



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Der Landeshauptstadt Erfurt

Wohnungsbedarfsprognose Erfurt

- Endfassung -

Hamburg, den 22. Januar 2013

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Tobias Jacobs

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

Der Erfurter Wohnungsmarkt – eine zusammenfassende Bilanz.....	v
Einleitung	1
1 Analyse und Bewertung des Wohnungsmarktes in Erfurt	3
1.1 Struktur und Entwicklung der Nachfrage.....	4
1.1.1 Bevölkerungsentwicklung	4
1.1.2 Wanderungen.....	7
Exkurs: Studierende in Erfurt	13
1.1.3 Altersstruktur	14
1.1.4 Haushalte.....	15
1.2 Arbeitsmarkt und Soziales.....	18
1.2.1 Arbeitsmarkt	18
1.2.2 Soziale Struktur der Erfurter Haushalte	23
1.3 Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes.....	28
1.3.1 Wohnungsbestand	28
1.3.2 Leerstand.....	30
1.3.3 Bautätigkeit.....	31
1.4 Preisentwicklungen und Preissegmente in Erfurt.....	35
1.4.1 Kaufpreise.....	35
1.4.2 Mietpreise	37
1.4.3 Preissegmente.....	43
2 Prognosen für die Stadt Erfurt	46
2.1 Bevölkerungsprognosen als Basis	46
2.2 Haushaltsprognose für Erfurt	52
2.2.1 Grundlagen der Haushaltsprognose	52
2.2.2 Das Analyse & Konzepte-Prognosemodell.....	52
2.2.3 Annahmen zur Haushaltsprognose.....	53
2.2.4 Ergebnisse der Haushaltsprognose für Erfurt	54
2.3 Wohnungsbedarfsprognose bis 2025	61

3	Wohnungsmarkt-Szenarien.....	65
3.1	Seniorenwohnen	65
3.2	Wohnen im Eigentum	71
3.3	Studentisches Wohnen	76
3.4	Szenarien zum preiswerten Wohnen.....	82
3.5	Fazit Wohnungsmarkt-Szenarien	88

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohnerentwicklung Erfurt	5
Tab. 2	Wanderungssalden über die Stadtgrenzen 2006-2011 nach Regionen	9
Tab. 3	Erfurt: Altersstruktur der Einwohner 2005-2011	14
Tab. 4	Zahl und Struktur der Haushalte in Erfurt 2010	17
Tab. 5	Erwerbstätige am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2009	19
Tab. 6	Einzugsbereich der Erfurter Pendler.....	22
Tab. 7	Entwicklung des Leerstandes 2005-2011	31
Tab. 8	Bautätigkeitsraten (neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Einwohner)	33
Tab. 9	Mietpreisdifferenzierung nach Wohnungsgröße (Angebotsmieten).....	42
Tab. 10	Mietangebot: preisdifferenzierende Merkmale.....	43
Tab. 11	Bevölkerungsansatz für Haushaltsprognose	52
Tab. 12	Entwicklung der Haushaltsgrößen (Variante I).....	58
Tab. 13	Entwicklung der Haushaltsgrößen (Variante II).....	58
Tab. 14	Wohnungsbedarfsprognose: Bedarfsentwicklung absolut.....	62
Tab. 15	Wohnungsbedarfsprognose: Veränderung gegenüber 2011.....	62
Tab. 16	Entwicklung des Pflegebedarfes bis 2025	67
Tab. 17	Szenario 1: Bedarf an stationärer und ambulanter Pflege bei konstanten Quoten.....	67
Tab. 18	Szenario 2: Bedarf an stationärer und ambulanter Pflege	
	bei konstantem stationärem Angebot.....	68
Tab. 19	Nachfragevolumen nach Ein- und Zweifamilienhäusern 2011-2025	73

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Vorgehensweise und Aufbau.....	2
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	4
Abb. 3	Salden der Einwohnerentwicklung 2001-2011	6
Abb. 4	Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.....	7
Abb. 5	Außenwanderungen 2006-2011 nach Alter	8
Abb. 6	Räumliche Verteilung der Wanderungen	9
Abb. 7	Außenwanderungen nach Alter und Regionen.....	10
Abb. 8	Entwicklung der Altersstruktur 2005-2010 im Vergleich	15
Abb. 9	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen.....	18
Abb. 10	Beschäftigung und Pendlerbewegungen 2010.....	20
Abb. 11	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2010.....	21
Abb. 12	Einkommensstruktur der Haushalte 2011	24
Abb. 13	Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2003-2010	30
Abb. 14	Bautätigkeit in Erfurt 2003-2010	32
Abb. 15	Aktuelles Wohnungsangebot nach Baualter/-Typ	39
Abb. 16	Preissegmente in Erfurt.....	44
Abb. 17	Bevölkerungsprognosen für Erfurt im Vergleich	51
Abb. 18	Städtische Bevölkerungsprognose 2011-2025 nach Alter	51
Abb. 19	Haushaltsentwicklung bis 2025 (Variante I)	55
Abb. 20	Haushaltsentwicklung bis 2025 (Variante II).....	55
Abb. 21	Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur (Variante I)	56
Abb. 22	Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur (Variante II).....	57
Abb. 23	Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.....	73
Abb. 24	Vorausschätzung der Studentenzahlen bis 2025	78

Der Erfurter Wohnungsmarkt – eine zusammenfassende Bilanz

Seit 2006 stieg die **Einwohnerzahl** Erfurts stetig auf aktuell 202.270 (2011) an, was im ostdeutschen Vergleich eine überaus positive Entwicklung ist. Dies ist das Ergebnis unterschiedlicher und teilweise gegenläufiger Prozesse. So tragen auf der einen Seite ein leichter Sterbeüberschuss – es sterben 200 bis 300 Personen pro Jahr mehr als in Erfurt geboren werden – und weiterhin leichte Wanderungsverluste gegenüber den alten Bundesländern zu einer ungünstigen Entwicklung bei.

Auf der anderen Seite ist ein leichter Anstieg der Studentenzahlen von 8.230 (2006) auf rd. 10.350 (2011) ebenso zu verzeichnen wie eine geringe Abwanderung in das Umland, um dort Eigentum zu erwerben (geringe Suburbanisierung). Insbesondere gelingt es weiterhin Wanderungsgewinne aus der Region zu erzielen, obwohl sich dort das Potenzial an Studien- und Ausbildungsanfängern aufgrund des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit reduziert. Dies lässt sich mit der steigenden Attraktivität Erfurts als Wohn- und Lebensort erklären.

Die zentrale Stellung Erfurts als Landeshauptstadt und Regionalmetropole verdeutlicht auch die Stellung im **Arbeitsmarkt** sowie die sinkenden Arbeitslosenzahlen, wobei diese Entwicklung auch auf die komplementäre Wirtschaftsstruktur der Thüringer Städtekette als eine zusammenhängende Wirtschaftsregion zurückzuführen ist, was die starken Pendlerverflechtungen verdeutlichen.

Auch zukünftig bleibt Erfurt eine der wenigen wachsenden Städte in Ostdeutschland. So geht die aktuelle städtische **Bevölkerungsprognose** davon aus, dass

- die Einwohnerzahl bis 2025 kontinuierlich um 3,0 % auf rd. 210.600 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz
- und die Zahl der Haushalte sogar noch stärker um 4,1 % auf rd. 108.500

ansteigen wird. Dabei wird die Zahl der Kinder kurzfristig noch zunehmen und mittelfristig leicht sinken sowie die Zahl der Sterbefälle weiter steigen. Entscheidend ist jedoch, dass auch weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen werden kann.

Diese demographischen Entwicklungen führen zu einer relativ stabilen **Wohnungsnachfrage**, wobei die zunehmende Alterung und sich verändernde Haushaltsgrößen zu einer leichten Verschiebung der Nachfragestruktur führen. So ist im Prognosezeitraum mit

- einem Zuwachs an Familien von ca. 2.900 Haushalten und
- einem Zuwachs an Seniorenhaushalten von ca. 4.200 (insbesondere von hochaltrigen, über 80-Jährigen) sowie
- einem leichten Rückgang bei den jungen 1-Personen-Haushalten bis 2020 um ca. 600 und einem anschließenden Wiederanstieg um 1.300 Haushalte bis 2025 zu rechnen.

Die Stadtumbaumaßnahmen und die Bestandsinvestitionen der Wohnungseigentümer haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass der Erfurter **Wohnungsmarkt** sich aktuell als ein gut funktionierender und im Gleichgewicht befindlicher Markt mit relativ ausdifferenzierter Struktur darstellt. Die tatsächliche Preisentwicklung ist wesentlich moderater als in vielen Medien exemplarisch dargestellt und führt im Verhältnis zu den lokalen Einkommen zu durchschnittlichen Mietbelastungsquoten. Die Preisniveaus ermöglichen wieder wirtschaftliche Investitionen, da das Verhältnis zwischen Grundstückspreis und Kauf- bzw. Mietpreisen stimmig ist und sogar zur leichten Belebung der Neubautätigkeit führt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation sowie den zukünftigen demographischen Prozessen sind zwar keine dramatischen Entwicklungen zu erwarten, einige Handlungsschwerpunkte lassen sich jedoch eindeutig beschreiben:

Prognostiziert man rein quantitativ den zukünftigen **Wohnungsbedarf**, so kann bis 2025 von einem zusätzlichen Wohnraumbedarf von rd. 4.300 Wohnungen – insbesondere mittlerer und größerer Wohnungen (inkl. Einfamilienhäuser) – ausgegangen werden.

Dieser Bedarf kann aus dem rechnerisch ermittelten aktuellen **Leerstand** von rd. 7.200 Wohnungen nur zum Teil befriedigt werden, da der Leerstand teilweise aufgrund des Bauzustandes, Eigentümerstreitigkeiten o. ä. nicht dem Markt zur Verfügung steht bzw. als Fluktuationsreserve z. B. für Modernisierung bei Mieterwechsel benötigt wird.

Hinzukommen muss also **Neubau**. Allein aufgrund der demographischen Entwicklung der potenziellen Eigentümerschicht sowie die gesamtwirtschaftliche Lage bei einem gleichzeitig wachsenden Gebrauchtmittelmarkt kann für die Jahre 2011-2025 von einer Nachfrage zwischen 2.400 und 3.500 Wohnungen im Eigenheimbereich ausgegangen werden. Auch im Geschosswohnungsbau ist Neubau sinnvoll, um hinsichtlich Wohnlage oder Ausstattung neue Qualitäten zu schaffen und auf veränderte Nachfragetrends zu reagieren.

Aufgrund der Baukosten einerseits und der Mietpreisniveaus andererseits kann Neubau nur im mittleren und höheren Preissegment erfolgen. **Preiswerter Wohnraum** mit Mieten von weniger als 5,50 €/qm nettokalt befindet sich nur im Bestand. Damit ist der Erhalt des preiswerten Bestandes eine zentrale Aufgabe im Erfurter Wohnungsmarkt, wobei die industriellen Bestände sowie die Siedlungen der 1960er Jahre eine zentrale Rolle spielen.

Ein weiteres Handlungsfeld resultiert aus der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die auch eine steigende Pflegebedürftigkeit mit sich bringt sowie veränderte Ansprüche an das **Seniorenwohnen** und die Betreuung. Die Zahl der pflegebedürftigen Senioren steigt bis 2025 um bis zu 2.400 Personen an, was einen Ausbau der Pflegekapazitäten erforderlich macht. In den Quartieren mit hohem Seniorenanteil wird zukünftig der Bedarf an altersgerechten (=barrierearmen) Anpassungen sowie die Bestandsentwicklung insgesamt eine zentrale Rolle spielen. Barrierefreier Wohnraum bzw. spezielle Wohnformen sind hingegen fast nur im Neubau realisierbar.

Einleitung

Seit Mitte der 90er Jahren ist der Erfurter Wohnungsmarkt durch Stadtumbau- und Schrumpfungsprozesse charakterisiert. Aktuell zeichnen sich jedoch weitgehend stabile Entwicklungstendenzen ab. So gehört Erfurt neben Leipzig, Dresden, Potsdam und Jena zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Nach den starken Bevölkerungsverlusten in den 1990er Jahren ist insbesondere für die Stadt seit 2003 wieder eine positive Einwohnerentwicklung charakteristisch.

Da demographische Prozesse selten linear, sondern zumeist in Wellen verlaufen, lautet die zentrale prognostische Fragestellung, ob die aktuelle Situation einen Wendepunkt oder nur eine temporäre Erscheinung darstellt. Im Ergebnis kann derzeit jedenfalls ein relativ stabiler Wohnungsmarkt mit einer sich ausdifferenzierten Angebots- und Nachfragestruktur festgestellt werden, in dem einzelne Gruppen sich wesentlich schwieriger mit Wohnraum versorgen können als noch vor wenigen Jahren. Dies erfordert ein neues wohnungspolitisches und stadtplanerisches Handeln der Kommune, für das die bisherigen Prognosen jedoch keine geeignete Grundlage mehr darstellen.

Angesichts der sich verändernden Rahmenbedingungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt, und hier insbesondere der demographischen Entwicklung, sind strukturelle Veränderungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu erwarten. Die zentrale Leitfrage ist dabei: "Welche Wohnungen werden in welchem Umfang für wen benötigt?" Entsprechend sind systematisch aufbereitete Analysen und Bewertungen sowie prognostische Aussagen zum Erfurter Wohnungsmarkt erforderlich. Diese werden mit der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose erbracht. Mit ihr erfolgt eine Betrachtungsweise, die nach Zielgruppen und Marktsegmenten auf gesamtstädtischer Ebene differenziert.

Die Wohnungsbedarfsprognose Erfurt setzt sich aus folgenden methodischen und inhaltlichen Bausteinen zusammen (s. Abb. 1).

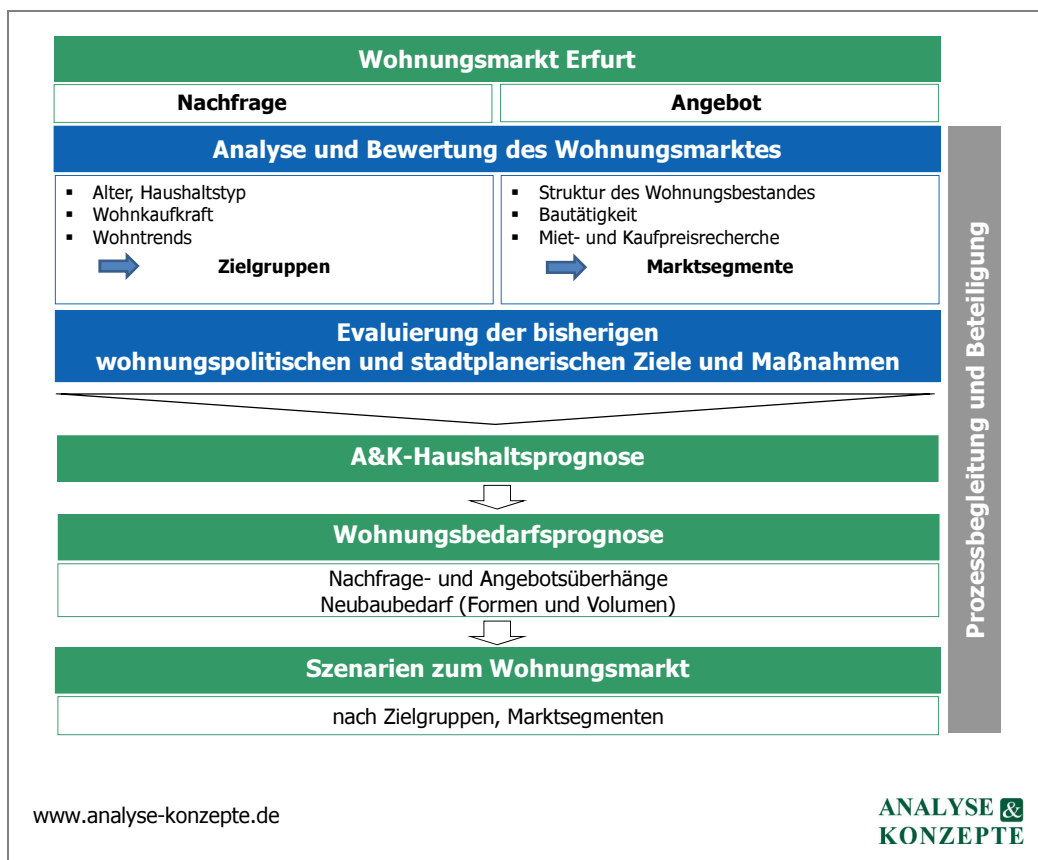
- Zentrale Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose ist die **Analyse und Bewertung des Erfurter Wohnungsmarktes**, differenziert nach Angebot, Nachfrage, Mieten und Preise sowie Wohntrends. Ziel der Wohnungsmarktanalyse ist es, zum einen eine fundierte Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung zu gewinnen und zum anderen eine Grundlage für die Prognose der zukünftigen Entwicklung zu schaffen. Zur Generierung von Marktinformationen wird hierfür unterstützend eine Miet- und Kaufpreisrecherche durchgeführt.
- Auf Basis der neuen, vorhandenen Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt wird eine **Haushaltsprognose** berechnet. Darüber hinaus wird die Plausibilität der weiteren vorliegenden Prognosen diskutiert und bewertet, um so mögliche Fehlerbreiten oder auch andere mögliche Verläufe bewerten zu können.
- Auf Grundlage der Haushaltsprognose und des Wohnungsangebotes wird **der quantitative Wohnungsbedarf** prognostiziert und mögliche Nachfrage- oder Angebotsüberhänge der kommenden Jahre ermittelt. Allerdings kann aus einem rein rechnerisch ermittelten Bedarf

nicht automatisch auf Nachfragevolumina geschlossen werden ohne Berücksichtigung qualitativer Aspekte.

- Diese werden anschließend um qualitative **Szenarien der Wohnungsnachfrage** für einzelne Marktsegmente bzw. Zielgruppen (z. B. Senioren, einkommensschwache Haushalte) weiterentwickelt. Mit den Szenarien soll aufgezeigt werden, in welcher Weise und in welchem Umfang der Wohnungsmarkt angebotsseitig beeinflusst bzw. gesteuert werden kann. Dies bezieht sich sowohl auf ein stärkeres Halten der Bewohner als auch den stärkeren Gewinn von Zielgruppen, zum Beispiel durch Schaffung neuer Wohnangebote. Dies beinhaltet auch die unterschiedlichen Formen des Neubaubedarfs.

Die Ergebnisse der Analysen und Prognosen wurden mit einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe sowie mit der organisierten Wohnungswirtschaft diskutiert und weiter entwickelt. Insgesamt steht mit der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt eine fachlich und empirisch fundierte Grundlage zur Verfügung, auf deren Basis Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft ihr strategisches Handeln entwickeln können.

Abb. 1 Vorgehensweise und Aufbau



1 Analyse und Bewertung des Wohnungsmarktes in Erfurt

Auf Basis vorhandener Daten und Analysen, insbesondere der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Erfurt, des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und anderen Quellen, werden sekundärstatistische Analysen zum Erfurter Wohnungsmarkt vorgenommen. Ziel der Sekundäranalyse ist es, für die aktuelle Wohnungsmarktsituation auf gesamtstädtischer Ebene differenzierte empirische Informationen

- kompakt darzustellen
- regional einzuordnen und
- fachlich zu bewerten.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse werden

- Struktur und Entwicklung der Nachfrage (Bevölkerungsentwicklung, Altersgruppen, Haushaltsgröße, Wanderungsgeschehen etc.)
- Situation auf dem Erfurter Arbeitsmarkt sowie regionale Arbeitsmarktverflechtungen
- soziale Struktur der Erfurter Haushalte (Einkommen, Wohnkaufkraft)
- Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes (Bestandsstruktur, Bautätigkeit etc.)
- Preisniveau (Mieten und Kaufpreise) sowie Preisentwicklungen

anhand zentraler Eckwerte anschaulich verdeutlicht. Hierbei wird sowohl

- die Ist-Situation (Datenstand 2010¹, tlw. 2011)
- als auch die bisherigen Entwicklungen (letzte 5-10 Jahre)

übersichtlich dargestellt und fachlich bewertet. Diese bilden eine Grundlage für die Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen und Trends.

Für die Ermittlung der Mieten und Preise erfolgte eine gesonderte Analyse & Konzepte Miet- und Kaufpreisrecherche auf Basis von Zeitungsanzeigen, Internetrecherchen, Angaben des Gutachterausschusses etc. Ziel der Recherche ist nicht nur die Ermittlung von Preisniveaus, sondern auch die Ermittlung preisbildender Merkmale wie Wohnlage, das Baualter sowie der bauliche Zustand. Als Ergebnis werden die zentralen Preissegmente in Erfurt abgegrenzt.

Auf Basis der Eckwerte und Zeitreihen können die zentralen Rahmenbedingungen, die komplexen Zusammenhänge, die Abläufe von Prozessen und spezifische Wirkungsweisen des Wohnungsmarktes herausgearbeitet werden. Diese werden in Form eines Fazits am Ende eines jeden Kapitels zusammengefasst. Die Ergebnisse der Analysen bilden die Grundlage für die Annahmensetzung der Wohnungsbedarfsprognose.

¹ Die Wohnungsmarktanalyse basiert auf den Daten der amtlichen Statistik zum 31.12.2010. Bei einigen Eckwerten, wie z. B. Bevölkerungsstand, wurden auch die aktuellsten Auswertungen der Erfurter Statistik mit dem Stand 31.12.2011 mit einbezogen. Bei den meisten Indikatoren lagen jedoch zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Daten für 2011 vor. Die Miet- und Kaufpreise basieren auf der eigenen Preisrecherche mit dem Erhebungszeitraum von 01.02. bis 29.02.2012.

1.1 Struktur und Entwicklung der Nachfrage

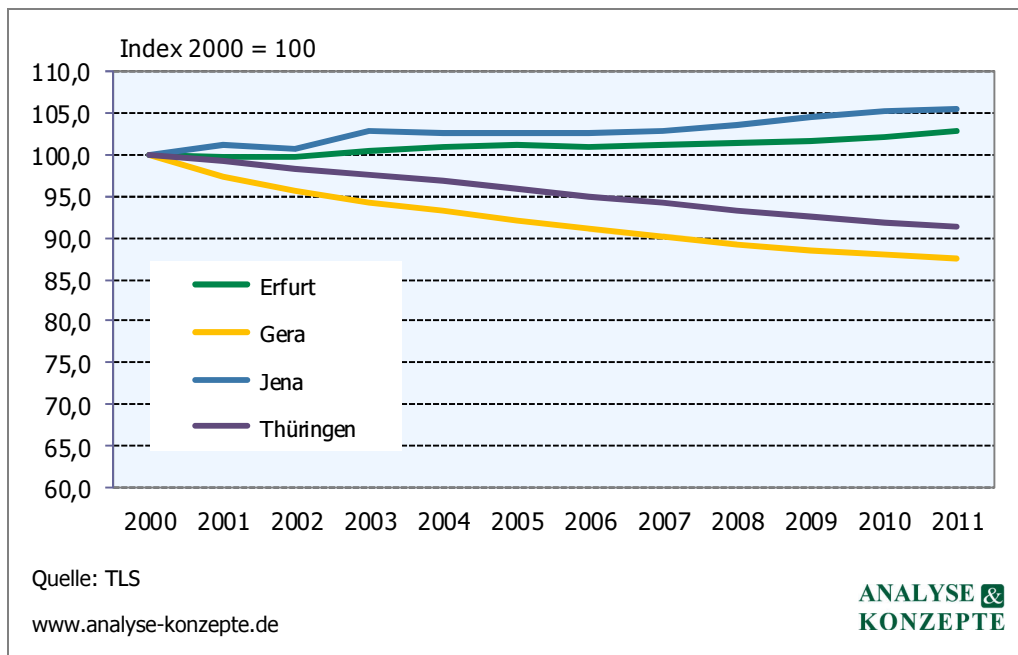
1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Für die Stadt Erfurt ist derzeit – sowohl im Thüringer als auch im ostdeutschen Vergleich – eine günstige Einwohnerentwicklung charakteristisch.

- Erfurt gehört neben Leipzig, Dresden, Potsdam und Jena zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Nach den starken Bevölkerungsverlusten in den 1990er Jahren hat die Stadt insbesondere seit 2002 (mit Ausnahme von 2006) einen kontinuierlichen Einwohneranstieg (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz) zu verzeichnen.

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

(Einwohner mit Hauptwohnsitz)



- Zwischen 2002 und 2011 ist die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) um rd. 5.750 bzw. 2,9 % auf aktuell 202.270 angestiegen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Teil der Gewinne bei der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den vergangenen Jahren auf die Ummeldungen im Zusammenhang mit der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Sommer 2003 zurückzuführen war. Dadurch hat sich die Zahl der Nebenwohnsitzler allein zwischen 2002 und 2003 von rd. 10.870 auf rd. 5.570 halbiert und ist bis 2011 auf 2.126 Personen weiter zurückgegangen (s. Tab. 1).
- Entsprechend geht der Anstieg der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zwischen 2002 und 2004 (vgl. auch Knick in der Trendlinie Abb. 2) hauptsächlich auf den statistischen Effekt der Ummeldungen zurück, zumal im gleichen Zeitraum die Zahl der Wohnberechtigten insgesamt stark zurückgegangen ist. Diese Einwohnerverluste entsprechen nur teilweise der tatsächlichen Ent-

wicklung, zum Teil spielt auch die Melderegisterbereinigung im Zusammenhang mit den Ummeldungen eine wichtige Rolle.

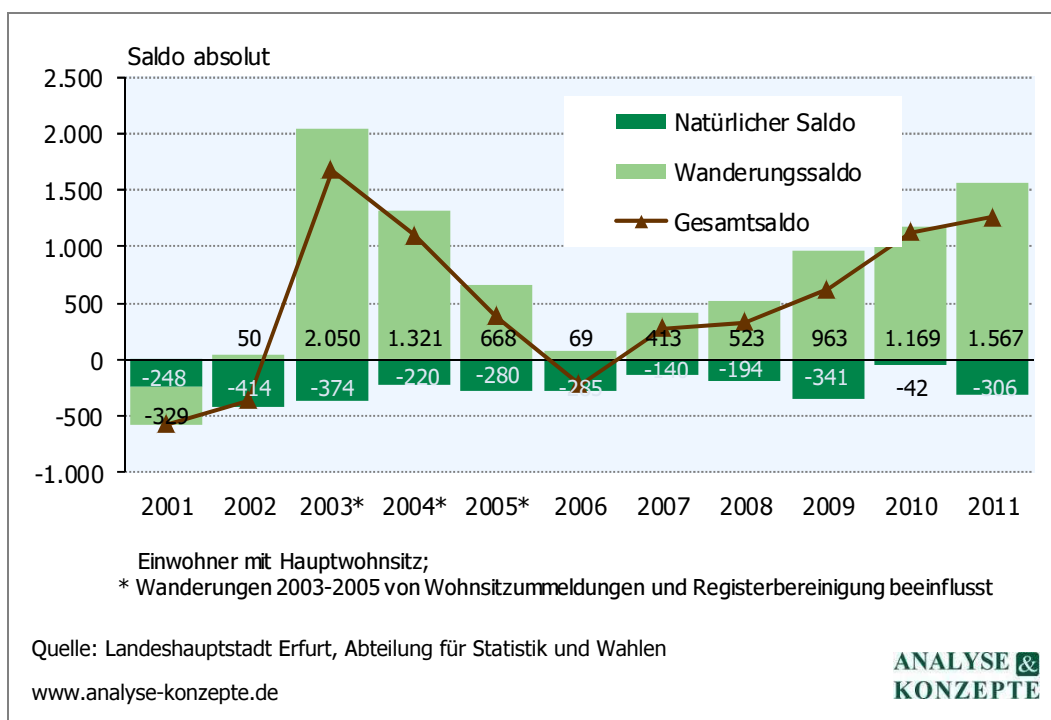
Tab. 1 Einwohnerentwicklung Erfurt									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner mit...									
Hauptwohnsitz	198.181	199.088	199.382	199.114	199.242	199.416	199.952	200.949	202.270
Nebenwohnsitz	5.566	3.119	2.840	2.549	2.126	2.121	2.065	2.184	2.126
Wohnberechtigte	203.747	202.207	202.222	201.663	201.368	201.537	202.017	203.133	204.396
Entwicklung zum Vorjahr									
Hauptwohnsitz	+1.664	+907	+294	-268	+128	+174	+536	+997	+1.321
Nebenwohnsitz	-5.299	-2.447	-279	-291	-423	-5	-56	+119	-58
Wohnberechtigte	-3.635	-1.540	+15	-559	-295	+169	+480	+1.116	+1.263
Entwicklung in %	-1,8	-0,8	0,0	-0,3	-0,1	+0,1	+0,2	+0,6	+0,6
Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Abteilung für Statistik und Wahlen									ANALYSE & KONZEPTE

Aus diesem Grund ist für die Nachfrageanalyse vor allem die Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011 maßgebend.

- In diesem Zeitraum stieg die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um rd. 2.890 (d.h. +1,4 %), die Zahl der Wohnberechtigten insgesamt um rd. 2.170 (d.h. +1,1 %) an. Dabei sind insbesondere seit 2008 steigende Einwohnergewinne zu beobachten, die 2011 mit +1.263 Wohnberechtigten gegenüber Vorjahr einen neuen Höhepunkt erreicht haben. Die jährlichen Einwohnergewinne lagen in den letzten zwei Jahren bei 0,6 %.
- Die Einwohner mit Nebenwohnsitz haben mit lediglich 1,0 % der Gesamtbevölkerung derzeit eine geringe Bedeutung für die Stadt Erfurt. Unter diesen sind nach wie vor Studierende stark vertreten, knapp ein Drittel aller Nebenwohnsitzler machen 18- bis 30-Jährige aus.
- Die aktuell positive Einwohnerentwicklung stützt sich ausschließlich auf die Wanderungsgewinne, die ab 2007 wieder eine steigende Tendenz zeigen (s. Abb. 3)². Hingegen liegt der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen seit 2001 stets im negativen Bereich.

² Die Wanderungsgewinne 2003-2005 werden von den Ummeldungen der Nebenwohnsitzler – als Folge der Einführung der Zweitwohnungssteuer – beeinflusst. Diese wurden in der Statistik als Zuzüge ausgewiesen.

Abb. 3 Salden der Einwohnerentwicklung 2001-2011

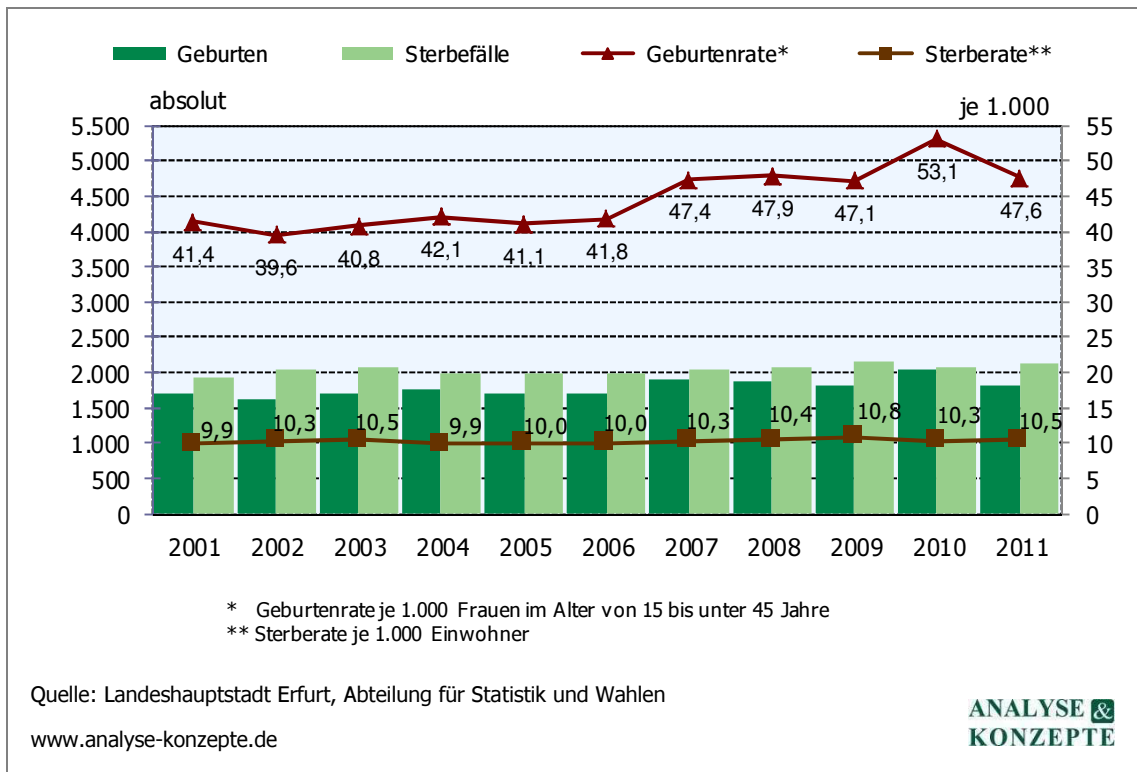


- Im Zuge der Bevölkerungsalterung nimmt die Zahl der Sterbefälle seit 2005 leicht zu, die Sterberate ist trotz jährlichen Schwankungen nur geringfügig angestiegen. Sie lag 2011 mit 10,5 bzw. 2010 mit 10,3 Sterbefällen je 1.000 Einwohner nach wie vor unter dem Thüringer Durchschnitt von 11,9 (2010).
- Hingegen steigt die Geburtenrate, nach dem Geburtenknick der Nachwendezeit, insbesondere aber seit 2003 kontinuierlich an. Sie erreichte 2010 53,1 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre und überstiegt somit deutlich die durchschnittliche Geburtenrate in Thüringen (48,6) bzw. in anderen Thüringer Städten im selben Jahr.
- Da zugleich die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zurückgeht³, fällt der absolute Anstieg der Geburten etwas geringer aus. Trotzdem wurde mit 2.034 Geburten im Jahr 2010 ein neuer Höherpunkt erreicht (2005: 1.715), wodurch sich der natürliche Saldo auf -42 Personen reduzierte. Allerdings ging die Geburtenzahl 2011 mit 1.813 wieder auf das Niveau von 2009 zurück. Entsprechend lag die Geburtenrate mit 47,6 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter deutlich unter dem Vorjahreswert. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre wurden rd. 1.900 Geburten verzeichnet.

³ Nach Angaben der Abteilung Statistik und Wahlen ist die Zahl der Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre zwischen 2005 und 2010 von rd. 41.700 auf rd. 38.300 zurückgegangen.

- Wie die Analysen zum altersspezifischen Geburtenverhalten zeigen, lässt sich in den letzten 10 Jahren eine Verschiebung des durchschnittlichen Alters der Frauen bei der Geburt des Kindes sowie ein gewisser Nachholeffekt bei den Frauen über 30 Jahre beobachten.⁴ Dies bedeutet zunächst teilweise mehr sowie insbesondere größere Familien in Erfurt (s. auch Kap. 1.1.4).

