in Gotha (-0,3 %), Weimarer Land (-0,4 %), Ilm-Kreis (-1,2 %) und Saale-

Holzland-Kreis (-2,0 %), sowie in der kreisfreien Stadt Gera (-0,9 %) sehr gering ausfallen, müssen vor allem die peripheren Landkreise Thüringens Einwohnerrückgänge von mehr als 4,5 % verkraften. Besonders stark betroffen sind die Landkreise Altenburger Land (-5,4 %), Greiz (-5,0 %), Saalfeld-Rudolstadt und der Kyffhäuserkreis (jeweils -4,6 %).

Wachstumsgürtel zwischen Eisenach und Jena

Eine kleinmaßstäbige Analyse der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass auch auf der Gemeindeebene sehr unterschiedliche Verläufe zu beobachten sind. Dabei kristallisiert sich im innerthüringer Zentralraum ein der Bundesautobahn 4 folgendes Band entlang der Thüringer Städtekette von der Stadt Eisenach über Gotha, Erfurt und Weimar bis nach Jena heraus,



Karte 2: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Gemeinden 2012-2017 (jeweils 31.12.)

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IfR
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

das seit 2012 deutlich an Bevölkerung gewonnen hat (vgl. Karte 2). Auch einige kleinere Städte und Gemeinden des nördlichen und westlichen Thüringens im Grenzgebiet zu Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Hessen können von Einwohnerzuwächsen profitieren. Beispiele sind etwa die Stadt Heilbad Heiligenstadt (4,9 %) im Landkreis Eichsfeld und die Kurstadt Bad Frankenhausen/Kyffhäuser (2,5 %) im Kyffhäuserkreis. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Einwohnerentwicklung einiger Städte und Gemeinden erheblich durch die Flüchtlingszuwanderung verzerrt ist. Ein Beispiel hierfür ist die kleine Gemeinde Obermehler im Unstrut-Hainich-Kreis, die aufgrund einer größeren Gemeinschaftsunterkunft einen deutlich überproportionalen Einwohnerzuwachs erlebt hat. Dieser Effekt ist auch in anderen Orten mit großen Flüchtlingsunterkünften zu beobachten. Demgegenüber sind im Gebiet zwischen Thüringer Wald über das Thüringer Schiefergebirge bis in das Thüringer Vogtland und das Altenburger Land besonders viele Städte und Gemeinden mit einer ungünstigen Bevölkerungsentwicklung zu finden. Hier sind etwa die Gemeinden Probstzella (-9,3 %) im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Maserberg (-8,8 %) im Landkreis Hildburghausen und Starkenberg (-8,0 %) im Altenburger Land zu nennen. Auch der Raum um den Kyffhäuser gehört zu den Regionen mit ungünstiger Bevölkerungsentwicklung. Ein Beispiel ist etwa die Stadt Roßleben (-8,2 %) im Kyffhäuserkreis. Aufgrund verschiedener Gebietsstandsänderungen in Thüringen ist eine Betrachtung über einen längeren Zeitraum nicht sinnvoll. Die Entwicklung einzelner Städte und Gemeinden ist zum Beispiel aufgrund von Eingemeindungen in der jüngeren Vergangenheit verzerrt. Dies betrifft beispielsweise die Stadt Waltershausen im Landkreis Gotha und die im Ilm-Kreis gelegene Stadt Gehren.

Aktuelle Bevölkerungsentwicklung als Folge verschiedener Trends

Die Gründe für diese sehr differenzierte Bevölkerungsentwicklung sind vielfältig. Zum einen hat der deutliche Flüchtlingszug insbesondere im Jahr 2015 zumindest kurzfristig zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl beigetragen. Zum anderen profitieren die kreisfreien Städte sowie andere Zentrale Orte¹ von der sogenannten Reurbanisierung, also der Bevölkerungszunahme in den Kernstädten. Darüber hinaus konnte Thüringen insgesamt aber auch viele seiner Teilregionen von einer günstigen Beschäftigungsentwicklung in den letzten Jahren profitieren. Diese verbesserten wirtschaftlichen Perspektiven wirken einerseits bremsend auf die Abwanderung, andererseits sind wirtschaftlich erfolgreiche Regionen auch attraktiv für mobile Bevölkerungsschichten, was sich in höheren Zuzugzahlen niederschlägt.

¹ Die Abgrenzung und Definition der Zentralen Orte in diesem Wohnungsmarktbericht folgt den Vorgaben des LEP. Das LEP enthält darüber hinaus eine detaillierte Klassifizierung der Thüringer Teilräume in Raumstrukturgruppen und -typen entsprechend ihrer demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

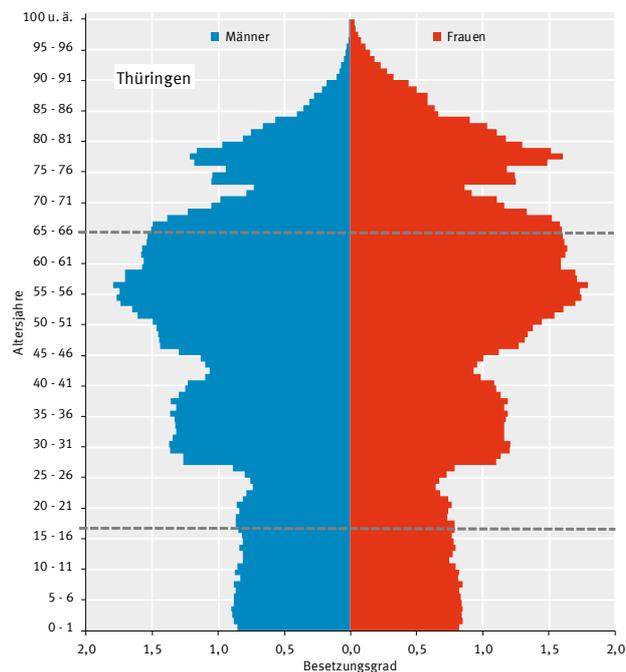


Abbildung 2: Alterspyramide Freistaat Thüringen 2017 (31.12.)

Quelle: TLS; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

Jüngere Altersjahrgänge vergleichsweise stabil

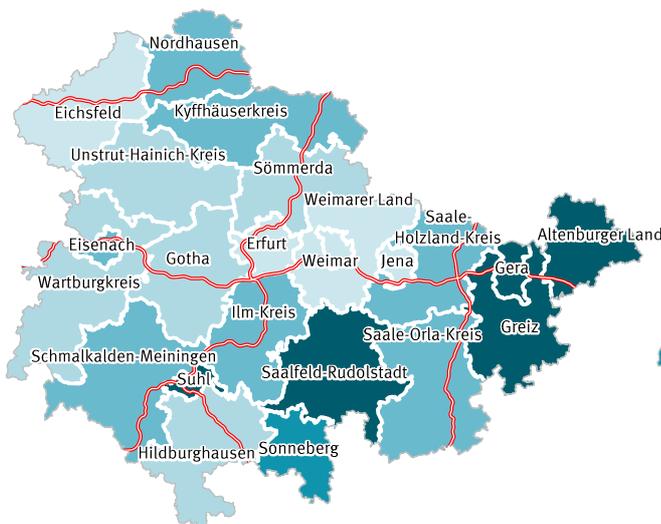
Die Bevölkerungspyramide gibt Aufschluss über die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung in Thüringen (Besetzungsgrade unter „1“ deuten dabei auf eine unterdurchschnittliche Besetzung hin). Generell weist die Bevölkerungspyramide bereits im Jahr 2017 eine starke Urnenform auf (vgl. Abb. 2). Die Altersjahrgänge der unter 25-Jährigen sind deutlich schwächer besetzt als die älteren Jahrgänge, zeigen sich im bundesdeutschen Vergleich jedoch sehr stabil. Die schwache Besetzung der jüngeren Altersjahrgänge ist insbesondere auf die geringere Geburtenrate und die hohe Abwanderung von jungen Menschen in der Nachwendezeit zurückzuführen. Dies spiegelt sich auch in der deutlich schwächeren Besetzung der Altersjahrgänge der 25- bis unter 40-Jährigen wider. Ein noch geringerer Besatz lässt sich in den Altersjahrgängen der Anfang 40-Jährigen feststellen. Als Ursache wurde lange Zeit die Einführung der Pille angeführt („Pillenknicke“), die in der DDR ab 1972 sogar kostenfrei zur Verfügung gestellt wurde. Neuere Forschungen relativieren jedoch diesen Zusammenhang. Vielmehr werden heute sozioökonomische Rahmenbedingungen sowie ein Wertewandel als Ursachen angeführt. Auch die Legalisierung von Schwangerschaftsabbrüchen in der DDR im Jahr 1972 sowie Geburtenausfälle zum Ende des

Zweiten Weltkrieges könnten hier eine Rolle spielen. Die Altersgruppe der über 45-Jährigen repräsentiert dagegen die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre („Babyboomer“) und ist entsprechend stark besetzt. Der geringe Besatz der über 70-Jährigen ist auf die niedrigen Geburtenzahlen und hohen Sterbefälle zu Zeiten des Zweiten Weltkriegs zurückzuführen. Auffällig ist auch der schwächere Besatz von Frauen in den Altersjahren bis etwa 50, der sowohl auf eine tendenziell höhere Mobilität von deutschen Frauen als auch auf eine erhöhte Zuwanderung von Männern insbesondere im Rahmen des Flüchtlingszuzugs zurückzuführen ist. Mit zunehmendem Alter kehrt sich das Verhältnis jedoch um. Aufgrund der höheren Lebenserwartung von Frauen gibt es etwa ab dem Alter von 60 Jahren einen zunehmenden Frauenüberschuss.

Jüngere und ältere Menschen regional unterschiedlich verteilt

Die Verschiebungen in der Altersstruktur haben auch Auswirkungen auf das Verhältnis junger und alter Bevölkerungsgruppen in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Dies zeigt sich anschaulich bei der Gegenüberstellung des sogenannten Alten- und Jugendquotienten (vgl. Karte 3). Für diesen Indikator wird die jüngere (noch nicht erwerbsfähige) bzw. die ältere (nicht mehr erwerbsfähige) Bevölkerung auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) bezogen². Generell liegt der Jugendquotient in Thüringen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was insbesondere auf den Geburtenrückgang zu Beginn der 1990er Jahre in Ostdeutschland zurückzuführen ist. Während im südlichen Thüringen, zum Beispiel in Suhl (Jugendquotient 22) und im Landkreis Sonneberg (23), jedoch besonders wenig Jugendliche anzutreffen sind, ist deren Wert in den nördlichen und zentralen Landkreisen Eichsfeld (28), Weimarer Land und Unstrut-Hainich-Kreis sowie in

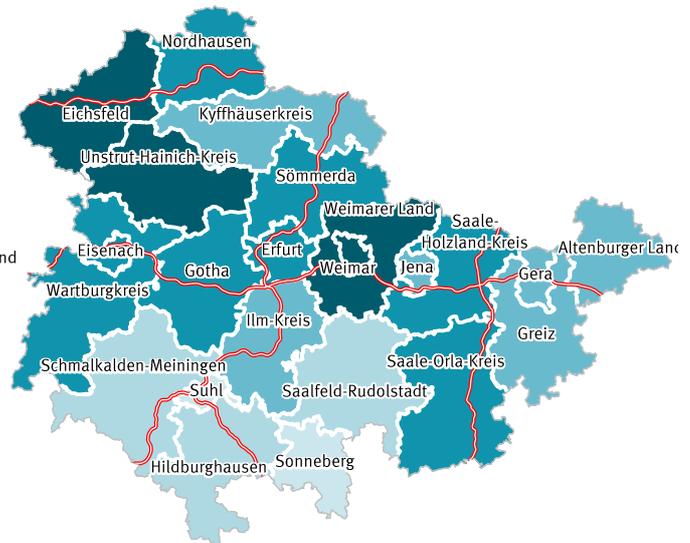
Altenquotient



Verhältnis der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) 2017

48 und mehr	(5)
45 bis unter 48	(1)
42 bis unter 45	(7)
39 bis unter 42	(5)
unter 39	(5)

Jugendquotient



Verhältnis der jüngeren Bevölkerung (unter 18 Jahren) zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) 2017

26 und mehr	(4)
25 bis unter 26	(8)
24 bis unter 25	(6)
23 bis unter 24	(3)
unter 23	(2)

cima.

Karte 3: Alten- und Jugendquotient in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017 (31.12.)

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnung CIMA IFR

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.

² In älteren Publikationen umfasst die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Regel die Altersgruppe der 15- bis unter 65-Jährigen. Vor dem Hintergrund höherer Bildungsniveaus und einer zunehmenden Akademisierung der Arbeitswelt erfolgt der Berufseinstieg junger Menschen tendenziell jedoch später als in früheren Jahren. Diesem Trend wird im 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen mit einer Anpassung des Erwerbsfähigkeitsalters Rechnung getragen.

der kreisfreien Stadt Weimar (alle 27) verhältnismäßig hoch. Demgegenüber weisen die kreisfreien Städte und Landkreise Thüringens tendenziell höhere Altenquotienten als im Bundesdurchschnitt auf. Der Altenquotient verhält sich dabei ansatzweise spiegelbildlich zum Jugendquotienten. Ein besonders hoher Altenquotient findet sich in der Stadt Suhl (56), gefolgt von den Landkreisen Altenburger Land (53) und Greiz sowie der Stadt Gera (beide 50). Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren nochmals verstärken, da die „Babyboomer“-Jahrgänge die Altersgrenze von 65 Jahren erreichen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten bestimmen die Einwohnerzahl

Die Ursachen für die beobachteten Veränderungen der Einwohnerzahl liegen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und den Wanderungssalden (Zu- und Fortzüge). Sie erklären nicht nur die bisherige Bevölkerungsentwicklung, sondern sind auch die entscheidenden Faktoren der zukünftigen demografischen Entwicklung. Diese sogenannten Komponenten der Bevölkerungsentwicklung werden in Abbildung 3 gegenübergestellt.

Langfristige negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in Thüringen...

Bereits seit Mitte der 1990er Jahre ist nach kurzzeitigem Rückgang wieder ein Anstieg der Geburtenzahlen in Thüringen feststellbar. Seitdem hat sich das Geburtenniveau bei einem Wert von rund 17.000 Geburten pro Jahr stabilisiert. In den letzten Jahren ist sogar eine leichte Zunahme der Geburten zu beobachten. Trotz dieses positiven Trends ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin negativ. Das bedeutet, dass die Zahl der Sterbefälle die Geburten übersteigt. Durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird sich die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen zukünftig sogar noch vergrößern.

...und hohe Dynamik bei den Wanderungen

Bei den Wanderungen ist die Entwicklung dagegen nicht eindeutig. Nach einem deutlichen Wanderungsverlust im Nachwendejahr und leichten Wanderungsgewinnen in der ersten Hälfte der 1990er Jahre wurden die natürlichen Bevölkerungsverluste in Thüringen über viele Jahre durch einen negativen Wanderungssaldo verstärkt. Diese Entwicklung hat sich im Zeitraum 2013-2015 umgekehrt, Thüringen profitierte von

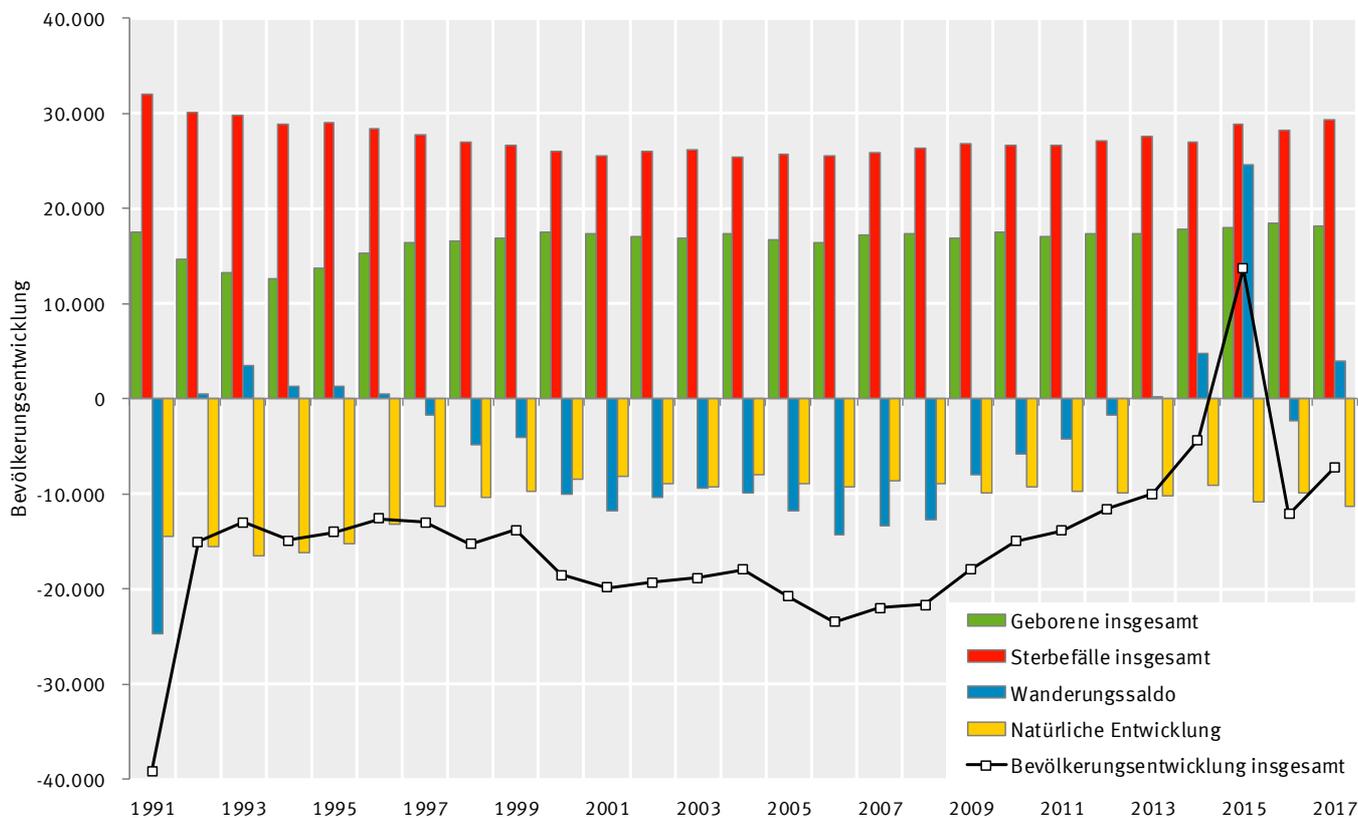


Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen 1991-2017

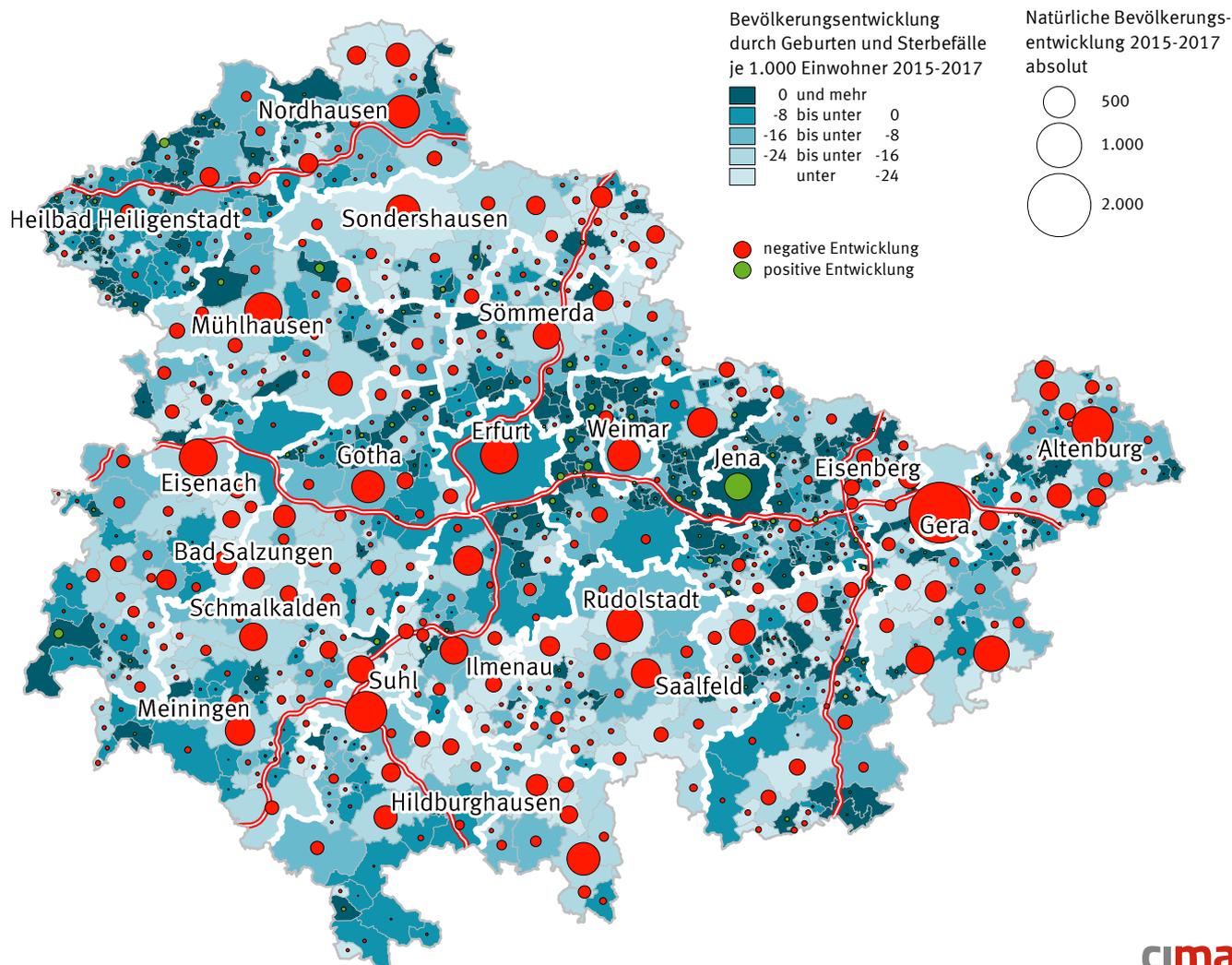
Quelle: Statistisches Bundesamt; TLS; Berechnung CIMA IFR

steigenden Wanderungsgewinnen. 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. Der größte Teil dieser Wanderungsgewinne war jedoch auf den stark gestiegenen Zuzug von Menschen aus Kriegs- und Krisenländern zurückzuführen. Mit dem Rückgang der Auslandszüge in den letzten beiden Jahren sind daher auch die Wanderungsgewinne zurückgegangen und auch die Bevölkerungsentwicklung insgesamt ist wieder rückläufig.

2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Flächendeckende Sterbeüberschüsse

In den vergangenen Jahren ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in nahezu allen Landesteilen negativ ausgefallen. Das bedeutet, dass in allen Landkreisen und kreisfreien Städten die Zahlen der Sterbefälle grundsätzlich die der Geburten übersteigen. Besonders hohe Sterbeüberschüsse je 1.000 Einwohner sind im Zeitraum 2015-2017 im Kyffhäuserkreis (-25) zu beobachten, gefolgt von den Landkreisen Altenburger Land und Sonneberg sowie der kreisfreien Stadt Suhl (alle jeweils -24). Eine Ausnahme bildet allein die kreisfreie Stadt Jena (+3), wo in den vergangenen Jahren mehr Geburten als Sterbefälle verzeichnet werden konnten. Dies ist insbesondere



CIMA.

Karte 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Gemeinden 2015-2017

Quelle: Statistisches Bundesamt; TLS; Berechnungen CIMA IfR
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

auf die charakteristische Altersstruktur der Stadt zurückzuführen, die überproportional durch Personen im Familiengründungsalter geprägt ist. Auf der Gemeindeebene zeigt sich zudem, dass auch einige Städte und Gemeinden im Umkreis der Zentren Erfurt, Weimar und Jena sowie im Grenzgebiet zu Niedersachsen, Hessen und Bayern eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung aufweisen (vgl. Karte 4). Dies gilt etwa für die Gemeinden Nohra (+20) und Niederrimmern (+17) im Landkreis Weimarer Land sowie die Gemeinde Teistungen (+17) im Landkreis Eichsfeld. Der lokale Geburtenüberschuss ist in erster Linie eine Folge von Wohnsitzverlagerungen junger Haushalte im Rahmen der Familiengründung. Diese entscheiden sich für einen Wohnsitz im Umland der größeren Städte, wo das Angebot familieneignender Wohnungen oftmals größer ist. Landesweit ist in den vergangenen Jahren zudem eine leichte Zunahme der geborenen Kinder pro Frau zu erkennen. Um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen, genügt dieser Anstieg jedoch nicht. Besonders hohe Sterbeüberschüsse sind dagegen etwa in den Gemeinden Treben (-76) im Landkreis Altenburger Land und Bucha (-63) im Saale-Holzland-Kreis sowie in der Stadt Bad Köstritz (-68) im Landkreis Greiz zu beobachten.

Gebiets- und bevölkerungsspezifische Merkmale beeinflussen die Geburtenrate

Neuere Studien zeigen, dass die endgültige Zahl der Kinder pro Frau insbesondere in städtischen Gebieten niedriger ausfällt als in ländlichen Regionen³. Faktoren hierfür sind unter anderem ein höherer Anteil an gut ausgebildeten Frauen sowie der teilweise festzustellende Frauenüberschuss, ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für größere Familien, die höhere Bevölkerungsdichte und ein hoher Anteil des Dienstleistungssektors an der Beschäftigung in den Städten. Aufgrund der häufig engen räumlichen Nähe von ländlich und städtisch geprägten Gebieten⁴, liegen auch Regionen mit vergleichsweise hoher bzw. niedriger Kinderzahl pro Frau oftmals nah beieinander, wobei unterschiedliche lokale Gegebenheiten eine Abweichung von diesem grundsätzlichen Trend begründen können.

Alter der Mütter bei der Geburt steigt

Das Alter der Mutter, insbesondere bei der Geburt ihres ersten Kindes, hat einen großen Einfluss auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zum einen sinkt in späteren Fertilitätsphasen die Wahrscheinlichkeit für (weitere) Kinder, zum anderen führt ein höheres Alter der Mutter auch zu einem größeren Generationenintervall und beeinflusst damit zukünftige Geburten. Auch in Thüringen ist, wie im bundesdeutschen Trend, ein steigendes Alter der Mütter erkennbar. Während im Jahr 2000 die Zahl der Geburten bei Frauen im Alter von Mitte 20 bis Anfang 30 am höchsten war, bekommen heute die

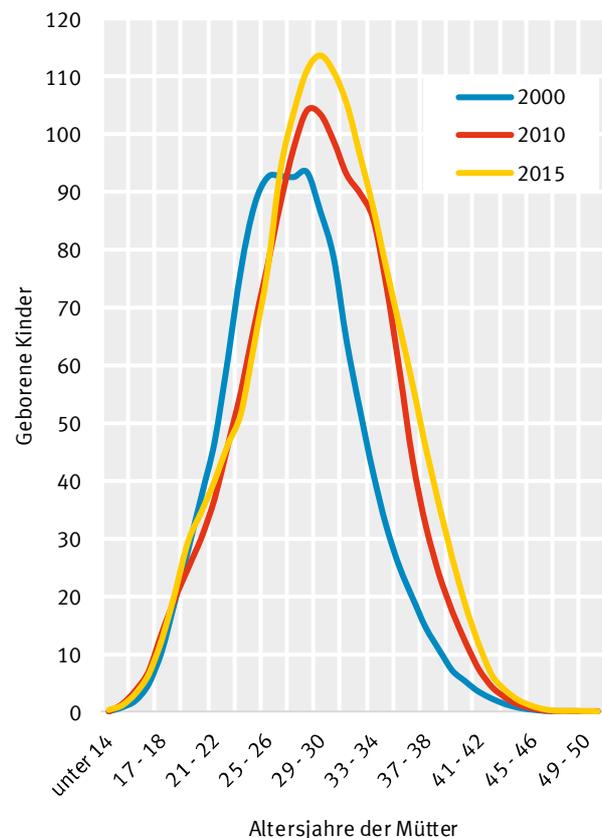


Abbildung 4: Geborene je 1.000 altersgleiche Frauen 2000, 2010 und 2015

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IFR

30-jährigen Frauen, gemessen je 1.000 altersgleiche Frauen, die meisten Kinder (vgl. Abb. 4). Insgesamt ist die Anzahl der Geburten in Thüringen allerdings gegenüber dem Beginn der 2000er Jahre wieder leicht gestiegen. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. So spielen längere Ausbildungszeiten sowie ein zunehmend steigendes Bildungsniveau von Frauen eine wichtige Rolle.

³ Vgl. Bujard, M. (2017): Große regionale Unterschiede bei der Geburtenrate, in: Demografische Forschung Aus Erster Hand, 3. Quartal, S. 4.

⁴ Vgl. u. a. die Raumabgrenzung der Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland 2015 des BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

2.3 Wanderungsanalyse

Der zweite und deutlich volatilere Faktor der Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung einem langfristigen Trend folgt, können Wanderungen kurzfristig erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung haben. Die Entwicklung des Wanderungsgeschehens in einer Region lässt dabei Schlussfolgerungen auf die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit von Kommunen zu und bildet damit einen zentralen Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung.

Wanderungen als komplexes Phänomen

Trotz umfangreicher Forschung ist es bislang nicht gelungen, ein umfassendes theoretisches Konzept zur Erklärung von menschlichem Wanderungsverhalten zu entwickeln. Verschiedene Untersuchungen zeigen zunächst, dass das Wandervolumen zwischen zwei Gebieten umso kleiner ist, je größer die Distanz zwischen ihnen ist. Die meisten Wanderungsaktivitäten finden also in einem räumlich stark begrenzten Gebiet statt, was sich insbesondere bei den Stadt-Umland-Wanderungsprozessen der vergangenen Jahrzehnte zeigt. Als Auslöser von Wanderungsbewegungen spielen auch allgemeine ökonomische Rahmenbedingungen, wie etwa das Lohnniveau oder die Jobchancen, eine nicht zu unterschätzende Rolle. Sie gelten als wichtige Faktoren zur Erklärung der Wanderungsgewinne von städtischen Regionen. Aber auch nicht-ökonomische Einflussfaktoren, wie zum Beispiel Aspekte der Lebensqualität, können Wanderungsentscheidungen beeinflussen. Grundsätzlich gilt, dass der subjektiv wahrgenommene Nutzen einer Wanderung die damit verbundenen Kosten übersteigen muss. Gleichzeitig ist zu beachten, dass Umzüge häufig nicht von Einzelpersonen, sondern von einem ganzen Haushalt entschieden und vollzogen werden. Dieser Umstand wirkt erschwerend bei der Erklärung von Wanderungsmustern, da in vielen Fällen Personen in einem Haushaltsverbund auch dann wandern, wenn sie dadurch nachweislich persönliche Nachteile haben. Dies deutet auf die komplexen Aushandlungsprozesse innerhalb von Haushalten hin.

Männer dominieren die Wanderungsbewegungen

Die Analyse des Wanderungsverhaltens von Männern und Frauen zeigt deutliche geschlechtsspezifische Unterschiede. In den letzten drei Jahren (2015-2017) sind fast doppelt so viele Männer wie Frauen in Thüringen zugewandert. Im Zeitraum 2011-2013 war der Saldo für beide Geschlechter noch negativ, allerdings war das Verhältnis zwischen den Geschlechtern annähernd ausgeglichen. Der starke Männerüberschuss in der jüngeren Vergangenheit ist insbesondere auf die Flüchtlingszuwanderung vor allem im Jahr 2015 zurückzuführen. Damals wurden bundesweit fast 70 % aller Asylanträge von Männern gestellt. Ein Blick auf das Jahr 2016 zeigt jedoch, dass Männer nicht nur verstärkt zuwanderten, sondern

auch für einen Großteil der Abwanderungen aus Thüringen verantwortlich sind. Im Jahr 2017 war das Geschlechterverhältnis bei den Wanderungen bereits wieder annähernd ausgeglichen. Erhebliche dauerhafte Auswirkungen des kurzfristig erhöhten Zuzugs von Männern auf das Geschlechterverhältnis in Thüringen insgesamt sind daher eher unwahrscheinlich.

Die wichtigsten Wanderungsziele innerhalb Thüringens in den letzten drei Jahren waren sowohl für Männer als auch für Frauen – bezogen auf die Einwohner am Zuwanderungsort – die kreisfreien Städte, insbesondere Eisenach (Wanderungssaldo von +8 Männern bzw. +4 Frauen je 1.000 Einwohner), Erfurt (+7 Männer, +5 Frauen), Jena, Gera und Weimar (alle jeweils +5 Männer, +3 Frauen). Während Männer in den Jahren 2015-2017 außer in der kreisfreien Stadt Suhl (-1,0 Männer) und den Landkreisen Wartburgkreis und Greiz (beide -0,1 Männer) überall einen positiven Wanderungssaldo haben, verlieren neben den soeben genannten kreisfreien Städten und Landkreisen zusätzlich auch der Saale-Orla-Kreis (-0,5 Frauen), der Saale-Holzland-Kreis (-0,4 Frauen) und der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (-0,3 Frauen) tendenziell weibliche Bevölkerung. Dieser Verlust ist im Hinblick auf die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung ein besonders gravierender Faktor mit weitreichenden Folgen für die Geborenenzahlen.

Kurzzeitige Wanderungsgewinne durch starke Auslandszuwanderung

Zwischen 2013 und 2015 konnte Thüringen teils deutliche Wanderungsgewinne verbuchen. Es sind demnach mehr Menschen nach Thüringen gezogen als das Bundesland verlassen haben. Dies ist in erster Linie auf positive Wanderungssalden mit dem Ausland zurückzuführen (vgl. Abb. 5). Allein im Jahr 2015 sind gut 30.000 Personen aus dem Ausland zugewandert. Dadurch konnte Thüringen eine positive Wanderungsbilanz in Höhe von rund 25.000 Personen erzielen. Mit sinkenden Flüchtlingszahlen hat sich dieses Verhältnis im Jahr 2016 zwar kurzzeitig wieder umgekehrt, im Jahr 2017 lag der Wanderungssaldo mit knapp 4.000 Personen aber bereits wieder im positiven Bereich. Dabei verliert der Freistaat weiterhin Bevölkerung an die anderen Bundesländer, kann dies durch die weiterhin hohe Auslandszuwanderung aber mehr als ausgleichen. Das wichtigste Zielland war zuletzt Sachsen. Dort ist vor allem der Hochschul- und Wirtschaftsstandort Leipzig ein wichtiges Wanderungsziel für junge Deutsche in der Bildungs- und Erwerbsphase. Auch Bayern mit seinen starken Arbeitsmarktzentren zieht viele Abwanderer aus dem Freistaat an.

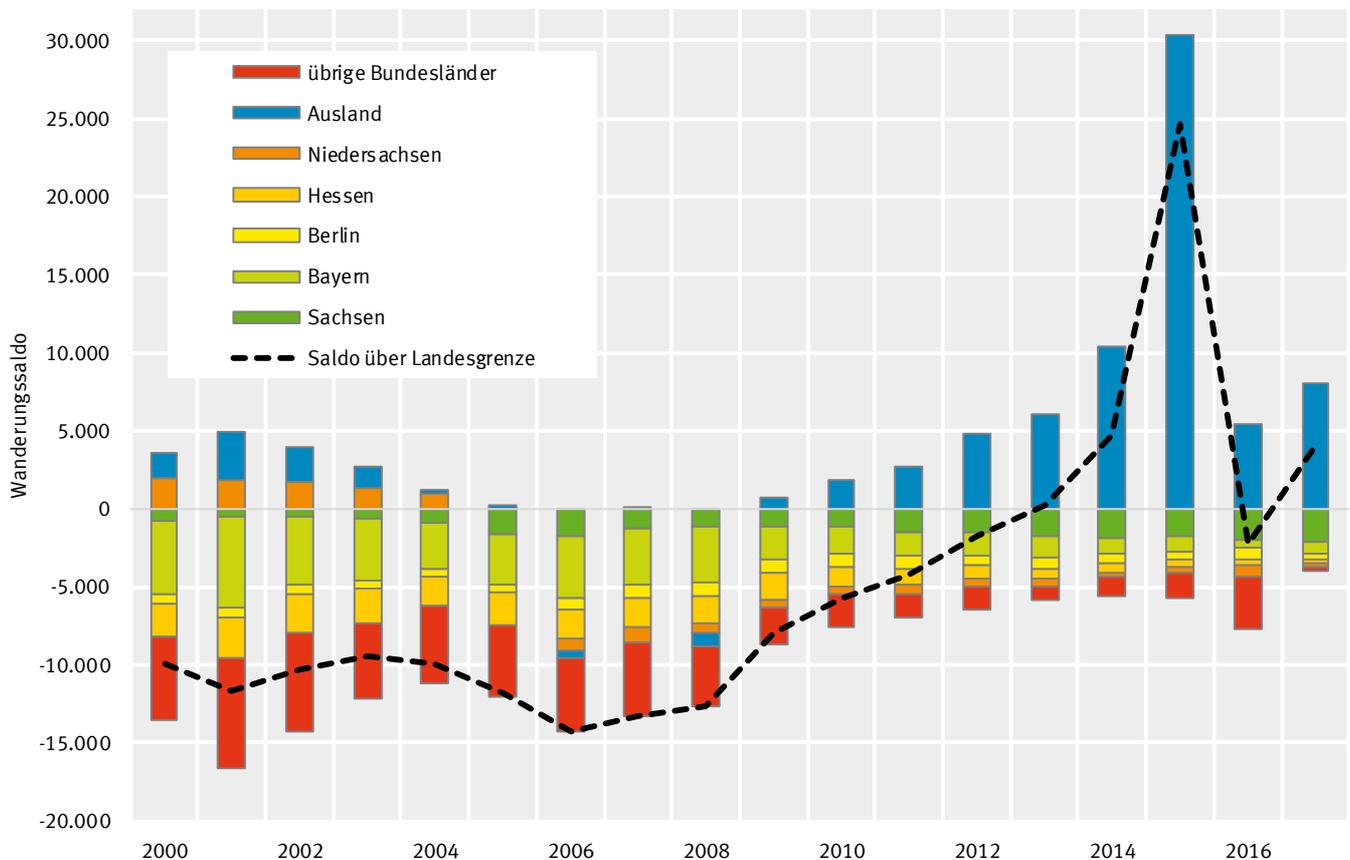


Abbildung 5: Wanderungssalden über die Landesgrenze Thüringens 2000-2017

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IfR

Binnenwanderungen von Deutschen überwiegen

Die Außenwanderungen haben in den vergangenen Jahren eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit erhalten. Allerdings sind knapp zwei Drittel aller Wanderungen nach wie vor Zu- und Fortzüge deutscher Staatsbürger über die Gemeindegrenzen innerhalb Deutschlands, sogenannte Binnenwanderungen (vgl. Abb. 6). Typische Motive dieser Wanderungen sind der Einstieg ins Erwerbsleben, die Familienzusammenführung oder ein Umzug zu Beginn des Ruhestands. Etwa die Hälfte der Binnenwanderungen von Deutschen findet innerhalb der Landesgrenzen Thüringens statt. Bei den Binnenwanderungen über die Landesgrenze kommt den Wanderungsverflechtungen mit den direkt an Thüringen angrenzenden Gebieten eine besondere Bedeutung zu. Beispielhaft genannt seien hier etwa die Beziehungen zwischen dem Landkreis Eichsfeld und dem Landkreis Göttingen (Niedersachsen), zwischen dem Wartburgkreis und dem Landkreis Hersfeld-Rotenburg (Hessen) sowie den Landkreisen Sonneberg, Hildburghausen und dem Landkreis Coburg (Bayern). Insgesamt verliert Thüringen Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit an andere Bundesländer. Ein negativer Wanderungssaldo ist dabei über

alle Altersklassen zu beobachten, besonders stark ist er aber bei den jungen Erwachsenen zwischen 25 und unter 30 Jahren. Außenwanderungen über die Grenze der Bundesrepublik Deutschland von deutschen Staatsangehörigen haben dagegen insgesamt nur einen geringen Anteil am Wanderungsgeschehen. Dabei gilt auch hier, dass mehr Menschen das Bundesland in Richtung Ausland verlassen als nach Thüringen zurückkehren.

Thüringen auch für ausländische Staatsangehörige ein wichtiges Wanderungsziel

Binnen- und Außenwanderungen von Ausländern machen gut ein Drittel des Gesamtwanderungsvolumens aus. Vor allem die Binnenwanderungen von Ausländern sind eine oftmals unterschätzte Größe. In Folge des gestiegenen Zuzugs aus Kriegs- und Krisenländern haben auch die Binnenwanderungen von Ausländern deutlich zugenommen. Hierfür ist insbesondere das deutsche Aufnahmesystem verantwortlich, welches zunächst eine Unterbringung in zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen und eine spätere Verteilung auf die Landkreise und kreisfreien Städte vorsieht. In den Spitzenzeiten der Flücht-

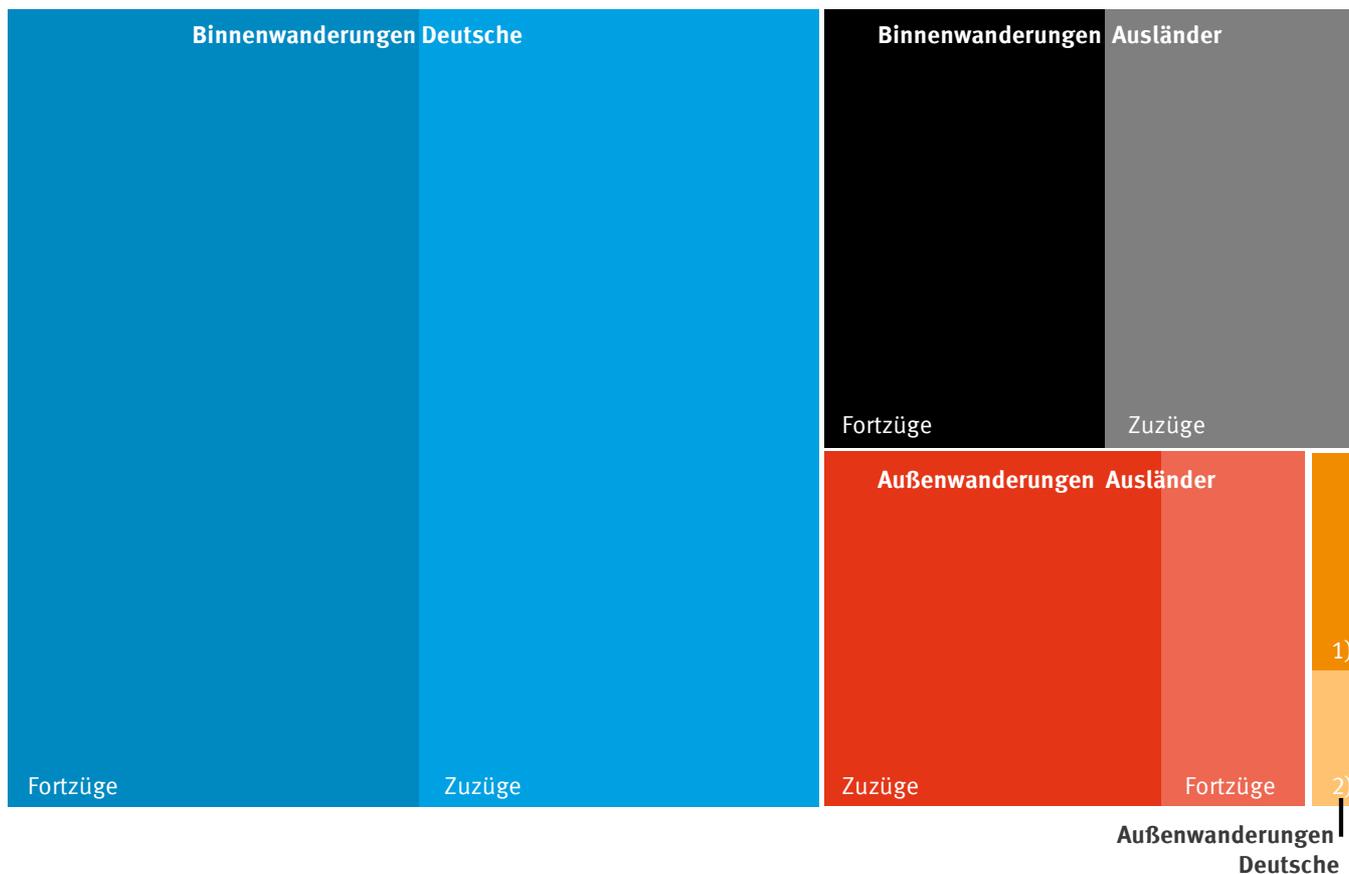


Abbildung 6: Wanderungsvolumen in Thüringen nach Typen im Durchschnitt der Jahre 2014-2016

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen CIMA IfR

Anmerkung: Binnenwanderungen sind alle Wanderungen über die Gemeindegrenze innerhalb Thüringens. Außenwanderungen sind Wanderungen über die Bundesgrenze mit Quell- oder Zielort Thüringen.

1) Fortzüge | 2) Zuzüge

lingszuwanderung existierten in Thüringen zehn Erstaufnahmeeinrichtungen. Inzwischen sind nur noch die Einrichtungen in Gera und Suhl geöffnet, wobei die Erstaufnahmeeinrichtung in Gera 2019 geschlossen werden soll. An diesen Standorten werden Flüchtlinge als Zuzug aus dem Ausland (Außenwanderung) erfasst und bei der anschließenden landesweiten Verteilung als Binnenwanderung verbucht.

Differenzierte Betrachtung der Auslandszuwanderung erforderlich

Wie kurzfristig sich Wanderungsbewegungen verändern können, hat zuletzt der deutlich gestiegene Zuzug von Flüchtlingen im Jahr 2015 gezeigt. Um die Auswirkungen veränderter Wanderungsbewegungen auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung richtig abschätzen zu können, ist eine differenzierte Betrachtung der Wanderungsströme notwendig. Da die künftige Wohnraumnachfrage für Geflüchtete aus Kriegs- und Krisenländern anders abzuschätzen ist als für Zuwanderer

etwa aus EU-Staaten, empfiehlt sich eine differenzierte Betrachtung der Staatsangehörigkeiten.

Abgrenzung von Kriegs- und Krisenländern (Flüchtlingsstaaten)

Die Definition von Flüchtlingen orientiert sich im vorliegenden Bericht am Herkunftsstaat. Der jeweilige Anerkennungsstatus wird dabei nicht berücksichtigt, weil eine Weiterverarbeitung in nachfolgenden Prognoseschritten aufgrund fehlender Daten nicht möglich ist. Analog zur aktuellen Zuordnung des IAB werden folgende Staaten zu den Kriegs- und Krisenländern gezählt: Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia und Syrien. Ausländer aus diesen Ländern können für Thüringen mithilfe des Ausländerzentralregisters separat ausgewertet werden. Mitglieder von ausländischen Streitkräften und Personen des diplomatischen und konsularischen Dienstes werden dabei nicht berücksichtigt. Staatenlose und Personen ungeklärter Herkunft können keinem Staat zugeordnet

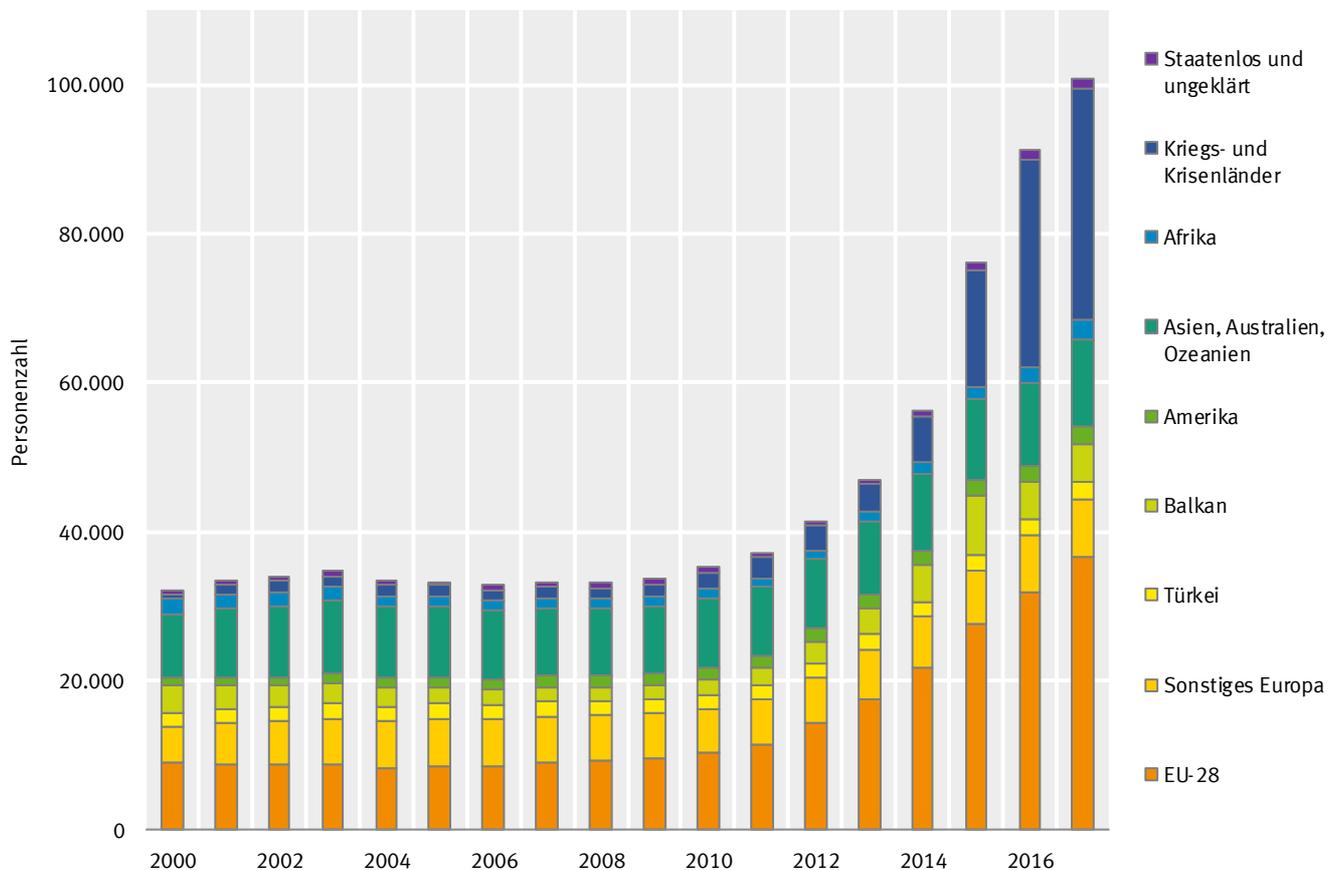


Abbildung 7: Ausländer nach Herkunftsstaaten in Thüringen absolut 2000-2017 (jeweils 31.12.)

Quelle: Ausländerzentralregister; Berechnungen CIMA IfR

werden und zählen in den Darstellungen dementsprechend nicht zu den Flüchtlingen.

Motive der Auslandszuwanderung

Zuwanderung aus dem Ausland ist insbesondere durch zwei Hauptmotive begründet. Das eine Motiv ist ökonomischer Natur und zielt in vielen Fällen auf die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit ab. Das andere ist humanitär begründet und besteht in der Flucht aus Kriegs- und Krisengebieten in vermeintlich sichere Lebensorte.

Gestiegene Flüchtlingszuwanderung...

Besonders im Jahr 2015 haben viele Menschen in Deutschland Zuflucht vor Krieg und Vertreibung gesucht. Dadurch hat sich die Zahl der Menschen aus Kriegs- und Krisenländern in Thüringen im Zeitraum 2014-2017 etwa verfünffacht und lag zuletzt bei rund 31.000 Personen (vgl. Abb. 7). In der Folge stammt etwa jeder Dritte in Thüringen lebende Ausländer aus

einem Kriegs- und Krisengebiet. Fast die Hälfte dieser Menschen kommt aus Syrien, ein weiteres Viertel aus Afghanistan. Iraker machen rund 15 % der Flüchtlinge in Thüringen aus. Den anderen Kriegs- und Krisenländern kommt dagegen eine untergeordnete Bedeutung zu (vgl. Abb. 8).

...dennoch bleibt der Ausländeranteil niedrig

Der starke Anteilszuwachs der Menschen aus Kriegs- und Krisenländern ist auf die insgesamt sehr geringe Bedeutung von Ausländern für die Einwohnerzahl Thüringens zurückzuführen. Die Zahl der Ausländer insgesamt hat sich in Thüringen von 2007-2017 auf einen Wert von rund 101.000 Menschen verdreifacht. Allerdings weist der Freistaat mit einem Ausländeranteil von gerade einmal 4,7 % immer noch eine der niedrigsten Quoten unter den deutschen Bundesländern auf⁵. Nur in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern leben noch weniger Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit je 1.000 Einwohner. Dabei ist eine Konzentration auf die kreisfreien Städte Jena, Weimar, Eisenach, Suhl und Erfurt

⁵ Der hier angegebene Ausländeranteil kann von der offiziellen Ausländerquote abweichen, da bei der offiziellen Ausländerquote die Zahl der ausländischen Bevölkerung nicht aus dem Ausländerzentralregister, sondern aus der Bevölkerungsfortschreibung verwendet wird.

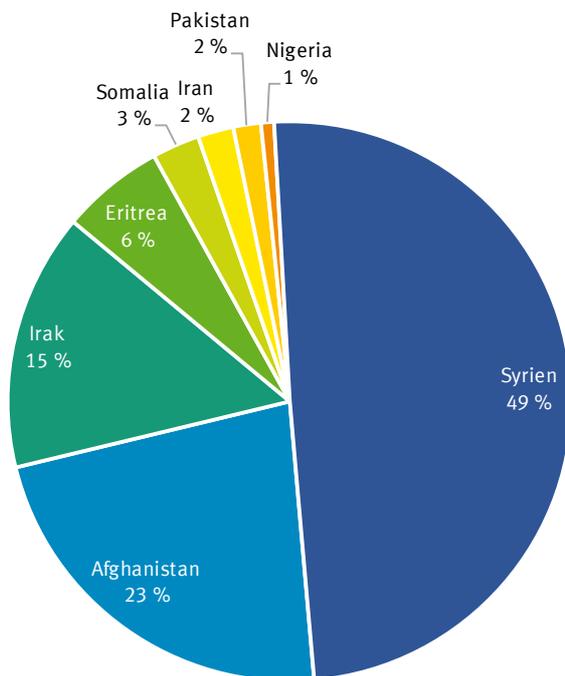


Abbildung 8: Anteil der Ausländer aus Kriegs- und Krisenländern nach Herkunftsstaaten in Thüringen 2017 (31.12.)

Quelle: Ausländerzentralregister; Berechnungen CIMA IfR

Anmerkung: Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.

festzustellen: Während der Anteil dort im Jahre 2016 schon deutlich über sechs Prozent lag, waren es in den Landkreisen Sömmerda, Saalfeld-Rudolstadt, Wartburgkreis, Hildburghausen, Schmalkalden-Meiningen und dem Kyffhäuserkreis weniger als drei Prozent.

Zukünftige Binnenwanderungen von Flüchtlingen mit Unsicherheiten behaftet

Wie sich die Flüchtlinge mittel- bis langfristig bundesweit und innerhalb Thüringens auf die Städte und Gemeinden verteilen werden, ist noch nicht gänzlich geklärt. Aktuelle Wanderungsdaten legen nahe, dass die westdeutschen Ballungsräume, die bereits eine vergleichsweise hohe Ausländerquote aufweisen, auch weiterhin attraktiv für Flüchtlinge sind. Diese werden sowohl mit einfacheren sozialen Kontakten zu Landsleuten, als auch mit besseren Arbeitsmarktchancen in Verbindung gebracht. Aber auch ausgewählte ländliche Regionen mit guten Bildungs- und Versorgungsmöglichkeiten können für Flüchtlinge attraktiv sein.

Hoher Zuzug aus EU-Mitgliedsstaaten

Ein weiterer, bedeutenderer Anteil entfällt auf Menschen aus den EU-28-Ländern sowie dem übrigen Europa. Auch ihre Zahl ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Inzwischen stammt fast jeder zweite Ausländer aus einem der europäischen Staaten. Die wichtigsten Herkunftsländer sind dabei Polen, Rumänien und Bulgarien sowie die Russische Föderation. Eine weitere große Gruppe bilden Menschen aus asiatischen Ländern sowie Australien und Ozeanien, hier vor allem aus Vietnam, China und Indien. Sie machen gut ein Achtel aller in Thüringen lebenden Ausländer aus. Den Vietnamesen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da viele von ihnen bereits vor Jahrzehnten als Vertragsarbeiter in die DDR gekommen sind und heute in zweiter oder dritter Generation in Thüringen leben. Ihr Anteil ist in den vergangenen Jahren allerdings deutlich zurückgegangen. Dies liegt einerseits an den zunehmenden Einbürgerungen von bereits lange in Deutschland lebenden Menschen sowie andererseits an der hohen Zahl der Zuwanderer aus anderen Erdteilen.

Altersselektivität von Wanderungen

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Wanderungen stark altersselektiv sind. Im Alter von 20 bis unter 30 Jahren ist die Mobilität am größten. Viele junge Menschen wechseln im Zuge ihrer Ausbildung oder im Rahmen des Berufseinstiegs ihren Wohnort. Auch im Alter von 30 bis unter 40 Jahren gibt es noch ein vergleichsweise hohes, jedoch schrittweise geringer werdendes Wanderungsaufkommen zu Zwecken der Familiengründung. Bei den über 50-Jährigen ist ein deutlicher Rückgang der Wanderungen erkennbar. In diesem Alter sind nur noch wenige Menschen im Zuge von Ruhesitzwanderungen mobil.

Junge Menschen prägen das Zuwanderungsgeschehen

In den 2000er Jahren musste Thüringen noch in allen Altersgruppen – mit Ausnahme der Senioren (ab 65 Jahre) – einen negativen Wanderungssaldo verkraften (vgl. Abb. 9). Der über viele Jahre hohe Fortzug insbesondere in den jungen Altersjahrgängen wirkt dabei im doppelten Sinne negativ auf die demografische Entwicklung des Landes. Zum einen führt die Abwanderung zu direkten Verschiebungen in der Altersstruktur des Landes. Zum anderen wirken sich die Fortzüge durch ausbleibende Geburten auch auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung aus. Im Jahr 2015 hat sich das Verhältnis aber nahezu vollständig umgekehrt. Nun konnte Thüringen in allen Altersgruppen bis auf die Gruppe der ab 65-Jährigen einen positiven Wanderungssaldo verbuchen. Die höchsten Zuwächse erzielte Thüringen dabei in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und bei den 18- bis unter 25-Jährigen. Dieses Ergebnis war im Wesentlichen eine Folge der starken Flüchtlingszuwanderung, die vor allem junge Menschen ins Land gebracht hat. Das Jahr 2016 war weiterhin durch Zuzüge

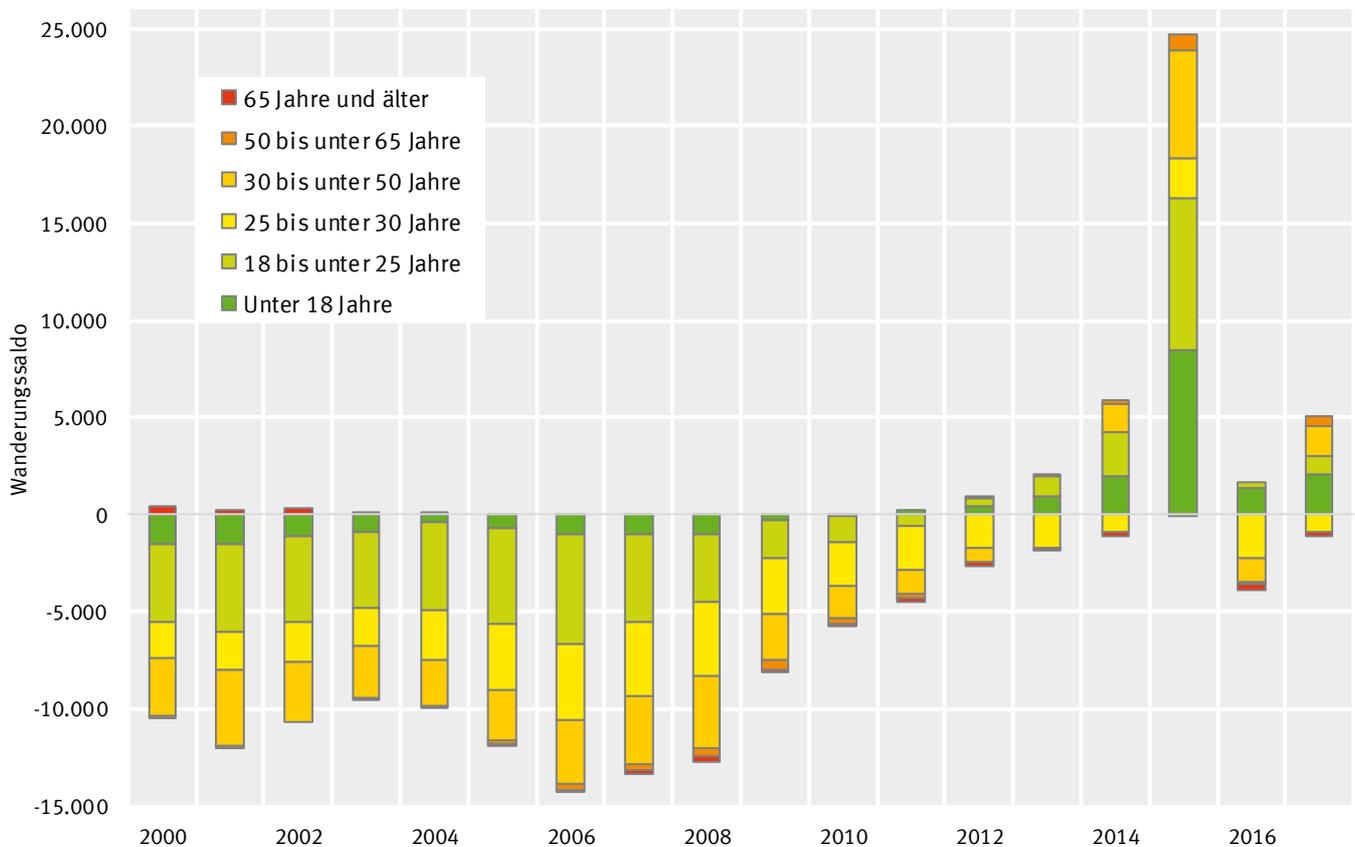


Abbildung 9: Wanderungssalden über die Landesgrenze Thüringens nach Altersklassen 2000-2017

Quelle: Statistisches Bundesamt; TLS; Berechnungen CIMA IfR

in den jungen Altersgruppen geprägt, während sich bei den mittleren und älteren Personen ein negativer Wanderungssaldo ergab. Am aktuellen Datenrand zeigt sich dagegen wieder ein fast durchgehend positiver Wanderungssaldo. Nur in den Altersgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen und bei den ab 65-Jährigen konnte der Freistaat keine Zuwächse verzeichnen. Besonders auffällig ist dabei der weiterhin hohe Zuzug bei den unter 18-Jährigen. Ein nicht unerheblicher Anteil entfällt hier auf minderjährige Flüchtlinge, die teilweise unbegleitet ins Land kommen. Ein Indiz hierfür ist, dass viele der Zuzügler männlich sind und aus dem Ausland nach Thüringen kommen. Gleichzeitig sind die Zuzugszahlen hier teilweise deutlich höher als bei der potenziellen Elterngeneration.