Abb. 4 Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung



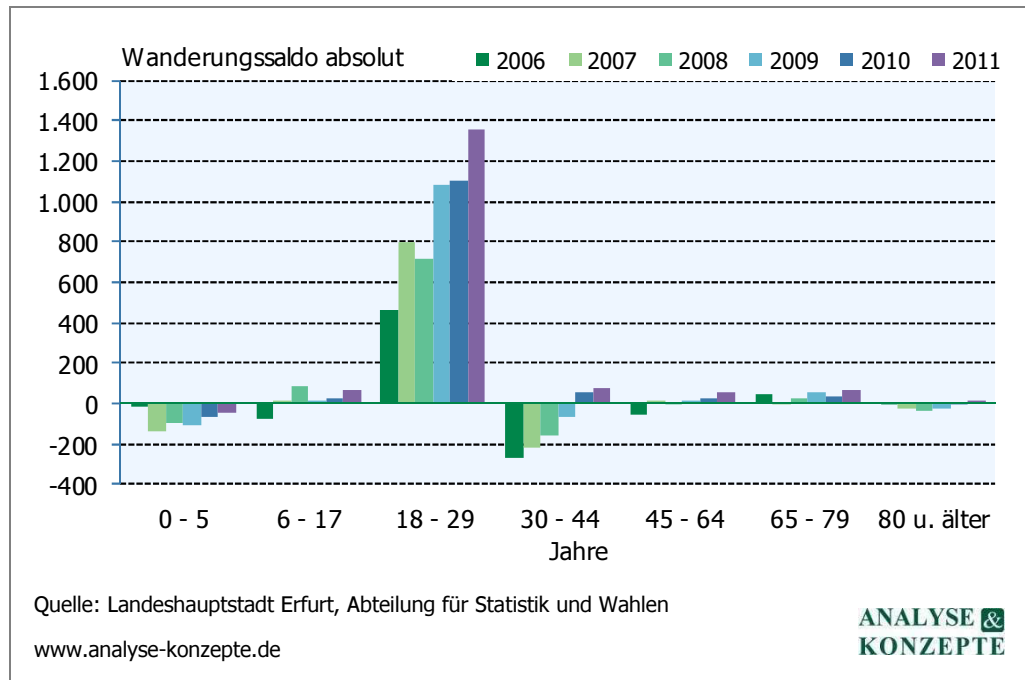
1.1.2 Wanderungen

Aufgrund des erheblichen Einflusses auf die Einwohnerentwicklung in Erfurt werden im Folgenden die Wanderungsprozesse ausführlicher betrachtet. Da die Daten zwischen 2003-2005 von den Wohnsitzmeldungen und Melderegisterbereinigungen belastet sind, werden nur die Jahre 2006-2011 in die Analyse einbezogen.⁵

⁴ Zu Ursachen und Einflüssen auf die innerstädtische Verteilung der Altersgruppen vgl. auch: "Historische, politische und räumliche Einflüsse auf das Geburtenverhalten in Erfurt" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 1/2010.

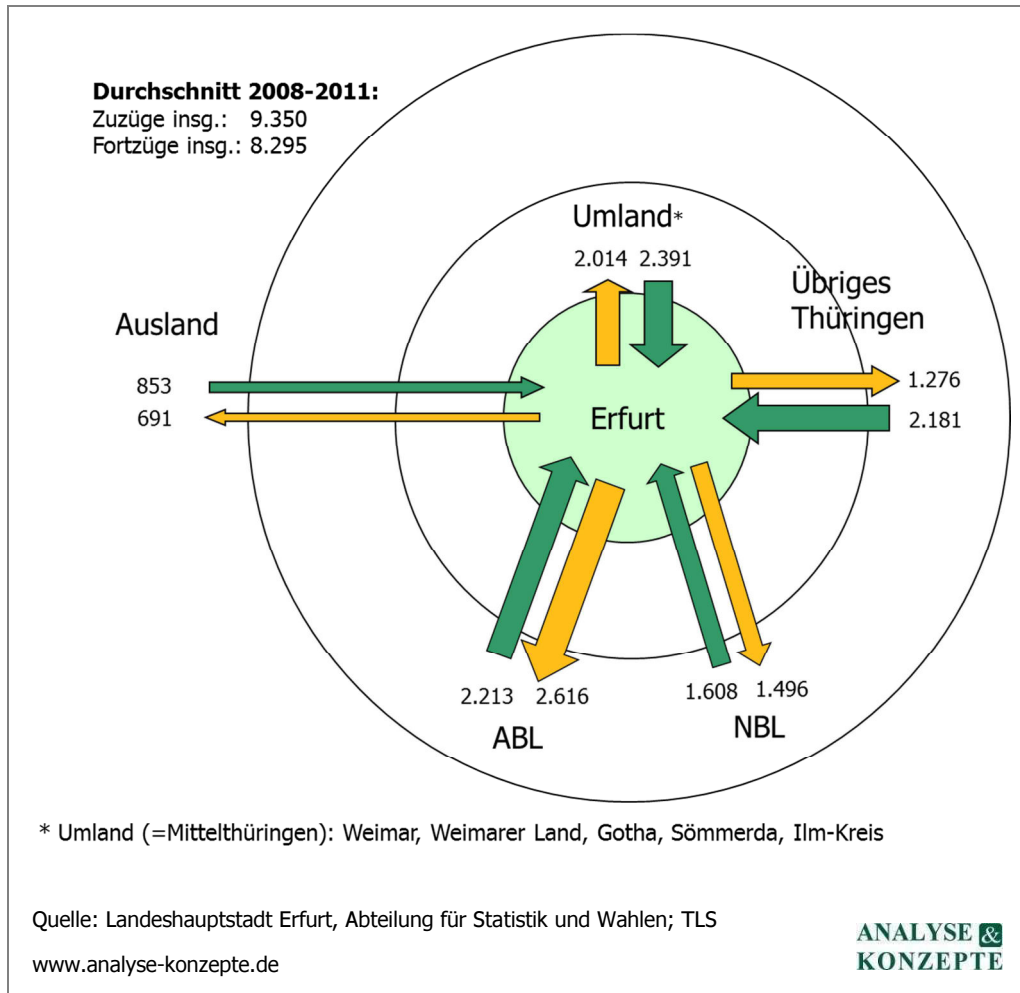
⁵ Zu regionalen Wanderungsverflechtungen vor 2006 vgl. auch: "Bevölkerungswanderung zwischen Erfurt und regionalen Teilräumen" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 2/2007.

Abb. 5 Außenwanderungen 2006-2011 nach Alter



- Aus der Abb. 5 wird deutlich, dass die Wanderungsgewinne seit 2006 fast ausschließlich auf die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen zurückzuführen sind. 55-57 % der jährlichen Zuzüge entfällt gerade auf diese Altersgruppe. Per Saldo haben sich die Wanderungsgewinne gegenüber 2006 fast verdreifacht. Hier spiegeln sich auch die steigenden Studentenzahlen in Erfurt wider (s. Exkurs: Studierende in Erfurt).
- Hingegen hatte insbesondere die Gruppe der 30 bis 44-Jährigen noch bis 2009 nennenswerte Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die gleichzeitigen Verluste bei den Kindern unter 6 Jahre deuteten darauf hin, dass es sich hierbei zum Teil auch um Familien handelte. Allerdings sind im Zeitverlauf – als Folge der verstärkten Zuzüge – die Wanderungsverluste in dieser Altersgruppe deutlich zurückgegangen. Seit 2010 sind sogar leicht positive Salden in dieser Altersgruppe zu beobachten.

Abb. 6 Räumliche Verteilung der Wanderungen
(Durchschnitt 2008-2011)



Tab. 2 Wanderungssalden über die Stadtgrenzen 2006-2011 nach Regionen

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Umland (=Mittelthüringen)*	218	191	429	365	429	287
Übriges Thüringen	816	829	835	941	827	1.020
Neue Bundesländer (ohne Thüringen, mit Berlin)	-11	70	69	101	89	192
Alte Bundesländer	-844	-769	-751	-365	-328	-169
Ausland	-88	145	31	26	209	379
Unbekannt	0	-53	-90	-105	-57	-142
Gesamtsaldo	91	413	523	963	1.169	1.567

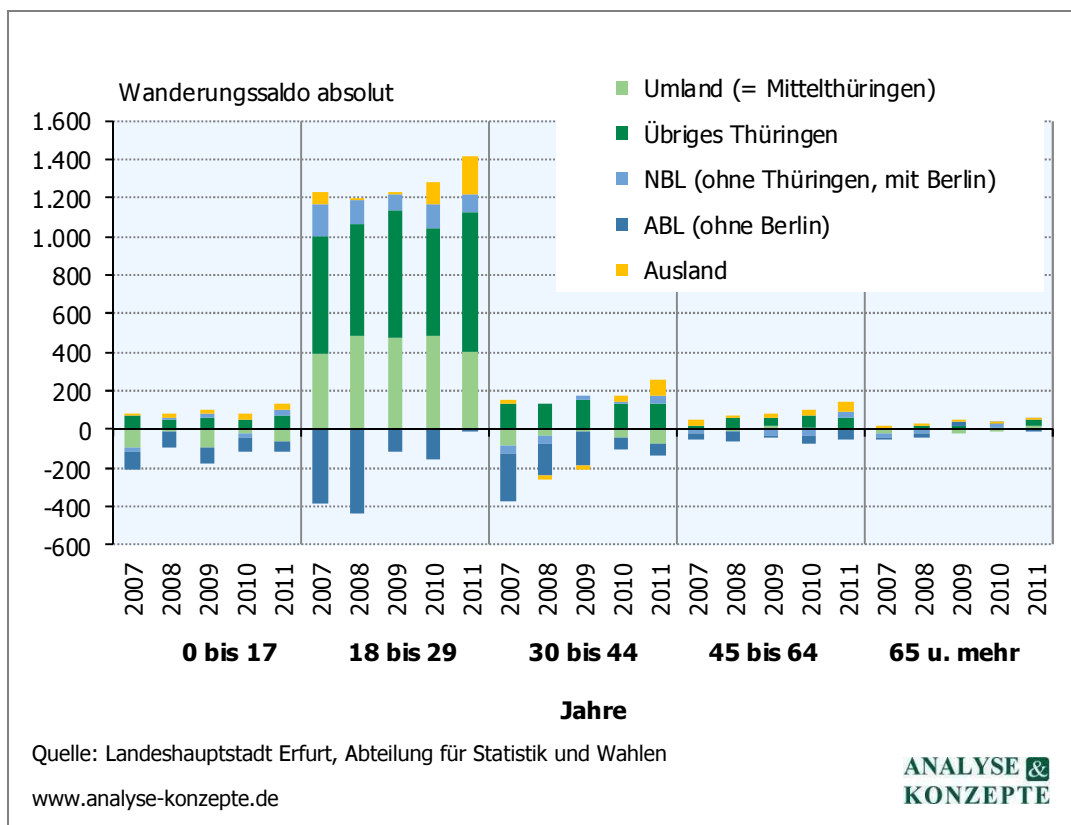
*Umland: Weimar, Weimarer Land, Gotha, Sömmerda, Ilm-Kreis

Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Abteilung für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen

Werden die Wanderungsströme nach Quell- und Zielgebieten näher betrachtet (s. Abb. 6 und Tab. 2), zeigt sich, dass:

- im Durchschnitt rund die Hälfte der jährlichen Zuzüge aus Thüringen kommt. Hierunter entfallen 26 %-Punkte auf die Umlandkreise (Mittelthüringen) und 23 %-Punkte auf das übrige Thüringen. Die meisten Wanderungsgewinne generiert Erfurt gerade bei diesen regionalen Wanderungsverflechtungen. Dabei haben seit 2008 als Folge der steigenden Zuzüge die Gewinne gegenüber den Umlandkreisen noch deutlich zugenommen.
- Allerdings nimmt in den letzten fünf Jahren insbesondere die Zahl der Zuziehenden aus den übrigen Bundesländern absolut gesehen kontinuierlich zu. Dadurch konnten seit 2007 auch gegenüber den neuen Bundesländern (inkl. Berlin) nennenswerte Wanderungsgewinne erzielt werden. Der Anteil der Zuziehenden aus den alten Bundesländern erreicht mittlerweile fast 24 % aller Zuzüge und kompensiert zum Teil die anhaltenden Fortzüge. Im Ergebnis haben sich die Verluste an Westdeutschland insgesamt deutlich verringert.

Abb. 7 Außenwanderungen nach Alter und Regionen



Bei einer zusammenfassenden Betrachtung der Wanderungssalden nach Altersgruppen und Regionen werden die zentralen Wanderungsprozesse deutlich:

- Es dominiert die **ausbildungs- und studienplatzbedingte Zuwanderung** aus den Umlandkreisen (Mittelthüringen) sowie aus dem übrigen Gebiet Thüringens. Hinzu kommen die studentischen Zuzüge aus den neuen und alten Bundesländern, die sich aktuell noch etwas verstärkt haben. Zugleich findet eine ausbildungs- und studienplatzbedingte Abwanderung in andere Bundesländer statt. Per Saldo hat Erfurt lediglich gegenüber den alten Bundesländern – trotz steigender Zuzüge – in der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen auch weiterhin leichte Verluste zu verzeichnen.
- Die **arbeitsmarktbedingten Wanderungen** sind von zwei vergleichbar starken Wanderungsströmen geprägt, der Zuwanderung aus der Region und der Fernabwanderung. So macht sich einerseits der Bedeutungsüberschuss Erfurts als Arbeitsort für die umliegende Region bemerkbar. Während dieser bei näheren Umlandkreisen die Form des Pendlerverkehrs annimmt, werden gegenüber den weiter entfernten Thüringer Gebieten neben Einpendlerströmen auch nennenswerte Wanderungsgewinne erzielt. (s. hierzu auch Arbeitsmarktverflechtungen im Kap. 1.2). Demgegenüber steht die anhaltende arbeitsmarktbedingte Abwanderung in andere Bundesländer, insbesondere aber nach Westdeutschland.
- Im Vergleich dazu hat der vorwiegend **wohnungsmarktbedingte Suburbanisierungsprozess**, der noch in den 1990er Jahren in Erfurt zu starken Wanderungsverlusten führte, insgesamt an Bedeutung verloren.

Dies bestätigen auch die aktuell vorliegenden Ergebnisse der im Herbst 2011 durchgeführten Zu- und Wegzugserhebung der Stadt Erfurt⁶. Gleichzeitig liefern sie jedoch weitere interessante Erkenntnisse über die entscheidenden Umzugsgründe sowie die begleitenden Motive der Zu- und Fortziehenden:

- Sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Fortzügen wurde als häufigster Grund der Arbeitsplatz angegeben, gefolgt von Ausbildungs- bzw. Studiumsbeginn. Nur der jeweilige Einzugsbereich, d.h. die Quell- bzw. Zielgebiete, unterscheiden sich.
- Die Verteilung der Zu- und Fortziehenden nach den Wirtschaftsbereichen ist in etwa vergleichbar. Allerdings führte die Hälfte der aus beruflichen Gründen Weggezogenen als Motiv die finanzielle Verbesserung am neuen Arbeitsplatz auf, an zweiter Stelle wurde bessere berufliche Perspektiven genannt. Die Zielorte lagen dabei überwiegend in den alten Bundesländern. Nur jeweils jeder fünfte Fortziehende hat nach Ausbildung oder Studium eine Arbeit woanders gefunden bzw. bekam nach Arbeitslosigkeit eine berufliche Perspektive. Ein Teil der Wegziehenden bleibt zumindest dem Wirtschaftsstandort Erfurt erhalten, 17 % der Befragten bzw. deren Familienangehörigen pendeln auch weiterhin nach Erfurt.

⁶ S. Erfurter Statistik: Zu- und Wegzugserhebung 2011.

- Auffällig ist auch, dass relativ viele junge Menschen, die zum Studium bzw. zur Ausbildung nach Erfurt gezogen sind, nach deren Abschluss wieder fortziehen. Umgekehrt kommen jedoch nur wenige Erfurter, die woanders ihr Studium bzw. ihre Ausbildung absolviert haben, wieder zurück nach Erfurt.
- Zu den positivsten Erkenntnissen aus der Befragung gehört die Tatsache, dass für 65 % der Zugezogenen die Attraktivität der Stadt Erfurt als Nebenmotiv für die Wohnortwahl Erfurt eine wichtige Rolle spielte. Allerdings nannte jeder Fünfter der Zuziehenden die Miet- und Immobilienpreise in Erfurt als Gegenargument für den Zuzug. Dieser Aspekt wird bei den Wegzügen ebenfalls deutlich, denn bei dem Fortzug wegen Erwerb von Eigentum war in 58 % der Fälle ein preiswertes Kaufangebot woanders und in 36 % Fällen zu hohen Bodenpreise in Erfurt entscheidend. Insgesamt war jedoch der Eigentumserwerb als Wegzugsgrund mit 7 % aller Nennungen eher unbedeutend.

Exkurs: Studierende in Erfurt⁷

Wie bereits oben dargestellt, werden die Wanderungsgewinne und somit auch der Einwohneranstieg in Erfurt in den letzten Jahren in hohem Maße von den Studierenden generiert. Die steigenden Studentenzahlen in Erfurt haben dabei mehrere Ursachen, die einerseits demographisch bedingt sind, zum Teil aber durch Veränderungen im Bildungsbereich beeinflusst werden.

- Seit Anfang der 1990er Jahre hat die Zahl der Studierenden in Erfurt massiv zugenommen. Allein zwischen den Wintersemestern 2005/2006 und 2010/2011 stieg die Zahl der Studierenden von rd. 8.230 auf rd. 10.350 stark an. Die Landeshauptstadt Erfurt ist somit nach Jena der zweitgrößte Hochschulstandort in Thüringen, wo ein Fünftel aller Thüringer Studierenden studiert.
- Erfurter Hochschulen konnten dabei von mehreren regionalen Effekten profitieren, wie z.B. die Doppel-Abiturjahrgänge als Folge der Umstellung des Schulsystems oder die Einführung von Studiengebühren in einigen Bundesländern.
- Ein weiterer Grund dürfte der kontinuierliche Anstieg der Studienanfängerquote in Thüringen sein, d.h. der Anteil derjenigen, die in Thüringen ein Studium beginnen an der altersspezifischen Bevölkerung nimmt stets zu. Gleichzeitig kommen jedoch in Ostdeutschland geburten-schwache Jahrgänge der Nachwendezeit in das Studentenalter, sodass absolut gesehen die Zahl der Studienanfänger – trotz des Anstiegs der Studienanfängerquote – bereits rückläufig ist.
- Ein Zusammenspiel mehrerer, zum Teil regionaler Effekte führte somit in den vergangenen Jahren zu einem starken Anstieg der Studentenzahlen in Erfurt. Dadurch blieb der zu erwartende Einbruch der Studentenzahlen als Folge des ostdeutschen Geburtenknicks der 1990er Jahre zunächst noch aus.
- Allerdings lässt sich bereits jetzt eine Veränderung des Einzugsbereiches beobachten, indem der Anteil der Thüringer bzw. der ostdeutschen Studierenden zurückgeht, während mehr Studierende aus den alten Bundesländern kommen. Da jedoch der Einzugsbereich der Erfurter Studierenden insgesamt sehr stark ostdeutsch geprägt ist, reicht der verstärkte Zuzug aus dem Westen nicht aus, um die geburten-schwache Jahrgänge in den neuen Bundesländern auszugleichen.
- Außerdem ist mit aktuell steigenden Studentenzahlen zukünftig auch eine Zunahme der Absolventenzahlen zu erwarten. Wie auch die Ergebnisse der Zu- und Wegzugserhebung der Stadt Erfurt zeigen, zieht ein großer Teil der zugezogenen Studierenden nach dem Studienabschluss wieder fort.

Diese Aspekte können auch zukünftig das Wanderungsgeschehen in Erfurt beeinflussen. In welcher Weise dies geschehen kann, wird als ein eigenes Szenario in Kap.3 dargestellt.

⁷ S. hierzu auch "Die Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen in der Landeshauptstadt Erfurt" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 2/2010.

1.1.3 Altersstruktur

Die dargestellten Entwicklungsprozesse bringen eine Veränderung der Altersstruktur der Erfurter Bevölkerung mit sich:

- Die steigenden Geburten der letzten Jahre führten zum Anstieg der Zahl der Kleinkinder (unter 6 Jahre). Zugleich ist jedoch die Zahl der Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahre sowie der 30- bis 44-Jährigen deutlich zurückgegangen. Dies bedeutet gleichzeitig, dass – obwohl als Folge der oben beschriebenen Veränderungen im Geburtenverhalten derzeit mehr Kinder geboren werden – die Zahl der Haushalte in der Familiengründungsphase sowie der Familien insgesamt rückläufig ist.

Tab. 3 Erfurt: Altersstruktur der Einwohner 2005-2011 (mit Hauptwohnsitz)						
Altersgruppen	2005 absolut	2005 in %	2011 absolut	2011 in %	Veränderung 2005-2011	
0 bis 5 Jahre	9.906	5,0 %	10.838	5,4 %	+932	+9,4 %
6 bis 17 Jahre	18.223	9,1 %	17.107	8,5 %	-1.116	-6,1 %
18 bis 29 Jahre	34.924	17,5 %	34.140	16,9 %	-784	-2,2 %
30 bis 44 Jahre	42.913	21,5 %	39.427	19,5 %	-3.486	-8,1 %
45 bis 64 Jahre	54.925	27,5 %	58.011	28,7 %	+3.086	+5,6 %
65 bis 79 Jahre	30.457	15,3 %	32.693	16,2 %	+2.236	+7,3 %
80 Jahre und älter	8.034	4,0 %	10.054	5,0 %	+2.020	+25,1 %
Gesamt	199.382	100,0 %	202.270	100,0 %	2.888	+1,4 %

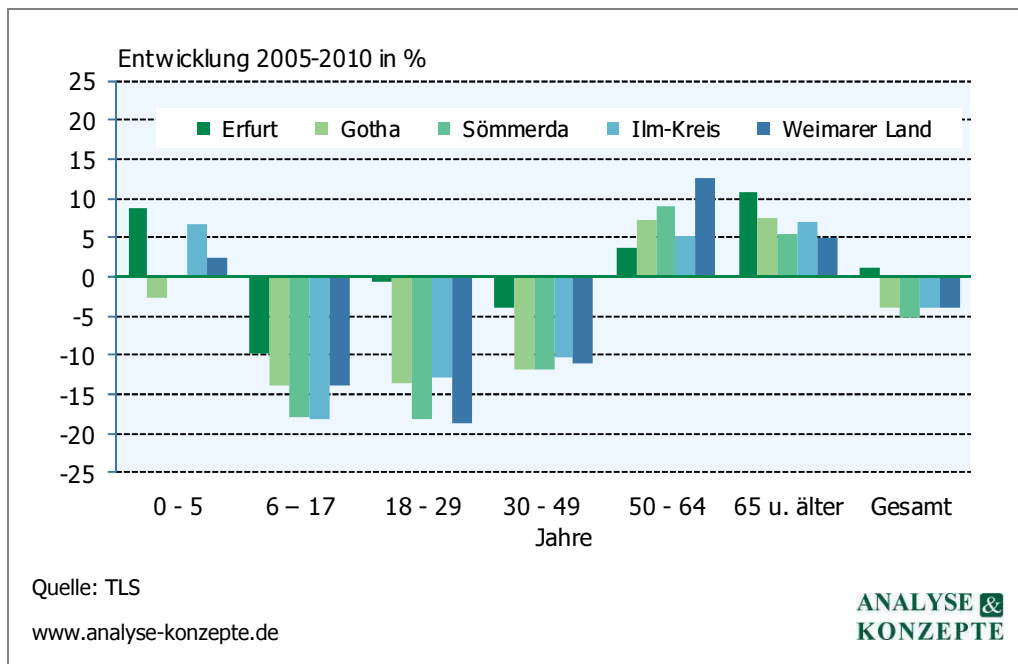
Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Abteilung für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

- Auch bei den 18- bis 29-Jährigen zeichnet sich – trotz weiterhin steigender Studentenzahlen – bereits ein leichter Rückgang ab. Dies ist die Folge des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit, der in Erfurt derzeit durch die verstärkten studentischen Zuzüge etwas abgeschwächt wird.
- Darüber hinaus nehmen im Zuge des Alterungsprozesses alle Altersgruppen über 45 Jahre zu, hierunter insbesondere die Zahl der Hochaltrigen (über 80 Jahre). Senioren über 65 Jahre stellen aktuell 21,2 % aller Erfurter dar.
- Im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt ist der Seniorenanteil in Erfurt auch weiterhin unterdurchschnittlich hoch. Hingegen sind in Erfurt jüngere Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren überproportional vertreten. Dies entspricht jedoch der typischen Altersstrukturverteilung der Städte mit hohem Studentenanteil. So liegt beispielsweise in Jena der Anteil der 18- bis 29-Jährigen mit 22 % noch deutlich höher.
- Wie die vergleichende Darstellung der Altersgruppenentwicklung in Erfurt und in den Umlandkreisen zeigt (s. Abb. 8), schlagen im Umland die geburtenschwache Jahrgänge bei den 18- bis 29-Jährigen bereits viel stärker durch. Dies ist ein Ergebnis der Suburbanisierungswelle in den

1990er Jahren, als vor allem Familien mit Kindern verstärkt ins Umland gezogen sind. Dadurch war der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Umland deutlich höher als in Erfurt. Auch der demographisch bedingte Rückgang fällt hier somit überproportional aus. Allerdings reduziert sich somit auch das Zuzugspotenzial aus dem Umland, insbesondere mit Hinblick auf die ausbildungs- und studienplatzbedingte Zuwanderung.

Abb. 8 Entwicklung der Altersstruktur 2005-2010 im Vergleich



- Hinsichtlich der Einwohnerzusammensetzung nach Herkunft ist für Erfurt mit 3,2 % ein vergleichsweise geringer Ausländeranteil charakteristisch. Die Zahl der ausländischen Bewohner ist seit 2005 von rd. 5.800 auf aktuell 6.338 angestiegen. 55 % der Ausländer kommen aus Europa (22 %-Punkte aus der EU).

1.1.4 Haushalte

Für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend ist die Zahl und Struktur der Haushalte in Erfurt. Da Haushalte statistisch nicht erfasst werden, können Angaben darüber nur durch Befragungen (z. B. Mikrozensus, jährliche Haushaltserhebung der Erfurter Statistik) oder durch Berechnungen (z. B. auf Grundlage der Einwohnermeldedatei) erfolgen. Bei beiden Verfahren muss eine gewisse - methodisch bedingte - Fehlerbreite berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Quellen und die ermittelten Werte diskutiert. Basierend auf diesen Quellen sowie der amtlichen Statistik zur Bevölkerung nach Alter und Geschlecht erfolgt in einem weiteren Schritt eine qualifizierte Schätzung der Haushaltszahlen und der Haushaltsgrößenstruktur in Erfurt. Analyse & Konzepte verwendet hierzu das Haushaltsmitgliederverfahren,

in dem – über fundierte Annahmen zur Größenstruktur der Haushalte – die Zahl der Haushalte mit ein, zwei, drei usw. Mitgliedern berechnet wird. Diese Berechnung bildet dann die Grundlage für die Haushaltsprognose (s. Kap. 2.2).

- Im Rahmen des Mikrozensus des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) wurden für das Jahr 2010 rd. 108.000 Haushalte in Erfurt ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,87 Personen je Haushalt.
- Grundlage für den Mikrozensus bildet eine Befragung mit einer 1 %-Befragungsstichprobe. Daraus ergibt sich eine entsprechend hohe Fehlerquote. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hat der Mikrozensus zusätzlich den Nachteil, dass die Haushalte über das gemeinsame Wirtschaften und nicht über das gemeinsame Wohnen definiert werden. Dies führt z. B. dazu, dass mehrere Personen, die als Wohngemeinschaft zusammen wohnen, als einzelne Haushalte gezählt werden. Danach können also mehrere Haushalte eine Wohnung bewohnen. Die erfasste Zahl der Haushalte ist somit für wohnungswirtschaftliche Analysen viel zu hoch und nur bedingt geeignet.
- Eine weitere Quelle stellt die Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnermeldedatei durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Erfurt dar. Hierzu wird die Software HHSTAT verwendet. Auf diese Weise wurden für 2010 rd. 101.171 Haushalte ermittelt, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,94 Personen je Haushalt entspricht.
- Die Haushaltsgenerierung wird auf Grundlage der wohnberechtigten Bevölkerung, ohne die in Heimen/Anstalten wohnenden Personen, berechnet. Eine Fehlerbreite ergibt sich hier insbesondere bei der Erfassung der Lebensgemeinschaften, die nicht vollständig, sondern teilweise als Single-Haushalte erfasst werden. Insofern ist dieses Verfahren zwar grundsätzlich treffsicherer als der Mikrozensus. Die ermittelte Zahl der Haushalte, insbesondere die Zahl der 1-Personen-Haushalte, ist methodisch bedingt jedoch zu hoch.
- Die Erfurter Statistik führt zudem jährlich eine Wohnungs- und Haushaltsbefragung durch. Die hier ermittelte Struktur der Haushalte kann dann entsprechend auf die Gesamtbevölkerung übertragen werden.
- Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Befragung eine obere Altersgrenze von 85 Jahren hat, da oberhalb dieses Alters die Teilnahmebereitschaft an der Befragung i. d. R. gering ist. Somit sind die Haushalte der Hochaltrigen, unter denen die 1-Personen-Haushalte meist überwiegen, in der Stichprobe nicht enthalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße aus der Befragung ist mit 2,00 Personen je Haushalt (2010) daher zu hoch.
- Unter Berücksichtigung der diskutierten Fehlerbreite der dargestellten Methoden hat Analyse & Konzepte über das sogenannte Haushaltsmitgliederverfahren für 2010 102.495 Haushalte in Erfurt ermittelt. Hierbei werden zunächst nur Einwohner mit Hauptwohnsitz berücksichtigt, für die Haushaltsprognose werden auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz einbezogen.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt demnach 1,96 Personen je Haushalt. Mit 38,5 % bilden die 2-Personen-Haushalte die größte Gruppe, gefolgt von den 1-Person-Haushalten mit

38 %. Größere Haushalte mit drei sowie vier und mehr Personen machen hingegen zusammen nur 23,5 % der Haushalte aus (s. Tab. 4).

Tab. 4 Zahl und Struktur der Haushalte in Erfurt 2010					
Haushalte mit...	Haushalts generierung über HHSTAT	Haushalts erhebung der Stadt	Mikrozensus des TLS	HH-Modell A&K (EW mit HW)	
1 Person	41,8 %	36,0 %	44,4 %	38,0 %	38.948
2 Personen	33,6 %	42,0 %	34,3 %	38,5 %	39.461
3 Personen	15,3 %	15,0 %	13,0 %	15,0 %	15.374
4 und mehr Personen	9,3 %	7,0 %	8,3 %	8,5 %	8.712
Haushalte insg.	101.171	--	108.000	100 %	102.495
Ø Haushaltsgröße	1,94	2,00	1,87	1,96	
Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Abteilung für Statistik und Wahlen; TLS; eigene Berechnungen					ANALYSE & KONZEPTE

Fazit Nachfrageanalyse

Erfurt gehört zu den wenigen ostdeutschen Städten mit positiver Einwohnerentwicklung. Diese stützt sich hauptsächlich auf Wanderungsgewinne, insbesondere auf die ausbildungs-, studienplatz- und arbeitsplatzbedingte Zuwanderung aus der Region sowie die verstärkten studentischen Zuzüge aus den alten und neuen Bundesländern (außer Thüringen). Gleichzeitig findet jedoch auch weiterhin eine Abwanderung nach Westdeutschland statt, die für viele ostdeutsche Arbeitsmärkte typisch ist. Hingegen spielt die wohnungsmarktbedingte Suburbanisierung in Erfurt derzeit eine geringe Rolle.

Wie die vertiefenden Analysen zudem gezeigt haben, ist diese Entwicklung an die aktuell steigenden Studentenzahlen gebunden, die wiederum durch bildungspolitische Maßnahmen und deren regionale Effekte stark beeinflusst werden. Demographisch bedingt schlägt jedoch der ostdeutsche Geburtenknick der Nachwendezeit immer mehr durch, wodurch sich das Zuzugspotenzial aus dem Umland sowie das Studien- und Ausbildungsanfängerpotenzial weiter reduziert. Da trotzdem Wanderungsgewinne erzielt werden, lässt dies auf eine steigende Attraktivität Erfurts als Wohn- und Lebensort schließen.

Des Weiteren ist die Bevölkerungsstruktur durch den fortschreitenden Alterungsprozess geprägt. Als Folge der steigenden Geburtenrate nimmt aktuell die Zahl der Kleinkinder (unter 6 Jahre) zwar leicht zu. Zugleich geht jedoch die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter kontinuierlich zurück, so dass auch hier vermutlich der Höhepunkt bereits erreicht ist.

Die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind die Haushalte. Im Zuge des Haushaltsverkleinerungsprozesses der vergangenen Jahre nahm bisher der Anteil kleinerer Haushalte zu.

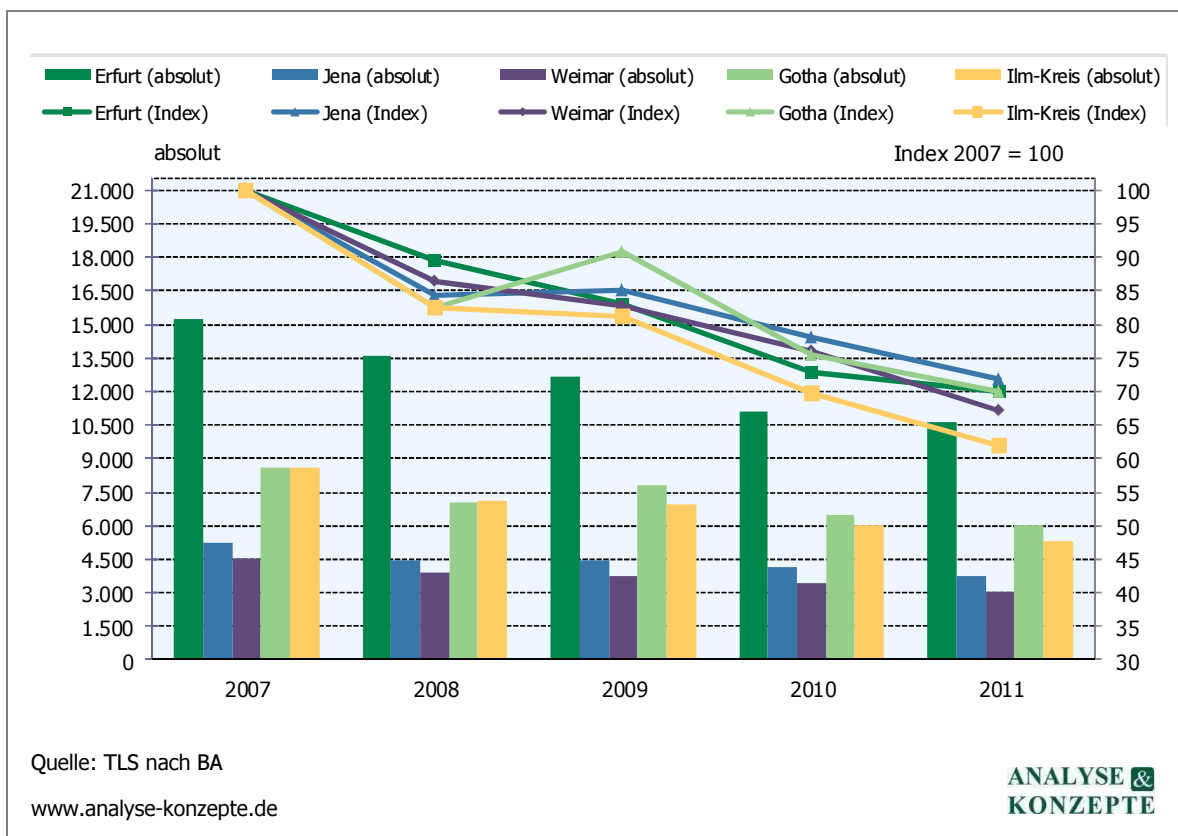
1.2 Arbeitsmarkt und Soziales

1.2.1 Arbeitsmarkt

Die Analyse der Wanderungsbewegungen hat verdeutlicht, dass die Nachfrageentwicklung auf dem Erfurter Wohnungsmarkt im hohen Maße von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region abhängig ist, insbesondere von den Strukturen und Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt.