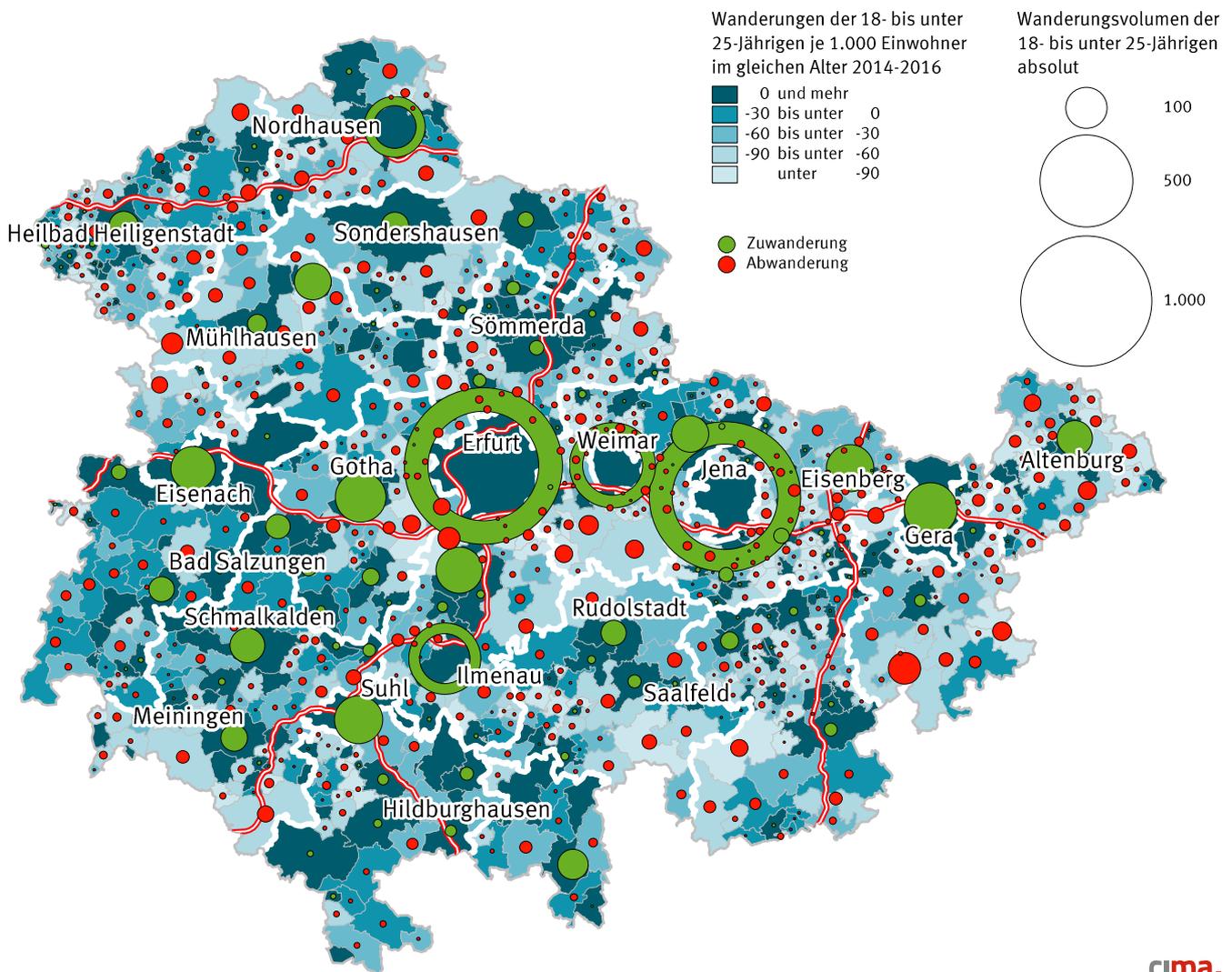
Junge Erwachsene zieht es in die Zentren

Die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zählt zu den wanderungsfreudigsten Bevölkerungsgruppen. Zu Ausbildungszwecken zieht es viele junge Erwachsene 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 (vgl. Karte 5), wie etwa Ohrdruf und Waltershausen im Landkreis Gotha, die einen positiven Wanderungssaldo von +52 bzw. +47 18- bis unter 25-Jährigen je 1.000 Einwohner der gleichen Altersgruppe aufweisen. Auch Obermehler im Unstrut-Hainich-Kreis hat mit 1.000 Personen einen stark positiven Wanderungssaldo für diese Altersgruppe. Diese Wanderungsgewinne sind aber massiv durch die Flüchtlingszuwanderung verzerrt.

Universitätsstandorte ziehen kurzzeitig junge Menschen an

Die größten absoluten Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen verzeichnen die Universitätsstandorte Erfurt (+1.500) und Jena (+1.400), Weimar (+400) und Ilmenau (+300). Während die Landeshauptstadt Erfurt als größte Stadt Thüringens zahlreiche Verwaltungsfunktionen wahrnimmt sowie ein zentrales Arbeitsmarktzentrum darstellt, sind die übrigen Städte deutlich stärker durch ihre Hochschulen und die damit verbundenen Strukturen geprägt. Damit profitieren diese Standorte von der zunehmenden Studierneigung junger Menschen. So zeigt die Studienanfänger-



Karte 5: Wanderungssalden für junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre) über die Gemeindegrenze 2014-2016

Quelle: Statistisches Bundesamt; TLS; Berechnungen CIMA IfR
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

quote, die den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung eines entsprechenden Geburtsjahrgangs angibt, dass sich zurzeit rund 40 % für ein Hochschulstudium entscheiden. Im Jahr 2005 waren es noch weniger als ein Drittel. Allerdings ist der hohe Anteil an Studierenden an der Bevölkerung auch ein wesentlicher Grund dafür, dass Städte wie etwa Jena, Weimar oder Ilmenau bei den höheren Altersgruppen überdurchschnittlich an Bevölkerung verlieren. Nach Beendigung des Studiums und zum Einstieg in das Berufsleben verlassen zahlreiche Personen diese Standorte wieder.

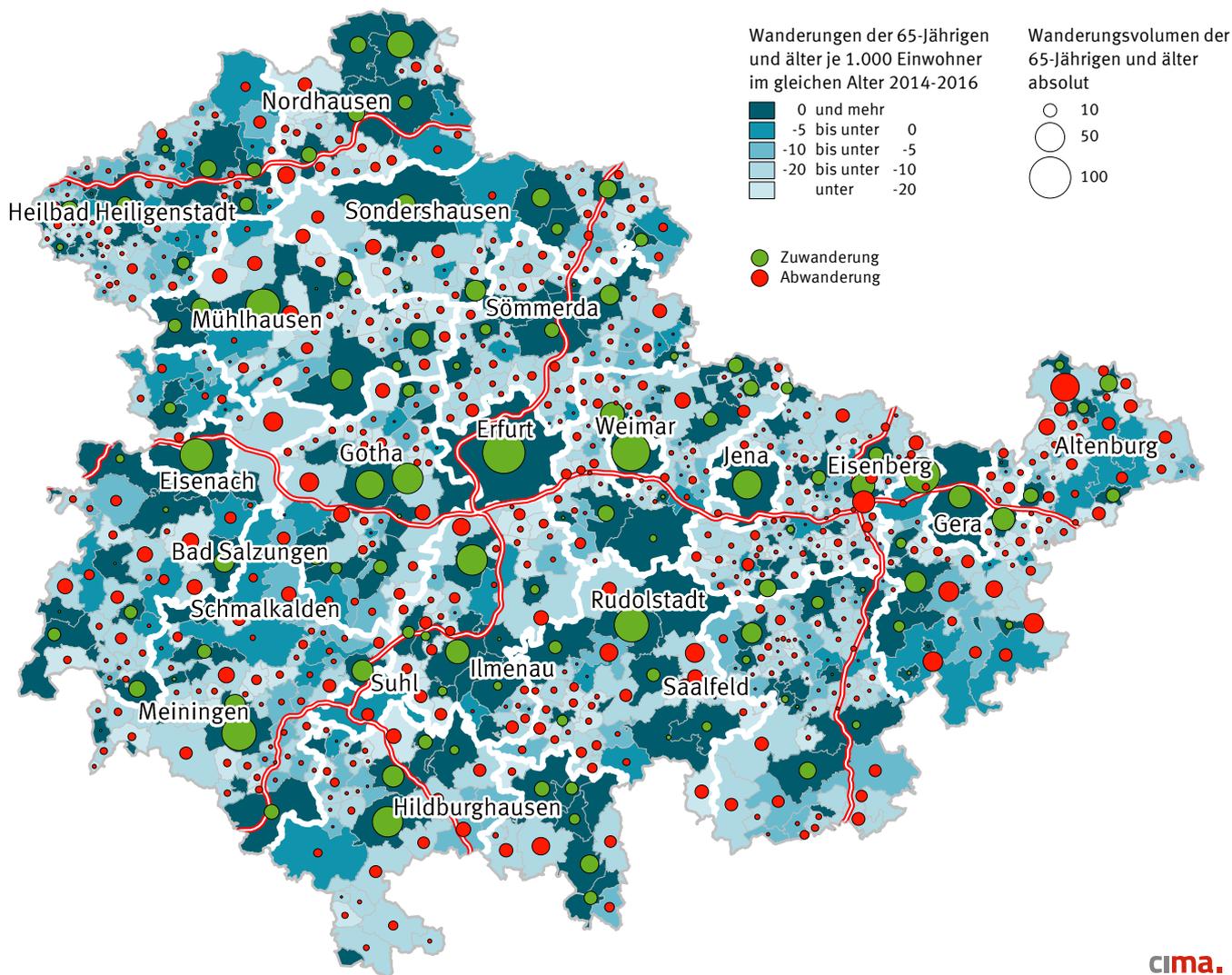
Kreisfreie Städte als regionale Bildungs- und Arbeitsmarktzentren

Die vertiefende Analyse von Wanderungsverflechtungen zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens auf der Grundlage von Fortzugsraten der deutschen Bevölkerung in den Jahren 2013-2015 zeigt, dass die kreisfreien Städte Zuwanderung bei den jungen Erwachsenen (18 bis unter 25 und 25 bis unter 30 Jahre) vor allem aus ihrem direkten Umland generieren. Ein besonders großes Einzugsgebiet weist dabei Erfurt auf, das auch aus dem Kyffhäuserkreis sowie dem Unstrut-Hainich-Kreis Bildungs- und Berufseinstiegswanderer anzieht. Darüber hinaus existieren teilweise auch zwischen den kreisfreien Städten nennenswerte Wanderungsverflechtungen. Dies gilt insbesondere für die nah beieinander

liegenden Städte Erfurt und Weimar. Aber auch aus Suhl ziehen vergleichsweise viele junge Erwachsene in die Landeshauptstadt. Auffällig ist in diesem Zusammenhang auch das sehr frühe Einsetzen von Stadt-Umland-Wanderungen in den Städten Eisenach und Suhl. Hier können die angrenzenden Landkreise Wartburgkreis, Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen schon bei den jungen Erwachsenen von bemerkenswerten Zuzügen profitieren.

Familien ziehen vermehrt in die Zentren und deren näheres Umland

Seit einigen Jahren haben Städte und deren näheres Umland zunehmend an Attraktivität für Familien gewonnen. So konnten mit Ausnahme der Universitätsstädte Weimar, Jena und Ilmenau sämtliche Ober- und Mittelzentren sowie deren Umland Bevölkerungsgewinne in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen verzeichnen. Besonders hohe Zuwanderungsüberschüsse zeigen sich im Zeitraum 2014-2016 in der Stadt Erfurt (+200), gefolgt von den Städten Eisenach und Gotha (beide jeweils +100). Teilweise sind die Zugewinne auf Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Ein Großteil der Wanderungsbewegungen findet allerdings zwischen direkt benachbarten Landkreisen bzw. kreisfreien Städten statt, nur

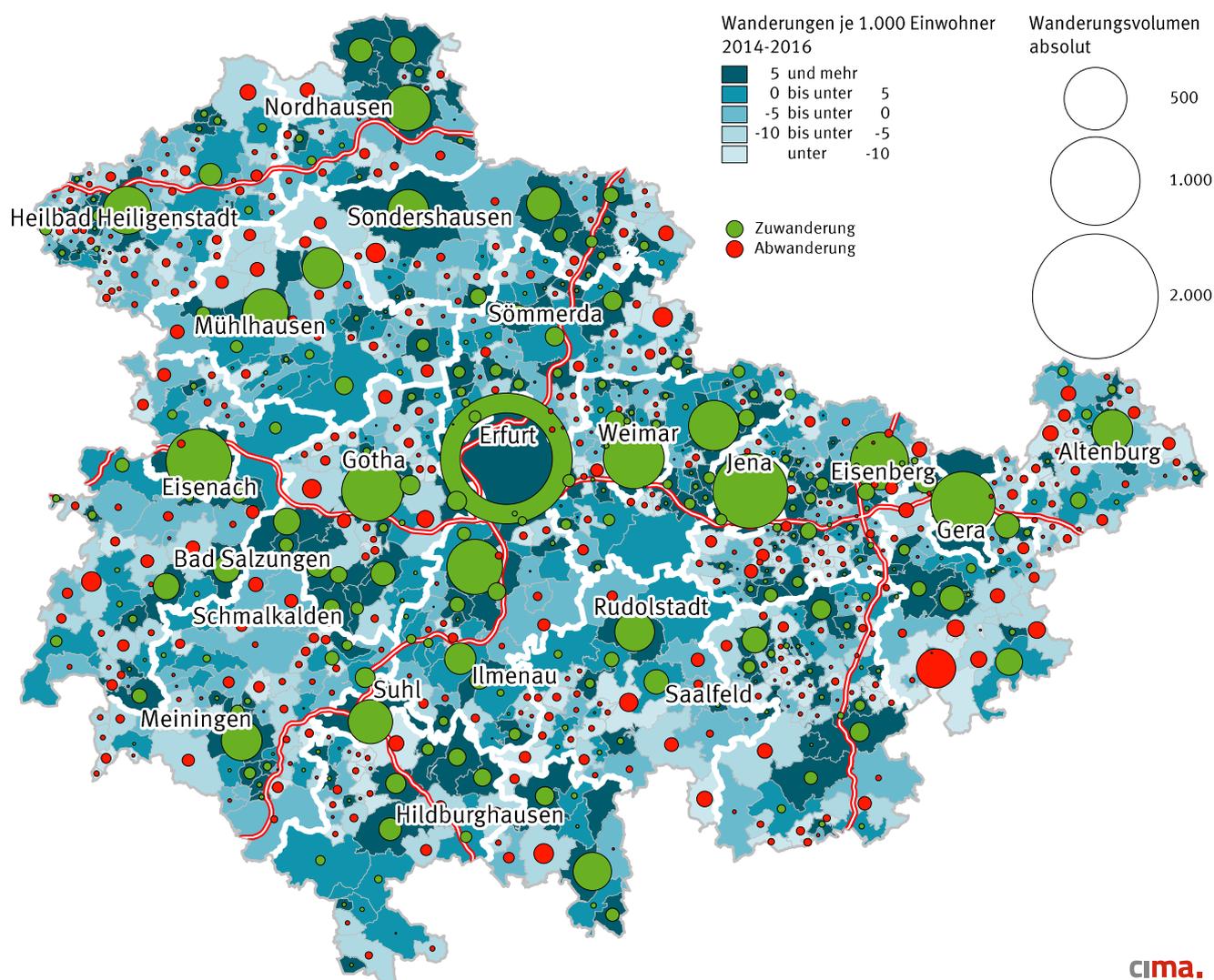


Karte 6: Wanderungssalden für Senioren (65 Jahre und älter) über die Gemeindegrenze 2014-2016

Quelle: Statistisches Bundesamt; TLS; Berechnungen CIMA IfR
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

die Landeshauptstadt Erfurt weist ein größeres Einzugsgebiet auf. Insbesondere im näheren Umland der großen Zentren werden in dieser Altersgruppe auch noch einmal Wohnsitzverlagerungen aus den Städten in das nähere Umland deutlich. So ist der Wanderungssaldo dieser Altersgruppe in den direkt an die Zentren angrenzenden Gemeinden deutlich positiver als bei anderen Altersgruppen, für die tendenziell eher Bevölkerungsverluste zu vermelden sind. Zu den Gewinnern der Wohnsitzverlagerungen zählen, gemessen an der Bevölkerung, etwa die Gemeinden Löberschütz (Wanderungsgewinn von +89 Personen je 1.000 Einwohner der gleichen Altersgruppe) und Jena-Löbnitz (+79) im Saale-Holzland-Kreis sowie Hohenfelden (+79) im Weimarer Land. Das gesamte Weimarer Land kann mit seinen kurzen Distanzen zu den Städten Erfurt, Weimar und Jena besonders deutlich von den Stadt-Umland-Wanderungen

der Familienhaushalte profitieren. Auf der anderen Seite verlieren vor allem kleinere Gemeinden in peripheren ländlichen Regionen weiterhin überproportional an Bevölkerung im Familienalter. Beispiele dafür sind etwa die Stadt Hohenleuben im Landkreis Greiz und die Gemeinde Goldisthal im Landkreis Sonneberg (jeweils -43) oder die Gemeinde Thalwenden (-36) im Landkreis Eichsfeld. Doch auch zwischen den eher ländlich geprägten Landkreisen spannen sich teilweise bemerkenswerte Wanderungsverflechtungen für diese Altersgruppe auf. Zu nennen sind hier etwa die Wanderungsbewegungen zwischen den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt, Saale-Orla-Kreis und Sonneberg sowie zwischen den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen, Wartburgkreis und Hildburghausen.



Karte 7: Wanderungssalden insgesamt über die Gemeindegrenze 2014-2016

Quelle: Statistisches Bundesamt; TLS; Berechnungen CIMA IfR
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

Wanderungsmotive von Senioren sehr unterschiedlich

Im Zuge des demografischen Wandels wird auch dem Wanderungsgeschehen von Senioren (65 Jahre und älter) seit einiger Zeit zunehmend Beachtung geschenkt. Die Motive einer Wanderungsentscheidung sind bei Senioren teilweise vielfältiger als in anderen Altersgruppen. Besonders viel Aufmerksamkeit erfahren in der Regel die Wanderungen der sogenannten jungen Alten. Gemeint sind Umzüge zu Beginn des Ruhestandes, bei denen eine Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund steht. Im fortgeschrittenen Seniorenalter sind Wanderungen außerdem häufig durch nachlassende Gesundheit, steigende Hilfsbedürftigkeit oder auch Altersarmut geprägt und damit mehr oder weniger unfreiwillig. Wanderungsziele sind Orte mit besseren Unterstützungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch Familienangehörige oder professionelle Betreuungsangebote in Pflegeheimen etc.

Vergleichsweise hohe Wanderungsbewegungen bei Senioren

Die Gruppe der Senioren besitzt in Thüringen eine relativ hohe Wanderungsdynamik verglichen mit anderen Bundesländern. Die Wanderungsbewegungen sind hierbei stark in Richtung der Zentralen Orte mit guten Versorgungsmöglichkeiten und einer guten Infrastrukturanbindung gerichtet (vgl. Karte 6). Besonders beliebte Wanderungsziele sind neben den kreisfreien Städten Erfurt (Wanderungsgewinn von 105 Personen je 1.000 Einwohner der gleichen Altersgruppe), Weimar (+85) und Eisenach (+63), beispielsweise die Städte Bad Köstritz (+74) im Landkreis Greiz, Meiningen (+70) im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und Rudolstadt (+69) im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Auch im Umland der großen Städte Thüringens lassen sich in dieser Altersgruppe klare Urbanisierungstendenzen erkennen. So ist unter anderem das Umland von Erfurt, Weimar und Jena überwiegend durch Abwanderungen geprägt. Besonders hohe absolute Wanderungsverluste weisen die Städte Meuselwitz (-46) im Altenburger Land, Hermsdorf (-28) im Saale-Holzland-Kreis und Weida (-23) im Landkreis Greiz auf.

Städte und Zentrale Orte sind die Profiteure der 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 (vgl. Karte 7). Aufgrund der Flüchtlingszuzüge konnten jedoch auch zahlreiche ländliche Gemeinden Bevölkerung hinzugewinnen. Die altersspezifische Betrachtung lässt jedoch erwarten, 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.

Rückwanderung vor allem im westlichen Thüringen

Die amtliche Statistik erlaubt keine Aussagen darüber, wie viele der bislang aus Thüringen abgewanderten Personen zu einem späteren Zeitpunkt wieder ins Land zurückgekehrt sind. Das IAB hat daher in einer Sonderauswertung der Beschäftigten-Historik Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte identifiziert, die ursprünglich aus Thüringen stammen sowie zwischen den Jahren 1999 und 2012 nach Westdeutschland gezogen und wieder zurückgekehrt sind⁶. Demnach sind von den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Stichtag 30. Juni 1999 mit Wohnort in Thüringen rund 8,3 % abgewandert. Rund 15,9 % dieser Abwanderer bzw. 8.900 Personen sind in den Folgejahren zurückgekehrt. Ein Großteil der Rückwanderer kommt aus den direkt angrenzenden Bundesländern Hessen und Bayern, die zusammen mit Baden-Württemberg auch die wichtigsten Fortzugsländer bildeten. Bei der räumlichen Verteilung der Rückwanderung zeigt sich eine deutliche Konzentration auf den westlichen Teil Thüringens. Besonders hohe Rückwanderungsquoten weisen die Landkreise Kyffhäuserkreis, Eichsfeld, Unstrut-Hainich-Kreis, Wartburgkreis, Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und Sonneberg auf. Die höchste absolute Rückwanderung ist in der Altersgruppe der 25- bis unter 35-Jährigen zu beobachten. Eine besonders hohe Rückwanderungsneigung weisen ferner die älteren Beschäftigten (55 bis unter 65 Jahre) auf, von denen fast ein Viertel wieder in Thüringen lebt. Zudem wandern Männer etwas häufiger zurück als Frauen. Die Gründe für eine Rückkehr können dabei vielfältig sein: Neben einer besseren wirtschaftlichen Situation in Thüringen spielt auch das Erreichen der mit der Abwanderung verbundenen Ziele (zum Beispiel ein Berufs- oder Bildungsabschluss) bzw. auch deren Nicht-Erreichen eine Rolle. Zudem dürfen auch soziale Faktoren wie Heimat- oder Familienverbundenheit nicht unterschätzt werden.

Rückwanderungen entsprechen weitgehend „natürlichen“ Wanderungsbewegungen

Für die Stadt Erfurt als einem der attraktiven Zentren in Thüringen wurde von der Stadtverwaltung eine detaillierte Analyse der Zuzugsdaten des Jahres 2017 vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Rückwanderungen insgesamt rund ein Viertel der Zuzüge ausmachen. Rund die Hälfte der etwa 2.160 Rückwanderer im Jahr 2017 ist dabei als Rückkehrer im engeren Sinne zu verstehen, also als Personen mit Wohnsitz in Erfurt, die den Freistaat Thüringen ab 1990 verlassen haben und bis heute zurückgekehrt sind. Die anderen Rückwanderer hatten ihren Wohnsitz zuvor dagegen in anderen Städten und Gemeinden Thüringens. Zwar haben rund sechs von zehn

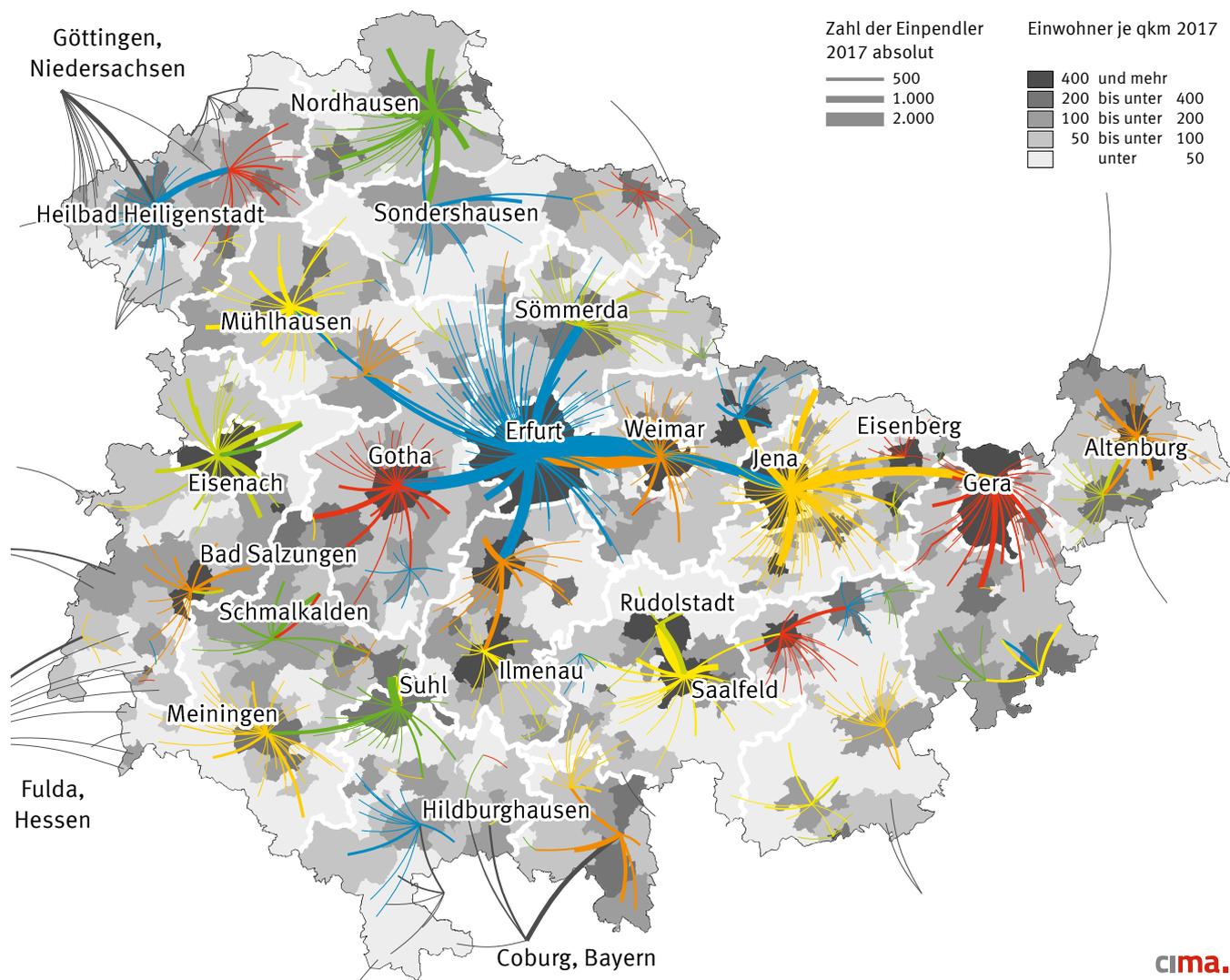
⁶ Fuchs, M. (2017): (Rück-)Wanderung von Beschäftigten nach Thüringen. Präsentation bei der Thüringer Allianz für Familie und Beruf trifft Forum F – Fachkräfte: „(Rück-)Wanderung nach Thüringen nutzen“ in Suhl am 26.09.2017.

Rückkehrern zuvor in den alten Bundesländern gewohnt, allerdings sind die Rückwanderer insgesamt eher jung und haben häufig nur wenige Jahre außerhalb Erfurts verbracht. Von den Rückwanderern aus den alten Bundesländern hat nur jeder Sechste Erfurt schon vor mindestens 15 Jahren verlassen. Damit zeigt die Analyse, dass die Rückwanderungen zu einem großen Teil die „natürlichen“ Wanderungsbewegungen der unterschiedlichen Lebensphasen widerspiegeln. Besonders deutlich wird die Bedeutung der Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen. So war rund ein Drittel aller Rückkehrer jünger als 30 Jahre und hat nicht länger als vier Jahre außer-

halb Erfurts gelebt. Auch junge Erwachsene, die im Rahmen der Familienwanderungen im Kindesalter die Stadt verlassen haben, spielen eine Rolle.

Grundsatzentscheidung Pendeln oder Umziehen

Beindet sich der Arbeitsplatz nicht in der aktuellen Wohngemeinde haben Beschäftigte zwei grundsätzliche Möglichkeiten: Entweder sie verlagern ihren Wohnort in die Nähe ihres Arbeitsplatzes oder sie pendeln. Für welche dieser Alternativen sich Personen entscheiden, ist von einer Vielzahl an



cima.

Karte 8: Pendlerverflechtungen der Arbeitsmarktzentren in Thüringen 2017

Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; TLS; Berechnungen CIMA IFR
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

Anmerkung: Die dargestellten Pendlerverflechtungen zeigen den jeweils stärksten Pendlerstrom einer Wohnortgemeinde. Die Auspendler der Wohnortgemeinde sind dabei an ihrem Arbeitsort gleichzeitig Einpendler. Neben dem dargestellten stärksten Pendlerstrom bestehen in vielen Städten und Gemeinden noch weitere intensive Pendlerverflechtungen zu anderen Arbeitsorten, die nicht dargestellt sind. Die Abbildung erlaubt keine Aussagen über die Pendlerbilanz der Kommunen.

Faktoren abhängig. Neben den persönlichen Lebensumständen und Präferenzen spielen unter anderem auch die Lage auf den Wohnungsmärkten und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur eine wichtige Rolle.

Pendlerverflechtungen zeigen regionale Arbeitsmarktzentren

Eine Sonderauswertung der Berufspendlerströme zwischen den Gemeinden für das Jahr 2017 macht die räumlichen Verflechtungsbereiche der Arbeitsmarktzentren deutlich (vgl. Karte 8). Arbeitsmarktzentren sind dabei solche Orte, die für mehrere Wohnortgemeinden das wichtigste Pendlerziel sind. Aus der gemeinsamen Betrachtung der jeweils dominierenden Pendlerströme der verschiedenen Gemeinden einer Region ergeben sich die Einzugsbereiche der verschiedenen Arbeitsmarktzentren, die gleichzeitig häufig auch regionale Wohnungsmärkte darstellen. Es zeigt sich, dass die Landeshauptstadt Erfurt eine besonders große Sogwirkung auf Berufspendler entfaltet, für immerhin fast 70 Städte und Gemeinden ist sie das wichtigste Pendlerziel. Das Einzugsgebiet umfasst nicht nur die direkt angrenzenden Landkreise, sondern reicht im Norden sogar bis in den Kyffhäuserkreis und den Unstrut-Hainich-Kreis. Aber auch die anderen kreisfreien Städte sind wichtige Arbeitsorte, die weit in ihr Umland ausstrahlen. Darüber hinaus bestehen auch zwischen den großen Städten erhebliche Pendlerverflechtungen, wie beispielsweise zwischen Erfurt und Weimar. Das bedeutet, dass die Stadt Weimar für die Auspendler der Stadt Erfurt der wichtigste Arbeitsort ist und umgekehrt. Zudem profitieren auch kleinere Gemeinden in der Nähe von größeren Städten von Einpendlern. So ist das wichtigste Pendlerziel der Beschäftigten mit Wohnsitz in Eisenach die Gemeinde Hørselberg-Hainich mit ihren Gewerbegebieten im Wartburgkreis. Abseits der Thüringer Städtekette bilden darüber hinaus die kleineren und mittleren Städte wichtige lokale Arbeitsmarktzentren. In den Grenzgebieten zeigt sich schließlich auch die Anziehungskraft grenznaher Arbeitsmarktzentren anderer Bundesländer. Hier sind insbesondere die Standorte Göttingen in Niedersachsen, Fulda in Hessen und Coburg in Bayern hervorzuheben. Insgesamt hatten im Jahre 2017 etwa 125.000 Thüringer ihren Arbeitsplatz in einem anderen Bundesland. Ein Vergleich der Pendlerverflechtungen mit dem Wanderungsgeschehen der letzten Jahre zeigt zudem, dass die Arbeitsmarktzentren oftmals auch Zuzüge generieren. Dies verdeutlicht ihre hohe Bedeutung für die regionale Entwicklung. Eine tiefergehende Analyse zeigt zudem, dass die Arbeitsmarktzentren der Landkreise Eichsfeld und Nordhausen eine eigenständige Arbeitsmarktregion mit nur geringen Verflechtungen in die anderen Landesteile bilden. Das gleiche gilt auch für die südlichen Arbeitsmarktzentren der Landkreise Sonneberg, Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis.

Exkurs: Die Bedeutung der Daseinsvorsorge für den Wohnungsmarkt

Daseinsvorsorge und Wohnungsmarkt

Daseinsvorsorge beschreibt die staatliche Aufgabe der Gewährleistung einer Grundversorgung mit lebensnotwendigen Gütern und Dienstleistungen. Gemeint sind beispielsweise Infrastrukturen im Bereich Telekommunikation, Verkehr, Wasserver- und -entsorgung, Bildung und Gesundheit. Ein Ziel ist die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen. Das Thema der Daseinsvorsorge ist eng mit Wohnungsmarktfragen verknüpft, da Entscheidungen für oder gegen einen bestimmten Wohnstandort häufig auch von der jeweiligen Infrastrukturausstattung beeinflusst werden.

Vielfältige Herausforderungen durch den demografischen Wandel

Nicht nur in Thüringen, sondern in ganz Deutschland sind viele ländliche Regionen vom demografischen Wandel betroffen. Das bedeutet, dass immer weniger Menschen in diesen Regionen leben und deren Einwohner tendenziell immer älter werden. In diesen Regionen wird es zunehmend schwieriger, das Postulat gleichwertiger Lebensverhältnisse zu erfüllen. Die Folgen sind teilweise bereits heute schon spürbar: Durch die langfristig sinkende Nachfrage etwa nach Betreuungs- und Bildungsangeboten müssen Kindergärten und Schulstandorte geschlossen werden. Auch das Angebot im hauptsächlich durch den Schülerverkehr attraktiver gestalteten öffentlichen Personennahverkehr wird zunehmend ausgedünnt. Da Einwohnerverluste auch die Finanzausstattung der Kommunen verschlechtern, können öffentliche Angebote nicht oder nur stark eingeschränkt aufrechterhalten werden. Gleichzeitig verteuert sich der Erhalt von leitungsgebundener und flächenhafter Infrastruktur, die durch immer weniger Menschen genutzt wird. Darüber hinaus müssen Geschäfte und Einrichtungen schließen und die Einwohner längere Wege zurücklegen, um ihre Einkäufe, Bankgeschäfte oder Arztbesuche zu erledigen. Dies ist vor allem für Menschen ohne verfügbaren Pkw schwierig, wie etwa ältere Menschen, aber auch Kinder und Jugendliche. Das alles schränkt die Lebensqualität in den betroffenen Regionen weiter ein, es droht der Einstieg in eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale. Gleichzeitig ist für andere Infrastrukturen mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen. So führt die stärkere Alterung in den vom demografischen Wandel betroffenen Regionen etwa zu einem steigenden Bedarf im Gesundheits- und Pflegebereich, der allerdings mit hohen Investitionskosten verbunden ist. Die zentrale Herausforderung besteht darin, auch in ländlichen Regionen die Aufgaben und Strukturen der Daseinsvorsorge zu sichern und ein angemessenes Angebot zentraler Infrastrukturen bereitzustellen, um wichtige Voraussetzungen für attraktive und lebenswerte Wohnstandorte für Jung und Alt zu schaffen. Dafür müssen die öffentlichen und privaten Angebote an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Politik, Wirtschaft und Gesellschaft diskutieren aktuell verschiedene Lösungsansätze. Dabei ist bereits deutlich geworden, dass es keine Patentlösungen für alle Regionen gibt. Vielmehr ist eine Analyse der individuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen erforderlich, um die jeweils beste Lösung für jede Region zu finden.

Politik fördert an regionale Gegebenheiten angepasste Lösungen

Der Umgang mit den Folgen des demografischen Wandels und insbesondere die Sicherung der Daseinsvorsorge unter den Bedingungen des demografischen Wandels ist seit langem ein wichtiges Thema für die Landesentwicklungspolitik in Thüringen, das auch im aktuellen LEP eine große Rolle spielt. Für die Bewältigung der zu erwartenden Herausforderungen wird vor allem dem gemeinsamen Handeln aller beteiligten Akteure vor Ort eine hohe Bedeutung beigemessen.

Ein wichtiger Meilenstein war 2011 die Einrichtung der bundesweit ersten Serviceagentur demografischer Wandel. Die Agentur versteht sich als Partner und Dienstleister für Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Vereine und Verbände sowie nicht zuletzt als Ansprechpartner für Bürger bei Fragen rund um den demografischen Wandel. Eine wichtige Aufgabe der Agentur ist das Aufzeigen und Vorantreiben von Lösungsansätzen in Zusammenarbeit mit den regionalen Akteuren vor Ort. Dafür werden in Kooperation mit dem TMIL regelmäßig innovative regionale Projekte gefördert. Ein Beispiel ist das Projekt „Landengel“ der Stiftung Landleben, bei der durch Anschaffung eines Kleinbusses im Unstrut-Hainich-Kreis ein Einkaufs- und Gesundheitstaxi eingerichtet werden konnte. Dieses ermöglicht Senioren in einem dörflichen Umfeld, auch ohne verfügbares Auto mobil zu sein und Arzttermine wahrzunehmen, Besorgungen zu erledigen und am kulturellen Leben teilzunehmen.

Auch auf Bundesebene werden regionale Lösungen gefördert. Ein aktuelles Beispiel ist das 2016 gestartete bundesweite Modellvorhaben „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“ des BMVI. Im Rahmen dieses Vorhabens sollten vom demografischen Wandel besonders betroffene Regionen innovative Konzepte erarbeiten, mit denen in Zukunft sowohl Daseinsvorsorge und Nahversorgung als auch Mobilität gewährleistet werden können. Im Freistaat Thüringen konnten sich zwei Regionen als Modellregionen qualifizieren. Dies sind die sog. Wartburgregion, bestehend aus dem Landkreis Wartburgkreis und der kreisfreien Stadt Eisenach, sowie die Landkreise Sonneberg und Hildburghausen. Neben strategischen Kooperationsraumkonzepten und integrierten Mobilitätskonzepten wurden hier für ausgewählte Pilotkooperationsräume konkrete Projekte entwickelt, die nun umgesetzt werden sollen.

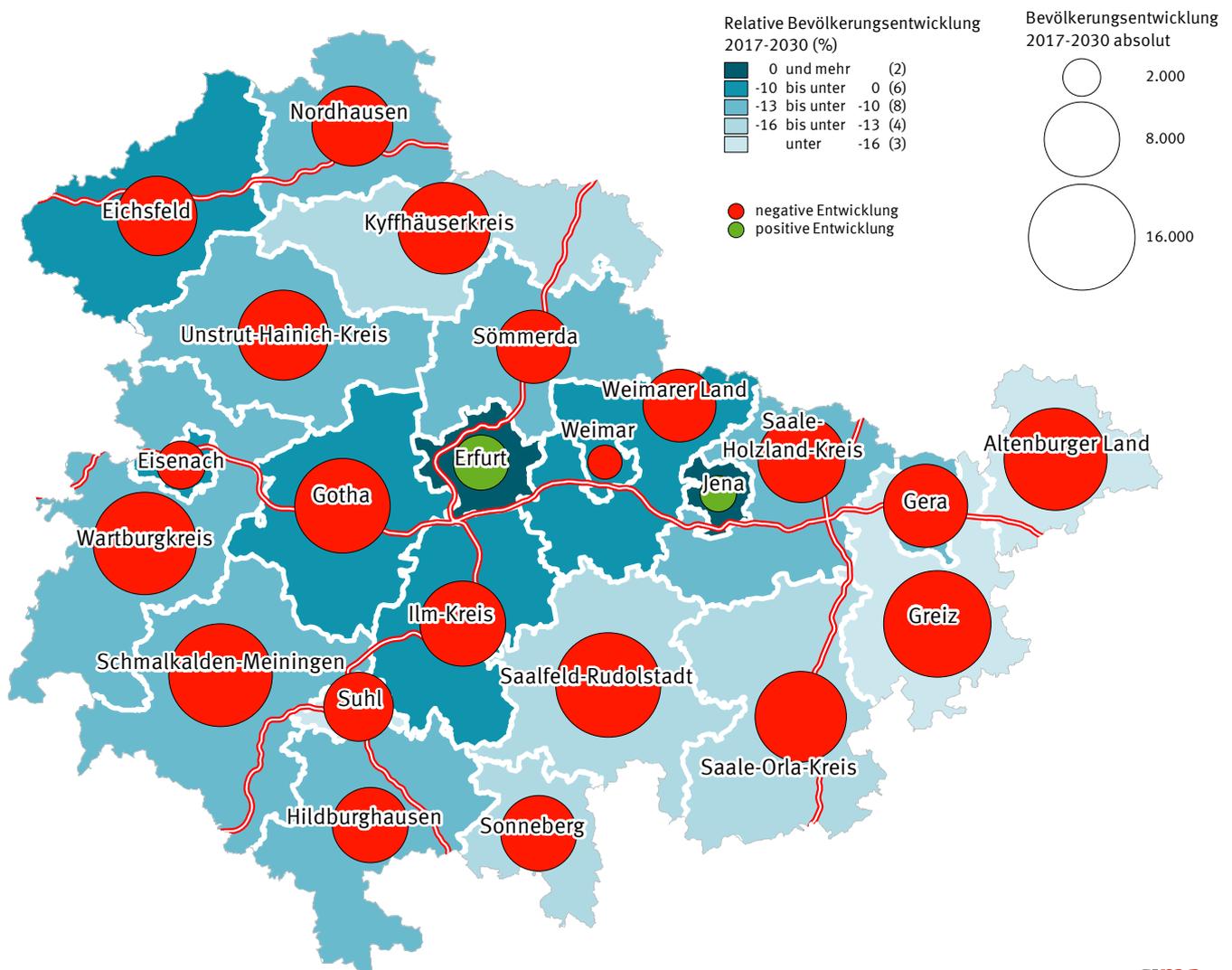
2.4 Bevölkerungsprognose

Im Jahr 2017 lebten 2,151 Mio. Menschen in Thüringen. Diese Zahl wird sich laut CIMA-Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 um 9,8 % auf 1,94 Mio. Einwohner reduzieren (-211.400 Einwohner). Hierbei ist zunächst mit einem moderaten Rückgang bis Anfang der 2020er Jahre zu rechnen. Ab der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts wird sich der Rückgang aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung jedoch deutlich verstärken. Insbesondere zum Ende des Prognosezeitraums wird sich diese Entwicklung durch den Eintritt der sogenannten „Babyboomer“-Generation in das Rentenalter

deutlich verstärken. Folglich fällt der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, auch bei einer leicht steigenden Anzahl an Geburten, immer weiter in den negativen Bereich.

Thüringen fast flächendeckend von Bevölkerungsrückgang betroffen

Mit Ausnahme der Städte Erfurt und Jena sind alle Landkreise und kreisfreien Städte von Bevölkerungsrückgängen betroffen. Hierbei zeigen sich jedoch regionale Unterschiede hinsichtlich des Umfangs des Rückgangs (vgl. Karte 9). Besonders hohe absolute Verluste werden die Landkreise Greiz (-16.300 Ein-



CIMA.

Karte 9: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten 2017-2030 (jeweils 31.12.)

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose 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.

wohner), Saalfeld-Rudolstadt (-15.600 Einwohner), Schmalkalden-Meiningen (-15.100 Einwohner) sowie der Wartburgkreis (-15.000 Einwohner) und der Landkreis Altenburger Land (-14.900 Einwohner) verzeichnen. Die stärksten prozentualen Verluste sind hingegen 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.

Erfurt und Jena als Wachstumskerne mit positiver Entwicklung

In Erfurt und Jena können hingegen leichte Bevölkerungszuwächse prognostiziert werden. Bis 2030 wird die Bevölkerung in der Stadt Erfurt um rund zwei Prozent (+4.300 Einwohner) und in Jena um 1,7 % (+1.900 Einwohner) wachsen. Eine vergleichsweise positive Entwicklung ist auch in der Stadt Weimar zu erwarten. Ihre Bevölkerung wird bis 2030 lediglich um 2,6 % bzw. rund 1.700 Personen zurückgehen. Ein Grund dafür ist, dass sich die Studierendenzahlen bis 2030 auf konstant hohem Niveau einpendeln werden. Zwar unterliegen die Studierendenzahlen gewissen Schwankungen, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Studierneigung junger Menschen in Thüringen tendenziell weiter ansteigt. Gleichzeitig nimmt das Nachfragepotenzial tertiärer Bildungsangebote zu, da die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um rund zwölf Prozent wächst. Zudem weisen deutsche Hochschulen eine hohe internationale Anziehungskraft auf.

Umland der Thüringer Städtekette mit relativ geringen Rückgängen

Neben der kreisfreien Stadt Weimar weist auch deren näheres Umland einen vergleichsweise geringen Bevölkerungsrückgang auf (um 9,2 % bzw. um 7.500 Einwohner). Der Landkreis Weimarer Land profitiert hier ebenso wie die weiteren Umlandkreise entlang der Thüringer Städtekette von Stadt-Umlandwanderungen aus den großen Städten Erfurt, Weimar und Jena. Hierdurch ist im Landkreis Gotha ein Rückgang um 9,4 % bzw. 12.800 Einwohner, im Ilm-Kreis um 9,5 % bzw. 7.500 Einwohner, im Landkreis Sömmerda um 11,0 % bzw. 7.700 Einwohner und im Saale-Holzland-Kreis um 12,9 % bzw. 10.700 Einwohner bis zum Jahr 2030 zu erwarten.

Vergleichsweise günstige Entwicklung auch im Norden Thüringens

Auch abseits der Thüringer Städtekette gibt es mit den Landkreisen Eichsfeld und Nordhausen im Norden des Landes zwei Regionen mit vergleichsweise niedrigen Rückgängen bis 2030. Im Landkreis Eichsfeld beträgt der Rückgang 9,0 % und im Landkreis Nordhausen 10,8 %, was einem absoluten Rückgang von 9.000 bzw. 9.100 Einwohnern entspricht. Diese

Entwicklung wird insbesondere im Landkreis Eichsfeld durch die Nähe zum niedersächsischen Arbeitsmarktzentrum Göttingen begünstigt.

Besonders gravierende Rückgänge in südöstlichen Landkreisen

Die südöstlichen Landkreise Thüringens zeichnen sich als peripherer Raum mit teilweise großen Entfernungen zu den bevölkerungsstarken Oberzentren Erfurt, Jena und dem Mittelzentrum Weimar durch die höchsten Bevölkerungsrückgänge bis zum Jahr 2030 aus. Von Sonneberg bis hin zum Altenburger Land werden Bevölkerungsrückgänge zwischen 14,5 % und 16,5 % zu verzeichnen sein.

Ursachen der negativen Entwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird im Wesentlichen durch zwei Faktoren beeinflusst: Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, sowie die Wanderungsbewegungen.

Wie bereits in Kapitel 2.2 gezeigt wurde, ist die Zahl der Geborenen seit Jahren stabil. Auch im Freistaat Thüringen folgen die Geburten dem bundesweit zu beobachtenden Trend und sind in den vergangenen zehn Jahren leicht gestiegen. Dennoch reicht dieser Geburtenanstieg nicht aus, um die Sterbefälle zu kompensieren. So ist bereits in der Vergangenheit die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ gewesen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und dem daraus resultierenden Anstieg der Sterbefälle, wird sich dieser Trend künftig weiter verstärken und der negative Saldo zwischen den beiden Komponenten weiter wachsen.

Die Wanderungen hingegen sind durch deutlich größere Schwankungen geprägt und unterliegen im Rahmen der Prognose einer größeren Unsicherheit. Mit Ausnahme der jüngsten Entwicklungen im Zuge des gestiegenen Flüchtlingszuzugs war das Land mit starken Abwanderungen konfrontiert. Auch am aktuellen Datenrand zeigt sich, dass der Wanderungssaldo erneut in einen negativen Bereich rutscht. Für die Zukunft kann nicht mit vergleichbar hohen Zuwanderungszahlen wie während der Jahre 2014 und 2015 gerechnet werden, sodass das Wanderungsgeschehen die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls negativ beeinflussen wird.

Kombination aus negativer natürlicher Entwicklung und Wanderungsverlusten

Die Kombination aus negativer natürlicher Entwicklung sowie weitestgehend negativen Wanderungssalden ist für die deutlichen Bevölkerungsverluste im Freistaat Thüringen verantwortlich. Die Abbildung 10 verdeutlicht dieses Zusammenspiel und stellt die regionalen Unterschiede dar. Es zeigt sich, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung in allen Städten und

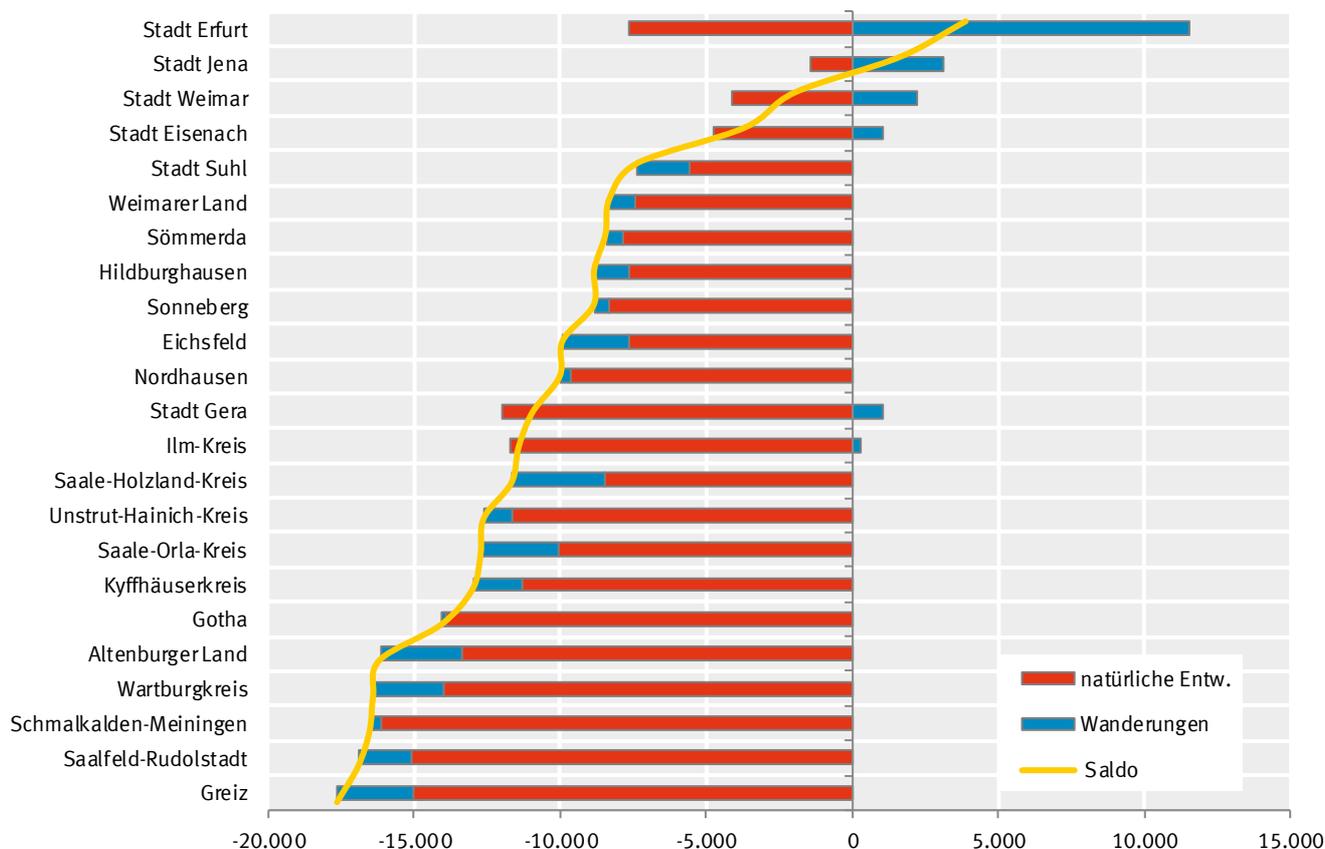


Abbildung 10: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017-2030

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für Thüringen

Landkreisen des Landes negativ ist. Sie dominiert mit Ausnahme der Städte Erfurt und Jena die künftige Bevölkerungsentwicklung. Um diese ungünstigen Entwicklungen ausgleichen zu können, wären massive Wanderungsgewinne notwendig. In den Landkreisen Greiz, Saalfeld-Rudolstadt sowie Schmalkalden-Meiningen wird allein die natürliche Entwicklung bis zum Jahr 2030 zu einem Bevölkerungsverlust von über 15.000 Personen führen. Diese Entwicklung wird zudem durch negative Wanderungssalden verstärkt.

Nur wenige Landkreise und Städte mit Wanderungsgewinnen

Lediglich für sechs von 23 Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten sind bis zum Jahr 2030 Wanderungsgewinne zu erwarten. Hierbei profitieren insbesondere die drei Städte Erfurt, Jena und Weimar, die für den Zeitraum 2017-2030 positive Wanderungssalden in Höhe von insgesamt +11.500, +3.100 und +2.200 Personen verzeichnen können. Die Städte Eisenach und Gera können im selben Zeitraum noch ein geringes Wanderungsplus von rund +1.000 Personen verzeichnen und der Ilm-Kreis von circa +300 Personen. Diese Wanderungs-

gewinne sind jedoch deutlich zu niedrig, um die Verluste der natürlichen Entwicklung ausgleichen zu können.

Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen positiver (Nullvariante)

Das Wanderungsverhalten führt in vielen Landkreisen zu einer Verstärkung des negativen Trends der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Dies lässt sich durch den Vergleich unterschiedlicher Prognosevarianten unterstreichen (vgl. Abb. 11). Im Rahmen der Nullvariante wurde zu Grunde gelegt, dass es künftig keine Wanderungen mehr gibt. Unter dieser Annahme geht die Bevölkerung in Thüringen bis 2030 nur um 9,4 % oder 204.000 Personen zurück, da die nachwachsenden Altersjahrgänge nicht zu Ausbildungs- oder Berufseinstiegszwecken das Land verlassen und stattdessen in Thüringen eine Familie gründen. Gegenüber der Hauptvariante sinkt die Bevölkerung damit um rund 0,4 %-Punkte oder gut 9.600 Einwohner.

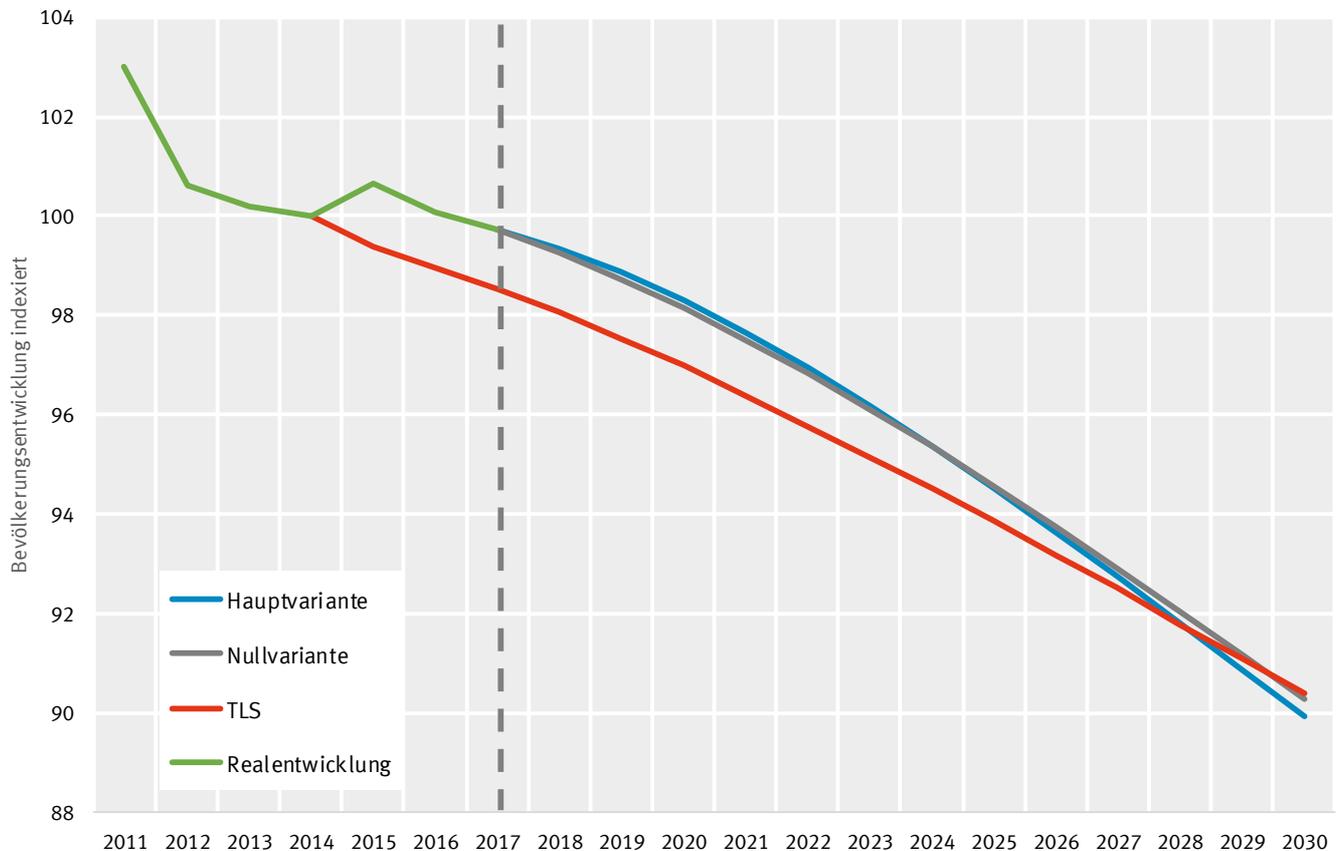


Abbildung 11: Vergleich unterschiedlicher Prognosevarianten der CIMA und der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS (2014 = 100)

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für Thüringen; 1. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS

TLS-Bevölkerungsvorausberechnung mit leicht positiveren Ergebnissen

Im Vergleich zur 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS⁷ fällt die CIMA-Bevölkerungsprognose etwas ungünstiger aus. Für das Jahr 2030 geht das TLS von einer Bevölkerungszahl von 1,965 Mio. Einwohnern aus, was circa 4.600 Personen mehr sind als in der CIMA-Bevölkerungsprognose. Verantwortlich für diese Unterschiede sind die zu Grunde gelegten Annahmen sowie die unterschiedlichen Stützzeiträume (vgl. Tab. 5 im Kapitel „Methodik“). Die TLS-Berechnung berücksichtigt Daten bis zum Jahr 2014, während die CIMA-Prognose bereits Entwicklungen und Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2017 einbezieht. Aufgrund des aktuellen Datenstandes berücksichtigt die CIMA-Bevölkerungsprognose nicht nur das Ausmaß und den Zeitraum der erhöhten Flüchtlingszuwanderung, sondern kann auch die sich abzeich-

nenden Trends der Binnenwanderungen von Flüchtlingen besser integrieren.