Um die regionalen Arbeitsmarktverflechtungen näher zu beleuchten, ist eine weitere Analyse der arbeitsmarktrelevanten Indikatoren sowie eine vergleichende regionale Betrachtung erforderlich. Das Ziel ist es, die regionale Bedeutung und Attraktivität Erfurts als Arbeitsort herauszuarbeiten.

Abb. 9 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (Jahresdurchschnittswerte)



Der Thüringer Arbeitsmarkt insgesamt zeigt in den letzten Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen. Insbesondere seit 2005 ist in den meisten Thüringer Städten und Landkreisen ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen bei gleichzeitigem Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu beobachten.

- In Erfurt ging die Zahl der Arbeitslosen zwischen 2007 und 2011 im Jahresdurchschnitt von rd. 15.200 auf rd. 10.650, d.h. um 30 % zurück. Dies entspricht einem Rückgang der Arbeitslosenquote von 14,5 % auf 10,2 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen).

- Der Arbeitslosenrückgang in Erfurt entspricht mehr oder weniger dem Trend der Thüringer Städte, in den Umlandkreisen haben sich die Arbeitslosenzahlen noch stärker reduziert. Dennoch liegt die Arbeitslosenquote in Erfurt aktuell (Januar 2012) mit 10,3 % auch weiterhin leicht über dem Landesdurchschnitt von 9,6 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen).
- Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Beschäftigten leicht an. Da zu den Erwerbstätigen insgesamt keine wohnortbezogenen Zahlen⁸ vorliegen, wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den Arbeitsmarkt in Erfurt nicht vollständig abbildet, da sie die Selbstständigen und die Beamten, die in Erfurt wegen der Hochschul- und Forschungseinrichtungen sowie Behörden des Freistaats vergleichsweise stark vertreten sind, nicht einbezieht. So stellen beispielsweise die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Erfurt nur ca. 72 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort dar, d. h. die Selbstständigen und die Beamten machen mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen, die in Erfurt arbeiten, aus.
- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Erfurt betrug Mitte 2011 rd. 72.100 Personen, was gegenüber Juni 2007 einen Anstieg um rd. 6.100 Beschäftigten bzw. 9,2 % bedeutet. Dies entspricht in etwa dem relativen Beschäftigtenanstieg in Jena oder Weimar.

Tab. 5 Erwerbstätige am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2009⁹ (in %)						
	Erfurt	Jena	Gera	Weimar	Gotha	Ilm-Kreis
Land- und Forstwirtschaft	0,7	0,3	0,6	0,3	3,0	2,1
Produzierendes Gewerbe	16,3	20,2	15,0	12,6	34,3	34,9
ohne Baugewerbe	11,1	16,5	9,5	8,0	24,6	27,1
Baugewerbe	5,2	3,9	5,7	4,9	9,7	7,8
Dienstleistungsbereich	83,0	79,5	84,4	86,8	62,7	63,0
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	22,2	18,3	22,7	23,1	23,0	22,1
Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistung	24,6	19,9	22,3	18,8	11,0	12,2
Öffentl. und private Dienstleister	36,2	41,2	39,4	44,9	28,7	28,8
Erwerbstätige absolut	132.700	63.800	52.500	32.500	63.000	47.600
Quelle: TLS nach BA						ANALYSE & KONZEPTE

⁸ Die Zahl der Erwerbstätigen wird vom Thüringer Landesamt für Statistik auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte nur nach dem Inlandskonzept (Arbeitsort), nicht jedoch nach dem Inländerkonzept (Wohnort) ausgewertet.

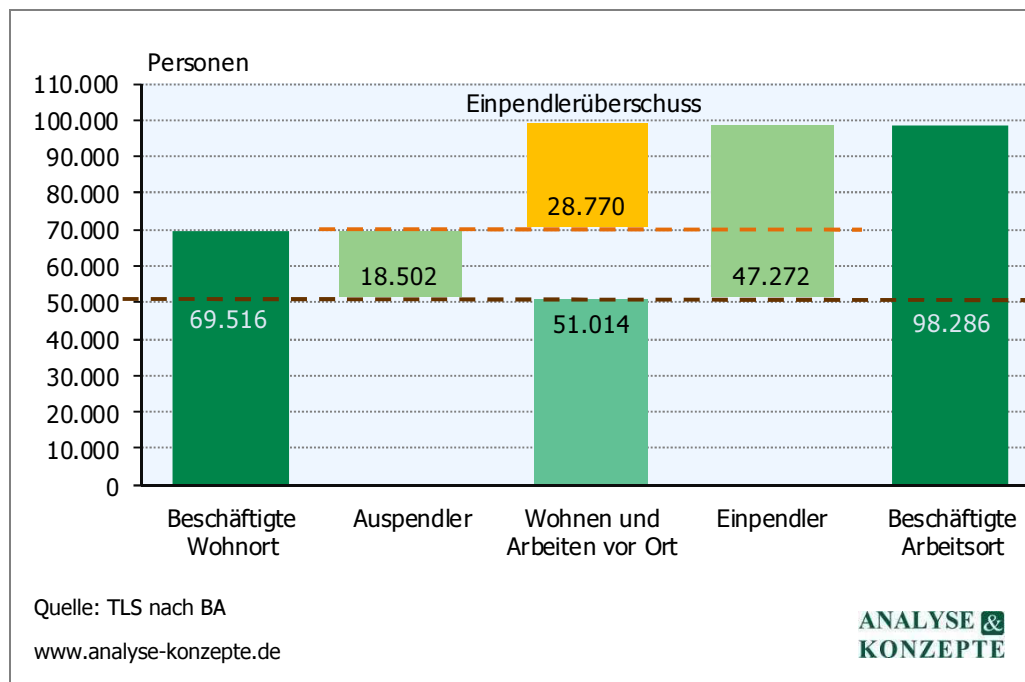
⁹ Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor.

Betrachtet man die Struktur der Erwerbstätigen nach den Wirtschaftszweigen im Vergleich (s. Tab. 5), wird deutlich, dass:

- in den Umlandkreisen ein nennenswerter Teil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe und in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt ist, während in den kreisfreien Städten die Beschäftigten im Dienstleistungsbereich weit überwiegen.
- Aber auch unter den Thüringer Städten gibt es leichte Unterschiede in der Struktur der Erwerbstätigen. So sind die Dienstleistungen insgesamt in Erfurt als Landeshauptstadt und in Weimar als kulturelles Zentrum und Sitz des Landesverwaltungsamtes sehr stark vertreten, während in Jena vor allem die öffentlichen Dienstleistungen des Hochschul- und Forschungssektors durchschlagen. Erfurt hat unter den kreisfreien Städten den höchsten Anteil an Erwerbstätigen in Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen zu verzeichnen.

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen¹⁰.

Abb. 10 Beschäftigung und Pendlerbewegungen 2010

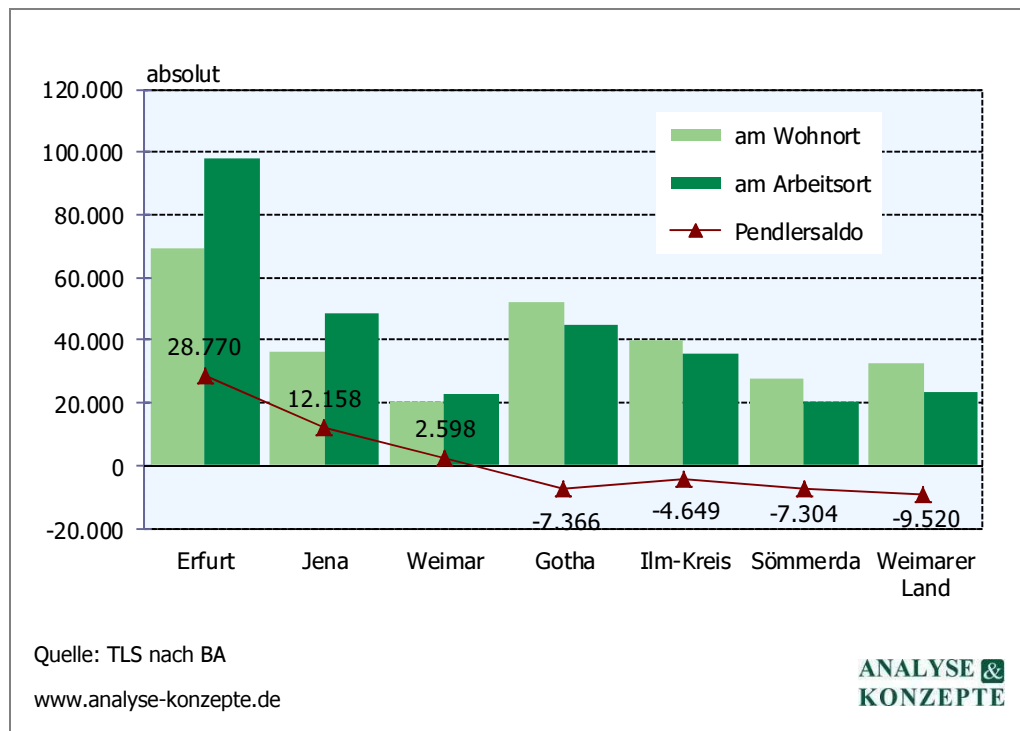


- Von den insgesamt rd. 98.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Erfurt im Juni 2010 stellten rd. 47.300 (d. h. 48 %) Einpenderler dar (s. Abb. 10). Umgekehrt wurden unter den rd. 69.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Erfurt rd. 18.500 (d.h. 27 %) Auspendler erfasst. Somit hatte Erfurt einen Einpenderlerüberschuss von

¹⁰ Zu Pendlerverflechtungen auf der Kreisebene liegen noch keine Daten für 2011 vor.

rd. 28.800 Personen zu verzeichnen. Dieser ist der höchste unter den Thüringer Städten und verdeutlicht den Bedeutungsüberschuss Erfurts als Arbeitsort für die Region bzw. als regionale Metropole.

Abb. 11 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2010



- Der Einpendlerüberschuss in Erfurt ist seit 2007 (rd. 30.050 Personen) etwas zurückgegangen, was in erster Linie auf eine Zunahme der Auspendler zurückzuführen ist. Zwischen 2007 und 2010 ist die Zahl der Auspendler um rd. 1.660 (+ 9,8 %) angestiegen, während die Zahl der Einpendler in etwa konstant blieb.
- Mit 48 % weist Erfurt eine vergleichsweise hohe Abhängigkeit von Einpendlern unter den Thüringer Städten auf. Diese liegt in Jena mit 46 % und in Gera 45 % etwas niedriger. Andererseits ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Erfurt (27 %) oder Jena (27 %) sehr gering, während 39 % bzw. 46 % der Beschäftigten mit dem Wohnort in Gera bzw. Weimar zur Arbeit auspendeln.

Der Einzugsbereich der Erfurter Ein- und Auspendler ist sehr stark regional bzw. lokal geprägt (s. Tab. 6).

- 49 % pendeln aus dem direkten Umland nach Erfurt, insbesondere aus den Kreisen Sömmerda und Gotha. Dies deutet auf eine hohe Bedeutung sowie Konkurrenz der Umlandkreise als Wohnort für Erfurter Beschäftigte. Ein weiteres Fünftel kommt aus dem fernen Umland, wobei der Anteil mit der räumlichen Entfernung abnimmt.

- Außerdem sind die Pendlerverflechtungen unter den Thüringen Städten vergleichsweise hoch, ungefähr jeder zehnte Einpendler kommt aus Weimar, Jena oder Gera. Dies hängt u.a. mit den geringen Entfernungen zwischen den Städten der Thüringer Städtekette, aber auch mit ihrer funktionalen Arbeitsteilung zusammen.

Tab. 6 Einzugsbereich der Erfurter Pendler				
Wohnort	Einpendler 2010		Auspendler 2010	
	absolut	in %	Absolut	in %
Sömmerda	7.424	15,7	1.785	9,6
Gotha	6.335	13,4	2.012	10,9
Ilm-Kreis	5.138	10,9	2.384	12,9
Weimarer Land	4.473	9,5	1.242	6,7
Umlandkreise (ohne Weimar)	23.370	49,4	7.423	40,1
Stadt Weimar	2.626	5,6	1.502	8,1
Stadt Jena	1.514	3,2	836	4,5
Stadt Gera	802	1,7	121	0,7
Thüringer Städtekette	4.942	10,5	2.459	13,3
Übriges Thüringen	12.925	27,3	2.027	11,0
Übrige Neue Bundesländer (einschl. Berlins)	4.082	8,6	2.527	13,7
Alte Bundesländer	1.942	4,1	4.066	22,0
Einpendler insgesamt	47.272	100,0	18.502	100,0
Quelle: TLS nach BA				ANALYSE & KONZEPTE

- Umgekehrt arbeiten 40 % der Auspendler im direkten Umland, hierunter vor allem in den Kreisen Gotha und Ilm-Kreis. Dies dürfte an dem oben dargestellten höheren Anteil an produzierendem Gewerbe in den Kreisen zusammenhängen. Weitere 13 % pendeln in die Städte der Thüringer Städtekette, insbesondere nach Weimar.
- Ansonsten sind die Entfernungen der Erfurter Auspendler deutlich länger als die der Einpendler. Denn mehr als ein Fünftel der Erfurter arbeitet in den alten Bundesländern, vor allem in den angrenzenden Hessen und Bayern. Weitere 14 % pendeln in die neuen Bundesländer, die Hälfte davon nach Sachsen.
- Die Zunahme des Auspendelvolumens seit 2007 geht im Wesentlichen auf eine Verstärkung der Pendlerverflechtungen innerhalb Thüringens zurück, wobei insbesondere die Auspendlerzahlen in den Ilm-Kreis sowie nach Jena deutlich zugenommen haben.

Fazit Regionale Arbeitsmarktverflechtungen

Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigt in den letzten Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städteketten einen nennenswerten Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen zu verzeichnen hat. Das regionale Wachstum scheint dabei dominanter zu sein als das Wachstum der einzelnen Städte, sodass man von einer Wirtschaftsregion sprechen kann. Denn die Thüringer Städte weisen abweichende Beschäftigungsstrukturen im Dienstleistungssektor auf. Zusammen mit dem Erfurter Umland mit einem stärkeren Schwerpunkt im Industriesektor sowie in Land- und Forstwirtschaft ergibt sich in dieser Region eine komplementäre Wirtschaftsstruktur, in der sich die einzelnen Standorte eher ergänzen, als dass eine starke Konkurrenz bestünde. Dies verdeutlichen auch die starken Pendlerverflechtungen.

Dennoch nimmt Erfurt als Landeshauptstadt und Regionalmetropole eine besondere Stellung ein, mit Bedeutungsüberschuss als Arbeitsort für das nahe und ferne Umland. Allerdings sind die Arbeitsmarktentwicklungen in Erfurt stark von der Gesamtsituation in der Region abhängig. Wie auch die Ergebnisse der kommunalen Befragung¹¹ zeigen, kann Erfurt mit den Arbeitsmarktbedingungen in den westdeutschen Städten nur bedingt konkurrieren, sodass die arbeitsmarktbedingte Abwanderung sowie Auspendlerströme nach Westdeutschland auch weiterhin anhalten.

1.2.2 Soziale Struktur der Erfurter Haushalte

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Arbeitsmarktsituation in Erfurt und in der Region haben direkte Auswirkungen auf das Lebenshaltungsniveau sowie die Wohnsituation der Erfurter Haushalte. Im Folgenden soll darum die soziale Struktur in Erfurt anhand vorliegender Indikatoren beschrieben werden. Ziel ist es, zum einen das Einkommensniveau bzw. die Wohnkaufkraft der Erfurter Haushalte zu beschreiben und regional einzuordnen. Zum anderen geht es darum, die einkommensschwächeren Nachfragergruppen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt empirisch abzugrenzen.

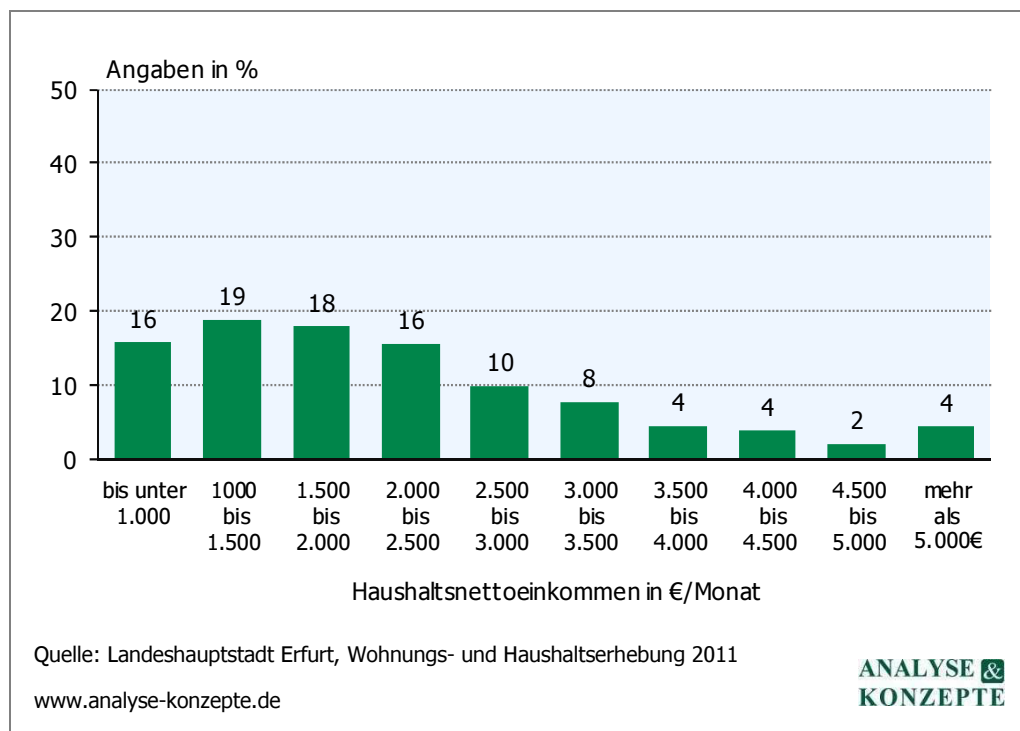
- Nach Angaben der Marktforschungsinstitute hat Erfurt die höchste Kaufkraft unter den größten Thüringer Städten vorzuweisen. Diese lag 2011 bei 88,5 (Thüringen: 83,7, Bundesdurchschnitt: 100).¹² Es folgt Jena mit 88,4, während Weimar mit 86,2 und Gera mit 84,0 über eine etwas geringere Kaufkraft verfügen.
- Im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) wird das verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner als Indikator der Lebensverhältnisse ermittelt. Laut TLS entsprach das verfügbare Einkommen in Erfurt 2009 mit 15.506 € je Einwohner mehr oder weniger dem Thüringer Durchschnitt (15.514 €). Dieser liegt wiederum, ähnlich wie in anderen neuen Bundesländern, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 18.983 €.

¹¹ S. auch Ergebnisse der Zu- und Wegzugserhebung 2011 der Erfurter Statistikstelle.

¹² Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg. Kaufkraft-Index Deutschland = 100.

- Im Rahmen der jährlichen Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Erfurt wird das Haushaltsnettoeinkommen erfragt, das monatlich dem Haushalt zur Verfügung steht.¹³ Demnach verfügen 35 % der Haushalte in Erfurt monatlich über weniger als 1.500 € netto. Ein weiteres Viertel hat zwischen 1.500 und 2.500 €. Nur jeder zehnte Haushalt hat ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 4.000 € im Monat.

Abb. 12 Einkommensstruktur der Haushalte 2011



- Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus 2010 des Thüringer Landesamtes ist der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 € in Erfurt mit 44 % noch deutlich höher. Der Anteil der Mehrverdiener-Haushalte mit 2.600 € und mehr im Monat beläuft sich demnach auf 22 %.
- Im Thüringer Vergleich bzw. im Vergleich der größten Thüringer Städte ist für Erfurt eine etwas stärkere Polarisierung der Einkommen charakteristisch, indem sowohl die untersten als auch die höchsten Einkommensgruppen stärker besetzt sind. Eine in etwa vergleichbare Einkommensverteilung zeigt auch die Stadt Jena. Allerdings ist dies auch für weitere größeren ostdeutschen Städte charakteristisch. So 2010 lag der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 € laut Mikrozensus in Potsdam bei 43 % und in

¹³ Zur Einkommensstruktur in Erfurt vgl. Ergebnisse der jährlichen Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Erfurter Statistik sowie den Bericht: "Die Entwicklung des Einkommens der privaten Haushalte in der Landeshauptstadt Erfurt zwischen 1996 und 2010" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 2/2010.

Chemnitz bei 46 %. Insbesondere in Potsdam gab es mit 40 % gleichzeitig einen sehr hohen Anteil an Mehrverdienern mit über 2.000 € im Monat.

- Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der Anteil der Geringverdiener mit einem Einkommen unter 1.300 € mit 30,2 % in den neuen Bundesländern nach wie vor deutlich höher als in den alten Bundesländern mit 17,8 % (Deutschland: 20,5 %).
- Laut der Haushaltserhebung der Erfurter Statistik lag 2011 der Mittelwert aller angegebenen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen bei 2.136 €. Gegenüber 2005 (1.884 €) bedeutet dies einen Anstieg im Durchschnitt um rd. 250 € bzw. 13,4 % an. Um die Vergleichbarkeit von Haushalten unterschiedlicher Größe zu ermöglichen, wird das Nettoäquivalenzeinkommen pro Kopf berechnet.¹⁴ Das Nettoäquivalenzeinkommen hat sich im selben Zeitraum noch deutlich stärker von 1.094 € auf 1.468 €, d. h. um 34,2 %, erhöht.
- Das höchste Äquivalenzeinkommen pro Kopf in Erfurt weisen die 2-Personen-Haushalte ohne Kinder, gefolgt von Familien, auf. Hierbei handelt es sich insbesondere um Haushalte mittleren Alters zwischen 35 und 54 Jahren. Das geringste Pro-Kopf-Einkommen in Erfurt haben alleinstehende Rentner sowie jüngere Single-Haushalte. Auch Seniorenpaare und Alleinerziehende haben unterdurchschnittliche Einkommen.
- Die Erfurter Statistik ermittelt auf Grundlage des Haushaltsäquivalenzeinkommens die Wohlstandsklassen der Erfurter Haushalte.¹⁵ Demnach werden Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen pro Kopf unter 50 % des Medians als "relativ arm" eingestuft, zwischen 50-75 % des Medians wird von "prekärem Wohlstand" gesprochen. 2010 wurden auf diese Weise 9 % der Haushalte in Erfurt als relativ arm eingestuft, weitere 18 % leben in prekären Wohlstandsbedingungen. Insgesamt wird der Anteil der einkommensschwächeren bzw. armen Haushalte auf 27 % geschätzt. Dieser ist seit 2000 (20 %) deutlich angestiegen. Zieht man 60 % des Medians als Armutsschwelle an, sind ca. 15 % Erfurter Haushalte als "arm" einzustufen.
- Für die Wohnungsnachfrage ist die Mietbelastung der Haushalte bzw. die Wohnkaufkraft entscheidend. Auch hier kann man lediglich auf die Ergebnisse der Haushaltserhebung der Erfurter Statistik zurückgreifen, bei der u.a. auch die Gesamtmiete der Haushalte erfragt wurde. Stellt man die durchschnittliche Gesamtmiete und das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Monat der einzelnen Haushaltsgruppen gegenüber, lässt sich rechnerisch die Mietbelastung ermitteln. Demnach haben die alleinstehenden Rentner in Erfurt im Durchschnitt die höchste Mietbelastung von 37 %. Es folgen Alleinerziehende mit 31 % und jüngere Singlehaushalte mit 29 %. Auch Seniorenpaare haben mit 25 % eine überdurchschnittliche Mietbelastung (Erfurter Durchschnitt: 23 %).

¹⁴ Für die Berechnung des Nettoäquivalenzeinkommens wird die OECD-Skala verwendet.

¹⁵ Vgl. "Die Entwicklung des Einkommens der privaten Haushalte in der Landeshauptstadt Erfurt zwischen 1996 und 2010" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 2/2010.

- Die Bundesagentur für Arbeit grenzt auf Basis der Bruttoarbeitsentgeltstatistik den Niedriglohnsektor ab.¹⁶ Die Berechnung orientiert sich an der Definition der OECD, die Niedriglohn als sozialversicherungspflichtiges Bruttomonatsentgelt bezeichnet, das unterhalb von zwei Dritteln des Medianentgeltes aller sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten liegt. Entsprechend wurde für das gesamte Bundesgebiet eine Niedriglohnschwelle von 1.784 € ermittelt. In Thüringen betrug der Anteil der Vollzeitbeschäftigten im Niedriglohnbereich 2009 43,9 %. Unter den kreisfreien Städten nimmt Erfurt mit 35,7 % Niedriglohnbezieher, nach Gera und Suhl, den dritten Platz ein.

Weitere Hinweise auf die einkommensschwächeren Nachfragergruppen liefern die aktuellen Indikatoren der Bundesagentur für Arbeit:

- Ende 2011 wurden in Erfurt 14.732 Bedarfsgemeinschaften gemäß Sozialgesetzbuch (SGB II) registriert. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zeichnet sich aktuell durch eine rückläufige Entwicklung aus. Seit Dezember 2010 sind die Fallzahlen um 463, d. h. 3,0 % gesunken. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten liegt somit bei ca. 14,4 %. Die durchschnittlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II (weiter als KdU) der Bedarfsgemeinschaften betrug 318,23 €.
- Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 58 % die 1-Person-Haushalte (rd. 8.500 Haushalte). Dies stellt fast 22 % aller 1-Person-Haushalte in Erfurt dar. Eine Gruppe hierunter sind die Haushalte mit Grundsicherung im Alter, d.h. alleinstehende Senioren mit geringen Renten. Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von ca. 22 % (rd. 3.280) der Bedarfsgemeinschaften. Ungefähr die Hälfte davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen machen 11 % (rd. 1.680), mit vier und mehr Personen weitere 9 % (rd. 1.280) aus.
- Ende 2010 bezogen 4.231 Haushalte in Erfurt allgemeines Wohngeld. Seit 2005 sind die Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und XII vom Wohngeld ausgeschlossen, da die Kosten der Unterkunft in diesen Leistungen enthalten sind. Somit zählen die Wohngeldempfänger nicht zu den Bedarfsgemeinschaften. Die durchschnittliche monatliche Mietbelastung der Haushalte mit Wohngeld betrug 335 €, der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch lag bei 112 €.

¹⁶ Vgl. hierzu: TLS: "Der Niedriglohnsektor in Thüringen". November 2011.

Fazit Soziale Struktur der Erfurter Haushalte

Die Analyse der wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren für Erfurt hat verdeutlicht, dass Erfurt als Landeshauptstadt im Thüringer Vergleich über ein vergleichsweise hohes Einkommensniveau verfügt, gleichzeitig jedoch eine stärkere Polarisierung der Einkommensstruktur zeigt. Der Anteil der einkommensschwächeren Haushalte ist – unabhängig von der genauen Schwellenabgrenzung – relativ hoch. Die geringsten Einkommen und entsprechend überdurchschnittliche Mietbelastung sind insbesondere bei jungen Singles, Alleinerziehenden und Senioren festzustellen. Diese Haushaltsgruppen bilden auch den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.

Somit bleibt die Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte nach wie vor ein wichtiges Thema auf dem Erfurter Wohnungsmarkt.

1.3 Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes

Eine Grundlage für die Analyse des Wohnungsbestandes liefert die Bestandsfortschreibung der statistischen Gebäudedatei, die seit 1996 von der Abteilung für Statistik und Wahlen in Erfurt geführt wird. Bestandsveränderungen durch Abrisse, Sanierungen, Neubau oder Umbau werden statistisch erfasst und der Bestand auf diese Weise fortgeschrieben.

Diese Methode birgt – trotz sorgfältiger Erfassung, Überprüfung durch Begehungen und Verwendung von statistischen Berechnungsmodellen – unterschiedliche statistische Fehler. Durch Sanierungen kommen ehemals leer stehende Wohnungen wieder auf den Markt, ohne statistisch erfasst zu werden, da bei Altbausanierungen keine Genehmigungspflicht besteht. Im Zuge von Umbauten kann sich zudem die Zahl der Wohnungen je Gebäude verändern. Weitere Fehler können sich aus der nicht gemeldeten Umnutzung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume ergeben. Da die Zahl der Abrisse ebenfalls auf der Erfassung von Anträgen und Genehmigungen beruht, ist nicht sichergestellt, dass alle Abrissgenehmigungen tatsächlich zum Abriss führen. Dies hat wiederum zur Folge, dass u. U. die Zahl der Abgänge nicht vollständig erfasst werden kann.

In Erfurt werden seit 2006 zusammenfassende Analysen und Auswertungen des Wohnungs- und Gebäudebestandes veröffentlicht,¹⁷ die neben Gebäude- und Wohnungsbestand auch Angaben zum Leerstand, Rückbau sowie kleinräumige Auswertungen nach Stadtteilen bzw. nach Siedlungsstrukturtypen beinhalten. Zugleich findet eine Plausibilitätsprüfung durch Begehungen sowie durch einen Abgleich mit den Daten des Einwohnermelderegisters und der Haushaltsgenerierung statt.

1.3.1 Wohnungsbestand

Nach Angaben der Abteilung für Statistik und Wahlen auf Basis der städtischen Gebäudedatei, lässt sich der Wohnungsbestand in Erfurt anhand folgender Eckwerte beschreiben:

- Ende 2011 standen in Erfurt insgesamt rd. 108.260 Wohneinheiten in rd. 28.050 Gebäuden zur Verfügung.
- Gegenüber 2005 (108.590 Wohneinheiten) bedeutet dies einen Rückgang um 330 Wohneinheiten. Dieser geht auf den stadumbaubedingten Rückbau zurück, zwischen 2005 und 2009 wurden in Erfurt 1.874 Wohnungen abgerissen. Im gleichen Zeitraum wurden 1.072 Wohnungen neu gebaut.
- Mit rd. 17.470 Wohnungen befindet sich 16 % des Bestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern¹⁸. Knapp ein Drittel des Gesamtbestandes bzw. 38 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stellen Bestände des industriellen Wohnungsbaus dar.

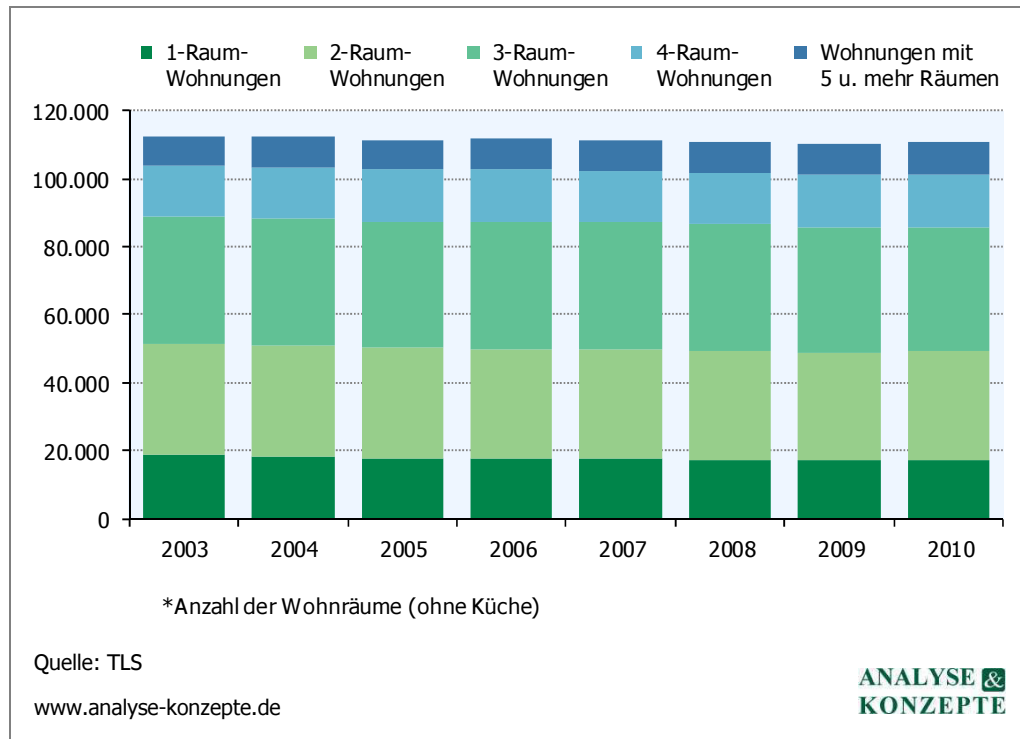
¹⁷ S. hierzu Erfurter Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung 2009. Kommunalstatistisches Heft 73. Ausgabe 07/2010. Aktuellere Auswertungen der Gebäudedatei liegen zum diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

¹⁸ In statistischen Auswertungen wird für die Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich eine Wohnung angenommen, da diese i. d. R. von den Eigentümern und dessen Familienangehörigen bewohnt werden (d. h. Anzahl der Gebäude = Anzahl der Wohnungen).