Regional nur geringe Unterschiede zwischen den Modellen

Zwischen der CIMA-Bevölkerungsprognose und der Vorausberechnung des TLS bestehen auf der regionalen Ebene ebenfalls nur geringe Abweichungen (vgl. Abb. 12). In der Mehrzahl der Landkreise liegen die Unterschiede der jährlichen Wachstumsrate bei unter 0,5 %-Punkten. Dennoch sind diese Unterschiede, bedingt durch die unterschiedlichen Stützzeiträume, ein Hinweis auf mögliche Trendverschiebungen in der Bevölkerungsentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte. Größere Differenzen lassen sich in den Städten Suhl und Eisenach, wo die CIMA-Bevölkerungsprognose deutlich negativer ausfällt als die TLS-Berechnung, feststellen. Da bereits zum

⁷ Die 1. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS ist nach Kabinettsbeschluss vom 03.11.2015 die maßgebliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden. Vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen und der Verfügbarkeit aktuellerer Daten erscheint eine Neuberechnung und ein Vergleich der Daten mit der Vorausberechnung des TLS für die Zwecke des 2. Wohnungsmarktberichts Thüringen jedoch geboten.

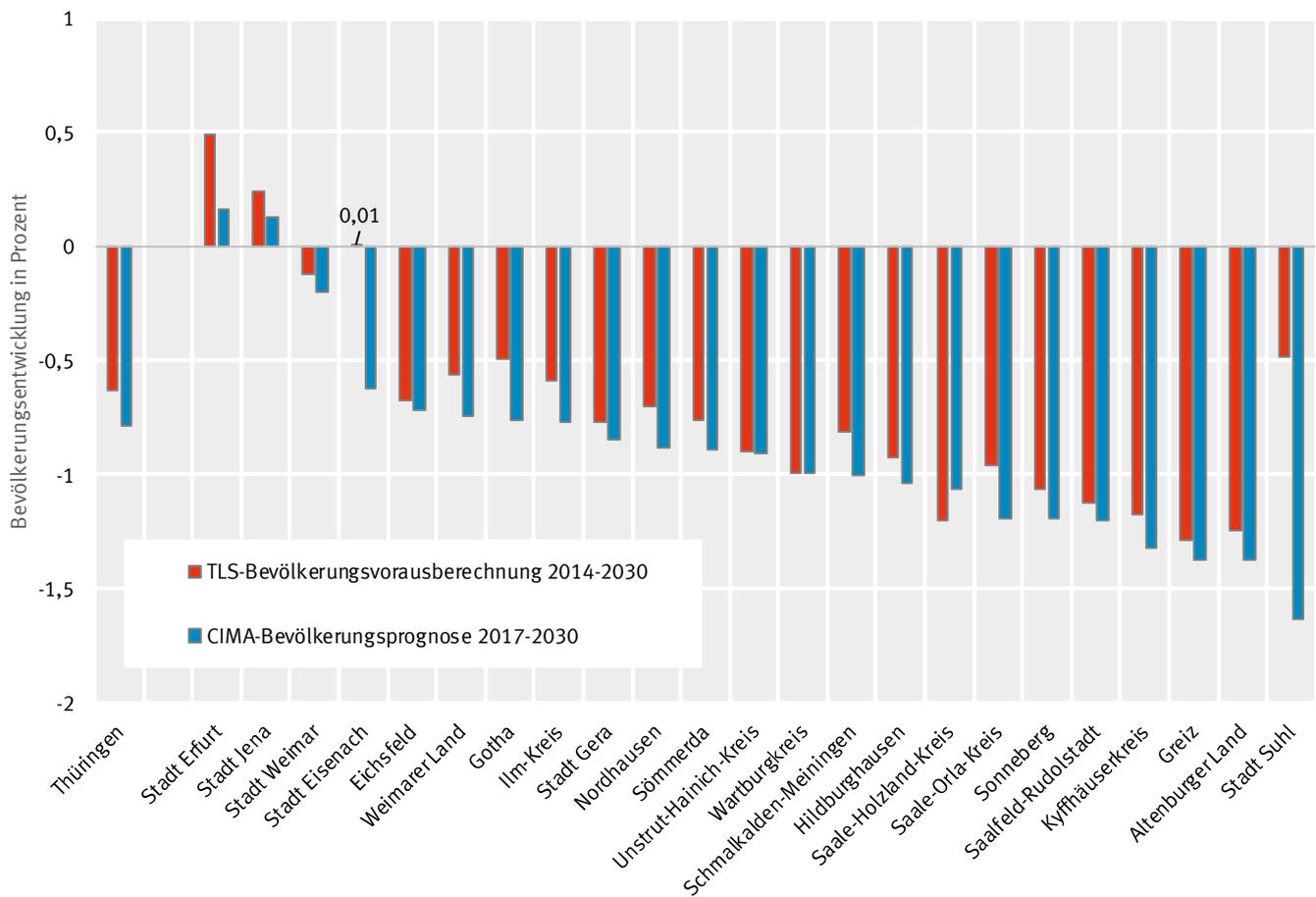


Abbildung 12: Jährliche Wachstumsraten der CIMA-Bevölkerungsprognose (Hauptvariante) und der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für Thüringen; 1. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS; Berechnungen CIMA IFR

Zeitpunkt der Erstellung der TLS-Vorausberechnung im Jahr 2015 Anzeichen für einen verstärkten Flüchtlingszuzug vorhanden waren, wurde der Stützzeitraum für die Wanderungen zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten in der TLS-Vorausberechnung um das Jahr 2014 erweitert. Da hierfür zum Erstellungszeitpunkt jedoch lediglich Daten für die erste Jahreshälfte vorlagen, musste die zweite Jahreshälfte auf dieser Basis geschätzt werden. Aufgrund der individuellen Betroffenheit der Landkreise und kreisfreien Städte zu Beginn der Flüchtlingswelle, führte dieses Vorgehen zu unterschiedlich starken Auswirkungen in der Bevölkerungsprognose.

In der Stadt Eisenach, die bereits damals relativ viele Zuzüge von Flüchtlingen aufwies, wurde hierdurch der positive Wanderungssaldo verstärkt. In Suhl hingegen wurde der Wanderungssaldo aufgrund der Eröffnung der Erstaufnahmeeinrichtung im Jahr 2014 sogar ins Positive verkehrt. Verantwortlich hierfür sind Umsiedlungen von Flüchtlingen aus anderen Einrichtungen, die als Binnenwanderungen erfasst werden. Die

charakteristischen Fortzüge für Standorte mit Erstaufnahmeeinrichtungen blieben aufgrund der unterjährigen Eröffnung der Einrichtung unberücksichtigt.

In der CIMA-Bevölkerungsprognose wurde eine Bereinigung der Wanderungsdaten vorgenommen, was die relativ großen Abweichungen zwischen den Prognosen an diesen beiden Standorten erklärt.

Günstigere Bevölkerungsentwicklung als im ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen

Ein Vergleich der aktuellen CIMA-Bevölkerungsprognose mit der empirica-Variante des ersten Wohnungsmarktberichts Thüringen ist aufgrund der stark unterschiedlichen Prognosezeiträume und Ausgangsdaten sowie der unterschiedlichen Prognosemodelle nur sehr eingeschränkt möglich. Stellt man den prognostizierten Bevölkerungsstand im Jahr 2025 (Ende des Prognosezeitraumes im letzten Bericht) von 1,889 Mio.

Menschen in Thüringen dem Wert der CIMA-Bevölkerungsprognose mit 2,038 Mio. Einwohnern gegenüber, zeigt sich jedoch ein Plus von rund 149.000 Personen. Damit präsentiert sich die nach derzeitigem Stand zu erwartende Bevölkerungsentwicklung etwas günstiger als noch vor einigen Jahren. Auf regionaler Ebene wird dieser Unterschied insbesondere in den kreisfreien Städten Erfurt und Jena deutlich, für die im letzten Bericht noch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung angenommen wurde, die nun aber mit weiteren Bevölkerungsgewinnen rechnen können. Für die anderen kreisfreien Städte und Landkreise bestätigt die aktuelle Prognose dagegen die grundsätzliche Annahme von Bevölkerungsverlusten, wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau.

2.5 Haushaltsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wichtige Einflussgröße für die Entwicklung regionaler Wohnungsmärkte. Der konkrete Wohnraumbedarf leitet sich jedoch nicht aus der Bevölkerungszahl selbst ab, sondern aus den Haushalten, die von der Bevölkerung gebildet werden.

Kleine Haushalte dominieren die Haushaltsstruktur Thüringens

Trotz langfristig rückläufiger Einwohnerentwicklung ist die Zahl der Haushalte in Thüringen seit der Wiedervereinigung um rund fünf Prozent, auf etwa 1,102 Mio. gestiegen. Diese Entwicklung ist auf eine erhebliche Veränderung der Haushaltsstrukturen seit der Wende zurückzuführen (vgl. Abb. 13). Während zu Beginn der 1990er Jahre Familienhaushalte mit drei und mehr Personen noch fast die Hälfte aller Haushalte darstellten, ist es inzwischen nur noch rund ein Viertel. Besonders stark ist dabei die Zahl der großen Haushalte mit vier und mehr Mitgliedern gesunken. Ihre Zahl hat sich zuletzt jedoch stabilisiert. Bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen ist sogar ein deutlicher Anstieg zu beobachten, der insbesondere durch eine Umstellung der Erhebungsmethodik im amtlichen Mikrozensus bedingt ist. Bei den Dreipersonenhaushalten hält der Abwärtstrend dagegen weiter an. Der Anteil der kleinen Haushalte ist dementsprechend stark gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Singlehaushalte zurückzuführen, deren Zahl seit 1991 um rund 76 % zugelegt hat. Diese starke Singularisierung ist nicht nur eine Folge gesellschaftlicher Trends, sondern auch eine Konsequenz der spezifischen Bevölkerungsentwicklung Thüringens mit der starken Abwanderung junger Erwachsener vor der Familiengründungsphase. Die damit verbundene Alterung der Bevölkerung führt zu einer Zunahme kleiner Haushalte. So werden aus Familienhaushalten langfristig Paarhaushalte, wenn die Kinder das Elternhaus verlassen. Stirbt später einer der Partner, bleibt in der Regel ein Einpersonenhaushalt zurück.

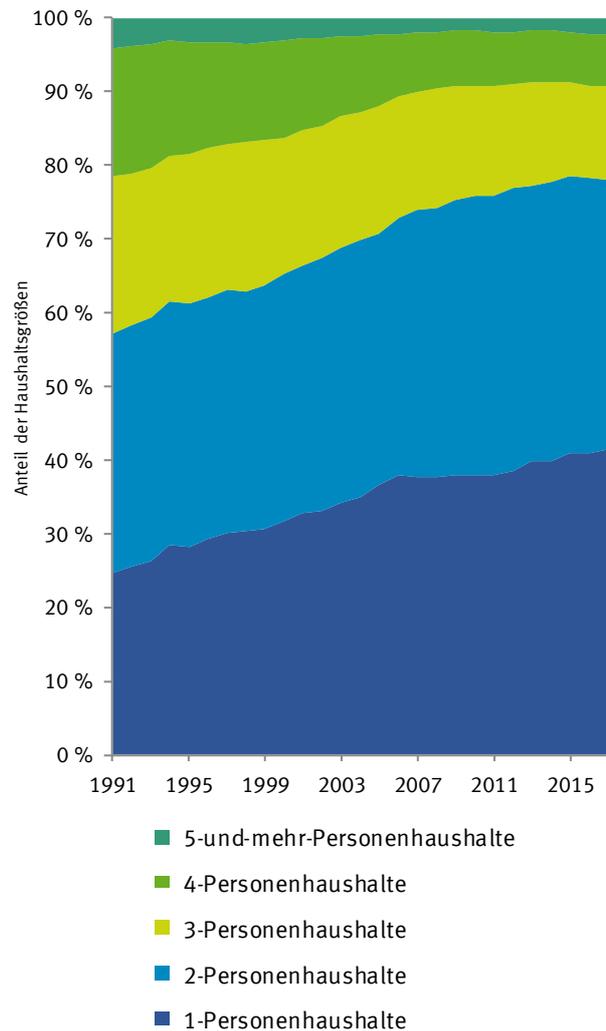


Abbildung 13: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Thüringen 1991-2017 (jeweils 31.12.)

Quelle: Mikrozensus, div. Jahrgänge; Berechnungen und Schätzungen CIMA IFR

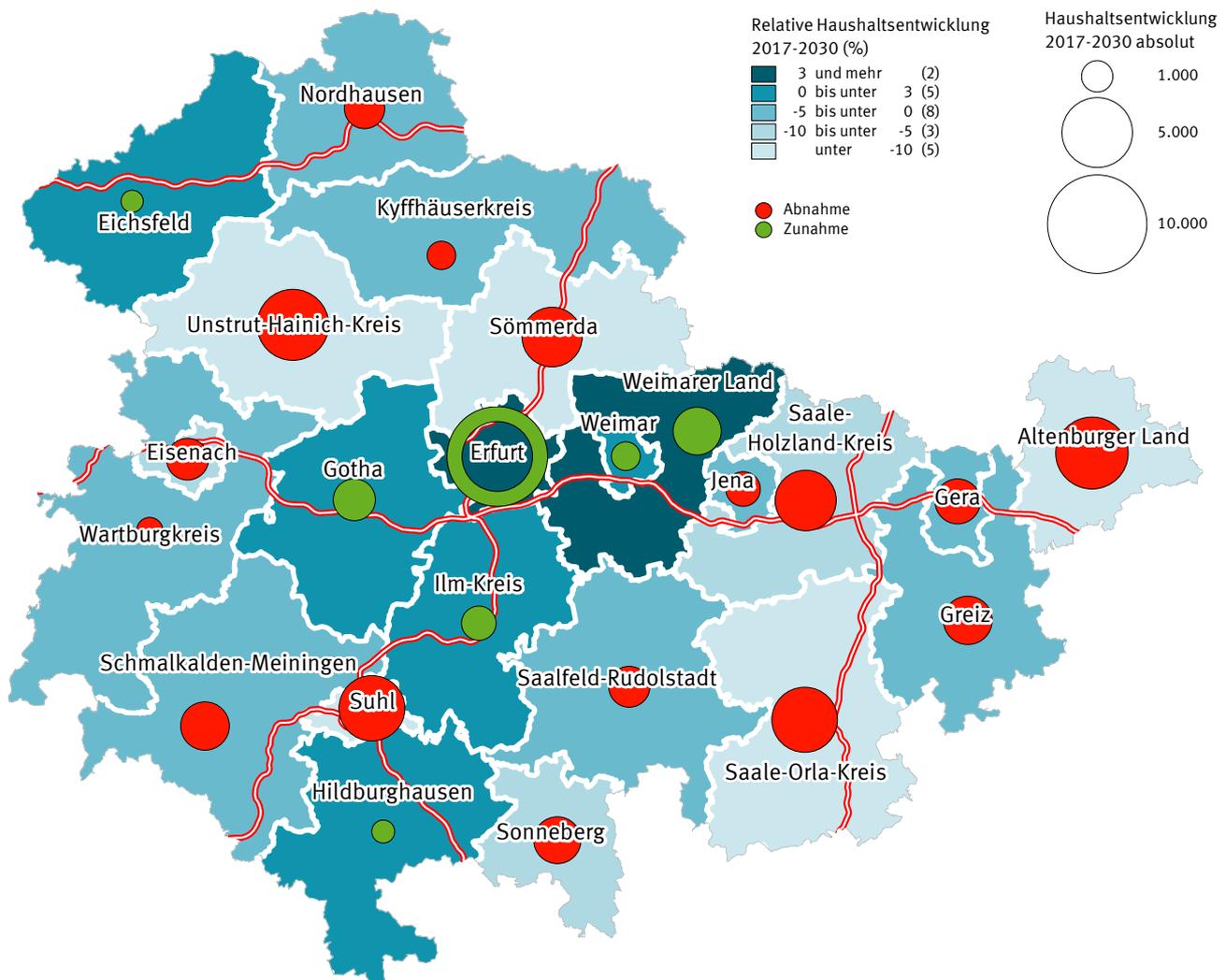
Zahl der Haushalte wird langfristig sinken

In den kommenden Jahren wird der Trend der steigenden Haushaltszahlen zunächst weiter anhalten. Voraussichtlich im Jahr 2022 wird mit 1,120 Mio. Haushalten das Maximum erreicht. Dies ist insbesondere eine Folge der etwas günstigeren Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren. Im weiteren Verlauf wird aber auch in der aktuellen Prognose die Haushaltsentwicklung auf einen Schrumpfungskurs einschwenken. Zum Ende des Prognosezeitraums wird die Zahl der Haushalte dann bei rund 1,077 Mio. liegen und damit etwa 2,3 % unter dem Wert von 2017. Damit weist die Haushaltsprognose allerdings eine deutlich günstigere Entwicklung als die Bevölkerungsprognose auf, was insbesondere auf die aktuellen Trends der Haushaltsbildung zurückzuführen ist.

Kleine Haushalte bremsen den Rückgang

Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung wird der Singularisierungstrend auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Die Zahl der kleinen Haushalte wird in der Folge nochmal deutlich zunehmen. Dies gilt vor allem für die Singlehaushalte, die erst gegen Ende des Prognosezeitraums ihr Maximum erreichen. Insgesamt wird ihre Zahl um rund zehn Prozent zunehmen. Auch die Zweipersonenhaushalte werden noch einige Zeit zulegen, allerdings wird das Maximum hier bereits zu Beginn der 2020er Jahre erreicht. Danach wird ihre

Zahl langsam zurückgehen und im Jahr 2030 rund 0,4 % unter dem heutigen Niveau liegen. Damit bleibt ein Plus bei den kleinen Haushalten zum Ende des Prognosezeitraumes von rund 5,1 %. Zum Vergleich: Im ersten Wohnungsmarktbericht Thüringens wurde noch von einem deutlichen Rückgang der Zahlen kleiner Haushalte ausgegangen. Anders stellt sich die Situation bei den Familienhaushalten dar, bei denen sich der bereits im letzten Bericht erwartete Abwärtstrend bestätigt. Dies gilt vor allem für die Dreipersonenhaushalte, deren Zahl sich um rund 29,0 % verringern wird. Die Zahl der Haushalte mit vier bzw. fünf und mehr Mitgliedern kann sich noch für eine



Karte 10: 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.

kurze Zeit vergleichsweise stabil halten, bevor auch sie deutlich um 28,6 % bzw. 26,3 % zum Ende des Prognosezeitraums sinkt.

Größere Städte und deren Umland zählen zu den Gewinnern

Die starken regionalen Unterschiede in der Einwohnerentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte zeigen sich auch in der Haushaltsentwicklung (vgl. Karte 10). 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. Diese Regionen hatten zuletzt Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen. Dadurch ist die Alterung der Bevölkerung hier noch nicht so weit fortgeschritten wie in anderen Landesteilen. Zurückzuführen ist diese günstige Entwicklung auf einen deutlichen Anstieg der kleinen Haushalte, während die Familienhaushalte in allen Landkreisen und kreisfreien Städten weniger werden.

Starke Haushaltsverluste in vielen peripheren Landkreisen

Die Landkreise und kreisfreien Städte abseits der großen Zentren müssen sich dagegen auf teils sehr starke Haushaltsverluste einstellen. Bei einigen von ihnen hat der Rückgang bereits in den vergangenen Jahren eingesetzt. 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. Vielmehr zeigen sich bereits bei den Zweipersonenhaushalten teils deutliche Rückgänge. In der kreisfreien Stadt Suhl und im Landkreis Altenburger Land wird sogar die Zahl der Singlehaushalte bis 2030 sinken.

Altersstruktur der Bevölkerung als entscheidender Faktor

Die Berechnungen der Haushaltsprognose zeigen, dass die Entwicklung der Haushaltszahlen nicht in allen Landkreisen die Trends der Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt, sich teilweise sogar gegensätzlich verhält. Dies ist im Wesentlichen auf die unterschiedliche Ausgangsbasis der einzelnen Landkreise hinsichtlich der Altersstruktur ihrer Bevölkerung zurück-

zuführen. So ist die Alterung der Bevölkerung etwa im Landkreis Altenburger Land bereits deutlich weiter fortgeschritten als im Landkreis Eichsfeld (vgl. Abb. 14). Mit der Altersstruktur sind verschiedene Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten verbunden. In den „älteren“ Regionen ist die Singularisierung von Haushalten stärker ausgeprägt, da die Zahl alleinlebender Senioren bereits einen hohen Wert erreicht hat. Bei einem höheren Anteil jüngerer Altersgruppen leben dagegen mehr Menschen in größeren Familienhaushalten, die relativ viele Einwohner „binden“. Im Prognosezeitraum werden vor allem die heute noch vergleichsweise „jungen“ Regionen mit erheblichen Veränderungen ihrer Altersstruktur rechnen müssen. Dadurch ist in den betroffenen Räumen mit einer deutlichen Zunahme von kleinen Haushalten zu rechnen. Dies führt zu einem Anstieg der Gesamthaushaltszahl, da mehr Haushalte erforderlich sind, um alle Einwohner entsprechend zu versorgen.

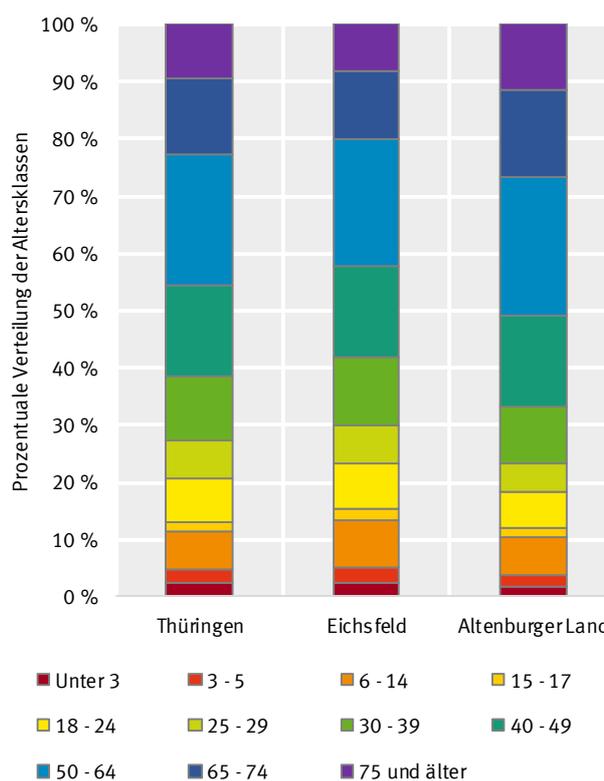


Abbildung 14: Bevölkerung in Privathaushalten nach Altersklassen 2017 (31.12.)

Quelle: Mikrozensus; CIMA-Haushaltsprognose für Thüringen; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

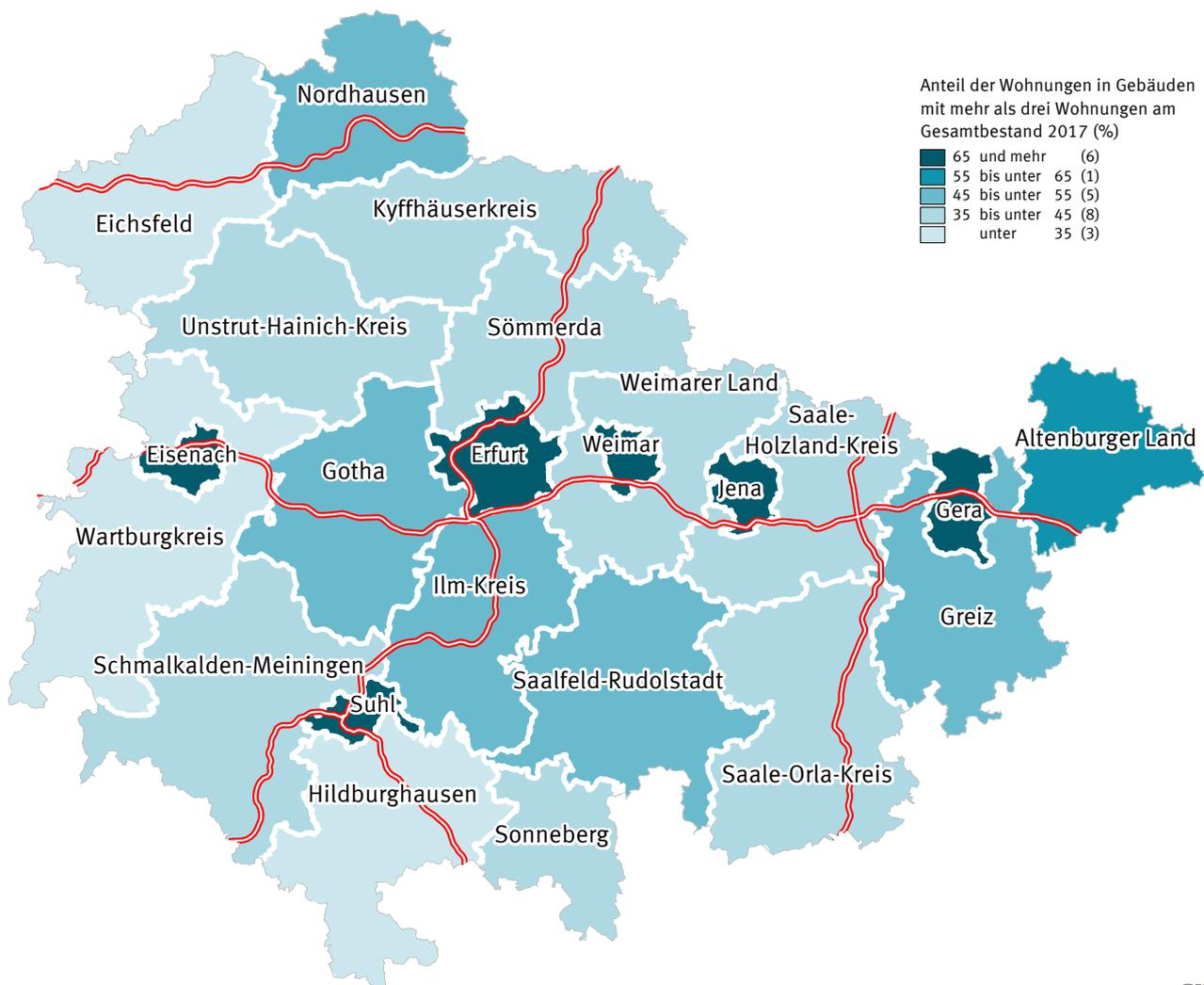
Günstigere Haushaltsentwicklung als im ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen

Die Einschränkungen zur Vergleichbarkeit der vorliegenden Prognose mit denen des ersten Wohnungsmarktberichts Thüringen (vgl. Kap. 2.4) gelten grundsätzlich auch für die Haushaltsprognose. Dennoch kann festgehalten werden, dass die aktuelle Prognose von einem etwas moderateren Verlauf der Haushaltsentwicklung ausgeht. Dies zeigt sich etwa beim Blick auf das Prognoseendjahr des letzten Berichts, in dem von rund 1,007 Mio. Haushalten im Jahr 2025 ausgegangen wurde. Nach jetzigem Stand sind für dieses Jahr dagegen 1,113 Mio. Haushalte zu erwarten, ein Plus von rund 106.000 Haushalten. Aufgrund dieses neuen Entwicklungstrends können sich deutlich mehr Regionen auf steigende Haushaltszahlen einstellen. War es zuletzt nur die kreisfreie Stadt Weimar, sind es nun insgesamt sieben Landkreise und kreisfreie Städte. Neben Differenzen in der Methodik ist diese günstigere Prognose auch eine Folge der bereits leicht positiveren Bevölkerungsentwicklung in der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose.

3. Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Analyse des aktuellen Wohnungsangebots ist eine wesentliche Grundlage für die Ableitung der zukünftigen Wohnungsbedarfe. Dabei spielt sowohl das quantitative Wohnungsangebot als auch seine qualitative Ausgestaltung eine wichtige Rolle.

Grundsätzlich unterliegt das Wohnungsangebot den Einflüssen ökonomischer und politischer Rahmenbedingungen. Aufgrund der längeren Lebenszyklen von Wohnimmobilien und des geringen Anteils an Baufertigstellungen und Abrissen am Gesamtbestand reagiert das Wohnungsangebot aber nur sehr langsam auf Nachfrageveränderungen.



Karte 11: Mehrfamilienhausquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017 (31.12.)

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IfR
 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.

3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

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 (vgl. Karte 11). 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. 15). 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. Die hohe Genehmigungszahl im Jahr 2016 ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen. Zum einen dürften die ab 2016 verschärften energetischen Standards der EnEV zu Vorzieheffekten geführt haben. Zum anderen hat die Genehmigung eines Großprojekts in der Stadt Jena zu einem deutlichen lokalen Anstieg beigetragen. Die Fertigstellungen konzentrieren sich zu etwa einem Drittel auf die kreisfreien Städte. 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.

Wohnungsbestand in Thüringen wächst

Als Folge der anziehenden Bautätigkeit hat der Wohnungsbestand in Thüringen seit 2011 um rund 1,6 % zugelegt. Diese Entwicklung ist vor allem auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen. Auf eine Betrachtung früherer Jahre wird infolge des Zensus 2011 an dieser Stelle verzichtet,

die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 bildet die Basis der aktuellen Fortschreibung für Gebäude und Wohnungen. Ein besonders starker Anstieg des Wohnungsbestandes ist in Jena (+6,1 %) zu beobachten. Rückläufig ist der Wohnungsbestand einzig in der kreisfreien Stadt Suhl (-2,0 %). Ein Grund dafür ist der anhaltende Rückbau von Mehrfamilienhäusern. So hat die Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Suhl um rund 3,7 % abgenommen. Rückbau von Geschosswohnungen ist aber auch in anderen Landkreisen und kreisfreien Städten immer noch ein Thema. In Gera und Eisenach sowie den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen, Saale-Orla-Kreis, Greiz und Altenburger Land ist die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenfalls leicht gesunken. Da parallel zum Rückbau aber auch neue Mehrfamilienhäuser in den betroffenen Landkreisen und kreisfreien Städten fertiggestellt wurden, bleibt die Zahl der Geschosswohnungen dort insgesamt annähernd stabil.

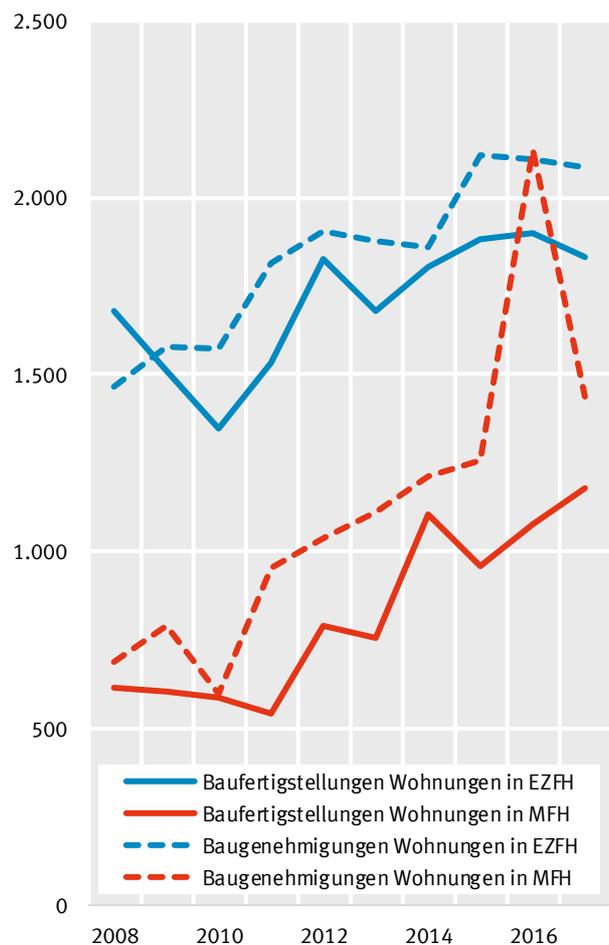


Abbildung 15: Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) 2008-2017 (jeweils 31.12.)

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IFR

Altbauten prägen den Wohnungsbestand

Die Betrachtung der Baualtersklassen in Thüringen belegt die große Konstanz des Wohnungsangebots (vgl. Abb. 16). Trotz anziehender Bautätigkeit wurden nur rund 0,5 % der bewohnten Wohnungen nach 2011 gebaut. Fast die Hälfte des Wohnungsbestandes wurde dagegen vor dem Ende des Zweiten Weltkrieges errichtet. Weitere 40 % entfallen auf die DDR-Zeit, jede achte Wohnung ist nach der Wiedervereinigung entstanden. Damit spiegeln die Baualtersklassen in Thüringen weitgehend den Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer wider, deren Wohnungsbestand insgesamt deutlich älter ist als in den westdeutschen Bundesländern. Regional zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Während in den Landkreisen Greiz, Saale-Orla-Kreis und Altenburger Land etwa jede dritte Wohnung vor 1919 erbaut wurde, trifft dies in den Städten Suhl und Gera sowie dem Landkreis Nordhausen auf die Baujahrgänge 1949-1978 zu. In der Stadt Jena sowie dem Landkreis Eichsfeld sind dagegen auffällig viele Neubauten entstanden. Rund jede zehnte Wohnung wurde hier erst im Jahr 2001 oder später errichtet.

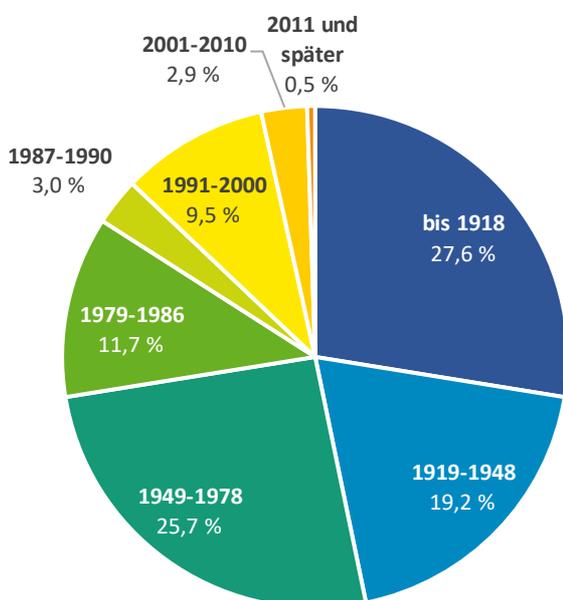


Abbildung 16: Bewohnte Wohnungen in Thüringen nach Baujahr 2014

Quelle: Mikrozensus 2014; Berechnungen CIMA IfR

Anmerkung: Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.

Privateigentümer stellen Großteil des Wohnungsangebots

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 (vgl. Tab. 1). Zwischen den Gebäudetypen bestehen erwartungsgemäß große Unterschiede. Auf Privatpersonen etwa entfällt fast der gesamte Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aber auch im Bereich der kleineren Mehrfamilienhäuser sind die Privatpersonen eine nicht zu unterschätzende Eigentümergruppe. Institutionelle Anbieter dominieren dagegen vor allem das Angebot in größeren Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohnungen. Im Ergebnis steht annähernd die Hälfte des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern im Eigentum von institutionellen Vermietern. Verglichen mit den Angaben des ersten Wohnungsmarktberichts Thüringen ist die Bedeutung institutioneller Vermieter damit geringfügig niedriger. Dieser Unterschied ist zum einen auf die Verwendung anderer Datenquellen zurückzuführen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbestand der institutionellen Vermieter, etwa durch geförderten Rückbau, deutlich stärker reduziert hat als dies bei Privatpersonen der Fall ist.

Tabelle 1: Eigentumsstrukturen im Thüringer Wohnungsbestand

Wohnungen in...	Privatpersonen	davon Wohneigentümer	Institutionelle Eigentümer
Einfamilienhäusern	99 %	93 %	1 %
Zweifamilienhäusern	99 %	58 %	1 %
Mehrfamilienhäusern	53 %	13 %	47 %
Insgesamt	75 %	44 %	25 %

Quelle: Zensus 2011; Mikrozensus 2014; GdW; TMIL; TAG; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

Wohneigentümer leben vorrangig im Ein- und Zweifamilienhaus

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 (vgl. Abb. 17). Seit 1998 ist die Eigentümerquote um rund 4,5 %-Punkte gestiegen. Erwartungsgemäß am höchsten ist die Eigentümerquote bei den Eigenheimen. Mehr als neun von zehn Einfamilienhäusern werden von Eigentümern bewohnt, bei den Zweifamilienhäusern liegt die Quote immerhin noch bei rund 58 %. Im Geschosswohnungsbau ist der Anteil der Eigentümer unter den

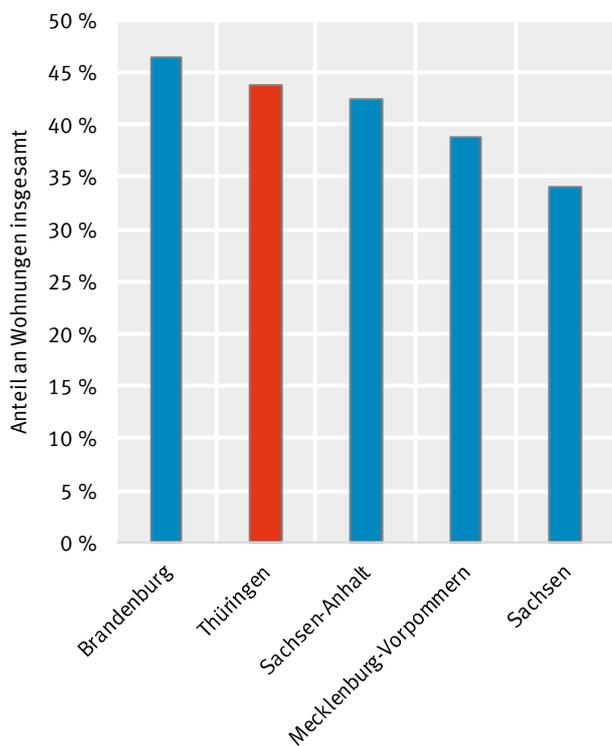


Abbildung 17: Wohneigentumsquote in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) 2014

Quelle: Mikrozensus 2014 (Zusatzerhebung Wohnen)

Bewohnern deutlich niedriger, hier steht nur etwa jede achte Wohnung im Wohneigentum. Unter den Wohneigentümern sind die Senioren (ab 65 Jahren) mit knapp einem Drittel eine bedeutende Altersgruppe. Ihr hoher Anteil ist ein Hinweis auf einen bevorstehenden Generationenwechsel bei den privaten Eigentümern.

Ländliche Regionen mit hohem Wohneigentümeranteil

Auf der regionalen Ebene zeigt sich wie erwartet ein sehr enger Zusammenhang 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. Dies gilt etwa für die Landkreise Hildburghausen, Wartburgkreis, Eichsfeld und Sömmerda, wo deutlich mehr als die Hälfte aller Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt werden. In den kreisfreien Städten ist der Anteil der Selbstnutzer dagegen unterdurchschnittlich. In Erfurt, Jena und Gera etwa steht nur jede fünfte Wohneinheit im Wohneigentum. Eine Differenzierung der Eigentumsverhältnisse auf der regionalen Ebene ist aufgrund der vorliegenden Datenquelle nicht möglich.

Zusammenhang von Haushaltsstruktur und Mieteranteil

Zwischen der Struktur der Haushalte und den Wohnformen Miete oder Eigentum besteht ein starker Zusammenhang. So lebten 2014 rund drei Viertel der Einpersonenhaushalte zur Miete, unter ihnen besonders viele Frauen. Bei den anderen Haushaltsgrößen dominiert dagegen das Wohneigentum. Vor allem große Haushalte mit vier oder fünf Personen leben mit 35 % bzw. 36 % vergleichsweise selten zur Miete (vgl. Abb. 18). Da es sich bei den großen Haushalten in der Regel um Familien mit Kindern handelt, wohnen Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren häufiger in den eigenen vier Wänden als kinderlose Haushalte. Familien mit einem Kind wohnen allerdings in mehr als der Hälfte aller Fälle zur Miete, während Familien mit zwei und mehr Kindern etwas öfter im Wohneigentum anzutreffen sind. Bei einer Betrachtung der Eigentümer- und Mieterstruktur nach Altersklassen zeigt sich erwartungsgemäß, dass der Anteil der Mieterhaushalte mit zunehmendem Alter zunächst sinkt (vgl. Abb. 18). Die niedrigsten Mieterquoten weisen die Altersgruppen der 50- bis 59-Jährigen sowie der 60- bis 64-Jährigen mit 42 % bzw. 43 % auf. In der Altersklasse der Senioren (ab 65 Jahren) steigt der Anteil der Mieterhaushalte dagegen wieder etwas an (54 %), da Haushalte im höheren Alter teilweise aus einem zu groß gewordenen Eigenheim in eine kleinere Mietwohnung umziehen.

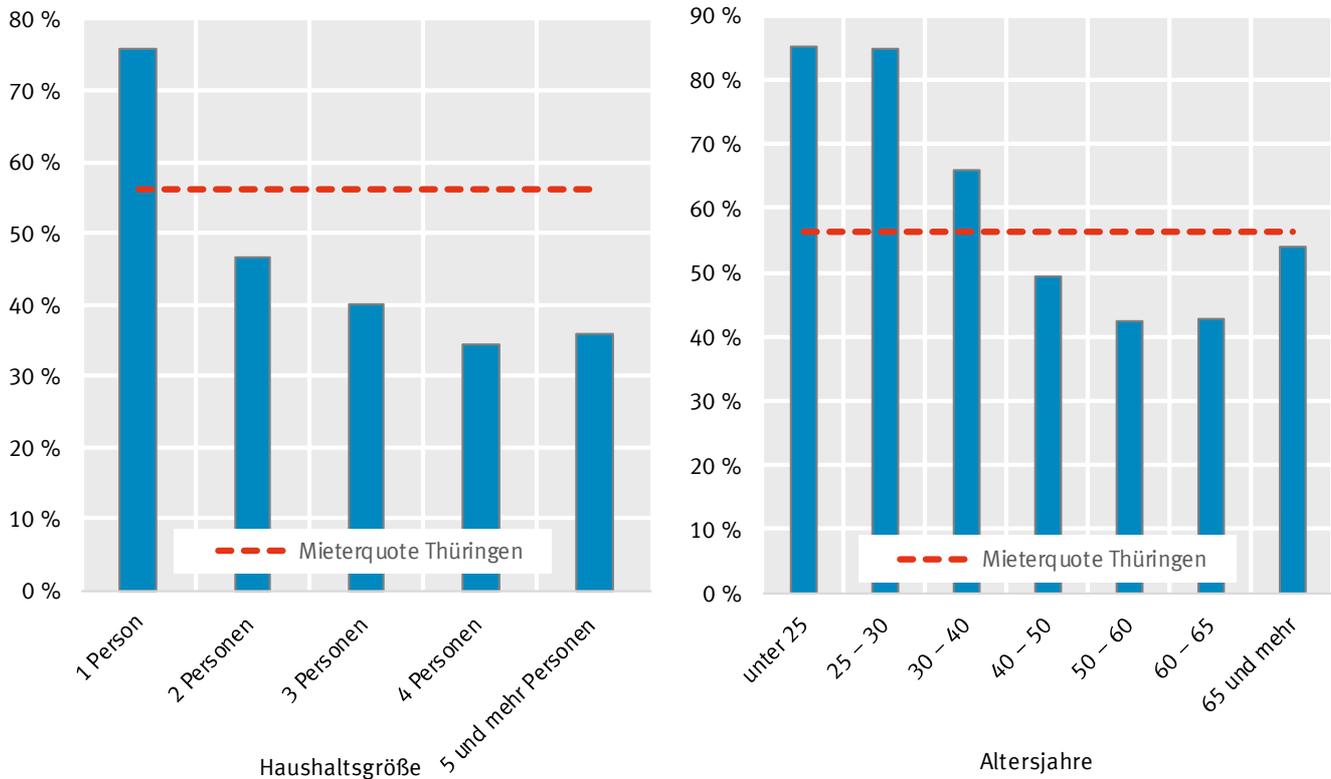


Abbildung 18: Mieterquote nach Haushaltsgröße und Alter des Haupteinkommensbeziehers in Thüringen 2014

Quelle: Mikrozensus 2014 (Zusatzerhebung Wohnen); Berechnungen CIMA IFR

3.2 Wohnungsleerstand

Leerstand als wichtiger Wohnungsmarktindikator

Der Wohnungsleerstand ist ein zentraler Indikator zur Bewertung von Wohnungsmärkten. Dabei gilt sowohl ein zu hoher als auch ein zu niedriger Leerstand als problematisch. Bei übermäßigem Leerstand kann die wirtschaftliche Existenz von Immobilieneigentümern bzw. Wohnungsunternehmen gefährdet sein. Zudem können erforderliche Investitionen in den Wohnungsbestand und den Wohnungsneubau nicht im notwendigen Maße durchgeführt werden. Da Leerstand häufig regional geballt auftritt, gehen damit auch volkswirtschaftliche und städtebauliche Probleme einher. Ist die Leerstandsquote dagegen zu niedrig, kann die Umzugsmobilität der Haushalte beeinträchtigt werden, da nicht ausreichend Wohnungen als sogenannte Fluktuationsreserve zur Verfügung stehen. Ein gewisser Leerstand ist außerdem erforderlich, um etwa kurzfristige Nachfragesteigerungen, wie sie im Rahmen der erhöhten Flüchtlingszuwanderung zu beobachten waren, abzufedern und Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen zu

sichern. Im Allgemeinen gilt eine Leerstandsquote bis zu drei Prozent faktisch als Nullleerstand⁸.

Allerdings ist Leerstand kein klar definierter Begriff. Allgemein versteht man unter Leerstand nutzbare Fläche in Gebäuden, die zurzeit nicht genutzt wird⁹. Diese sehr weite Definition hat den Vorteil, dass nicht nur der marktaktive Leerstand – im vorliegenden Fall also Wohnungen, die sich tatsächlich in der Vermarktung befinden oder die zumindest kurz- bis mittelfristig aktivierbar sind – erfasst wird. Vielmehr gehen hier zum Beispiel auch Wohnungen ein, die für den Abriss vorgesehen oder aufgrund ihres baulichen Zustands unbewohnbar sind. Zudem wird sowohl kurzfristiger (i. S. d. Fluktuationsreserve) als auch dauerhafter Leerstand berücksichtigt. Damit erlaubt ein weiteres Begriffsverständnis einen umfassenderen Blick auf das Wohnungsmarktgeschehen als es eine Verengung etwa auf den reinen marktaktiven Leerstand tun würde.

⁸ Vgl. Rink, D. und Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung 73(5), S. 311–325.

⁹ Vgl. BMVBS/BBSR (Hrsg.) (2007): Grundstückswertermittlung im Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Forschungen Heft 127, Bonn.

Leerstandsquote abhängig von der Datenbasis

Mit der GWZ im Rahmen des Zensus 2011¹⁰ wurden erstmals seit der Wiedervereinigung wieder leerstehende Wohnungen flächendeckend, regionalisierbar und nach Segmenten differenziert erfasst. Demnach standen in Thüringen 2011 rund 75.000 Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) leer, das waren 6,8 % aller Wohnungen. Damit lag die Leerstandsquote in Thüringen deutlich über dem Bundeswert von 4,4 %. Da es sich bei der GWZ jedoch um eine Eigentümer- bzw. Verwalterbefragung handelt, kann nicht beantwortet werden, ob die vermieteten Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt auch tatsächlich bewohnt waren oder die Mieter sich möglicherweise in einer Umzugsphase befanden, in welcher sie für zwei Wohnungen Miete bezahlt haben. Zudem kann die GWZ aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte in den vergangenen Jahren nur noch bedingt als aktuell angesehen werden, weswegen auf eine detaillierte und regionalisierte Darstellung der Daten an dieser Stelle verzichtet wird.

Eine weitere Datenquelle ist die amtliche Statistik des Mikrozensus¹¹. Dieser weist für das Jahr 2014 einen Leerstand von rund 124.000 Wohnungen in Thüringen aus. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 11,1 %. Damit liegt die Quote leicht über dem Wert des Mikrozensus 2010, bei dem ein Leerstand von 10,2 % ermittelt wurde. Aufgrund der Erhebungsmethodik ist jedoch davon auszugehen, dass die Leerstandsquote im Mikrozensus tendenziell überschätzt wird.

Der vtw, der etwa die Hälfte der Thüringer Wohnungsunternehmen repräsentiert, geht bei den von seinen Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungen von einem Leerstand von 21.000 Wohnungen im Jahr 2017 aus¹². Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 8,1 %. Der Wohnungsleerstand bei den Mitgliedsunternehmen liegt dabei tendenziell unter dem allgemeinen Marktniveau, da das institutionelle Wohnungsangebot als vergleichsweise attraktiv gilt. Dieser Wert entspricht auch weitgehend dem Ergebnis der jährlichen Umfrage des TMIL unter institutionellen Wohnungseigentümern. Diese weist für die Jahre 2016/2017 einen Wohnungsleerstand von acht Prozent auf. In den vergangenen Jahren ist sowohl die absolute Zahl der Wohnungsleerstände bei den vtw-Unternehmen als auch die Leerstandsquote stabil geblieben. Auch das Leerstandsniveau in der TMIL-Umfrage zeigt sich mit Werten zwischen 8,0 % und 8,4 % seit 2012 relativ stabil. Im Vergleich zum ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen ist die Leerstandsquote damit geringfügig gesunken. Damals wurde für die vtw-Mitglieder noch ein Wert von 8,5 % ausgewiesen. Diese Entwicklung dürfte nicht nur auf eine steigende Wohnungs-

nachfrage in einigen Wachstumsregionen zurückzuführen sein, sondern auch auf den weiterhin betriebenen Rückbau von überhängenden Wohnungsbeständen durch die Wohnungsunternehmen.

Aufgrund der fehlenden flächendeckenden Erfassung von Leerständen ist keine valide Schätzung des Anteils ausgewählter Marktsegmente am Leerstand insgesamt, wie etwa von geförderten Wohnungen oder auch von barriere reduziertem, barrierefreiem beziehungsweise rollstuhlgerechtem Wohnraum, möglich.

Kleine Wohnungen in älteren Mehrfamilienhäusern und unsanierte Bestände stehen besonders häufig leer

Landesweit ist Leerstand vor allem in Mehrfamilienhäusern anzutreffen. Im Vergleich dazu sind Ein- und Zweifamilienhäuser dagegen selten ungenutzt. Besonders stark sind dabei solche Bestände betroffen, die bereits vor dem Ersten Weltkrieg errichtet worden sind sowie Wohnungen aus den 1980er Jahren. Darüber hinaus gilt, je kleiner die Wohnung desto größer ihre Leerstandswahrscheinlichkeit. Vor allem Kleinstwohnungen unter 40 qm, die nur aus einem oder zwei Räumen bestehen, finden oftmals nur schwer einen Bewohner. 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 Leerstand zu kämpfen. Die Leerstände der institutionellen Eigentümer konzentrieren sich stark auf unsanierte Wohnungsbestände, hier stehen mehr als ein Drittel aller Einheiten leer. In den vollsanierten Beständen sind es dagegen nur rund vier Prozent, bei den teilsanierten Wohnungen ist es knapp jede Neunte. Dabei ist zu beachten, dass der angegebene Sanierungsstatus keine Aussage über den Zeitpunkt der Sanierung enthält. Wohnungen, die beispielsweise Mitte der 1990er Jahre erstmals saniert wurden, weisen in der Regel bereits wieder nennenswerte Sanierungsbedarfe auf.

¹⁰ Der Zensus ist eine registergestützte Vollerhebung aller Wohnungen, wobei alle 17,5 Mio. Eigentümer bzw. Verwalter postalisch befragt wurden. Es bestand Auskunftspflicht, dennoch sind Rücklaufprobleme nicht auszuschließen.

¹¹ Der Leerstand wird im Rahmen der alle vier Jahre stattfindenden Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus erhoben. Der Mikrozensus ist eine Haushaltsbefragung. Eine Wohnung gilt im Mikrozensus als leerstehend, wenn sie zum Zeitpunkt der Erhebung vom Interviewer als solche identifiziert wurde. Leerstand wird also indirekt dadurch gemessen, dass in den Objekten kein Interviewpartner angetroffen wird und die Wohnung einen unbewohnten Eindruck macht. Hierbei sind Fehleinschätzungen nicht auszuschließen.

¹² Der vtw erfasst jährlich den Wohnungsleerstand bei seinen Mitgliedsunternehmen. Diese bewirtschaften rund 265.500 Wohnungen, dabei handelt es sich fast ausschließlich um Geschosswohnungen.

Niedrige Leerstandsquoten in den Städten, hoher Leerstand in peripheren Regionen

Für die regionalisierte Betrachtung wird auf die vtw-Unternehmen abgestellt, da hier für das Jahr 2017 eine aktuelle Datenbasis vorliegt. Dabei zeigen sich große regionale Unterschiede bei der Leerstandsproblematik (vgl. Abb. 19). In den Wachstumsstädten Jena (1,8 %) und Erfurt (3,3 %) liegt die Leerstandsquote bereits auf sehr niedrigem Niveau. Dies kann als erster Hinweis auf einen deutlich angespannten Wohnungsmarkt gesehen werden. Auch in den Landkreisen Saale-Holzland-Kreis (4,5 %), Nordhausen, Hildburghausen (beide 5,3 %) und Sömmerda (5,6 %) haben vtw-Mitglieder einen Wohnungsbestand mit vergleichsweise niedrigen Leerstandsquoten etabliert. In einigen ländlichen Regionen, die bereits heute mit einer ungünstigen Bevölkerungsentwicklung zu kämpfen haben, ist die Leerstandsquote dagegen weiter angestiegen. Hierzu gehören etwa der Saale-Orla-Kreis (16,8 %) und der Landkreis Altenburger Land (16,3 %). Die höchste Leerstandsquote weist allerdings der Landkreis Weimarer Land mit 17,7 % auf, wobei die Mitgliedsunternehmen des vtw hier nur über einen geringen Wohnungsbestand verfügen. Der

Landkreis profitiert zwar insbesondere von Zuzügen junger Familien aus den angrenzenden urbanen Zentren. Deren Wohnraumnachfrage konzentriert sich aber vorrangig auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnungsunternehmen bieten dagegen hauptsächlich Wohnraum in Mehrfamilienhäusern an. Zu beachten ist an dieser Stelle außerdem, dass der Leerstand der vtw-Unternehmen nicht zwingend repräsentativ für die gesamte Region ist.

Fehlende Nachfrage bereits heute in einigen Regionen eine große Herausforderung

Die Gründe für Leerstand sind vielfältig und nicht jede leerstehende Wohnung ist ein Hinweis auf strukturelle Probleme. Bei rund 41 % der betroffenen Wohnungen von vtw-Unternehmen ist der Leerstand auf einen Mieterwechsel, eine Modernisierung oder einen geplanten Verkauf zurückzuführen. Der Leerstand ist also nur temporärer Natur. Weitere 38 % des Leerstandes sind jedoch auf fehlende Nachfrage zurückzuführen. Jede zehnte leerstehende Wohnung ist zudem für den Abriss vorgesehen und jeder zwölfte Leerstand gilt als unbewohnbar. Strukturelle Leerstandsprobleme sind vor allem für diejenigen

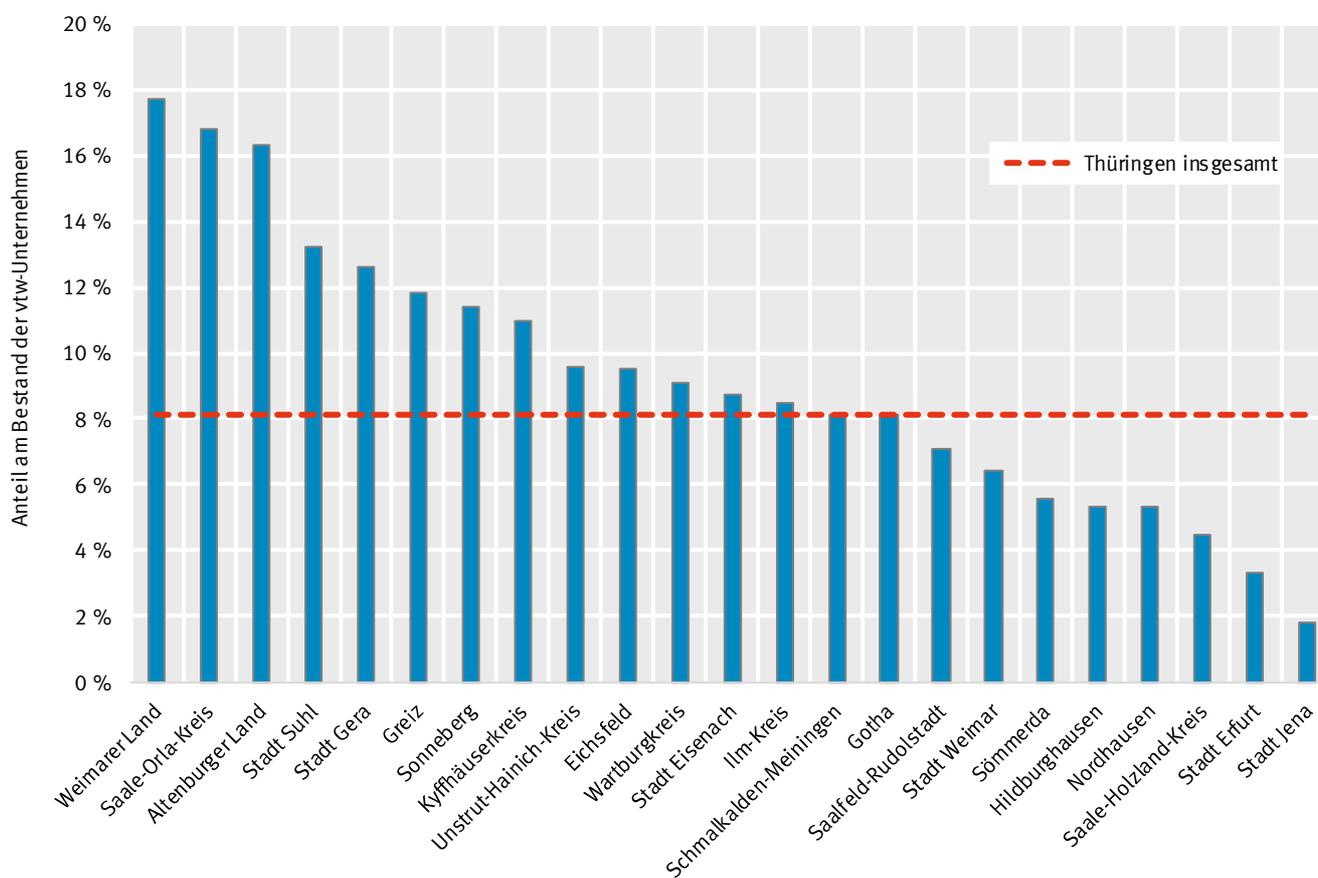


Abbildung 19: Leerstandsquoten von vtw-Unternehmen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017

Quelle: vtw

Landkreise und kreisfreien Städte ein Thema, die bereits heute mit Bevölkerungsrückgängen konfrontiert sind. Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird sich die Problematik in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Auf der anderen Seite stehen die Wachstumsregionen mit ihren sehr niedrigen Leerständen. Hier ist eine Befriedigung der steigenden Wohnungsnachfrage durch die Nutzung und Reaktivierung von Wohnungsleerständen kaum noch möglich.

3.3 Wohnungsmodernisierung

Modernisierung erhöht den Gebrauchswert von Wohnungen

Unter Modernisierung sind verschiedene bauliche Maßnahmen an einer Wohnung zu verstehen. Das Spektrum reicht von Maßnahmen, die die Energie- oder Klimabilanz der Wohnung verbessern (zum Beispiel durch Wärmedämmung, Installation von Solaranlagen, Einbau von Wasserzählern) bis zu Investitionen, die den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen, etwa durch besseren Zuschnitt, Schallschutzmaßnahmen, Anbau von Balkonen oder zusätzliche sanitäre Einrichtungen. Aber auch eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, beispielsweise durch Schaffung von Spielplätzen und Grünanlagen auf dem Grundstück oder den Einbau eines Aufzugs, fällt darunter. Es gibt zwar auf Bundes- und Landesebene verschiedene Förderprogramme zur Unterstützung der Wohnungsmodernisierung, allerdings wird ein Großteil der umgesetzten Maßnahmen aus den eigenen Mitteln der Eigentümer finanziert. Daher fehlt es in diesem Bereich an verlässlichen Datenquellen. Für den Teilaspekt der energetischen Sanierung und hier insbesondere für die Wärmedämmung liegen jedoch Studien des IWU mit Daten aus den Jahren 2016/2017 sowie 2010 vor¹³. Im Rahmen dieser Studien wurde der energetische Zustand des Gebäudebestandes in Deutschland erfasst und aktuelle Modernisierungstrends untersucht.