- In Bezug auf die Baualtersstruktur hat in Erfurt der Altbau (bis 1918) einen Anteil von 29 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zwischenkriegszeitbestände (1919-1948) stellen 13 % und die Nachkriegszeitbestände (1949-1970) 18 % dar. Den höchsten Anteil haben mit 31 % die zwischen 1971 und 1990 gebauten Wohnungen, der Anteil der industriell errichteten Bestände am Geschosswohnungsbau ist mit 38 % noch deutlich höher. Nur knapp 9 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden nach 1990 fertig gestellt.
- Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stellt ungefähr die Hälfte der Bestände Altbau (bis 1948) dar. Zwischen 1949 und 1990 fand nur eine geringe Bautätigkeit in diesem Segment statt, nur 13,5 % der Wohnungen entstand in diesem Zeitraum. Hingegen ist der Anteil der nach 1990 errichteten Eigenheimbestände mit 39 % relativ hoch.
- Die Stadt Erfurt unterscheidet drei Siedlungsstrukturtypen, städtisch, Plattenbau, dörflich.¹⁹ Für kleinräumige Auswertungen werden die einzelnen Stadtteile – nach der überwiegenden Siedlungsstruktur – einem der Strukturtypen zugeordnet. Demnach befindet sich 54 % des Bestandes in den städtischen Gebieten, 30 % in den Plattenbaugebieten und 16 % in den dörflichen Gebieten (s. auch Tab. 7).
- In der Statistischen Gebäudedatei sind Angaben zur Wohnungsgröße (Anzahl der Räume, Wohnfläche) nicht enthalten. Daher werden hierzu die Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik herangezogen. Diese lediglich auf der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 basierenden Zahlen zum Wohnungsbestand sind jedoch deutlich höher als die Angaben der Erfurter Statistik. So gab es beispielsweise 2009 laut TLS insgesamt rd. 110.500 Wohnungen in Erfurt, was rd. 2.750 Wohnungen mehr sind als in der Gebäudedatei erfasst. Für weitere Berechnungen werden deswegen nur Anteile der jeweiligen Wohnungsgrößenklassen berücksichtigt.
- 2010 stellten die 3-Raum-Wohnungen ungefähr ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes dar, weitere 29 % machten die 2-Raum-Wohnungen aus. Mit 23 % ist der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Räumen in Erfurt relativ groß, wobei insbesondere die Neubautätigkeit der letzten Jahre zum nennenswerten Anstieg beigetragen hat. Umgekehrt ist im Zuge des Rückbaus der Anteil der kleinsten 1-Raum-Wohnungen deutlich zurückgegangen und liegt derzeit bei ca. 15 %.

¹⁹ S. Erfurter Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung 2009. Kommunalstatistisches Heft 73. Ausgabe 07/2010.

Abb. 13 Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2003-2010



1.3.2 Leerstand

- In der Statistischen Gebäudedatei werden auch rechnerisch Leerstände ermittelt.²⁰ Demnach standen 2011 insgesamt 7.189 Wohnungen bzw. 6,6 % des Wohnungsbestandes leer. Gegenüber 2005 (11.660 Wohneinheiten bzw. 10,7 %) bedeutet dies einen Rückgang um 4.471 (-38,3 %). Dieser geht in etwa zur Hälfte auf den Rückbau zurück.
- Bei dieser Angabe ist allerdings zu berücksichtigen, dass nicht alle als leer ermittelte Wohnungen auch kurzfristig angemietet werden können – also marktaktiv sind – denn zum Jahresende 2011 waren darunter auch 903 vollständig leer stehende Gebäude mit 2.195 Wohnungen.²¹ Diese Totalleerstände stellen mehr als 30 % des gesamten Leerstandes dar.
- Dabei stehen fast zwei Drittel dieser Gebäude bereits seit 5 Jahren leer, hierunter ist der Anteil der Einfamilienhäuser in den ländlichen Gebieten besonders hoch. Insgesamt machen Einfamilienhäuser mit 589 Gebäuden fast zwei Drittel aller leer stehenden Gebäude aus. Dies führt zu einer vergleichsweise hohen Leerstandquoten in den dörflich geprägten Stadtteilen.

²⁰ Vgl. hierzu: Erfurter Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung 2011. Kommunalstatistisches Heft 80. 15.10.2012. Die Erfassung beruht nicht auf einer Leerstandszählung, sondern auf einem rechnerischen Abgleich von Gebäude- und Einwohnermeldedatei. Methodisch ist dies eine gut geeignete Vorgehensweise, gleichwohl die Daten damit eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen.

²¹ Vgl. Erfurter Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung 2011. Kommunalstatistisches Heft 80. 15.10.2012.

- Zieht man bei der Berechnung der Leerstandsquote die Totalleerstände ab, ergibt sich eine bereinigte Leerstandsquote von 4,7 %. Diese Leerstände befinden sich vorwiegend in Mehrfamilienhäusern im städtischen Bereich. Hierunter befinden sich Wohnungen, die im Rahmen der normalen Fluktuation oder wegen Renovierungen kurzzeitig leer stehen, aber auch wegen ungünstiger Wohnlage oder schlechter Ausstattung längerfristig nicht vermietet wurden.

Tab. 7 Entwicklung des Leerstandes 2005-2011							
Siedlungstyp	Bestand 2005	Leerstand 2005		Bestand 2011	Leerstand 2011		Leerstands-entwicklung
Städtisch	57.756	7.444	12,9 %	58.954	5.065	8,6 %	-2.379
Plattenbau	34.599	3.174	9,2 %	32.412	1.180	3,6 %	-1.994
Dörflich	16.236	1.042	6,4 %	16.891	944	5,6 %	-98
Erfurt insg.	108.591	11.660	10,7 %	108.257	7.189	6,6 %	-4.471
Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Abteilung für Statistik und Wahlen							ANALYSE & KONZEPTE

- Zwischen 2001 und 2010 wurden im Rahmen des Stadtumbaus insgesamt rd. 7.500 Wohneinheiten zurückgebaut, die sich nur in den Großwohnsiedlungen befanden. Nach Angaben der Stadtplanung ist zunächst kein weiterer Rückbau geplant.
- Dadurch konnte der Leerstand in den Wohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus im Wesentlichen stabilisiert werden. Dieser hat sich zwischen 2005 und 2011 von 9,2 % auf 3,6 %, d.h. um fast 2.000 Wohnungen reduziert. 2011 standen in den Plattenbaugebieten bzw. Plattenbaubeständen insgesamt nur noch bis zu 1.200 Wohnungen leer. Dies ist nur ungefähr 16 % des Gesamt leerstandes.
- Die höchsten Leerstände sind derzeit mit 8,6 % in den Beständen der traditionellen Bauweise im städtischen Bereich festzustellen. Ende 2011 waren es insgesamt rd. 5.100 Wohnungen, was 70 % des Gesamt leerstandes darstellt. Aber auch hier konnte insbesondere in den letzten Jahren der Leerstand deutlich reduziert werden. In den dörflich geprägten Stadtteilen liegt der Leerstand bei ca. 950 Wohnungen bzw. 5,6 %.

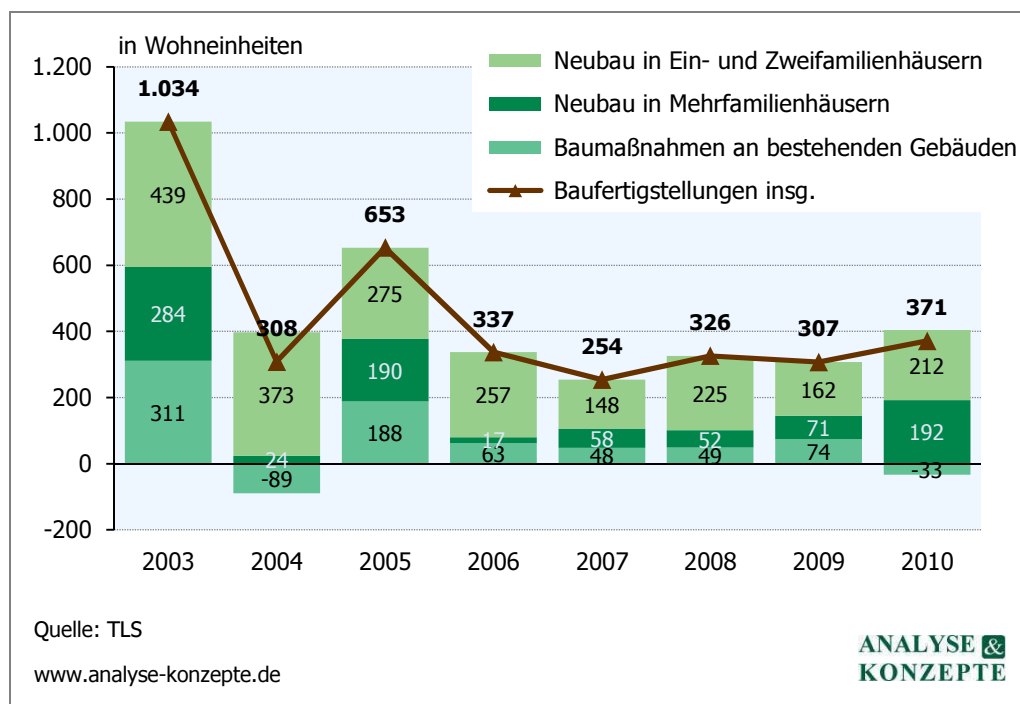
1.3.3 Bautätigkeit

Die Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in Erfurt insgesamt sowie nach den Teilsegmenten Geschosswohnungsbau und kleinteiliger Wohnungsbau.

- Insbesondere seit 2003 bzw. 2005 kann ein massiver Rückgang der Bautätigkeit in Erfurt beobachtet werden. Die Zahl der Baufertigstellungen insgesamt hat sich gegenüber 2003 zunächst auf ungefähr ein Drittel reduziert und verharrt derzeit auf einem geringen Niveau von ca. 320-370 Wohneinheiten jährlich.

- Dies ist hauptsächlich auf den starken Rückgang des Geschosswohnungsbaus zurückzuführen. Dieser kam 2006 praktisch zum Stillstand. Erst in den letzten zwei Jahren kann eine leichte Belebung des Geschosswohnungsbaus beobachtet werden, 2010 wurden 192 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt.
- Der kleinteilige Wohnungsbau bleibt – trotz jährlicher Schwankungen – seit 2005 in etwa stabil. Ungefähr drei Viertel aller zwischen 2006-2010 fertiggestellten Wohneinheiten entstanden in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 14 Bautätigkeit in Erfurt 2003-2010



Für eine vergleichende Analyse wurden Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner berechnet. Um die Spitzen bei den Neubautzahlen in einzelnen Jahren zu glätten, wurden Drei-Jahres-Durchschnitte gebildet.

- Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung der Bautätigkeit in Erfurt mehr oder weniger den regionalen Entwicklungstrends folgt.
- Dabei lag die Neubautätigkeit in Erfurt im betrachteten Zeitraum sowohl im kleinteiligen Wohnungsbau als auch im Geschosswohnungsbaus stets leicht über dem Thüringer Durchschnitt. Allerdings haben andere Thüringer Städte im vergleichbaren Zeitraum trotz Rückgangs höhere Neubauraten als Erfurt vorzuweisen.

Tab. 8 Bautätigkeitsraten (neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Einwohner)			
	2002 – 2004	2005 - 2007	2008 - 2010
Erfurt			
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,01	1,12	0,98
In Mehrfamilienhäusern	0,76	0,44	0,51
Umlandkreise (ohne Weimar)			
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,61	1,20	0,72
In Mehrfamilienhäusern	0,16	0,22	0,12
Jena			
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,09	1,58	1,32
In Mehrfamilienhäusern	2,08	1,80	1,73
Thüringen			
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,49	1,04	0,67
In Mehrfamilienhäusern	0,31	0,28	0,27
Quelle: TLS, Berechnungen Analyse & Konzepte			ANALYSE & KONZEPTE

- So werden beispielsweise in Jena aktuell im Durchschnitt 1,32 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner gebaut, während in Erfurt die Neubautätigkeit in diesem Teilsegment bereits unter 1 Wohnung je 1.000 Einwohner gesunken ist. Im Geschosswohnungsbau war die Bautätigkeitsrate in Jena mit 1,80 bzw. 1,73 Wohnungen je 1.000 Einwohner in vergangenen Jahren noch deutlich höher.
- Auch in den Umlandkreisen, die als Wohnstandort insbesondere im kleinteiligen Segment eine Konkurrenz für Erfurt darstellen, ist die Neubautätigkeit seit 2002 deutlich zurückgegangen. In den letzten drei Jahren lagen die Neubauraten bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den Umlandkreisen allerdings nur leicht unter denen in Erfurt. Zwischen 2005-2007 lag die Neubautätigkeit im Umland auf einem vergleichbaren Niveau. Unter den Umlandkreisen ragt dabei insbesondere der Landkreis Weimarer Land heraus, wo die Bautätigkeitsrate mit 1,42 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner zwischen 2005-2007 bzw. 0,91 Wohneinheiten zwischen 2008-2010 deutlich höher war. Hierin zeigt sich die Rolle des Weimarer Landes als "doppelter Suburbanisierungsraum" von Erfurt und Weimar zugleich.
- Der gleichzeitige Rückgang der Bautätigkeit im preiswerteren Umland führt somit zur Annahme, dass es sich hierbei vor allem um eine konjunkturbedingte Bauzurückhaltung, insbesondere bei Schwellenhaushalten, handelt. Wie zahlreiche Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte zeigen, bleibt der Wunsch nach Eigentumsbildung in der relevanten Altersgruppe seit vielen Jahren in etwa konstant, die Realisierung hängt jedoch hauptsächlich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Zugleich steigt die Bedeutung des Gebrauchtmrktes von Einfamilienhäusern.

Fazit Wohnungsbestandsentwicklung

Der Erfurter Wohnungsbestand zeigt deutliche Stabilisierungstendenzen. Der Stadtumbau hat im Wesentlichen zur Reduzierung der Leerstände in den Großsiedlungen beigetragen. Der aktuelle Leerstandsschwerpunkt liegt im städtischen Bereich. Aber auch hier gehen die Leerstände durch steigende Nachfrage weiter zurück. Fast ein Drittel des Leerstandes stellen dabei Totalleerstände dar, also Gebäude die komplett leer stehen. Hiervon sind wiederum ungefähr zwei Drittel leerstehende Einfamilienhäuser, die sich vorwiegend in den dörflich geprägten Stadtteilen befinden.

Zugleich wird der Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit ergänzt, insbesondere im kleinteiligen Segment. Dadurch nimmt der Anteil der größeren Wohnungen zu, während der Anteil kleinerer Wohnungen durch Rückbau zurückgegangen ist.

Die geringe Neubautätigkeit in Erfurt entspricht den regionalen Entwicklungstrends. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation kann eine Zurückhaltung vor allem bei den Schwellenhaushalten beobachtet werden, zumal auch im preiswerteren Umland die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen ist. Im Thüringer Städtevergleich fällt vielmehr der geringe Geschosswohnungsbau auf, auch wenn sich aktuell eine leichte Belebung abzeichnet.

1.4 Preisentwicklungen und Preissegmente in Erfurt

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Erfurt treffen zu können, wurden verschiedene Datenquellen analysiert. Zum einen hat Analyse & Konzepte eine umfangreiche Miet- und Kaufpreisrecherche durchgeführt. Des Weiteren wurden verschiedene Sekundärquellen herangezogen, u. a. der Erfurter Mietspiegel, die vorliegenden kommunalen Konzepte sowie unterschiedliche Kaufpreissammlungen und Wohnungsmarktberichte.

Ziel ist es, die preisbestimmenden Merkmale zu ermitteln und darauf basierend die relevanten Preissegmente in Erfurt abzugrenzen. Die Preissegmente dienen als Instrumentarium zu Bewertung der Wohnungsbestände und zur Beschreibung der zentralen Wohnungsmarktsegmente in Erfurt.

1.4.1 Kaufpreise

Aktuell wird für die Stadt Erfurt ein neuer Grundstücksmarktbericht erstellt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor, sie werden voraussichtlich im Mai 2012 veröffentlicht.²² Daher können im Folgenden lediglich die Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Thüringen zu den Verkaufszahlen in Erfurt herangezogen werden. Zu der Preisstruktur und -entwicklung in Erfurt wurden eigene Preisrecherchen über Internetimmobilienanbieter und Datenbanken durchgeführt.

- Laut des Thüringer Gutachterausschusses wurden 2010 in Erfurt insgesamt 532 Eigentumswohnungen, 176 Eigentümshäuser und 174 unbebaute Grundstücke veräußert. Gegenüber 2009 ist ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen in allen Teilsegmenten zu beobachten.
- Im kleinteiligen Teilsegment war die Nachfrage nach Eigenheimen und selbständig bebaubaren Grundstücken in den letzten Jahren in etwa vergleichbar hoch. Bei den Immobilien wurden 92 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und 84 Reihen- und Doppelhäuser verkauft. Neubauten stellen dabei nur einen Teil der Immobilienverkäufe dar. Dies verdeutlicht die vergleichsweise geringe Bedeutung der Bauträger in Erfurt, individueller Wohnungsbau spielt eine wichtigere Rolle. Gleichzeitig gewinnt der Gebrauchtmrkt weiter an Bedeutung.
- Erschlossene baureife **Grundstücke** werden derzeit im Durchschnitt für 130 €/m² verkauft, was einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von ca. 55.000-65.000 € entspricht. Je nach Wohnlage reichen die Bodenpreise von 50-110 €/m² (einfach bis mittel) bis 150-180 €/m² (gut bis sehr gut). Die Baulücken in der Erfurter Innenstadt liegen teilweise noch deutlich darüber. In den ländlich geprägten Stadtteilen werden Grundstücke zwischen 50-130 €/m² angeboten.
- Die Grundstückspreise sind in den letzten Jahren im Durchschnitt leicht angestiegen. Dabei ziehen insbesondere in den nachgefragten zentrumsnahen bzw. gut erschlossenen Wohngebieten die Preise etwas an, während in den randstädtischen ländlichen Stadtteilen die Grundstücke zum Teil schwer zu vermarkten sind. Aktuell kommen insbesondere Grundstücke in den

²² Der letzte veröffentlichte Grundstücksmarktbericht für Erfurt mit dem Stand 2007 ist bereits veraltet und wird daher bei folgenden Analysen nicht berücksichtigt.

Neubaugelieten Marbach, "In der Muld" in Salomonsborn sowie "Ringelberg" in der Krämpfervorstadt verstärkt auf den Markt.

- Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in Erfurt gehören mit zu den höchsten unter den Thüringer Städten und liegen jedoch unter den Grundstückspreisen in Jena, wo derzeit mit 190 €/m² im Durchschnitt die Spitzenpreise erreicht werden. Im Vergleich dazu setzten die Baulandpreise in Gera mit 30-90 €/m² oder Weimar mit 30-100 €/m² in einfachen bis mittleren Wohnlagen etwas niedriger an.
- In den umliegenden Kreisen liegen die Grundstückspreise im Durchschnitt mit 55 €/m² (Landkreise Gotha, Sömmerda, Weimarer Land) bis 60 €/m² (Ilm-Kreis) deutlich unter dem Erfurter Preisniveau. Die Preisspanne reicht von 20 bis zu 120 €/m², was in etwa den einfachen bis mittleren Wohnlagen in Erfurt entspricht. Der Schwerpunkt liegt allerdings im mittleren Preisbereich bis 80 €/m², sodass die Grundstückspreise im Umland im Durchschnitt bis zu 30 €/m² günstiger ausfallen als die aktuell vermarkteten Grundstücke in den randstädtischen dörflich geprägten Wohngebieten Erfurts. Somit stehen die Umlandkreise als Wohngebiete preislich nach wie vor in Konkurrenz zu Erfurt, auch wenn die Wanderungszahlen bzw. die Neubautätigkeit im Umland in den letzten Jahren keine nennenswerte Stadt-Umland-Wanderung aufgezeigt haben.
- Das Angebot an **Eigenheimen** wird sehr stark von Neubauten dominiert, wobei sich die Objekte zumeist noch in Planung befinden. Dies dürfte ein Hinweis darauf sein, dass der Neubaumarkt in Erfurt bereits gesättigt ist, sodass die Bauträger erst bei Nachfrage bauen. Bezugsfertige Neubauten (inkl. Grundstück) werden im Durchschnitt für 200.000 € angeboten, die Preisspanne reicht von 160.000-240.000 €. Hierbei handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser.
- Zudem werden derzeit, insbesondere in der Kernstadt, sog. Stadthäuser bzw. Architektenhäuser mit gehobener Ausstattung angeboten. Die Preise liegen mit 230.000 bis 350.000 € im obersten Preissegment und ziehen die gesamte Preisspanne deutlich nach oben. Dies führt im Durchschnitt zu einem erheblichen Preisanstieg im Neubausegment gegenüber den Vorjahren, auch wenn die Verkaufspreise bei klassischen freistehenden Einfamilienhäusern aufgrund des Überangebots in etwa konstant bleiben.
- Auf dem Gebrauchtmakrt führt die vergleichsweise starke Nachfrage bei begrenztem Angebot dazu, dass diese Objekte erst gar nicht bei den Immobilienanbietern erscheinen bzw. nur kurze Verweildauer haben. Aktuell dominieren vor allem Wiederverkäufe aus den 1990er Jahren. Diese Häuser weisen i.d.R. eine gute Bausubstanz und hochwertige Ausstattung auf und befinden sich in gewachsenen Siedlungslagen. Die Preise für freistehende Eigenheime übersteigen mit 250.000 bis 300.000 € die Neubaupreise, allerdings können die Grundstückgrößen differieren. Darüber hinaus werden mehrere Sonderimmobilien mit Luxusausstattung, Wellnessbereich bzw. hochwertig sanierte Villen zu Spitzenpreisen angeboten.
- Im Teilsegment der **Eigentumswohnungen** dominieren sanierte Altbauten. Die Preise liegen im Durchschnitt bei 1.400 €/m², die höchsten Angebotspreise mit bis zu 2.600 €/m² werden

für die Altbauwohnungen in der Altstadt bzw. in Villenobjekten im Erfurter Süden veranschlagt. Die Preise bleiben in etwa stabil.

- Die verstärkte Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau in den letzten zwei Jahren trägt zur Erweiterung des Angebots bei. Hierzu werden insbesondere gute bis sehr gute innerstädtische Wohnlagen genutzt, die Wohnungen wiesen i.d.R. eine hochwertige Ausstattung auf. Dies spiegelt sich in den Kaufpreisen wider, die mit 2.300 €/m² im Durchschnitt die Altbaupreise deutlich übersteigen. Bei Neubauwohnungen setzt die Preisspanne erst bei 1.100 €/m² an und reicht bis zu 3.200 €/m². Den obersten Preisbereich bilden Neubauobjekte mit hochwertigen Maisonettenwohnungen in der Löbervorstadt. Da die Neubauinvestitionen der letzten zwei Jahre schwerpunktmäßig im höherpreisigen Segment angesiedelt waren, liegen auch die Durchschnittspreise im Vergleich zu den Vorjahren etwas höher.
- Die geringsten Preise können mit 1.350 €/m² bei den Wiederverkäufen der Eigentumswohnungen aus den 1990er Jahren beobachtet werden. Diese befinden sich sowohl in der Kernstadt als auch in den innenstadtnahen Stadtteilen mit mittleren Wohnlagen und weisen meist nur eine Standardausstattung auf.
- Wie andere ostdeutsche Städte ist auch Erfurt für Kapitalanleger attraktiv. Die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern haben laut Gutachterausschuss mit 105 verkauften Objekten 2010 noch etwas zugenommen (2009: 63 Verkaufsfälle). Das Angebot besteht hauptsächlich aus sanierten Altbauobjekten aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit in der Erfurter Kernstadt, hierunter befinden sich viele denkmalgeschützte Objekte und Villen. Mit 800-1.700 €/m² sind die Preise vergleichsweise hoch.
- Insgesamt können derzeit in mehreren ostdeutschen Städten in etwa vergleichbare Marktentwicklungen beobachtet werden. Eine Ursache hierfür kann auch in den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen liegen, die dazu führen, dass Immobilien für Kapitalanleger im Vergleich zu anderen Anlageformen attraktiver werden. Der hieraus resultierende Anlagedruck führt zu einer leicht steigenden Nachfrage. Unter Erwartung eines weiteren Nachfrageanstiegs ziehen die Preise an. Dies scheint auch in Erfurt der Fall zu sein, was sich jedoch aufgrund zu geringer Fallzahlen noch nicht abschließend bewerten lässt.

1.4.2 Mietpreise

Bei der Darstellung der Mietpreise und Mietpreisentwicklung sind grundsätzlich mehrere Mietpreisbegriffe zu unterscheiden:

- Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Diese stellen den größten Teil des Wohnungsbestandes dar. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab.
- Die **Neuvertragsmieten** stellen nur den Teilbereich der Bestandsmieten dar, die im letzten Jahr im Rahmen neuer Mietverträge vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der

Neuvermietungsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

- Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird in den qualifizierten Mietspiegeln dargestellt und umfasst entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte der letzten vier Jahre (Neuverträge und Mieterhöhungen).²³
- Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise über die An- bzw. Entspannungstendenzen auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

Für eine Analyse der Bestandsmieten wäre eine Erhebung bei den Wohnungsunternehmen bzw. eine Mieterbefragung erforderlich, die mit erheblichem Aufwand verbunden sind. Daher werden im Folgenden hauptsächlich die Angebotsmieten abgebildet und Vergleiche zu den ortsüblichen Vergleichsmieten im Erfurter Mietspiegel gezogen.

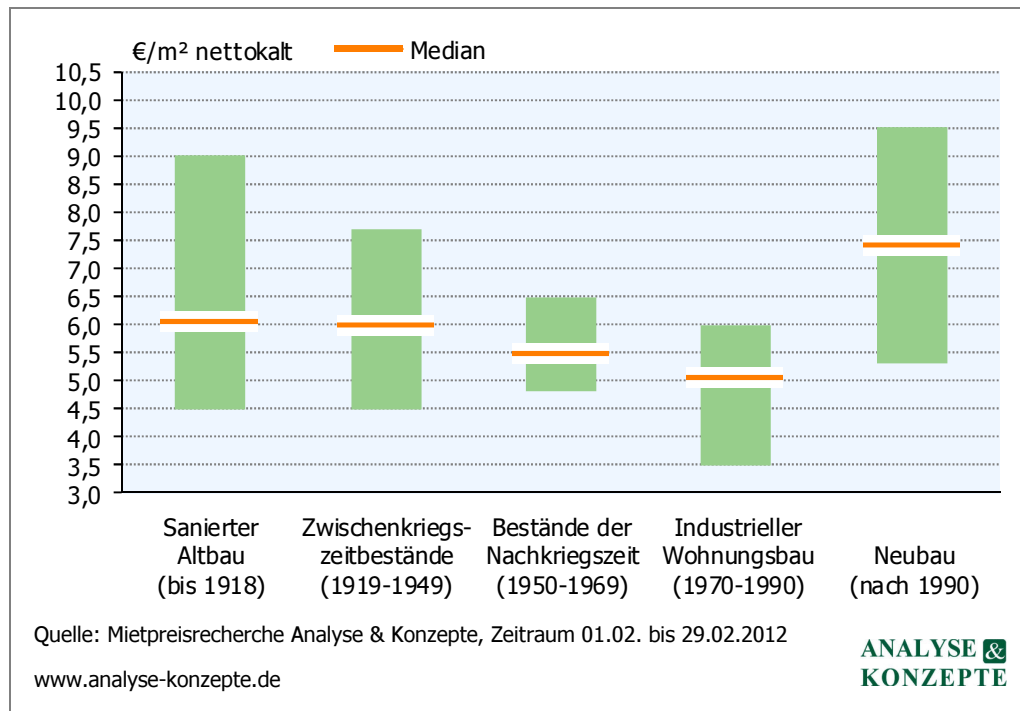
Zu den Angebotsmieten gibt es unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen angeboten werden und teure Ladenhüter hingegen überdurchschnittlich oft. Analyse & Konzepte führt – neben den Sekundäranalysen – auch eine eigene, qualitative Mietpreisrecherche durch, bei der nicht nur Mietpreise, sondern auch preisdifferenzierende Merkmale erhoben werden.

Als Ergebnis der durchgeführten Mietpreisrecherche²⁴ ist für den aktuellen Mietwohnungsmarkt in Erfurt in Bezug auf Baualter/-Typ folgende Mietpreisstruktur charakteristisch.

²³ Dies ist bei dem Erfurter Mietspiegel anders, da es nur um einen einfachen und keinen qualifizierten Mietspiegel handelt.

²⁴ Die Mietpreisrecherche wurde im Zeitraum von 01.02. bis 29.02.2012 durchgeführt.

Abb. 15 Aktuelles Wohnungsangebot nach Baualter/-Typ
(2- bis 4-Raum-Wohnungen)



- Insgesamt weist Erfurt eine relativ breite Spanne der Nettokaltmieten auf, die von 3,50 bis 9,50 €/m² reicht. Im ostdeutschen Vergleich sind die Mietpreise hinsichtlich Baualter, Wohnlage, Größe, Ausstattung etc. relativ stark differenziert
- Im aktuellen Mietspiegel der Stadt Erfurt²⁵ werden durchaus auch Nettokaltmieten unterhalb 3,50 €/m² ausgewiesen. Hierbei handelt es sich jedoch i. d. R. um unsanierte Bestände. Diese sind zwar teilweise noch vermietet, wenn sie aber leer stehen, werden sie nicht mehr am Markt platziert und stellen somit den nicht marktaktiven bzw. zum Teil sogar nicht marktfähigen Leerstand dar.
- Das Mietpreisniveau in Erfurt ist im ostdeutschen bzw. im Thüringer Vergleich relativ hoch und in etwa mit dem Mietenniveau in Jena vergleichbar. Allerdings zeichnet sich in den letzten Jahren in Erfurt nur ein moderater Preisanstieg ab, der nur einige Teilbestände betrifft.
- Innerhalb der Mietspanne ist eine starke Differenzierung bezüglich der Bautypen zu beobachten (s. Abb. 15). Den untersten Preisbereich bilden dabei die Bestände des industriellen Wohnungsbaus, die mit 4,77 €/m² im Durchschnitt die geringsten Nettokaltmieten verzeichnen. Es folgen Bestände aus der Zwischenkriegs- sowie aus der Nachkriegszeit, die mit 5,76 bzw. 5,74 €/m² in etwa vergleichbare Mittelwerte, jedoch unterschiedliche Preisspannen zeigen.

²⁵ S. Mietspiegel 2011-2012 der Landeshauptstadt Erfurt für nicht preisgebundene Wohnungen. Gültig von 01.01.2011 bis zum 31.12.2012

Deutlich höhere Durchschnittsmieten weist mit 6,33 €/m² der Gründerzeitaltbau auf. Die höchsten Mieten haben mit 7,33 €/m² im Durchschnitt die Neubaubestände (nach 1990) zu verzeichnen, die zugleich die gesamte Preisspanne deutlich nach oben ziehen.

- Bei **Gründerzeitaltbau** (bis 1918) kommen derzeit fast ausschließlich sanierte Wohnungen auf den Markt. Die noch unsanierten Altbaubestände stellen somit weit überwiegend den nicht marktaktiven Leerstand dar. Die Preisspanne umfasst 4,50 bis 9,00 €/m² nettokalt, der Schwerpunkt liegt allerdings im Preisbereich bis 7,00 €/m².
- Die Objekte befinden sich zum größten Teil in der Erfurter Kernstadt, die Altbauobjekte in den ehemaligen Dorfkernen der randstädtischen Stadtteile sind unterrepräsentiert. Innerhalb der Innenstadt zeigt sich eine klare Wohnlagendifferenzierung. Altbauwohnungen in den mittleren Wohnlagen liegen schwerpunktmäßig zwischen 5,00 und 6,00 €/m². Die Wohnungen in guten und sehr guten Lagen, zu denen vor allem die Altstadt und der Erfurter Süden (Löbervorstadt, Hochheim, Teile von Brühlervorstadt) gehören, setzen erst ab 6,00 €/m² an und reichen bis zu 7,50 €/m².
- Ein weiteres preisdifferenzierendes Merkmal bei den Altbauten ist die Ausstattung. So sind bereits ab 5,50 €/m² Altbauwohnungen mit etwas besserer Ausstattung (z. B. Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Gäste-WC) zu finden. Ab 7,00 €/m² werden fast ausschließlich hochwertig sanierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung angeboten. Den obersten Preisbereich zwischen 7,50 und 9,00 €/m² bilden somit Altbauwohnungen, die sich gleichzeitig durch gute Wohnlagenqualitäten sowie gehobene Ausstattung auszeichnen, insbesondere kernsanierte Objekte in der Altstadt bzw. in Villengebieten.
- Gegenüber den Vorjahren ist im Durchschnitt eine Preissteigerung zu beobachten. Diese geht im Wesentlichen auf die Aufwertungsmaßnahmen zurück, zumal noch bis 2007 durchaus noch unsanierte Altbauten angeboten wurden. So sind zwischen 2007 und 2009 die mittleren Nettokaltmieten im Altbau jährlich um ca. 4 % angestiegen. In den letzten zwei Jahren betrug der jährliche Preisanstieg ca. 3,3 %.
- **Zwischenkriegszeitbestände** (1919-1949) bilden nur einen kleinen Teil des Wohnungsangebotes in Erfurt. Dieser Bautyp ist mit insgesamt nur 13 % des Mietwohnungsbestandes in Erfurt relativ klein und hauptsächlich in den Vorstädten zu finden. Die Preisspanne ist mit 4,50 bis 7,70 €/m² etwas niedriger angesiedelt als die des Gründerzeitaltbaus. Das entscheidende preisdifferenzierende Merkmal ist die Wohnlage bzw. Mikrolage. Insgesamt sind die Preise von der konkreten Beschaffenheit der Objekte abhängig.
- Die **Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus** aus den 1970er und 80er Jahren werden zwischen 3,50 und 6,00 €/m² angeboten. Das entscheidende preisdifferenzierende Merkmal ist der Sanierungsstand. So sind unter der 5,00 €/m²-Grenze noch viele unsanierte oder nur teilsanierte Wohnungen bzw. Objekte zu finden. Ab 5,00 €/m² werden nur sanierte Plattenbauwohnungen angeboten. Insgesamt ist für diese Wohnungsbestände eine Standardausstattung charakteristisch, viele Wohnungen haben innenliegende Bäder und teilweise auch innenliegende Küchen.

- In Erfurt befinden sich vergleichsweise viele Punkthochhäuser mit 15-16 Geschossen. Wohnungen in den Hochhäusern werden in den Großwohnsiedlungen meist im unterem Preisbereich bis etwa 5,00 €/m² angeboten. Lediglich die Objekte im innenstädtischen Bereich, wie z.B. Johannesplatz bzw. der Altstadttring, scheinen auch über 5,00 €/m² zu laufen.
- Die Preisentwicklung in den Beständen des industriellen Wohnungsbaus ist mehr oder weniger stabil. Im Zuge des Stadtumbaus und der fortschreitenden Sanierungsarbeiten wird der Anteil der noch unsanierten Bestände immer geringer, wodurch sich die Preisspanne in den letzten Jahren nach unten etwas verringert hatte. Der mittlere jährliche Preisanstieg seit 2007 beträgt ca. 1,8 %.
- Im Vergleich zu den klassischen Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus zeichnen sich die **Bestände der Nachkriegszeit**, die als Ersatz- bzw. Ergänzungsneubau in traditioneller Bauweisen oder ab Mitte der 1960er Jahre auch als Plattenbauten in der Kernstadt entstanden sind, durch eine andere Wohnqualität aus. Sie befinden sich meist in Mischwohngebieten mit mittleren Wohnlagen, sind weitgehend saniert und verfügen über Bäder und Küchen mit Fenstern. Allerdings haben sie oft kleine bzw. ungünstig geschnittene Grundrisse. Die Mietpreise liegen mit 5,74 €/m² im Durchschnitt deutlich über den klassischen Plattenbauwohnungen, die Preisspanne reicht von 4,80 bis 6,50 €/m². Es sind keine eindeutigen preisdifferenzierenden Merkmale erkennbar, vielmehr sind meist Einzelobjekte mit günstigeren Merkmalbündelungen entscheidend.
- Die **Neubauwohnungen (ab 1990)** liegen preislich zwischen 5,30 und 9,50 €/m² nettokalt. Hierbei sind die Neubauten aus den 1990er Jahren und Neubau der letzten drei Jahre zu unterscheiden, was bereits bei den Eigentumswohnungen (s. o.) thematisiert wurde. So wurden in den 1990er Jahren im Rahmen der intensiveren Neubautätigkeit sowohl in der Kernstadt als auch in den innenstadtnahen Stadtteilen Wohnungen mit vorwiegend normaler bis guter Ausstattung gebaut. Aktuell findet Neubau in deutlich geringerem Umfang statt, wobei insbesondere in guten und sehr guten Wohnlagen hochwertige Immobilien mit gehobener Ausstattung entstehen. Es handelt sich meist um Maisonettewohnungen mit Fußbodenheizung, Parkettböden und Markeninnenausstattung, die Wohnobjekte verfügen tlw. über ein eigenes Schwimmbad.
- Dies macht sich sowohl innerhalb der Preisspanne als auch in der Preisentwicklung bemerkbar. Den obersten Preisbereich ab etwa 7,50 €/m² bilden fast ausschließlich die Neubauwohnungen aus den letzten zwei Jahren in der Erfurter Kernstadt, die teilweise als Eigentumswohnungen veräußert und teilweise vermietet werden. Dadurch kam es zu einer deutlichen Erweiterung der Mietspanne nach oben, im Durchschnitt sind die Nettokaltmieten im Neubausegment zwischen 2009 und 2011 um mehr als 15 % angestiegen.
- Das Angebot an Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern zur Miete ist relativ überschaubar und besteht hauptsächlich aus den Ergänzungsbauten nach 1990, teilweise auch aus den 1970er Jahren in der Kernstadt und innenstadtnahen Stadtteilen. Je nach Objekt und Standort liegen die Mieten zwischen 5,00 und 9,00 €/m².