Fokussierung auf energetische Sanierung

Die in den Studien erhobenen Daten zum Zustand des Gebäudebestandes umfassen u. a. die Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der Obergeschosdecke sowie des Fußbodens bzw. der Kellerdecke. Der Begriff der Dämmung meint dabei alle Arten von Dämmmaterialien (zum Beispiel Styropor, Mineralwolle, Dämmschüttungen oder Einblasdämmung in Zwischenräumen), jedoch keine gut dämmenden Mauerwerksteine. Die Dämmstoffdicke oder der Anteil der gedämmten Fläche spielen grundsätzlich keine Rolle für die Berücksichtigung in der Erhebung. Eingegangen sind sowohl Dämmmaßnahmen bei der Errichtung des Gebäudes als auch alle Formen

der nachträglichen Modernisierung unabhängig von ihrem Zeitpunkt. Darüber hinaus wurden auch Daten zu Verglasungsarten und Fensterbaujahr sowie Heizung und Gebäudetechnik erhoben. Dabei markiert das Jahr 1995 den Übergang von der Isolierverglasung zur Wärmeschutzverglasung (mit beschichteten Scheiben und Edelgasfüllung zur Reduzierung der Wärmeverluste). Bei Heizungen wird die Modernisierung des Hauptwärmeerzeugers der Gebäudeheizung (inklusive erstmaligem Anschluss an Fernwärme) im Zeitraum ab 2010 erfasst. Die Ergebnisse ermöglichen eine grobe Abschätzung des energetischen Zustandes und der entsprechenden Modernisierungsbedarfe für Thüringen. Da die Abweichungen zwischen den Baualtersklassen deutlich größer sind als zwischen kleinen und großen Gebäuden, wird im Folgenden auf eine differenzierte Auswertung nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern verzichtet.

Jüngere Gebäudebestände besser gedämmt

Nach der vorliegenden Abschätzung hat in Thüringen 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. Bezogen auf die nachträgliche Wärmedämmung sind die ostdeutschen Bundesländer den alten Bundesländern allerdings deutlich voraus. Während hier der Gesamtmodernisierungsfortschritt für Altbauten bereits bei 42 % der Bauteilfläche (Gebäude gewichtet mit Flächenanteilen) liegt, sind es für Deutschland insgesamt nur knapp 35 %¹⁴. Dieser Vorsprung ist insbesondere auf den starken Fortschritt bei der nachträglichen Dämmung der Außenwände zurückzuführen (vgl. Tab. 2). Vor allem in den 1990er Jahren wurden in den ostdeutschen Bundesländern erhebliche Investitionen getätigt. Zudem werden die Modernisierungsanstrengungen insbesondere von den institutionellen Eigentümern von Mehrfamilienhäusern getragen.

¹³ Vgl. Cischinsky, H. und Diefenbach, N. (2018): Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt.

¹⁴ Berechnung analog zu Cischinsky und Diefenbach (2018), S. 76. Für Ostdeutschland Übernahme der Werte für Wärmeschutzverglasung von Deutschland insgesamt.

Tabelle 2: Nachträglich modernisierte Bauteilfläche in Ostdeutschland und Deutschland insgesamt 2016

	Ostdeutschland	Deutschland insgesamt
Alle Gebäude mit Baujahr bis 1978		
Dämmung Außenwand	39,0 %	27,8 %
Dämmung Dach/ Obergeschossdecke	60,1 %	54,9 %
Dämmung Fußboden/ Kellerdecke	19,9 %	14,2 %
Einbau Wärmeschutzverglasung	55,9 %	55,9 %
Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1978		
Außenwand	51,2 %	37,1 %
Dach/Obergeschossdecke	64,4 %	61,7 %
Fußboden/Kellerdecke	31,2 %	18,9 %

Quelle: Cischinsky und Diefenbach (2018)

Tabelle 3: Jährliche Modernisierungsrate in Ostdeutschland und Deutschland insgesamt im Altbau bis Baujahr 1978, 2010-2016 (mit Flächengewicht¹⁶)

	Ostdeutschland	Deutschland insgesamt
Dämmung Außenwand	0,86 %	1,12 %
Dämmung Dach/ Obergeschossdecke	1,89 %	2,27 %
Dämmung Fußboden/ Kellerdecke	0,57 %	0,54 %
Einbau Wärmeschutzverglasung	1,14 %	2,47 %
Erneuerung Hauptwärmeerzeuger (ohne Flächengewicht, alle Baujahre)	2,10 %	3,05 %

Quelle: Cischinsky und Diefenbach (2018)

Modernisierungsrate steigt wieder

Auf Basis des Datensatzes des IWU kann eine mittlere jährliche Modernisierungsrate angegeben werden. Während diese in Gesamtdeutschland in den Jahren 2010-2016 bei 1,43 %/Jahr im Altbau (bis Baujahr 1978) liegt, kommt Ostdeutschland hier nur auf einen Wert von 1,11 %/Jahr¹⁵. Bis auf den Gebäudeteil Fußboden bzw. Kellerdecke weisen die östlichen Bundesländer für alle Wärmeschutzmaßnahmen niedrigere Werte auf als im bundesdeutschen Vergleich (vgl. Tab. 3). Besonders deutlich ist der Abstand im Bereich der Wärmeschutzverglasung. Im Vergleich mit den Daten des ersten Wohnungsmarktberichts Thüringen zeigt sich jedoch ein leichter Anstieg der Modernisierungsrate, der vor allem auf die Bauteile Außenwand sowie Dach bzw. Obergeschossdecke zurückzuführen ist. Die Modernisierungsrate für Fußboden bzw. Kellerdecke bleibt dagegen konstant, während bei der Heizungsmodernisierung ein leichter Rückgang zu beobachten ist. Investitionen in den Gebäudebestand erfolgen häufig in Zyklen. Der Anstieg der Modernisierungsrate könnte daher auf den Beginn einer neuen Sanierungswelle hindeuten. Nach einem Schwerpunkt der Gebäudeaufwertung in den 1990er Jahren wird vielerorts wieder in die Qualität des Gebäudebestandes investiert. Dies zeigen auch die zuletzt wieder leicht steigenden Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen der Thüringer Wohnungsunternehmen.

¹⁵ Berechnung analog zu Cischinsky und Diefenbach (2018), S. 77.

¹⁶ Im Rahmen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen kommt es vor, dass der jeweilige Gebäudeteil nicht vollständig saniert wird. Um diesen Umstand zur berücksichtigen, wird der Anteil der nachträglich gedämmten Gebäude mit dem jeweiligen Flächenanteil der konkreten Modernisierungsmaßnahme gewichtet.

3.4 Barrierereduzierter Wohnraum und Sonderwohnformen

Wann ist eine Wohnung barrierefrei?

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden Begriffe wie „barrierefrei“, „barrierereduziert“ oder „behindertengerecht“ teilweise synonym verwendet, was häufig zu Missverständnissen führt. Für den Begriff „barrierefrei“ definiert die ThürBO, dass bauliche Anlagen barrierefrei sind, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Im Neubau müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnräume mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein. Die seit 2011 gültige DIN 18040-2 konkretisiert, welche Voraussetzungen barrierefreie Wohnungen im Detail erfüllen müssen. Hierbei unterscheidet sie zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und solchen, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. In der Norm werden verschiedene Anforderungen zur barrierefreien Nutzung aufgeführt und jeweils Empfehlungen zur Umsetzung gegeben. Hierzu gehören Aspekte wie Bewegungsflächen, Türen und Fenster, Überwindung von Höhendifferenzen, Küchen- und Bädereinrichtung sowie sensorische Anforderungen.

Geringes Angebot an weitgehend barrierefreien Wohnungen

Ungeachtet der gewählten Begrifflichkeit im Bereich der Reduzierung von Barrieren im Wohnraum eint alle Abgrenzungen das Fehlen einer verlässlichen statistischen Datengrundlage. Entsprechende Merkmale werden von der amtlichen Statistik nicht erhoben. Aus diesem Grund hat das Kuratorium Deutsche Altershilfe zusammen mit der Wüstenrot Stiftung im Jahr 2014 einen „Wohnatlas“ zu den Rahmenbedingungen des Wohnens im Alter in den Bundesländern herausgegeben¹⁷. In dieser Publikation wird nicht nur der Bestand an weitgehend barrierefreiem Wohnraum ermittelt, sondern auch das Angebot an besonderen Wohnformen, wie Alten- und Pflegeheimen, Pflegewohngemeinschaften, Betreutes Wohnen und Gemeinschaftliches Wohnen untersucht. Grundlage der dortigen Schätzung zum weitgehend barrierefreien Wohnraumbestand ist eine bundesweite Repräsentativbefragung von Senioren-

haushalten aus dem Jahr 2011. „Weitgehend barrierefrei“ bezieht sich dabei nicht auf die relativ umfangreichen Anforderungen der DIN 18040-2, sondern auf im Rahmen der Untersuchung festgelegte Mindestanforderungen¹⁸. Danach leben circa 5 % der Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) in einer weitgehend barrierefreien Wohnung. Darüber hinaus leben auch Nicht-Seniorenhaushalte in barrierefreien Wohnungen. Hier greift die Studie auf eine Schätzung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes zurück, wonach bundesweit etwa drei Prozent aller Wohnungen weitgehend barrierefrei sind. Da der Schätzwert auch die Seniorenhaushalte enthält, kommt es im Ergebnis zu einer tendenziellen Überschätzung des Gesamtbestandes an weitgehend barrierefreien Wohnungen. Bezogen auf die aktuellen Haushaltsstrukturen Thüringens leben geschätzt landesweit rund 3,6 % der Haushalte (entspricht circa 40.000 Wohneinheiten) in einer weitgehend barrierefreien Wohnung. Eine eigene Umfrage des TMIL kommt zudem auf einen Bestand an barrierereduzierten, barrierefreien oder behindertengerechten Wohnungen bei den institutionellen Wohnungseigentümern von gut 36.000. Untersuchungen des GdW haben ergeben, dass im Jahr 2015 bundesweit rund 6,8 % der Wohnungen von Mitgliedsunternehmen barrierefrei waren. Dies deutet darauf hin, dass institutionelle Wohnungsanbieter deutlich stärker bei der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum engagiert sind als private Eigentümer. Da institutionelle Wohnungseigentümer vor allem im Geschosswohnungsbau aktiv sind, dürfte ein nicht unerheblicher Anteil der barrierefreien Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu finden sein.

Der Freistaat Thüringen fördert seit 2016 Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und den barrierereduzierten Umbau von bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen¹⁹. Bis zum 30. September 2018 konnte hierdurch der Abbau von Barrieren in insgesamt rund 3.600 Wohnungen unterstützt werden.

Sonderwohnformen für Senioren

Darüber hinaus hat sich für die steigende Zahl von Senioren ein umfangreiches Angebot an Sonderwohnformen entwickelt, welches versucht, die Lücke zwischen dem Verbleiben in der angestammten Wohnung im Alter (ggf. unter Inanspruchnahme eines ambulanten Pflegedienstes) und den stark professionalisierten Angeboten von Senioren- oder Pflegeheimen zu schließen. Hierzu gehören neben dem Betreuten Wohnen auch die verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnformen. Für das Betreute Wohnen existiert keine klar abgegrenzte Definition, die Übergänge zu anderen Angeboten sind fließend. Allgemein kann Betreutes Wohnen als eine Wohnform verstanden werden, in der die Bewohner weitgehend selbstständig in

¹⁷ Vgl. Kremer-Preiß, U. (2014): Wohnatlas. Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele. Köln/Ludwigsburg.

¹⁸ Die Mindestanforderungen umfassen: (1) Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder Wohnungseingang, (2) Keine Stufen innerhalb der Wohnung (beides ohne technische Hilfen zur Barriereüberwindung), (3) Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich, (4) Vorhandensein einer bodengleichen Dusche.

¹⁹ Gefördert werden zum Beispiel Aufzüge, Anpassung von Sanitärräumen (z. B. Badumbau), Schwellenabbau, Maßnahmen zur Sicherheit, Orientierung und Kommunikation, Stütz- und Haltesysteme, Rampen zur Überwindung von Barrieren.

einer meist barrierefreien oder zumindest barrierearmen abgeschlossenen Wohnung innerhalb einer Wohnanlage leben. Neben dem reinen Wohnangebot werden auch pauschal vergütete Basisleistungen (zum Beispiel Hausnotruf, Ansprechpartner vor Ort) erbracht. Darüber hinaus können zusätzliche Leistungen von den Bewohnern gebucht werden, die extra zu vergüten sind. Näheres regelt seit 2006 die DIN 77800. Im Jahr 2017 wurde der Normenausschuss „Betreutes Wohnen“ reaktiviert, der die Überarbeitung der DIN beschlossen hat. Wann diese Arbeiten abgeschlossen sein werden, ist derzeit noch nicht absehbar.

Betreutes Wohnen in Thüringen vergleichsweise wenig verbreitet

Auch zum Betreuten Wohnen liegen keine verlässlichen Zahlen vor. Zur Abschätzung des Angebotsumfangs greift die Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe auf eine Untersuchung zu den Versorgungsgraden im Betreuten Wohnen in den Bundesländern zurück. Demnach lebten um die Jahrtausendwende bundesweit 1,6 % der Senioren in einer Wohnanlage mit Betreutem Wohnen. In Thüringen waren es dagegen nur 0,95 %. Damit gehörte Thüringen zu den Bundesländern, wo das Betreute Wohnen am wenigsten verbreitet war. Bei der Übertragung der Versorgungsquoten aus der Grundlagenstudie auf die aktuellen Bevölkerungsstrukturen ergibt sich, dass rund 4.700 Senioren in Wohnungen mit entsprechendem Serviceangebot leben. Da die Studie bereits im Jahr 2003 erstellt

wurde, ist zu vermuten, dass sich das Angebot deutlich weiterentwickelt hat und die Versorgungsquoten inzwischen höher liegen. Die vorliegenden Zahlen sind daher eher als Untergrenze zu verstehen.

Gemeinschaftliches Wohnen auf Einzelprojekte konzentriert

Wachsender Beliebtheit erfreuen sich auch gemeinschaftliche Wohnformen, wie etwa Senioren- oder sogenanntes Mehrgenerationenwohnen, bei dem Ältere und Jüngere zusammen in einem Haus oder einer engen Nachbarschaft leben. Diese Wohnprojekte sind in der Regel von den Bewohnern selbst organisiert, fachliche Pflegeleistungen fehlen. Wie beim Betreuten Wohnen auch, liegen zum gemeinschaftlichen Wohnen keine statistischen Datenquellen vor.

Verschiedene Initiativen haben sich in Thüringen mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen beschäftigt und Wohnprojekte in die Praxis umgesetzt. Die Datenbank des WohnStrategen e. V., einem Verein zur Förderung des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in Thüringen, enthält sechs realisierte Wohnprojekte für gemeinschaftliches Wohnen von Senioren mit über 100 Wohneinheiten²⁰. Hinzu kommen neun realisierte Projekte für Mehrgenerationenwohnen, allein sechs davon in der kreisfreien Stadt Weimar. Darüber hinaus befinden sich mindestens zehn weitere Projekte in Planung.

²⁰ Vgl. <http://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte>, Abruf am 24.05.2018.

Exkurs: Gleichberechtigtes Wohnen für Alle

Barrierefreiheit macht Wohnraum attraktiv

Ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden entspricht dem Wunsch der meisten Menschen, egal ob jung oder alt, krank oder gesund. Um diesen Wunsch möglichst vielen Menschen zu ermöglichen, gewinnt das Thema barrierefreier oder zumindest barriere-reduzierter Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Zwar wird über Herausforderungen und Chancen von Barrierefreiheit vor allem im Kontext einer älter werdenden Gesellschaft diskutiert. Dabei wird aber häufig übersehen, dass nicht nur Ältere und generell Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen von hindernisfreiem Wohnraum profitieren. Auch jüngere Menschen (zum Beispiel Eltern mit kleinen Kindern) wissen Annehmlichkeiten, wie großzügige Bewegungsflächen, Aufzüge und schwellenfreie Zugänge, zu schätzen. Vorausschauend geplante Immobilien sind daher für alle Lebensphasen nutzbar und können dazu beitragen, unfreiwilligen Umzügen vorzubeugen und die langfristige Vermietbarkeit von Wohnraum zu sichern. Viele Anforderungen von Barrierefreiheit zählen im Neubau dabei bereits zum Standard und es gibt ausreichend gute Beispiele, dass Barrierefreiheit auch höchsten ästhetischen Ansprüchen genügen kann. So sind etwa bodengleiche Duschen inzwischen ein weit verbreitetes Designelement, obwohl sie ursprünglich für Menschen mit körperlichen Einschränkungen entwickelt wurden.

Technik erleichtert ein selbstbestimmtes Leben

Auch die Digitalisierung und verschiedene technische Hilfsmittel bieten Chancen, auch mit körperlichen Einschränkungen selbstständig in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Diese werden unter dem Stichwort Ambient Assisted Living (AAL) zusammengefasst. Die Möglichkeiten reichen von einem einfachen Notrufknopf in der Wohnung, über den ein Pflege- oder Rettungsdienst alarmiert werden kann, über sprach- oder gestengesteuerte Haustechnik und medizinische Kontrollfunktionen bis hin zu Kommunikationsangeboten wie der Videotelefonie. Auch hier gilt, dass viele dieser Techniken auch für andere Bevölkerungsgruppen als die, für die sie ursprünglich erdacht wurden, einen Mehrwert liefern können. Allerdings gibt es im Bereich der AAL-Anwendungen noch viele offene Fragen, die etwa die Vernetzung unterschiedlicher Systeme aber insbesondere auch den Datenschutz betreffen.

Barrierefreiheit darf nicht an der Haustür enden

Barrierefreie oder -reduzierte Wohnanlagen bilden aber nur den ersten Schritt für lebendige Quartiere, in denen Menschen aller Altersklassen und Lebensformen ein sicheres und dauerhaftes Zuhause finden. Denn viel zu häufig endet die Barrierefreiheit noch an der Haustür. Um dauerhaft in einem Quartier leben zu können, muss auch ein attraktives und barrierefreies Wohnumfeld vorhanden sein. Dies umfasst bestenfalls ein fußläufig erreichbares Angebot von Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie. Um solche Angebote in Anspruch nehmen zu können, muss der öffentliche Raum entsprechend gestaltet sein. Dazu gehören etwa ausreichend Sitzgelegenheiten zum Ausruhen und Verweilen, öffentliche Toiletten aber auch sichere Fuß- und Radwege. Allerdings können und wollen nicht alle Menschen in den zentralen Stadt- und Ortsteillagen wohnen. Gerade für Ältere ist ein Wegzug aus ihrer angestammten Nachbarschaft oft nur schwer zu verkraften. Wo diese Nähe nicht gegeben ist, gewinnt daher ein bedarfsgerechtes Nahverkehrsangebot an Bedeutung. Hier muss nicht nur der Zugang zu Haltestellen und Fahrzeugen barrierefrei gestaltet werden, sondern zum Beispiel auch die Gestaltung und Lesbarkeit von Fahrplänen spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Freistaat Thüringen prämiiert besonders gute Beispiele

Der Freistaat Thüringen fördert barrierefreies Bauen unter anderem mit der Auszeichnung „BarriereFREI! – Preis für zukunftsorientiertes Planen und Bauen in Thüringen“, der 2013 erstmals vergeben wurde. Die Ausschreibung war mit insgesamt 5.000 EUR dotiert und wurde gemeinsam mit der Stiftung Baukultur Thüringen und der Architektenkammer Thüringen vergeben. Mit dem Preis sollten Bauwerke, Planungen, Veröffentlichungen und sonstige Initiativen für eine barrierefreie Baukultur in Thüringen gewürdigt werden. Wohngebäude bildeten dabei einen wesentlichen Schwerpunkt. Die eingereichten Projekte zeigen, dass barrierefreies Bauen nicht nur in größeren Städten möglich ist. Zudem sollte mit dem Preis das Bewusstsein für barrierefreies Bauen geschärft und die Einsicht in die Notwendigkeit, für alle Generationen zu bauen, gefördert werden.

3.5 Geförderter Wohnraum

Für die Wohnraumversorgung auch von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen ist das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum, den sogenannten Sozialwohnungen, von großer Bedeutung. Diese sind bestimmt für Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen festgelegte Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Die Berechtigung wird durch den Besitz eines WBS nachgewiesen.

Belegungsbindungen dominieren den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

In Thüringen unterlagen im Jahr 2017 rund 4,1 % bzw. rund 24.500 Wohnungen einer Belegungs- und/oder Mietpreisbindung (vgl. Abb. 20). Nur etwa 1.000 Wohnungen sind allein in ihrem Mietpreis festgelegt. Diese im Vergleich niedrige Zahl darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die reine Mietpreisbindung in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Dennoch weisen immer noch rund 96 % aller geförderten Mietwohnungen eine Belegungsbindung (ruhend oder aktiv) auf. Für diese Wohnungen erlaubt es das ThürWoFG, einen Antrag auf (befristete) Freistellung von der Belegungsbindung zu stellen, wenn kein überwiegendes öffentliches Interesse mehr an der Belegungsbindung besteht, ein Festhalten an der Belegungsbindung aus überwiegendem öffentlichem Interesse nicht geboten ist und der Vermieter einen angemessenen Ausgleich leistet. Die freigestellten Wohnungen dürfen dann auch an Personen ohne Anspruch auf eine geförderte Wohnung vermietet werden. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, dass die Belegungsrechte dann nicht ausgeübt werden müssen, wenn die Marktsituation dies unnötig erscheinen lässt. Demgegenüber besteht in Zeiten erhöhter Wohnungsnachfrage die Möglichkeit, die Belegungsbindung mit dem Auslaufen der Freistellung wieder aufleben zu lassen. Insgesamt ist derzeit rund ein Drittel der Bindungen geförderter Wohnungen (7.200) ruhend gestellt. Hierbei handelt es sich um Belegungsbindungen aus der Modernisierungsförderung des Jahres 1991. Für Belegungsbindungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2013 aufgrund von anderen Fördermaßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung ruhend gestellt wurden, beendete das ThürWoFG diese Möglichkeit zum 31. Dezember 2014. Daher ist die Zahl der aktiven Bindungen zum Jahreswechsel 2014/2015 deutlich angestiegen.

Zahl der geförderten Wohnungen weiter rückläufig

Seit 2008 ist die Zahl der geförderten Wohnungen um 57 % bzw. rund 33.000 Wohneinheiten gesunken (vgl. Abb. 20). 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 sinken die Bestände geförderter Wohnungen deutlich²¹. 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.

Im Zeitraum 2016 bis einschließlich drittes Quartal 2018 wurden landesweit insgesamt rund 700 neue Wohnungen durch die zwei Hauptförderprogramme, das ISSP²² und das ThürModR-Mietwohnungen²³, bewilligt. In den kommenden Jahren wird sich der Rückgang daher weiter fortsetzen, so dass im Jahr 2027 – ohne Berücksichtigung von künftigen Neuzugängen – nur noch gut 7.600 aktive und 6.600 ruhende belegungsgebundene Wohnungen bereitstehen werden. Auch die Zahl der nur mietpreisgebundenen Wohnungen wird ohne Gegensteuerung perspektivisch auf gut 400 Einheiten im Jahr 2027 sinken.

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen unterschiedlich

Regional gibt es deutliche Unterschiede bei den geförderten Wohnungen. Den höchsten Bestand von gut 11,1 % weist der Landkreis Altenburger Land auf, mit rund 3.700 Wohneinheiten liegt er auch in absoluten Zahlen vorn. Auch der Landkreis Weimarer Land (7,9 %) und die kreisfreie Stadt Gera (6,2 %) sind noch vergleichsweise gut mit geförderten Wohnungen ausgestattet. Besonders wenig geförderte Wohnungen finden sich dagegen in den kreisfreien Städten Eisenach (1,0 %), Weimar (1,7 %) und Suhl (1,8 %) sowie dem Landkreis Sömmerda (1,3 %).

Die Reaktivierung der ruhenden Belegungsbindungen zum Jahreswechsel 2014/2015 hat sich regional sehr unterschiedlich ausgewirkt. In der kreisfreien Stadt Suhl hat sich der Bestand um den Faktor sechs erhöht und auch in der kreisfreien Stadt Erfurt und im Landkreis Nordhausen hat sich das Angebot mehr als vervierfacht. In der kreisfreien Stadt Jena war dagegen kein Zuwachs zu verzeichnen, vielmehr ist die Zahl der geförderten Wohnungen hier weiter gesunken. Dies liegt daran, dass es in Jena zum Jahreswechsel 2014/2015 keine

²¹ Vgl. Bundestags-Drucksache 18/11403.

²² Das ISSP soll Anreize geben, durch Schaffung von Mietwohnungen vorwiegend in den Thüringer Innenstädten diese auch als Wohnstandorte zu beleben. Gefördert wird der Neubau, Wiederaufbau und die Wiederherstellung von Gebäuden sowie der Umbau (Ausbau) oder die Erweiterung bestehender Gebäude auf innerstädtischen Grundstücken, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Die so geförderten Wohnungen unterliegen für 15 oder 20 Jahre einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

²³ Viele Bestandswohnungen entsprechen nicht aktuellen Ansprüchen. Das ThürModR-Mietwohnungen fördert Modernisierung, heizenergiesparende Maßnahmen, modernisierungsbedingte und/oder technisch notwendige Instandsetzungen und soll die Weitervermietung dieser Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten sicherstellen. Die Wohnungen unterliegen für 15 oder 20 Jahre einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

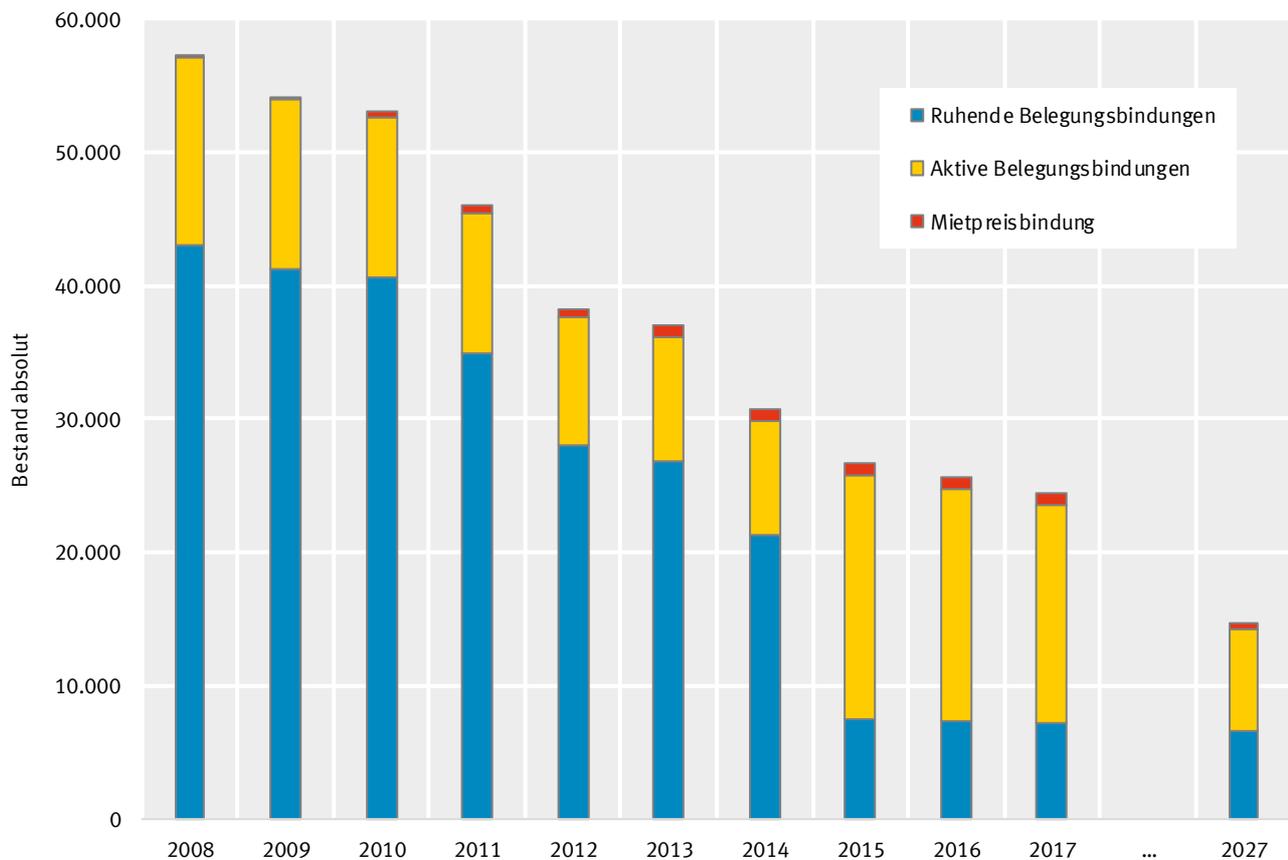


Abbildung 20: Bestand an belegungsgebundenen und/oder miethpreisgebundenen Wohnungen in Thüringen 2008-2017 und voraussichtlicher Bestand 2027 (ohne Neuzugänge)

Quelle: TLVwA

ruhenden Belegungsbindungen gab, da diese bereits zu einem früheren Zeitpunkt reaktiviert wurden. Einige Landkreise und kreisfreie Städte weisen auch heute noch einen hohen Anteil an ruhenden Belegungsbindungen auf, allen voran der Landkreis Weimarer Land. Auch im Landkreis Altenburger Land und in der kreisfreien Stadt Erfurt wurde diese Möglichkeit noch in nennenswertem Umfang genutzt. In den kreisfreien Städten Eisenach, Suhl, Gera und Weimar sowie in den Landkreisen Gotha, Unstrut-Hainich-Kreis, Kyffhäuserkreis und Ilm-Kreis gibt es dagegen kaum ruhende Belegungsbindungen.

Ob und inwiefern der starke Rückgang der geförderten Wohnungen sowie die ungleichmäßige regionale Verteilung allerdings zu Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten führen, hängt entscheidend auch von den regionalen Nachfragerstrukturen ab. Diese werden in Kapitel 4 näher beleuchtet.

4. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

4.1 Entwicklung der Einkommen

Wohnen ist ein zentrales menschliches Grundbedürfnis. Deswegen sind Menschen auch bereit, einen erheblichen Anteil ihres Einkommens für Wohnen auszugeben. Die Analyse der finanziellen Rahmenbedingungen von Haushalten erlaubt Rückschlüsse auf die aktuelle und zukünftige Wohnraumnachfrage. Hierdurch können insbesondere Aussagen zu den benötigten Wohnraumqualitäten getroffen werden. Gleichzeitig gibt die Analyse auch Hinweise auf Bevölkerungsgruppen, die durch Wohnkosten möglicherweise überlastet und dadurch in ihrer Teilhabe am gesellschaftlichen Leben eingeschränkt sind.

Haushaltseinkommen steigen stärker als Preise

Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird häufig als Indikator für die Bewertung des Wohlstands und der sozialen Situation von Regionen herangezogen. Es setzt sich zusammen aus den Arbeitnehmerentgelten, den Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit, den empfangenen Transfereinkommen sowie dem Vermögenseinkommen der privaten Haushalte. Es ist der Betrag, der nach Abzug der direkten Steuern und Sozialversicherungsbeiträge übrig bleibt und den Haushalten zum Wirtschaften und zur Lebensführung zur Verfügung steht.

Im Jahr 2016 lag das Verfügbare Haushaltseinkommen je Haushalt in Thüringen bei rund 36.623 EUR. Seit 2008 ist der Gesamtbetrag des Verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte in Thüringen um 15 % gestiegen. Da die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum nur um knapp neun Prozent gestiegen sind, hat die Kaufkraft der Thüringer insgesamt zugenommen (vgl. Abb. 21). Auffällig ist dabei, dass die Entwicklung von Einkommen und Verbraucherpreisen bis zum Jahr 2013 sehr gleichförmig verläuft. In den letzten Jahren ist es dagegen zu einer Entkopplung gekommen, die Einkommen steigen deutlich stärker als die Preise.

Umland der Arbeitsmarktzentren profitiert von höheren Einkommen

Innerhalb Thüringens gibt es deutliche Einkommensunterschiede. Das höchste jährlich verfügbare Haushaltseinkommen hatte 2016 der direkt an Niedersachsen angrenzende Landkreis Eichsfeld (42.800 EUR), gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (42.200 EUR), Hildburghausen (41.800 EUR) und dem Saale-Holzland-Kreis (41.400 EUR) (vgl. Abb. 22). Diese Landkreise profitieren von der Nähe zu wirtschaftsstarken Standorten in den benachbarten Bundesländern bzw. ihrer Lage im sogenannten Speckgürtel der Wirt-

schaftszentren Erfurt, Jena und Weimar. Demgegenüber ist das Verfügbare Haushaltseinkommen in den kreisfreien Städten selbst vergleichsweise niedrig. Dies zeigt sich etwa in den Städten Jena (27.800 EUR) und Eisenach (29.900 EUR), die landesweit die niedrigsten Haushaltseinkommen zu verzeichnen haben. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Neben der relativ hohen Zahl an kleinen Haushalten spielt auch der nicht unerhebliche Anteil an Personen mit traditionell niedrigem Einkommen, wie etwa Studierende, Auszubildende oder auch Arbeitslose, eine wichtige Rolle.

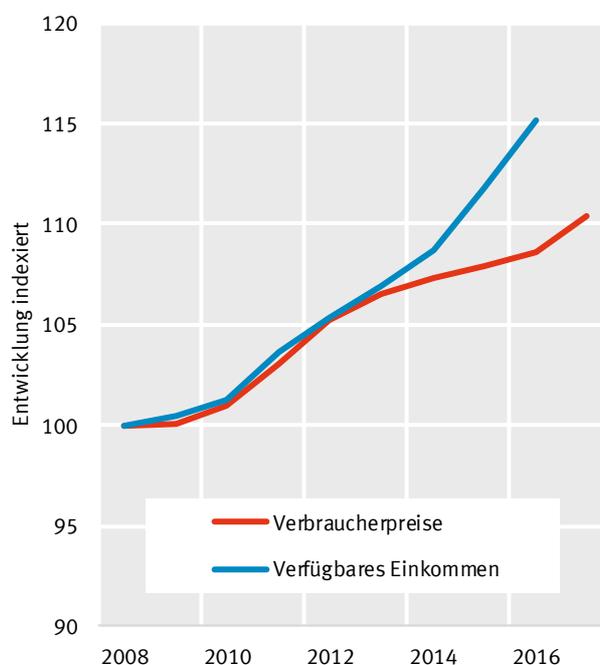


Abbildung 21: Entwicklung von Verbraucherpreisen und Verfügbarem Einkommen der privaten Haushalte in Thüringen 2008-2017 (2008 = 100)

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IFR

Anmerkung: In der amtlichen Statistik basiert der Verbraucherpreisindex auf dem Jahr 2010. Für die Einheitlichkeit der Darstellung wurde eine Umbasierung der Werte durchgeführt.

Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte für das Jahr 2017 lag zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

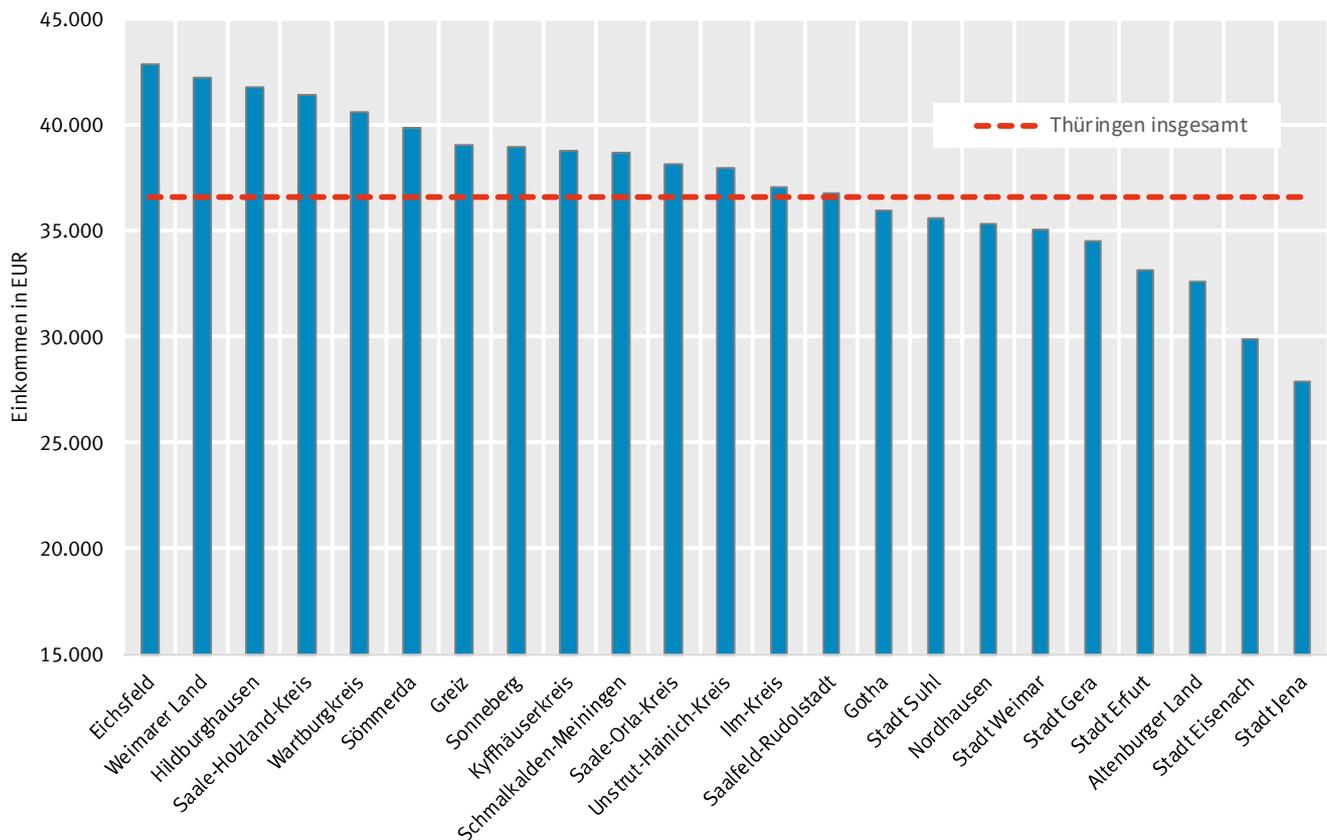


Abbildung 22: Verfügbares Einkommen der Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2016

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Berechnungen und Schätzungen CIMA IFR

4.2 Entwicklung der Mieten

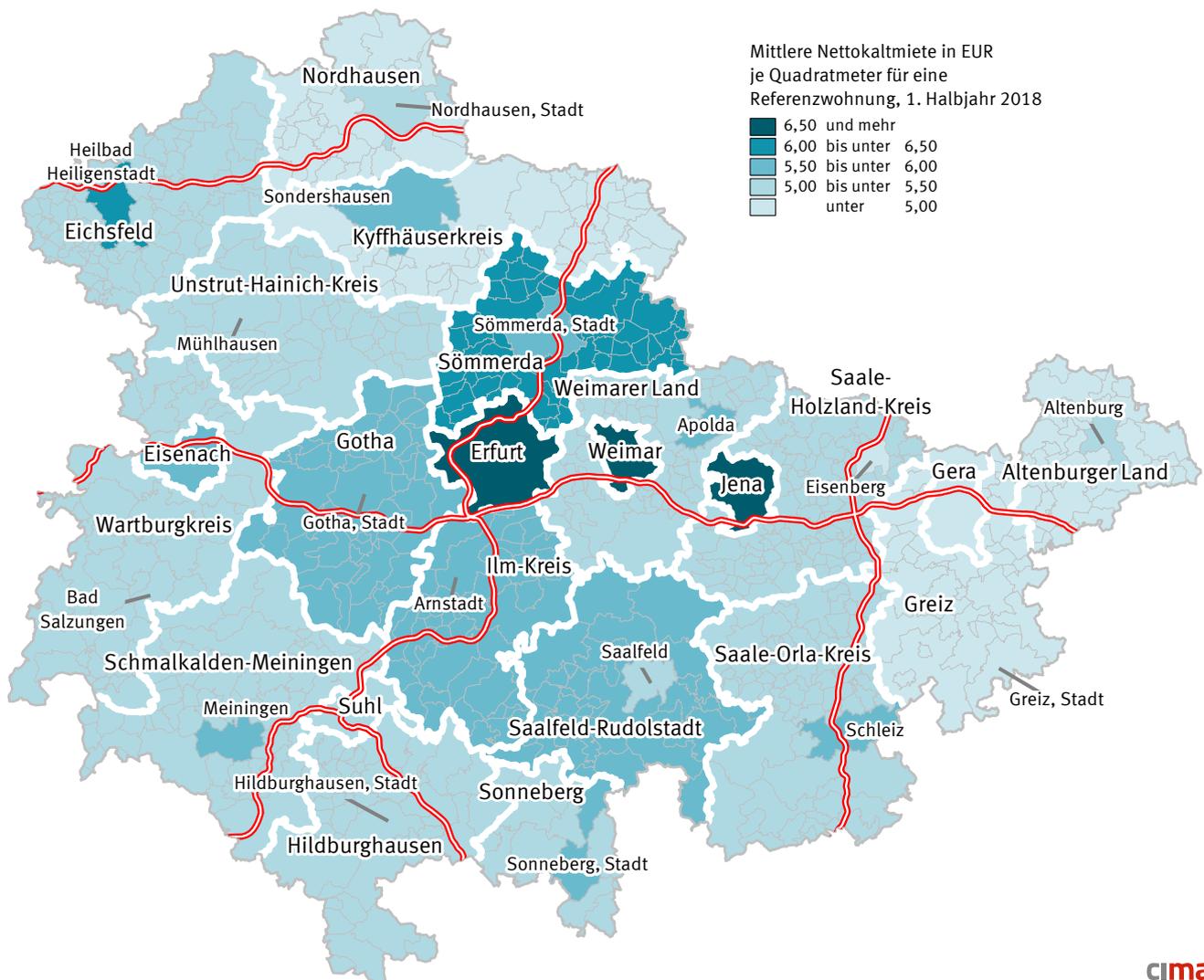
Differenzierung von Angebots- und Bestandsmiete

Nach Angaben der amtlichen Statistik lag die durchschnittliche Nettokaltmiete Thüringens in bestehenden Mietverträgen vor vier Jahren noch bei 4,84 EUR/qm. Die relativ geringe Miethöhe ist maßgeblich auf die im allgemeinen hohe Zahl an bereits länger bestehenden Mietverträgen zurückzuführen. Diese sogenannten Bestandsmieten verändern sich aufgrund gesetzlicher Regelungen nur recht langsam. Dennoch unterliegen sie den gleichen Tendenzen wie die sogenannten Angebotsmieten, die die inserierten Preise von Mietwohnungen darstellen. Diese zeichnen sich gegenüber den Bestandsmieten durch eine bessere Verfügbarkeit aus, müssen allerdings nicht immer mit den tatsächlich vereinbarten Mieten übereinstimmen. Darüber hinaus spiegeln die Angebotsmieten die aktuellen Markttrends besonders gut wider und erlauben auch eine regional differenzierte Auswertung. Die hier betrachteten Angebotsmieten stammen aus einer Vielzahl von Immobilienportalen. Dennoch stellen sie nur einen bestimmten Ausschnitt des Mietangebotes dar, da beispielsweise preis-

günstige Wohnungen von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in eher hochpreisigen Regionen teilweise kaum offiziell inseriert werden müssen. Wohnungen, die nicht inseriert werden, gehen nicht in die Auswertung ein. Bei der Betrachtung der Angebotsmieten im Wohnungsbestand wird zudem auf eine sogenannte Referenzwohnung abgestellt. Hierbei handelt es sich um ein Objekt in einem Mehrfamilienhaus, das mindestens drei Jahre alt ist, zwei bis vier Zimmer aufweist, eine Wohnfläche von 50 bis 80 qm sowie eine normale Ausstattung hat. Mit Hilfe dieser Einschränkung wird eine bessere Vergleichbarkeit des Thüringer Wohnungsmarktes mit seinen regionalen Qualitätsunterschieden erreicht.

Homogenes Mietpreinsniveau in den Landkreisen, Preispitzen in den großen Städten

Im ersten Halbjahr 2018 betrug die Miete für eine sogenannte Referenzwohnung 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 Mietpreinsniveaus in den Kreisstädten und



cima.

Karte 12: Mittlere Nettokaltmiete (Angebotsmiete) einer Referenzwohnung in EUR/qm in den kreisfreien Städten und Landkreisen (Kreisstädte und übriges Kreisgebiet) in Thüringen, 1. Halbjahr 2018

Quelle: F+B Marktmietenmonitor

Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

den übrigen Landkreisen auszeichnet. Die mittleren Nettokaltmieten für Referenzwohnungen schwankten in der Regel zwischen 4,57 EUR/qm in der Stadt Greiz und 6,00 EUR/qm im Landkreis Sömmerda (ohne Kreisstadt) (vgl. Karte 12).

Einen Ausreißer in dieser Gesamtbetrachtung bildet die Stadt Heilbad Heiligenstadt, wo für eine Referenzwohnung im Mittel bereits 6,31 EUR/qm fällig wurden. 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. Mit einem Plus von rund neun Prozent im Mittel ist der Aufschlag in den Kreisstädten jedoch moderat. Aller-

dings gibt es auch einige Ausnahmen. In den Landkreisen Sömmerda, Saalfeld-Rudolstadt, Saale-Holzland-Kreis und Greiz hatten die Kreisstädte etwas günstigere Angebote als das übrige Kreisgebiet zu verzeichnen.

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). In diesen Preisen spiegelt sich die hohe Wohnraumnachfrage aufgrund der wirtschaftlichen und institutionellen Attraktivität dieser Städte wider, die zu einem konstant hohen Zuzug führt. 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. Vor diesem Hintergrund könnten die vergleichsweise hohen Angebotsmieten im Erfurter Umland ein Hinweis auf Verdrängungseffekte in der Stadt Erfurt sein. Dass solche Effekte im Umland von Weimar und Jena nicht zu beobachten sind, könnte unter anderem an dem hohen Anteil von Studierenden in diesen Städten liegen. Diese haben häufig nur eine geringe Bereitschaft, auf peripher gelegene günstigere Stadtquartiere oder andere Gemeinden mit längeren Anfahrtswegen auszuweichen.

Preiswertes Wohnen vielerorts weiterhin möglich

Zur Definition von preiswertem Wohnen im Freistaat Thüringen wurde ein Preisband oberhalb der durchschnittlichen anerkannten Unterkunfts-kosten von Mietern, die im Jahr 2017 Leistungen aus der staatlichen Grundsicherung bezogen, festgelegt. Dieses Preisband hat eine Obergrenze von 6,00 EUR/qm. Karte 12 zeigt, dass Umzugsinteressierte fast flächendeckend gute Chancen haben, ein entsprechendes Angebot zu finden. In fast allen Landkreisen inklusive der Kreisstädte und in den kreisfreien Städten Gera, Suhl und Eisenach ist jeweils mindestens die Hälfte aller Wohnungsangebote von Referenzwohnungen für unter 6,00 EUR/qm zu haben. 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. Ob dieses hohe Preisniveau allerdings auf eine verschärfte Wohnungsmarktproblematik hinweist, ist weniger vom absoluten Preisniveau abhängig als vielmehr von der tatsächlichen Belastung der Haushalte durch die Mietzahlung, die am Ende von Kapitel 4.2 differenziert betrachtet wird.

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, dies entspricht einem Plus von 0,49 EUR/qm (vgl. Abb. 23). Dieser Anstieg verlief in den letzten zehn Jahren allerdings nicht gleichmäßig. Die Jahre 2008-2013 waren noch durch eine große Stabilität des mittleren Mietpreisniveaus geprägt. Ein erster leichter Anstieg ist im Zeitraum 2014-2016 zu beobachten, 2017 haben die mittleren Mieten dann aber recht deutlich angezogen. Damit liegen die Mietpreissteigerungen insgesamt allerdings noch geringfügig unter dem Niveau der Preissteigerungen der Verbraucherpreise, die bereits 2017 gut zehn Prozent über dem Stand von 2008 lagen.

Deutliche Mietpreissteigerungen sind vor allem in den ohnehin vergleichsweise teuren kreisfreien Städten Weimar (+37 %) und Erfurt (+35 %) sowie im Landkreis Sömmerda (+37 %) zu beobachten. In Jena mit seinem überproportional hohen Mietpreisniveau zeigt sich nach einem deutlichen Anstieg in der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums seit 2015 dagegen eine tendenziell rückläufige Entwicklung. Steigende Mieten sind jedoch kein flächendeckendes Phänomen in Thüringen. Im Landkreis Hildburghausen (-9 %) und der kreisfreien Stadt Suhl (-5 %) lagen die Mietpreise 2017 sogar noch 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 %).

Hinsichtlich der Mietenentwicklung in den Kreisstädten und dem übrigen Kreisgebiet lässt sich kein klarer Trend ausmachen. In etwa drei Viertel aller Landkreise steigen die Angebotsmieten in den Kreisstädten stärker als im übrigen Kreisgebiet. Besonders deutlich zu erkennen ist dies in der Stadt Hildburghausen (+11 %) und im Landkreis Hildburghausen (-12 %), der Stadt Apolda (+20 %) und im Landkreis Weimarer Land (-2 %), der Stadt Heilbad Heiligenstadt (+44 %) und dem Landkreis Eichsfeld (+17 %) sowie der Stadt Gotha (+19 %) und im Landkreis Gotha (+2 %). In fünf weiteren Landkreisen läuft die Entwicklung zwischen Kreisstadt und Umland weitgehend parallel, etwa in der Stadt Sömmerda (+32 %) und im Landkreis Sömmerda (+33 %) sowie der Stadt Eisenberg (+1 %) und dem Saale-Holzland-Kreis (+2 %). In den restlichen Kreisstädten haben sich die Angebotsmieten dagegen deutlich schwächer entwickelt als im übrigen Kreisgebiet. Beispiele sind insbesondere die Stadt Saalfeld (+5 %) und der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (+19 %) sowie die Stadt Mühlhausen (+1 %) und der Unstrut-Hainich-Kreis (+13 %).

Preisniveau im Neubau deutlich höher

Neubauwohnungen²⁴ 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. Während es in den Landkreisen Wartburgkreis, Hildburghausen, Greiz und Altenburger Land Neubauwohnungen auch für weniger als 6,00 EUR/qm gibt, liegen in Jena, Erfurt und Weimar die Angebote in der Regel über 8,50 EUR/qm.

²⁴ Neubauwohnungen sind definiert als Wohnungsangebote, deren Baujahr zum Zeitpunkt der Anzeigenveröffentlichung nicht länger als drei Jahre zurückliegt oder die als „Neubau“ oder vergleichbar markiert sind. Angebote mit unplausiblen Preisangaben wurden aus der Betrachtung ausgeschlossen.

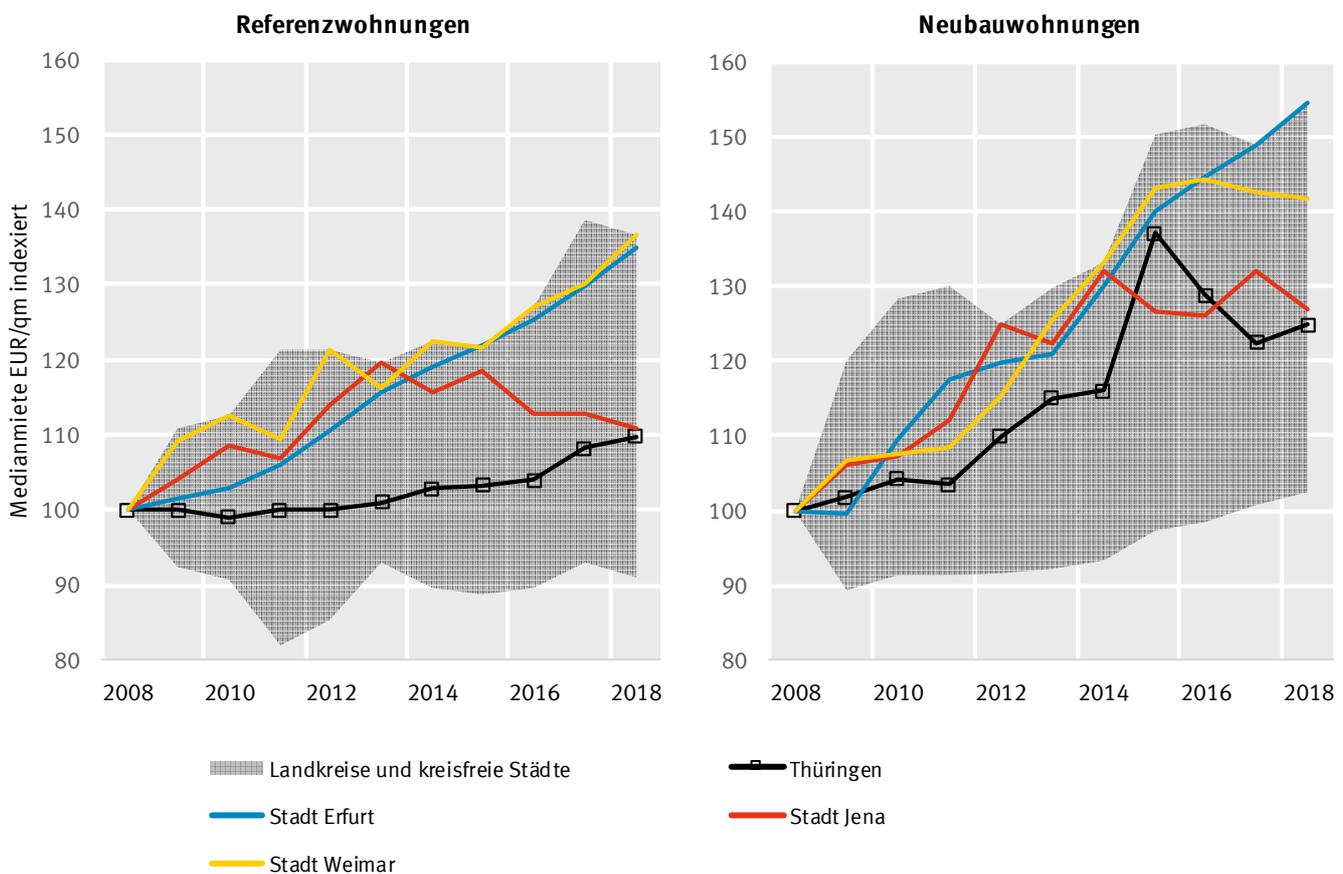


Abbildung 23: Indexierte Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete je Quadratmeter (Angebotsmiete) von Referenzwohnungen und Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 2008 bis 1. Halbjahr 2018 (2008 = 100)

Quelle: F+B Marktmietenmonitor; Berechnungen CIMA IfR

Markante Mietpreissteigerungen im Wohnungsneubau

Im Neubau fällt die Steigerung der Angebotsmieten deutlich höher aus, hier haben die Preise seit 2008 um rund 25 % zugelegt. Wie bei den Referenzwohnungen, folgt der Anstieg auf eine mehrjährige Phase stabiler Angebotsmieten, die hier bis etwa ins Jahr 2011 reicht. Der Anstieg ist damit 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 (+49 %) und Weimar (+42 %) zu verzeichnen. Auch Jena kommt auf einen Zuwachs von gut 32 %. Unter den Landkreisen liegen die Landkreise Eichsfeld (+34 %) und Weimarer Land (+32 %) vorn. Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie der großen Ausstattungs- und Qualitätsunterschiede ist eine tiefergehende Auswertung der Daten für Kreisstädte und das übrige Kreisgebiet nicht möglich.

Zu Beginn des Beobachtungszeitraumes hatten noch einige Landkreise rückläufige Angebotsmieten im Neubau zu verzeichnen (zum Beispiel Nordhausen, Schmalkalden-Meinungen, Sonneberg). Dieser Effekt hat sich inzwischen aber in allen betroffenen Regionen umgekehrt, so dass die Preise inzwischen in allen Landkreisen mindestens auf dem Niveau des Jahres 2008 liegen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Angebotspreise aufgrund teilweise recht geringer Fertigstellungszahlen in den Landkreisen und sehr unterschiedlicher Qualitäten der Neubauwohnungen starken Schwankungen unterworfen sind. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf eine weitergehende regionale Differenzierung der Preisentwicklung verzichtet.

Hohe Spannweite bei den ortsüblichen Vergleichsmieten

Ein weiteres wichtiges Instrument der Marktmietenbeobachtung sind Mietspiegel. Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern mit vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er gilt immer nur für die Kommune bzw. den Teil davon, für den er erstellt wurde. Dabei basiert er auf den Vorschriften des BGB. Ziel ist es, schnell und umfassend über die ortsübliche Vergleichsmiete zu informieren. Zudem dient der Mietspiegel Vermietern als Grundlage für Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Allerdings gehen nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurden. Dadurch ist die Aussagekraft des Instruments für die Höhe von Bestandsmieten deutlich eingeschränkt.

Nach der gesetzlichen Definition ist jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Neben diesem sogenannten einfachen Mietspiegel mit vergleichsweise geringen Anforderungen gibt es aber auch den sogenannten qualifizierten Mietspiegel. Dieser muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde bzw. von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein. Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Durch diese erhöhten Anforderungen soll die Richtigkeit der Angaben in besonderem Maße gewährleistet werden. Daher kommt qualifizierten Mietspiegeln im Rahmen von mietrechtlichen Prozessen erhebliche Beweiskraft zu. Die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist allerdings mit einem hohen finanziellen Aufwand für die Kommunen verbunden.

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung existieren gültige Mietspiegel in den kreisfreien Städte Erfurt, Jena, Gera und Suhl, den Landkreisen Greiz und Saale-Orla-Kreis sowie der Stadt Saalfeld im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Tabelle 4 gibt einen Überblick über die Spannweite ortsüblicher Vergleichsmieten in den Städten und Landkreisen. Allein bei dieser geringen Zahl an Vergleichskommunen zeigt sich bereits die große Unterschiedlichkeit der Mietwohnungsmärkte in Thüringen. Die Untergrenze der Mietpreise findet sich hier im Saale-Orla-Kreis. Die Mietpreise einer vor 1946 erbauten Wohnung mit 55-80 qm Wohnfläche, ohne Zentralheizung aber mit Bad und Innen-WC in einfacher Ausstattung beginnen hier bereits bei 2,00 EUR/qm. Die Obergrenze bildet die kreisfreie Stadt Erfurt, wo für zwischen 2002 und 2015 erbaute Wohnungen mit 25,00-48,99 qm Wohnfläche und besonderen Ausstattungsmerkmalen bis zu 11,40 EUR/qm fällig werden. Gleichzeitig weist Erfurt auch die höchste Spannweite der ortsüblichen Vergleichsmieten auf, was insbesondere auf die relativ hohe

Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum in einem von Zuzug geprägten Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. Eher gering ist die Spannweite dagegen in der kreisfreien Stadt Suhl, wo selbst für relativ neue Wohnungen in guter Wohnlage der Mietpreis grundsätzlich nicht über 6,50 EUR/qm liegen sollte.

Tabelle 4: Ober- und Untergrenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete in Städten mit aktuellem Mietspiegel

Kommune	Gültig seit	Miethöhe (nettokalt in EUR/qm)	
		von	bis
Kreisfreie Stadt Erfurt	01.07.2018	4,10	11,40
Kreisfreie Stadt Gera	01.08.2017	3,15	8,20
Kreisfreie Stadt Jena	02.10.2017	4,68	11,09
Kreisfreie Stadt Suhl	01.01.2015	3,40	6,50
Landkreis Saale-Orla-Kreis	15.07.2015	2,00	7,40
Landkreis Greiz	01.01.2017	2,17	8,50

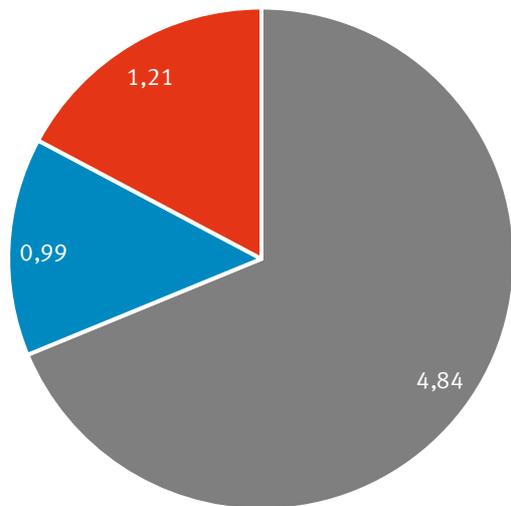
Quelle: Mietspiegel der jeweiligen kreisfreien Städte und Landkreise

Anmerkung: Der Mietpreisspiegel der Stadt Saalfeld definiert eine Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche für unterschiedliche Wohnungsgrößen, die sich durch wohnwerterhöhende bzw. -senkende Merkmale um festgelegte Werte steigert bzw. verringert. Eine Spannweite kann dadurch nicht angegeben werden.

Hohe Nebenkosten für kleine Wohnungen

Die Wohnkosten von Mieterhaushalten bestehen jedoch nicht nur aus der Nettokaltmiete. Zusätzlich müssen die sogenannten kalten und warmen Nebenkosten aufgewendet werden. Diese machen einen erheblichen Teil der Wohnkosten aus. Die kalten Nebenkosten sind die allgemeinen und laufenden Betriebskosten des Grundstücks, die vom Eigentümer an den Mieter weitergegeben werden können. Diese umfassen beispielsweise die Kosten für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, Straßen-, Haus- und Schornsteinreinigung. Warme Nebenkosten sind dagegen die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung, die neben der verwendeten Energie- und Heizungsart und der Qualität der Gebäudedämmung stark vom individuellen Verbrauchsverhalten des Mieters abhängen.