Tab. 9 Mietpreisdifferenzierung nach Wohnungsgröße (Angebotsmieten)					
Wohnfläche	1-Raum-Wohnungen	2-Raum-Wohnungen	3-Raum-Wohnungen	4-Raum-Wohnungen	Wohnungen mit 5 u. mehr Räumen
bis 45 m²		**	--	--	--
bis 35 m ²	4,10-9,00 (6,20)		--	--	--
35 bis 45 m ²	5,10-9,00 (6,60)		--	--	--
45 bis 60 m²	5,30-8,10 (6,30)	4,90-8,50 (6,30)	4,60-7,40 (5,50)	--	--
60 bis 75 m²	--	4,30-8,50 (6,20)	4,00-8,00 (5,50)	**	--
75 bis 90 m²	--	4,50-9,00 (6,30)	5,00-8,70 (6,50)	4,90-7,00 (5,70)	**
Über 90 m²	--	6,00-8,60 (6,90)	5,00-9,30 (7,00)	5,00-8,50 (6,40)	4,70-8,50 (6,20)

Quelle: Analyse & Konzepte Mietpreisrecherche; Zeitraum 01.02. bis 29.02.2012

* Mietspanne (Mittelwert)

**Kategorie ist aufgrund der geringen Fallzahl nicht auswertbar

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Hinsichtlich der Wohnungsgrößen liegt in Erfurt derzeit ein umfangreiches Angebot vor allem an kleinen bis mittelgroßen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit 45-90 m² Wohnfläche vor, während insbesondere die größeren 5-Raum-Wohnungen über 90 m² nur geringfügig vertreten sind.
- Die höchsten Durchschnittsmieten ergeben sich mit 7,00 €/m² bei den 3-Raum-Wohnungen über 90 m². In dieser Kategorie werden auch insgesamt die höchsten Mietpreise bis zu 9,30 €/m² verzeichnet. Es folgen 2-Raum-Wohnungen über 90 m² mit 6,90 €/m². Hier spiegelt sich der Neubau der letzten Jahre direkt wider, wobei insbesondere flächenmäßig größere 2- und 3-Raum-Wohnungen gebaut werden.
- Darüber hinaus werden die höchsten Mietpreise im Durchschnitt 6,60 €/m² bei den kleinsten 1-Raum-Wohnungen bis 45 m² verzeichnet, die Mietpreise reichen hier bis 9,00 €/m². Es folgen die größten 4-Raum-Wohnungen über 90 m². Diese Tendenz dürfte zum Teil mit dem Mangel an größeren Wohnungen zusammenhängen, aufgrund der geringen Fallzahlen lassen sich hier jedoch keine abschließenden Aussagen treffen.
- Die niedrigsten Mittelwerte wurden mit 5,50 €/m² bei den 3-Raum-Wohnungen mit den Standardwohnflächen bis 75 m² verzeichnet, unter denen die Plattenbauwohnungen weit überwiegen. Danach kommen die 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen 75 bis 90 m².

Eine Gesamtübersicht über die preisliche Ausprägung der genannten preisdifferenzierenden Merkmale bei den einzelnen Bestandstypen bietet die folgende Tabelle:

Tab. 10 Mietangebot: preisdifferenzierende Merkmale					
Merkmal/ Ausprägung (€/m²)	Sanierter Altbau (bis 1918)	Zwischen- kriegszeit (1919-49)	Nachkriegs- zeit (1950-69)	Industrieller Wohnungsbau (1970-1990)	Neubau (nach 1990)
Bautyp/Baualter					
Median	6,05	5,98	5,49	5,03	7,40
Mittelwert	6,33	5,76	5,74	4,77	7,33
Wohnlage (Mikrolage)	+0,50 bis 0,70 (mittel vs. gut)	+0,50 bis 0,80* (einfach vs. mittel)	meist Einzelobjekte (Mikrolage; Ausstattung; Kernsanierung)	+0,20 bis 0,30 (gute Mikrolage)	+1,00 bis 1,50
Ausstattung	+0,30 bis 0,50	+0,50*		X	+0,50
Kombination: Wohnlage/Ausstattung	+1,50 bis 1,70	X		X	+1,50 bis 2,00
Sanierungsgrad	bei Kombinati- on meist hoch- wertig saniert	X		+0,30 bis 0,40	X
Wohnungsgröße	+0,40 bis 0,50 (>100 m ²)	ab 90 m ² i.d.R. hochwertigere Objekte		+0,40 bis 0,50* (bis 35 m ²)	Hochwertige meist größere Wohnflächen
Quelle: Analyse & Konzepte Mietpreisrecherche; Zeitraum 01.02. bis 29.02.2012 *aufgrund geringe Fallzahlen eingeschränkte Aussagekraft					ANALYSE & KONZEPTE

1.4.3 Preissegmente

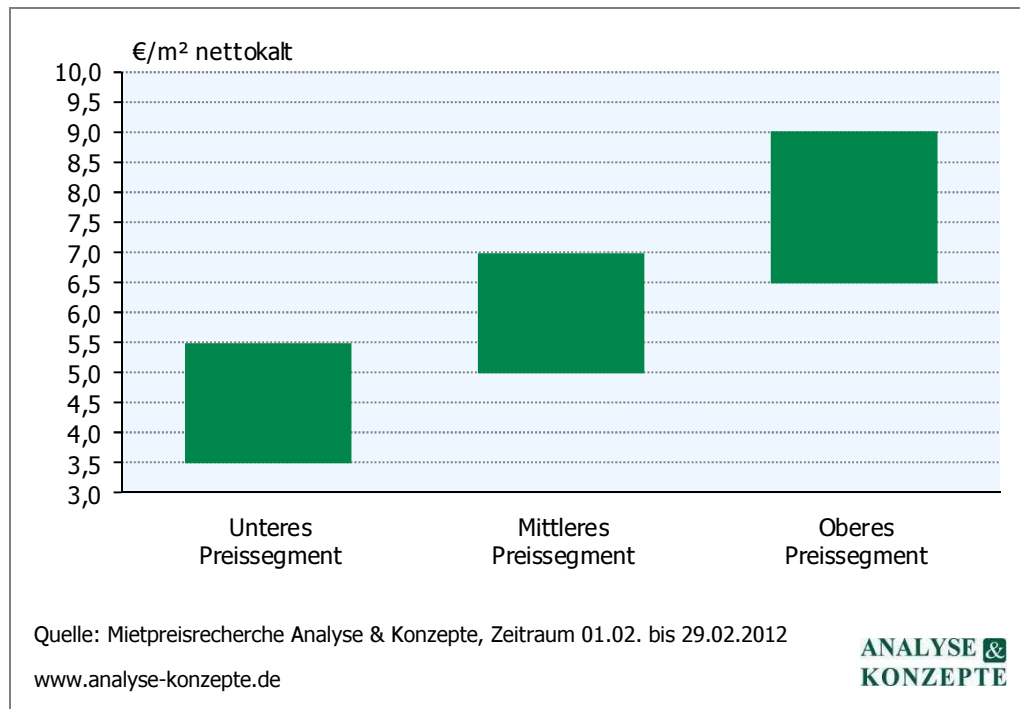
Als Ergebnis der Mietpreisrecherche werden im Folgenden relevante Preissegmente abgegrenzt. Diese bilden zunächst eine grundsätzliche preisliche Abstufung innerhalb der Erfurter Mietspanne, die unterschiedliche Wohnlagenqualitäten, baulichen Zustand sowie Ausstattung der Wohnungsbestände zum Ausdruck bringt.

Basierend auf den bisherigen Analysen können in Erfurt folgende Mietpreissegmente abgegrenzt werden (s. Abb. 16)²⁶:

Unteres Preissegment:	3,50 – 5,50 €/m ²
Mittleres Preissegment:	5,00 – 7,00 €/m ²
Oberes Preissegment:	6,50 – 9,00 €/m ²

²⁶ Jeweils Nettokaltmieten. Die gebildeten Preisspannen orientieren sich an den mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen, da bei sehr kleinen Wohnungen i.d.R. höhere Quadratmetermieten realisiert werden.

Abb. 16 Preissegmente in Erfurt
(2- bis 4-Raum-Wohnungen)



Das **untere Preissegment** umfasst schwerpunktmäßig Wohnungsbestände in einfachen Lagen tlw. auch in mittleren Lagen mit Standardausstattung. Hierzu gehören vor allem:

- unsanierte oder nur teilsanierte Plattenbaubestände
- sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit in einfachen bis mittleren Wohnlagen mit normaler Ausstattung
- Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachsen
- z. T. auch Wohnungen in mittleren Wohnlagen an Standorten mit geringerem Wohnwert (z. B. wegen Verkehrslärm).

Das **mittlere Preissegment** umfasst vorwiegend Bestände in mittleren Wohnlagen, u. a.

- sanierte Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus
- sanierte Bestände aus der Nachkriegszeit
- sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit in der Kernstadt mit höherwertigerer Ausstattung
- sowie Neubauten aus den 1990er Jahren in einfachen bis mittleren Lagen mit überwiegend normaler Ausstattung

Bei dem **oberen Preissegment** handelt es sich hauptsächlich um Wohnungsbestände in mittleren bis guten Lagen mit guter Ausstattung. Hierzu gehören:

- hochwertig sanierte Altbauwohnungen mit gehobener Ausstattung in der Kernstadt

- Wohnungen in hochwertig sanierten Villen bzw. in Villengebieten
- Hochwertige Neubauten mit gehobener Ausstattung
- Plattenbauten kommen oberhalb der 7,00 €/m²-Grenze kaum vor.

Bei **Wohnen im Eigentum** kann das obere und das untere Preissegment abgegrenzt werden. Die Grenze liegt bei ca. 200.000 € für freistehende Einfamilienhäuser bzw. bei ca. 150 €/m² für baureife Grundstücke.

Fazit Mieten und Kaufpreise

Der Erfurter Wohnungsmarkt zeigt sich insbesondere in den letzten Jahren als ein gut funktionierender Markt mit relativ ausdifferenzierter Struktur. Dank des erfolgreichen Stadtumbaus befindet sich der Wohnungsmarkt mehr oder weniger im Gleichgewicht, sodass die Marktmechanismen wieder stärker greifen. Trotz des Leerstandes sind sogar gewisse Anspannungstendenzen zu beobachten. Insgesamt ist zwar preislich nur eine geringe Dynamik charakteristisch. Dennoch gibt es Indizien für bestimmte Trends, deren Ausmaß aufgrund der geringen Zeitspanne noch schwer abzuschätzen ist.

- Steigende Verkaufszahlen, leichte Belebung der Neubautätigkeit sowie verstärktes Interesse der Kapitalanleger deuten darauf hin, dass das Verhältnis zwischen Grundstückspreis und Kauf- bzw. Mietpreisen in Erfurt stimmt.
- Bei aktuell verstärkter Nachfrage im mittel- und höherpreisigen Segment lassen sich vergleichsweise hohe Neubaupreise realisieren, die eine schnelle Refinanzierung ermöglichen. Allerdings ist der aktuelle Geschosswohnungsbau eher als Sondersegment zu betrachten, das nicht das durchschnittliche Preisniveau bzw. Preisentwicklung im Neubau widerspiegelt.
- Aufgrund der konjunkturellen Zurückhaltung bei den Schwellenhaushalten, aber auch durch die steigende Bedeutung des Gebrauchtmарktes zeigt der Neubaumarkt im Eigenheimsegment bereits gewisse Sättigungstendenzen.
- Für den Mietwohnungsmarkt ist eine breite Mietpreisspanne sowie eine klare Differenzierung der Marktsegmente charakteristisch, die preisdifferenzierenden Merkmale sind gut identifizierbar.

2 Prognosen für die Stadt Erfurt

Wie bereits in Kap. 1.1.4 erörtert, sind für die Wohnungsnachfrage die Haushalte als die eigentlichen Nachfrager die relevante Ausgangsbasis. Für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen ist daher eine Prognose der Haushalte in der Stadt Erfurt bis 2025 erforderlich (s. Kap. 2.2). Da Haushalte nicht statistisch erfasst, sondern anhand der Einwohnerzahlen berechnet werden, bedarf auch die Haushaltsprognose einer Bevölkerungsprognose als Grundlage (s. Kap. 2.1). Stellt man in quantitativer Hinsicht die Zahl der Haushalte derjenigen der Wohnungen gegenüber, so ergibt sich die Wohnungsbedarfsprognose (s. Kap. 2.3).

2.1 Bevölkerungsprognosen als Basis

Aktuell liegt eine Reihe von Bevölkerungsprognosen für die Stadt Erfurt vor. Im Folgenden werden die Unterschiede und ihre Ursachen sowie die enthaltenen Annahmen und Fehlerbreiten, die sich auch auf die Haushaltsprognose übertragen, evaluiert. Zentral ist hierbei der Vergleich zwischen

- der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung (KBV-Variante 1) 2010-2030 des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und
- der aktuell veröffentlichten Bevölkerungsprognose 2011-2025 der Stadt Erfurt.

Als Vergleich werden die Prognosen der Bertelsmann Stiftung²⁷ sowie des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR)²⁸ herangezogen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Prognosen nur rechnerische Aussagen sind, die unter den zum Erstellungszeitpunkt gegebenen Bedingungen die als am wahrscheinlichsten anzusehenden, aber nicht die einzig möglichen demographischen Entwicklungen darstellen. Diese Aussagen sind nicht als Darstellung eines Schicksals zu verstehen, sondern sollen zum zielgerichteten Handeln anregen.

Das Herzstück einer Prognose sind deren Annahmen zu den Geburten und Sterbefällen sowie zum Wanderungsverhalten. Hierzu werden i. d. R. die Trends der letzten Jahre analysiert und unter Berücksichtigung der demographischen Trends angepasst fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang ist auch das Basisjahr der Prognose wichtig. Je aktueller die Prognose ist, desto geringere Fehlerbreiten sind in den einzelnen Prognosejahren zu erwarten, zumal bei der Berechnung die aktuellsten Entwicklungstrends sowie der Einwohnerstand berücksichtigt worden sind.

Dies ist im Falle von Erfurt aus folgenden Gründen wichtig:

- Insbesondere seit 2008 steigen die Einwohnergewinne aufgrund der verstärkten Zuwanderung.
- Seit 2006 nimmt die Geburtenrate stark zu, erreicht 2010 den Spitzenwert von 53,1 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre (2006: 41,8) und übersteigt somit deutlich

²⁷ S. hierzu Bevölkerungsprognose 2009-2030 für die Stadt Erfurt unter: <http://www.wegweiser-kommune.de/>

²⁸ S. BBSR: Raumordnungsprognose 2005-2025. In: Berichte Band 29.

den Thüringer Durchschnitt (2010: 48,6). 2011 zeichnet sich wieder ein Rückgang auf 47,6 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter.

- Das Alter der Mütter bei der ersten Geburt nimmt weiter zu.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Annahmen und zentralen Ergebnisse der Prognosen vergleichend aufgeführt. Die wichtigsten Trends sowie die Abweichungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die neue Bevölkerungsprognose der Erfurter Statistik nimmt 2011 als Basisjahr²⁹ und legt die Entwicklungen der letzten 3-4 Jahre zugrunde. Bei einer konstanten Entwicklung der altersspezifischen Geburtenrate³⁰ (Durchschnitt 2009-2011) geht die Zahl der Geburten – aufgrund des Rückgangs der Frauen im gebärfähigen Alter – ab etwa 2018 bis zum Ende des Prognosezeitraumes kontinuierlich zurück. Umgekehrt nimmt die Zahl der Sterbefälle weiter zu, sodass sich die Schere noch mehr öffnet und die Sterbeüberschüsse von -306 (2011) auf -842 (2025) ansteigen. Hier sind die Abweichungen der einzelnen Prognosen relativ gering, da die Annahmensetzung in etwa vergleichbar ist.
- Etwas größere Abweichungen ergeben sich bei den Wanderungszahlen, die den Trend der Prognosen wesentlich stärker bestimmen. Die städtische Prognose legt die durchschnittlichen alters- und geschlechtsspezifischen Zuzüge der Jahre 2008-2011 zugrunde und berechnet differenziert nach Gebieten – für Thüringen und die neuen Bundesländern (ohne Berlin) einerseits prozentuale Quoten am Ausgangsbestand 2011 und für die alten Bundesländer (inkl. Berlin) und das Ausland andererseits – die absolute Zahl der Zuzüge, und schreibt diese im Prognosezeitraum fort. Bei den Fortzügen werden geglättete Durchschnittsquoten 2008-2011 je Altersjahrgang und Geschlecht für alle Gebiete herangezogen.
- Aufgrund des demographisch bedingten Rückgangs der betroffenen Alterskohorten gehen die Zu- und Fortzüge bis 2020 deutlich zurück, um danach wieder leicht anzusteigen. Die Wanderungsgewinne zeigen ebenfalls zunächst einen Rückgang, steigen ab 2015 wieder langsam an, erreichen jedoch nicht mehr die Spitzenwerte von 2010-2011 (die stark von Reformen im Schulwesen beeinflusst waren), sondern in etwa das Niveau von 2009.
- Die TLS nimmt die kreisspezifischen Fort- und Zuzugsraten der Jahre 2005-2007 als Grundlage und trifft weitere Annahmen zu den Wanderungsverflechtungen innerhalb Thüringens sowie zwischen den Bundesländern. Aufgrund der älteren Basisjahre sowie der abweichender Annahmen ergibt sich bei der TLS per Saldo ein kontinuierlicher Anstieg der Wanderungsgewinne von +40 (2010) auf über +1.270 Personen bis 2025. Lediglich zwischen 2015 und 2020 nähern sich die vorausgeschätzten Wanderungsgewinne der beiden Prognosen etwas an.

²⁹ Bevölkerungsstand am 31.12.2011, korrigiert um die tatsächliche Zahl der Geburten.

³⁰ Mit der Bezeichnung "Geburtenrate" ist in folgenden Aufführungen sowie in der Tabelle Prognosen im Vergleich die sog. zusammengefasste Fruchtbarkeitssziffer (auch total fertility rate (=TFR)) gemeint.

- Da die tatsächliche Wanderungsgewinne 2010 und 2011 deutlich höher ausgefallen sind als angenommen, liegt die prognostizierte Zahl der TLS für 2011 mit 202.822 bereits rd. 3.500 Personen unter der Ist-Zahl von 206.384 (s. Abb. 17). Die Einwohnerzahl der TLS basiert auf einer Fortschreibung und liegt grundsätzlich etwas höher als die Bevölkerungszahl der Einwohnermeldestatistik der Stadt Erfurt. So liegt die Ist-Zahl der TLS-Fortschreibung für das Jahr 2011 um mehr als 4.000 Personen höher als die Angabe des Einwohnermeldeamtes mit 202.330.
- Dadurch fallen die Entwicklungslinien der beiden Prognosen mehr oder weniger zusammen und zeigen ab 2012 einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg auf bis rd. 208.300 Personen im Jahr 2025 (s. Abb. 17), auch wenn sich die Vorausschätzung der Wanderungssalden in den einzelnen Jahren unterscheiden.
- Insgesamt geht die städtische Prognose bis 2025 von einem Einwohneranstieg um rd. 6.000 Personen gegenüber 2011 aus, was +3,0 % entspricht. Bei der TLS fällt der Anstieg zwischen 2011 und 2025 mit rd. +5.500 Personen bzw. +2,7 % etwas geringer aus.
- Der Wohnungsmarktbericht Thüringen (Stand Februar 2012)³¹ verwendet die TLS-Prognose als Grundlage, die Bearbeiter bezweifeln jedoch die langfristigen Wanderungsgewinne und kommen in einer zweite Variante zu einer etwas ungünstigeren Entwicklung, die für Erfurt bis zum Jahr 2025 einen Rückgang von ca. 7 % annimmt.
- Auch die übrigen Bevölkerungsprognosen, die BBSR-Prognose³² (die grundsätzlich etwas älter ist) sowie die Prognose der Bertelsmann Stiftung schätzen für die Stadt Erfurt bis 2025 einen kontinuierlichen Einwohnerrückgang voraus (s. Abb. 17).

Vor diesem Hintergrund wird die städtische Prognose 2011-2025 als Grundlage für die Haushaltsprognose herangezogen, da diese 2011 zum Basisjahr hat und bei den Annahmen die Entwicklungen 2008-2011 in Erfurt mit einbezieht. Im Vergleich dazu liegen den anderen Prognosen nur zum Teil landesspezifische Trends zugrunde, zudem liegt das Basisjahr etwas weiter zurück (s. Tabelle). Die städtische Prognose kann entsprechend als eine "gedämpft optimistische Variante" eingestuft werden, die eine positivere Einwohnerentwicklung einer Regionalmetropole fortschreibt.

³¹ Wohnungsmarktbericht Thüringen, Hrsg: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Erfurt 2012. In diesem Bericht werden jedoch auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte nur rudimentäre Angaben gemacht, sodass die dortigen Prognosen nicht in den Vergleich mit einbezogen werden können.

³² Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lag die aktualisierte BBSR-Prognose noch nicht vor.

Prognosen im Vergleich	Städtische Prognose 2011-2025	TLS 12. kBV (Variante 1) 2010-2030 für Kreise und kreisfreien Städte	BBSR ROP 2005-2025	Bertelsmann Stiftung 2009-2030
Annahmen				
Grundsätzliches	<ul style="list-style-type: none"> Speziell für die Stadt Erfurt berechnet 	<ul style="list-style-type: none"> Annahmen: nur zum Teil kreisspezifische Trends und Werte Berechnung: auf der Ebene Kreise und kreisfreien Städte 	<ul style="list-style-type: none"> Annahmen: Top-Down-Prinzip, d.h. für übergeordnete Einheiten, Länder, gesetzt; tlw. kreisspezifische Trends berücksichtigt Berechnung: Bottom-Up-Ansatz, d.h. Kreise und kreisfreien Städte 	<ul style="list-style-type: none"> Annahmen: kreisspezifische Trends und Werte Berechnung: auf der Ebene Kreise und kreisfreien Städte, Gemeinden Eine Top-Down-Anpassung der Ergebnisse
Geburten	<ul style="list-style-type: none"> Ø altersspezifische Geburtenquote 2009-2011 (=1,4) Konstante Entwicklung der Geburtenquote im Prognosezeitraum Absoluter Rückgang der Geburten, bedingt durch den Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter 	<ul style="list-style-type: none"> Ø altersspezifische Geburtenquote 2006-2008 in Thüringen (1,331) Leichter Anstieg auf 1,355 bis 2020, danach konstant Aktuelle Trends, wie die Erhöhung des Ø Alters der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder, berücksichtigt Berücksichtigung kreisspezifischer Unterschiede 	<ul style="list-style-type: none"> Aktuelle Trends, wie die Erhöhung des Ø Alters der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder, berücksichtigt Angleichung der Fertilität in den neuen BL an die alten BL Für Erfurt Ø altersspezifische Geburtenquote zwischen 1,15-1,30 angesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> Ø altersspezifische Geburtenquote 2006-2009 in Erfurt Ø Geburtenrate 2003-2009: 1,4 Bis 2030 eine näherungsweise konstante Ø Geburtenrate von 1,3 angenommen
Sterbefälle	<ul style="list-style-type: none"> geglättete Ø Sterbeziffer 2009-2011 je Altersjahrgang und Geschlecht Schrittweise Anpassung an die prognostizierte Lebenserwartung der 12. kBV 	<ul style="list-style-type: none"> Kontinuierlicher Anstieg der Lebenserwartung auf 80,79 (M) bzw. 85,50 (F) Jahre bis 2030 Keine kreisspezifische Annahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Orientierung an die Annahmen der 11. kBV des Statistischen Bundesamtes Sterberaten des Bundes auf die Kreise heruntergebrochen, unter Berücksichtigung der reg. Unterschiede Für Erfurt Lebenserwartung zwischen 80,5-81,0 (M) bzw. 85,0-85,5 (F) Jahren angesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> Ø alters- und geschlechtsspezifische Sterbequoten 2006-2009 in Erfurt In Anlehnung an 12. kVB wird eine steigenden Lebenserwartung angenommen
Wanderungen	<ul style="list-style-type: none"> Zuzüge: Ø 2008-2011 je Altersjahrgang und Geschlecht differenziert nach Gebieten: Thüringen, neue BL (ohne Berlin): prozentualer Anteil am Ausgangsbestand 2011 alte BL (inkl. Berlin), Ausland: absolute Zahl der Zuzüge Fortzüge: Ø 2008-2011 alters- und geschlechtsspez. Fortzugsquoten 	<ul style="list-style-type: none"> Ø alters- und geschlechtsspezifische Fort-/Zuzugsraten 2005-2007 Kreisspezifische Fort-/ Zuzugskoeffizienten nach Alter und Geschlecht 	<ul style="list-style-type: none"> Kreisspezifischen Wanderungsmuster 2000-2005 fortgeschrieben Mobilität der Altersgruppen bleibt stabil, sinkender Anteil mobiler Altersgruppen führt zur abschwächenden Wanderungsverlusten in den NBL 	<ul style="list-style-type: none"> Ø alters- und geschlechtsspezifische Zuzugsraten (2006-2009) und Fortzugsraten(2005-2009) in Erfurt

Prognosen im Vergleich	Städtische Prognose 2011-2025	TLS 12. kBV (Variante 1) 2010-2030	BBSR ROP 2005-2025	Bertelsmann Stiftung 2009-2030								
Ergebnisse für die Stadt Erfurt												
Datengrundlage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einwohnermelderegister ▪ Einwohner mit HW 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerungsfortschreibung des TLS ▪ Einwohner mit HW 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerungsfortschreibung des TLS ▪ Einwohner mit HW 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerungsfortschreibung des TLS ▪ Einwohner mit HW 								
Basisjahr	2011	2009	2005	2009								
Bevölkerungsentwicklung												
Basisjahr	202.330	203.830	202.800	203.730								
2011	202.330	202.822	199.400									
2015	204.336	203.835	196.600	203.820								
2020	206.777	206.027	192.300	203.010								
2025	208.331	208.298	186.800	200.710								
Entw. 2011-2025	+6.001 (+3,0 %)	+5.476 (+2,7 %)	-12.600 (-6,3 %)	2009-2025: -3.020 (-1,5 %)								
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung												
Natürliche Entwicklung	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2011 (*2009)	1.813	2.119	-306	1.866	2.128	-262	ca. 1.730	ca. 2.120	-390			*-346
2015	1.969	2.324	-355	1.899	2.247	-348						
2020	1.963	2.544	-581	1.913	2.427	-514	ca. 1.430	ca. 2.380	-950			
2025	1.877	2.719	-842	1.651	2.561	-910						
Wanderungen	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2011 (*2009)	10.171	8.710	+1.461			+216			-230	*9.168	*8.312	*+856
2015	8.750	7.899	+851			+748				7.908	7.541	+367
2020	8.694	7.668	+1.026			+963				7.511	7.146	+365
2025	8.826	7.755	+1.071			+1.273			-30	7.205	6.945	+261

Abb. 17 Bevölkerungsprognosen für Erfurt im Vergleich

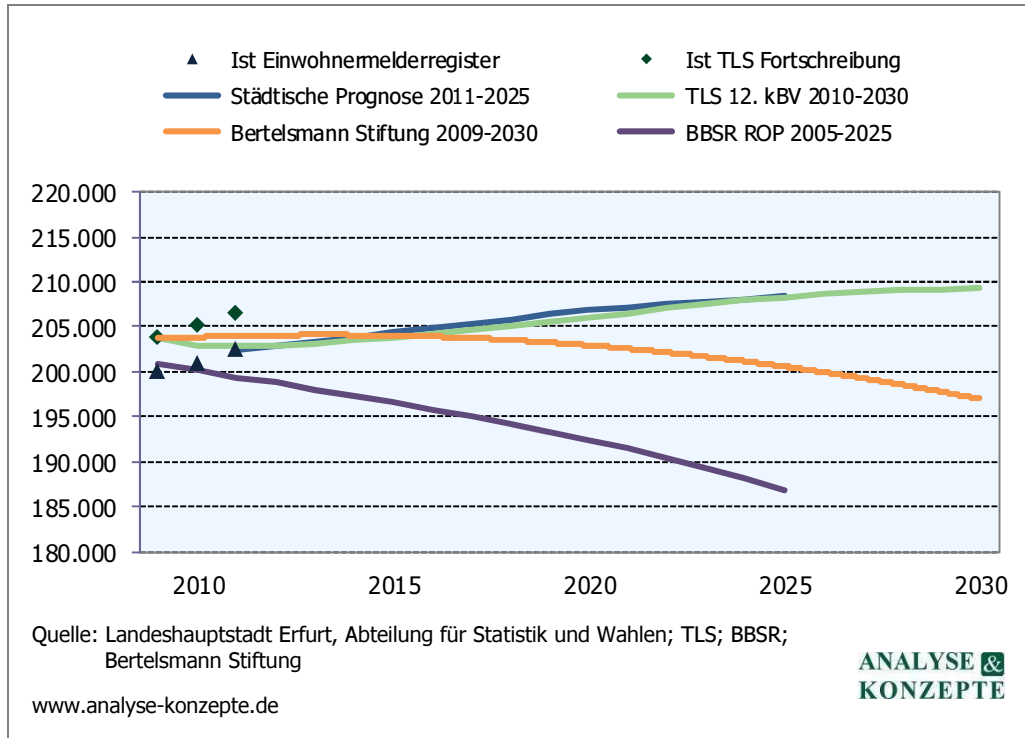
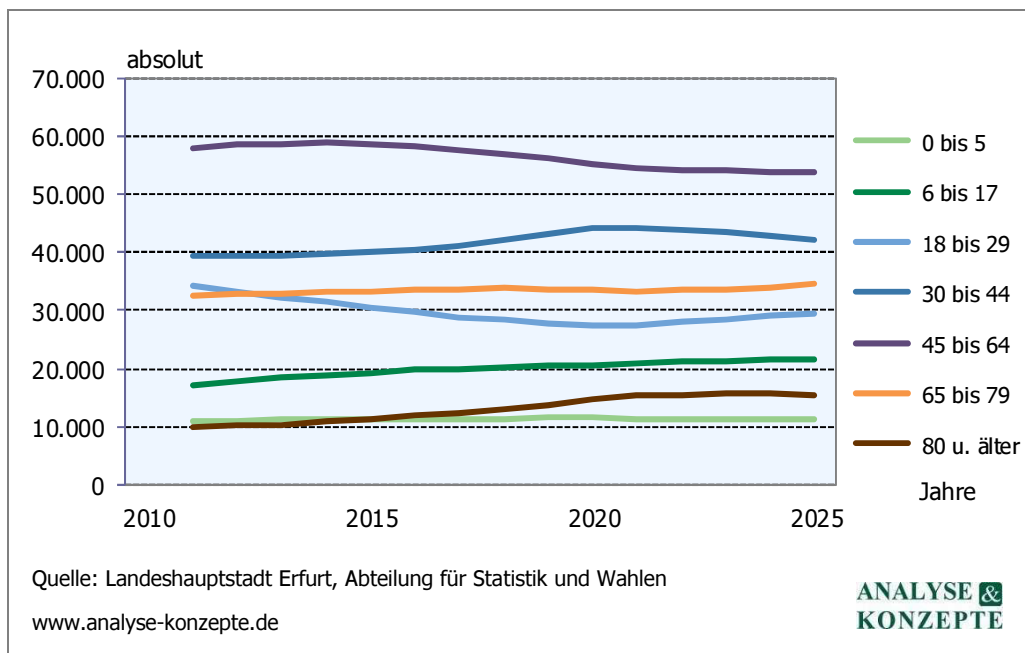


Abb. 18 Städtische Bevölkerungsprognose 2011-2025 nach Alter



2.2 Haushaltsprognose für Erfurt

2.2.1 Grundlagen der Haushaltsprognose

Die Grundlage der Haushaltsprognose bildet die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2025 als Variante I. Darüber hinaus wird als Vergleich eine Variante II mit der Bevölkerungsprognose des TLS als Basis berechnet.

Die der Variante I zugrunde liegende städtische Bevölkerungsprognose wurde zur Berücksichtigung der in die Bevölkerungsprognose nicht einbezogenen Nebenwohnsitzler noch angepasst.

- Da auch Personen mit Nebenwohnsitz als Nachfrager nach Wohnraum auftreten, müssen diese bei der wohnungsmarktbezogenen Haushaltsprognose mit berücksichtigt werden. In den letzten Jahren lag der Anteil der Nebenwohnsitzler konstant bei 1,1 %. Dieser Wert wird auch für die weitere Entwicklung angenommen. In Summe der Anpassungen ergeben sich die in folgender Tabelle angegebenen Berechnungsgrundlagen für die Haushaltsprognose.

Tab. 11 Bevölkerungsansatz für Haushaltsprognose			
Jahr	Städtische Prognose (Hauptwohnsitz)	Berechnungsgrundlage Variante I (Haupt- u. Nebenwohnsitz)	TLS 12. kBV Variante II (nur Hauptwohnsitz)
2011	202.330	204.556	202.822
2015	204.336	206.584	203.835
2020	206.777	209.052	206.027
2025	208.331	210.623	208.298
Entw. 2011-2025	+6.001 (+3,0 %)	+6.067 (+3,0 %)	+5.476 (+2,7 %)
Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Abteilung für Statistik und Wahlen; Analyse & Konzepte			ANALYSE & KONZEPTE

- Die Berechnung auf Grundlage der TLS-Prognose erfolgt ohne weitere Anpassung. Da die TLS-Prognose nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz berücksichtigt, sind die Ergebnisse der beiden Varianten der Haushaltsprognose in etwa vergleichbar.