In Thüringen haben die kalten und warmen Nebenkosten im Jahr 2014 rund 30 % der Gesamtmiete ausgemacht. Davon entfallen rund 45 % auf die kalten und 55 % auf die warmen Nebenkosten. Im Ergebnis haben Mieterhaushalte im Monat durchschnittlich 0,99 EUR/qm bzw. 65 EUR je Wohnung an kalten Nebenkosten aufgewendet, für Heizung und Warmwasser waren es im Mittel 1,21 EUR/qm bzw. 78 EUR je Wohnung (vgl. Abb. 24). Damit liegen die Werte für Thüringen deutlich unter



■ Nettokaltmiete ■ kalte Nebenkosten ■ warme Nebenkosten

Abbildung 24: Durchschnittliche Mietpreiskomponenten in EUR je Quadratmeter in Thüringen 2014

Quelle: Sonderauswertung des Mikrozensus 2014 (Zusatzerhebung Wohnen)

dem Bundesdurchschnitt. Grundsätzlich weisen größere Wohnungen niedrigere Betriebskosten je Quadratmeter auf als kleinere. Während für Wohnungen unter 40 qm 1,20 EUR/qm kalte Nebenkosten und sogar 1,30 EUR/qm für Heizung und Warmwasser fällig werden, sind es bei Wohnungen mit 120 qm und mehr lediglich 0,88 EUR/qm bzw. 1,12 EUR/qm. Der Anteil der gesamten Nebenkosten an der Gesamtmiete bleibt über die verschiedenen Wohnungsgrößen jedoch konstant. Bei den Betriebskosten bestehen erhebliche regionale bzw. sogar lokale Unterschiede, die einen Vergleich auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte erschweren. Tendenziell zeigen sich in Mittelthüringen etwas überdurchschnittliche Werte bei den kalten Nebenkosten, während in Nordthüringen vor allem die warmen Nebenkosten zu Buche schlagen.

Mietbelastung in Thüringen unterdurchschnittlich

Die Mieten sind ein wichtiger Bestandteil in den regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben von Mieterhaushalten. Dabei gilt, je höher der Anteil der Mietausgaben am Einkommen, desto geringer ist der finanzielle Spielraum für andere Ausgaben. Dieser Zusammenhang wird mit der Mietbelastungsquote ausgedrückt. Sie gibt an, welcher Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Kosten des Wohnens aufgewendet wird. Die Mietbelastungsquote wird berechnet, indem die Bruttokaltmiete auf das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen bezogen wird. Die Bruttokaltmiete umfasst die Grundmiete (Nettokaltmiete) und die kalten Nebenkosten. Aufwendungen für Heizung oder Strom gehen dagegen nicht ein, wodurch Verzerrungen aufgrund des individuellen Verbrauchsverhaltens reduziert werden.

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. Nur in Sachsen lag der Anteil noch niedriger. Insgesamt zeichnen sich die ostdeutschen Flächenländer durch eine vergleichsweise niedrige Mietbelastung aus. Erwartungsgemäß am höchsten ist die Belastung dagegen in den Stadtstaaten (vgl. Abb. 26). Auch

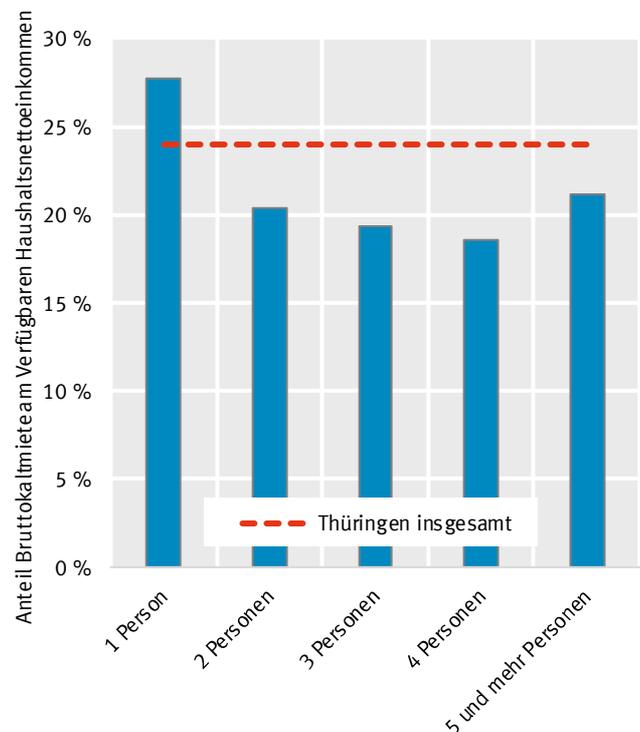


Abbildung 25: Mietbelastungsquote nach Haushaltsgröße in Thüringen 2014

Quelle: Mikrozensus 2014 (Zusatzerhebung Wohnen)

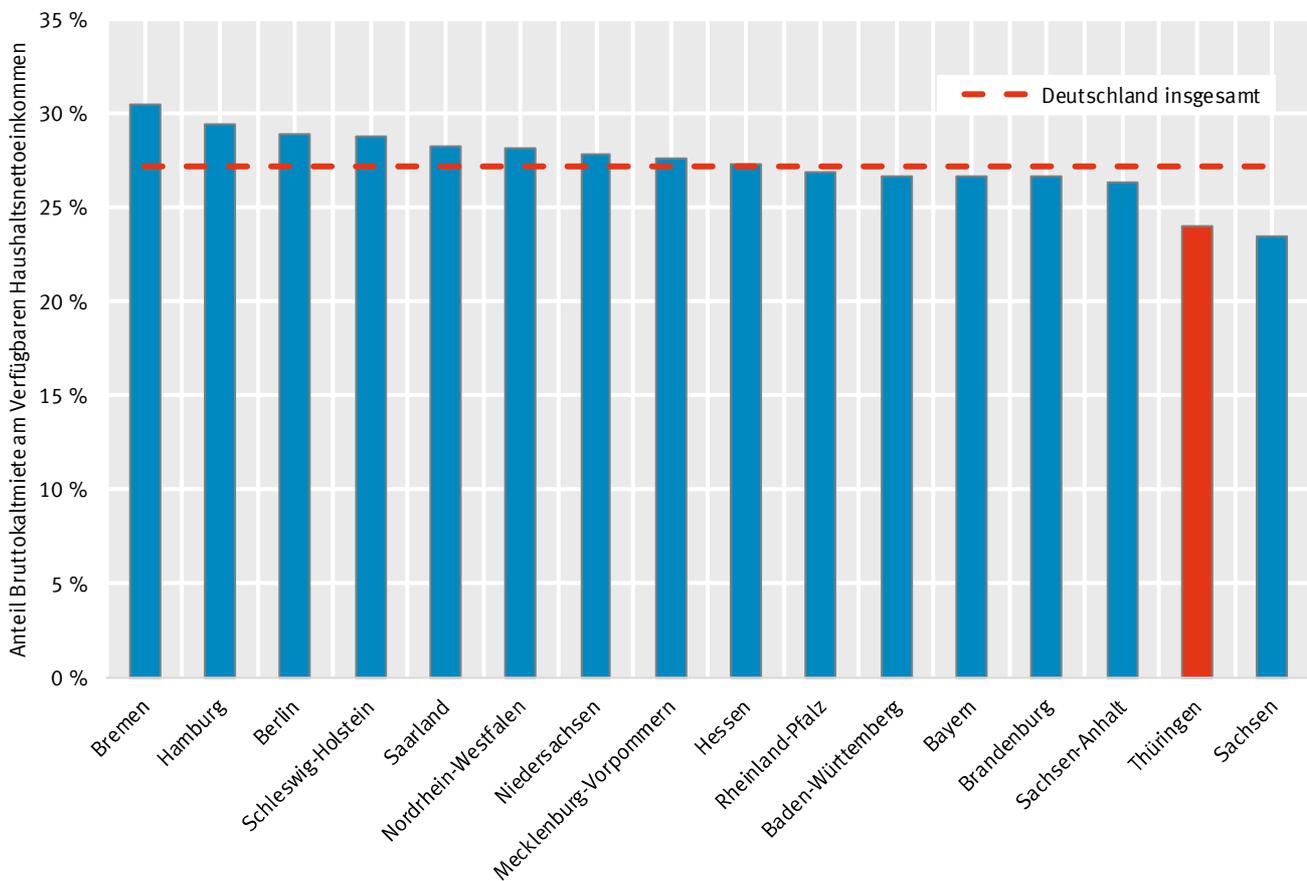


Abbildung 26: Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in Deutschland 2014

Quelle: Mikrozensus 2014 (Zusatzerhebung Wohnen)

wenn Thüringen damit insgesamt recht gut dasteht, darf das nicht darüber hinwegtäuschen, dass Teile der Bevölkerung sehr stark durch Mietzahlungen belastet sind. Allgemein gilt eine Mietbelastungsquote von mehr als 30 % als kritisch. Dies trifft in Thüringen immerhin auf mehr als jeden vierten Haushalt zu. Eine etwas höhere Obergrenze wird von der EU angesetzt. Demnach sollte die Mietbelastung nicht über 40 % liegen²⁵, was jedoch nach der Erhebung des Mikrozensus immer noch bei jedem zehnten Thüringer Haushalt der Fall ist.

Singlehaushalte am stärksten durch Mietpreise belastet

Zwischen den Haushaltstypen zeigen sich allerdings große Unterschiede in der Mietbelastung. Am stärksten sind in Thüringen Einpersonenhaushalte durch Mietzahlungen belastet. Sie gaben 2014 im Schnitt 27,7 % ihres Nettoeinkommens für die Miete aus (vgl. Abb. 25), mehr als ein Drittel der Singlehaushalte sogar über 30 %. Dabei sind Frauen mit einem Anteil von rund 43 % deutlich häufiger betroffen als Männer. Die hohe Mietbelastung von alleinlebenden Frauen entsteht vor allem durch einen großen Anteil älterer alleinlebender Frauen. Viele Betroffene entscheiden sich, trotz niedriger Einkommen aus der Rente, in der Wohnung zu bleiben, in der sie zuvor gemeinsam mit dem Partner beziehungsweise den Kindern und mit einem höheren Einkommen gewohnt haben. Insgesamt sind Rentner besonders stark von hohen Mietbelastungen betroffen, etwa 28 % haben eine Mietbelastung von über 30 %.

²⁵ Dieser Wert wird im Rahmen der EU-Strategie zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung als Indikator zur Beschreibung von unzureichenden Wohnsituationen herangezogen.

Mietbelastung von Mehrpersonenhaushalten vergleichsweise moderat

Am niedrigsten ist die Mietbelastung dagegen bei den Haushalten mit drei bis vier Mitgliedern. In beiden Gruppen musste 2014 weniger als 20 % des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet werden. Bei Haushalten mit zwei Mitgliedern sowie größeren Familienhaushalten mit fünf und mehr Mitgliedern etwas darüber, allerdings immer noch deutlich unter dem Thüringer Durchschnitt.

Städter geben überdurchschnittlich viel für Wohnen aus

Darüber hinaus zeigen sich aber auch starke regionale Unterschiede in der Mietbelastung (vgl. Abb. 27). 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. Dies ist die Folge einer hohen Wohnraumnachfrage bzw. einer hohen Fluktuationsrate (zum Beispiel bei jungen Menschen in Ausbildung oder Studium) gepaart mit vergleichsweise niedrigen Haushaltseinkommen. Bezieht man zudem die zuletzt stark gestiegenen Angebotsmieten gerade in den großen kreisfreien Städten in die Betrachtung ein, ist davon auszugehen, dass die Mietbelastung trotz insgesamt steigender Einkommen seit 2014 deutlich gestiegen ist. Dementsprechend kommt einer Sicherung von bezahlbarem Wohnen in diesen Städten eine hohe Bedeutung zu. Eine besonders niedrige Mietbelastungsquote weist dagegen die kreisfreie Stadt Suhl mit rund 18,8 % auf, die zum einen in den letzten Jahren stark an Bevölkerung verloren hat und zum anderen zu den Regionen mit einem überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstand gehört.

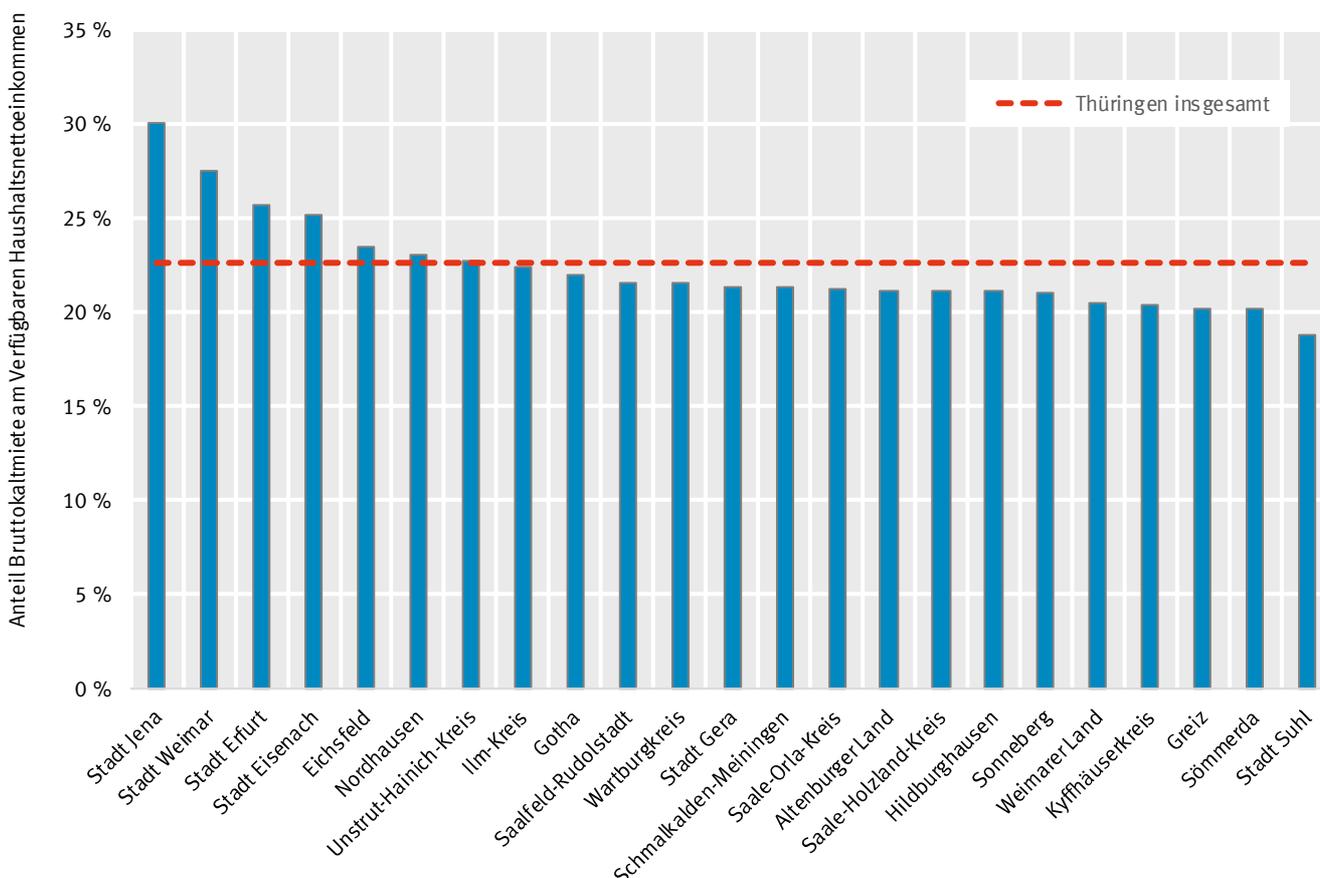


Abbildung 27: Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen (ohne Transferleistungsempfänger) in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 2014

Quelle: Sonderauswertung des Mikrozensus 2014 (Zusatzerhebung Wohnen); Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

4.3 Entwicklung der Kaufpreise

Gutachterausschüsse beobachten Immobilientransaktionen im Land

Für die Ermittlung der Kauf- und Bodenpreise wird nicht auf die Angebotspreise, sondern auf die tatsächlichen Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen. Nach § 195 BauGB sind die beurkundenden Stellen verpflichtet, den Gutachterausschüssen Abschriften der Kaufverträge zu übermitteln. Damit stehen die tatsächlich realisierten Kaufpreise im Immobilienmarkt zur Verfügung. Die vorliegenden Ergebnisse sind daher nur sehr eingeschränkt mit denen des ersten Wohnungsmarktberichts Thüringen vergleichbar, wo auf inserierte Angebotspreise abgestellt wurde. Insgesamt haben in Thüringen im Jahr 2017 rund 13.500 Transaktionen von Wohnimmobilien stattgefunden²⁶. Dabei wurden Geldumsätze von knapp 1,5 Mrd. EUR ausgelöst. Die weitere Analyse der Kauf- und Bodenpreise in diesem Wohnungsmarktbericht konzentriert sich auf die zur allgemeinen Wohnraumversorgung besonders wichtigen Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Für detaillierte Informationen zur Preisentwicklung in anderen Segmenten steht der Immobilienmarktbericht Thüringen 2018 der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen zur Verfügung. Bei der Interpretation der Zahlen ist zu beachten, dass die Preise teils sehr starken Schwankungen unterliegen, abhängig von der konkreten Lage, der Ausstattung und dem Zustand der jeweiligen Objekte.

Preissteigerungen 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. Der Erwerb eines Eigenheimes ist in Thüringen in den vergangenen Jahren zwar deutlich teurer geworden. Die Jahre 2008-2014 sind allerdings noch durch eine große Preisstabilität geprägt. Im Jahr 2015 setzt dagegen eine Phase mit besonders dynamischer Preisentwicklung ein. In der Folge lagen die Preise im Jahr 2017 durchschnittlich bei 85.000 EUR, das sind 23 % mehr als noch im Jahr 2008 (vgl. Abb. 28). Im Mittel wurden 917 EUR/qm Wohnfläche bezahlt. Damit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb kürzester Zeit deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen. Zum einen konzentrieren sich die Preissteigerungen in den nachfragestarken Gebieten entlang der Thüringer Städtekette. Besonders hervorzuheben sind die kreisfreien Städte Jena (+74 %) und Erfurt (+70 %) sowie der direkt an Erfurt angrenzende Landkreis Gotha (+71 %). Den stärksten Anstieg hatte jedoch die

kreisfreie Stadt Eisenach zu verzeichnen, wo sich das Preisniveau seit 2008 mehr als verdoppelt hat (+109 %). Ein Grund dafür könnte die wirtschaftliche Entwicklung im Betrachtungszeitraum der industriell geprägten Stadt sein. Zum anderen konnten sich viele von Abwanderung geprägte Regionen, die noch bis vor wenigen Jahren deutliche Preisrückgänge zu verkraften hatten, etwas stabilisieren bzw. sogar leichte Preiszuwächse verzeichnen. Beispiele sind etwa die Landkreise Sömmerda (+10 %), Kyffhäuserkreis (+9 %) und Greiz (+6 %) aber auch die Landkreise Saalfeld-Rudolstadt und Altenburger Land, wo die Preise zuletzt nur noch 7 % bzw. 13 % unter dem Niveau von 2008 lagen.

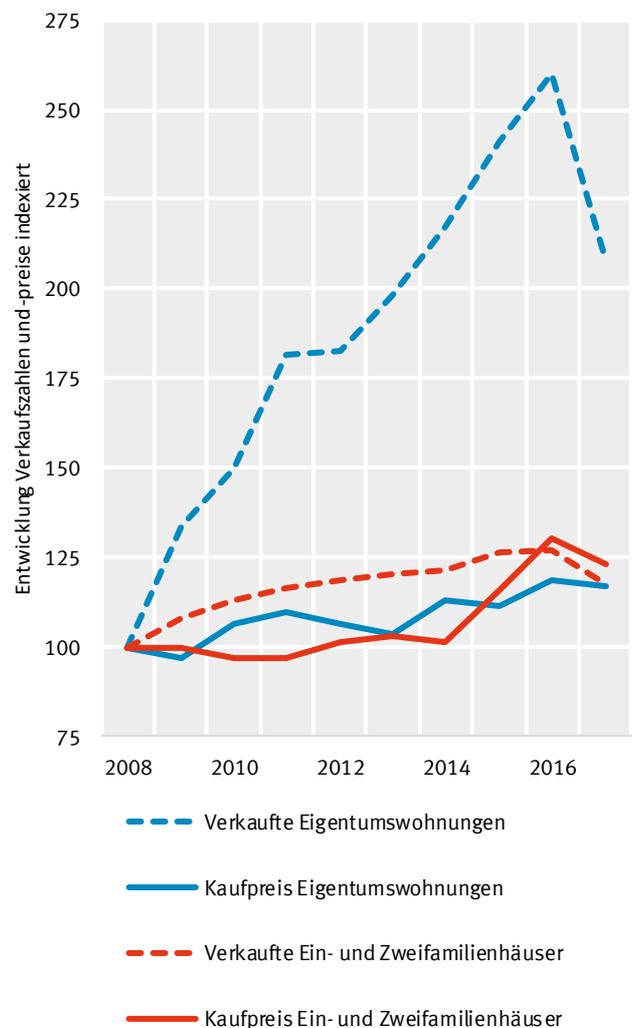
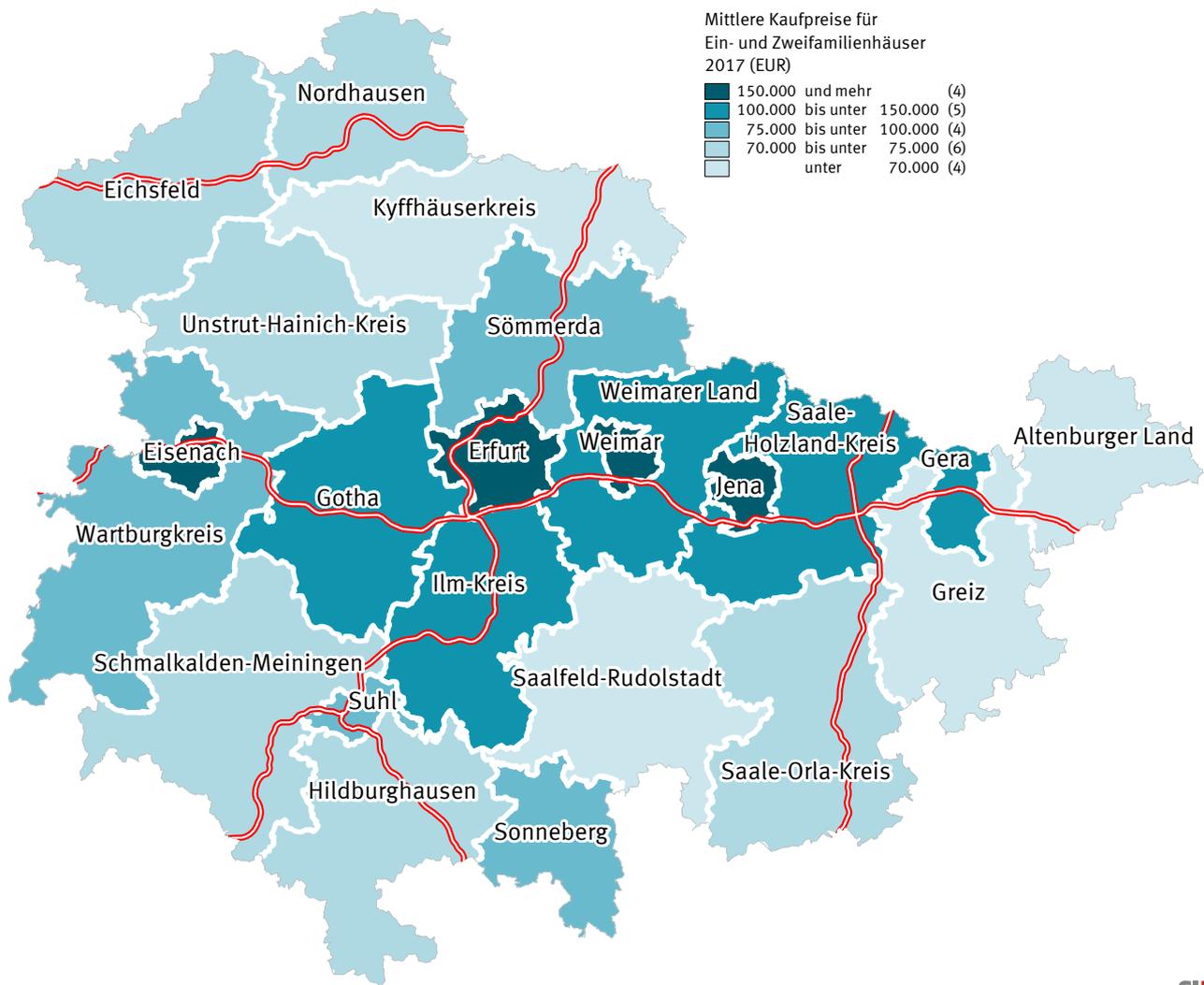


Abbildung 28: Entwicklung der Verkaufszahlen und der Mediankaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen 2008-2017 (2008 = 100)

Quelle: TLVermGeo; Berechnungen CIMA IFR

²⁶ Berücksichtigt sind Transaktionen von unbebauten Bauplätzen, bebauten Wohnimmobilien und Wohnungseigentum.



cima.

Karte 13: Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017

Quelle: TLVermGeo; Berechnungen CIMA IfR

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.

Stadt Jena unangefochtener Spitzenreiter bei den Kaufpreisen für Eigenheime

Den in absoluten Zahlen teuersten Standort für Ein- und Zweifamilienhäuser bildet die kreisfreie Stadt Jena, wo ein Eigenheim 2017 durchschnittlich rund 348.300 EUR kostete (2.337 EUR/qm Wfl.; vgl. Karte 13). Mittlere Kaufpreise über 200.000 EUR hatten aber auch andere kreisfreie Städte zu verzeichnen, nämlich Erfurt (256.000 EUR, 2.143 EUR/qm Wfl.), Eisenach (230.000 EUR, 1.762 EUR/qm Wfl.) und Weimar (227.500 EUR, 1.966 EUR/qm Wfl.). Die hohen Preise in Eisenach sind insbesondere auf große Grundstücke bzw. Wohn-

flächen der dort transferierten Eigenheime zurückzuführen. Im Mittel hatten die verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser eine Grundstücksfläche von mehr als 813 qm und eine Wohnfläche von über 147 qm – nirgendwo im Freistaat Thüringen lag der Durchschnitt der 2017 verkauften Grundstücke bzw. Eigenheime höher. Sehr häufig handelt es sich dabei um großzügig geschnittene Vorkriegshäuser. Zum Vergleich: In Erfurt lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 548 qm, die Wohnfläche bei 125 qm. Dies spiegelt die kompaktere Bauweise der Nachkriegszeit wider.

In den Landkreisen im Umland der großen kreisfreien Städte sind die Preise dagegen deutlich moderater. Zu nennen sind etwa der Saale-Holzland-Kreis, der Ilm-Kreis, der Landkreis Weimarer Land oder auch der Landkreis Gotha, wo ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Mittel für 100.000 EUR bis 130.000 EUR zu erwerben war. Besonders günstig konnten dagegen Käufer im eher ländlichen Landkreis Kyffhäuserkreis (49.000 EUR, 409 EUR/qm Wfl.) Eigentum erwerben.

Eigenheime in den kreisfreien Städten für viele Haushalte nicht erschwinglich

Ein Vergleich der Kaufpreise mit den Haushaltseinkommen unterstreicht die großen regionalen Unterschiede. Im Jahr 2015 entsprach der Kaufpreis eines Ein- und Zweifamilienhauses in Thüringen etwa dem 2,2-fachen des durchschnittlichen Jahreshaushaltseinkommens. In einigen kreisfreien Städten ist das Verhältnis aber deutlich ungünstiger. Das schwierigste Verhältnis findet sich erwartungsgemäß in Jena. Hier übersteigen die Kaufpreise das Jahreseinkommen etwa um das Zehnfache. Aber auch in Weimar (Faktor 9,0), Erfurt (Faktor 6,8) und Eisenach (Faktor 5,2) ist die Relation eher ungünstig. Das günstigste Verhältnis zeigt sich im Kyffhäuserkreis, wo ein Eigenheim lediglich das 1,3-fache eines durchschnittlichen Jahreshaushaltseinkommens kostet. Auch wenn diese Relationen sehr stark durch unterschiedliche Haushaltsstrukturen und Erwerbstätigkeitsniveaus beeinflusst sind, verdeutlicht es doch die erhebliche Spannweite der Erschwinglichkeit von Eigenheimen.

Auch Eigentumswohnungen von Preissteigerungen betroffen

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 (vgl. Abb. 28). 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. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche lag bei 973 EUR. Trotz der insgesamt steigenden Preise stellt sich dieses Marktsegment auf der regionalen Ebene deutlich differenzierter dar als das der Ein- und Zweifamilienhäuser, was jedoch auch auf das geringere Marktvolumen zurückzuführen ist. Ein eindeutiger Trend ist hier nicht zu erkennen. Auf der einen Seite stehen Regionen mit erheblichen Kaufpreissteigerungen. Bei den Eigentumswohnungen sind dies allerdings nicht unbedingt die großen kreisfreien Städte, sondern u. a. die an diese angrenzenden Landkreise, wie Weimarer Land (+63 %) und Ilm-Kreis (+48 %). Aber auch der Landkreis Eichsfeld (+48 %) und die kreisfreie Stadt Suhl (+40 %) haben bei den Preisen für Eigentumswohnungen erheblich zugelegt. Die Preissteigerungen in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena und Weimar liegen dagegen bei

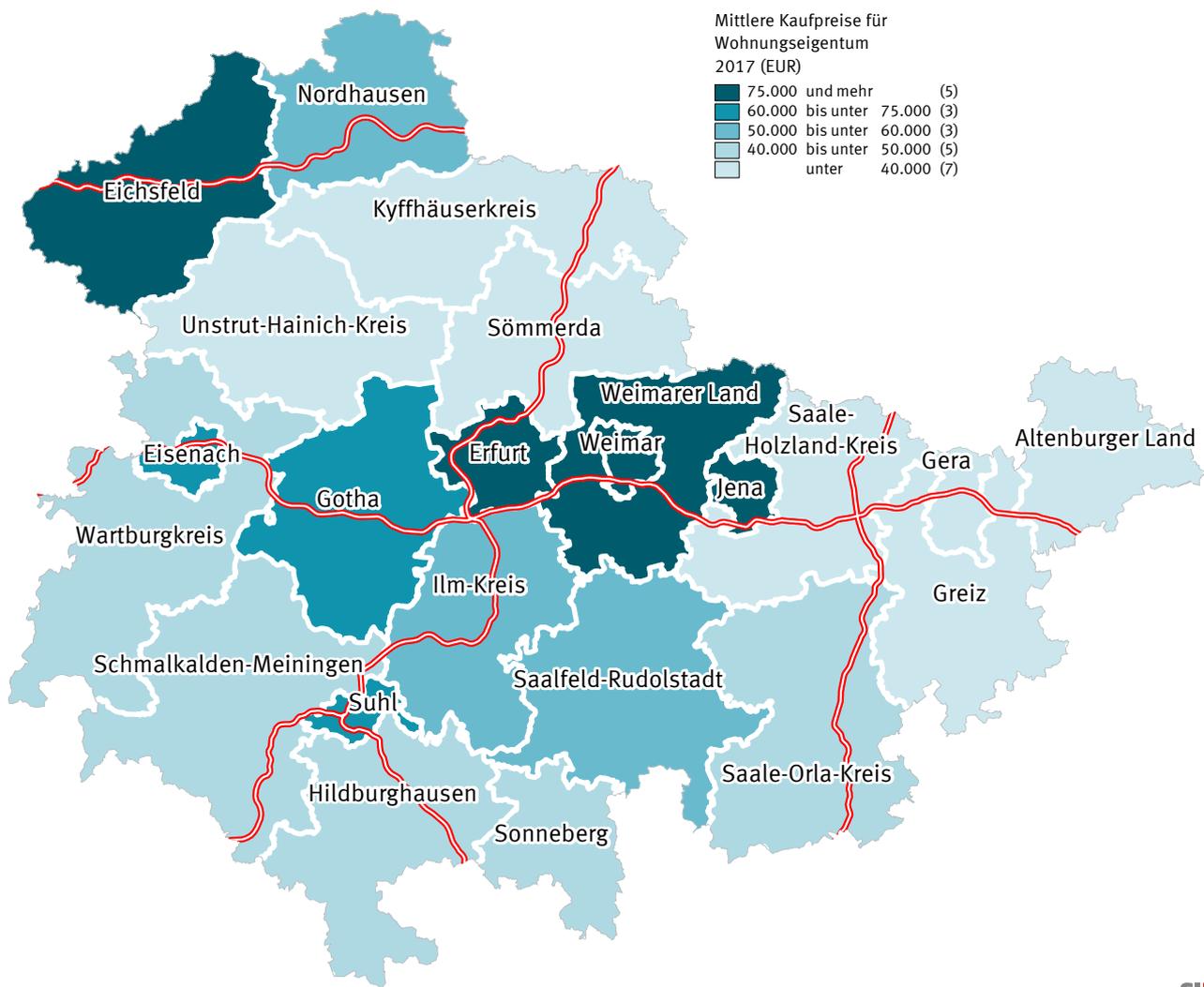
unter 30 %. Dies könnte ein erster Hinweis auf eine Marktsättigung in den Städten sein. Auf der anderen Seite stehen Regionen, in denen die Kaufpreise im Betrachtungszeitraum weiter nachgelassen haben. Hierzu zählen etwa die Landkreise Kyffhäuserkreis (-49 %), Unstrut-Hainich-Kreis (-38 %) und Sonneberg (-29 %).

Jena und Erfurt teuerste Standorte für Eigentumswohnungen

Trotz der etwas gedämpften Preisentwicklung liegen die großen kreisfreien Städte bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen nach wie vor vorn (vgl. Karte 14). Die höchsten Preise haben 2017 die Käufer in Jena und Erfurt mit durchschnittlich 98.000 EUR (1.805 EUR/qm Wfl.) bzw. 96.000 EUR (1.484 EUR/qm Wfl.) gezahlt. Kaufpreise über 80.000 EUR wurden auch in Weimar und im Landkreis Eichsfeld (beide circa 85.000 EUR, 1.403 EUR/qm Wfl. bzw. 1.007 EUR/qm Wfl.) entrichtet. Der vergleichsweise hohe Kaufpreis im Landkreis Eichsfeld ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Hälfte der dort transferierten Wohnungen erst nach 1996 erbaut wurde. Der in der Regel gute bauliche Zustand dürfte sich in den Kaufpreisen niedergeschlagen haben. In Weimar dagegen wurde die Hälfte der verkauften Wohnungen bereits vor 1989 errichtet. Gleichzeitig zeigt der niedrigere Wohnflächenpreis im Landkreis Eichsfeld, dass die verkauften Wohneinheiten außerhalb der großen Städte tendenziell deutlich größer sind. Während Käufer im Landkreis Eichsfeld eine Immobilie mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 89 qm erworben haben, waren es in Weimar im Mittel nur 61 qm. Besonders günstig kamen Käufer in den östlichen Teilen Thüringens an Wohneigentum. Im Landkreis Altenburger Land und in Gera betrug der durchschnittliche Kaufpreis 35.000 EUR (519 EUR/qm Wfl. bzw. 610 EUR/qm Wfl.), im Landkreis Greiz 33.400 EUR (529 EUR/qm Wfl.) und im Saale-Holzland-Kreis sogar nur 30.300 EUR (807 EUR/qm Wfl.).

Bodenpreise für individuellen Wohnungsbau in Thüringen vergleichsweise stabil

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. Am aktuellen Datenrand liegen die Preise mit 35 EUR/qm sogar etwas niedriger. Dies kann jedoch nicht als Indiz für einen allgemeinen Preisrückgang im Thüringer Grundstücksmarkt interpretiert werden, da dieser Wert von einer Vielzahl an Faktoren abhängt, wie etwa der regionalen Verteilung der Grundstückstransaktionen und der Attraktivität der transferierten Grundstücke.



cima.

Karte 14: Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017

Quelle: TLVermGeo; Berechnungen CIMA IFR

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.

Starke regionale Unterschiede bei Grundstückspreisen

Die im Landesdurchschnitt stabilen Bodenpreise dürfen auch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es einige Regionen in Thüringen gibt, in denen unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau inzwischen sehr teuer sind. 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). Bemerkenswert ist allerdings weniger der hohe Grundstückspreis, der auf eine geringe Flächenverfügbarkeit in den verdichteten Städten und eine erwartungsgemäß hohe Nachfrage nach Bauland

zurückzuführen ist. Auffällig ist vielmehr der kurze Zeitraum, in dem die Grundstückspreise ihre aktuelle Höhe erreicht haben. Vor allem seit 2012 haben die Preise deutlich zugelegt. Insgesamt liegt das Preisniveau in diesen Städten etwa doppelt so hoch wie noch im Jahr 2008. Den stärksten Preisanstieg hat allerdings der Landkreis Eichsfeld zu verzeichnen. Während die Grundstückspreise im Jahr 2008 hier im Mittel noch bei 17 EUR/qm lagen, waren es 2017 schon 45 EUR/qm, ein Plus von 165 %. Demgegenüber stehen Regionen, vor allem im östlichen Thüringen, in denen die Grundstückspreise teilweise deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen. Der tatsächlich realisierte Kaufpreis ist hier besonders stark von den

jeweiligen Standortqualitäten abhängig und damit erheblichen Schwankungen unterworfen. Beispielsweise lag der Mediankaufpreis für baureifes Land 2017 im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bei nur 16 EUR/qm. Die Hälfte aller Flächen wurde also für einen noch niedrigeren Preis veräußert. Ein sehr niedriges Preisniveau kann ein Hinweis auf regionale Baulandüberschüsse sein. Diese gelten als ungünstig, da sie zum einen zu einer ineffizienten Flächennutzung führen und zum anderen den (Erschließungs-)Kosten eines Neubaugebietes möglicherweise kein angemessener Gegenwert gegenübersteht.

Zuletzt Rückgang bei den Verkaufszahlen...

Die Transaktionszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie unbebauten Grundstücken haben seit 2008 deutlich zugenommen. So wurden 2017 landesweit rund 22 % mehr unbebaute Grundstücke und 18 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Noch stärker ist die Zahl der Verkaufsfälle bei den „gebrauchten“ Eigentumswohnungen gestiegen, sie hat sich mehr als verdoppelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch in allen Segmenten ein Rückgang festzustellen, der vor allem bei den Eigentumswohnungen sehr deutlich ausfällt. Ob es sich hierbei um eine nachhaltige Trendwende oder nur um eine markante Schwankung

handelt, lässt sich anhand der vorliegenden Zahlen jedoch nicht abschließend beurteilen.

...aber zunehmende Marktdynamik in ländlichen Regionen

Auch bei den Transaktionszahlen sind deutliche regionale Unterschiede festzustellen. Vor allem in eher ländlichen Regionen, die vor wenigen Jahren noch nicht im Fokus von Immobilienkäufern standen, hat die Marktdynamik bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken kontinuierlich zugenommen. Hierzu zählen etwa die Landkreise Sonneberg (+75 %), Altenburger Land (+50 %) und Hildburghausen (+42 %). Auch einige Landkreise im Umland der kreisfreien Städte konnten ihren Wachstumskurs fortsetzen, etwa der Wartburgkreis (+44 %), der Landkreis Weimarer Land (+37 %), der Landkreis Greiz (+27 %) und der Saale-Holzland-Kreis (+26 %). In einigen kreisfreien Städten scheint sich die Marktdynamik dagegen abzuschwächen. Beispiele sind etwa Jena (-64 %), Erfurt (-21 %) und Gera (-1 %). Auch im Landkreis Gotha ist eine vergleichbare Entwicklung zu beobachten (-6 %). Diese Entwicklung dürfte eine Folge der vergleichsweise hohen Kaufpreise in den Städten bei knapper Baulandverfügbarkeit und der daraus resultierenden Verdrängung von Kaufinteressenten in das Umland und die ländlichen Räume sein.

Exkurs: Mehr Familien ins Eigenheim durch Baukindergeld?

Eigentumsbildung durch Preissteigerungen für Familien schwieriger

Viele Regionen Deutschlands mussten in den letzten Jahren stark steigende Immobilienpreise verbuchen. Dies betrifft nicht nur die Ballungszentren, sondern auch attraktive städtische und ländliche Räume. In der Folge wird es trotz niedriger Kreditzinsen für viele Kaufinteressenten immer schwieriger, eine finanzierbare Wohnung zu finden. Erste Studien zeigen bereits einen Rückgang der Ersterwerberraten von Wohneigentum bzw. der Wohneigentumsquoten der jungen Haushalte²⁷. Dabei gilt die Altersgruppe der unter 45-Jährigen für die Wohneigentumsbildung als besonders zentral, zumal dem Wohneigentum als Beitrag zur Altersvorsorge eine besonders hohe Bedeutung zugesprochen wird.

Bundesregierung will Eigentumsbildung junger Familien fördern

Vor diesem Hintergrund möchte die Bundesregierung die Eigentumsbildung von jungen Familien, die sich den Immobilienerwerb aktuell nicht leisten können, mit dem sogenannten Baukindergeld fördern. Junge Familien haben oftmals vergleichsweise hohe finanzielle Belastungen bei gleichzeitig geringerem verfügbarem Einkommen zu schultern. Daher sollen Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt beim Kauf bzw. bei der Baugenehmigung ihrer ersten Wohnimmobilie für zehn Jahre flächendeckend gefördert werden. Die Maßnahme ist ein Teil der Wohnraumoffensive der Bundesregierung und im Koalitionsvertrag festgeschrieben. Die Höhe des Baukindergeldes beträgt 1.200 EUR pro Kind und Jahr, so dass Familien insgesamt einen Zuschuss von bis zu 12.000 EUR je Kind erhalten können. Voraussetzung für die Förderung ist ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von maximal 75.000 EUR, zuzüglich einer Freigrenze von 15.000 EUR pro Kind. Somit darf das Haushaltsjahreseinkommen einer Familie mit zwei Kindern den Betrag von 105.000 EUR pro Jahr nicht übersteigen, um einen Anspruch auf die Förderung zu haben. Die Bundesregierung geht bundesweit von etwa 200.000 anspruchsberechtigten Familien mit 300.000 Kindern aus. Das Baukindergeld kann seit dem September 2018 rückwirkend ab Jahresbeginn 2018 bis zum Jahresende 2020 beantragt werden. Allein im ersten Monat nach dem Start des Zuschussportals bei der staatlichen Förderbank KfW wurden gut 24.000 Anträge gestellt.

Kritiker befürchten ungünstige Effekte der Regelung

Obwohl die Förderung für die wohneigentumserwerbenden Familien grundsätzlich vorteilhaft ist, gibt es auch Kritik. So werden Mitnahmeeffekte befürchtet, da möglicherweise hauptsächlich solche Familien profitieren, die ohnehin Wohneigentum erworben hätten. Gerade einkommensschwächere Familien würden mangels Rücklagen von der Förderung nicht profitieren, denn nach wie vor verlangen viele Banken die Einbringung von Eigenkapital in Höhe von 20-30 % des Kaufpreises. Hinzu kommen die nicht kreditfinanzierten Kaufnebenkosten (zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Notarkosten und eventuell Maklergebühren). Es ist allerdings zu bedenken, dass ein Immobilienerwerb durch Haushalte ohne ausreichende Bonität sowohl individuell als auch volkswirtschaftlich zu schwerwiegenden negativen Folgen führen kann. Daher ist die Förderung eines attraktiven und bezahlbaren Mietwohnungsangebots auch weiterhin unverzichtbar. Ein weiterer Kritikpunkt sind die Kosteneffekte, da durch zusätzliche Kaufinteressenten der Druck auf die Wohnungsmärkte weiter zunimmt und die Förderung häufig bereits in die Kaufpreise eingerechnet wird, zumal die Maßnahme in den nachfragestarken Regionen nicht zu einer nennenswerten Ausweitung des Wohnungsangebots führen dürfte. Stattdessen werde die Neubautätigkeit gerade in solchen Regionen angeregt, in denen der Wohnungsbedarf eher gering ist. Aufgrund der günstigeren Preise fällt das Baukindergeld hier mehr ins Gewicht. Dies wiederum könnte zu zunehmender Bodenversiegelung und höherem Verkehrsaufkommen führen.

Auswirkungen für Thüringen

Die Auswirkungen der Förderung auf die Wohnungsmärkte in Thüringen können noch nicht abschließend beurteilt werden. Im ersten Monat wurden rund 690 Anträge gestellt. Damit liegt das Interesse im Freistaat etwa im Bundesschnitt. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Haushaltseinkommen kommen relativ viele Familien für eine Förderung in Betracht. Bei einem mittleren Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser von 85.000 EUR in Thüringen könnten durch die Förderung bei einer Familie mit einem Kind 14 % des Kaufpreises gedeckt werden. Während in den kreisfreien Städten Jena, Erfurt und Weimar Eigenheime durch den Zuschuss allerdings kaum erschwinglicher werden, lohnt sich die Förderung für Käufer außerhalb der großen Städte besonders. Eine stärkere Neubautätigkeit könnte hier aber zu einer Verschärfung der Leerstandsproblematik beitragen, so dass eine Fokussierung auf Bestandsimmobilien und deren Modernisierung wünschenswert wäre. Hier setzt etwa das Programm des ThürSbR an, mit welchem Eigentümer einen Zuschuss für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen oder der Wiedernutzung einer Brachfläche erhalten können.

4.4 Entwicklung von Baukosten und Zinsen

Ausbaugewerke für mehr als die Hälfte der Bauleistungspreise verantwortlich

Ein wichtiger Einflussfaktor für Mieten und Kaufpreise sind die Kosten für Bauleistungen. Die Entwicklung der Preise für konventionell gefertigten Neubau von Wohngebäuden wird regelmäßig von den Statistischen Ämtern der Länder bei ausgewählten baugewerblichen Unternehmen erhoben. Abgefragt werden im Wesentlichen die sogenannten Bauwerkskosten der Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In der Praxis werden die Gestehungskosten aber nicht nur durch die Bauwerkskosten bestimmt. Vielmehr fallen noch weitere Aufwendungen, etwa für die Gestaltung von Außenanlagen, die Aus-

stattung (zum Beispiel Küche) sowie Baunebenkosten, an. Diese Kosten sind hier nicht berücksichtigt. Die Zusammensetzung des Baupreisindex wird alle fünf Jahre (zuletzt 2015) neu bestimmt, um innerhalb dieser Zeitspanne lediglich die Preisentwicklungen festzuhalten und den Effekt von Mengenveränderungen als Folge veränderter Strukturen im Bausehen auszuschließen. Die tatsächlichen Preissteigerungen im Wohnungsneubau können daher noch höher ausfallen. Insbesondere die Regelungen im Bereich von Energieeinsparung, Barrierefreiheit und Brandschutz haben die Bauausführung in den letzten Jahren verteuert. Diese Entwicklung macht sich besonders bei den Ausbaugewerken bemerkbar. Diese sind in der Statistik inzwischen für rund 54 % der gesamten Bauleistungspreise verantwortlich (vgl. Abb. 29). Die größten Kostenblöcke im Ausbau sind die Tischlerarbeiten (18 % der

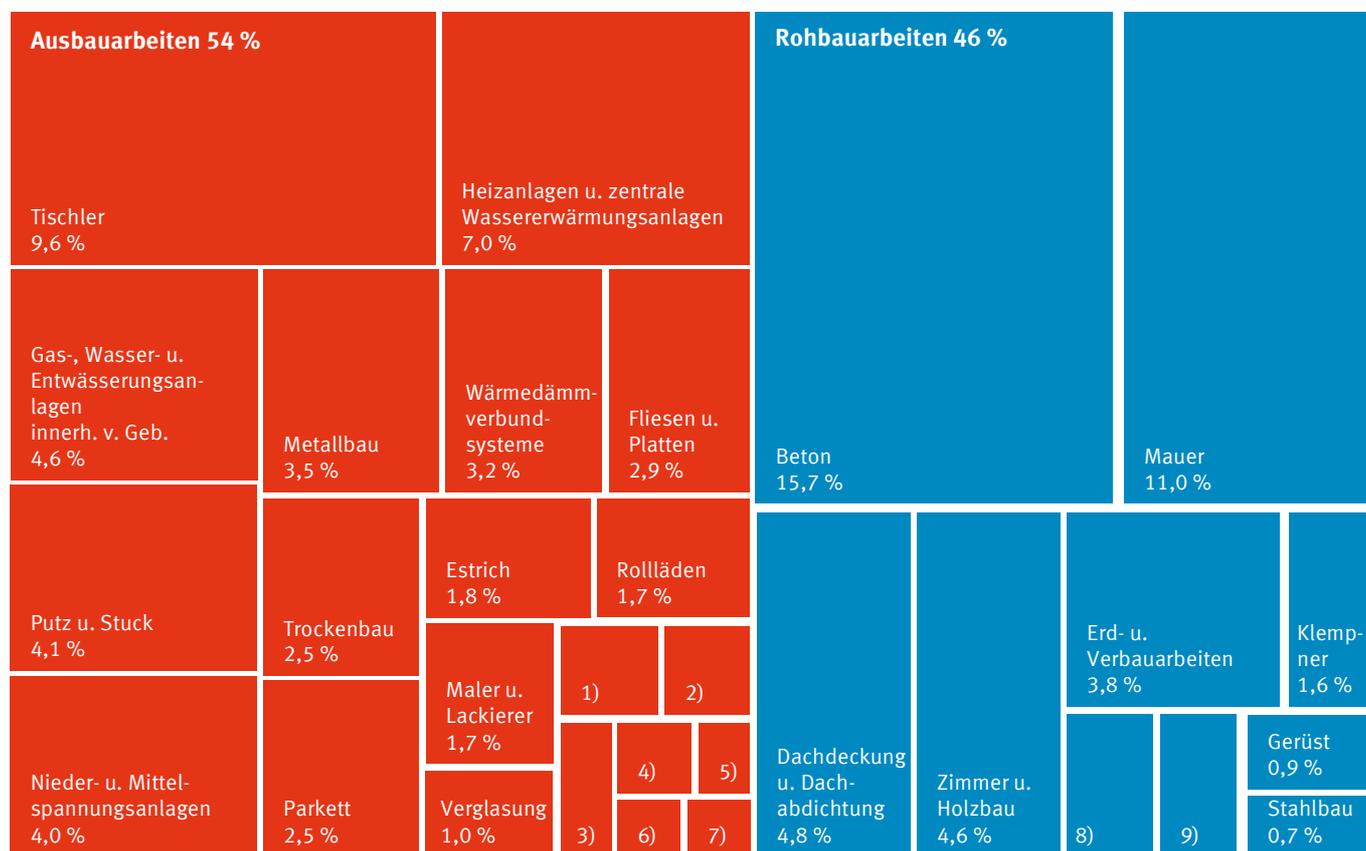


Abbildung 29: Prozentuale Wägungsanteile der Bauleistungen im Index der Bauleistungspreise bei Wohngebäuden seit 2015

Quelle: TLS; Berechnungen CIMA IfR

- 1) Naturwerkstein 0,9 %
- 2) Tapezierer 0,8 %
- 3) Raumluftechnische Anlagen 0,7 %
- 4) Bodenbelag 0,5 %
- 5) Sonstiger Ausbau (Betonwerkstein, vorgehängte hinterlüftete Fassaden, Gebäudeautomation und Blitzschutzanlagen) 0,4 %
- 6) Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige 0,4 %
- 7) Dämm- und Brandschutzarbeiten an techn. Anlagen 0,4 %
- 8) Abdichtung 1,2 %
- 9) Entwässerungskanal 1,1 %

Anmerkung: Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.

Ausbaupreise), Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (13 %) sowie Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (9 %). Im Rohbau dominieren dagegen insbesondere die Betonarbeiten (34 %) und die Mauerarbeiten (24 %), die auch für die Gesamtleistungspreise von erheblicher Bedeutung sind.

Baupreise als wichtiger Kostentreiber in Neubau und Bestand

Insgesamt sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Thüringen zwischen 2008 und 2017 um rund 18 % teurer geworden (vgl. Abb. 30). Damit lag die Teuerung deutlich höher als bei den Verbraucherpreisen (+10 %). Besonders hohe Preissteigerungen sind zum einen bei den Verbauarbeiten (+55 %) und zum anderen bei den raumlufttechnischen Anlagen (+39 %) zu beobachten. Als Gründe für diese Preissteigerungen werden neben deutlich höheren Materialkosten

teilweise auch Personalengpässe im Handwerk als Folge der gestiegenen Bautätigkeit angeführt. Im Ergebnis lagen im Jahr 2017 die vom Bauherrn zum Zeitpunkt der Genehmigung veranschlagten Bauwerkskosten in Thüringen bei durchschnittlich rund 1.540 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Wert in der Regel etwas höher, für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser etwas darunter.

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 %. Dieser starke Preisanstieg ist vor allem auf die Dominanz des Ausbaugewerbes bei den Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Zwar können diese Kosten in der Regel nicht auf den Mieter umgelegt werden. Dennoch wird der Vermieter versuchen, den Mietpreis in einer solchen Höhe anzusetzen, dass Instand-

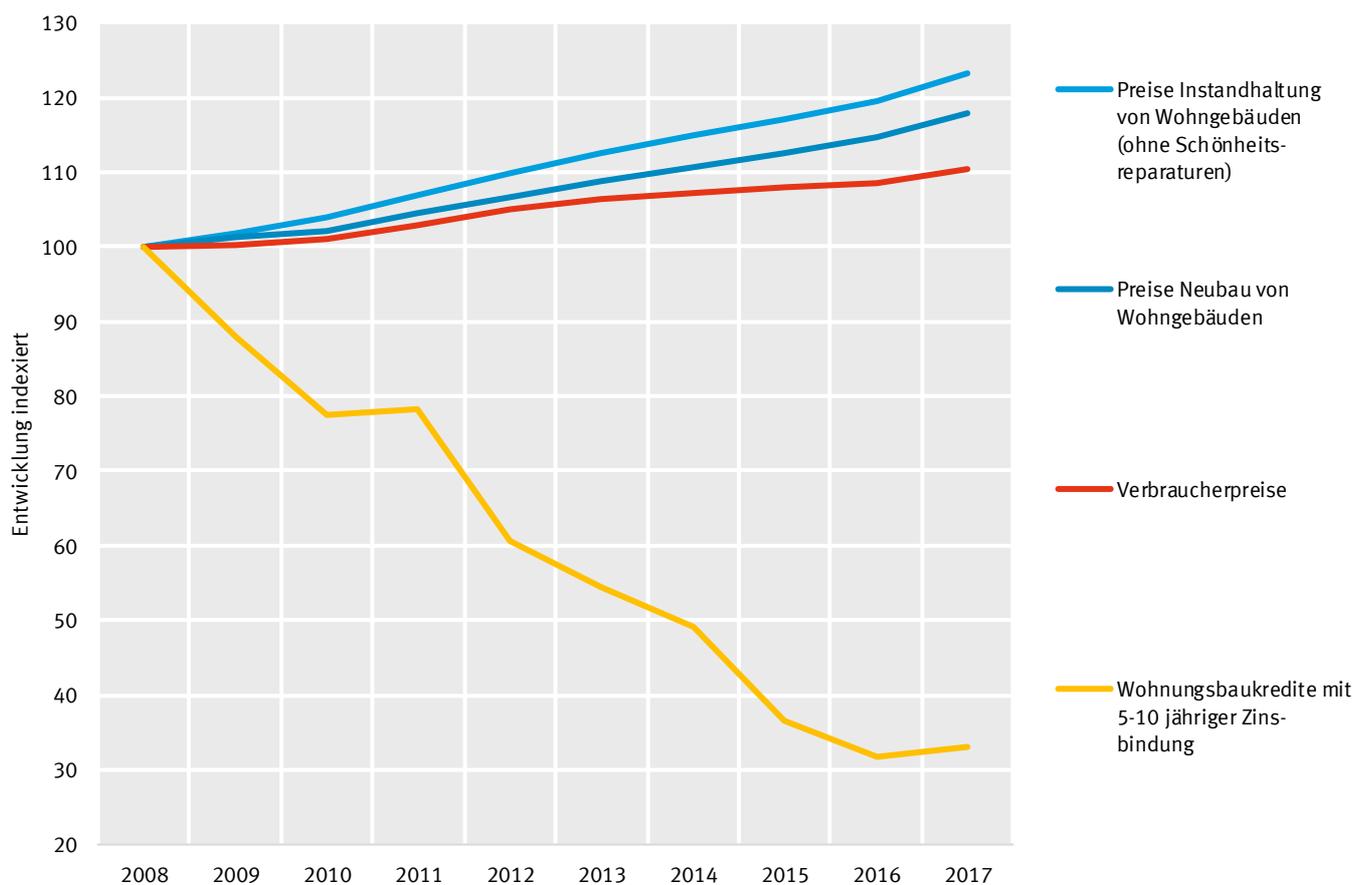


Abbildung 30: Entwicklung von Verbraucher- und Bauleistungspreisen in Thüringen sowie Zinssätzen für Wohnungsbaukredite in Deutschland 2008-2017 (2008 = 100)

Quelle: TLS; Deutsche Bundesbank; Berechnungen CIMA IfR

Anmerkung: In der amtlichen Statistik basieren der Verbraucherpreisindex und der Bauleistungspreisindex auf dem Jahr 2010. Für die Einheitlichkeit der Darstellung wurde eine Umbasierung der Werte durchgeführt.

haltungs- und Instandsetzungskosten gedeckt werden können. Insofern dürften die hohen Baupreise nicht nur im Wohnungsneubau, sondern auch im Wohnungsbestand einen Einfluss auf die Entwicklung der Mieten haben.

Zinsen weiter auf historisch niedrigem Niveau

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 (vgl. Abb. 30). Der zwischenzeitliche Tiefststand der Immobilienzinssätze wurde im Jahr 2016 erreicht. Seitdem sind die Kreditkosten wieder leicht gestiegen, liegen aber nach wie vor auf einem ausgesprochen günstigen Niveau. Die niedrigen Zinsen machen das Bauen zurzeit finanziell besonders attraktiv. Durch die niedrigen Zinsen können sich mehr Menschen einen Immobilienkredit leisten, höhere Kaufpreise können finanziert werden, die Nachfrage nach Krediten steigt. Zudem gelten Immobilien in Zeiten knapper Sparzinsen als rentable Anlageobjekte. In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten kann dieser Zusammenhang den Anstieg der Immobilienkaufpreise allerdings weiter verschärfen.

4.5 Wohnungsnachfrage nach ausgewählten qualitativen Merkmalen

„Ja, das möchtest:

*Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –
aber abends zum Kino hast du nicht weit. [...]“*

Aus: Das Ideal (Kurt Tucholsky, 1927)

Bei einer Entscheidung für eine bestimmte Wohnung bzw. einen Wohnstandort wirken eine Vielzahl an Faktoren zusammen. Eine besonders wichtige Rolle spielen dabei die konkreten Ausstattungsmerkmale der Wohnung und ihr Umfeld sowie die Wohnwünsche und -bedürfnisse der Nachfrager. Dabei gibt es in der Regel eine deutliche Diskrepanz zwischen den in Befragungen geäußerten Wohnwünschen und der tatsächlichen Wohnsituation vieler Menschen, wie schon das Gedicht von Kurt Tucholsky aus den 1920er Jahren erahnen lässt. Neben den Gegebenheiten des tatsächlich verfügbaren Wohnungsangebots spielen hier vor allem finanzielle Ressourcen eine große Rolle. Die konkrete Wohnungsentscheidung ist daher in der Regel ein Kompromiss aus Lage, Größe, Ausstattung und Preis. Daraus wird bereits deutlich, dass das

Themenfeld Wohnungsnachfrage komplex und nicht immer frei von Widersprüchen ist.

Gerade zu dem Aspekt der qualitativen Wohnungsnachfrage ist bislang recht wenig bekannt. Klar ist jedoch, dass Ausstattungsmerkmale vor allem auf der Objektebene, bei der konkreten Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Wohnung eine zentrale Rolle spielen. Auf der lokalen und regionalen Ebene haben dagegen andere Faktoren, wie etwa die Nähe zum Arbeitsplatz oder auch zu Familie oder Freunden, einen höheren Stellenwert.

Steigende Qualitätsanforderungen der Wohnungsnachfrage

Zur qualitativen Wohnungsnachfrage liegen keine verlässlichen Daten vor, jedoch sind Angebot und Nachfrage in Wohnungsmärkten durch gegenseitige Lernprozesse miteinander verbunden. Dabei greift der Wohnungsneubau die sich wandelnden spezifischen Bedürfnisse der lokalen Nachfrager auf, während der ältere Wohnungsbestand – sofern er nicht regelmäßig durch Modernisierung und Sanierung an aktuelle Wohnwünsche angepasst wird – zunehmend weniger den Ansprüchen von Wohnungssuchenden entspricht. Jüngere Baujahrgänge spiegeln daher aktuelle Wohnbedürfnisse in der Regel besser wider als ältere Bestände. Die hohe Nachfrage nach Altbauwohnungen in urbanen Gebieten ist dabei kein Widerspruch, da es sich hier vorrangig um vollständig sanierte Bestände und häufig großzügige Zuschnitte handelt. Der beschriebene Zusammenhang unterliegt natürlich gewissen Restriktionen. So spiegelt der Neubau überwiegend die Bedürfnisse derjenigen Nachfrager wider, die sich entsprechende Objekte finanziell leisten können. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten ist dies aber nur ein geringer Teil der Bevölkerung. Die Wohnbedürfnisse anderer Bevölkerungsgruppen bleiben im Neubau dagegen weitgehend unberücksichtigt. Dennoch steigen die Qualitätsanforderungen der Wohnungssuchenden insgesamt. Für entspannte Wohnungsmärkte bedeutet dies, dass immer mehr Nachfrager ihre Wohnwünsche realisieren können und zum Beispiel Balkone, moderne Grundrisse, leistungsfähige IT- und Kommunikationsanschlüsse und Aufzüge in Mehrfamilienhäusern zunehmend als Standard vorausgesetzt werden.

Wohnungsnachfrage wird vielfältiger

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Pluralisierung von Lebensstilen ist auch von einer stärkeren Differenzierung der Wohnungsnachfrage auszugehen. Das klassische Bild der Kleinfamilie, das viele Jahrzehnte den Wohnungsbau prägte, kann heute nicht mehr ohne Weiteres vorausgesetzt werden. Vielerorts bilden Singlehaushalte die größte Nachfragegruppe und auch hinter diesem Oberbegriff verbergen sich unzählige Lebensformen und Wohnbedürfnisse: Junge Erwachsene beispielsweise leben häufig temporär allein. Ihnen sind günstige

Wohnkosten häufig wichtiger als eine optimale Ausstattung, gleichzeitig bevorzugen sie aber spezifische Wohnlagen. Singlehaushalte im mittleren Lebensalter sind dagegen beruflich oftmals stark gebunden. Bei entsprechendem Einkommen stellen sie hohe Ansprüche an Wohnumfeld und Ausstattung. Die Wohnung kann dann auch Ausdruck eines gewissen Lebensstils sein. Ältere Singles weisen häufig eine sehr hohe Bindung an ihr Wohnumfeld auf. Umzüge werden vermieden, selbst wenn die Wohnungsgröße und -ausstattung nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen passt. Gleichzeitig steigt die Zahl der aktiven Senioren, die auch im Alter zu einem Wohnungswechsel bereit sind und dabei hohe Anforderungen an ihr neues Zuhause stellen. Ähnliche Differenzierungen lassen sich zum Beispiel auch für Familienhaushalte und kinderlose Paare feststellen. Auch die zunehmende soziale und ethnische Diversität der Bevölkerung führt dazu, dass Wohnbedürfnisse immer vielfältiger werden.

Neue Wohnungen werden immer größer

Im Jahr 2017 war eine Wohnung in Thüringen im Durchschnitt 82,0 qm groß. Die größten Wohnungen gab es erwartungsgemäß in den eher ländlich geprägten Landkreisen. Vorn lag der Landkreis Eichsfeld (95,6 qm), gefolgt vom Landkreis Hildburghausen (94,0 qm) und dem Wartburgkreis (91,0 qm). In den kreisfreien Städten waren die Wohnflächen bis zu zwei Quadratmeter kleiner, was durch den höheren Anteil des Geschosswohnungsbaus zustande kommt. Insgesamt ist in den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der Wohnfläche im Wohnungsbestand zu beobachten, der sich auch in naher Zukunft weiter fortsetzen wird. So hatte eine im Jahr 2017 genehmigte Wohnung eine durchschnittliche Wohnfläche von 111,9 qm. Besonders stark ist die Wohnfläche von neu genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gestiegen. Während es im Jahr 2008 im Schnitt noch 64,8 qm waren, betrug der Wert 2017 schon 78,1 qm, ein Plus von mehr als 20 %. Aufgrund der Vielzahl von Wohnungstypen schwankt die durchschnittliche Wohnfläche im Geschosswohnungsneubau allerdings deutlich stärker als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch hier hat sich die Wohnfläche sukzessive von 119,6 qm auf 127,2 qm erhöht (+6 %). Ein Großteil der neuen Wohnungen hat zwar nach wie vor eine mittlere Wohnfläche zwischen 60 qm und 139 qm, allerdings hat sich das Verhältnis von eher kleinen und sehr großen Wohnungen verschoben. Etwa jede fünfte Wohnung, die in Thüringen zwischen 2005 und 2011 errichtet wurde, war mindestens 140 qm groß. Dagegen hatte nur jede achte Wohnung eine Größe von unter 60 qm. Von dem Wohnungsbestand, der in den Jahren 1991-2000 errichtet wurde, hatte dagegen noch jede fünfte Wohnung eine Wohnfläche von weniger als 60 qm.

In der Folge des Neubaus immer größerer Wohnungen steigt die Wohnfläche je Einwohner weiter an. Diese lag 2017 bei 45,0 qm, einem Plus von knapp vier Prozent seit 2011. Zu dieser Entwicklung leistet aber auch der demografische Wandel

einen erheblichen Beitrag, denn die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen nimmt beständig ab (vgl. Kap. 2.5). Ob sich dieser Trend vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten in den städtischen Räumen in Zukunft weiter fortsetzen wird, scheint jedoch zumindest für die urbanen Lagen fraglich. Für Regionen, die stark von Alterungsprozessen betroffen sind, ist dagegen mit einer weiter zunehmenden Wohnfläche je Einwohner zu rechnen.

Hohe Ausstattungsstandards auch bei Sanitär und Heizung

Zeitgemäße Bäder mit Badewanne oder Dusche sowie WC gelten mittlerweile auch im Altbau als selbstverständlich. 2011 fehlten nur noch in knapp sechs Prozent aller Vorkriegswohnungen eines oder beide Ausstattungsmerkmale. Diese Quote dürfte in den letzten Jahren nochmal gesunken sein. Im Bereich der Heizungssysteme führen hohe Wohnneben- und insbesondere Energiekosten dazu, dass tendenziell verstärkt auf Effizienz geachtet wird. 2011 verfügte noch rund jede sechste Wohnung in Thüringen über eine Etagenheizung oder eine Einzelraumheizung. Besonders häufig waren solche Systeme in den eher ländlichen Landkreisen wie Sömmerda, Kyffhäuserkreis, Nordhausen oder auch Sonneberg zu finden. Der Anteil der Etagen- und Einzelraumheizung wird in Zukunft weiter sinken, da bei den aktuellen Baufertigstellungen Zentralheizung (83 %) und Fernheizung (14 %) dominieren. Als primäre Energieträger kommen erneuerbare Energien [Geothermie, Umweltthermie (Luft, Wasser), Solarthermie, Holz, Biogas, sonstige Biomasse] inzwischen bei rund einem Drittel der Wohnungsneubauten zum Einsatz. Die höchste Bedeutung haben erneuerbare Energien in den Landkreisen Hildburghausen, Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land, Wartburgkreis, Sonneberg und Schmalkalden-Meiningen, wo jeweils mehr als die Hälfte der zwischen 2015 und 2017 neu gebauten Wohnungen primär mit erneuerbaren Energien versorgt werden. In den kreisfreien Städten Jena und Weimar sowie dem Landkreis Eichsfeld sind es dagegen weniger als 25 %. Der Anteil der erneuerbaren Energien ist in den letzten Jahren allerdings etwas gesunken, was vor allem auf die zeitweise niedrigeren Preise bei fossilen Energieträgern zurückzuführen sein dürfte.

Wohnumfeld als wichtiger Faktor der Wohnstandortentscheidung

Eine Vielzahl an Studien belegt, dass bei der konkreten Wohnstandortwahl auch das Wohnumfeld eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt. Die Anforderungen an das Umfeld sind in den jeweiligen Lebenssituationen sehr unterschiedlich. Die Wohnstandortwahl etwa von Familien mit Kindern ist häufig sehr stark an den Bedürfnissen des Nachwuchses ausgerichtet. Die Nähe zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder haben dementsprechend eine hohe Priorität. Bei älteren Menschen dagegen gewinnt die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Angeboten an Bedeutung.

Auch hier ist der Einfluss von Angebot und Nachfrage auf die Chancen der Realisierung von Wohnwünschen zu beachten.

Infrastrukturausstattung beeinflusst Preisniveau

Besonders deutlich wird der Zusammenhang zwischen Infrastrukturausstattung und Preisniveau etwa bei der Entfernung zu weiterführenden Schulen der Sekundarstufe I und zu Supermärkten (vgl. Abb. 31) sowie der Erreichbarkeit von Krankenhäusern. Hier zeigt sich, dass sich in Landkreisen und kreisfreien Städten mit einer guten Erreichbarkeit bzw. niedrigen Entfernungen tendenziell höhere Kauf- und Mietpreise erzielen lassen. Dieser Trend ist natürlich im Wesentlichen auf die deutlich höhere Bevölkerungsdichte in den kreisfreien Städten zurückzuführen, aufgrund derer ein hoher Anteil der Bevölkerung in relativer Nähe solcher Einrichtungen wohnt. Zudem

konzentriert sich die Infrastruktur in besonderer Weise auf die bevölkerungsstarken Zentren.

Eher ländlich geprägte Räume haben dagegen naturgemäß eine geringere Infrastrukturausstattung. Allerdings bleibt dieser Effekt – in abgeschwächter Form – auch dann bestehen, wenn nur die Landkreise betrachtet werden. Ein Landkreis mit einer vergleichsweise geringen Durchschnittsentfernung zu weiterführenden Schulen ist etwa der Landkreis Gotha mit im Mittel rund 1,8 km. 53 % der Einwohner leben sogar in einem Umkreis von maximal 1 km zu einer entsprechenden Schule. Mit einem mittleren Kaufpreis von 98.500 EUR für ein Ein- oder Zweifamilienhaus gehört Gotha zudem zu den Landkreisen mit einem überdurchschnittlich hohen Preisniveau. Im Landkreis Hildburghausen beträgt die durchschnittliche Entfernung dagegen 2,7 km, nur 35 % der Bevölkerung haben eine Distanz von 1 km oder weniger. Gleichzeitig sind Eigenheime mit rund

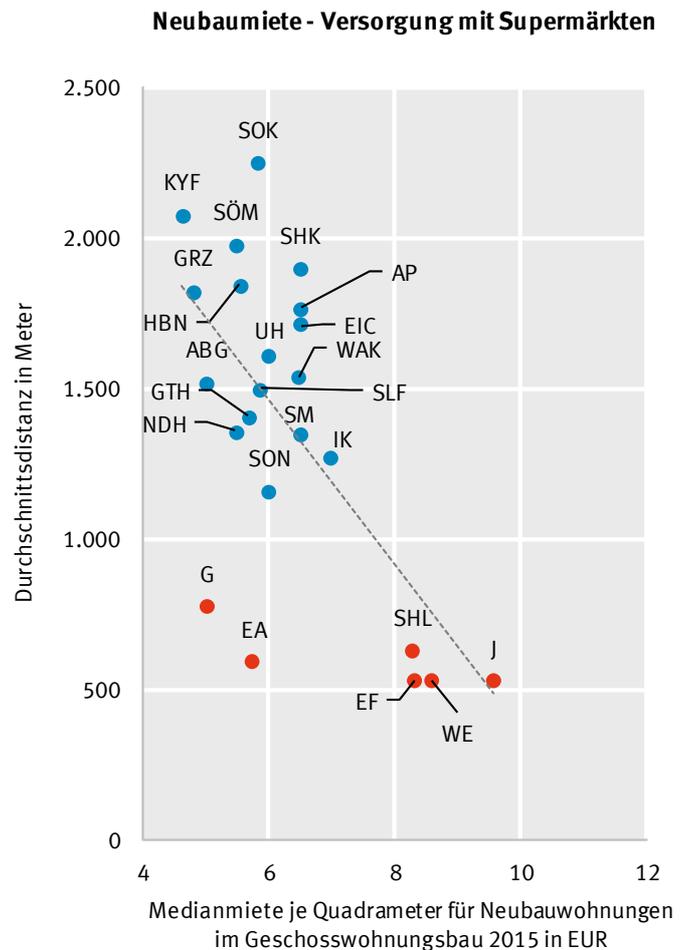
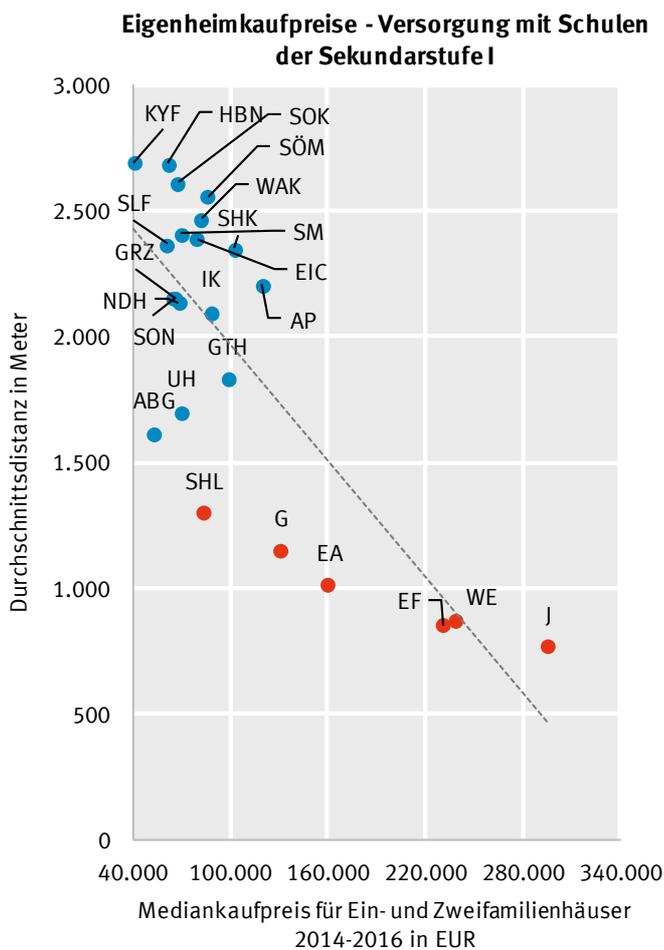


Abbildung 31: Zusammenhang zwischen den Mediankaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser 2014-2016 und der Luftlinien-distanz zu Schulen der Sekundarstufe I bzw. Medianmiete für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern je Quadratmeter 2015 und der Luftliniendistanz zu Supermärkten in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Thüringen 2015

Quelle: TLVermGeo; TLS; Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung des BBSR; Berechnungen CIMA IFR

Anmerkung: Die roten Punkte stehen für die kreisfreien Städte, die blauen für die Landkreise.

61.600 EUR hier auch noch vergleichsweise günstig. Ein Zusammenhang zwischen Preisen und der Infrastrukturausstattung ist auch für andere Faktoren feststellbar, wie etwa die Entfernung zu Grundschulen, Hausärzten, Apotheken, Supermärkten sowie zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Bei einer reinen Betrachtung der Landkreise (ohne die kreisfreien Städte) kommt dem Faktor Erreichbarkeit von Autobahnen eine besonders hohe Bedeutung zu. Dies zeigt, dass zumindest einige Kaufinteressenten bereit sind auf Infrastrukturausstattung vor Ort zu verzichten, sofern die Erreichbarkeit anderer Zentren mit entsprechender Ausstattung gegeben ist.

Zahl der Anspruchsberechtigten für geförderte Wohnungen sinkt...

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Wohnungsnachfrage ist die Nachfrage nach geförderten Wohnungen. Der Zugang zu diesem Teilmarkt wird über den WBS geregelt, der den Bezug einer nach den Wohnungsbauförderprogrammen des Freistaats geförderten Wohnung mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindung erlaubt. Mit dem WBS ist jedoch keine Zuweisung einer entsprechenden Wohnung verbunden. Voraussetzung für die Erteilung ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen²⁸. Wie viele Haushalte in Thüringen insgesamt diese Voraussetzungen erfüllen, lässt sich nicht mit Sicherheit feststellen. Für Einpersonenhaushalte in Thüringen jedoch liegen aus dem Mikrozensus die monatlichen Nettoeinkommen nach Einkommensklassen vor²⁹. Bei einem Vergleich der Einkommensdaten aus 2016 mit den Fördergrenzen der Jahre 2016-2018 zeigt sich, dass maximal 56 % aller Einpersonenhaushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Dies entspricht einer Zahl von rund 259.000 Haushalten. Für Mehrpersonenhaushalte ist ein entsprechender Vergleich aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Quoten hier eher etwas niedriger liegen, so dass der genannte Wert einer Obergrenze entspricht. Dennoch zeigen die vorliegenden Zahlen ein gewisses Missverhältnis zwischen dem Bestand an geförderten Wohnungen (vgl. Kap. 3.5) und der Zahl der Anspruchsberechtigten. Allerdings ist sowohl der Anteil als auch die absolute Zahl der Einpersonenhaushalte mit einem Monatsnettoeinkommen von weniger als 1.300 EUR in den letzten Jahren deutlich gesunken, obwohl die Zahl der Einpersonenhaushalte insgesamt deutlich gestiegen ist. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 haben noch mehr als zwei Drittel der Haushalte die Förderbedingungen erfüllt. Diese Entwicklung spiegelt wider, dass im Zeitverlauf bei steigenden Einkommen immer weniger Haushalte unterhalb der festgelegten Grenzwerte liegen. Mit der Festlegung neuer Einkommensgrenzen im Jahr 2013 wurde dieser Prozess nur kurzfristig gebremst. Die zukünftige Entwicklung der Anspruchsberechtigung ist einerseits stark von der weiteren Gestaltung der

Einkommensgrenzen, die in naher Zukunft angepasst werden sollen, sowie der wirtschaftlichen Entwicklung im Land abhängig. Andererseits wird der demografische und gesellschaftliche Wandel mit einem höheren Anteil von Alleinlebenden und Senioren an der Bevölkerung tendenziell eher zu einer Zunahme der Anspruchsberechtigten beitragen.

...aber die Nachfrage nach Wohnberechtigungs-scheinen nimmt zu

Im Jahr 2017 wurden in Thüringen über 1.500 WBS erteilt. Verglichen mit dem Jahr 2013 ist das ein Anstieg von rund elf Prozent. Allerdings ist diese Steigerung zumindest teilweise darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2015 Wohnungen, deren Belegungsbindungen vorher ruhend gestellt waren, nun wieder aktiviert wurden und damit Wohnungssuchenden mit Anspruch auf einen WBS zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 3.5). Da die Beantragung eines WBS mit geringfügigen Kosten verbunden ist, erfolgt sie in der Regel erst, wenn ein geeignetes Wohnungsangebot vorliegt. Im Zuge der sprunghaften Angebotsvergrößerung sind daher auch die Antragszahlen gestiegen.

Bedarf an geförderten Wohnungen vor allem in Jena, Erfurt und Gera

Wie bereits im ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen festgestellt, werden in den kreisfreien Städten Jena (2,04 WBS/1.000 Einwohner) und Erfurt (1,5 WBS/1.000 Einwohner) überdurchschnittlich viele WBS ausgestellt, wobei in Jena die Zahl in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist (vgl. Abb. 32). Ein überproportional starker Anstieg ist dagegen in der kreisfreien Stadt Gera zu beobachten, wo sich die Nachfrage im Verlauf der letzten Jahre mehr als verdoppelt hat (von 0,7 auf 1,4 WBS/1.000 Einwohner). Bei dem Vergleich der Werte ist jedoch zu beachten, dass die Anträge zwischen den Jahren stark schwanken. Dies ist nicht nur den Veränderungen im Bedarf nach sozialem Wohnraum geschuldet, sondern auch auf das sprunghaft vergrößerte Angebot zurückzuführen. Vergleicht man die Zahlen über mehrere Jahre, zeichnet sich eine stark steigende Nachfrage in den Landkreisen Ilm-Kreis (von 0,3 auf 0,9 WBS/1.000 Einwohner), Wartburgkreis (von 0,4 auf 0,7 WBS/1.000 Einwohner), Nordhausen (von 0,5 auf 1,0 WBS/1.000 Einwohner), Sömmerda (von 0,1 auf 0,3 WBS/1.000 Einwohner) und Hildburghausen (0,0 auf 0,2 WBS/1.000 Einwohner) ab. In der Stadt Eisenach (0,3 auf 0,1 WBS/1.000 Einwohner) ist die Nachfrage in den letzten Jahren dagegen vergleichsweise kontinuierlich gesunken. Die Nachfrage nach einem WBS ist dabei von zahlreichen Faktoren abhängig. Wenig überraschend zeigt sich, dass in kreisfreien Städten und Landkreisen mit einer hohen Zahl an (aktiven) Belegungs-

²⁸ Nach § 10 ThürWoFG liegt die jährliche Einkommensgrenze für Einpersonenhaushalte aktuell bei 14.400 EUR und für Zweipersonenhaushalte bei 21.600 EUR. Für jede weitere zum Haushalt zählende Person erhöht sich dieser Betrag um 5.000 EUR. Sind die weiteren Haushaltsmitglieder Kinder, steigt die Einkommensgrenze um weitere 1.000 EUR.

²⁹ Eine Umrechnung von Monats- in Jahreseinkommen ist aufgrund von Sonderzahlungen etc. nur bedingt möglich. Problematisch ist zudem, dass das rechnerische maximale Monatseinkommen von 1.200 EUR für einen Einpersonenhaushalt (vgl. Fußnote 28) nicht der verfügbaren Klassengrenze im Mikrozensus entspricht, die innerhalb der Einkommensklasse 900-1.300 EUR liegt.

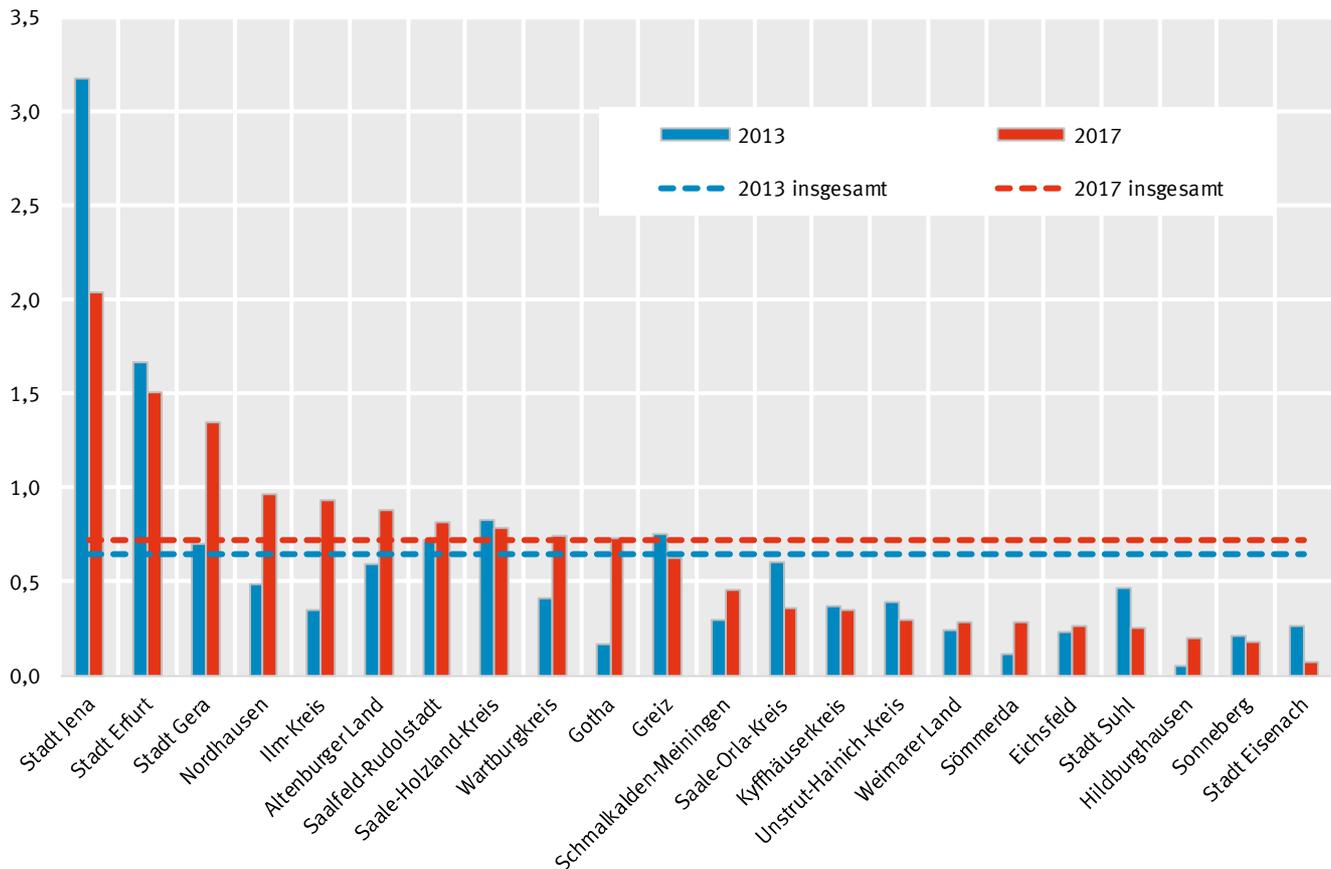


Abbildung 32: Erteilte Wohnberechtigungsscheine je 1.000 Einwohner 2013 und 2017

Quelle: TLVwA; Berechnungen CIMA IfR

Anmerkung: Für die Stadt Weimar liegen keine Daten vor.

und Mietpreisbindungen auch mehr Anträge gestellt werden. Aber auch die Höhe der Mietpreise spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle. So hat das Instrument des WBS in Regionen mit eher hohen Mieten eine tendenziell höhere Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Dies gilt insbesondere für die städtischen Räume mit einem hohen Anteil an jungen Erwachsenen, die häufig nur über vergleichsweise geringe Einkommen verfügen.

Wohnungsnachfrage und Segregation

Steigende Ansprüche an Wohnungsausstattung und -umfeld führen dazu, dass immer weniger Bestandswohnungen diese Ansprüche erfüllen. Dies gilt vor allem für die Großwohnsiedlungen, wenn zum Beispiel aufwendige Modernisierungsarbeiten und eine energetische Sanierung nicht durchgeführt werden. In diesen Gebieten kommt es teilweise zu einer Ballung von sozial benachteiligten Gruppen, zumal auch ein nicht

unerheblicher Teil der geförderten Wohnungen in solchen Beständen zu finden ist. Die Ursachen für diese Segregation sind vielfältig und vorrangig in den wirtschaftlichen, politischen und sozialen Rahmenbedingungen zu suchen. Gerade in ostdeutschen Städten mit ihren großflächigen Plattenbauten der DDR-Zeit an den Stadträndern sowie den umfangreichen Innenstadtsanierungen und der nachholenden Suburbanisierung in den frühen 1990er Jahren ist zudem ein besonders stark ausdifferenziertes Wohnungsangebot entstanden. Dementsprechend gehört nach einer aktuellen Studie beispielsweise Erfurt zu den Städten in Deutschland, die besonders stark von sozialer Segregation betroffen sind³⁰. Diese Entwicklungen sind im Rahmen der Wohnungspolitik besonders zu beachten.

³⁰ Vgl. Helbig, M. und Jähnen, S. (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper P 2018-001. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

5. Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Nebeneinander von quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfen

Die wichtigste Einflussgröße für den zu erwartenden Neubedarf bzw. zu erwartende Wohnungsüberhänge ist der quantitative Wohnungsbedarf, der aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der demografischen Entwicklung eines Raumes bzw. den sich daraus ergebenden Haushalten. In einem normativen Ansatz wird hierbei unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl werden eine Fluktuationsreserve sowie die zu erwartenden Wohnungsabgänge berücksichtigt. Auf Basis dieser quantitativen Wohnungsbedarfsprognose können die Neubedarfe, Ersatzbedarfe sowie Wohnungsüberhänge getrennt nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern ermittelt werden. Neubedarfe bzw. Überhänge sind dabei auf eine steigende oder sinkende Nachfrage sowie sich verändernde Haushaltszusammensetzungen zurückzuführen. Demgegenüber basieren Ersatzbedarfe auf einem zu erwartenden Wohnungsabgang, weil beispielsweise eine Sanierung nicht rentabel ist oder der Wohnungszuschnitt oder die Lage nicht marktgängig sind.

Von dieser quantitativen Wohnungsbedarfsprognose ist die qualitative Zusatznachfrage abzugrenzen, die sich aus der Entwicklung der Wohnungsnachfrage aufgrund individueller Wohnwünsche und -bedürfnisse sowie der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden ergibt. Sie entspricht der Nachfrage nach Wohnraum, die aufgrund mangelnder Qualitäten (zum Beispiel unpassende Grundrisse, mangelhafter energetischer Zustand, keine zeitgemäße Ausstattung) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu einer Neubaunachfrage kommen. Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das unter Zuhilfenahme verschiedener erklärender Variablen den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Bedarfe begründen lässt (abhängige Variable). Allerdings erklären die Modelle die historischen Baufertigstellungen immer nur teilweise, da das tatsächliche Wohnungsbaugeschehen von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst wird. Nicht für alle Faktoren sind Daten in ausreichender Qualität verfügbar.

5.1 Landesweiter Wohnungsbedarf

Langfristig hohe Wohnungsüberhänge in Thüringen...

Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Haushalte in Thüringen um rund 25.000 zurückgehen. Das bedeutet, dass auch die Wohnungsbedarfe insgesamt sinken, bis zum Jahr 2030 werden rund 4.200 Wohnungen weniger benötigt. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsangebots folgt daraus, dass die Überhänge landesweit deutlich zunehmen, insgesamt könnten im Jahr 2030 rund 44.200 Wohneinheiten zusätzlich leer stehen (vgl. Abb. 33). 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 Zusatznachfrage von 3.400 Wohneinheiten sowie Ersatzbedarfen 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. Stattdessen 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,

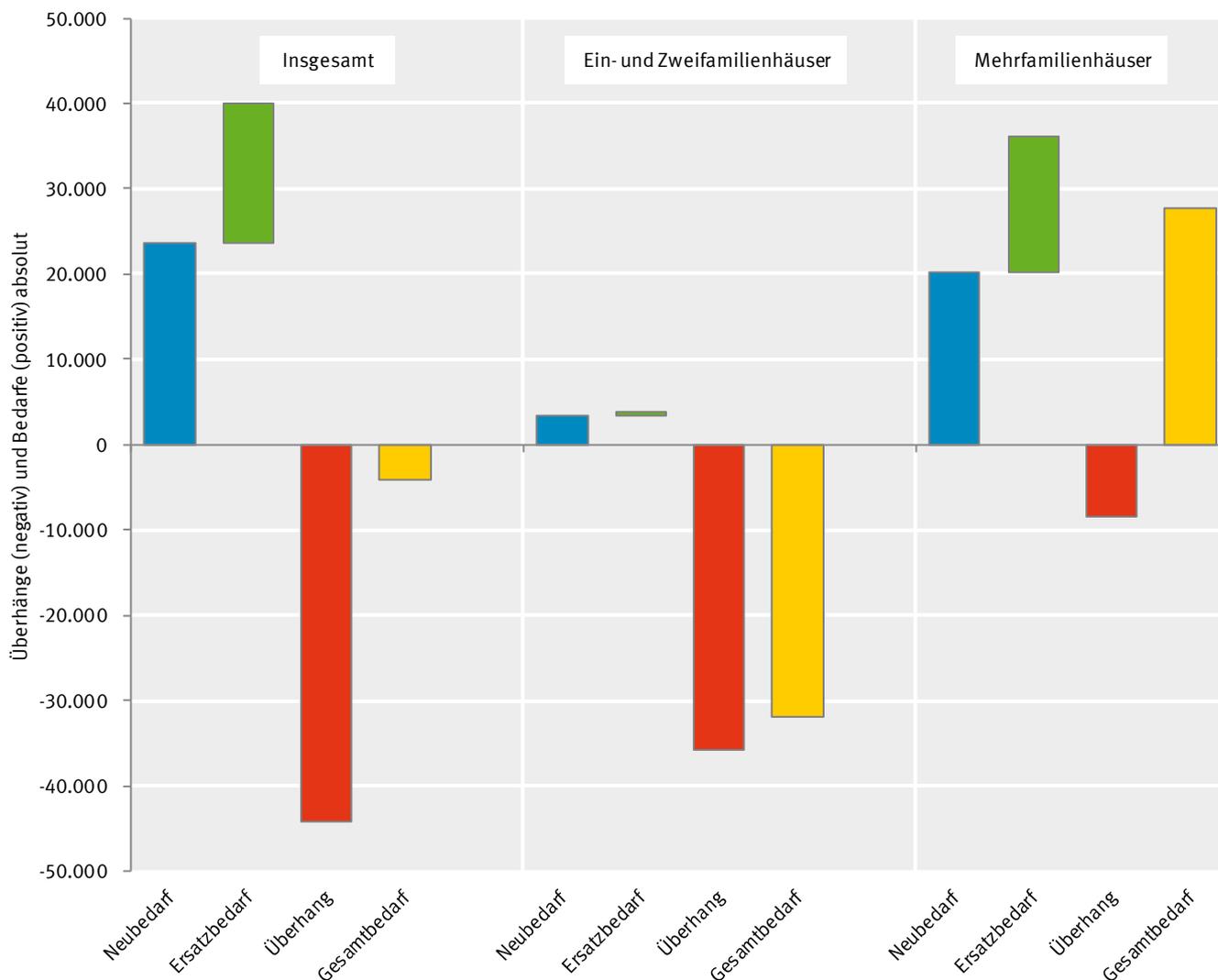


Abbildung 33: Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) und -überhänge sowie Ersatzbedarfe im Freistaat Thüringen 2030

Quelle: CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen

Anmerkung: Aufgrund der Ortsgebundenheit von Wohnungsbedarfen wird auf eine regionale Saldierung von Bedarfen und Überhängen verzichtet.

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.

...aber kurz- bis mittelfristig steigen Bedarfe deutlich an

Hinsichtlich der Entwicklung von Wohnungsbedarfen und -überhängen ist eine deutliche zeitliche Differenzierung vorzunehmen. Da die Haushaltszahlen in Thüringen zunächst bis Anfang der 2020er Jahre um rund 18.300 wachsen werden, fällt der kurz- bis mittelfristige Wohnungsbedarf deutlich höher aus. So werden bis zum Jahr 2022 mehr als 36.600 zusätzliche Wohnungen benötigt, um alle Haushalte zu versorgen. In den Jahren bis 2027 steigen die Bedarfe auf rund

42.200 Wohnungen, was etwa dem Höchststand entspricht. Zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2030 sind die Bedarfe dann bereits wieder leicht rückläufig. Auch bei der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung gilt, dass gut neun von zehn Wohnungen in Mehrfamilienhäusern benötigt werden. Dieses Auseinanderfallen von Bedarfs- und Haushaltsentwicklung ist vor allem auf die regionalen Diskrepanzen von Wohnungsangebot und -nachfrage zurückzuführen. Regionen mit einem Zuwachs der Haushaltszahlen und vergleichsweise geringer Wohnungszahl stehen Regionen mit stark abnehmenden Haushaltszahlen bei bereits hohem Leerstand gegenüber. Da die Haushaltsentwicklung in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre jedoch insgesamt bereits deutlich negativ verläuft, steigen parallel zu den Wohnungsbedarfen auch die Wohnungsüberhänge im Prognosezeitraum immer weiter. So legen die Wohnungsüberhänge bis 2022 zunächst nur um knapp 9.800 Einheiten zu, während es bis 2027 bereits 26.400 zusätzlich leerstehende Einheiten sind.

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.

In den letzten Jahren haben sich verschiedene Studien mit dem Thema der Bedarfsentwicklung von barrierefreien oder altersgerechten Wohnungen beschäftigt. Über alle Untersuchungen hinweg besteht dabei Einigkeit, dass aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung zukünftig mehr barrierefreie beziehungsweise altersgerechte Wohnungen benötigt werden. Unklar bleibt jedoch, in welchem Ausmaß dieser Prozess den Bedarf an entsprechendem Wohnraum beeinflussen wird. So wird bis 2030 für Thüringen eine Zunahme der Seniorenhaushalte um rund 27 % erwartet.

Aber der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wird nicht nur durch die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, sondern auch durch eine Vielzahl an weiteren Faktoren beeinflusst. So ist Alter keineswegs mit Pflegebedürftigkeit oder gar Gebrechlichkeit gleichzusetzen, viele Menschen können inzwischen bis ins hohe Alter mit guter Gesundheit und vergleichsweise wenigen Einschränkungen leben. Häufig benötigen Senioren also nicht unbedingt eine barrierefreie Wohnung, dennoch steigt die Bedarfswahrscheinlichkeit mit zunehmendem Alter. Zudem zeigen viele Studien, dass die meisten Menschen zuhause alt werden möchten. Damit dies gelingt, muss aber

nicht nur die Nutzbarkeit der Wohnung sichergestellt sein, sondern es muss auch ein entsprechendes Angebot an mobilen Pflegediensten, unterstützenden Familienangehörigen und anderen Sozialstrukturen sowie von Nahversorgungsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden sein.

Das damalige BMVBS geht in einer 2011 veröffentlichten Studie davon aus, dass rund 23 % der Seniorenhaushalte mobilitätseingeschränkt sind und jedenfalls für diese Gruppe angepasster Wohnraum zu schaffen ist³¹. Geht man von einem gleichbleibenden Bedarfsniveau der Seniorenhaushalte in den kommenden Jahren aus, entspricht dies rund 90.000 barrierefreien Wohnungen in Thüringen im Jahr 2030. Dieser Wert beschreibt dabei eher eine Obergrenze des Bedarfs. Zwar werden die Bedürfnisse etwa von jüngeren Menschen mit körperlichen Einschränkungen nicht berücksichtigt, gleichzeitig ist jedoch vorstellbar, dass der Anteil an Seniorenhaushalten mit Mobilitätseinschränkungen in Zukunft zum Beispiel aufgrund von weiteren Fortschritten in der medizinischen Versorgung und höherem Gesundheitsbewusstsein sinkt. Der hier ausgewiesene Bedarf liegt damit zwar etwas höher als im ersten Wohnungsmarktbericht Thüringen, was auf eine unterschiedliche Methodik und abweichende Ausgangszahlen zurückzuführen ist. Die grundsätzliche Aussage, dass es zu einem deutlichen Anstieg der Bedarfe kommen wird, behält jedoch ihre Gültigkeit.

³¹ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen, Bd. 147, Berlin.

5.2 Regionale Wohnungsbedarfe

Wohnungsbedarfe und -überhänge regional unterschiedlich verteilt

Die Gleichzeitigkeit von Überhängen und Neubedarfen ist eine Folge der regional unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsangebot und -nachfrage. Während in vielen Regionen mit Haushaltswachstum die Neubedarfe dominieren, sind in schrumpfenden Regionen hauptsächlich Wohnungsüberhänge zu erwarten (vgl. Abb. 34). Zudem werden viele Landkreise und kreisfreie Städte – ähnlich wie der Freistaat

Thüringen insgesamt – im Prognosezeitraum einen Umschwung in ihrer Haushaltsentwicklung mit entsprechenden Auswirkungen für den Wohnungsmarkt erleben. Hierbei handelt es sich um Regionen, die aktuell noch wachsende Haushaltszahlen verzeichnen können, sich in den kommenden Jahren jedoch auf eine zunehmend rückläufige Entwicklung einstellen müssen. Bei einer genauen Betrachtung lassen sich die Landkreise und kreisfreien Städte in vier Gruppen mit unterschiedlicher Wohnungsmarktentwicklung unterteilen. So gibt es die Landkreise und kreisfreien Städte, die bis zum Ende des Prognosezeitraums aufgrund ihrer demografischen Entwicklung zusätzliche Wohnungen sowohl in Ein- und Zwei-

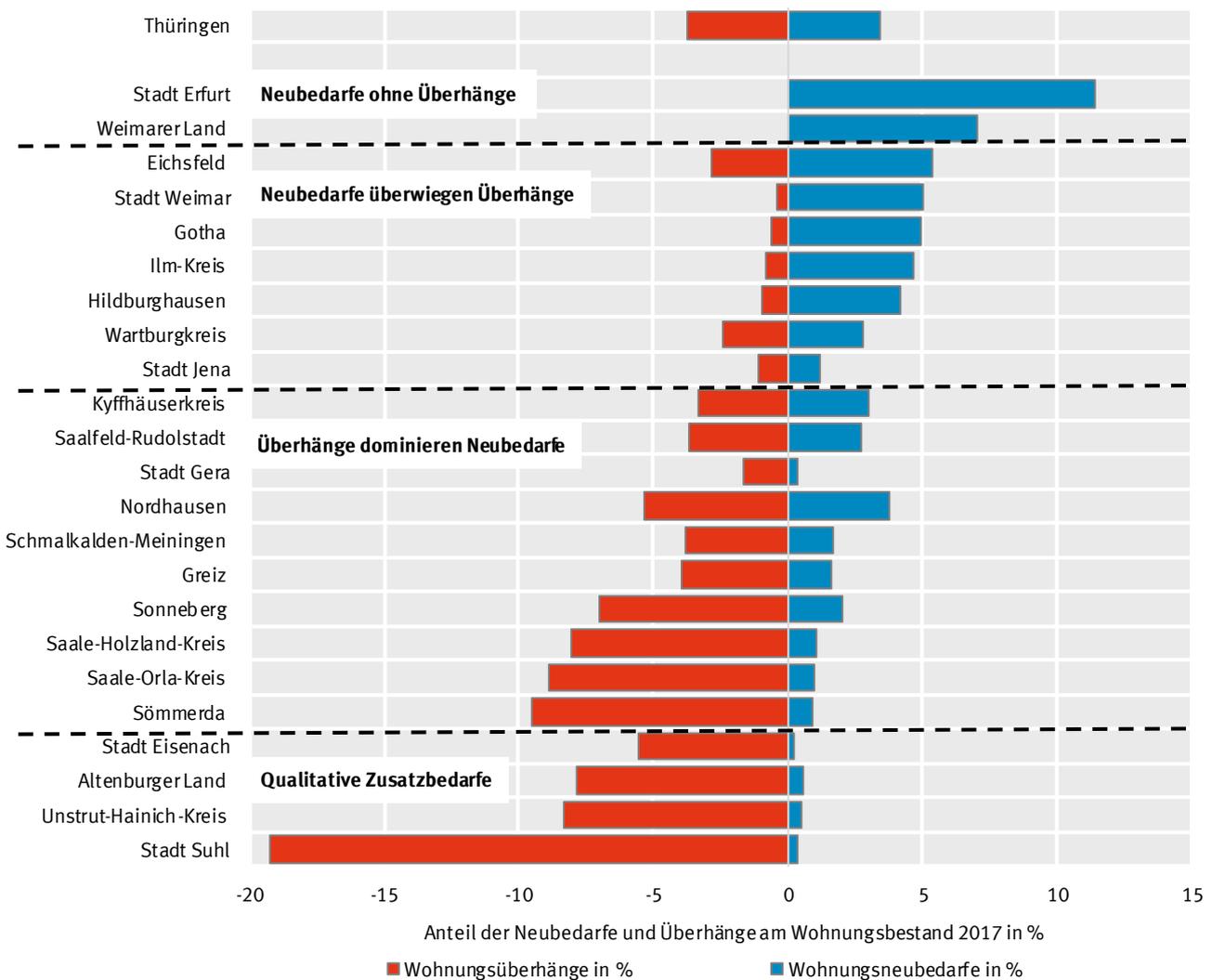


Abbildung 34: Relative Entwicklung der quantitativen Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatznachfrage und Ersatzbedarfe) sowie -überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2030

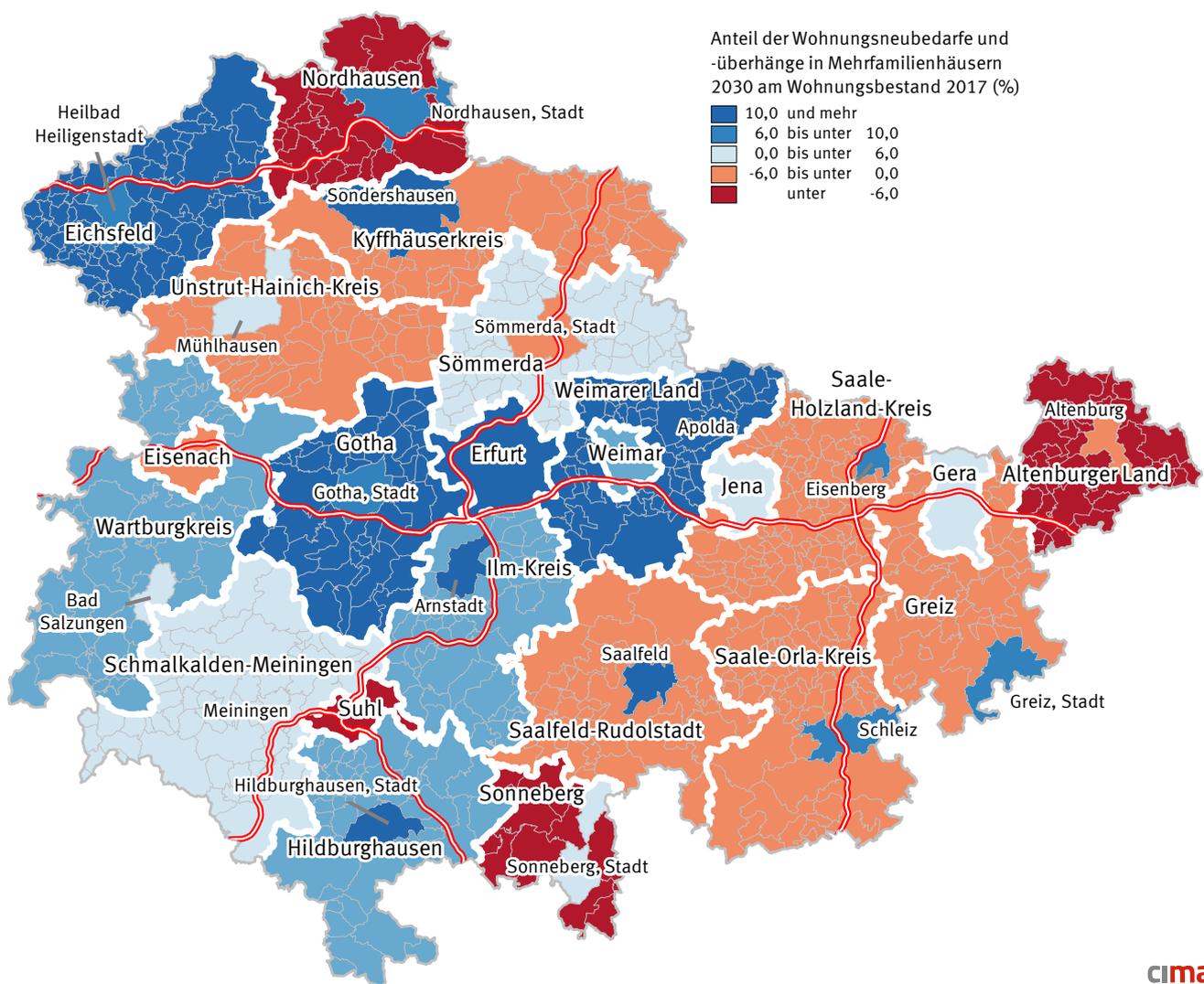
Quelle: CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen

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.

familienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern benötigen, ohne dass es zu Überhängen kommen wird. Denen stehen die Landkreise und kreisfreien Städte 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 Extremgruppen liegen diejenigen Regionen, in denen es sowohl Überhänge als auch Neubedarfe geben wird. Bei diesen Regionen stehen auf der einen Seite solche Landkreise und kreisfreien Städte, bei denen die Neubedarfe die Überhänge überwiegen und auf der anderen Seite diejenigen Landkreise und kreisfreien Städte, bei denen die Überhänge dominieren.

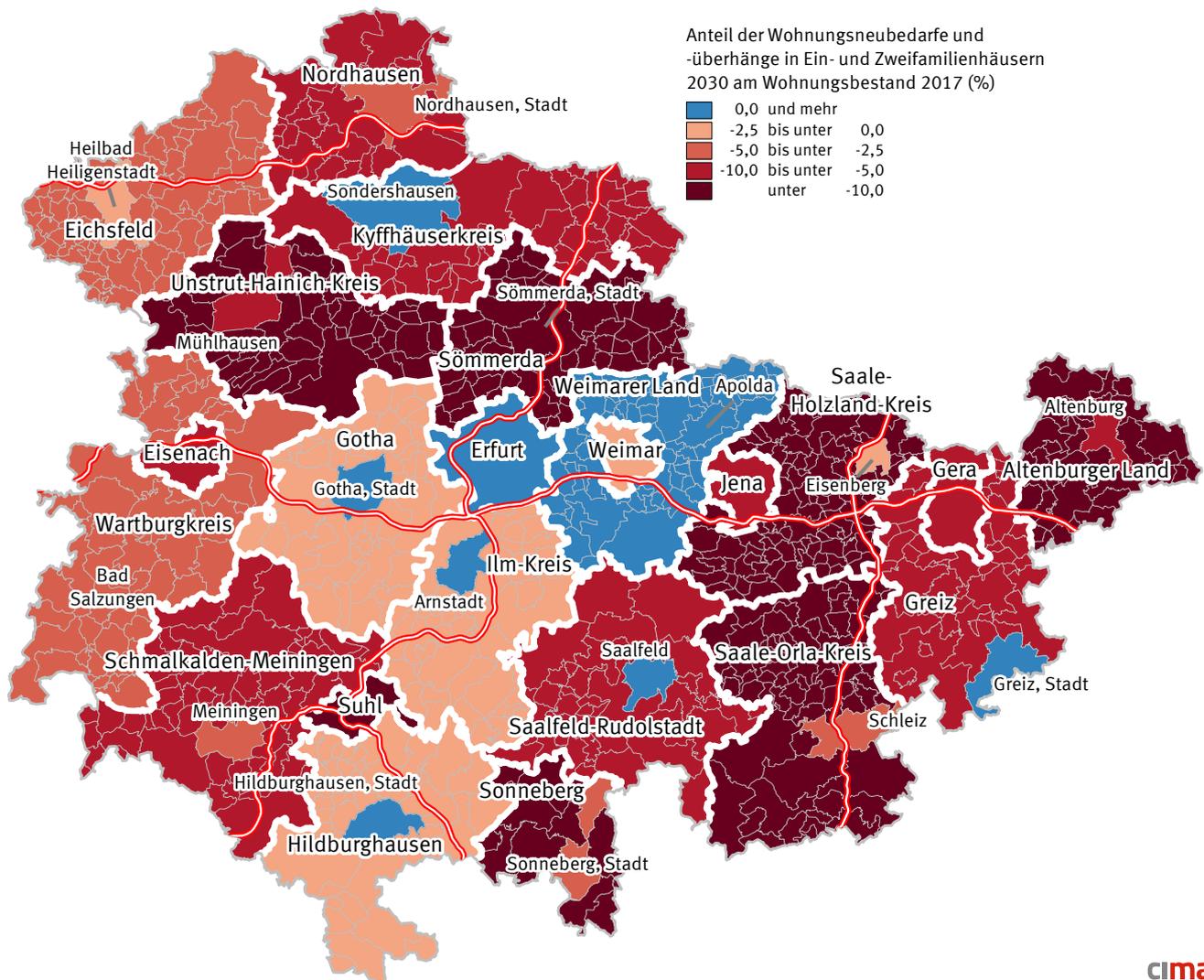
Erfurt und Weimarer Land: Neubedarfe ohne Überhänge

Zu den Regionen mit deutlichen Neubedarfen gehören die kreisfreie Stadt Erfurt und der Landkreis Weimarer Land (vgl. Abb. 34). 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.



Karte 15: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen (Kreisstädte und übriges Kreisgebiet) Thüringens 2030

Quelle: CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung



cima.

Karte 16: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen (Kreisstädte und übriges Kreisgebiet) Thüringens 2030

Quelle: CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen
Kartengrundlage: Lutum + Tappert DV-Beratung

Ein Großteil der erforderlichen Wohnungen entfällt auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus, der im Landkreis Weimarer Land um 14,9 % und in Erfurt um 13,5 % zulegt. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Bedarf mit 1,9 % bzw. 2,7 % deutlich niedriger. Diese starke Wohnungsmarktentwicklung ist insbesondere eine Folge des überproportional starken Haushaltswachstums. Insgesamt legen die Zahlen der Haushalte im Weimarer Land um 6,4 % und in Erfurt sogar um 8,9 % zu. Diese ausgeprägte Entwicklung ist vor allem auf einen Zuwachs von kleinen Haushalten zurückzuführen. So wird es 2030 im Weimarer Land rund 18 % mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte geben als im Ausgangsjahr der Prognose. Auch in Erfurt beträgt der Zuwachs noch rund 14 %. Um für diese zusätzlichen Haushalte ausreichend Wohnraum zur

Verfügung zu stellen, ist Neubau insbesondere im Geschosswohnungssegment erforderlich.

Auffällig im Landkreis Weimarer Land ist zudem, dass die Bedarfsentwicklung im übrigen Kreisgebiet bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich höher ausfällt als in der Kreisstadt. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Zuwachs auf vergleichbarem Niveau. Diese auf den ersten Blick ungewöhnlich gute Entwicklung des Umlands ist jedoch auf die besondere geografische Lage des Landkreises mit direkten Grenzen zu drei großen kreisfreien Städten zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die im unmittelbaren Umland von Erfurt, Weimar und Jena gelegenen Städte und Gemeinden auch zukünftig eine hohe Attraktivität für

Wohnungssuchende aus diesen Städten haben werden, was sich auf die Bedarfsentwicklung im Landkreis Weimarer Land insgesamt positiv auswirkt.

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 (vgl. Abb. 34). 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 %).

Diese Überhänge sind insbesondere auf die Entwicklungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen, während die Überhänge bei den Wohnungen im Geschosswohnungsbau nur maßvoll zulegen. Anders sieht die Situation in Suhl aus, wo sowohl die Entwicklung im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch im Geschosswohnungsbau deutlich negativ ausfällt. Diese Zahlen sind die Folge einer besonders ungünstigen Bedarfsentwicklung, bei der die Bevölkerungsrückgänge nicht mehr durch eine steigende Zahl von Haushalten kompensiert werden können. Das bedeutet, dass sich in diesen Regionen nicht nur die Zahlen der Familienhaushalte rückläufig entwickeln, sondern auch bei den kleinen Haushalten mehr oder weniger starke Rückgänge festzustellen sind. In der Folge gehen die Haushaltszahlen in diesen Landkreisen und kreisfreien Städten um sieben bis zehn Prozent zurück, in Suhl sogar um gut 21 %. Da diese Entwicklungen in den Landkreisen grundsätzlich auch in den Kreisstädten stattfinden, können diese die Wohnungsprognose kaum positiv beeinflussen.

Dennoch wird auch für diese Landkreise und kreisfreien Städte ein geringer Neubedarf von unter einem Prozent ausgewiesen. Dieser ist erforderlich, um die nachgefragten Wohnraumqualitäten sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Geschosswohnungsbau bereitzustellen, es handelt sich somit um die qualitative Zusatznachfrage. Um zu verhindern, dass hierdurch zusätzlicher Leerstand geschaffen wird, ist eine sorgsame Steuerung der regionalen Wohnungsmärkte nötig.

Ein genauerer Blick in die beiden Landkreise zeigt, dass sich die Kreisstädte etwas weniger ungünstig entwickeln als ihr Umland (vgl. Karten 15, 16). Dies spiegelt die höhere Attraktivität der Zentren auch in von ungünstigen demografischen Entwicklungen geprägten Regionen wider. Denn während die Überhänge in den Kreisstädten im Mittel lediglich um rund

6,8 % steigen, sind es im Umland bereits rund 21,7 %. Diese Unterscheidung gilt grundsätzlich auch bei einer Betrachtung der Überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Dabei zeigt sich für die Kreisstadt Mühlhausen sogar ein geringfügiger Zuwachs bei den Geschosswohnungen.

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 (vgl. Abb. 34). 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.

Die erforderlichen Wohnungen entfallen fast ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser. Vor allem die Landkreise Eichsfeld und Hildburghausen müssen sich hier auf einen Anstieg der Bedarfe um 15,6 % bzw. 11,5 % einstellen. Zudem weisen alle Landkreise und kreisfreien Städte in dieser Gruppe noch geringe Bedarfe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Bei der Höhe der Wohnungsüberhänge liegt der Landkreis Eichsfeld (+2,8 %) vorn, gefolgt vom Wartburgkreis (+2,4 %), der Stadt Jena (+1,1 %), dem Landkreis Hildburghausen (+1,0 %), dem Ilm-Kreis (+0,9 %) und dem Landkreis Gotha (+0,6 %) sowie der Stadt Weimar (+0,4 %). Die Wohnungsüberhänge konzentrieren sich auf die Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier sind die höchsten zusätzlichen Überhänge, gemessen am Wohnungsbestand, in der Stadt Jena (+5,7 %) sowie im Landkreis Eichsfeld (+4,3 %) zu erwarten.

Die Gründe für diese gegenläufigen Entwicklungen sind insbesondere in den Haushaltsstrukturen der betroffenen Regionen zu finden. So haben die genannten Landkreise im Prognosezeitraum zwar mit einer vergleichsweise stabilen Zahl an Haushalten zu rechnen. Die Zusammensetzung dieser Haushalte ändert sich aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung aber deutlich. Während die Zahl der Familienhaushalte, als typische Nachfrager von Ein- und Zweifamilienhäusern, im Mittel um rund 26 % zurückgeht, steigt die Zahl der Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern im Durchschnitt um knapp neun Prozent. Diese Entwicklung ist vor allem für Regionen mit einem dominierenden Ein- und Zweifamilienhaus-

bestand eine Herausforderung. Denn hier trifft eine stark steigende Zahl von älteren Menschen auf ein relativ geringes Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – vor allem, wenn Aspekte der Barrierearmut zusätzlich berücksichtigt werden. Bei der Befriedigung dieser Wohnungsbedarfe kommt zudem dem Mietwohnungssegment eine besondere Bedeutung zu, da insbesondere ältere Haushalte oftmals kein Wohneigentum mehr erwerben wollen oder können. Durch die demografisch bedingte Alterung der aktuellen Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern kann es außerdem trotz einer sinkenden Zahl von Familienhaushalten zu Engpässen bei den Eigenheimen kommen. Denn viele kleine Seniorenhaushalte können oder wollen nicht in eine kleinere Wohnung umziehen. Durch diesen sogenannten Remanenzeffekt stehen für die nachrückenden Familienhaushalte möglicherweise nicht ausreichend Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand zur Verfügung, was sich an den ausgewiesenen niedrigen Neubedarfen in diesem Segment zeigt.

Innerhalb der Landkreise ist für die Kreisstädte erwartungsgemäß mit einer nochmals positiveren Entwicklung zu rechnen als im Umland (vgl. Karten 15, 16). Die Bedarfe werden dabei primär aus dem Bereich der Mehrfamilienhäuser gespeist, aber auch in Ein- und Zweifamilienhäusern werden noch zusätzliche Wohnungen benötigt. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu den Entwicklungen im Umland der Kreisstädte, wo durchgehend mit einem Anstieg der Wohnungsüberhänge bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet werden muss. Eine Ausnahme bildet allerdings die Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt im Landkreis Eichsfeld. Zum einen liegen die zusätzlichen Bedarfe hier in etwa auf dem relativen Niveau des übrigen Kreisgebietes, was insbesondere auf geringere Bedarfe im Geschosswohnungsbau zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist die Stadt Heilbad Heiligenstadt die einzige Kreisstadt in dieser Gruppe, für die mit steigenden Überhängen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen ist. Darüber hinaus profitiert der Landkreis Gotha von der Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau von Wohnungssuchenden aus Erfurt.

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 (vgl. Abb. 34). 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. Wie in den anderen Landesteilen auch, speisen sich die demografischen Neubedarfe vorrangig aus dem Geschosswohnungsbau. Zusätzliche Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind dagegen insbesondere auf die qualitative Zusatznachfrage zurückzuführen.

Dementsprechend sind zusätzliche Überhänge hauptsächlich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu verorten. Bis auf die Landkreise Kyffhäuserkreis, Schmalkalden-Meiningen und Greiz sowie die Stadt Gera müssen die Teilräume allerdings auch bei den Mehrfamilienhäusern bereits mit ersten zusätzlichen Überhängen rechnen.

Innerhalb der Landkreise entspricht die Entwicklung des übrigen Kreisgebietes im Wesentlichen der der unteren Gruppe in Abbildung 34, die aus Landkreisen und kreisfreien Städten besteht, die Neubedarfe nur noch aufgrund von qualitativer Zusatznachfrage entwickelt. Im Vergleich zum übrigen Kreisgebiet weist die Kreisstadt regelmäßig eine deutlich günstigere Entwicklung auf. Dies ist für die Zentren ländlicher Regionen, die durch den demografischen Wandel geprägt sind, aufgrund ihrer höheren infrastrukturellen Attraktivität durchaus typisch. Zudem können einige Städte noch geringe Neubedarfe bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erwarten, welche neben der qualitativen Zusatznachfrage auch auf den beschriebenen Remanenzeffekt zurückzuführen sind. Demgegenüber ist das Umland der Kreisstädte vorwiegend durch zusätzliche Überhänge geprägt.