2.2.2 Das Analyse & Konzepte-Prognosemodell

Da die Prognose als Grundlage für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt genutzt werden soll, entspricht der hier angewandte Haushaltsbegriff der Definition aus Kapitel 1.1. Ein Haushalt ist somit eine wohnraumnachfragende Einheit und eine Wohnung kann nur von einem Haushalt bewohnt werden.

Methodischer Grundsatz des Prognosemodells ist das Haushaltsmitgliederverfahren, d. h. es wird die Zahl der Haushalte mit ein, zwei, drei usw. Mitgliedern berechnet, unabhängig davon, in welchem sozialen Zusammenhang sie stehen (z. B. als Familien).

Für die Prognose wird die Haushaltsgrößenstruktur für jedes Prognosejahr berechnet. Die Veränderung der Struktur wird durch die Bevölkerungsentwicklung, hier insbesondere die Altersstrukturentwicklung, und die im folgenden Kapitel angeführten Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bestimmt.

2.2.3 Annahmen zur Haushaltsprognose

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte sowie ihrer Struktur ist zum einen von der Bevölkerungsentwicklung und zum anderen von Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens abhängig.

Die Entwicklungen aufgrund der Veränderungen der Einwohnerzahl sowie der Altersstrukturverschiebungen sind durch die Bevölkerungsprognose vorgegeben (s. Kap. 2). Hieraus ergeben sich folgende demographische Einflüsse auf die zukünftige Haushaltsgrößenstruktur (2011: 1,96 Personen je Haushalt):

- Die Zahl der Kinder steigt noch bis 2021 und wird anschließend leicht zurückgehen. Mit einer steigenden Kinderzahl geht auch eine Haushaltsvergrößerung einher. Ohne Berücksichtigung der sonstigen Entwicklungen liegt der hierdurch generierte Vergrößerungseffekt bis 2020 bei rd. 0,02 Personen/Haushalt. Der anschließende Verkleinerungseffekt bis 2025 liegt deutlich unter 0,01 Personen/Haushalt.
- Aufgrund der steigenden Lebenserwartung auch bei Männern wird ihr Anteil an den Senioren zukünftig steigen. Entsprechend wird bei den Senioren-Haushalten ein steigender Anteil an 2-Personen-Haushalten angenommen. Die Zahl der Senioren steigt insgesamt so stark an, dass trotz der Verschiebungen zu 2-Personen-Haushalten auch die Zahl der 1-Personen-Haushalte bei den Senioren steigen wird. Isoliert betrachtet hat die Entwicklung der Senioren bis 2025 daher einen haushaltsverkleinernden Effekt von rd. 0,01 Personen.
- Bis 2020 ist die Entwicklung der mittleren Altersgruppen haushaltsgrößenneutral. Die starken Zuwächse bei den 18- bis unter 30-Jährigen sowie die Rückgänge bei den 30- bis unter 45-Jährigen zwischen 2020 und 2025 haben isoliert betrachtet allerdings einen Verkleinerungseffekt von fast 0,03 Personen/Haushalt.

Die zweite Veränderungskomponente der Haushaltsgröße bilden die soziostrukturellen Einflüsse. Für diese Änderungen des Haushaltsbildungsverhaltens werden folgende Annahmen getroffen:

- Der Anteil der Alleinerziehendenhaushalte an den Haushalten mit Kindern wird weiter steigen. Der haushaltsverkleinernde Effekt dieser Entwicklung liegt allerdings im Promillebereich und wirkt sich somit auch bei isolierter Betrachtung kaum auf die durchschnittliche Haushaltsgröße aus.
- Der Anteil der 2-Kind-Familien wird zukünftig wieder leicht ansteigen. Auch hier sind die Auswirkungen auf die durchschnittliche Haushaltsgrößenentwicklung sehr gering.

- Die Paarbildung verschiebt sich weiter in ein späteres Lebensalter. Bei den 18- bis 30-Jährigen wird dadurch der Anteil der Singles im Prognoseverlauf leicht ansteigen. In gleicher Weise wird sich ein Rückgang der Studenten-WG auswirken, wobei auch in Summe nur ein geringer Größeneffekt ausgelöst wird.
- Wohnformen wie Senioren-WG oder Mehrgenerationenwohnen werden auch zukünftig nur eine untergeordnete Rolle spielen, sodass von diesen Entwicklungen keine signifikanten Veränderungen des Haushaltsbildungsverhaltens ausgelöst werden.

Insgesamt wird somit davon ausgegangen, dass vor allem die demographischen Verschiebungen für die Entwicklung der Haushaltszahl und -struktur verantwortlich sind, wogegen die soziostrukturellen Effekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Die dargestellten Annahmen gelten für beide Varianten.

2.2.4 Ergebnisse der Haushaltsprognose für Erfurt

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse nie exakte Zahlen sind und mit den Jahren und der vorgenommenen Differenzierung die Fehlerbreiten steigen.

Die gesetzten Annahmen spiegeln die aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen wider. Dies bedeutet natürlich, dass auch andere Entwicklungen, wie eine größere Versingelung oder ein stärkerer Trend zu größeren Haushalten grundsätzlich möglich sind. Entsprechend stellen die folgenden Ergebnisse die wahrscheinlichste, aber nicht einzige mögliche Entwicklung dar. Im Gegenteil soll eine Prognose auch dazu dienen, Handlungsbedarfe zu erkennen und ggf. auf Prozesse reagieren und unerwünschten Entwicklungen entgegen wirken zu können.

- Die Zahl der Haushalte wird sich nach Variante I von 104.180 (2011) auf 108.480 (2025) um 4.300 Haushalte (+4,1 %) erhöhen. Es ist von einem kontinuierlichen Anstieg auszugehen, größere Zuwächse sind vor allem von 2015 bis 2020 (+1.600) und von 2020 bis 2025 (+1.640) zu erwarten.
- Nach Variante II steigt die Zahl der Haushalte von 103.290 (2010) auf 106.610 (2025) um 3.320 Haushalte (3,2 %). Hiernach wird die Zahl der Haushalte bis 2015 konstant bleiben und erst anschließend um 1.080 Haushalte bis 2020 und weitere 2.260 Haushalte bis 2025 ansteigen.

Abb. 19 Haushaltsentwicklung bis 2025 (Variante I)
Basis: Städtische Prognose, Haupt- und Nebenwohnsitz

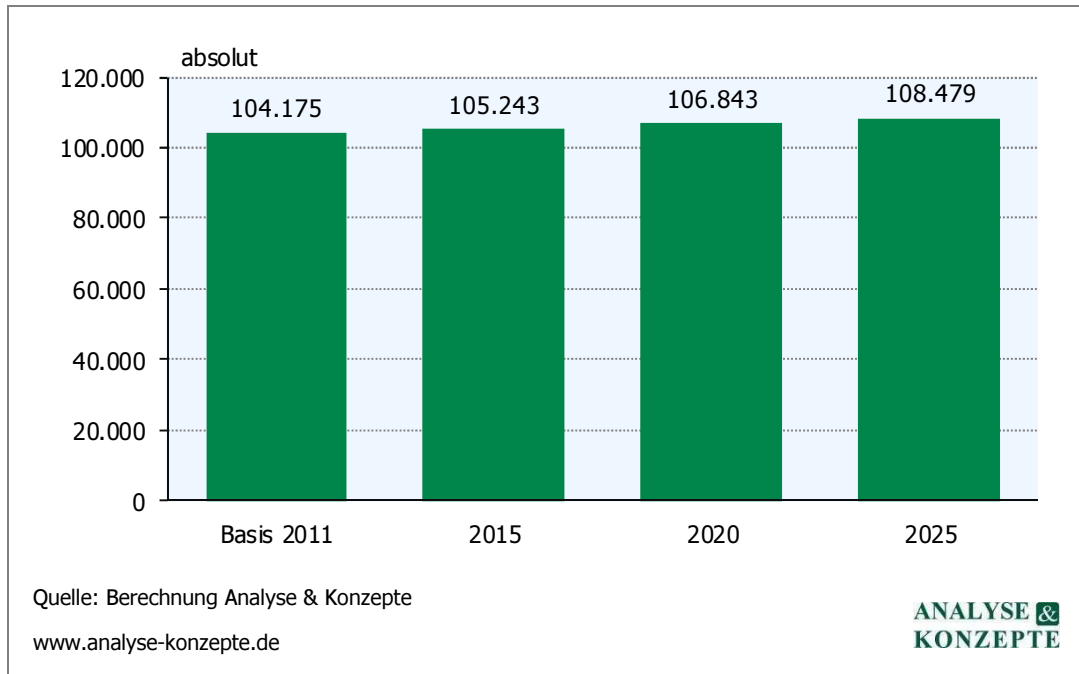
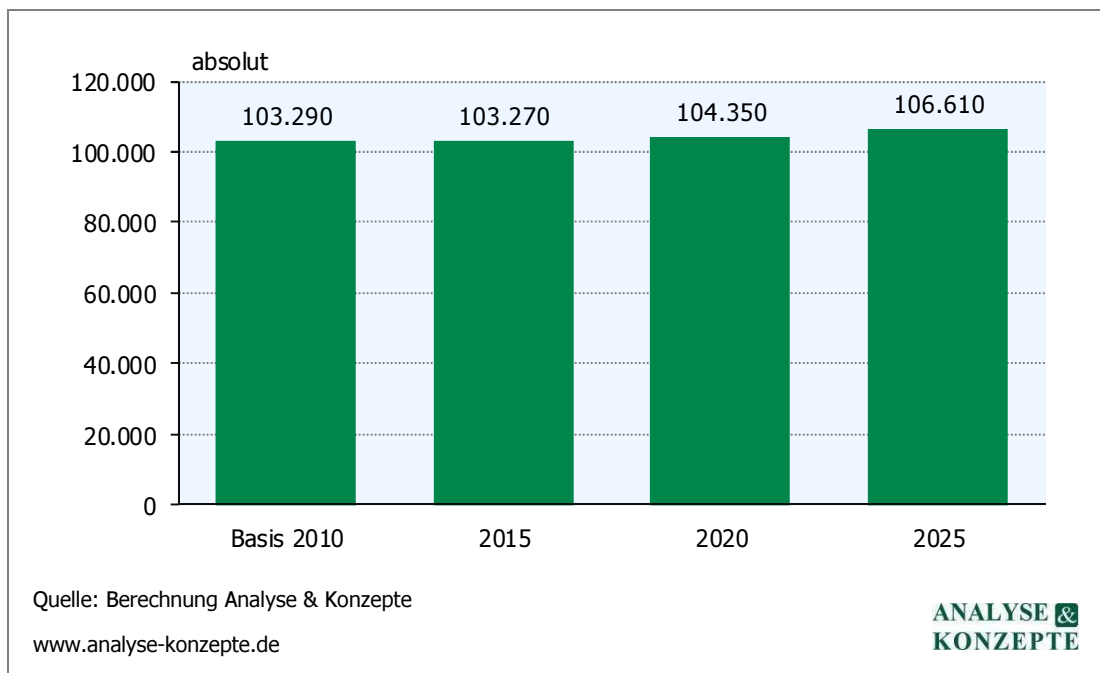


Abb. 20 Haushaltsentwicklung bis 2025 (Variante II)
Basis: TLS 12. KBV (Variante 1), nur Hauptwohnsitz



Der Vergleich der Haushaltsgrößenstruktur von 2010/2011 und 2025 (s. Abb. 3 und Abb. 4) zeigt in beiden Varianten insgesamt nur geringe Verschiebungen. Je nach zugrunde liegenden Bevölkerungsprognosen weichen die Varianten im Zeitverlauf leicht ab, die Trends sind jedoch in etwa vergleichbar.

- Allerdings zeigt die Variante II, bedingt durch die in TLS-Prognose enthaltenen geringeren Wanderungsgewinne, bis 2015 einen leichten Rückgang der 1-Personen-Haushalte (s. Tab. 13). Dadurch fällt der Anstieg der 1-Personen-Haushalte im gesamten Prognosezeitraum mit 2,4 % (+940 Haushalte gegenüber 2010) in Variante II deutlich geringer aus als in Variante I mit +5,0 % (+1.990 Haushalte gegenüber 2011).
- Der stärkste Anstieg zeichnet sich bei den 2-Personen-Haushalten ab, die bis 2025 in beiden Varianten um 6,4 % (2.570 bzw. 2.530 Haushalte) zunehmen. Dieser Anstieg findet zum größeren Anteil zwischen 2020 und 2025 statt.
- Die 3- sowie 4- und mehr Personen-Haushalte werden in beiden Varianten zunächst bis 2020 absolut und anteilig leicht zulegen. Erst danach geht die Zahl der größeren Haushalte ab drei Personen wieder zurück. Bedingt durch den geringeren Anstieg bis 2020 ist der Rückgang im Prognosezeitraum insbesondere bei den 4- und mehr Personen-Haushalten in Variante I (-2,7 %) etwas ausgeprägter ist als in Variante II (-1,1 %).

Abb. 21 Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur (Variante I)
Basis: Städtische Prognose, Haupt- und Nebenwohnsitz

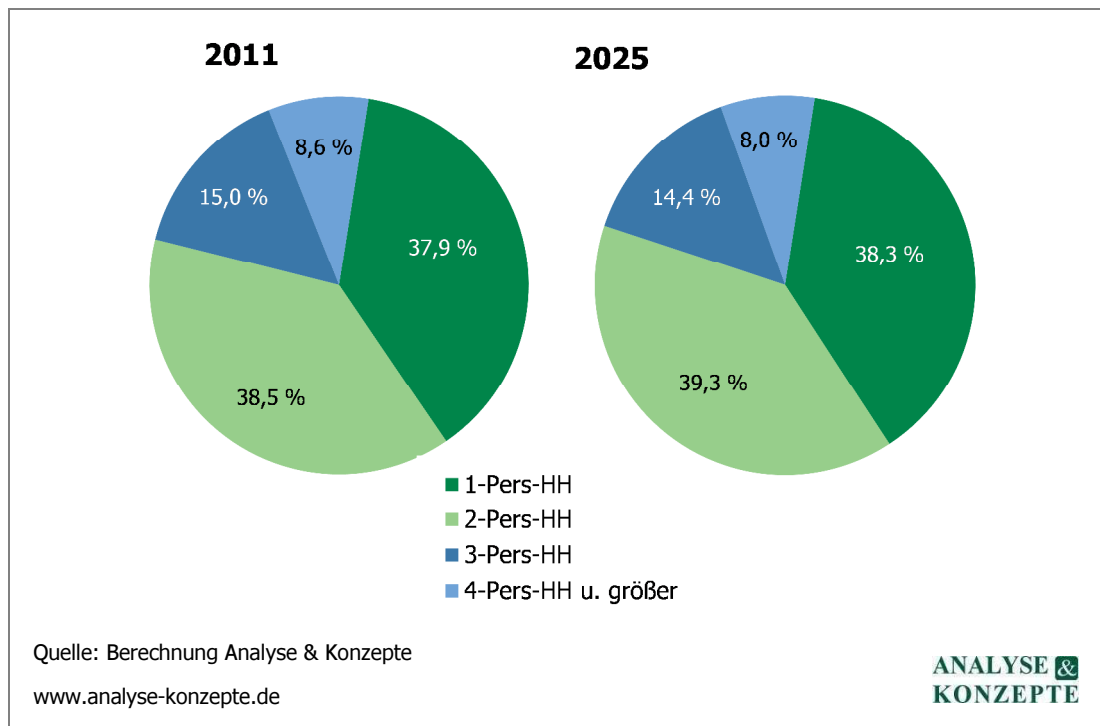
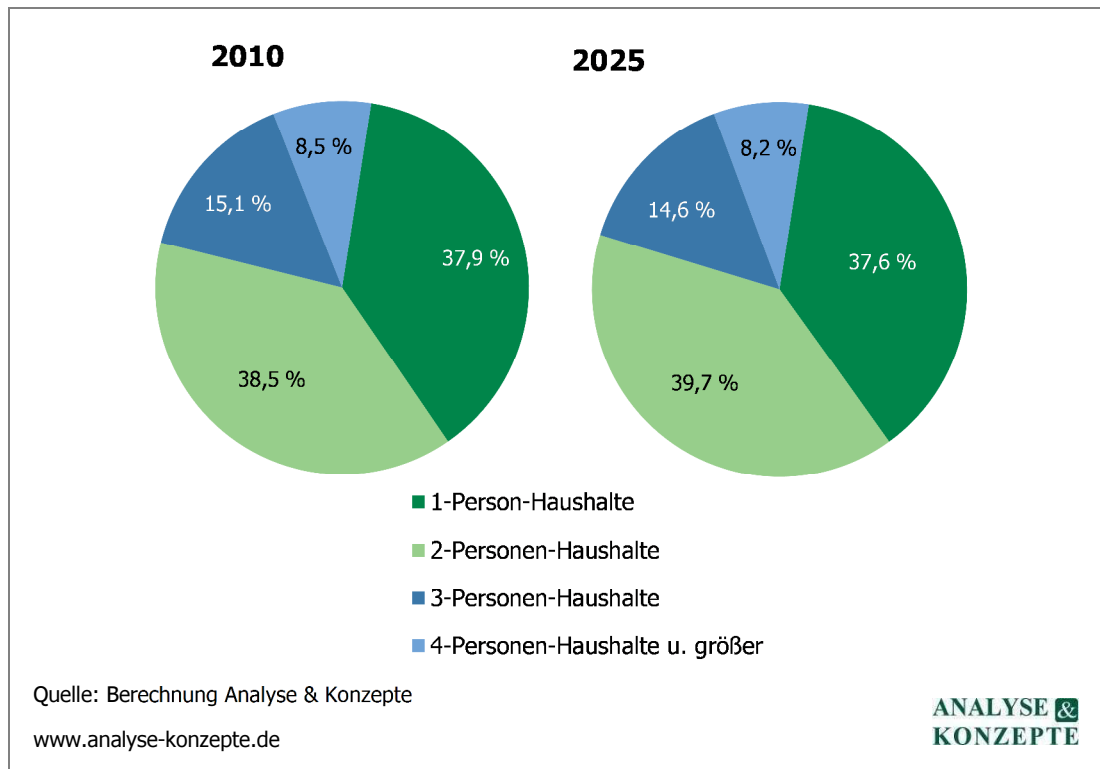


Abb. 22 Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur (Variante II)
Basis: TLS 12. KBV (Variante 1), nur Hauptwohnsitz



- Entsprechend den relativen Verschiebungen der Haushaltsgrößenstruktur verändert sich auch die durchschnittliche Haushaltsgröße. Entgegen dem allgemein angenommen Trend der Haushaltsverkleinerung wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Erfurt bis 2020 bei 1,96 Personen je Haushalt mehr oder weniger konstant bleiben (Variante I) bzw. sogar auf 1,97 Personen leicht ansteigen (Variante II). Nach 2020 wird sie auf 1,94 (Variante I) bzw. 1,95 (Variante II) wieder zurückgehen. Zwischen 2020 und 2025 findet somit in beiden Varianten die stärkste Verkleinerung um jeweils 0,02 Personen/Haushalt statt.

Tab. 12 Entwicklung der Haushaltsgrößen (Variante I) Basis: städtische Prognose, Haupt- und Nebenwohnsitz					
Haushaltsgröße	2011	2015	2020	2025	2011/2025
1 Person	39.513	39.750	40.684	41.502	5,0 %
2 Personen	40.080	40.803	41.320	42.648	6,4 %
3 Personen	15.673	15.763	15.870	15.660	-0,1 %
4 u. mehr Personen	8.909	8.927	8.969	8.669	-2,7 %
Insgesamt	104.175	105.243	106.843	108.479	4,1 %
Personen je HH	1,96	1,96	1,96	1,94	
Quelle: Berechnung Analyse & Konzepte					ANALYSE & KONZEPTE




Tab. 13 Entwicklung der Haushaltsgrößen (Variante II) Basis: TLS 12. kBV (Variante 1), nur Hauptwohnsitz					
Haushaltsgröße	2010	2015	2020	2025	2010/2025
1 Person	39.130	38.560	38.980	40.060	2,4 %
2 Personen	39.759	40.040	40.410	42.290	6,4 %
3 Personen	15.580	15.700	15.850	15.530	-0,3 %
4 u. mehr Personen	8.826	8.970	9.110	8.730	-1,1 %
Insgesamt	103.292	103.270	104.350	106.610	3,2 %
Personen je HH	1,96	1,97	1,97	1,95	
Quelle: Berechnung Analyse & Konzepte					ANALYSE & KONZEPTE

- Der prognostizierte Anstieg der Haushalte in Erfurt ist im ostdeutschen Vergleich als positiv zu bewerten. So geht das Statistische Bundesamt³³ in seiner Haushaltsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2009 von einem Rückgang der Privathaushalte um 7,1 % bis 2025 bzw. um 9,8 % bis 2030 in den neuen Bundesländern. Für Thüringen wird, je nach Variante, ein Rückgang von 12,0 % (Variante Trend) bis 14,8 % (Variante Status quo) bis 2030 prognostiziert.




³³ Vgl. Entwicklung der Privathaushalte bis 2030: Ende des steigenden Trends. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010. In: Statistisches Bundesamt: Wirtschaft und Statistik. März 2011.

Diese basiert auf den Ergebnissen der Variante 1 der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung in den Bundesländern sowie Annahmen zur Haushaltsgrößenverteilung nach Mikrozensus.

Auf Grundlage der prognostizierten Entwicklung der jeweiligen Altersgruppen (s. Abb. 18) sowie der Annahmen zu Haushaltszusammensetzung und –entwicklung sind – bezogen auf die wohnungsmarktrelevanten Nachfragergruppen – insbesondere folgende Erkenntnisse entscheidend:

- Aktuell ist jeder fünfte Haushalt in Erfurt eine **Familie**, d. h. ein Haushalt mit einem oder mehreren Erwachsenen sowie einem oder mehreren Kindern unter 18 Jahren. Aufgrund der steigenden Kinderzahl nimmt auch die Zahl der Familien zu, und zwar
 - bis 2015  um rd. 1.400
 - bis 2020  um weitere rd. 1.000
 - bis 2025  nochmals um 500

Dies betrifft sowohl normale Familien, als auch Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende.

- Große Veränderungen gibt es bei den **Senioren-Haushalten**, deren Zahl deutlich steigt, allerdings im Wesentlichen in der Altersgruppe der über 80-Jährigen (Hochaltrige).
 - bis 2015  um rd. 1.100 davon 900 mit Hochaltrigen
 - bis 2020  um weitere rd. 2.100 davon 2.100 mit Hochaltrigen
 - bis 2025  nochmals um 1.000 davon 500 mit Hochaltrigen

- Die Gruppe der Hochaltrigen sorgt durch ihren Zuwachs auch für die relativ konstante Zahl an 1-Personen-Haushalten, denn gleichzeitig geht die Zahl der **jungen 1-Personen-Haushalte** (18-30-Jährige; Haushaltsgründer) aufgrund des Wendeknicks leicht zurück, um dann nach 2020 wieder anzusteigen:

- bis 2015  Rückgang um rd. 300
- bis 2020  weitere rd. 300
- bis 2025  Wiederanstieg um 1.300

Fazit Haushaltsprognose

Die zukünftige demographische Entwicklung Erfurts wird durch verschiedene und teilweise sogar gegenläufige Entwicklungen geprägt sein – wie zuerst steigende dann wieder sinkende Geburtenzahlen, steigende Sterbefälle, zunehmende Alterung oder Verschiebung der Haushaltsgrößenstrukturen. Entscheidend ist, dass auch weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen werden kann. Insgesamt führen somit diese verschiedenen Prozesse zu einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen, auch wenn die jährlichen Einwohnergewinne gegenüber den letzten Jahren etwas abnehmen werden:

- So wird die Bevölkerung bis 2025 kontinuierlich um 3,0 % auf rd. 210.600 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) zunehmen.
- Die Zahl der Haushalte wird sogar noch stärker um 4,1 % auf rd. 108.500 ansteigen, wobei die Zahl der Familien leicht und die der Senioren-Haushalte stark zunehmen wird.

Diese Entwicklung kann im ostdeutschen Vergleich, in dem die allermeisten Städte und Kreise schrumpfen werden, insgesamt als positiv bewertet werden.

2.3 Wohnungsbedarfsprognose bis 2025

Methodisch gesehen stellt die Wohnungsbedarfsprognose eine rein quantitative Abschätzung des Wohnungsbedarfes in Erfurt bis 2025 auf Basis der A&K-Haushaltsprognose (s. Kap. 2.2). Im Ergebnis werden realistische Aussagen zu einer möglichen Entwicklung des rechnerischen Bedarfs an Wohnungen nach Wohnungsgrößen getätigt. Ziel ist es, eventuelle Angebotsdefizite bzw. -überhänge zu identifizieren. Weitere Faktoren, die die tatsächliche Wohnungsnachfrage beeinflussen wie z. B. die Miethöhe, spielen an dieser Stelle noch keine Rolle. Diese werden im Rahmen der Szenarien formuliert (s. Kap. 3), ebenso wie weitere qualitative Aussagen zur zielgruppenspezifischen Nachfrageentwicklung sowie daraus resultierenden Anforderungen an den Wohnungsbestand in den einzelnen Marktsegmenten. Hier werden auch die Annahmen zur Neubaunachfrage getroffen sowie dem Neubauvolumen bis 2025 ermittelt.

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsberechnung bilden die im Rahmen der Haushaltsprognose generierten Haushaltsgrößen im Basisjahr 2011 (s. Kap. 2.2.4) sowie die aktuellen Belegungsquoten aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung³⁴ der Landeshauptstadt Erfurt. Die letzteren dokumentieren die aktuelle Verteilung der Haushalte auf die einzelnen Wohnungsgrößen im bewohnten Wohnungsbestand. D. h., sie geben beispielsweise an, wie viel Prozent der 1-Personen-Haushalte in 1-Raum-Wohnungen wohnen. Eine mögliche Fehlerbreite ergibt sich hier aus der Stichprobenziehung der Befragung. Da ab 85 Jahren die Bereitschaft, an einer Umfrage teilzunehmen, stark nachlässt, wurden die Einwohner über 85 Jahre nicht befragt. Auch wurden die Heimbewohner nicht gezielt befragt, sodass diese bei der Verteilung möglicherweise unterrepräsentiert sind.

Die Wohnungsbedarfsprognose für die Jahre 2015, 2020 und 2025 basiert auf den Ergebnissen der Haushaltsprognose (Variante I) in den jeweiligen Jahren. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nicht jede Veränderung der Haushaltsgröße automatisch zur Anpassung der Wohnsituation führt. So bleiben die Haushalte in postfamiliärer Phase meist auch weiterhin in ihren größeren Wohnungen wohnen auch nachdem die Kinder ausgezogen sind (= Remanenzeffekt). Dies bedeutet, sie wechseln von den Mehrpersonenhaushalten zu den 2-Personen-Haushalten, ohne dass sich der Wohnungsbedarf in den einzelnen Wohnungsgrößenkategorien ändert. Ähnliches gilt für die Hochaltrigen, nachdem der Lebenspartner gestorben ist. Umgekehrt wirkt sich der starke Rückgang der Starterhaushalte bis 2020 auch auf den Wohnungsbedarf aus, indem weniger kleine Wohnungen nachgefragt werden. Diese Haushalte sind aus dem Elternhaushalt ausgezogen und treten neu auf dem Wohnungsmarkt auf. Mit der steigenden Zahl der Starterhaushalte ab 2020 nimmt somit der Bedarf an kleinen Wohnungen wieder zu. Aus diesen Gründen erfolgt eine Korrektur der Belegungsquoten bei den 1- und 2-Personen-Haushalten, bei denen sich diese Effekte am stärksten bemerkbar machen.

³⁴ Vgl. Erfurter Statistik: Wohnungs- und Haushaltserhebung 2010.
Bei der Erhebung 2011 wurde die Frage nach der Anzahl der Wohnräume nicht gestellt.

Aus methodischen Gründen werden die Wohnungsgrößenkategorien zu drei Gruppen zusammengefasst:

- Kleine Wohnungen: 1- und 2-Raum-Wohnungen
- Mittlere Wohnungen: 3-Raum-Wohnungen
- Große Wohnungen: Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. Hierzu gehören auch Einfamilienhäuser

Unter diesen Annahmen erfolgt in einem ersten Schritt die Berechnung des Wohnungsbedarfes in den einzelnen Wohnungsgrößenkategorien in den Prognosejahren 2015, 2020 und 2025 (s. Tab. 14). Es wird jeweils die Zahl der Wohneinheiten, gerundet auf ganze 100, angegeben.

In einem weiteren Schritt wird dann die Veränderung des Bedarfes an kleinen, mittleren bzw. großen Wohnungen in den jeweiligen Prognosejahren gegenüber der aktuellen Belegung (2011) berechnet (s. Tab. 15).

Tab. 14 Wohnungsbedarfsprognose: Bedarfsentwicklung absolut (Anzahl Wohneinheiten)				
	Bewohnter Wohnungsbestand	Nachfrageentwicklung/Wohnungsbedarf		
	2011	2015	2020	2025
Kleine Wohnungen	36.200	35.300	35.300	36.400
Mittlere Wohnungen	40.200	41.100	41.900	42.500
Große Wohnungen*	27.800	28.900	29.700	29.600
Gesamt	104.200	105.300	106.900	108.500

* Inkl. Einfamilienhäuser
Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 15 Wohnungsbedarfsprognose: Veränderung gegenüber 2011 (Anzahl Wohneinheiten)				
	Bewohnter Wohnungsbestand	Nachfrageentwicklung/Wohnungsbedarf		
	2011	2015	2020	2025
Kleine Wohnungen	36.200	-900	-900	+200
Mittlere Wohnungen	40.200	+900	+1.700	+2.300
Große Wohnungen*	27.800	+1.100	+1.900	+1.800
Gesamt	104.200	+1.100	+2.700	+4.300

* Inkl. Einfamilienhäuser
Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte

ANALYSE &
KONZEPTE

- Dabei wird deutlich, dass – resultierend aus der Entwicklung der Haushalte – der Bedarf an Wohnungen insgesamt bis 2025 um ca. 4.300 Wohneinheiten anwächst. Dabei ist in den nächsten 4 Jahren von einem Bedarf von ca. 1.100 Wohneinheiten auszugehen, der sich in den folgenden Jahren um weitere 1.600 Wohnungen bis 2020 bzw. nochmals um 1.600 Wohnungen bis 2025 erhöhen wird.
- Gravierender sind jedoch die strukturellen Veränderungen. So wird als Folge des Rückgangs der Starterhaushalte der Bedarf an kleinen Wohnungen bis 2015 um bis zu 900 Wohneinheiten leicht zurückgehen und bleibt danach in etwa konstant. Dadurch würden – rein quantitativ betrachtet - bei den 1- und 2-Raum-Wohnungen zunächst Angebotsüberhänge entstehen. Erst ab 2020 dürfte die Nachfrage wieder etwas ansteigen, insgesamt bleibt der zusätzliche Bedarf (gegenüber 2011) bei den kleinen Wohnungen mit 200 Wohnungen jedoch relativ gering.
- Die größeren Nachfragezuwächse werden hingegen bei den großen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen bzw. Eigenheimen entstehen, die mit der Zunahme bzw. der Vergrößerung von Familien zusammenhängen. Bereits bis 2015 werden hier bis zu 1.100 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. Bis 2020 steigt der Bedarf auf ca. 1.900 Wohnungen (gegenüber 2011) weiter an, zum Ende des Prognosezeitraumes dürfte die Nachfrage wieder etwas zurückgehen.
- Bei den mittleren Wohnungsgrößen wird die Nachfrage zunächst bis 2015 um weitere ca. 900 Wohnungen zunehmen, der Bedarf wächst dann bis 2025 auf ca. 2.300 Wohnungen.

Der unter quantitativen Gesichtspunkten zukünftig zu erwartende zusätzliche Bedarf von 4.300 Wohnungen oder durchschnittlich rund 310 Wohnungen pro Jahr, könnte rechnerisch gedeckt werden, wenn die Bautätigkeit auf dem Niveau der vergangenen Jahre (rd. 330 Wohnungen pro Jahr) fortgesetzt würde (vgl. Kap. 1.3.3).

Darüber hinaus könnte der Bedarf auch teilweise aus dem aktuellen Leerstand gedeckt werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der zum Stichtag erfasste Leerstand (2011: 7.200 Wohneinheiten)³⁵ nicht komplett dem Markt zur Verfügung steht. Der sog. "nicht marktaktive Leerstand" bezieht sich auf leer stehende Wohnungsbestände, die aus verschiedenen Gründen (z. B. bauliche Mängel, Stilllegung, umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen) aktuell nicht am Markt zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden. Ein Teil dieses Leerstandes kann – nach der Durchführung von Maßnahmen (z. B. Sanierung, Modernisierung) – wieder dem Markt zugeführt werden. Nach Angaben der Abteilung für Statistik und Wahlen³⁶ gab es in Erfurt zum Jahresende 2011 insgesamt rd. 900 vollständig leer stehende Gebäude mit rd. 2.200 Wohnungen, darunter ca. 1.500 Wohnungen in leer stehenden Mehrfamilienhäusern (vgl. Kap. 1.3.2). Aber auch von dem marktaktiven Leerstand von rd. 5.000 Wohnungen wird aufgrund schlechter Wohnlagen oder ungünstiger Grundrisse, Ausstattungen u. ä. nur ein nicht genauer abschätzbarer Teil langfristig vermietet werden.

³⁵ Es liegen keine Angaben zur Verteilung des Leerstandes auf die einzelnen Wohnungsgrößen vor. Zur Struktur des Leerstandes in Erfurt s. Kap. 1.3.2.

³⁶ Vgl. Erfurter Statistik: Gebäude- und Wohnungsbestand. Fortschreibung 2011. Kommunalstatistisches Heft 80. 15.10.2012.

Des Weiteren ist ein gewisser Abgang an Wohnungen zu berücksichtigen, der aus Baufälligkeit, Zusammenlegung, Umnutzung, Ersatzneubau etc. herrührt. Setzt man hierfür eine Quote von 0,2 %/Jahr an, wären dies bis 2025 rd. 3.000 Wohnungen, und damit ebenso viele wie an neuen Einfamilienhäusern zu erwarten sind (s. Kap. 3.2). Diese Abschätzung macht deutlich, dass für Erfurt auch zukünftig eine relativ stabile Wohnraumnachfrage auf Ebene der Gesamtstadt möglich ist, Verschiebungen jedoch zwischen den verschiedenen Bestandsarten zu erwarten sind (s. Szenarien in Kap. 3).

Fazit Wohnungsbedarfsprognose

Im Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose steigt rein quantitativ betrachtet bis 2025 der Wohnraumbedarf um rd. 4.300 Wohnungen, und zwar vor allem bei mittleren und größeren Wohnungen. Im Vergleich dazu führt die rückläufige Nachfrage der Starterhaushalte zunächst zu Angebotsüberhängen bei kleineren Wohnungen, die erst ab 2020 wieder benötigt werden.

Viel entscheidender sind jedoch qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage wie Preis, Wohnlage oder Ausstattung, die in den Szenarien in Kap. 3 berücksichtigt werden. Insofern kann aus dem Bedarf weder direkt auf einen Neubaubedarf noch auf eine entsprechende Leerstandsreduzierung geschlossen werden. Insbesondere weil nicht alle leerstehenden Wohnungen dem Markt zur Verfügung stehen. Der marktaktive Leerstand entspricht wiederum nicht immer den Anforderungen des Marktes in Bezug auf Wohnlagenqualitäten, Wohnungstyp oder Wohnungsgröße.

Insgesamt ist von einer steigenden Wohnraumnachfrage auszugehen, gleichzeitig sind aber stärkere Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten zu erwarten.

3 Wohnungsmarkt-Szenarien

3.1 Seniorenwohnen

Zentrale Trends

- Zahl der hochaltrigen Senioren steigt deutlich
- mehr 2-Personenhaushalte zu erwarten
- der Pflegebedarf nimmt stark zu
- die Altersarmut nimmt zu, gleichzeitig gibt es aber mehr einkommensstärkere Senioren
- die barrierearme Bestandsanpassung ist am wichtigsten
- vor allem Quartiere der 60er und 70er Jahre sind von deutlicher Alterung und einem Generationswechsel betroffen

Die Zahl der Seniorenhaushalte wächst

- Ende 2011 waren rd. 42.750 Personen oder 21 % der Einwohner Erfurts 65 Jahre oder älter. Davon entfielen rd. 32.700 Personen (16 %) auf die Gruppe der jüngeren Senioren (65- bis 79-Jährigen) und rd. 10.050 Personen (5 %) auf die Hochaltrigen (über 80 Jahre). Damit ist gegenüber 2005 sowohl der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung (2005: 19 %) als auch die absolute Zahl der Personen über 65 Jahre (2005: rd. 38.500) deutlich gestiegen. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochaltrigen stärker an als die Gruppe der jüngeren Senioren. So hat sich zwischen 2005 und 2011 die Zahl der über 80-Jährigen um mehr als 25 % und die Zahl der 65- bis 79-Jährigen um 7 % erhöht.
- Dieser Trend wird sich in Zukunft noch verstärken. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Erfurt wird die Seniorenzahl insgesamt (über 65 Jahre) bis 2025 auf rd. 50.050 ansteigen, entsprechend erhöht sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf 24 %. Dabei wird für die Gruppe der 65- bis 79-Jährigen bis 2018 noch ein kontinuierlicher, aber nur mäßiger Anstieg, ab 2019 sogar ein leichter Rückgang erwartet. Insgesamt wird die Gruppe der jüngeren Senioren im Prognosezeitraum um fast 2.050 Personen (+6 %) zunehmen. Hingegen wird die Gruppe der Hochaltrigen bis 2025 um fast 53 % anwachsen, was absolut gesehen einen Zuwachs um bis zu 5.250 Personen bedeutet. Somit nimmt der Anteil der 65- bis 79-Jährigen von 16 % auf 17 % nur leicht zu, während sich der Anteil der Hochaltrigen von 5 auf 7 % deutlich erhöht.
- Dies bedeutet eine Zunahme der Seniorenhaushalte um rd. 4.200 bis 2025. Diese wird zu 80 % durch die Haushalte mit Hochaltrigen getragen, deren Anzahl sich im Prognosezeitraum um rd. 3.500 erhöht (s. Kap. 2.2). Die Gruppe der Hochaltrigen sorgt durch ihren Zuwachs auch für die relativ konstante Zahl an 1-Personen-Haushalten bei den Senioren. Allerdings nimmt der Anteil der nicht-kriegsbetroffenen Senioren-Haushalte zu, was zu einem steigenden Anteil der 2-Personen-Haushalte führt.

Steigender Pflegebedarf

Mit steigendem Alter nimmt auch die Pflegebedürftigkeit zu, woraus sich auch spezifische Anforderungen an das Wohnen ergeben. Basis für das Szenario ist die aktuelle Situation in Erfurt:

- Ende 2009³⁷ haben rd. 6.100 Personen in Erfurt (3,0 % der Bevölkerung) Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz erhalten. Von allen Pflegebedürftigen wurden ungefähr zwei Drittel zu Hause durch Angehörige (47 %) oder ambulante Pflegedienste (20 %) betreut. In stationärer Pflege befanden sich 34 % der Pflegebedürftigen, was den Landesdurchschnitt von 28 % im selben Jahr deutlich übersteigt.³⁸
- Die Anzahl der Leistungsempfänger in Erfurt insgesamt ist gegenüber 2005 um rd. 900 Personen angestiegen. Dabei nahm die Zahl der stationären Pflegefälle um 10 %, die Betreuung in häuslicher Pflege noch stärker um 24 % zu.
- Senioren über 65 Jahre machen ungefähr 90 % aller Pflegebedürftigen aus, zwei Drittel davon sind wiederum 80 Jahre und älter.³⁹ Dies entspricht einer Pflegequote von 56 Pflegebedürftigen je 1.000 65- bis 79-Jährigen bzw. 396 Pflegebedürftigen je 1.000 über 80-Jährigen.
- Dabei sind seit Einführung der Pflegeversicherung die altersgruppenspezifischen Pflegequoten mehr oder weniger konstant geblieben, d. h., die relative Pflegebedürftigkeit der älteren Menschen blieb in etwa gleich, die absolute Zahl der Pflegefälle hat aber aufgrund des Anstiegs der Seniorenzahlen zugenommen.
- Unterstellt man diese Kontinuität auch für die zukünftige Entwicklung und überträgt die aktuellen Pflegequoten auf die Bevölkerungsvorausschätzung, ergibt sich bis 2025 eine Zunahme der Zahl der pflegebedürftigen Senioren (über 65 Jahre) von rd. 5.600 auf rd. 8.000 Personen, d. h. um fast 44 % gegenüber 2009 (s. Tab. 16). Hinzu kommen noch weitere ca. 800 Personen unter 65 Jahre, sodass die Zahl der Pflegebedürftigen in Erfurt 2025 insgesamt bei bis zu 8.800 Personen liegen dürfte.

³⁷ Die Pflegestatistik wird vom Thüringer Landesamt für Statistik im zweijährigen Erhebungsturnus jeweils zum 15.12. durchgeführt. Die Daten für das Jahr 2011 liegen noch nicht vor.

³⁸ Die Quote der stationär betreuten Pflegebedürftigen ist in Großstädten i. d. R. höher als in kleineren Städten oder ländlichen Kreisen.

³⁹ Auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte liegt keine Auswertung der Pflegebedürftigen nach Alter vor. Aus diesem Grund wurden für weitere Berechnungen die Thüringer Altersgruppenanteile auf Erfurt übertragen.

Tab. 16 Entwicklung des Pflegebedarfes bis 2025				
	2009	2015	2020	2025
Pflegebedürftige Erfurt insgesamt	6.114	7.000	8.400	8.800
Pflegebedürftige Senioren (ab 65 Jahre)	5.582	6.400	7.650	8.000
Darunter Hochaltrige (80 Jahre u. älter)	3.720	4.500	5.750	6.050
Quelle: TLS, Berechnungen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

Somit ist eine Erweiterung von bestehenden Kapazitäten an Pflegebetreuung notwendig.

- Ende 2009 gab es nach Angaben des TLS in Erfurt 18 stationäre Pflegeeinrichtungen mit insgesamt rd. 2.090 verfügbaren Plätzen, davon 2.030 Plätzen für die vollstationäre Pflege. Im selben Jahr wurden in Erfurt insgesamt rd. 2.080 Leistungsempfänger in stationärer Pflege registriert, knapp 1.990 von ihnen in vollstationärer Dauerpflege. Dies entspricht einer Auslastung von bis zu 99 %. Somit ist das Angebot an Pflegeheimplätzen zurzeit nur knapp bedarfsdeckend.
- Auf dieser Basis lassen sich nun zwei Szenarien darstellen, mit denen die Auswirkungen des steigenden Pflegebedarfs auf den Wohnungsmarkt verdeutlicht werden können:
 - In **Szenario 1** (s. Tab. 17) wird davon ausgegangen, dass die Verteilung der Pflegefälle auf ambulante und stationäre Betreuung in etwa konstant bleibt (= gleiche Quoten).
 - In **Szenario 2** (s. Tab. 18) wird hingegen angenommen, dass die Zahl der stationären Plätze konstant bleibt und damit der zusätzliche Pflegebedarf ausschließlich ambulant betreut wird.
- Im Ergebnis des Szenarios 1 müssten bei rd. 8.800 Pflegebedürftigen im Jahr 2025 rd. 3.000 Heimpflegeplätze zur Verfügung stehen, was einem zusätzlichen Bedarf von mehr als 900 Plätzen in stationären Einrichtungen entspricht (s. Tab. 18).

Tab. 17 Szenario 1: Bedarf an stationärer und ambulanter Pflege bei konstanten Quoten				
Pflegebedürftige	2009	2015	2020	2025
stationäre Pflege	2.074	2.400	2.850	3.000
= Zusätzlicher Bedarf gegenüber 2009 (2.089 Pl.)	--	+300	+800	+900
ambulante Pflege (inkl. Angehörige)	4.040	4.650	5.550	5.850
= Zusätzlicher Bedarf gegenüber 2009	--	+600	+1.500	+1.800
Quelle: TLS, Berechnungen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

- Im Szenario 1 würde es bis 2025 rd. 5.850 Pflegebedürftige geben, die auf ambulante Pflegedienste und häusliche Pflege durch Angehörige bzw. andere Pflegepersonen angewiesen sind. Dies sind gegenüber 2009 1.800 Pflegefälle mehr, was einem Anstieg von 44 % entspricht.

Tab. 18 Szenario 2: Bedarf an stationärer und ambulanter Pflege bei konstantem stationärem Angebot				
Pflegebedürftige	2009	2015	2020	2025
stationäre Pflege	2.074	2.074	2.074	2.074
ambulante Pflege (inkl. Angehörige)	4.040	4.950	6.350	6.750
= Zusätzlicher Bedarf gegenüber 2009	--	+900	+2.300	+2.700
Quelle: TLS, Berechnungen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

- Das Szenario 2 würde zwar dem politischen Ziel "ambulant vor stationär" entsprechen, ob dies jedoch wirklich in diesem Umfang realisierbar ist, hängt von mehreren gewichtigen Faktoren ab:
 - Durch die starke Abwanderung der vergangenen Jahre ist es fraglich, ob die Pflege durch Angehörige in gleichem Maße erfolgen kann. Dieser Umstand kann auch zu einem verstärkten Umzug von Senioren zu ihren Kindern führen.
 - Die allermeisten Wohnungen sind für eine häusliche Pflege insbesondere der Stufen 2 und 3 nur bedingt bis gar nicht geeignet.
 - Möglich ist auch ein Anwachsen des Marktes für Sonderwohnformen wie z. B. Demenz-WGs etc.
 - Angesichts der sich anbahnenden Fachkräfteknappheit kann es problematisch werden, ausreichend Personal für ambulante Dienste zu gewinnen.

Steigende Altersarmut

- S. Szenarien zum preiswerten Wohnen (Kap. 3.4).

Konsequenzen für den Wohnungsmarkt

▪ Wohnen im Bestand

Seniorenwohnen in Erfurt ist in erster Linie eine Frage des vorhandenen Bestandes und dessen generationsgerechten Umbaus. Die große Mehrheit der Senioren wird langfristig in ihren Wohnungen verbleiben. Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, in den anderen Fällen im Sinne der Vorsorge und des Komforts zwar sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich.

Entsprechend schwierig ist es abzuschätzen, inwieweit aus dem Bedarf tatsächlich eine Nachfrage wird. Die eigentliche Steuerung liegt damit in der Angebotsentwicklung. Hierbei ist zu beachten, dass

- in aller Regel nur eine *barrierearme* Anpassung nach KfW-Mindeststandards erfolgen kann, was in den meisten Fällen jedoch ausreichend ist,
- barrierearm angepasste Wohnungen aufgrund der damit verbundenen Kosten zumeist im mittleren Preissegment liegen,
- eher angepasste Leerwohnungen bezogen werden als der Anpassung der eigenen Wohnung zuzustimmen – mit Ausnahme der Eigenheime – allerdings müssen diese zumeist im angestammten Wohnquartier liegen;
- neben den unterschiedlichen Seniorenwohnformen immer auch das entsprechende Pflegeangebot möglich ist.

▪ **Neubau**

Neben der Bestandsanpassung ist es notwendig, spezielle Wohnformen für Senioren im Neubau zu schaffen, um so

- der sich ausdifferenzierenden Wohnkaufkraft entsprechend auch höherwertige altersgerechte Wohnungsangebote zu schaffen,
- alternative, vor allem auf gemeinschaftliches Zusammenleben oder gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung orientierte Formen wie z. B. "gemeinsames Wohnen im Alter" oder "Mehrgenerationenwohnen" zu entwickeln,
- *barrierefreie* Wohnung nach DIN 18025/18040 zu schaffen,
- mit spezifischen Angeboten wie z. B. Demenz-WGs im Vergleich zu Heimen kostengünstigere Angebote zu schaffen.

Insgesamt sind alle diese Wohnangebote in quantitativer Hinsicht jedoch als Nischenprodukte anzusehen mit Anforderungen an Wohnlage und Umfeldqualitäten.

▪ **Wandel in den Quartieren**

Der Alterungsprozess in Erfurt macht sich in den einzelnen Wohnquartieren unterschiedlich stark bemerkbar. Insbesondere in den Quartieren aus den 1960er Jahren, wie beispielsweise "Geraer Straße" und "Stolzestraße" mit einem Durchschnittsalter der Bewohner von ca. 60 Jahren (Erfurt: 45 Jahre) ist ein tief greifender Wandel zu erwarten. Hier wird es einerseits zu einem Generations-

wechsel kommen und andererseits sind für die pflegebedürftigen Bewohner Wohnraumanpassungen erforderlich. Allerdings sind diese Wohnungen aufgrund der kleinen und schmalen, nicht pflegefähigen Bäder zumeist nur mit Grundrissänderungen altersgerecht anpassbar.

In den industriellen Wohnungsbeständen der 1970er wird die Alterung gleichfalls rasch voranschreiten. Hier ist eine barrierearme Anpassung oft einfacher möglich, was insgesamt zu einer Stabilisierung der Quartiere beitragen kann.

Auch in zahlreichen ländlichen Ortsteilen steigen der Seniorenanteil und die Zahl der Pflegefälle. Je nach finanzieller Situation der Haushalte wird es hier sowohl zu Wohnraumanpassungen als auch zu Verkäufen/Vermietungen und damit Umzügen kommen.

Fazit Szenario Seniorenwohnen

Senioren stellen die größte Nachfragergruppe in Erfurt dar, die zukünftig auch den stärksten Zuwachs verzeichnen wird. Bis 2025 werden Senioren über 65 Jahre fast ein Viertel der gesamten Bevölkerung Erfurts ausmachen. Mit zunehmender Alterung bei steigender Lebenserwartung nimmt vor allem die Gruppe der Hochaltrigen über 80 Jahre überproportional zu. Dies bedeutet gleichzeitig einen steigenden Pflegebedarf, was veränderte Ansprüche an das Wohnen und Betreuung mit sich bringt. Zudem ist bei Senioren eine stärkere Polarisierung der Wohnkaufkraft zu beobachten: eine steigende Altersarmut, aber zugleich auch mehr einkommensstärkere Senioren.

Insgesamt sind somit ein Ausbau sowie eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebots an seniorengerechtem Wohnraum und entsprechender Pflegeversorgung erforderlich, da diese unmittelbar zusammenhängen. Ein zentrales Thema ist eine *barrierearme* Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes, während *barrierefreier* Wohnraum sowie spezielle Wohnformen eine Frage des Neubaus und eher ein Nischenprodukt sind. Außerdem ist das Altern einiger Quartiere in Erfurt genauer zu beobachten, um einerseits die seniorengerechte Anpassung und andererseits den anschließenden Generationswechsel und Bestandsentwicklung rechtzeitig voranzutreiben.

3.2 Wohnen im Eigentum

Zentrale Parameter

- die demographische Entwicklung der Altersgruppe der 30-44-Jährigen ist für die Nachfrage entscheidend, weitere Nachholeffekte anderer Altersgruppen sind eher unwahrscheinlich
- weiterhin hoher Wunsch nach Wohneigentum als spezifische Wohnform
- niedrige Bauzinsen haben nur geringen Einfluss
- ökonomische Gesamtsituation bremst Realisierbarkeit des Wunsches insbesondere bei einkommensschwächeren Haushalten (Schwellenhaushalte)
- steigende Bedeutung des Gebrauchtmrktes
- weiterhin geringe Bedeutung selbst genutzter Eigentumswohnungen
- wachsende Bedeutung kernstädtischer Standorte und nicht-konventioneller Bauformen

Szenarien der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern

Als Szenarien der zukünftigen Nachfrage nach Neubau an Ein- und Zweifamilienhäusern werden eine obere und untere Variante der wahrscheinlichen Entwicklung bis 2020 (2025 als Ausblick) gerechnet. Hierbei werden folgende Variablen berücksichtigt:

- Die wesentliche Gruppe der Eigentumsbildner sind die 30- bis 44-Jährigen. Diese Gruppe bildete 2011 mit rd. 39.500 Personen fast 20 % der Gesamtbevölkerung in Erfurt. Laut städtischer Bevölkerungsprognose nimmt diese eigentumsbildende Altersgruppe noch bis 2021 auf ca. 44.200, d.h. um rd. 4.700 Personen zu. Nach 2021 erreichen die geburtenschwächeren Jahrgänge der Nachwendezeit diese Altersgruppe. Dadurch geht die Zahl der 30- bis 44-Jährigen kontinuierlich zurück und erreicht 2025 ca. 42.200 Personen.
- Wie zahlreiche Befragungen von Analyse & Konzepte zeigen, ist der Wunsch nach Eigentumsbildung in dieser Altersgruppe relativ konstant ausgeprägt, der Aspekt der Vermögensbildung zur Alterssicherung kann sogar noch etwas zunehmen. Schwankend ist jedoch die Realisierungsmöglichkeit, die wesentlich von der Einkommenssituation der Haushalte sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt.
- Besonders sensibel reagieren hierauf die sogenannten Schwellenhaushalte. Wie die Wohnungsmarktanalyse zeigte (s. Kap. 1.3.3) war der Rückgang der Neubautätigkeit in diesem Teilsegment insbesondere in den letzten Jahren teilweise auf die wirtschaftlich bedingte Zurückhaltung der Schwellenhaushalte zurückzuführen.
- Bei einkommensstärkeren Haushalten ist die Realisierungsquote mehr oder weniger konstant. Wie auch die Bauinvestitionen der letzten Jahre zeigen, lag der Schwerpunkt der Eigenheimnachfrage im oberen Preissegment.

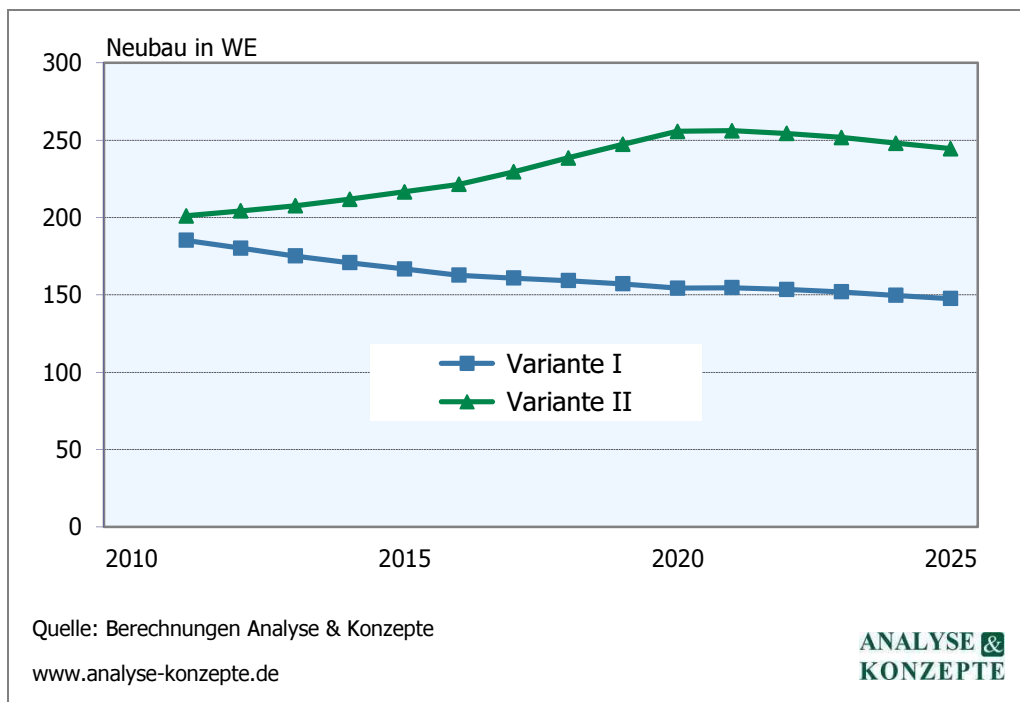
- Bei einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage dürfte bei einkommensschwächeren Haushalten die Bereitschaft, Eigentum zu erwerben, längerfristig wieder leicht steigen. Erst eine Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen könnte zu eventuellen Nachholeffekten, aufgrund der aktuell zurückgebliebenen Nachfrage, führen.
- Ebenfalls zu berücksichtigen ist die zunehmende Bedeutung des Gebrauchtwohnungsmarktes. Hierbei handelt es sich zumeist um ein attraktives Wohnungsangebot, das die Neubaunachfrage sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment zum Teil substituieren kann. Aktuell kommen insbesondere die Gebrauchtimmobilien aus den 1990er Jahren auf den Markt, die aufgrund der hochwertigen Bausubstanz und guter Ausstattung allerdings zumeist eher ein höherpreisiges Angebot darstellen. Es wird angenommen, dass derzeit ein Viertel bis ein Drittel der Nachfrage nach Eigenheimen auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt befriedigt wird. Dies dürfte zukünftig noch weiter steigen. Auch dieser Aspekt trägt zu einem Rückgang der Neubauzahlen bei.
- Hingegen spielt die klassische Suburbanisierung, d.h. Abwanderung der Haushalte, insbesondere Familien, vorwiegend mit dem Zweck der Eigentumsbildung in dem preiswerteren Umland, derzeit eine geringere Rolle. Zwar hat Erfurt per Saldo auch weiterhin leichte Verluste an 30- bis 45-Jährigen und 0- bis 6-Jährigen an die Umlandkreise zu verzeichnen. Die Fortzüge in den relevanten Altersgruppen sind seit 2007 mehr oder weniger konstant. Mit Hinblick auf das Wanderungsvolumen sind diese als normaler Wanderaustausch mit den umliegenden Gemeinden zu bewerten, den es immer geben wird.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungstendenzen werden – auf Grundlage der Neubautätigkeitsentwicklung der letzten Jahre – zwei Varianten der potenziellen Nachfrageentwicklung gerechnet, die zusammen die untere und obere Grenze des Nachfragekorridors abbilden (s. Abb. 23):

- **Variante I** stellt die Fortsetzung der aktuellen Rahmenbedingungen dar: eine gedämpfte ökonomische Situation, die zur weiteren Zurückhaltung der Schwellenhaushalte führt. Die Nachfrage der einkommensstärkeren Haushalte bleibt in etwa konstant, wird aber teilweise auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt bedient. Die Rolle des Gebrauchtwohnungsmarktes steigt sukzessive an.
- Unter diesen Rahmenbedingungen geht die relative Neubautätigkeit von aktuell 4,7 auf 3,5 Wohneinheiten je 1.000 30 bis 44-Jährigen im Jahr 2020 kontinuierlich zurück. Aufgrund der absoluten Zunahme der potenziellen Eigentumsbildner fällt der Rückgang der Neubauzahlen etwas geringer aus. Diese werden zwischen 2010 und 2020 von 185 auf ca. 155 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr abnehmen. Danach bleibt die Neubauquote in etwa konstant, bedingt durch den weiteren Rückgang der relevanten Altersgruppen gehen die Neubauzahlen bis 2025 auf bis zu 150 Wohnungen im Jahr noch weiter zurück.
- **Variante II** geht von einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation aus. Entsprechend nimmt die Nachfrage der Schwellenhaushalte wieder etwas zu, wobei es langfristig zu Nachholeffekten kommen könnte. Die Nachfrage der einkommensstärkeren Haushalte nimmt ebenfalls noch etwas zu. Ein Teil der Nachfrage wird auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt befriedigt, dessen Bedeutung noch weiter steigt.

- Unter den genannten Aspekten dürfte die relative Neubauquote bei den 30- bis 44-Jährigen auf bis zu 5,8 Wohneinheiten je 1.000 Personen im Jahr 2020 ansteigen. Bedingt auch durch den absoluten Anstieg der Altersgruppe würde dies eine Neubaulzunahme von aktuell 200 auf bis zu 260 Wohnungen jährlich bedeuten. Nach 2020 wird zwar eine konstante Entwicklung der Quoten unterstellt, rein demographisch bedingt geht der Neubau auf bis zu 245 Wohnungen pro Jahr wieder leicht zurück.

Abb. 23 Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern



Tab. 19 Nachfragevolumen nach Ein- und Zweifamilienhäusern 2011-2025 (Werte gerundet)		
	Variante I	Variante II
2011-2015	880	1.040
2016-2020	800	1.200
2021-2025	750	1.260
Gesamt 2011-2025	rd. 2.430	rd. 3.500

Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte

- Im betrachteten Zeitraum von 2011-2025 dürfte die Neubaunachfrage im Eigenheimsegment Erfurt somit zwischen 2.400 und 3.500 Wohnungen liegen.

- Im Rahmen des aktuell erschienenen Wohnungsmarktberichtes Thüringen⁴⁰ wird auf Basis der Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamtes eine Neubauprognose für die Kreise und kreisfreien Städte gerechnet. Diese geht für die Stadt Erfurt zwischen 2010 und 2025 von einer Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (inkl. Wiedernutzung von Leerständen), von insgesamt 10.167 (auf Basis der TLS-Prognose) bzw. 7.783 (empirica-Variante) Wohnungen aus. Dies entspricht im Durchschnitt ca. 635 bzw. 486 Wohnungen pro Jahr oder ca. 3,1 bzw. 2,4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner jährlich. Bezogen auf die relevante Altersgruppe der eigentumsbildenden Haushalte würde dies einer durchschnittlichen Neubauquote von 12,0 bis 15,6 Wohnungen je 1.000 30- bis 44-Jährigen jährlich bedeuten. Dies erscheint unter den aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt aus Sicht von Analyse & Konzepte als unrealistisch.
- Das Eintreffen der in Tab. 19 dargestellten Varianten ist allerdings nicht nur von der Nachfrage abhängig, sondern auch von der Angebotsseite, das heißt, es wird unterstellt, dass ausreichend Grundstücke vorhanden sind und es nicht zu Knappheitspreisen kommt. Zudem wird unterstellt, dass der Preisabstand zum Umland in etwa konstant bleibt.
- Dieser Aspekt ist insbesondere für die eigentumsbildenden Haushalte mit mittleren Einkommen relevant, die zum überwiegenden Teil konventionelle, frei stehende Einfamilienhäuser bevorzugen. In den nächsten Jahren wird grob geschätzt die Neubaunachfrage in etwa zur Hälfte im unteren bzw. oberen Preissegment⁴¹ angesiedelt sein (Variante I).⁴² Bei Differenzen zwischen den Grundstückspreisen von deutlich oberhalb von 20.000 € gewinnt das Umland wieder deutlich an Konkurrenzfähigkeit. Damit besteht insbesondere bei Verbesserung der wirtschaftlichen Situation (Variante II) und einem damit verbundenen Anstieg der Nachfrage im unteren Preissegment die Gefahr steigender Umlandwanderung.
- Im oberen Preissegment richtet sich die Nachfrage zum größeren Teil auf kernstädtische, integrierte oder mittlere bis gute Wohnlagen, auch in verdichteter Bauweise oder anspruchsvoller Architektur. Die preisliche Schwelle zur Umland-Wanderung liegt hier deutlich höher.

Neubaunachfrage im Geschosswohnungsbau

- Unter Berücksichtigung der aktuellen Leerstände im Mietwohnungsbestand bedeutet die aus der Wohnungsbedarfsprognose resultierende Nachfrage (s. Kap. 2.2) rein rechnerisch keinen Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment.

⁴⁰ Vgl. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht Thüringen. Beobachtung und Ausblick. (Februar 2012).

⁴¹ Basierend auf den durchgeführten Preisrecherchen (s. Kap. 1.4.3) wurde bei Wohnen in Eigentum das obere und das untere Preissegment abgegrenzt. Die Grenze liegt bei ca. 200.000 € für freistehende Einfamilienhäuser bzw. bei ca. 150 €/m² für baureife Grundstücke.

⁴² Da für diese Schätzung nicht die Werte des Gutachterausschusses herangezogen werden konnten, handelt es sich nur um eine grobe Einstufung.

- Unter qualitativen Aspekten ist Neubau zur Schaffung neuer Qualitäten bzw. zur Deckung spezieller Bedarfe, wie z. B. altersgerechter Wohnraum, jedoch nach wie vor sehr wichtig. Die Bedarfe und Anforderungen werden in den nachfragergruppenspezifischen Szenarien näher betrachtet.
- Eine relevante Größenordnung könnte auch der Ersatzneubau einnehmen, dessen Volumen sich jedoch nicht seriös schätzen lässt. Ausgangspunkt der Überlegungen ist der technische Verschleißzyklus. Er begrenzt die Lebensdauer des Gebäudes, kann aber durch Sanierungen und Modernisierungen verlängert werden. Ob dies wirtschaftlicher ist als ein Ersatzneubau, ist eine betriebswirtschaftlich determinierte Einzelfallfrage und hängt von der Strategie des jeweiligen Eigentümers ab. Hinzu kommt noch die Frage, ob die vorhandene Grundrisstruktur und Ausstattung noch zeitgemäß ist bzw. wie viele solche Wohnungen zukünftig noch nachgefragt werden. Vor diesem Hintergrund kann insbesondere für den Bestand der 60er Jahre Ersatzneubau eine interessante Alternative sein.
- Insgesamt wird der potenzielle Neubau im Mehrfamilienhaussegment vorwiegend als Mietwohnungsbestand vermarktet, selbst genutzte Eigentumswohnungen bilden auf dem Erfurter Wohnungsmarkt auch weiterhin nur ein kleines Teilsegment. Die Nachfrage wird sich dabei auf kernstädtische, mittlere bis gute Wohnlagen konzentrieren.

Fazit Szenario Wohnen im Eigentum

Der Wunsch, Wohneigentum zu bilden, wird auch zukünftig mehr oder weniger konstant bleiben. Dieser konzentriert sich vor allem auf das Eigenheim. Die Realisierbarkeit dieses Wunsches ist jedoch, insbesondere bei den sog. Schwellenhaushalten, von der wirtschaftlichen Lage abhängig. Der wachsende Markt mit Gebrauchtimmobilien absorbiert zukünftig einen Teil der Neubaunachfrage. Maßgebend für die Eigenheimnachfrage ist die demographische Entwicklung der 30- bis 45-Jährigen, der Gruppe der potenziellen Eigentumsbildner. Diese nimmt bis 2020 in Erfurt noch etwas zu, um danach bis 2025 wieder leicht zurückzugehen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte dürfte die Neubaunachfrage nach Eigenheimen 2011-2025 zwischen 2.400 und 3.500 Wohnungen liegen.

Im Geschosswohnungsbau ist der Neubau – vor dem Hintergrund der aktuellen Leerstände – zwar nicht erforderlich, jedoch zur Schaffung neuer bzw. fehlender Wohnqualitäten sehr wichtig. Hier bildet das selbstgenutzte Eigentum allerdings nur ein kleines Teilsegment.

Insgesamt werden insbesondere innerstädtische Wohnlagen stark nachgefragt. Neben klassischem freistehendem Einfamilienhaus steigt die Nachfrage nach nicht-konventionellen Bauformen. Trotzdem ist die Bereitstellung von attraktiven preiswerteren Grundstücken zur Anregung der Nachfrage bei Schwellenhaushalten von zentraler Bedeutung.

3.3 Studentisches Wohnen

Zentrale Trends

- die Zahl der Thüringer mit Hochschulzugangsberechtigung geht zurück
- ostdeutscher Geburtenknick
- Einzugsbereich verändert sich
- dabei wird Konkurrenzfähigkeit ausschlaggebend
- bei steigendem Anteil der Studierenden aus Westdeutschland und Ausland sinkt der Pendleranteil
- Wohnpräferenzen ändern sich kaum

Für die Wohnungsnachfrage ist es von hoher Bedeutung, in welchem Umfang und in welcher Weise Studierende in Erfurt eigenen Wohnraum nachfragen bzw. wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die Studierenden in den vergangenen Jahren zu der positiven Einwohnerentwicklung in Erfurt wesentlich beigetragen haben. Aktuell stellt sich die Frage der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahlen sowie der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Wie viele Studierende hat Erfurt zukünftig?

Aus der aktuellen Struktur der Studentenzahlen sowie der aufgezeigten Trends (s. Exkurs Studierende in Erfurt) sind folgende Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Studentenzahlen möglich:⁴³

- Trotz der hohen Studienanfängerzahlen macht sich bereits jetzt schon der ostdeutsche Geburtenknick der Nachwendezeit bemerkbar, indem insbesondere der Anteil an Thüringer Studierenden zurückgegangen ist, dafür aber mehr Studierende aus den alten Bundesländern kamen. Abgesehen von speziellen Effekten, wie Doppelabiturientenjahrgänge in den jeweiligen Jahren, sind auch die Zuzüge aus einigen neuen Bundesländern geringer geworden. Da Erfurter Studierenden nach wie vor zu drei Vierteln aus den neuen Bundesländern (einschließlich Thüringen) kommen, ist somit beim Studentenpotenzial der Erfurter Hochschulen aufgrund des Geburtenknicks auch weiterhin mit Rückgängen zu rechnen.
- Außerdem ist als Ergebnis der bislang steigenden Studentenzahlen zukünftig auch eine Zunahme der Absolventenzahlen zu erwarten. Wie auch die Ergebnisse der Zu- und Wegzugserhebung der Stadt Erfurt zeigen, zieht ein großer Teil der zugezogenen Studierenden nach dem Studienabschluss wieder fort.

⁴³ S. hierzu auch "Die Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen in der Landeshauptstadt Erfurt" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 2/2010.