5.3 Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen

Mieten und Kaufpreise werden von einer Vielzahl an Faktoren bestimmt. Neben Lage, Größe und Ausstattung der jeweiligen Immobilie spielen auch staatliche Rahmenbedingungen, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung sowie monetäre Einflussfaktoren eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Detaillierte Prognosen mit großer Unsicherheit behaftet

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. Darüber hinaus werden in Modellrechnungen in der Regel konstante Zinsen unterstellt, sodass die generierten Zahlen keine realistische Darstellung der künftigen Miethöhe oder der Kaufpreise erlauben, sondern lediglich im Sinne von Trendaussagen zu verwenden sind.

Demografische Entwicklung erlaubt Trendaussagen für Mieten und Kaufpreise

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 (vgl. Abb. 35). In Landkreisen, wie dem Saale-Orla-Kreis und dem Altenburger Land, ist die Bevölkerungszahl im Mittel der Jahre 2012/2013 bis 2016/2017 gesunken. Dies schlägt sich auf die Kaufpreise nieder, die sich im gleichen Zeitraum ausgesprochen moderat entwickelt haben. Ein Sonderfall ist die kreisfreie Stadt Suhl, die im Betrachtungszeitraum als einziges Gebiet einen Preisrückgang aufweist. Neben demografischen Faktoren verstärken hier statistische Effekte die Entwicklung. Die höchsten Preissteigerungen gab es dagegen in den kreisfreien Städten Erfurt, Jena, Eisenach und Weimar, die auch bevölkerungsmäßig deutlich zugelegt haben. Die Preisänderungen erklären sich somit insgesamt zu gut 20 % durch die Bevölkerungsentwicklung. Der besondere Einfluss der Entwicklung der Einwohnerzahl ist darauf zurückzuführen, dass viele andere Einflussfaktoren, wie günstige Beschäftigungsmöglichkeiten, eine gute Infrastruktur oder Ausbildungsmöglichkeiten, sich letztlich in der Zu- oder Abnahme der Einwohnerzahl widerspiegeln. Auf der Grundlage der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie der zu erwartenden Veränderungen der Altersstrukturen können daher entsprechende Aussagen zu den zu erwartenden Veränderungen der Mieten und Kaufpreise auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte gegeben werden. Für kleinräumigere Betrachtungen – etwa für Gemeinden oder Stadtteile – zeigen vertiefende Untersuchungen

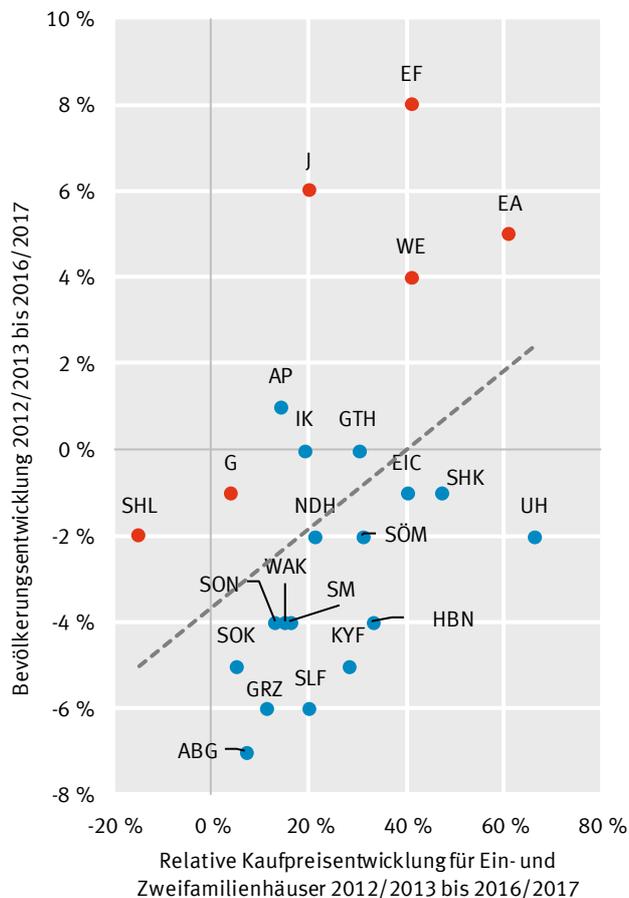


Abbildung 35: Zusammenhang zwischen der relativen Entwicklung von Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser und der Bevölkerungsentwicklung 2012/2013 bis 2016/2017

Quelle: TLVermGeo; TLS; Berechnungen CIMA IFR

Anmerkung: Die roten Punkte stehen für die kreisfreien Städte, die blauen für die Landkreise.

jedoch, dass der Einfluss der Bevölkerungsentwicklung in Bezug auf die Preise deutlich abnimmt bzw. statistisch überhaupt nicht mehr nachweisbar ist³². Hier gewinnen noch andere Faktoren an Bedeutung, wie etwa die Lage und verschiedene bauliche Qualitätsmerkmale.

Stärkste Preissteigerungen in Erfurt und Jena erwartet

Die vorliegende Bevölkerungsprognose geht für den Freistaat Thüringen von fast flächendeckenden Bevölkerungsrückgängen aus. Dies heißt jedoch nicht, dass auch die Preise im Wohnungsmarkt sinken werden. Aufgrund steigender Löhne und Verbraucherpreise ist stattdessen grundsätzlich von einem weiteren moderaten Anstieg der Mieten und Kaufpreise

³² Kröhnert, S. (2012): Wohnen im demografischen Wandel. Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien. Berlin: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung.

auszugehen. Die stärksten Preissteigerungen sind aber für die kreisfreien Städte Erfurt und Jena zu erwarten, die als einzige noch mit einem längerfristigen Bevölkerungswachstum rechnen können.

Preisanstiege vor allem im Geschosswohnungsbau absehbar

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. Besonders starke Zuwächse von Senioren sind in den Landkreisen Weimarer Land, Hildburghausen und Eichsfeld zu erwarten, was mit entsprechenden preislichen Effekten einhergehen dürfte. Vor allem in den Landkreisen Eichsfeld und Hildburghausen, mit ihrem geringen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, könnten die Preissteigerungen aufgrund des knappen Angebots sehr deutlich ausfallen.

In Schrumpfsregionen entscheiden auch Wohnraumqualitäten über Preisniveau

In Regionen mit ungünstiger demografischer Entwicklung dürfte die Attraktivität des Wohnungsangebots eine besonders hohe Rolle für die erzielbaren Preise spielen. Da sich gerade der an Nachfrage gewinnende Geschosswohnungsbau in den betroffenen Regionen durch ein vergleichsweise geringes Neubauniveau auszeichnet, kann das Preisniveau hier insbesondere auch durch Bestandsmaßnahmen beeinflusst werden. So zeigen Erfahrungen institutioneller Vermieter, dass etwa mit Investitionen in den Wohnungsbestand und attraktiven Serviceangeboten aber auch mit barrierefreien oder barriere reduzierten Wohnungen in demografisch angespannten Regionen überdurchschnittliche Mietpreise erzielt werden können. Aufgrund der weiteren Konzentration der Bevölkerung auf kleinere und mittlere Städte, ist vor allem in den zentralen Lagen der ländlich geprägten Landkreise mit Preisanstiegen zu rechnen.

Kaufpreisentwicklung für Eigenheime in Schrumpfsregionen unterdurchschnittlich

Eine differenzierte Entwicklung ist auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu erwarten. Während sich Käufer in den größeren Städten und ihrem direkten Umfeld auf weiter deutlich steigende Preise einstellen können, müssen Verkäufer in vielen anderen Teilen Thüringens mit eher unterdurchschnittlichen Preissteigerungen rechnen. Dies gilt nicht nur für ländlich-periphere Gebiete, sondern auch für städtische Regionen mit demografisch ungünstiger Entwicklung, wie etwa die kreisfreie Stadt Suhl. Mit zunehmender Alterung der Bevöl-

kerung trifft hier eine immer größer werdende Gruppe von Privatverkäufern auf ein sinkendes Käuferpotenzial. Dies wird in einzelnen Fällen dazu führen, dass Eigenheime, die nicht den aktuellen Käuferansprüchen entsprechen, gar nicht oder nur mit hohen Abschlägen verkauft werden können.

6. Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

„Gutes Wohnen

Wohnen ist kein Gut wie jedes andere, sondern existenzielles Grundbedürfnis.“

Aus: Thüringen gemeinsam voranbringen – demokratisch, sozial, ökologisch. Koalitionsvertrag zwischen den Parteien DIE LINKE, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für die 6. Wahlperiode des Thüringer Landtags

6.1 Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Thüringen

Räumliche und zeitliche Dimensionen der Herausforderungen der Thüringer Wohnungsmärkte

Die oben genannten Worte leiten das Arbeitsprogramm der Landesregierung im Bereich Wohnungsmarkt ein und verdeutlichen in aller Kürze seine überragende Bedeutung. Gleichzeitig steht der Thüringer Wohnungsmarkt vor einer Vielzahl an Herausforderungen. Damit steht der Freistaat nicht allein da, auch die anderen Bundesländer sind mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert. Dies liegt insbesondere daran, dass die den Herausforderungen zugrundeliegenden demografischen Prozesse bundesweit einen vergleichbaren Verlauf nehmen, wenn auch mit unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungsschienen. Im Rahmen der vorliegenden Analyse zeigen sich fünf Herausforderungen als besonders drängend, die im Folgenden genauer erläutert werden:

- Angemessene Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen
- Altersgerechtes Wohnen – überall
- Wohnungsbau in ländlichen Regionen kann Leerstand weiter steigern
- Attraktiver Wohnungsbestand trotz Leerstand
- Bezahlbares Wohnen sicherstellen

Zusammenfassend zeigt sich, dass es sowohl eine räumliche als auch eine zeitliche Dimension der Herausforderungen im Thüringer Wohnungsmarkt gibt. In der räumlichen Dimension zeigen sich vor allem Disparitäten zwischen städtischen und ländlichen Räumen. Dies betrifft zum einen die Unterschiede zwischen angespannten Wohnungsmärkten in den kreisfreien Städten Erfurt und Jena und den grundsätzlich als entspannt geltenden übrigen Landesteilen. Zum anderen zeigen sich auf kleinräumigerer Ebene deutliche Unterschiede zwischen den regionalen Zentren – in der vorliegenden Untersuchung repräsentiert über die Kreisstädte – und ihrem oftmals ländlich geprägten Umfeld. Während die Kreisstädte durch Zuzüge ihre

Wohnungsmärkte größtenteils stabil halten können und teilweise sogar Neubedarfe aufweisen, führen steigende Überhänge im eher von Alterung und Fortzug geprägten Umland zu ganz anderen Herausforderungen.

Die Problematik wird durch eine zeitliche Dimension verschärft, da der Freistaat Thüringen im Prognosezeitraum an einen Wendepunkt der Haushaltsentwicklung – und damit auch des Wohnungsbedarfs – gelangt. Während die Wohnungsbedarfe kurzfristig noch zunehmen, muss mittel- bis langfristig mit einer rückläufigen Nachfrage gerechnet werden. Dabei weist auch die zeitliche Dimension eine räumliche Komponente auf, denn rund 40 % der Landkreise und kreisfreien Städte befinden sich bereits in der Phase sinkender Haushaltszahlen. In den anderen Gebieten nehmen die Zahlen dagegen noch zu. Damit wird der regionale Höchststand der Nachfrage teilweise erst zum Ende des Prognosezeitraums erreicht. Dies erfordert eine äußerst sorgsame Beobachtung und Steuerung der regionalen Wohnungsmärkte.

Angemessene Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen

Als eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahre dürfte sich die Bereitstellung von angemessenen Wohnraumqualitäten in den ländlich geprägten Regionen erweisen. Diese Gebiete sind zum einen oftmals durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Zum anderen sind diese Regionen durch eine Altersstruktur mit einem sehr hohen Anteil an älteren Personen geprägt. Dies ist insofern problematisch, als dass ein Großteil der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nicht altersgerecht erbaut und ein entsprechender Umbau nur mit erheblichem finanziellen und baulichen Aufwand möglich ist. Durch den weiterhin bestehenden Schwerpunkt im Neubau auf Eigenheime wird diese Problematik weiter verschärft. Rückläufige Haushaltszahlen und ein sinkender Anteil der Familienhaushalte werden im Prognosezeitraum zu deutlich steigenden Wohnungsüberhängen vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich führen – mit entsprechenden Folgen für die Verkaufschancen und -preise und damit womöglich auch für die finanzielle Altersversorgung potenzieller Verkäufer. Gleichzeitig führen der geringe Bestand an Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie die niedrigen Fertigstellungszahlen in diesem Bereich zu einer gebremsten Fluktuation zwischen den Wohnungssegmenten. Das heißt, selbst wenn ältere Haushalte ihr zu groß oder zu pflegeaufwändig gewordenes Eigenheim verlassen möchten, wird dies aufgrund mangelnder geeigneter Wohnungsangebote oftmals nicht ohne Weiteres möglich sein. Zudem werden sich attraktive, der Nachfrage angepasste Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau aufgrund geringer Angebotskon-

kurrenz durch ein im regionalen Vergleich eher hohes Preisniveau auszeichnen. Dadurch werden die Remanenzeffekte in regionalen Wohnungsmärkten weiter verstärkt, Haushalte werden mitunter gezwungen, in für sie unpassenden Wohnsituationen zu verharren. Besonders betroffen von dieser Herausforderung werden etwa die Landkreise Eichsfeld, Wartburgkreis oder auch der Kyffhäuserkreis sein.

Altersgerechtes Wohnen – überall

Die Herausforderung altersgerechten Wohnraum bereitzustellen, ist bereits im Abschnitt der angemessenen Wohnraumversorgung angeklungen. Allerdings geht die Problematik des altersgerechten Wohnraums weit über die ländlichen Räume hinaus. Sie betrifft grundsätzlich alle Regionen in Thüringen, denn alle Landkreise und kreisfreien Städte sind mit einer steigenden Zahl älterer Haushalte konfrontiert. Für diese Menschen stehen bislang nicht ausreichend altersgerechte Wohnungen zur Verfügung und zwar unabhängig davon, ob man von barrierefreien Wohnungen im engeren Wortsinn der DIN 18040-2 spricht oder sich auf den weitgehend vagen Begriff barrierearmer oder barrierereduzierter Wohnungen bezieht. Dies erfordert erhebliche Anstrengungen im Neu- oder Umbau von altersgerechtem Wohnraum.

Während in Schrumpfräumen aufgrund weiter steigender Leerstände der Umbau von Bestandswohnungen im Vordergrund steht, ist in den Wachstumsregionen eine Doppelstrategie aus Neu- und Umbau erforderlich. Da die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum vielerorts stärker wächst als der Wohnraumbedarf insgesamt, kann der Wohnungsneubau die Zuwächse nicht allein befriedigen. Eine altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands ist für ein ausreichendes Wohnungsangebot in Wachstumsräumen daher unerlässlich. Umbau ist sowohl in Wachstums- als auch in Schrumpfräumen notwendig, um einen unkontrollierten Anstieg der Mieten und Kaufpreise in diesem Segment zu verhindern.

Moderate Wohnkosten sind für viele Senioren angesichts knapper finanzieller Ressourcen von großer Wichtigkeit. Daher gilt es einen Ausgleich zu finden zwischen dem, was für die Bewohner wirtschaftlich zumutbar ist und dem, was im Bau kosteneffizient realisiert werden kann. Gleichzeitig darf dabei nicht der Blick auf das Umfeld verloren gehen. Zwar wird für ältere Menschen die Wohnung aufgrund zunehmend eingeschränkter Mobilität häufig zum Lebensmittelpunkt. Um weiterhin selbstbestimmt zu leben und im gewohnten räumlichen und sozialen Umfeld zu bleiben, sind aber auch die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, die Verfügbarkeit von Dienstleistungsangeboten sowie eine unterstützende technische Gebäudeausstattung erforderlich. Daher sollten Wohnung und Quartier stets zusammen gedacht werden und zwar unabhängig davon, ob von ländlichen oder städtischen Räumen die Rede ist. Davon profitieren nicht nur ältere Menschen, sondern alle Altersgruppen. Da die Anforderungen und

Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung jedoch deutlich über die inhaltlichen Schwerpunkte des 2. Wohnungsmarktberichts Thüringen hinaus gehen, wird hier auf eine weitere Vertiefung des Themenfeldes verzichtet.

Wohnungsbau in ländlichen Regionen kann Leerstand weiter steigern

Die hier beschriebene Herausforderung ist ebenfalls eng verknüpft mit der Frage der angemessenen Wohnraumversorgung in ländlichen Räumen und teilweise auch eine direkte Konsequenz aus dieser. Denn obwohl viele Regionen bereits heute von rückläufigen Haushaltszahlen geprägt sind, findet dort Wohnungsneubau statt. Wie bereits festgestellt, werden weiterhin vor allem Eigenheime gebaut und das, obwohl die Überhänge in diesem Segment steigen, quantitativ gesehen also genug Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen. Doch obwohl es genügend leerstehende Eigenheime gibt, entscheiden sich die Wohnungsnachfragenden für einen Neubau. Dies spricht dafür, dass die Qualitäten der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser oft nicht den Ansprüchen der Nachfrager entsprechen. Damit ist diese Neubauaktivität als qualitativer Zusatzbedarf zu interpretieren.

Durch den Neubau allerdings wird das Wohnungsangebot im Eigenheimsegment weiter erhöht, was mangels steigender Nachfrage jedoch zu einem Zuwachs der Wohnungsleerstände in diesem Segment führt. Daraus resultieren weitere ungünstige Effekte. Denn häufig findet diese Bautätigkeit in zusätzlich zum bestehenden Siedlungsgebiet ausgewiesenen Neubaugebieten an den Siedlungsrändern statt, während sich leerstehende Objekte auf Bestandsgebiete und insbesondere die Siedlungskerne konzentrieren. Dies führt nicht nur zu einer Verödung der Zentren von Dörfern und kleinen Städten, sondern steigert die Kosten der Infrastrukturausstattung und -erhaltung immens (zum Beispiel Wasserver- und -entsorgung oder ÖPNV), was sich negativ auf die finanziellen Spielräume der betroffenen Kommunen auswirkt.

Im Sinne funktionierender und ausgeglichener Wohnungsmärkte wäre es daher wünschenswert, wenn sich mehr Nachfrager von Eigenheimen für den Kauf und gegebenenfalls die Sanierung eines Bestandsgebäudes entscheiden würden. Neben hohem finanziellem und zeitlichem Aufwand bedeutet dies jedoch häufig auch eine nur eingeschränkte Verwirklichung der eigenen Wohnwünsche. Außerdem widerspricht es der verbreiteten Vorstellung vom eigenen Haus als wichtigem Statussymbol und dem Immobilienerwerb als zentrale Lebensaufgabe. Deutschland ist im Vergleich zu den meisten seiner europäischen Nachbarn noch immer ein Land der sogenannten one-time buyer. Deutsche Haushalte erwerben Eigentum tendenziell also nur einmal im Leben, wenden dafür aber sehr hohe finanzielle Mittel auf. In anderen Ländern setzen Haushalte dagegen stärker auf eine sogenannte property ladder. Es wird also schon in relativ jungen Jahren erstmals eher

günstiges Wohneigentum erworben. Über weitere Transaktionen in den folgenden Jahrzehnten verbessern die Haushalte ihre Situation am Wohnungsmarkt sukzessive. Damit verbunden ist auch eine geringere emotionale Fixierung auf eine konkrete Wohnimmobilie. Eine Studie zeigt auch in Deutschland Tendenzen für eine stärkere Betonung der Wohnimmobilie als Investitionsgut bei jüngeren Generationen³³. Diese Entwicklung dürfte auch eine Folge flächendeckender gesellschaftlicher Veränderungen, wie etwa einer höheren räumlichen Mobilität und einer zunehmenden Flexibilisierung von Arbeit, sein. Möglicherweise kann dieser Wandel dazu beitragen, die Bereitschaft zum Erwerb von Bestandsimmobilien auch in ländlichen Regionen zu erhöhen und so einer Vermehrung des Leerstandes durch individuellen Wohnungsneubau entgegenzuwirken.

Attraktiver Wohnungsbestand trotz Leerstand

Die Herausforderung, trotz teils erheblicher Leerstände ein qualitativ attraktives Wohnungsangebot sicherzustellen, knüpft an die Problematik der steigenden Leerstände in ländlichen Regionen durch Wohnungsneubau an. Allerdings bezieht sich diese Herausforderung nicht unbedingt auf ländliche Regionen, sondern gilt vielmehr für alle Regionen mit ausgeprägten Nachfragemärkten, also für Gebiete mit sehr gespannten Wohnungsmärkten und hohen Leerstandsquoten. In der Folge wird vor allem der Mietwohnungsmarkt von einem vergleichsweise großen Angebot mit eher niedrigen Preisen beherrscht. Exemplarisch sei hier die kreisfreie Stadt Suhl genannt.

Diese für Wohnungssuchende zunächst günstige Position ist jedoch insofern problematisch, als dass den Wohnungsanbietern oftmals die finanziellen Mittel für Investitionen in ihren Wohnungsbestand oder gar den Neubau fehlen. In der Folge entspricht das Wohnungsangebot häufig nicht den Wünschen und Bedürfnissen der Nachfrager, die sich zunehmend verändern. Der Großteil des Wohnungsangebots wurde für die klassische Kleinfamilie mit ein bis zwei Kindern errichtet. Die Grundrisse dieser Standardwohnungen passen zum einen nicht unbedingt zu den differenzierten Anforderungen an Wohnraum einer steigenden Zahl an Singles, Senioren und Patchwork-Familien. Zum anderen darf nicht übersehen werden, dass viele kleine Haushalte nicht unbedingt auch kleine Wohnungen nachfragen. Gerade Seniorenhaushalte mit gesicherten Altersbezügen aber auch gutverdienende Single- und Paarhaushalte legen Wert auf großzügige und moderne Grundrisse. Doch auch im Bereich hochwertiger Wohnungen – für die auch in Regionen mit schwächerer Wirtschaftsdynamik sowohl ein gewisses Nachfragepotenzial als auch die notwendige Zahlungsbereitschaft besteht – werden die Ansprüche durch Standardwohnungen oftmals nicht hinreichend erfüllt.

Die aufgrund der ungünstigen demografischen Entwicklung zukünftig weiter steigenden Leerstände verschärfen die beschriebene Problematik zusätzlich. In der Vergangenheit haben zwar vor allem die institutionellen Eigentümer umfangreiche Anpassungen ihrer Wohnungsbestände vorgenommen, sowohl in Form von Rückbau nicht marktgängiger Wohnungen als auch in Form von Modernisierung und Sanierung nicht zeitgemäßer Bestände. Als deutlich schwieriger zeigt sich dagegen die Mobilisierung privater Eigentümer. Vor allem für Rückbaumaßnahmen waren diese bislang nur schwer zu erreichen. Dieser Diskrepanz ist bei zukünftigen Projekten Rechnung zu tragen, um eine zunehmende Schieflage der regionalen Wohnungsmärkte aufgrund der Eigentümerstrukturen zu verhindern. Dies ist besonders wichtig, da es dort, wo notwendige Investitionen nicht vorgenommen werden, zu einer Abwärts Spirale kommen kann. Einzelne leerstehende und verfallende Objekte können hier eine „ansteckende“ Wirkung für ihr Umfeld entfalten, da sie imageschädigend wirken und die Investitionsbereitschaft anderer Eigentümer im Umfeld senken.

Bezahlbares Wohnen sicherstellen

Vor einer etwas anders gelagerten Herausforderung stehen die Thüringer Städte, insbesondere die kreisfreien Städte Erfurt, Jena und Weimar. Vor allem in diesen drei Städten stellt sich die Wohnungsmarktsituation völlig anders dar als im übrigen Land. Die wichtigste Herausforderung besteht hier in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten. Aufgrund steigender Mieten und Kaufpreise aber auch durch den Rückgang von geförderten Wohnungen wird es vor allem für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schwieriger, angemessenen Wohnraum in den Städten zu finden. Besonders die größeren Städte zeichnen sich durch ein relativ hohes Niveau der Wohnkosten im Vergleich zu den Haushaltseinkommen aus. Dies trifft nicht nur kleine Haushalte, etwa von Senioren oder Studierenden, sondern auch Familien mit Kindern und hier insbesondere die Alleinerziehenden. Verschiedene demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen werden dazu beitragen, dass der Anteil der betroffenen Haushalte in Zukunft eher zu- als abnimmt.

Als Folge zu hoher Wohnkosten verharren Haushalte in suboptimalen Wohnkonstellationen, etwa wenn junge Erwachsene nicht aus dem Elternhaus ausziehen können, alleinstehende Senioren ihre große, aber nicht altersgerechte Altbauwohnung nicht aufgeben können oder wachsende Familien kein größeres Zuhause finden. Zunehmend bedeutet es aber auch, dass sich Haushalte das Leben in der Stadt nicht mehr leisten können; Verdrängungseffekte sind die Folge. Da die Mieten im engeren und weiteren Umland der Städte noch vergleichsweise gering sind und quantitativ ausreichend Wohnungen zur

³³ Vgl. Helbrecht, I.; Geilsenkeuser, T. (2012); Demographischer Wandel, Generationeneffekt und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge? In: Raumforschung und Raumordnung (70)5, S. 425–436.

Verfügung stehen, sind solche Ausweichreaktionen nicht per se als negativ zu beurteilen. Vielmehr ermöglichen sie eine nachhaltigere Auslastung vorhandener Infrastrukturen in den die Zentren umgebenden Städten und Gemeinden sowie eine gleichmäßigere Verteilung von Steuereinnahmen. Außerdem können sie für die Kommunen ein Anreiz für Investitionen in Wohnqualität und Attraktivierung des Umfeldes sein. Problematisch werden solche Reaktionen erst dann, wenn sie zu übermäßig hohen Mobilitätskosten führen. Dies ist der Fall, wenn Pendler einen sehr hohen zeitlichen oder finanziellen Aufwand betreiben müssen, um den Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz – der sich weiterhin in der Stadt befindet – zu erreichen. Dadurch werden die finanziellen Spielräume der betroffenen Haushalte zusätzlich eingeschränkt. Dies dürfte in Thüringen jedoch kein flächendeckendes Problem sein. Die regionalen Strukturen, insbesondere auch der größeren Thüringer Städte und ihrer Umlandkommunen, entsprechen nicht den stark wachsenden Ballungsgebieten, wie sie in vielen anderen Bundesländern zu finden sind. Beispiele sind etwa die Regionen München, Frankfurt oder Stuttgart. In diesen Städten ist die Wohnungsnachfrage so hoch, dass angemessener Wohnraum in der Stadt für breite Bevölkerungsgruppen nicht mehr bezahlbar ist. Aber auch die umliegenden Städte und Gemeinden haben inzwischen vielfach ein Preisniveau erreicht, dass durchaus mit dem der Großstadt vergleichbar ist. Dies gilt insbesondere für Kommunen mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum. Für einkommensschwächere Haushalte bedeutet dies, dass sie bei der Wohnungssuche immer weiter an den Rand gedrängt werden bzw. auf Standorte mit weniger guter Erreichbarkeit ausweichen müssen. Dies ist nicht selten mit entsprechenden Folgen für die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten dieser Haushalte verknüpft.

Um eine solche Entwicklung in Thüringen zu vermeiden, ist in den Städten und teilweise auch ihrem Umland Wohnungsneubau erforderlich. Zwar zeigen die betroffenen Städte derzeit eine relativ starke Neubautätigkeit, allerdings trägt diese wenig zur Entspannung der Situation bei. Hohe Baukosten und teilweise lange Planungs- und Genehmigungszeiten erschweren das Bauen zu bezahlbaren Preisen und bremsen damit die Bautätigkeit. Zudem ist nur ein sehr kleiner Teil der fertiggestellten Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau zuzuordnen, der langfristig ein günstiges Mietpreisniveau sichert. Schließlich hat beispielsweise Jena einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen an den Fertigstellungen. Da diese vor dem Hintergrund anhaltend niedriger Kapitalmarktzinsen häufig als Investitionsobjekte mit entsprechenden Renditeerwartungen erbaut werden, trägt ihr Neubau kaum zur Entlastung des Mietmarkts im unteren und mittleren Segment bei.

Für die Sicherung von bezahlbarem Wohnen reicht es aber nicht, auf den sogenannten Sickereffekt zu setzen. Bei dem Sickereffekt handelt es sich um ein Denkmodell, wonach die Qualität von Wohngebäuden in der Regel mit der Zeit abnimmt

und damit auch der Mietpreis, den der Eigentümer damit im Vergleich zu neueren Objekten erzielen kann. Somit würden ehemals hochpreisige Wohnungen im Zeitverlauf durch Umzugsketten auch für einkommensschwächere Haushalte erschwinglich. Es wird angenommen, dass die Haushalte mit jedem Umzug versuchen, ihre Wohnsituation zu verbessern und damit eine höherwertige Wohnung bezogen wird. Dadurch entsteht eine aufwärts gerichtete Umzugskette, bei der jeweils Wohnungen mit einem einfacheren Standard frei werden. Somit „sickert“ die Wohnung mit jedem Umzug weiter in Richtung des unteren Marktsegments. Es ist jedoch fraglich, ob dieser theoretisch beschriebene Effekt in der Praxis wirklich in vollem Umfang eintritt. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten erscheint dies unwahrscheinlich. Hier wirken nachfragebedingt höhere Wiedervermietungsrenten und sogenannte Luxussanierungen, aber auch die zusätzliche Wohnungsnachfrage von Zugezogenen sowie zeitliche Verzögerungen von Umzugsketten bremsend. Für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen reicht es also nicht, nur im oberen Preissegment zusätzlichen Wohnraum zu generieren und zu hoffen, dass hierdurch auch einkommensschwächere Haushalte profitieren.

6.2 Handlungsempfehlungen

Um den skizzierten Herausforderungen zu begegnen, stehen eine Vielzahl an potenziellen Maßnahmen und Empfehlungen zur Verfügung (vgl. Abb. 36). Neben ordnungsrechtlichen Ansätzen kommt insbesondere den fiskalischen Instrumenten der Subjekt- und Objektförderung eine besonders hohe Bedeutung zu. Da das Wohngeld als Instrument der Subjektförderung nur in Abstimmung zwischen Bund und Ländern angepasst werden kann, liegt der Fokus der Länder auf der Objektförderung. Bei dieser steht der Ausbau des Wohnungsangebots durch den sozialen Wohnungsbau im Vordergrund. Damit wird nicht nur sichergestellt, dass zusätzliche Wohnungen gebaut werden, sondern auch, dass diese Wohnungen in Ausstattung und Preis bestimmten Vorgaben entsprechen. Darüber hinaus spielen informelle Instrumente eine nicht zu unterschätzende Rolle. Bei der Interpretation der Handlungsempfehlungen ist zu beachten, dass die Diversität der Herausforderungen der Thüringer Wohnungsmärkte auch für die Handlungsempfehlungen gilt. Die Empfehlungen sind unter-

schiedlich gut für die verschiedenen Teilträume Thüringens und die jeweils spezifischen Herausforderungen geeignet. Daher ist es nicht möglich, eine klare Priorisierung der Empfehlungen abzugeben. Vielmehr handelt es sich um nebeneinanderstehende Bausteine, die von den politischen Akteuren kombiniert werden können.

Aufgrund der Vergleichbarkeit von wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen in Thüringen mit anderen Bundesländern sollte auch die Problemlösung gemeinsam angegangen werden. Für die hier genannten Handlungsempfehlungen sollten daher die Möglichkeiten einer gemeinsamen Umsetzung geprüft werden. Wo dies nicht möglich ist, kann zumindest ein regelmäßiger Austausch über Lösungsansätze und Best-Practice-Beispiele zur Verbreitung guter Ideen beitragen. Mit dem Wohngipfel im September 2018 wurde ein erster Schritt in diese Richtung getan.

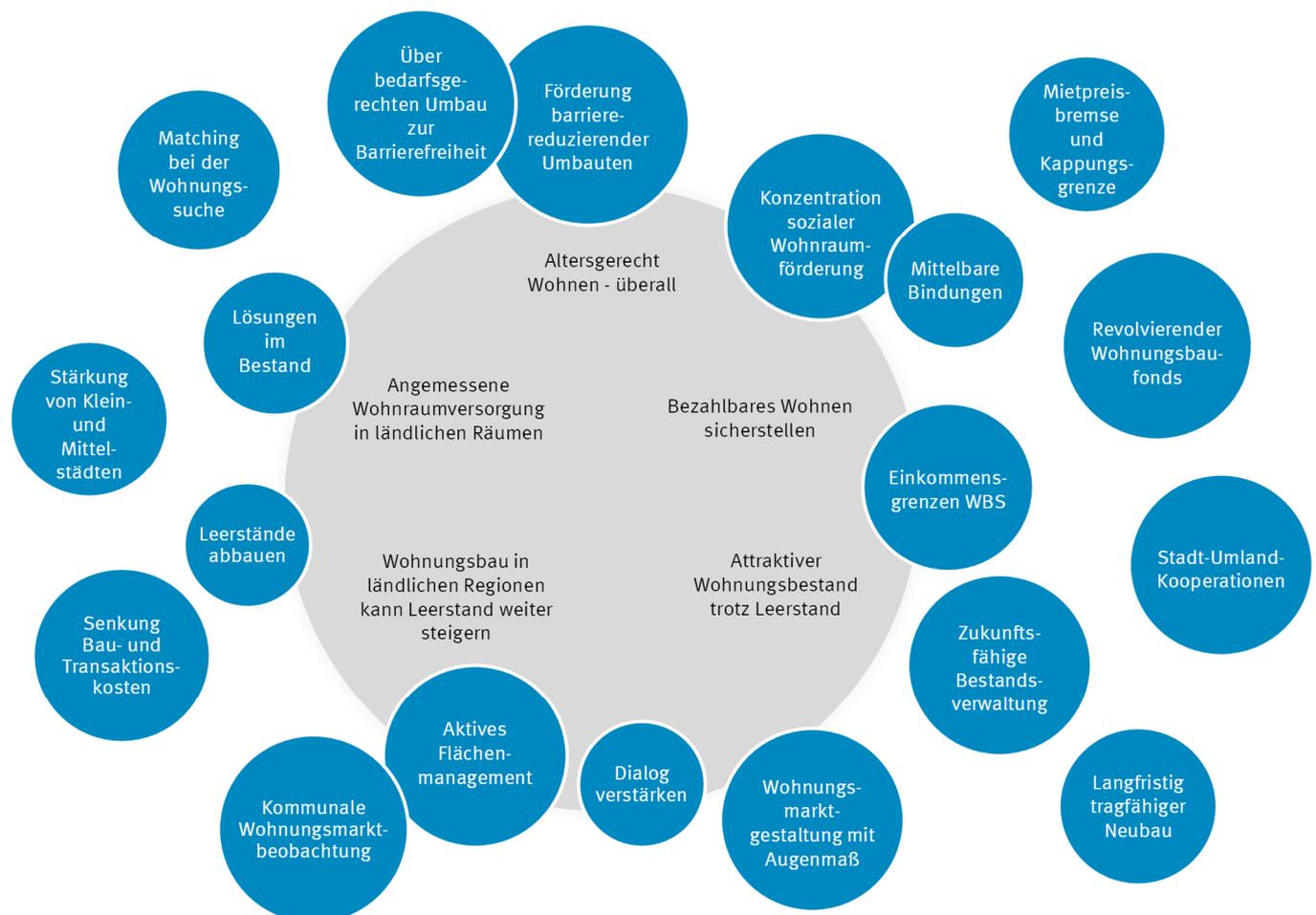


Abbildung 36: Herausforderungen (grauer Kreis) und Handlungsempfehlungen (blaue Kreise) im Rahmen des 2. Wohnungsmarktberichts Thüringen

Quelle: eigene Darstellung CIMA IfR

Stärkung von Klein- und Mittelstädten

Der demografische Wandel führt zu massiven Veränderungen im Freistaat Thüringen und wird die Wohnungsmärkte erheblich beeinflussen. Vor allem periphere ländliche Regionen verlieren weiterhin an Bevölkerung. Dies wird nicht ohne Einfluss auf die verfügbaren Wohnqualitäten bleiben. Da die zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel begrenzt sind, muss Wohnraumförderung auch weiterhin dort konzentriert werden, wo sie am dringendsten gebraucht wird. In den ländlichen Regionen Thüringens sind dies insbesondere die Klein- und Mittelstädte, die mit ihrer wirtschaftlichen und infrastrukturellen Attraktivität derzeit noch Menschen aus dem Umland anziehen. Diese Kristallisationskerne in den ländlichen Räumen gilt es, durch die Sicherung eines attraktiven Wohnraumangebots zu stärken. Ein attraktiver Wohnungsmarkt trägt auch dazu bei, die Abwanderung in die Großstädte mit ihren angespannten Wohnungsmärkten zu verhindern. Der Ansatz der räumlichen Fokussierung wird mit dem ISSP bereits verfolgt und hat sich bewährt. Um in Zukunft eine noch bessere Fokussierung der Mittel zu erreichen, könnte der Freistaat – in Abstimmung mit den Kommunen – bei den Investoren noch gezielter für bestimmte Standorte in ländlichen Räumen werben. Konsequenz einer solchen Politik könnte eine weitere Schwächung des ländlichen Umlandes von kleinen und mittleren Städten sein, da sich Investoren ohne Förderung möglicherweise noch stärker als bisher aus diesen Räumen zurückziehen. Ob dies tatsächlich der Fall wäre und welche Folgen für die Daseinsvorsorge damit verbunden wären, sollte in einer vertiefenden Untersuchung geklärt werden.

Allerdings sollte der Fokus nicht nur auf institutionelle Wohnungseigentümer bzw. Privateigentümer mit größeren Beständen gelegt werden. Gerade in kleineren Städten spielen das Wohneigentum und generell die bestehenden privaten Wohnungseigentümer mit nur wenigen Einheiten eine überdurchschnittlich große Rolle. Ihre Einbindung fällt in den vergleichsweise starren Strukturen von Landes- und Bundesförderprogrammen oftmals schwer. Häufig fehlen die zeitlichen und finanziellen Kapazitäten aber auch das Wissen über bauliche und unterstützende Möglichkeiten. Daher sollten Angebote geschaffen werden, diese Eigentümergruppe auf kommunaler Ebene stärker in die Wohnungsmarktsteuerung einzubinden. Die kommunale Ebene ist für die Umsetzung prädestiniert, weil hier über Genehmigungsverfahren und andere Verwaltungstätigkeiten häufig bereits Kontakte zu den Eigentümern bestehen. Daher könnten in Kommunen, die hier Projekte auf den Weg bringen wollen, feste Ansprechpartner benannt werden, die Privateigentümer gezielt kontaktieren und sie mit Unterstützung aus einer Hand bei der individuellen Entwicklung von etappenweisen Sanierungsplänen einschließlich der Begleitung bei den Genehmigungs- und Fördermittelanträgen unterstützen. Zur Etablierung eines solchen Vorgehens wäre etwa eine Kofinanzierung durch das Land denkbar.

Fokus auf Lösungen im Bestand

Um das Wohnungsangebot fit für die Zukunft zu machen, sind Anpassungen in diversen Handlungsfeldern erforderlich. Neben der besonders dringlichen Ausrichtung auf eine weiter alternde Gesellschaft umfasst dies zum Beispiel auch energetische und technologische Veränderungen. Aufgrund rückläufiger Haushaltszahlen in vielen Regionen reicht es nicht, auf eine Umsetzung von Maßnahmen im Neubau zu setzen. Stattdessen müssen die erforderlichen Anpassungen vorrangig im Bestand erfolgen, was außerhalb wachsender Zentren insbesondere eine Konzentration auf Modernisierung und Sanierung bedeutet. Diese Ausrichtung wird aktuell bereits von den Förderrichtlinien für Mietwohnungen und Eigenwohnraum, dem Barrierereduzierungsprogramm sowie dem ThürSbR verfolgt und sollte daher beibehalten werden. Damit kann auch ein weiterer Abbau von Leerständen erzielt werden. Dies ist vor dem Hintergrund des zu erwartenden Umschwungs in vielen regionalen Wohnungsmärkten – von steigenden zu sinkenden Bedarfen – von besonderer Wichtigkeit. Auch qualitative Zusatznachfrage kann durch geeignete Unterstützungsmaßnahmen zumindest teilweise im Bestand realisiert werden, wenn zum Beispiel kleinere Wohneinheiten zu einer großzügigen und familienfreundlich gestalteten Wohnung zusammengelegt werden. Hierfür kann sogar die Reaktivierung von derzeit nicht marktaktivem Leerstand sinnvoll sein.

Darüber hinaus ist eine noch bessere Koppelbarkeit von sozialer Wohnraum- und Städtebauförderung denkbar. Es existieren bereits zahlreiche gute Beispiele in Thüringen, bei denen die kombinierte Förderung gute Ergebnisse erzielt hat. Die Städtebauförderung ist seit vielen Jahren ein wichtiges Instrument für die Umgestaltung der bebauten Umwelt in demografisch angespannten Regionen. Dieses Wissen und die Erfahrung gilt es, in eine regelmäßige Interaktion mit der am tatsächlichen Wohnraumbedarf orientierten Wohnraumförderung zu bringen. Ziel ist es, bedarfsgenaue Anpassungen und ggf. Ergänzungen im Wohnungsangebot an zentralen und gut versorgten Standorten zu realisieren. Wichtig ist dabei allerdings, die individuelle Zielrichtung der jeweiligen Programme nicht zu vernachlässigen, denn die Städtebauförderung kann in diesem Zusammenhang insbesondere flankierende Akzente bei der Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen setzen. Dafür sollte die Eigenständigkeit der Förderstränge grundsätzlich erhalten bleiben.

Matching bei der Wohnungssuche verbessern

Ein wesentlicher Grund für Neubau trotz Leerstand ist, dass obwohl moderne Kommunikationsmittel in den Vermarktungsprozess Einzug gehalten haben, Verkäufer oder Vermieter und potenzielle Interessenten häufig nicht voneinander erfahren. Vor allem Wohnraum, der nicht den gängigen Suchkriterien entspricht, etwa weil er deutliche Sanierungsbedarfe aufweist, fällt häufig durch das Raster. Hier können verschiedene

kommunale Förderprojekte ansetzen. Ein Beispiel sind „Jung kauft Alt“-Programme, bei denen jungen Familien gezielt beim Erwerb und der Sanierung von Altbauten in Siedlungskernen unterstützt werden. Auch Wohnungstauschprogramme konnten in anderen Teilen Deutschlands schon Erfolge erzielen. Hierbei bringt ein Wohnungslotse zum Beispiel ältere Personen, die ihr Haus gegen eine kleinere Wohnung tauschen möchten, mit Familien zusammen, die mehr Platz benötigen. Durch die Hinzuziehung eines Wohnungslosens sind dabei auch komplexere Tauschbeziehungen mit drei oder mehr Wohnungssuchenden realisierbar. Möglich ist auch eine Beratung zum Umbau von zu groß gewordenen Eigenheimen für eine anschließende Untervermietung. Als Ansätze der Mikroebene sind solche Ideen allerdings nicht zur Lösung grundsätzlicher Herausforderungen der regionalen Wohnungsmärkte geeignet. Ihre Erfolge werden stets auf sehr kleine Fallzahlen beschränkt bleiben. Von daher ist auch eine kritische Abwägung von Kosten und Nutzen solcher Maßnahmen erforderlich. Dennoch können hierdurch im kleinmaßstäblichen Handlungsumfeld deutliche Verbesserungen der individuellen Wohnsituation erzielt werden, wenn die Beteiligten bereit sind, sich auf das Konzept einzulassen.

Umfangreicher Neubau nur an langfristig tragfähigen Standorten

In den Gebieten, in denen die Wohnungsbedarfe noch zunehmen und die Nachfrage nicht über den Abbau von Wohnungsüberhängen gestillt werden kann, muss dagegen auch zukünftig weiter in den Neubau investiert werden. Vor allem in den größeren Städten werden sich die Flächenbedarfe nicht vollständig durch Nachverdichtung und Brachflächenrecycling stillen lassen. Hier ist eine Ausweitung der Siedlungsfläche bis zu einem gewissen Grad nicht zu vermeiden. Neue Baugebiete sollten allerdings nur dort zugelassen werden, wo eine entsprechende wirtschaftliche und soziale Perspektive vorhanden ist und die verkehrliche Anbindung gegeben ist. Dies ist im Einzelfall und jeweils unter Beachtung aktueller Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen zu prüfen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte zeigen zudem, dass Neubaugebiete vor allem bei Ein- und Zweifamilienhausbebauungen mit ihrer relativ homogenen Bewohnerschaft im Zeitverlauf deutlich an Attraktivität verlieren. Zur Schaffung dauerhaft lebendiger Quartiere sind daher soziale und funktionale Mischnutzungen anzustreben.

Aktives Flächenmanagement der Kommunen

Wohnungen sind ein sehr langlebiges Gut, ihr Aufbau als auch ihr Rückbau ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Um sicherzustellen, dass nur die Wohnungen gebaut werden, für die in Zukunft auch eine entsprechende Nachfrage besteht, ist die Etablierung eines aktiven Flächenmanagements auf kommunaler Ebene erforderlich. Auf dem Wohngipfel im September 2018 hat der Bund angekündigt, die Kommunen bei der

Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens mit einer Novelle des BauGB zu unterstützen.

Aktives Flächenmanagement bedeutet zunächst, dass sich die Kommunen einen Überblick über ihre Potenziale verschaffen und ihren individuellen Wohnraumbedarfen gegenüberstellen. Das Ziel besteht also nicht darin, alle vorhandenen Potenziale auszuschöpfen, sondern sich in einem verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden auf die Potenziale zu konzentrieren, die für eine angemessene Wohnraumversorgung tatsächlich erforderlich sind. Damit wird auch ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des 30-Hektar-Ziels der Bundesregierung geleistet, mit dem die tägliche Neuinanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungs- und Verkehrszwecke bundesweit auf 30 ha gesenkt werden soll. Ein nachhaltiger Umgang mit Flächen wird auch von der Thüringer Landesregierung angestrebt. Dies wurde beispielsweise im LEP und in der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie 2018 festgeschrieben. Ziel ist dabei eine möglichst ausgeglichene Bilanz zwischen Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen und der Rückwidmung für natürliche und naturnahe Zwecke.

In einem weiteren Schritt geht es darum, optimale Voraussetzungen für die Realisierung der festgestellten Wohnraumbedarfe zu schaffen. Dies kann beispielsweise in einer Anpassung von Vergabekriterien von öffentlichen Grundstücken bestehen, indem Flächen statt nach dem Höchstpreisverfahren nach der Konzeptqualität vergeben werden. Auch die Einrichtung eines Baulücken- oder Leerstandskatasters kann ein wichtiges Instrument sein, um insbesondere die Innenentwicklung zu stärken. Der Schließung von Baulücken und dem Abbau von Leerständen ist dabei Priorität vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Die Potenziale für Nachverdichtung, Um- oder Wiedernutzung, Aufstockung sowie Rück- mit anschließendem Neubau untergenutzter Flächen sind oftmals viel größer als angenommen. Hierbei sollten auch dauerhafte gewerbliche Leerstände in Innenstadtlagen berücksichtigt werden, die in zentral gelegene Wohnungen mit guter Infrastrukturversorgung umgewandelt werden könnten und damit auch einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild entfalten. Der Fokus liegt auf der Sicherung von Flächen für den Geschosswohnungsbau im Innenbereich. Darüber hinaus sollte geprüft werden, inwiefern bestehende Bebauungspläne geändert werden können. Da das Hauptaugenmerk in der Vergangenheit auf der Schaffung von Bauplätzen für Eigenheime lag, haben Gemeinden in diesem Bereich oftmals hohe Flächenreserven. Ein Teil der beplanten Flächen könnte beispielsweise für den Bau von Mehrfamilienhäusern umgewidmet werden. Aber auch die Entwidmung von planungsrechtlich gesichertem Wohnbauland sollte kein Tabuthema sein, wenn sich Standorte als ungeeignet und nicht mobilisierbar erweisen.

Zudem kann das aktive Flächenmanagement durch verschiedene flankierende Maßnahmen unterstützt werden. Denkbar wäre etwa die Einrichtung eines eigenen kommunalen Wohnungsbauförderprogramms. Dies ist ein Instrument, welches insbesondere für größere Städte geeignet wäre. Ziel ist die Unterstützung der Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen auf städtischen Grundstücken mit eigenen finanziellen Mitteln. Wichtig wäre hierbei eine hohe Kompatibilität des Programms mit der Wohnungsbauförderung des Freistaats. Auch eine Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen wäre möglich. Diese müssen oftmals Gewinne an den kommunalen Haushalt abführen. Damit stehen den Unternehmen weniger finanzielle Mittel für den Ausbau und die Pflege des Wohnungsbestandes zur Verfügung. Dies ist gerade in städtischen Gebieten mit hoher Nachfrage, wo die kommunalen Wohnungsunternehmen mit privaten Investoren um die Bauplätze konkurrieren, ein Wettbewerbsnachteil. Daher sollte geprüft werden, inwieweit eine Reduzierung der Gewinnabführung machbar wäre.

Die kommunale Ebene ist ein besonders wichtiger Akteur im Rahmen des Flächenmanagements. Aber auch auf Bundes- und Landesebene werden wichtige Rahmenbedingungen gesetzt. Diese gilt es zu optimieren. Zu diesem Zweck hat im September 2018 die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, bestehend aus Vertretern des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände sowie aus Wissenschaft und intermediären Akteuren, die Arbeit aufgenommen. Ihre Aufgabe ist es, konkrete Handlungsoptionen für eine bessere und schnellere Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau zu erarbeiten. Ergebnisse werden für Mitte 2019 erwartet.

Unterstützung bei der Etablierung kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung

Der Wohnungsmarktbericht ist ein Landesbericht, der die Entwicklungen im Freistaat aus einer übergeordneten Perspektive auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte analysiert. Nur punktuell erfolgt eine räumliche Konkretisierung für einzelne Gemeinden. Die kommunale Situation stellt sich in der Regel aber deutlich komplexer dar, als dies in einem Landesbericht gezeigt werden kann. Daher ist eine Ableitung von detaillierten Handlungsempfehlungen für die kommunale Ebene aus diesem Bericht nur eingeschränkt möglich. Für die Steuerung von Wohnungsmärkten kommt den Akteuren vor Ort jedoch eine zentrale Bedeutung zu. Kommunen, die ihre wohnungspolitischen Handlungsspielräume erkennen und nutzen wollen, sollten daher auf sie abgestimmte Strategien entwickeln. Dies geht nur auf Grundlage eines individuellen und der jeweiligen Situation angepassten Informationssystems, das regelmäßig aktualisiert und gepflegt wird. Der Aufbau einer solchen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erfordert zwar einen gewissen personellen und zeitlichen Einsatz, allerdings zeigen Beispiele aus anderen Bundesländern, dass auch

schon mit relativ einfachen Mitteln erste gute Ergebnisse erzielt werden können. Diesen Prozess kann das Land durch Beratungs- und Austauschangebote gezielt unterstützen. Hierbei geht es vor allem darum, vorhandenes Wissen und Erfahrung an die Kommunen weiterzugeben und Räume und Gelegenheiten zum gegenseitigen Lernen zu schaffen.

Revolvierenden Wohnungsbaufonds für die Wohnraumförderung fortführen

Im Jahr 2012 wurde das Thüringer Wohnungsbauvermögen aufgelegt, aus dem die verschiedenen Programme der Wohnraumförderung gespeist werden. Um auch langfristig eine stabile Finanzausstattung der Wohnraumförderung zu gewährleisten, ist dieses Wohnungsbauvermögen als revolvierender Wohnungsbaufonds angelegt. Das bedeutet, dass die Fördermittel weitestgehend als Darlehen ausgegeben werden. Die Zahlungen aus Tilgungen und Darlehensrückforderungen fließen dann zweckgebunden in den Fonds zurück und stehen damit für neue Investitionen im Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Grundidee der Wohnraumförderung mittels eines revolvierenden Fonds ist inzwischen in mehreren Bundesländern umgesetzt worden. Dabei haben die Länder mit Rücksicht auf ihre jeweiligen rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Schwerpunkte und die konkreten Fördermodalitäten individuell angepasst.

In Thüringen werden im Rahmen der aktuell geltenden Förder Richtlinien allerdings nicht nur Darlehen gewährt, sondern u. a. auch Tilgungs- und Baukostenzuschüsse gezahlt. Dies ist zum einen den aktuellen Gegebenheiten auf den Kapitalmärkten geschuldet und soll Investitionen in Wohnungen mit Sozialbindung attraktiver machen. Zum anderen gibt es Handlungsfelder, bei denen eine Förderung erst durch Zuschüsse ihre Ziele erreichen kann. Dies gilt etwa für das Barrierereduzierungsprogramm. Allerdings gehen diese Mittel der Wohnraumförderung verloren, was die Nachhaltigkeit der Finanzierung hemmt. Für den langfristigen Erhalt des revolvierenden Wohnungsbaufonds muss daher stets genau geprüft werden, wo Zuschüsse unumgänglich sind und wo Darlehen langfristig eine größere Wirkung entfalten.

Konzentration von sozialer Wohnraumförderung auf Gebiete mit hoher Mietbelastung

Der Erwerb von Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen ist das wesentliche Ziel der sozialen Wohnraumförderung. In einigen Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten sind die als angemessen definierten Mieten im geförderten Wohnungsbau jedoch kaum niedriger als die Mieten im freifinanzierten bzw. ungebundenen Wohnungsmarkt. Daher sollte eine auf Sozialbindungen orientierte Förderung nur in solchen Gebieten stattfinden, wo der so geschaffene Wohnraum für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten tatsächlich notwendig ist.

Damit ist gegebenenfalls eine stärkere Differenzierung der Förderprogramme erforderlich, um Stabilisierungs- und Modernisierungsziele auch außerhalb von angespannten Wohnungsmärkten zu verfolgen. Inwiefern dies tatsächlich möglich ist, hängt allerdings auch davon ab, ob mit den gebotenen Rahmenbedingungen das Interesse der Investoren geweckt werden kann. Um die Attraktivität der Förderung zu erhöhen, könnte in diesem Zusammenhang überlegt werden, die vom Bund auf dem Wohngipfel 2018 zugesagten zusätzlichen Mittel für die soziale Wohnraumförderung für eine verstärkte Übernahme der bisher nicht förderfähigen Kosten zu verwenden.

Um in den wachsenden Städten sozialen Wohnungsbau langfristig zu vorgegebenen Mietpreisgrenzen zu ermöglichen, kann eine kritische Prüfung der geforderten Qualitätsstandards im sozialen Wohnungsbau in Bezug auf die Baukosten helfen. Dies bedeutet allerdings nicht ein Infragestellen von geltenden Baunormen, sondern nur ein Überdenken von Forderungen, die über erforderliche Qualitäten hinausgehen. Selbstverständlich müssen die geförderten Wohnungen aber auch langfristig vermietbar sein. Abstriche, etwa bei der Wärmedämmung, die zulasten der Heizkosten von Mietern gehen, sollten ebenfalls vermieden werden. Vor diesem Hintergrund haben der Bund und die Länder beim Wohngipfel beschlossen, gemeinsam an einer Begrenzung der Folgekosten von Regulierung und Normung zu arbeiten. Der Kosten-Nutzen-Prüfung von technischen Standards und Normen sowie von Gesetzen soll damit eine höhere Bedeutung zukommen. Darüber hinaus könnte auch eine Verringerung der Grunderwerbsteuer für geförderte Objekte oder sogar eine vollständige steuerliche Freistellung dazu beitragen, die Flächenverfügbarkeit für den sozialen Wohnungsbau und damit dessen finanzielle Attraktivität zu verbessern. Denkbar ist auch eine vergünstigte Abgabe öffentlicher Flächen des Freistaats für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus. Diese Möglichkeit soll als ein Ziel des Wohngipfels stärker verfolgt werden.

Bezahlbare Mieten durch mittelbare Bindungen sichern

Nach den Förderrichtlinien des Freistaats ist die Belegungs- und/oder Mietpreisbindung von Wohnungen grundsätzlich an ein konkretes Wohnobjekt gebunden. Das bedeutet, dass sich eine belegungs- und/oder mietpreisgebundene Wohnung in dem Objekt befindet, für das die Fördermittel gewährt wurden. Aufgrund der hohen Gestehungskosten und den damit verbundenen Renditezwängen ist der geförderte Mietwohnungsbau für Investoren mancherorts wenig attraktiv. Gleichzeitig gelingt es mit den derzeitigen Förderquoten nicht, den Verlust an Sozialbindungen nennenswert zu bremsen.

Um einerseits weiterhin Anreize für Neubau zu setzen und andererseits einen Wohnungsbestand mit bezahlbaren Mieten sicherzustellen, können mittelbare Bindungen, also eine

indirektere Verknüpfung von Förderung und Belegungs- und/oder Mietpreisbindung, ein hilfreiches Instrument sein. Konkret bedeutet dies, dass bei der Förderung die Bindung aus dem Neubau auf eine andere Wohnung im Bestand desselben Eigentümers übertragen werden kann. Als Ausgleich für dieses Entgegenkommen und zur Berücksichtigung der womöglich niedrigeren Qualitäten im Wohnungsbestand, kann bei der Übertragung eine höhere Anzahl von Wohnungen in die Bindung übernommen werden. Wenn also zehn Wohnungen im Neubau gefördert werden, könnten statt zehn Wohnungen im gleichen Neubau beispielsweise 15 Wohnungen im weiteren Bestand des Investors in die Bindung genommen werden. Bei der Festlegung des Umrechnungsfaktors spielt die Vergleichbarkeit der Objekte hinsichtlich Lage, Zustand, Ausstattung und Wohnfläche allerdings eine wichtige Rolle. Auch wenn dieses Instrument nicht ausreichen dürfte, um dem Verlust von gebundenem Wohnraum gänzlich entgegenzuwirken, kann über die damit verknüpfte Hebelwirkung ein erheblicher Zuegewinn an bezahlbarem Wohnraum erzielt werden. Voraussetzung für die Anwendung ist natürlich, dass der Wohnungseigentümer bereits über einen ausreichend großen Wohnungsbestand verfügt. Damit bietet sich dieses Instrument lediglich für die größeren institutionellen Wohnungsunternehmen an.

Eine Förderung, die nicht an das einzelne Objekt gebunden ist, könnte zudem auch in einem anderen Zusammenhang die Versorgung mit gebundenen Mietwohnungen verbessern. Denn ein regelmäßig diskutiertes Problem bei Wohnungen mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen sind sogenannte Fehlbelegungen. Diese entstehen, wenn sich die Lebenssituation von Haushalten, die zum Zeitpunkt des Einzugs nachgewiesenermaßen bedürftig waren, finanziell deutlich verbessert. Häufige Beispiele hierfür sind etwa Haushalte von Studierenden und Auszubildenden, deren Zahlungsfähigkeit sich mit Aufnahme einer regulären Beschäftigung in der Regel deutlich erhöht. Trotz der verbesserten Einkommensverhältnisse dürfen die Haushalte die geförderte Wohnung jedoch weiterhin bewohnen. Hierdurch wird das Angebot der ohnehin weniger werdenden Sozialwohnungen noch weiter verknüpft. In der Vergangenheit haben einige Bundesländer versucht, dies mit der sogenannten Fehlbelegungsabgabe zu lösen. Hierbei muss der nicht mehr WBS-berechtigte Mieter eine Ausgleichszahlung für seine geförderte Wohnung entrichten. Da das Instrument allerdings mit hohen Verwaltungskosten verbunden ist und ungewollte Umzugsketten auslösen kann, wurde es in den meisten Bundesländern wieder abgeschafft. Aktuell hat nur noch Hessen eine entsprechende Regelung.

Vor diesem Hintergrund könnten flexible Bindungen eine sozialverträgliche und vergleichsweise günstige Lösung darstellen. Bei flexiblen Bindungen muss die Wohnberechtigung des Mieterhaushalts in festgelegten Zeitabständen geprüft bzw. der Mieter dazu verpflichtet werden, seine Bedürftigkeit selbstständig nachzuweisen. Sollten die Anforderungen nicht mehr erfüllt sein, kann die Sozialbindung der Wohnung

aufgehoben und auf eine andere Wohnung im Bestand des Vermieters übertragen werden. Der Mieter kann dabei weiter in seiner alten Wohnung bleiben, denn gleichzeitig bekommt der Vermieter das Recht, den Mietpreis der ursprünglich gebundenen Wohnung in einem vorgegebenen Zeitraum auf ein marktadäquates Niveau zu erhöhen, so dass ihm keine finanziellen Einbußen entstehen. Auch dieses Instrument ist mit vielfältigen verwaltungsrechtlichen und praktischen Herausforderungen verbunden und sollte daher nicht in eine laufende Förderung eingebaut werden. Zudem ist es nur für Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt geeignet. Denkbar ist dann eine Etablierung als Anschlussfinanzierung, wie sie beispielsweise in Brandenburg umgesetzt wurde. Hier konnte die planmäßig auslaufende Belegungsbindung von über 3.000 Wohnungen für weitere zehn bis 15 Jahre verlängert werden. Die Bindungen sind nicht an eine bestimmte Wohnung geknüpft, sondern in Tranchen aufgeteilt. Nach der Hälfte der vereinbarten Laufzeit wird die Berechtigungslage des Mieters geprüft. Sollte diese weiterhin Bestand haben, wird die Bindung fortgeführt. Falls nicht, wird sie auf eine andere Wohnung derselben Tranche übertragen³⁴.