- Das Hauptpotenzial der Studienanfänger stellt die Altersgruppe der 15- bis 20-Jährigen dar. Laut der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung für das Land Thüringen ist ab 2012 wieder ein Anstieg dieser Altersgruppe um ca. 10.500 (+15 %) gegenüber 2010 auf rd. 81.500 Personen im Jahr 2019 zu erwarten. Danach geht die Zahl der 15- bis 20-Jährigen wieder leicht zurück und erreicht 2025 rd. 79.300 Personen (4,1 %).
- Die Auswirkungen des Geburtenknicks sind jedoch bei den 20- bis 30-Jährigen am stärksten zu beobachten. So wird diese Altersgruppe in Thüringen zwischen 2010 und 2020 von 276.000 auf 151.000, d.h. um 45 %, massiv zurückgehen. Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung reduziert sich entsprechend von 12,4 auf 7,5 %. Erst ab 2022 ist dann wieder eine kontinuierliche Zunahme der 20- bis 30-Jährigen zu erwarten, bis 2025 steigt die Zahl auf 158.800 Personen an.
- Neben den demographischen Aspekten können wie in der Vergangenheit auch zukünftig weitere Variablen die Entwicklung der Studentenzahlen beeinflussen. In den nächsten Jahren dürfte es aufgrund der Umstellung von 13 auf 12 Schuljahre bis zum Abitur in weiteren Bundesländern⁴⁴ zum kurzzeitigen Anstieg der Zahl der Studienanfänger durch doppelte Abiturjahrgänge kommen.
- Die Kultusministerkonferenz (KMK) hat – vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Studienanfängerzahlen in den letzten Jahren – die Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen korrigiert.⁴⁵ Als wesentliche Faktoren der steigenden Studienanfängerzahlen werden bundesweit vor allem ein verändertes Übergangsverhalten von der Schule an die Hochschule (gestiegene Studierneigung, höherer Anteil beruflich Qualifizierter, vorgezogener Studienbeginn u. a. durch Aussetzung der Wehrpflicht), Anstieg der Anzahl der Studienabsolventen mit Hochschulzugangsberechtigung (HZB) sowie mehr Studienanfänger, die ihre HZB im Ausland erworben haben (Ausländer und Deutsche), angegeben. Auf der Landesebene kommt das Wanderungsverhalten der Studienanfänger und Reformen im Bildungsbereich, wie Studiengebühren und Abitur nach 12 Jahren hinzu. Somit ist in den Annahmen bereits ein gewisser West-Ost-Ausgleich zwischen den Ländern mit berücksichtigt.
- Für Thüringen als Studienort geht die KMK zwischen 2011-2025 von einem Rückgang der Studienanfänger um 12,2 % aus. Dabei ist ein nennenswerter Rückgang insbesondere in den nächsten 3 Jahren zu erwarten, danach bleiben die Studienanfängerzahlen mehr oder weniger konstant.

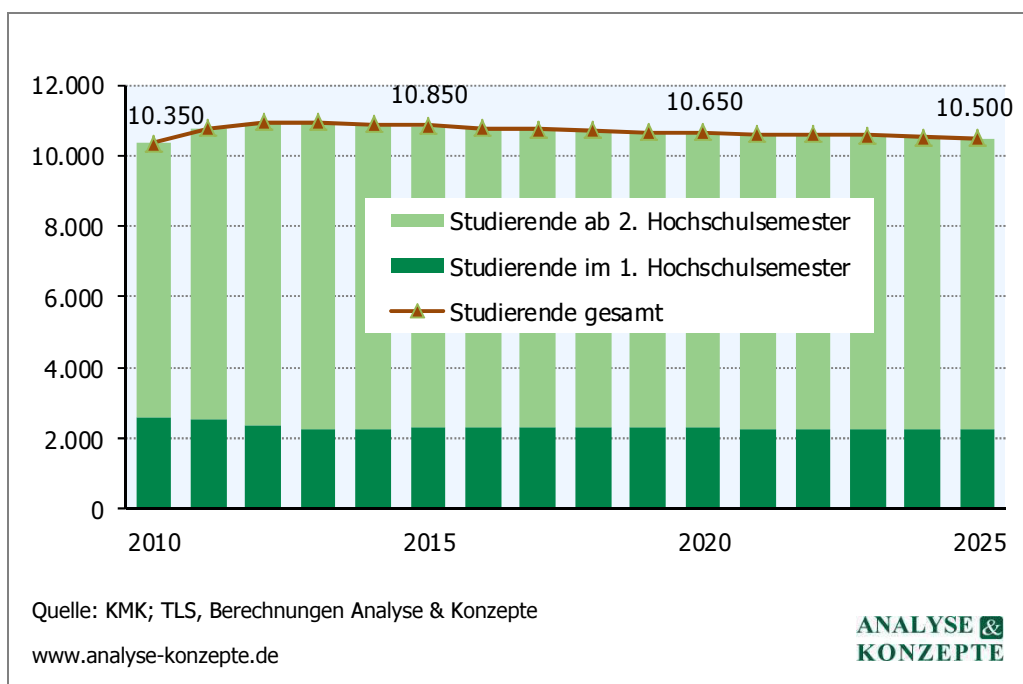
Auf Basis der Annahmen und Berechnungen der KMK wird für Erfurt im Folgenden eine vereinfachte Schätzung der Studentenzahl bis 2025 vorgenommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich nur um eine grobe Berechnung bzw. Schätzung anhand von Vergleichswerten – und nicht um eine Prognose – handelt.

⁴⁴ Einführung des Abiturs nach 12 Jahren für 2012 geplant in Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen; 2013 in Hessen und Nordrhein-Westfalen, 2016 in Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein.

⁴⁵ Vgl. Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland: Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012-2025. Fortschreibung (Stand: 24.01.2012).

- In einem ersten Schritt wird die von KMK vorausberechnete jährliche prozentuale Entwicklung der Studienanfänger für Thüringen direkt auf die Erfurter Zahlen übertragen (s. Abb. 2). Demnach geht die Studienanfängerzahl von aktuell 2.565 (WS+SS 2010) auf ca. 2.300 im Jahr 2015 zuerst stark zurück, bleibt danach aber bis 2020 mehr oder weniger konstant, um danach wieder auf ca. 2.250 Studienanfänger weiter zu sinken. Trotz des starken Rückgangs wird die Zahl der Studienanfänger im betrachteten Zeitraum jedoch weiterhin über dem Niveau von 2007 (2.208 Studienanfänger) bzw. 2006 (1.841 Studienanfänger) bleiben.
- Über die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik⁴⁶ zu der Verteilung der Studentenzahlen auf den Erfurter Hochschulen auf die einzelnen Hochschulsemester in den letzten 5 Jahren werden in einem weiteren Schritt die Durchschnittsquoten berechnet. Diese besagen, wie viel Prozent der Studierenden in einem bestimmten Hochschulsemester ihr Studium im nächsten Jahr fortsetzen (ohne Studienabbrecher, Studienabsolventen). Anhand dieser Quoten wird dann – auf Basis der berechneten Studienanfängerzahl in den jeweiligen Jahren – die Entwicklung der Gesamtzahl der Studierenden in Erfurt bis 2025 fortgeschrieben (s. Abb. 24).

Abb. 24 Vorausschätzung der Studentenzahlen bis 2025



- Hierbei wird deutlich, dass – bedingt durch den starken Anstieg und die Spitzenwerte bei den Studienanfängern zwischen 2007-2010 – die Gesamtzahl der Studierenden in Erfurt noch bis etwa 2013 auf bis zu 10.950 auch weiterhin steigen, bis diese Jahrgänge die Hochschulen ver-

⁴⁶ Vgl. TLS: Studierende und Personal an den Hochschulen in Thüringen 2006/2007 bis 2010/2011.

lassen haben. Erst danach geht die Zahl der Studierenden bis 2025 kontinuierlich zurück, erreicht aber mit ca. 10.500 in etwa das heutige Niveau.

- Mit den relativ günstigen Annahmen der KMK sind gleichzeitig mögliche Ausgleichstendenzen zwischen den alten und neuen Bundesländern mit berücksichtigt, da sich sonst der Rückgang der ostdeutschen Studierenden viel stärker in der Entwicklung der Studentenzahl niederschlagen würde.

Studentische Wohnungsnachfrage und Wohnkaufkraft

Die Wohnsituation der Erfurter Studierenden kann anhand folgender Eckwerte und Schätzungen beschrieben werden:

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Teil der Studierenden aus anderen Städten Thüringens sowie aus den Umlandkreisen nach Erfurt pendelt. Ein weiterer Teil der aus Erfurt kommenden Studierenden wohnt noch bei den Eltern. Diese beiden Gruppen dürften höchstens ein Drittel aller Studierenden ausmachen. Dies bedeutet, dass im Wintersemester 2010/2011 bis zu 7.000 Studierende in Erfurt eigenen Wohnraum nachfragen.
- Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks standen 2011 in Erfurt insgesamt 966 Wohnplätze zur Verfügung.⁴⁷ Somit entspricht die Unterbringungsquote in Erfurt 10,1 %, was sowohl unter dem Landesdurchschnitt (14,0 %) als auch unter dem Bundesdurchschnitt (11,2 %) liegt.
- Nach Angaben der Abteilung für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Erfurt liegt die Belegungsquote aktuell bei ca. 96 %. Dies wie auch die weiteren Informationen des Kommunalen Hochschul- und Studienbeirates deuten darauf hin, dass die Wohnheimplätze in etwa ausreichend sind und derzeit keine akuten Probleme bei der Wohnraumversorgung der Studierenden in Erfurt bestehen.
- Nach Abzug der in den Wohnheimen wohnenden Studierenden ergibt sich eine Zahl von rd. 6.000 Studierenden, die als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten. Nimmt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen je Haushalt an,⁴⁸ so ergibt sich eine studentische Wohnungsnachfrage von bis zu 3.000 Wohnungen.
- 2009 wohnten in Thüringen 36 % der Studierenden in einer Wohngemeinschaft, 18 % in eigener Wohnung mit dem Partner/in zusammen und 13 % allein.⁴⁹ Das Wohnverhalten der Studierenden hat sich dabei in den letzten 10 Jahren kaum geändert. Grundsätzlich wünschen sich

⁴⁷ Vgl. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2011.

⁴⁸ Dies entspricht Analyseergebnissen aus anderen Städten, die Analyse & Konzepte ermitteln konnte.

⁴⁹ Vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2009. 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch HIS Hochschul-Informationssystem.

allerdings mehr Studierende, alleine zu wohnen bzw. mit ihrem Partner/in zusammenzuziehen – insbesondere diejenigen, die noch bei ihren Eltern wohnen.

- Die Studierende in den neuen Bundesländern verfügten 2009 im Durchschnitt über 722 € im Monat.⁵⁰ In Thüringen war das studentische monatlich Einkommen mit 712 € im Durchschnitt noch etwas geringer. Die Wohnkaufkraft der Studierende ist somit gering.
- 2009 gaben die Studierende in Erfurt für die Miete (einschließlich Nebenkosten) im Durchschnitt 249 € aus. Dies liegt über dem Thüringer Durchschnitt (229 €) oder dem Durchschnitt der neuen Bundesländer (238 €) im selben Jahr. Dabei haben erwartungsgemäß insbesondere die allein oder als Paar wohnenden Studierende die höchsten Wohnkosten (NBL 2009: 294 € bzw. 265 €). Im Vergleich dazu wohnen die Studierende in einer Wohngemeinschaft (218 €) oder in einem Wohnheim (196 €) deutlich günstiger.

Szenarien der studentischen Wohnungsnachfrage

- Bei der aktuell hohen studentischen Wohnungsnachfrage gibt es derzeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt keine größeren Versorgungsprobleme oder Zugangsschwierigkeiten. Allerdings gehören Studierende zu den Wohnungsnachfragern mit geringerer Wohnkaufkraft, die auf genügend preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Diese konkurrieren dementsprechend mit den weiteren einkommensschwächeren Nachfragergruppen. Die zukünftige Wohnraumversorgung ist somit auch von der Entwicklung der weiteren Nachfragergruppen (s. Kap. 3.4) sowie der Preisentwicklung auf dem Erfurter Wohnungsmarkt abhängig.
- Mit dem sich veränderndem Einzugsbereich steigt der Anteil der in Erfurt wohnenden Studierenden, insbesondere bei dem verstärkten Zuzug aus den alten Bundesländern sowie aus dem Ausland. Insgesamt dürfte somit – trotz der zu erwartenden rückläufigen Entwicklung der Studentenzahl – die studentische Wohnungsnachfrage in etwa konstant bleiben oder nur leicht zurückgehen, je nachdem in wieweit es gelingt, noch mehr Studierende aus den alten Bundesländern bzw. aus dem Ausland zu gewinnen.
- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Studienanfänger aus dem Ausland oft nicht ausreichend Informationen über den Wohnungsmarkt haben und somit auf die Wohnheimplätze angewiesen sind. Bei einem steigenden Anteil der ausländischen Studierende könnte ihre Nachfrage nach Wohnheimplätzen zukünftig etwas ansteigen. Ansonsten sind derzeit keine Erweiterungen erforderlich, da für die übrigen Studierende die Versorgung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt möglich ist.

⁵⁰ Vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2009. 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch HIS Hochschul-Informationssystem.

Fazit Szenario Studentisches Wohnen

Die Studierenden haben in den letzten Jahren in Erfurt wesentlich zu der positiven Einwohnerentwicklung beigetragen. Die hohen Studienanfängerzahlen der letzten 3-4 Jahre sorgen noch in den nächsten Jahren für einen leichten Anstieg der Studierenden insgesamt. Spätestens ab 2013 schlägt jedoch der aktuelle Rückgang der Studienanfänger durch, der in der ersten Linie durch den Rückgang der ostdeutschen Studierenden verursacht wird. Die Auswirkungen werden nur bedingt durch einen verstärkten Zuzug aus Westdeutschland bzw. aus dem Ausland kompensierbar sein. Für eine Steigerung des Anteils der westdeutschen und ausländischen Studierenden spielt die Konkurrenzfähigkeit als Hochschulstandort eine entscheidende Rolle.

Ungefähr zwei Drittel der Erfurter Studierenden fragen eigenen Wohnraum nach. Nur ein kleiner Teil von ihnen wohnt in Studentenwohnheimen, die Mehrheit wohnt in einer Wohngemeinschaft bzw. mit ihrem Partner. Es werden somit überwiegend mittlere bis größere Wohnungen nachgefragt. Die Wohnpräferenzen ändern sich kaum. Die Wohnkaufkraft der Studierenden ist relativ gering.

Würde es gelingen, noch mehr Studierende aus den alten Bundesländern und aus dem Ausland anzuwerben, könnte sich der Pendleranteil noch weiter reduzieren. Eine Versorgung auf dem Wohnungsmarkt wäre auch weiterhin möglich. Allerdings müssten genügend Wohnheimplätze für die ausländischen Studierenden bereitgestellt werden.

3.4 Szenarien zum preiswerten Wohnen

Zentrale Trends

- die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen hängt von demographischen und wirtschaftlichen Effekten ab, die sich zum Teil überlagern
- aufgrund des Geburtenknicks gibt es weniger Starterhaushalte, die preiswerten Wohnraum nachfragen
- steigende Altersarmut führt hingegen zu einem Anstieg der Nachfrage
- ein Teil davon ist eine altersstrukturell bedingte Verschiebung von Leistungen nach SGB II zum SGB XII
- die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II geht arbeitsmarktbedingt zurück
- die Nachfrage konzentriert sich auf kleinere Wohnungen

Als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen treten vor allem einkommensschwächere Haushalte auf. Wie die jährlichen Haushaltserhebungen der Erfurter Statistik zeigen, gehören insbesondere Alleinerziehende, Senioren, Studierende und junge Starter-Haushalte dazu (s. auch Kap. 1.2.2). Dabei hat nur ein Teil von ihnen Anspruch auf Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II (KdU) oder auf Wohngeld.

- Ende 2011 gab es in Erfurt rd. 14.400 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Weitere rd. 4.250 Haushalte bezogen Wohngeld. Dies sind insgesamt knapp 19.000 Haushalte, d. h. ca. 18,5 % aller Erfurter Haushalte.
- Nimmt man die Grenze von 75 % des Medians des Pro-Kopf-Äquivalenzeinkommens der Erfurter Haushalte an,⁵¹ so können ca. 27 % der Erfurter Haushalte einkommensschwach eingestuft werden, was bis zu 28.000 Haushalten entspricht.
- Die Bundesagentur für Arbeit⁵² ermittelt den Niedriglohnbereich in Erfurt auf 35,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dies entspricht ca. 25.000 Personen in Erfurt.

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum hängt von der weiteren Entwicklung der einkommensschwächeren Haushalte ab. Diese ist bedingt durch die demographischen Entwicklungstrends einerseits und die wirtschaftliche Situation andererseits, wobei es zum Teil zur Überschneidung beider Effekte kommen kann.

⁵¹ Vgl. "Die Entwicklung des Einkommens der privaten Haushalte in der Landeshauptstadt Erfurt zwischen 1996 und 2010" in: Erfurter Statistik, Halbjahresbericht 2/2010.

⁵² Vgl. hierzu: TLS: "Der Niedriglohnsektor in Thüringen". November 2011.

Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Von zentraler Bedeutung für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum sind gesamtwirtschaftliche Faktoren, wobei es in der langfristigen Perspektive weniger um konjunkturelle als um strukturelle Veränderungen geht. Wichtige Faktoren sind dabei die Entwicklung des Arbeitsmarktes, der Einkommen und des Vermögens. Diese Faktoren können jedoch im Rahmen einer Wohnraumbedarfsprognose auf Ebene der Stadt Erfurt nicht seriös abgeschätzt werden. Es sollen aber die zentralen Aspekte und ihre Komplexität skizziert werden:

- So wird in zahlreichen Studien für Ostdeutschland davon ausgegangen, dass die Zahl der Erwerbstätigen konstant bis leicht zunehmend sein wird.⁵³ Zusammen mit dem Altersstruktur-Effekt wird die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld I und II deutlich zurückgehen.
- Mehr Beschäftigung führt auch zu mehr Einkommen. In welchem Umfang jedoch die Reallöhne und damit die regionale Kaufkraft ansteigen wird, muss offen bleiben. Dies gilt auch für die Frage, ob die Steigerung allen Einkommensgruppen oder nur den höheren zugutekommen wird und damit die Einkommensdisparitäten weiter zunehmen würden, was auch zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes führen kann.
- Auch die Vermögensbildung, die nach wie vor im großen Umfang durch die Haushalte erfolgt, beeinflusst die Wohnungsmärkte, da eine bevorzugte Anlageform das selbstgenutzte Wohneigentum ist.
- Entscheidend für die Betrachtung ist jedoch die Relation von Einkommen zur Miethöhe, die sogenannte Wohnkaufkraft. Eine Einschätzung hierzu ermöglicht der regionale Preisindex des BBSR.⁵⁴ Hiernach gehört Erfurt zu den Regionen mit im bundesdeutschen Vergleich unterdurchschnittlichen Einkommen und einem Preisniveau, das nicht zu einer Kompensation und damit höheren Realeinkommen führt. Oder anders ausgedrückt entspricht das Preisniveau dem Einkommensniveau. Nennenswerte Mietpreissteigerungen sind damit nur bei steigenden Einkommen realisierbar.

Demographische Faktoren

Demographisch bedingt sind vor allem strukturelle Veränderungen bzw. Verschiebungen zwischen den einzelnen einkommensschwächeren Gruppen zu erwarten.

- Wie in Kap. 2.2.4 prognostiziert, wird es aufgrund des *Geburtenknick-Effekts* zum Rückgang der jungen Haushalte bis 2020 von rd. 600 Haushalten kommen. Hierbei handelt es sich überwiegend um einkommensschwache Starter-Haushalte mit ein oder zwei Personen mit geringer

⁵³ Vgl. z. B. die Gemeinschaftsdiagnose zur wirtschaftlichen Entwicklung durch die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose im Auftrage des Bundes Ministeriums für Wirtschaft und Technologie, Frühjahr 2012

⁵⁴ Vgl. Regionaler Preisindex, Berichte, Band 30, Hrsq.: BBSR, Bonn 2009

Wohnkaufkraft. Entsprechend wird die Nachfrage dieser Gruppe nach kleinen preiswerten Wohnungen sinken.

- Zum anderen wird es als Folge der zunehmenden Alterung zu einem Anstieg der Zahl der Senioren kommen (*Altersstruktureffekt*). Mit dem Eintritt in die Rente ändert sich die ökonomische Situation der Haushalte, was im Folgenden mit dem Stichwort "Altersarmut" näher beschrieben wird. Zuvor sei noch auf zwei weitere wichtige Aspekte verwiesen:
- Die zukünftig neu entstehenden Senioren-Haushalte sind nicht mehr durch die Kriegsfolgen gekennzeichnet, d. h., der Anteil der Männer ist wesentlich größer, von denen wiederum rund vier Fünftel in einem 2-Personen-Haushalt leben. Da diese Haushalte gegenüber den 1-Personen-Senioren-Haushalten eine bessere ökonomische Situation aufweisen, sinkt durch diesen Effekt das Armutsrisiko (*Haushaltsgrößeneffekt*).
- Ein hoher Anteil von Arbeitslosengeld II-Empfängern sind Langzeitarbeitslose, die in den nächsten Jahren "in die Rente gehen" werden. Diese Gruppe trägt wesentlich dazu bei, dass die Zahl der armen Senioren deutlich steigen wird. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind jedoch unerheblich. Denn die Langzeitarbeitslosen bekommen als Bedarfsgemeinschaft Leistungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II. Da zukünftig ihre Rente unterhalb des Existenzminimums liegt, haben sie Anspruch auf Grundsicherung im Alter nach SGB XII und damit gleichfalls auf Übernahme der Kosten der Unterkunft. Ihre Wohnsituation ändert sich durch den Renteneintritt also nicht.
- Die Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften werden übernommen, soweit sie angemessen sind. Angemessen ist ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. Die Übernahme erfolgt dabei in tatsächlicher Höhe, sodass auch allgemeine Mietpreissteigerungen des Marktes übernommen werden.⁵⁵ Bedarfsgemeinschaften reagieren damit wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist daher die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das "schlüssige Konzept",⁵⁶ mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklungen des Marktes richtig widerspiegelt.
- In Erfurt kommen aufgrund der aktuellen Angemessenheitsgrenze von 4,70 €/m² nettokalt vorwiegend die preiswerten Bestände des industriellen Wohnungsbaus als angemessener Wohnraum infrage. Das Angebot ist zwar relativ groß, jedoch nur auf einige Standorte konzentriert, was zu stärkeren Segregationstendenzen auf dem Wohnungsmarkt führen kann. Da für die Bestimmung der Angemessenheit die Bruttokaltmiete maßgebend ist, kann sich durch den Richtwert für die kalten Betriebskosten ein gewisser Puffer ergeben.

⁵⁵ Mieterhöhungen im Einzelfall können hingegen zu Umzügen führen.

⁵⁶ Das Bundessozialgericht hat in mehreren Urteilen unter dem Begriff "schlüssiges Konzept" inhaltliche und methodische Anforderungen formuliert, wie Angemessenheit zu definieren und die Richtwerte zu ermitteln sind.

Altersarmut

- Insgesamt lässt sich bei den Seniorenhaushalten nicht nur zunehmende Armut, sondern vielmehr eine stärkere Ausdifferenzierung der Einkommen beobachten, wobei zugleich auch der Anteil der Einkommensstärkeren steigt. Dies führt zu einer Polarisierung, während sich das breite Mittelfeld deutlich reduziert.
- Die zunehmende Altersarmut in Deutschland wurde in den letzten Jahren im Rahmen unterschiedlicher Studien diskutiert. Als Ursachen werden u. a. der demographische Wandel, die schwache Entwicklung der Reallöhne sowie die Langzeitarbeitslosigkeit identifiziert. Diese tragen dazu bei, dass die gesetzliche Rente nicht mehr zur Finanzierung des Lebensunterhalts im Alter ausreicht.
- Für die Wohnsituation der älteren Haushalte ist zudem entscheidend, in wieweit die Einkommensarmut aufgrund der geringeren Renten durch vorhandenes Vermögen kompensiert werden kann. Zumal ein Teil der Seniorenhaushalte – trotz Einkommensarmut – kein Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung haben, solange sie die vorgegebene Vermögensgrenze übersteigen.
- Wird nur die Entwicklung der Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) betrachtet,⁵⁷ so dürften in Ostdeutschland insbesondere Männer, die zwischen 1956 und 1965 geboren wurden, aufgrund der unterbrochenen Arbeitsbiografien im Vergleich zu früheren Kohorten mit deutlich geringeren Renten rechnen. Mit 32,6 Rentenpunkten, was nach den aktuellen Werten einer Monatsrente von 794,50 € entspricht, wird diese Generation zukünftig über deutlich niedrigere Renten verfügen als beispielsweise die Kriegs-Kohorte der zwischen 1936 und 1945 geborenen (42,8 Punkte bzw. 1.043 €). Außerdem konnten die Personen mit diskontinuierlichen Erwerbsbiografien i. d. R. kein nennenswertes Vermögen bilden.
- Im Rahmen einer IWH-Studie⁵⁸ wird, basierend auf Daten des sozio-ökonomischen Panels (SOEP), für die Generation der 50- bis 55-Jährigen des Jahres 2008 eine Projektion der Alters-einkommen für 2023 durchgeführt, wobei neben den Renten alle anderen Einkommensarten einschließlich des Wohnwertes des selbstgenutzten Eigentums einbezogen werden.
- Dabei zeigt sich, dass das Armutsrisiko in Ostdeutschland viel stärker steigt, was mit dem Wandel der Erwerbsbiografien in Folge der deutschen Vereinigung zusammenhängt. So wird der Anteil der 65- bis 70-Jährigen unter der Armutsgrenze in den neuen Bundesländern zwischen 2007-2023 von 12,8 auf 17,2 % deutlich stärker ansteigen als in Westdeutschland (von 13,6 auf 16,1 %). Überträgt man diese Quoten auf Erfurt, so wären dies bis 2023 ca. 2.000 mehr einkommensarme Senioren-Haushalte. In welchem Umfang diese Gruppe bereits heute schon Empfänger von Leistungen nach SGB II ist, bzw. wie viele von ihnen zukünftig Leistun-

⁵⁷ Vgl. DIW Berlin – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Ostdeutsche Männer um 50 müssen mit geringeren Renten rechnen. In: DIW Wochenbericht 23/2012 (Juni 2012).

⁵⁸ Vgl. Institut für Wirtschaftsforschung Halle: Armut im Alter – Ursachenanalyse und eine Projektion für das Jahr 2023. In: IWH-Diskussionspapiere 8/2010 (April 2010).

gen nach SGB XII und damit Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erhalten würden, kann im Rahmen dieses Szenarios nicht hinreichend genau abgeschätzt werden.

Konsequenzen für den Wohnungsmarkt

- Der aus ökonomischen und demographischen Gründen zu erwartende Anstieg der Altersarmut wirkt sich wohnungswirtschaftlich sehr unterschiedlich aus:
 - Für Haushalte, die schon heute Bedarfsgemeinschaften sind, ändert sich nur sehr wenig.
 - Bei Haushalten, die mit Renteneintritt in die Grundsicherung des Alters fallen, ist entscheidend, ob ihre derzeitige Wohnsituation bereits den Angemessenheitskriterien für Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II entspricht. Bei denen das nicht der Fall ist, muss die Wohnsituation angepasst werden, was zu einer entsprechenden zusätzlichen Nachfrage nach preiswerten Wohnraum führen wird. Entscheidendes Instrument ist hierbei ein schlüssige Konzept zur Festlegung der angemessenen Richtwerte, das die Marktverhältnisse richtig widerspiegelt ("wohnungsmarktkonform").
 - Das gleiche gilt für Seniorenhaushalte mit niedrigeren Einkommen, die keine Transferleistungsempfänger sind bzw. werden. Für diese Gruppe ist die Mietpreisentwicklung am Markt entscheidend, da ihre Wohnkaufkraft bzw. Mietbelastungsunfähigkeit nur noch wenige Spielräume lässt, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten.
- Entscheidend für die Gruppe der altersarmen Senioren ist damit der Erhalt des preiswerten Bestandes, wobei sich preiswert auf die Gesamtmiete bezieht und kleine 2- und 3-Raumwohnungen impliziert. Hierbei spielen vor allem die Großsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus sowie die Siedlungen aus den 1960er Jahren eine zentrale Rolle.
- Dies ist auch vor dem Hintergrund wichtig, dass Neubau – ohne soziale Wohnraumförderung – für Kaltmieten von weniger als 5 €/qm nicht refinanziert und somit nicht errichtet werden kann. Damit ist auch die Schaffung neuer altersgerechter Wohnformen für diese Gruppe nicht realisierbar.
- Auch die altersgerechte Bestandsanpassung, die im Fall der Pflege notwendig wird, ist aufgrund der damit verbundenen Kosten nur vereinzelt zu preiswerten Mieten machbar.

Fazit Szenarien zum preiswertes Wohnen

Für die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum sind mehrere demographische Effekte sowie gesamtwirtschaftliche Aspekte maßgebend, die sich z. T. überschneiden.

So bringt der Geburtenknick-Effekt in Erfurt bis 2020 einen Rückgang von ca. 600 Starterhaushalte mit sich, die insgesamt überwiegend geringe Kaufkraft haben. Der Altersstruktureffekt bei steigender Altersarmut führt wiederum zur Zunahme von rd. 2.000 einkommensschwächeren Haushalten. Das Armutsrisiko wird zum Teil durch die Zunahme der Paarhaushalte bei Senioren (Haushaltsgrößeneffekt) etwas aufgefangen. Zudem bleiben die derzeitigen Langzeitarbeitslosen mit Renteneintritt im KdU-Leistungsbezug durch die Grundsicherung im Alter (SGB XII), sodass sich ihre Wohnsituation nicht ändert. Eine zusätzliche Nachfrage nach preiswertem Wohnraum entsteht somit nur, wenn Seniorenhaushalte erst im Rentenalter leistungsbedürftig werden und nicht entsprechend der Richtlinie "angemessen" wohnen.

Die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften ist i. d. R. durch die Kosten der Unterkunft gesichert, da mit Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten meist auch die eventuellen Mietpreissteigerungen übernommen werden. Wichtig ist hierfür ein wohnungsmarktkonformes "schlüssiges Konzept". Wesentlich empfindlicher gegenüber den Marktentwicklungen sind jedoch die einkommensschwächeren ohne Leistungsanspruch.

Gemessen am bundesdeutschen Durchschnitt entspricht in Erfurt das Preisniveau dem Einkommensniveau. Damit sind nennenswerte Mietpreissteigerungen nur bei steigenden Einkommen realisierbar.

Neubau ist – ohne soziale Wohnraumförderung – wegen der erforderlichen Refinanzierung nicht im preiswerten Segment realisierbar. Dies gilt auch in den meisten Fällen für die altersgerechte Bestandsanpassung.

Die zentrale Aufgabe in Erfurt ist daher der Erhalt des preiswerten Bestandes. Dies betrifft insbesondere die industriellen Bestände sowie die Siedlungen aus den 1960er Jahren, wobei die Gesamtmiete entscheidend ist.

3.5 Fazit Wohnungsmarkt-Szenarien

Die Prognosen für die Stadt Erfurt schätzen bis 2025 eine positive Entwicklung

- mit einem Einwohneranstieg um 3,0 % auf rd. 208.330 Einwohner (Hauptwohnsitz)
- und eine entsprechende Zunahme der Haushalte um 4,1 % auf rd. 108.500 voraus.

Damit bleibt Erfurt als attraktive Regionalmetropole auch weiterhin eine der wenigen wachsenden Städte in Ostdeutschland. Dieses Szenario setzt weitere Wanderungsgewinne voraus, die allerdings gegenüber den letzten Jahren etwas an Dynamik verlieren werden. Gleichzeitig öffnet sich die Schere zwischen den Geburten und Sterbefällen immer mehr, sodass die natürlichen Einwohnerverluste weiter ansteigen.

Für die Wohnungsnachfrage sind zudem die strukturellen Prozesse und Veränderungen maßgebend, wie die zunehmende Alterung und Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur. So wird die Zahl der Familien im Prognosezeitraum um ca. 2.900 und die Zahl der Seniorenhaushalte noch stärker um ca. 4.200 anwachsen, hierunter insbesondere die Haushalte mit Hochaltrigen. Im Vergleich dazu geht der Zahl der jungen 1-Personen-Haushalte zunächst bis 2020 um ca. 600 zurück, um danach wieder um bis zu 1.300 anzusteigen.

Dadurch steigt der Wohnraumbedarf bis 2025 rein quantitativ um ca. 4.300 Wohnungen an, die insbesondere bei mittleren und größeren Wohnungen - hierunter auch Einfamilienhäuser - fehlen werden. Die rechnerische Nachfrage führt jedoch nicht automatisch zum Neubaubedarf, denn ein Teil kann aus dem marktaktiven Leerstand, ggf. durch Bestandsanpassungen, bedient werden. Entscheidend dabei sind die qualitativen Aspekte wie Preis, Wohnlage oder Ausstattung. Insgesamt ist nicht nur eine steigende Wohnraumnachfrage, sondern Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten zu erwarten.

Die Neubaunachfrage ist bedingt durch die demographische Entwicklung der potenziellen Eigenheimbesitzer sowie die wirtschaftliche Lage, wobei der wachsende Markt mit Gebrauchtimmobilien einen nennenswerten Teil der Neubaunachfrage absorbiert. Vor diesem Hintergrund wird für 2011-2025 von einem Nachfragekorridor zwischen 2.400 und 3.500 Wohnungen im kleinteiligen Segment ausgegangen. Auch im Geschosswohnungsbau ist Neubau – trotz der Leerstände – sinnvoll, dieser sollte in der ersten Linie Schaffung neuer bzw. fehlender Qualitäten dienen. Diese Nachfrage entspricht in etwa der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre.

Die zunehmende Alterung bringt steigende Pflegebedürftigkeit und entsprechend veränderte Ansprüche an das Wohnen und Betreuung mit sich. Die Zahl der pflegebedürftigen Senioren dürfte bis 2025 um weitere 2.400 Personen ansteigen, was einen Ausbau der Pflegekapazitäten erforderlich macht. In diesem Zusammenhang sind die Quartiere mit hohem Seniorenanteil zu beobachten, denn hier wird zukünftig der Bedarf an altersgerechten Anpassungen sowie die Bestandsentwicklung insgesamt eine zentrale Rolle spielen. Während barrierearme Anpassungen auch im Bestand möglich sind, sind barrierefreier Wohnraum bzw. spezielle Wohnformen eher im Neubau realisierbar. Insgesamt sind diese mit Kosten verbunden, sodass vor dem Hintergrund der zunehmenden Altersarmut Erhalt von preiswertem Wohnraum eine zentrale Rolle spielt.

Preiswerter Wohnraum wird auch in den nächsten Jahren stark nachgefragt. Auch wenn bei den Bedarfsgemeinschaften ein Rückgang zu erwarten ist, wird die Zahl einkommensschwächerer Seniorenhaushalte zunehmen. Insgesamt wird die Konkurrenz der unterschiedlichen Nachfragergruppen bleiben. Dabei reagieren insbesondere die Niedrigeinkommengruppen ohne Leistungsbezug sehr sensibel auf eventuelle Preissteigerungen, während die Leistungsbezieher nach SGB II bzw. nach SGB XII die Wohnkosten erstattet bekommen, solange diese "angemessen" sind. Erhalt des preiswerten Wohnraums bezieht sich insbesondere auf die industriellen Bestände sowie die Siedlungen der 1960er Jahre, wobei die die Gesamtmiete entscheidend ist.

Insgesamt wird mit den Prognosen und Szenarien eine fundierte Entscheidungsgrundlage für entsprechende wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele und Strategien geliefert. Der Erfurter Wohnungsmarkt wird sich in den nächsten Jahren weiter verändern, jedoch in Dimensionen, die mit den normalen Instrumenten des Wohnungsbaus, der Bestandsentwicklung sowie der Stadtplanung und -entwicklung zu beherrschen sind. Entscheidender ist, dass die insgesamt günstigen Gesamtmarktentwicklungen sich in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich auswirken werden. Deswegen bildet die Entwicklung der Stadtteile und Quartiere den eigentlichen Handlungsansatz.