Anpassung der Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine

Im Kontext der sozialen Wohnraumförderung stellt sich regelmäßig die Frage, wer überhaupt Zugang zu diesem besonderen Teil des Wohnungsmarkts haben darf. Dabei hat eine soziale Wohnraumförderung ihren Fokus auf solche Haushalte zu richten, die sich nicht oder nur mit großen Schwierigkeiten selbstständig mit geeignetem Wohnraum versorgen können. Neben dem Einkommen können hier auch andere soziale oder individuelle Aspekte eine Rolle spielen. Beispiele sind etwa Alleinerziehende, die bei geringem Einkommen vergleichsweise hohe Wohnflächenbedarfe aufweisen, Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen, die besondere Ausstattungsbedarfe haben aber auch Menschen mit Migrationshintergrund, die auf dem freien Wohnungsmarkt teilweise von Diskriminierung betroffen sind. Eine umfassende Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen sollte dagegen nicht Ziel der sozialen Wohnraumförderung sein. Hierdurch kommt es zu Konkurrenz um sozialen Wohnraum, bei dem die besonders bedürftigen Haushalte – sofern Belegungsrechte nicht ausgeübt werden – häufig nicht berücksichtigt werden. Die Einkommensgrenzen und die weiteren Anspruchsvoraussetzungen für WBS sollten sich an dieser Maßgabe orientieren.

Nichtsdestotrotz benötigen in angespannten Wohnungsmärkten auch die mittleren Einkommensgruppen teilweise Unterstützung bei der Aufbringung von Wohnkosten. Diese sind teilweise die Zielgruppe für das Wohngeld, welches über einen Mietzuschuss oder einen Lastenzuschuss bei selbstgenutztem Wohnraum angemessenen und familiengerechten Wohnraum

fördern soll. Auf dem Wohngipfel im September 2018 haben der Bund und die Länder entschieden, mit einer Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. So soll die Entlastungswirkung des Wohngeldes erhalten und die Haushalte der entsprechenden Einkommensgruppen bei den Wohnkosten unterstützt werden.

Zudem wird in letzter Zeit verstärkt über die Einführung einer weiteren Säule der Wohnraumförderung diskutiert. Ziel ist es, in angespannten Wohnungsmärkten den Wohnungsneubau für solche Haushalte anzukurbeln, deren Einkommen für einen WBS zu hoch ist. Dafür wird eine zusätzliche Einkommensgrenze definiert, die dann beispielsweise 40 % oberhalb der Anspruchsgrenze für WBS liegt. Hintergrund ist, dass in besonders angespannten Wohnungsmärkten teilweise auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten mit der Wohnraumversorgung haben. Daher sollte über eine Förderung dieser Haushalte nachgedacht werden. Dies könnte nur in solchen lokal begrenzten Gebieten erfolgen, für welche die Kommunen zusätzlich zu den grundlegenden Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung den Bedarf an einer entsprechenden Förderung im Rahmen einer Stellungnahme bestätigen. Ein solches Vorgehen findet beispielsweise in Schleswig-Holstein Anwendung. Das Ziel sollte es sein, einerseits die Wohnraumversorgung der Haushalte mit mittleren Einkommen zu verbessern und andererseits eine Konkurrenzsituation zum sozialen Wohnungsbau im engeren Sinne zu vermeiden. Dafür kann in den entsprechenden Förderrichtlinien festgelegt werden, wie viele und welche geförderten Wohnungen für diesen Personenkreis zur Verfügung stehen und welche ausschließlich für Haushalte mit klassischem WBS reserviert sind. Eine Mischung beider Berechtigungstypen in einer Wohnanlage kann dabei einen Beitrag zu stabilen Bewohnerstrukturen leisten. Da in den Wohnungen mit dieser sogenannten Mittelsegmentförderung auch höhere Mietobergrenzen zugelassen sind, dürfte ein solcher Ansatz für potenzielle Investoren auch wirtschaftlich interessant sein. Inwiefern dieses Ziel jedoch tatsächlich erreicht werden kann oder ob die Konkurrenzsituation hiermit nicht bereits in die Konzept- und Antragsphase verlagert wird, ist jedoch unklar. Dennoch sollte eine entsprechende Förderung genauer untersucht und ihre Vor- und Nachteile mit den Wohnungsmarktakteuren im Freistaat Thüringen diskutiert werden.

Nutzung von Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung

Aktuelle Untersuchungen können keine umfassende Wirkung der Mietpreisbremse für angespannte Wohnungsmärkte belegen (vgl. Exkursbox Mietpreisbremse, S. 95). Dennoch sollte das Instrument in geeigneten Regionen eingeführt werden, wie dies bereits in Erfurt und Jena der Fall ist. Damit wird ein

³⁴ Vgl. <https://www.potsdamer-modell.de/wohnen-zum-sozialtarif/mietpreis-und-belegungsbindungen/>, Abruf am 06.11.2018

wichtiger Schritt in der Ausschöpfung des bundesrechtlichen Rahmens zur Begrenzung der Mietpreise getan. Um die langfristigen Folgen der Mietpreisbremse abschließend beurteilen zu können, sind jedoch die Auswirkungen des 2019 in Kraft tretenden Mietrechtsanpassungsgesetzes abzuwarten.

Gleiches gilt für die Kappungsgrenze, die mit dem Mieterschutzgesetz ebenfalls angepasst werden soll. Das Instrument wurde im Jahr 2013 eingeführt, um die Preisentwicklung bei bestehenden Mietverträgen zu bremsen. Mit einer sogenannten Kappungsgrenzenverordnung können die Bundesländer die Kappungsgrenze – das ist die maximal zulässige prozentuale Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren in einem laufenden Mietverhältnis – von 20 % auf 15 % senken, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einem Gebiet besonders gefährdet ist. Durch ihr direktes Ansetzen an den Mieten gilt die Kappungsgrenze zwar als relativ wirksames Instrument zur Sicherung von preiswertem Wohnen in bestehenden Mietverträgen. Allerdings leisten Privatvermieter sowie kommunale und genossenschaftliche Vermieter bereits einen wesentlichen Beitrag zu stabilen Mieten. Mietforderungen in bestehenden Mietverträgen werden in dieser Gruppe regelmäßig nur sehr moderat erhöht. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils dieser Wohnungseigentümer in Thüringen sind vom Instrument der Kappungsgrenze daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Dementsprechend gab es in Thüringen zum Zeitpunkt der Berichtslegung keine geltende Kappungsgrenzenverordnung, allerdings wurde für die kreisfreie Stadt Erfurt der Erlass einer entsprechenden Verordnung geprüft.

Stadt-Umland-Kooperationen stärken

In den auch weiterhin wachsenden Städten Erfurt, Jena und Weimar wurden in den vergangenen Jahren die Potenziale der Innenentwicklung bereits zu einem guten Teil genutzt. Die verbleibenden Reserven reichen möglicherweise nicht, um die zukünftig steigenden Bedarfe zu befriedigen. Das heißt, dass nicht alle Personen, die in den Städten arbeiten oder lernen, dort auch eine passende Wohnung finden werden. Damit rückt die regionale Perspektive wieder verstärkt in den Fokus. Hierbei geht es nicht um eine Legitimierung von Verdrängungseffekten, sondern um eine bessere Bedienung unterschiedlicher Wohnwünsche. Die Städte müssen sich mit ihren Umlandgemeinden über die weitere Siedlungsflächenentwicklung abstimmen. Dafür hat der Freistaat im ThürWoFG bereits wichtige Voraussetzungen geschaffen. Darüber hinaus könnte auch eine vom Freistaat geförderte Koordination der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung hilfreich sein.

Förderung für barriere-reduzierende Umbauten fortführen

Das ThürBaR ist in Ergänzung zu den grundlegenden Darlehensprogrammen eines der erfolgreichsten Förderprogramme auf dem Thüringer Wohnungsmarkt und leistet einen wichtigen Beitrag sowohl für die Schaffung von langfristig nutzbarem Wohnraum im Land als auch für die Begrenzung der aus den Maßnahmen resultierenden Mieterhöhungen. Für bauliche Maßnahmen können Vermieter einen Zuschuss von 50 % der förderfähigen Kosten, maximal 10.000 EUR je Wohneinheit, erhalten. Das Fördervolumen wurde bereits mehrfach aufgestockt. Diesen erfolgreichen Ansatz gilt es daher fortzuführen. Die Förderung sollte auf einem Niveau verstetigt werden, das eine angemessene Bedienung der Bedarfe erlaubt. Barrierefreie oder barrierearme Wohnungen haben, sofern sie nicht einer Mietpreisbindung unterliegen, jedoch ein oftmals höheres Mietenniveau als Standardwohnungen und sind damit für ihre Zielgruppe häufig nicht finanzierbar. Dies führt dazu, dass nicht unbedingt die Haushalte in umgebauten Wohnungen leben, die diese am dringendsten bräuchten. Um zu verhindern, dass barrierefreie oder barriere-reduzierte Wohnungen zum Luxusgut für Menschen mit körperlichen Einschränkungen werden, sollte für im freien Wohnungsmarkt geförderte Umbauten über eine rechtliche Begrenzung des Mietanstiegs nachgedacht werden. Dies wäre etwa durch eine vergleichsweise kurzfristige Mietpreisbindung machbar. In anderen Bundesländern finden sich zudem vereinzelte Beispiele für eine Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindung bei der Förderung von Umbauten von Wohnungen mit Sozialbindungen.

Das ThürBaR steht bislang nur für Miet- und Genossenschaftswohnungen offen. Gerade unter demografischen Aspekten sollte jedoch eine Ausweitung auf das Eigentumssegment, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, geprüft werden. Diese können bisher nur ein Baudarlehen aus der Modernisierungsrichtlinie für Eigenwohnraum in Anspruch nehmen. Aufgrund des geringen Bestands an Mehrfamilienhäusern in ländlichen Räumen und der hohen Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum können in diesen Regionen mit einer reinen Umbauförderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen absehbar aber nicht ausreichend altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Um den Nachfrage- druck zu reduzieren und den Betroffenen einen langfristigen Verbleib in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen, sollten daher auch Bewohner von Eigentumswohnungen sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern stärker als bisher bei dem Abbau von Barrieren unterstützt werden. Dabei ist insbesondere auch auf eine Kombinierbarkeit mit den entsprechenden KfW-Programmen zu achten.

Exkurs: Niedrigere Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse?

Mietpreisbremse: Eine Regelung mit vielen Ausnahmen

Mit der Mietrechtsnovellierung 2015 wurde die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Damit reagierte der Bund auf die zunehmend angespannte Situation der Wohnungsmärkte in Ballungsräumen. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, für Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten befristet für fünf Jahre eine Deckelung der Mieten in neu abgeschlossenen Mietverträgen anzuordnen. In den regulierten Regionen darf die geforderte Neuvertragsmiete die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete um nur maximal 10 % überschreiten. Allerdings erlaubt die Regelung einige Ausnahmen: Mieten, die im früheren Mietverhältnis bereits über der Obergrenze lagen, dürfen auch bei einer Neuvermietung vereinbart werden. Befristete Mietverträge unterliegen nicht den gesetzlichen Regelungen. Des Weiteren gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten sowie für grundlegend modernisierte Wohnungen. Bei kleineren Modernisierungen oder möblierten Wohnungen ist ein Zuschlag erlaubt. Stellt der Mieter fest, dass eine zu hohe Miete vereinbart wurde, muss er dies dem Vermieter mit einer qualifizierten Rüge mitteilen. Er ist dann nur zur Zahlung einer Miete in zulässiger Höhe verpflichtet und kann ab dem Zeitpunkt der Rüge zu viel bezahlte Beträge zurückverlangen.

Einführung der Mietpreisbremse in Erfurt und Jena

Mittlerweile haben zwölf Bundesländer die Mietpreisbremse eingeführt. In Thüringen trat die Mietpreisbremse am 31.03.2016 in Kraft und hat Gültigkeit bis zum 31.01.2021. Sie gilt für die kreisfreien Städte Erfurt und Jena. In beiden Städten sind die Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen (vgl. Kap. 4.2).

Kritiker stellen Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Frage

Seit ihrer Einführung steht die Mietpreisbremse massiv in der Kritik. Das Instrument ändere nichts am grundlegenden Problem des Wohnungsmangels in Ballungsräumen und verhindere sogar den Neubau von Wohnungen. Fehlende Sanktionen würden außerdem dazu führen, dass sich Vermieter nicht an das Gesetz halten. Zusätzlich muss dem neuen Mieter auch die Miete des Vormieters bekannt sein, wobei juristisch unklar ist, ob der Vermieter diese Information aus einem früheren Vertragsverhältnis dem Nachmieter offenlegen darf. Ein wesentliches Problem wird zudem in der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete gesehen, die in der Regel über einen aufwändig zu erstellenden einfachen oder qualifizierten Mietspiegel identifiziert wird. Fraglich sei zudem, ob sich Mieter in angespannten Wohnungsmärkten überhaupt trauen, gegen eine zu hohe Mietforderung vorzugehen.

Empirische Studien erlauben differenziertere Aussagen

Verschiedene Studien haben die Wirksamkeit der Mietpreisbremse inzwischen empirisch untersucht. Das IW hat im Jahr 2017 eine deskriptive Untersuchung sowie eine Regressionsanalyse für Berlin durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Mietpreisbremse den Mietenanstieg zwar bremst, ein Großteil der Mietangebote allerdings immer noch zu hoch liegt³⁵. Besonders Wohnungen im gehobenen Segment waren zu teuer. Nachdem das DIW in einer ersten Untersuchung 2016 keine Wirkung festgestellt hat, zeigt eine Aktualisierung aus dem Jahr 2018 eine dämpfende Wirkung für solche Regionen, in denen der Anstieg der Neuvertragsmieten in den Vorjahren oberhalb einer bestimmten Schwelle lag. Da dies in Erfurt und Jena nicht der Fall war, konnte für beide Städte die Wirksamkeit noch nicht bestätigt werden³⁶.

Reform der Mietpreisbremse soll Wirksamkeit verbessern

Da grundsätzlich ein Ansetzen bei den Mieten für sinnvoll erachtet wird, verschärft die Bundesregierung die Mietpreisbremse mit dem ab 2019 geltenden neuen Mietrechtsanpassungsgesetz. Ungeachtet rechtlicher Zweifel sollen Vermieter dazu verpflichtet werden, unaufgefordert und schriftlich offenzulegen, wie hoch die Miete im vorherigen Mietverhältnis war und welche Ausnahmeregelungen gegebenenfalls geltend gemacht werden, wenn sie eine Miete oberhalb der Preisgrenze fordern wollen. Des Weiteren sollen Mieter in Zukunft unzulässig hohe Mieten mit einer einfachen Mitteilung ohne ausführliche Begründung beanstanden können. Zudem umfasst der Gesetzentwurf eine Reduktion der Modernisierungumlage auf den Mieter. Zukünftig sollen in angespannten Wohnungsmärkten jährlich nur noch acht Prozent der Kosten auf den Mieter umgelegt werden können. Schließlich soll das sogenannte Herausmodernisieren bestehender Mieter zur Ordnungswidrigkeit werden, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 EUR geahndet werden kann. Dem Mieter würde in so einem Fall gegebenenfalls Anspruch auf Schadenersatz zustehen.

³⁵ Vgl. Deschermeier, P.; Seipelt, B.; Voigtländer, M. (2017): Evaluation der Mietpreisbremse. IW policy paper 5/2017.

³⁶ Vgl. Kholodilin, K.; Mense, A.; Michelsen, C. (2016): Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. In: DIW-Wochenbericht Nr. 22/2016; ebd. (2018): Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. In: DIW Wochenbericht Nr. 7/2018, S. 107-117.

Über bedarfsgerechten Umbau zur Barrierefreiheit

Um eine gleichberechtigte Teilhabe und ein selbstbestimmtes Leben für alle Menschen zu ermöglichen, ist ein vollständig barrierefreier Umbau von Wohngebäuden wünschenswert. Hohe Kosten erschweren dieses Vorhaben derzeit aber noch. Aus diesem Grund unterstützt das ThürBaR eine Vielzahl an Einzelumbaumaßnahmen in Miet- und Genossenschaftswohnungen, wie etwa den Einbau von Aufzügen, die Anpassung der Sanitärräume oder auch die Verbreiterung der Türen und den Schwellenabbau. Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, dass die umgebauten Wohnungen durch die Maßnahmen die Bedingungen der Barrierefreiheit der DIN 18040-2 erfüllen. Diese Regelung sollte fortgeführt werden, denn sie erlaubt eine deutlich höhere Zahl von Wohnungen mit weniger Barrieren zu schaffen, als dies bei einer Forderung von vollständiger Barrierefreiheit der Fall wäre. Zudem ist auf die Verzahnung mit anderen Fördermöglichkeiten, wie etwa der Pflegeversicherung oder der KfW, zu achten. Wichtig ist dabei, dass Barrieren nicht willkürlich reduziert werden, sondern ein Nutzungskonzept verfolgt wird, das die Bedürfnisse potenzieller Bewohner in den Blick nimmt. Denn auch die Bedürfnisse von Menschen mit körperlichen Einschränkungen sind divers. Eine Fokussierung auf angepasste Barrierefreiheit erlaubt daher eine hohe Vielfalt an für verschiedene Bedarfstypen geeigneten Wohnungen zu angemessenen Preisen. Langfristig kann eine vollständige Barrierefreiheit durch eine Kumulation der Einzelmaßnahmen erreicht werden.

Potenziale zur Senkung von Bau- und Transaktionskosten nutzen

Hohe Bau- und Kaufnebenkosten sind ein wesentliches Hindernis für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in den nachfragestarken Städten. In Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten können sie zudem erforderlichen Neubau gänzlich verhindern, wenn keine auskömmlichen Mieten realisiert werden können. Um Baukosten zu senken, müssen verschiedene Handlungsansätze kombiniert werden. Wie auf dem Wohngipfel vereinbart, sollen gesetzliche und untergesetzliche Regelungen auf Landesebene auf ihre Kosten-Nutzen-Wirkung überprüft und sofern möglich angepasst werden. In diesem Zusammenhang haben die Bundesländer angekündigt, ihr Bauordnungsrecht weiterzuentwickeln und zu harmonisieren. Dabei ist eine sorgfältige Abwägung mit den Regelungszielen, insbesondere dem Klimaschutz und der Energieeffizienz, erforderlich. Auf der Bundesebene sollte der Freistaat seine Einflussmöglichkeiten nutzen und entsprechende Prüfungen anregen. Vor allem die Vorgaben für Wärme-, Schall- und Brandschutz haben inzwischen einen sehr hohen Standard erreicht, deren Kosten jedoch über die Miete refinanziert werden müssen. Bei zukünftigen Verschärfungen sollte daher ein besonderes Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit der Regelungen gelegt werden.

Zudem sollte über eine Senkung der Grunderwerbsteuer nachgedacht werden. Mit einem Steuersatz von 6,5 % gehört Thüringen zur Spitzengruppe in Deutschland. Damit werden nicht nur die Kaufnebenkosten erhöht. Dieser Posten kann in der Regel auch nicht durch einen Immobilienkredit finanziert werden und schmälert damit das Eigenkapital des Käufers. Eine moderate Senkung der Grunderwerbsteuer würde zudem nicht nur den Wohnungsneubau fördern, sondern insbesondere auch den Erwerb von Bestandsimmobilien erheblich erleichtern.

Handlungsmöglichkeiten zeigen sich zudem auf kommunaler Ebene. Eine Reform von kommunalen Stellplatzsatzungen kann zur Dämpfung von Baukosten beitragen. Vor allem in städtischen Gebieten können Kommunen damit auch zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel beitragen. Darüber hinaus ist ausreichend Personal mit entsprechenden Qualifikationen in den Planungsämtern und den Bauaufsichtsbehörden für kosteneffizientes Bauen unerlässlich. Gerade in der Innenentwicklung sind die Anforderungen an die Entwicklung von Bebauungsplänen und die Genehmigung von Bauanträgen hoch. Verzögerungen im Planungs- und Genehmigungsverfahren treiben bei vielen Projekten die Kosten in die Höhe. Aus diesem Grund haben Bund, Länder und Kommunen auf dem Wohngipfel angekündigt, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, um planungsrechtliche und bauaufsichtliche Verfahren zu optimieren und zu beschleunigen.

Auf der Ebene des Einzelprojekts können Bauherren und die Bauwirtschaft die Baukosten etwa durch Nutzung einfacher bis normaler Qualitätsstandards, flächensparende Grundrisse, bedarfsgerechte Barrierefreiheit sowie integrale Planung reduzieren. Sinnvoll wäre auch eine Reduzierung der Wohnungsgrößen im Neubau. Kleinere Wohnungen sind zwar pro Quadratmeter nicht günstiger. Die für die Vermarktung oftmals entscheidenden Kosten je Wohneinheit fallen jedoch geringer aus. Darüber hinaus wird durch kompaktere Wohnungen der zusätzliche Flächenverbrauch reduziert. Punktuell kann auch eine Anwendung serieller Bauweisen die Schaffung von benötigtem Wohnraum erleichtern. Gerade in städtischen Gebieten sind diesen Verfahren im Rahmen von Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken allerdings Grenzen gesetzt. Dadurch können die für die Realisierung von Skaleneffekten notwendigen hohen Stückzahlen in der Regel nicht erreicht werden.

Leerstände weiter abbauen

Zwischen 2002 und 2016 wurden allein im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ in Thüringen fast 55.000 Wohneinheiten vom Markt genommen und damit ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung von Leerständen geleistet. Seit einigen Jahren sinken die Rückbauzahlen allerdings. Dies ist zum einen auf einen sinkenden Handlungsdruck – unter anderem konnten viele Flüchtlinge zumindest vorübergehend in den leerstehenden Wohnungen untergebracht werden – und zum

anderen auch auf geringere Handlungsspielräume zurückzuführen³⁷. Im Jahr 2017 hat der Bund die Programme Stadtbau Ost und West zu einem gemeinsamen Stadtbauprogramm zusammengeführt. Dabei wurden die unterschiedlichen Ausgangslagen in Ost und West, etwa beim Leerstand, berücksichtigt, so dass die Förderkonditionen für die ostdeutschen Städte und Gemeinden bestehen bleiben konnten.

Vor diesem Hintergrund sollten die Bestrebungen zum Rückbau von nicht marktgängigen Wohnimmobilien im Rahmen der Städtebauförderung fortgeführt werden. In Gebieten mit rückläufiger Haushaltsentwicklung nehmen die Leerstände im Ortsbild erneut zu. In der Vergangenheit wurde ein Großteil der Rückbauleistung im Rahmen der Altschuldenhilfe von den institutionellen Wohnungseigentümern erbracht, die im Bereich des Geschosswohnungsbaus ihre Bestände weitgehend angepasst haben. Daher sollte geprüft werden, ob eine stärkere Einbeziehung von privaten Eigentümern in die Rückbauförderung denkbar ist. Damit könnte auch eine Schieflage zwischen den Wohnungsmarktakeuren verhindert werden.

Zukunftsfähige Verwaltung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen

Viele kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen im Freistaat Thüringen haben die nach der Wende entstandenen Förderangebote zur Schaffung einer wirtschaftlich stabilen Unternehmensstruktur und eines nachhaltig zu bewirtschaftenden Wohnungsbestandes genutzt. Dennoch gibt es in einigen Regionen immer noch Unternehmen mit sehr kleinen Beständen. Auch in einzelnen Kommunen werden die eigenen Wohnungen noch verwaltungsintern bewirtschaftet. Für diese Vermieter ist es ausgesprochen schwierig, sich auf die Bedürfnisse der Wohnungsnachfrager einzustellen und in einen attraktiven Wohnungsbestand zu investieren.

Um negative Auswirkungen auf die lokalen oder regionalen Wohnungsmärkte zu verhindern, sollten diesen Unternehmen und Kommunen Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung einer zukunftsfähigen Verwaltung aufgezeigt werden. Diese können etwa im Zusammenschluss mehrerer kleiner Wohnungsunternehmen einer Region bestehen bzw. in der Auslagerung der Verwaltung von öffentlichen Wohnungsbeständen in eine bestehende Wohnungsbaugesellschaft. In diesem Zusammenhang schafft das ThürWoFG bereits wichtige Voraussetzungen für die interkommunale Zusammenarbeit. Denkbar ist aber auch die Neugründung von Wohnungsbaugesellschaften, die bundesweit mittlerweile von einer wachsenden Zahl an Kommunen erwogen wird. Der Vorteil solcher Gesellschaften liegt in der Schaffung von Einflussmöglichkeiten auf den lokalen Wohnungsmarkt. Auch bei den Wohnungsgenossenschaften gibt es bundesweit inzwischen einige Neugründungen. Die hohe Bedeutung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen wird auch im

aktuellen Koalitionsvertrag der Landesregierung betont. Es bleibt zu überlegen, ob Unternehmen nicht stärker zu begleiten sind und die interkommunale Zusammenarbeit von kommunalen Wohnungsunternehmen weiter gefördert werden kann.

Dialog zwischen den Wohnungsmarktakeuren stärken

In den letzten Jahren hat das Thema Kommunikation der Wohnungsmarktakeure an Fahrt gewonnen, wie das im Jahr 2014 gemeinsam vom damaligen Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, den kreisfreien Städten Erfurt, Jena, Gera und Weimar sowie dem vtw gegründete „Bündnis für gutes Wohnen“ zeigt. Das Ziel besteht darin, in einem konstruktiven Dialog zwischen Land, Kommune und den dort agierenden Wohnungsunternehmen sowie weiteren Interessierten ausgewogene Lösungen und Instrumente zur Entspannung des Wohnungsmarkts und zur Sicherstellung von fairen Teilhabechancen für alle Bewohner zu finden. Dabei spielt auch die Quartiersentwicklung eine wichtige Rolle.

Damit bietet das Bündnis einen wichtigen Raum, um Probleme frühzeitig und direkt zu kommunizieren. Diesen Dialog gilt es, weiter fortzusetzen und zu vertiefen. Die Bemühungen der Akteure in diesem Gremium sollten für die Öffentlichkeit transparent gemacht werden, um einerseits die gesamtgesellschaftliche Diskussion anzuregen und andererseits ein besseres Verständnis für Ergebnisse und Entscheidungen zu schaffen. In den letzten Jahren sind weitere Akteure hinzugekommen, so dass die Thüringer Wohnungsmärkte inzwischen sehr umfassend in diesem Dialog vertreten sind.

Parallel dazu wurde auf Bundesebene das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ausgerufen, dem sich neben dem damaligen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, der Bauministerkonferenz und der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände und verschiedenen Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie weitere relevante Akteure angeschlossen haben. Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment, zu verbessern und vor allem das Wohnungsangebot in den Ballungsgebieten mit Wohnraum-mangel zu erweitern.

Ein Zeichen für die große Bedeutung, die das Thema Wohnen inzwischen auch für die Bundespolitik hat, ist der o. g. Wohnungsgipfel, der am 21. September 2018 zur Verabschiedung einer gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen geführt hat. Darin wurde unter anderem eine Fortführung der Mittel für die Wohnraumförderung durch den Bund bis 2021 beschlossen, von welcher auch der Sozialwohnungsbau in Thüringen profitieren wird.

³⁷ Vgl. Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtbau in Thüringen.

Generell zeigt sich jedoch sowohl in den bundespolitischen Maßnahmen als auch in der medialen Berichterstattung eine auf die Probleme von Ballungsräumen verkürzte Betrachtung. Wünschenswert wären daher eine stärkere Aufmerksamkeit und intensivere Diskussion für die Herausforderungen, Lösungsansätze und Erfolge von ländlich geprägten Regionen und Wohnungsmärkten mit zukünftig stark rückläufiger Nachfrage. Aus diesem Grund hat die Stiftung Baukultur Thüringen mit Förderung des TMIL die PLATTFORM WOHNDEBATTE ins Leben gerufen. Ziel dieses Projekts ist es, neue Wohnformen in und für Thüringen zu systematisieren und neue Ideen für das Wohnen zu generieren, die sozialer, technologischer aber auch gestalterischer Art sein können. Damit sollen Perspektiven und strategische Leitlinien für Thüringen identifiziert und Impulse gesetzt werden, an denen sich eine zukunftsfähige Wohnungsbaupolitik des Landes orientieren kann. Zu diesem Zweck sollen mit verschiedenen Veranstaltungs- und Beteiligungsformaten Institutionen und Interessenvertreter an einen Tisch geholt und die bereits laufenden Bemühungen stärker miteinander verknüpft werden.

Wohnungsmärkte in Thüringen mit Augenmaß gestalten

Die in diesem Wohnungsmarktbericht genannten Empfehlungen bieten Anregungen und Ideen zur Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen der Thüringer Wohnungsmärkte. Bei der konkreten Ausgestaltung der erforderlichen Instrumente sind unterschiedliche politische und wirtschaftliche Besonderheiten sowie regionale Spezifika zu berücksichtigen. Dies geht nur unter aktiver Beteiligung aller Wohnungsmarktteure im Freistaat. Aufgrund der ausgeprägten Disparitäten in den Thüringer Wohnungsmärkten und den differenzierten Entwicklungsverläufen müssen dabei Lösungen gefunden werden, die diesen Unterschieden gerecht werden. Dies erfordert eine Politik mit Augenmaß. Daher kann dieser Wohnungsmarktbericht keine Mustervorlage für die zukünftige Gestaltung der Wohnungsmärkte liefern. Vielmehr stellt er eine Informations- und Diskussionsgrundlage dar, mit der ein fachübergreifender politischer und gesellschaftlicher Diskurs über angemessenes und bezahlbares Wohnen in Thüringen angestoßen bzw. begleitet werden soll. Insoweit bedarf es einer konzertierten Aktion aller an der Thematik zu Beteiligten. Dies beinhaltet auch die in Betracht kommenden Ressorts der Landesregierung.

Methodik

Bevölkerungsprognose

Prognose auf der Basis der Komponentenmethode

Das Modell der Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangsweisen Fortschreibung der nach 100 Altersjahren und Geschlecht aufgegliederten Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen (Komponentenmethode).

Schätzung der Geborenen

Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im Drei-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden mit Hilfe längerer Zeitreihen Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Angleichungstendenzen des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

Schätzung der Sterbefälle

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Drei-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Bundes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

Vorausberechnung von Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die ebenfalls aus den entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre bestimmt werden. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Thüringen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch

für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

Haushaltsprognose

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

Für die Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohnnort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz addiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (eine, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“. Mit dem Mikrozensus 2016 wurden die Auswahlbezirke dem Zensus 2011 entsprechend angepasst, wodurch neuere Gebäude besser berücksichtigt werden. Dies führt unter anderem zu einem höheren Anteil größerer Haushalte in den Mikrozensusjahrgängen 2016 und 2017, da Neubauwohnungen häufiger von Familien genutzt werden.

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011-2016 zurückgegriffen, weil bei Redaktionsschluss noch nicht alle Ergebnisse des Mikrozensus 2017 berücksichtigt werden konnten. Da nicht davon ausgegangen

Tabelle 5: Annahmen der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS und der CIMA-Bevölkerungsprognose (Hauptvariante) für Thüringen

TLS	CIMA
Basisjahr	
31.12.2013	01.01.2017
Geburtenhäufigkeit	
Anstieg der altersspezifischen Geburtenkennziffer bis 2025 auf 1.626, danach bleibt der Wert konstant. Berücksichtigung von Differenzierungen zwischen den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten sowie aktueller Trends, wie dem Anstieg des Durchschnittsalters der Mütter.	Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs auf Basis von (im Dreijahresdurchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten. Berücksichtigung von regionalen Unterschieden im Geburtenverhalten zwischen den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten sowie aktueller Trends, wie dem Anstieg des Durchschnittsalters der Mütter.
Lebenserwartung	
Weitere Zunahme der Lebenserwartung auf Basis der Überlebenswahrscheinlichkeit im Freistaat Thüringen unterstellt. Lebenserwartung neugeborener Jungen (2035): 80,59 Jahre Lebenserwartung neugeborener Mädchen (2035): 85,73 Jahre	Weitere Zunahme der Lebenserwartung unterstellt. Sterbefälle werden regions-, alters- und geschlechtsspezifisch aus im Dreijahresdurchschnitt geglätteten Werten der Stadt- und Landkreise ermittelt. Die Sterbewahrscheinlichkeit für die Altersgruppen 85 Jahre und älter wird aus der allgemeinen Sterbetafel übernommen.
Wanderungen	
Konstanter Anteil Thüringens am Außenwanderungssaldo Deutschlands in den Jahren 2000-2013 von 1,5 %. Entwicklung von einer anfangs sehr hohen Nettozuwanderungsrate bis zum Jahr 2021. Ab diesem Zeitpunkt wird ein jährlicher Außenwanderungssaldo von rund 3.000 Personen unterstellt. Binnenwanderungen: Jährliche Reduktion des negativen Wanderungssaldos um durchschnittlich 239 Personen von -5.878 Personen im Jahr 2013 auf -629 Personen im Jahr 2035. Verteilung der Zuzüge aus und der Fortzüge in andere Bundesländer auf die Landkreise und kreisfreien Städte gemäß ihrer Anteile im Durchschnitt der Jahre 2011-2013 bzw. der Binnenwanderungen mit den anderen Landkreisen und kreisfreien Städten innerhalb Thüringens im Durchschnitt der Jahre 2011-2014, wobei das Jahr 2014 geschätzt wurde. Im Zuge der erhöhten Flüchtlingszuwanderung wurden für einzelne Landkreise und kreisfreie Städte teilweise Anpassungen im Stützzeitraum bzw. bei den Anteilen vorgenommen.	Fortschreibung der Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten, die aus den Werten der letzten fünf Jahre abgeleitet werden. Annahme einer höheren Nettozuwanderungsrate bei den Außenwanderungen in den ersten Jahren des Prognosezeitraumes. Für den gesamten Prognosezeitraum wird mit einem mäßigen Zuzug von Flüchtlingen gerechnet, welcher sich zum Ende des Prognosezeitraums immer weiter abschwächt.

werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Wohnungsprognose

Quantitativer Wohnungsbedarf

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landesebene werden Neubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Landkreisen und kreisfreien Städten nicht saldiert, weil davon

ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte regional gebunden sind.

Differenzierung der Wohnungsbedarfe

Der Neubedarf bzw. der Wohnungsüberhang wird differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern berechnet und ausgewiesen. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohngebäuden entsprechend des Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Darüber hinaus erfolgt eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum auf der Basis des Zensus 2011 und der Zusatzerhebung aus dem Mikrozensus 2014. Ob das beobachtete Verhalten aktueller Altersgruppen sich auch in die Zukunft fortschreiben lässt, kann dabei nicht mit Sicherheit gesagt werden. So können einerseits technische Innovationen, zum Beispiel in Form von Assistenzsystemen, künftigen Generationen einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung erleichtern. Andererseits schwächt sich möglicherweise die enge emotionale Bindung an das Eigenheim ab, wenn verstärkt Immobilien erworben werden, die zur jeweiligen Lebensphase passen.

Ableitung von Bedarfen

Für die künftige Entwicklung von Wohnungsbedarfen und -überhängen ist die Anzahl und Zusammensetzung der Haushalte entscheidend. Da im Ausgangsjahr keine Kalibrierung auf den Wohnungsbestand vorgenommen wird, kann es am Startpunkt der Prognose zu Abweichungen zwischen Wohnungsbestand und Haushaltszahl kommen, die jedoch vielfach den lokalen Lebensverhältnissen entspricht (zum Beispiel Wohngemeinschaften). Die Ableitung der zukünftigen Neubedarfe erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der zu erwartenden Haushaltsveränderungen.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge empirisch abgeleitet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die hohen Abgangsquoten der vergangenen Jahre deutlich zurückgehen. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,04 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,19 % des Wohnungsbestandes angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011. Der zu erwartende quantitative Neubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf.

Differenzierung nach Kreisstädten und dem übrigen Kreisgebiet

Die quantitativen Wohnungsbedarfe in den Landkreisen ergeben sich jeweils aus den Entwicklungen in der Kreisstadt und in dem übrigen Kreisgebiet. Für die Kreisstädte erfolgt eine weitgehend analoge Anwendung der Methodik der Haushaltsprognose und der quantitativen Wohnungsprognose auf die durch Trendfortschreibung ermittelte Bevölkerungsentwicklung der Kreisstädte nach Altersgruppen.

Qualitative Zusatznachfrage

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2030 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen.

Schätzansatz für die qualitative Wohnungsnachfrage

Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable). Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Kreisstädten und kreisfreien Städten sowie dem übrigen Kreisgebiet die Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der Haushaltsprognose gegenübergestellt. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang der qualitativen Zusatzbedarfe (abhängige Variable) und mehrerer erklärender Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei kommen als erklärende Variablen die Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen sowie die Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgrößenklassen zum Einsatz. Die für den Zeitraum 2014-2016 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2030 übertragen.

Abkürzungsverzeichnis

AAL	Ambient Assisted Living
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
EnEV	Energieeinsparverordnung
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
IAB	Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung
CIMA IFR	CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
ISSP	Innenstadtstabilisierungsprogramm
IWU	Institut Wohnen und Umwelt GmbH
IW	Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MFH	Mehrfamilienhäuser
LEP	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TAG	TAG Immobilien AG
ThürBaR	Thüringer Barrierereduzierungsprogramm
ThürBO	Thüringer Bauordnung
ThürModR-Mietwohnungen	Thüringer Programm zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen
ThürSbR	Thüringer Sanierungsbonus
ThürWoFG	Thüringer Wohnraumförderungsgesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVermGeo	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
vtw	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
WBS	Wohnberechtigungsschein/Wohnberechtigungsscheine
Wfl.	Wohnfläche

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Landkreisen Thüringens 1990-2017 (jeweils 31.12., 1990 = 100).....	8
Abbildung 2: Alterspyramide Freistaat Thüringen 2017 (31.12.).....	11
Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen 1991-2017.....	13
Abbildung 4: Geborene je 1.000 altersgleiche Frauen 2000, 2010 und 2015.....	15
Abbildung 5: Wanderungssalden über die Landesgrenze Thüringens 2000-2017.....	17
Abbildung 6: Wanderungsvolumen in Thüringen nach Typen im Durchschnitt der Jahre 2014-2016.....	18
Abbildung 7: Ausländer nach Herkunftsstaaten in Thüringen absolut 2000-2017 (jeweils 31.12.).....	19
Abbildung 8: Anteil der Ausländer aus Kriegs- und Krisenländern nach Herkunftsstaaten in Thüringen 2017 (31.12.).....	20
Abbildung 9: Wanderungssalden über die Landesgrenze Thüringens nach Altersklassen 2000-2017.....	21
Abbildung 10: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017-2030.....	31
Abbildung 11: Vergleich unterschiedlicher Prognosevarianten der CIMA und der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS (2014 = 100).....	32
Abbildung 12: Jährliche Wachstumsraten der CIMA-Bevölkerungsprognose (Hauptvariante) und der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens.....	33
Abbildung 13: Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Thüringen 1991-2017 (jeweils 31.12.).....	34
Abbildung 14: Bevölkerung in Privathaushalten nach Altersklassen 2017 (31.12.).....	36
Abbildung 15: Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) 2008-2017 (jeweils 31.12.).....	39
Abbildung 16: Bewohnte Wohnungen in Thüringen nach Baujahr 2014.....	40
Abbildung 17: Wohneigentumsquote in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) 2014.....	41
Abbildung 18: Mieterquote nach Haushaltsgröße und Alter des Haupteinkommensbeziehers in Thüringen 2014.....	42
Abbildung 19: Leerstandsquoten von vtw-Unternehmen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017.....	44
Abbildung 20: Bestand an belegungsgebundenen und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen in Thüringen 2008-2017 und voraussichtlicher Bestand 2027 (ohne Neuzugänge).....	51
Abbildung 21: Entwicklung von Verbraucherpreisen und Verfügbarem Einkommen der privaten Haushalte in Thüringen 2008-2017 (2008 = 100).....	52
Abbildung 22: Verfügbares Einkommen der Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2016.....	53
Abbildung 23: Indexierte Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete je Quadratmeter (Angebotsmiete) von Referenzwohnungen und Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 2008 bis 1. Halbjahr 2018 (2008 = 100).....	56
Abbildung 24: Durchschnittliche Mietpreiskomponenten in EUR je Quadratmeter in Thüringen 2014.....	58
Abbildung 25: Mietbelastungsquote nach Haushaltsgröße in Thüringen 2014.....	58
Abbildung 26: Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen in Deutschland 2014.....	59
Abbildung 27: Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen (ohne Transferleistungsempfänger) in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 2014.....	60

Abbildung 28: Entwicklung der Verkaufszahlen und der Mediankaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Thüringen 2008-2017 (2008 = 100)	61
Abbildung 29: Prozentuale Wägungsanteile der Bauleistungen im Index der Bauleistungspreise bei Wohngebäuden seit 2015	67
Abbildung 30: Entwicklung von Verbraucher- und Bauleistungspreisen in Thüringen sowie Zinssätzen für Wohnungsbaukredite in Deutschland 2008-2017 (2008 = 100)	68
Abbildung 31: Zusammenhang zwischen den Mediankaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser 2014-2016 und der Luftliniendistanz zu Schulen der Sekundarstufe I bzw. Medianmiete für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern je Quadratmeter 2015 und der Luftliniendistanz zu Supermärkten in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Thüringen 2015	71
Abbildung 32: Erteilte Wohnberechtigungsscheine je 1.000 Einwohner 2013 und 2017.....	73
Abbildung 33: Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatznachfrage) und -überhänge sowie Ersatzbedarfe im Freistaat Thüringen 2030.....	75
Abbildung 34: Relative Entwicklung der quantitativen Wohnungsneubedarfe (inkl. qualitativer Zusatznachfrage und Ersatzbedarfe) sowie -überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2030	77
Abbildung 35: Zusammenhang zwischen der relativen Entwicklung von Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser und der Bevölkerungsentwicklung 2012/2013 bis 2016/2017.....	82
Abbildung 36: Herausforderungen (grauer Kreis) und Handlungsempfehlungen (blaue Kreise) im Rahmen des 2. Wohnungsmarktberichts Thüringen	88

Kartenverzeichnis

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten 2011-2017 (jeweils 31.12.)	9
Karte 2: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Gemeinden 2012-2017 (jeweils 31.12.)	10
Karte 3: Alten- und Jugendquotient in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017 (31.12.).....	12
Karte 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Gemeinden 2015-2017.....	14
Karte 5: Wanderungssalden für junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre) über die Gemeindegrenze 2014-2016	22
Karte 6: Wanderungssalden für Senioren (65 Jahre und älter) über die Gemeindegrenze 2014-2016	23
Karte 7: Wanderungssalden insgesamt über die Gemeindegrenze 2014-2016	24
Karte 8: Pendlerverflechtungen der Arbeitsmarktzentren in Thüringen 2017.....	26
Karte 9: Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten 2017-2030 (jeweils 31.12.)	29
Karte 10: Haushaltsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017-2030 (jeweils 31.12.)	35
Karte 11: Mehrfamilienhausquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017 (31.12.)	38
Karte 12: Mittlere Nettokaltmiete (Angebotsmiete) einer Referenzwohnung in EUR/qm in den kreisfreien Städten und Landkreisen (Kreisstädte und übriges Kreisgebiet) in Thüringen, 1. Halbjahr 2018.....	54
Karte 13: Mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017 ...	62
Karte 14: Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017.....	64
Karte 15: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen (Kreisstädte und übriges Kreisgebiet) Thüringens 2030.....	78
Karte 16: Wohnungsneubedarfe (ohne qualitative Zusatzbedarfe) und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen (Kreisstädte und übriges Kreisgebiet) Thüringens 2030.....	79

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eigentumsstrukturen im Thüringer Wohnungsbestand	40
Tabelle 2: Nachträglich modernisierte Bauteilfläche in Ostdeutschland und Deutschland insgesamt 2016	46
Tabelle 3: Jährliche Modernisierungsrate in Ostdeutschland und Deutschland insgesamt im Altbau bis Baujahr 1978, 2010-2016 (mit Flächengewicht)	46
Tabelle 4: Ober- und Untergrenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete in Städten mit aktuellem Mietspiegel	57
Tabelle 5: Annahmen der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS und der CIMA-Bevölkerungsprognose (Hauptvariante) für Thüringen	100

Kfz-Kennzeichenverzeichnis

ABG	Altenburger Land
AP	Weimarer Land
EA	Stadt Eisenach
EF	Stadt Erfurt
EIC	Eichsfeld
G	Stadt Gera
GRZ	Greiz
GTH	Gotha
HBN	Hildburghausen
IK	Ilm-Kreis
J	Stadt Jena
KYF	Kyffhäuserkreis
NDH	Nordhausen
SHK	Saale-Holzland-Kreis
SHL	Stadt Suhl
SLF	Saalfeld-Rudolstadt
SM	Schmalkalden-Meiningen
SÖM	Sömmerda
SOK	Saale-Orla-Kreis
SON	Sonneberg
UH	Unstrut-Hainich-Kreis
WAK	Wartburgkreis
WE	Stadt Weimar

Daten zum 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen

Tabelle I: Bevölkerungsstand 2011-2017 (jeweils 31.12.)	108
Tabelle II: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2017 (jeweils 31.12.)	109
Tabelle III: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2017 bis 2030 (jeweils 31.12., 2017 = 100)	110
Tabelle IV: Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2017 (31.12.)	111
Tabelle V: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße 2017-2030 (jeweils 31.12., 2017 = 100)	112
Tabelle VI: Wohnungsbestand 2017 (31.12.)	113
Tabelle VII: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen 2017	114
Tabelle VIII: Miet- und Kaufpreise in EUR 2017	115
Tabelle IX: Wohnungsneubedarfe und -überhänge bis 2030	116

Tabelle I: Bevölkerungsstand 2011-2017 (jeweils 31.12.)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Thüringen	2.181.603	2.170.460	2.160.840	2.156.759	2.170.714	2.158.128	2.151.205
Stadt Erfurt	201.952	203.485	204.880	206.219	210.118	211.113	212.988
Stadt Gera	95.746	95.384	94.977	94.492	96.011	94.750	94.859
Stadt Jena	106.428	106.915	107.679	108.207	109.527	110.321	111.099
Stadt Suhl	36.570	35.967	35.665	36.208	36.778	35.608	35.166
Stadt Weimar	62.886	63.236	63.315	63.477	64.131	64.355	64.426
Stadt Eisenach	41.708	41.744	41.567	41.884	42.417	42.588	42.710
Eichsfeld	101.906	101.312	100.951	100.730	101.325	101.033	100.645
Nordhausen	86.734	85.921	85.380	85.055	85.355	85.098	84.697
Wartburgkreis	128.105	127.227	126.283	125.835	125.655	124.729	123.764
Unstrut-Hainich-Kreis	105.683	104.947	104.245	103.922	105.273	103.948	103.504
Kyffhäuserkreis	79.464	78.618	77.656	77.148	77.110	76.685	75.818
Schmalkalden-Meiningen	127.042	126.208	125.574	125.056	124.623	123.506	122.952
Gotha	135.986	135.376	135.155	135.381	136.831	135.430	135.521
Sömmerda	71.544	71.005	70.833	70.537	70.600	70.118	70.027
Hildburghausen	66.007	65.540	65.032	64.673	64.524	64.330	63.923
Ilm-Kreis	110.135	109.531	108.958	108.899	109.620	109.167	108.830
Weimarer Land	82.458	82.016	81.704	81.641	82.127	82.316	82.131
Sonneberg	58.465	57.802	57.252	56.809	56.818	56.507	56.361
Saalfeld-Rudolstadt	112.555	111.463	110.307	109.646	109.278	108.315	107.368
Saale-Holzland-Kreis	84.677	84.282	84.001	83.966	86.184	84.525	82.990
Saale-Orla-Kreis	85.259	84.435	83.654	82.887	82.951	82.362	81.501
Greiz	104.464	103.297	102.167	101.382	101.114	99.717	99.275
Altenburger Land	95.829	94.749	93.605	92.705	92.344	91.607	90.650

Datenquelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und des TLS

Tabelle II: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2017 (jeweils 31.12)

	insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
Thüringen	2.151.205	322.645	1.285.135	543.425
Stadt Erfurt	212.988	33.327	132.934	46.727
Stadt Gera	94.859	13.397	54.500	26.962
Stadt Jena	111.099	17.123	70.566	23.410
Stadt Suhl	35.166	4.311	19.788	11.067
Stadt Weimar	64.426	10.471	39.282	14.673
Stadt Eisenach	42.710	6.489	25.271	10.950
Eichsfeld	100.645	17.138	60.285	23.222
Nordhausen	84.697	12.642	50.206	21.849
Wartburgkreis	123.764	18.744	74.211	30.809
Unstrut-Hainich-Kreis	103.504	16.557	61.571	25.376
Kyffhäuserkreis	75.818	10.982	44.724	20.112
Schmalkalden-Meiningen	122.952	17.513	73.559	31.880
Gotha	135.521	20.838	81.136	33.547
Sömmerda	70.027	10.925	42.401	16.701
Hildburghausen	63.923	9.348	39.024	15.551
Ilm-Kreis	108.830	15.947	65.191	27.692
Weimarer Land	82.131	13.532	49.419	19.180
Sonneberg	56.361	7.601	33.302	15.458
Saalfeld-Rudolstadt	107.368	14.830	62.026	30.512
Saale-Holzland-Kreis	82.990	12.655	49.267	21.068
Saale-Orla-Kreis	81.501	12.093	48.164	21.244
Greiz	99.275	13.838	57.122	28.315
Altenburger Land	90.650	12.344	51.186	27.120

Datenquelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und des TLS

Tabelle III: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2017-2030 (jeweils am 31.12., 2017 = 100)

	insgesamt	Unter 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
Thüringen	90	92	79	115
Stadt Erfurt	102	114	94	116
Stadt Gera	90	98	77	110
Stadt Jena	102	111	98	107
Stadt Suhl	81	82	68	103
Stadt Weimar	97	102	92	110
Stadt Eisenach	92	93	85	109
Eichsfeld	91	87	80	123
Nordhausen	89	92	79	111
Wartburgkreis	88	87	75	119
Unstrut-Hainich-Kreis	89	88	77	117
Kyffhäuserkreis	84	84	72	112
Schmalkalden-Meiningen	88	90	75	115
Gotha	91	91	80	116
Sömmerda	89	88	77	121
Hildburghausen	87	85	74	121
Ilm-Kreis	90	93	80	113
Weimarer Land	91	86	78	127
Sonneberg	86	86	74	111
Saalfeld-Rudolstadt	85	88	73	110
Saale-Holzland-Kreis	87	81	74	121
Saale-Orla-Kreis	86	83	72	117
Greiz	84	81	70	113
Altenburger Land	84	82	72	106

Datenquelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für Thüringen

Tabelle IV: Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße* 2017 (31.12.)

	insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Thüringen	1.102.000	456.000	403.000	140.000	103.000
Stadt Erfurt	117.000	55.000	41.000	12.000	9.000
Stadt Gera	51.000	25.000	17.000	5.000	4.000
Stadt Jena	70.000	39.000	20.000	7.000	4.000
Stadt Suhl	21.000	9.000	8.000	2.000	2.000
Stadt Weimar	34.000	15.000	13.000	3.000	3.000
Stadt Eisenach	27.000	14.000	9.000	2.000	2.000
Eichsfeld	45.000	14.000	15.000	8.000	7.000
Nordhausen	42.000	15.000	16.000	6.000	5.000
Wartburgkreis	60.000	21.000	25.000	7.000	7.000
Unstrut-Hainich-Kreis	50.000	18.000	16.000	8.000	7.000
Kyffhäuserkreis	35.000	14.000	12.000	5.000	4.000
Schmalkalden-Meiningen	63.000	27.000	22.000	10.000	4.000
Gotha	70.000	28.000	28.000	9.000	5.000
Sömmerda	33.000	11.000	13.000	5.000	4.000
Hildburghausen	30.000	11.000	12.000	4.000	3.000
Ilm-Kreis	54.000	22.000	21.000	7.000	4.000
Weimarer Land	37.000	12.000	14.000	5.000	5.000
Sonneberg	29.000	12.000	11.000	4.000	2.000
Saalfeld-Rudolstadt	56.000	21.000	21.000	8.000	6.000
Saale-Holzland-Kreis	38.000	14.000	15.000	5.000	4.000
Saale-Orla-Kreis	41.000	15.000	15.000	6.000	5.000
Greiz	49.000	20.000	18.000	7.000	4.000
Altenburger Land	52.000	25.000	19.000	4.000	4.000

Datenquelle: TLS; Mikrozensus 2016 und 2017; Berechnungen und Schätzungen der CIMA

* Angaben auf 1.000 gerundet; es kann zu rundungsbedingten Abweichungen kommen

Tabelle V: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße 2017-2030 (jeweils 31.12., 2017 = 100)

	insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Thüringen	98	110	100	71	72
Stadt Erfurt	109	118	109	83	89
Stadt Gera	96	106	95	69	73
Stadt Jena	98	104	98	78	80
Stadt Suhl	79	90	79	55	55
Stadt Weimar	102	112	104	72	81
Stadt Eisenach	93	100	94	66	72
Eichsfeld	101	122	107	75	77
Nordhausen	96	111	98	72	72
Wartburgkreis	99	115	102	66	72
Unstrut-Hainich-Kreis	90	105	94	66	68
Kyffhäuserkreis	98	113	100	72	71
Schmalkalden-Meiningen	96	108	98	74	60
Gotha	103	116	104	75	69
Sömmerda	89	106	91	63	66
Hildburghausen	102	116	106	74	70
Ilm-Kreis	102	115	104	76	70
Weimarer Land	106	128	110	74	77
Sonneberg	92	104	94	66	63
Saalfeld-Rudolstadt	97	112	100	70	71
Saale-Holzland-Kreis	90	106	93	61	61
Saale-Orla-Kreis	89	104	93	62	63
Greiz	95	109	98	67	63
Altenburger Land	90	98	90	60	71

Datenquelle: CIMA-Haushaltsprognose für Thüringen

Tabelle VI: Wohnungsbestand 2017 (31.12.)

	Insgesamt*	davon in EZFH	davon in MFH	MFH-Quote in % **	geförderte Wohnungen insgesamt ***
Thüringen	1.139.213	535.603	593.857	52	24.092
Stadt Erfurt	112.830	21.541	90.029	80	3.688
Stadt Gera	59.786	10.487	48.967	82	3.043
Stadt Jena	61.285	11.305	47.526	78	1.006
Stadt Suhl	20.746	6.702	13.950	67	253
Stadt Weimar	33.967	7.926	25.264	74	419
Stadt Eisenach	23.182	5.900	17.224	74	169
Eichsfeld	45.455	29.878	15.361	34	697
Nordhausen	44.865	22.160	22.341	50	1.101
Wartburgkreis	61.174	41.351	19.609	32	811
Unstrut-Hainich-Kreis	52.518	30.156	21.958	42	679
Kyffhäuserkreis	40.881	25.739	15.044	37	441
Schmalkalden-Meiningen	62.553	40.446	21.794	35	590
Gotha	69.370	35.912	33.240	48	1.213
Sömmerda	34.543	22.129	12.031	35	156
Hildburghausen	31.046	21.881	8.964	29	404
Ilm-Kreis	59.072	29.056	28.533	48	890
Weimarer Land	41.235	24.921	16.173	39	1.271
Sonneberg	30.553	17.549	12.928	42	379
Saalfeld-Rudolfstadt	59.092	29.958	28.944	49	951
Saale-Holzland-Kreis	42.039	24.113	17.842	42	453
Saale-Orla-Kreis	42.912	25.866	16.849	39	560
Greiz	55.408	29.489	25.918	47	1.211
Altenburger Land	54.701	21.138	33.368	61	3.707

Datenquelle: TLS; TLVwA; Berechnungen CIMA IFR

* in Wohngebäuden (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen)

** Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden

*** einschließlich ruhender Belegungsbindungen

Tabelle VII: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen 2017

	Genehmigungen			Fertigstellungen		
	insgesamt*	davon EZFH	davon MFH	insgesamt*	davon EZFH	davon MFH
Thüringen	3.750	2.083	1.437	3.220	1.830	1.177
Stadt Erfurt	367	162	205	410	200	210
Stadt Gera	183	47	136	52	52	-
Stadt Jena	194	73	121	327	60	233
Stadt Suhl	47	18	29	14	14	-
Stadt Weimar	168	28	140	119	27	43
Stadt Eisenach	61	17	44	50	30	20
Eichsfeld	217	170	47	232	168	64
Nordhausen	193	93	58	114	63	51
Wartburgkreis	288	183	7	163	120	43
Unstrut-Hainich-Kreis	190	161	29	183	118	65
Kyffhäuserkreis	56	52	4	56	45	11
Schmalkalden-Meiningen	158	131	27	127	111	16
Gotha	285	127	103	172	88	44
Sömmerda	115	82	33	232	72	70
Hildburghausen	79	75	4	69	64	5
Ilm-Kreis	349	121	223	238	123	115
Weimarer Land	162	124	38	199	141	58
Sonneberg	89	40	19	35	32	3
Saalfeld-Rudolstadt	128	101	27	137	73	64
Saale-Holzland-Kreis	154	84	70	92	74	18
Saale-Orla-Kreis	67	49	18	51	42	9
Greiz	106	74	32	80	55	25
Altenburger Land	94	71	23	68	58	10

Datenquelle: TLS

* in Wohngebäuden (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen)

Tabelle VIII: Miet- und Kaufpreise in EUR* 2017

	Angebotsmiete für Referenzwohnungen**	Kaufpreise für EZFH***	Kaufpreise für Eigentumswohnungen***	Kaufpreise für unbebautes baureifes Land im individuellen Wohnungsbau****
Thüringen	5,41	85.000	62.000	35
Stadt Erfurt	6,73	256.000	96.000	206
Stadt Gera	4,83	145.000	35.000	75
Stadt Jena	7,54	348.000	98.000	302
Stadt Suhl	5,06	91.000	70.000	46
Stadt Weimar	6,66	228.000	85.000	136
Stadt Eisenach	5,83	230.000	65.000	55
Eichsfeld	5,00	71.000	85.000	45
Nordhausen	5,07	74.000	50.000	29
Wartburgkreis	5,00	95.000	48.000	28
Unstrut-Hainich-Kreis	5,22	70.000	38.000	30
Kyffhäuserkreis	5,06	49.000	39.000	26
Schmalkalden-Meiningen	5,18	70.000	47.000	25
Gotha	5,58	120.000	63.000	36
Sömmerda	5,97	90.000	36.000	45
Hildburghausen	5,19	70.000	49.000	25
Ilm-Kreis	5,75	100.000	54.000	52
Weimarer Land	5,26	105.000	76.000	60
Sonneberg	5,23	75.000	40.000	25
Saalfeld-Rudolstadt	5,45	65.000	52.000	16
Saale-Holzland-Kreis	5,12	127.000	30.000	58
Saale-Orla-Kreis	5,40	72.000	40.000	20
Greiz	4,61	69.000	33.000	28
Altenburger Land	5,00	52.000	35.000	23

Datenquelle: F + B Marktmietenmonitor; TLVermGeo

* Angabe jeweils als Medianpreis

** angebotene Nettokaltmiete je Quadratmeter

*** Angaben auf 1.000 gerundet

**** je Quadratmeter

Tabelle IX: Wohnungsneubedarfe* und -überhänge bis 2030

	Wohnungen insgesamt**		Wohnungen in EZFH**		Wohnungen in MFH**	
	Neubedarfe	Überhänge	Neubedarfe	Überhänge	Neubedarfe	Überhänge
Thüringen	40.008	44.212	3.917	35.876	36.091	8.336
Stadt Erfurt	13.140	-	610	-	12.530	-
Stadt Gera	212	1.012	47	1.012	165	-
Stadt Jena	699	654	33	654	665	-
Stadt Suhl	76	4.086	76	1.755	-	2.331
Stadt Weimar	1.725	142	28	142	1.697	-
Stadt Eisenach	47	1.349	47	595	-	754
Eichsfeld	2.517	1.324	33	1.324	2.484	-
Nordhausen	1.725	2.467	131	1.755	1.594	712
Wartburgkreis	1.755	1.537	81	1.537	1.674	-
Unstrut-Hainich-Kreis	282	4.495	156	4.079	126	416
Kyffhäuserkreis	1.269	1.391	290	1.376	979	15
Schmalkalden-Meiningen	1.097	2.463	134	2.463	963	-
Gotha	3.529	428	134	428	3.395	-
Sömmerda	313	3.333	144	2.939	169	395
Hildburghausen	1.343	311	269	311	1.074	-
Ilm-Kreis	2.801	514	129	514	2.672	-
Weimarer Land	3.001	-	503	-	2.498	-
Sonneberg	650	2.227	185	1.700	465	527
Saalfeld-Rudolstadt	1.663	2.261	228	2.126	1.436	135
Saale-Holzland-Kreis	469	3.502	127	2.941	343	561
Saale-Orla-Kreis	439	3.994	153	3.324	286	671
Greiz	943	2.280	181	2.275	763	5
Altenburger Land	312	4.442	200	2.626	112	1.816

Datenquelle: CIMA-Wohnungsprognose für Thüringen

* einschließlich Ersatzbedarfe und qualitative Zusatznachfrage

** es kann zu rundungsbedingten Abweichungen kommen

Herausgeber:

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Abteilung 2 – Städte- und Wohnungsbau, Staatlicher Hochbau
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt
Telefon: +49 (0) 361 574 1111 000 (Behördenzentrale)
E-Mail: poststelle@tmil.thueringen.de