

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



WOHNUNGS- BEDARFS- PROGNOSE

DER STADT ERFURT
JANUAR 2022

IM AUFTRAG DER STADT ERFURT
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: Beatrice Diez
Tobias Jacobs

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

INHALT

EINLEITUNG	2
1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER STADT ERFURT	4
2 HAUSHALTSPROGNOSE DER STADT ERFURT	8
3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE DER STADT ERFURT	11
3.1 WIE VIELE WOHNUNGEN WERDEN ZUKÜNFTIG BENÖTIGT?	12
3.2 WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	13
3.2.1 BISHERIGE ENTWICKLUNGEN	13
3.2.2 WIE VIELE WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN WERDEN NACHGEFRAGT?	17
3.2.3 WELCHE WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN WERDEN NACHGEFRAGT?	18
3.3 GESCHOSSWOHNUNGEN	19
3.3.1 WIE VIELE GESCHOSSWOHNUNGEN WERDEN NACHGEFRAGT?	19
3.3.2 WELCHE GESCHOSSWOHNUNGEN WERDEN NACHGEFRAGT?	20
3.4 EIN VERGLEICH MIT DEM ISEK ERFURT 2030	23
3.5 EXKURS: AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG DES ERFURTER KREUZES	27
4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ	31
4.1 NEUBAUPOTENZIALE IN ERFURT	31
4.2 QUANTITATIVE BILANZ INSGESAMT	32
4.3 QUALITATIVE BILANZ INSGESAMT	33
4.4 QUALITATIVE BILANZ NACH TEILMÄRKTEN	34
4.5 QUALITATIVE NACHFRAGE NACH ZEITRÄUMEN	35
5 STRATEGISCHE ANSÄTZE DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG	38
ANHANG	41

EINLEITUNG

Erfurt als das Zentrum von Thüringen ist ein attraktiver Wohnstandort, stellt zahlreichen Menschen vielfältige Arbeitsplätze zur Verfügung, bietet verschiedenen Nachfragergruppen unterschiedliche Angebote zur Bildung, gesundheitlichen Versorgung, Freizeitgestaltung etc. Über Thüringen hinaus ist die Bedeutung von Erfurt jedoch geringer, was sich unter anderem in vergleichsweise geringeren Wanderungsverflechtungen gegenüber Westdeutschland oder dem Ausland widerspiegelt.

Wie auch viele andere deutsche Großstädte steht Erfurt einem zunehmenden Sterbeüberschuss aufgrund der weiteren Alterung der Gesellschaft gegenüber. Gleichzeitig nimmt das Zuzugsvolumen ab und die Suburbanisierung ins Umland zu. Folglich verringerte sich das Einwohnerwachstum in den letzten Jahren. Aufgrund der Covid-19-Pandemie verzeichneten sogar einige Großstädte erstmals seit vielen Jahren wieder einen (leichten) Einwohnerrückgang. So auch Erfurt. Dort ging die Einwohnerzahl im Jahr 2020 um 243 im Vergleich zum Vorjahr zurück.¹

Nicht zuletzt für den möglichen Fall, dass sich aus diesem neuerlichen Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren ein Trend entwickeln könnte, wäre angesichts der derzeit vielschichtigen geplanten und in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben die weitere "Richtigkeit" der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2018 zu überprüfen sowie auch die Ausweisung weiterer Bauflächen.

Aus diesem Grund gilt es, die aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die prognostizierte zukünftige Nachfrageentwicklung zu überprüfen und Schlüsse für eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose zu ziehen. Dabei sollen zum einen die Ursachen der verringerten Bevölkerungszunahme – wie zum Beispiel den verminderten Zuzug oder die Suburbanisierung – näher untersucht werden. Zum anderen müssen aber auch generelle Trends, wie zum Beispiel der

Haushaltsverkleinerungsprozess, der zu einer Zunahme der Nachfrage auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl führt, berücksichtigt werden. Weiterhin gilt es wohnungspolitische Ziele zu diskutieren, zum Beispiel in welchem Umfang der nach wie vor angespannte Wohnungsmarkt von Erfurt entspannt werden soll. Eine Entspannung tritt ein, wenn mehr neue Wohnungen entstehend als neue Haushalte hinzukommen.

Bei all diesen Untersuchungen und Überlegungen ist handlungsleitend, dass im Stadtgebiet Erfurt eine Vielfalt an Wohnformen für alle unterschiedlichen Nachfragergruppen – welche von einkommensschwächeren bis hin zu vermögenden Haushalten reichen – erhalten und geschaffen werden soll. Dabei rückt zunehmend die Frage nach den richtigen Qualitäten der Wohnungsangebote in den Fokus der Betrachtung.

Für die Aktualisierung der Haushalts- und insbesondere Wohnungsbedarfsprognose ergeben sich daraus folgende Arbeitsschritte: Basierend auf der neuen kommunalen Bevölkerungsprognose von 2021 wird eine Haushaltsprognose berechnet, um die voraussichtliche Entwicklung der Nachfrage am Wohnungsmarkt abbilden zu können. Anschließend wird zwei Fragen nachgegangen:

- Wie viele Wohnungen werden zukünftig benötigt (quantitative Aspekte)?
- Welche Wohnungen werden zukünftig benötigt (qualitative Aspekte)?

Damit die Qualitäten beurteilt und bewertet werden können, wird eine nachfrageorientierte Sichtweise eingenommen. Wesentlich dabei ist eine Unterscheidung zwischen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungen. Dieser voraussichtlichen Nachfrageentwicklung werden derzeit bekannte Neubaupotenziale gegenübergestellt und anhand dieser Wohnbauflächenbilanz lassen sich strategische Ansätze für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung in Erfurt ableiten und diskutieren.

¹ Nach Angaben der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadtverwaltung Erfurt.

HINWEISE ZUR INTERPRETATION UND DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE

Bei der Erstellung der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt wurden Daten teilweise unterschiedlicher Stichtage und Quellen ausgewertet, verschiedene Annahmen getroffen, Schätzverfahren eingeführt und zahlreiche Rechenschritte durchgeführt. Im Ergebnis werden rechnerisch ermittelte **exakte Werte** angegeben.

Die Realität wird von diesen Berechnungen möglicherweise abweichen. Beispielsweise könnte eine Wohnbaufläche weniger dicht bebaut werden als angenommen, womit tatsächlich das Neubaupotenzial etwas geringer ausfallen würde. Erfahrungsgemäß gleichen sich in der Summe die einzelnen Abweichungen jedoch weitgehend aus, sodass die berechneten Werte ein **realistisches Mengengerüst** abbilden, das aber nicht ganz den exakten Werten entspricht.

Um nicht den Eindruck von Scheingenauigkeiten zu erwecken, könnte man die Ergebnisse auch runden oder Spannen angeben. Dies wäre für einen einzelnen Wert unproblematisch, bei

weiteren Berechnungen, Summenbildungen etc. kann es jedoch zu erheblichen Unstimmigkeiten kommen und die Nachvollziehbarkeit von Berechnungen erschweren. Deswegen werden hier exakte Werte angegeben, die jedoch eher als **Größenordnungen** aufzufassen sind.

Da generell bei einer Erstellung von Prognosen stets Annahmen getroffen werden, geben Prognosen teilweise mehr Aufschluss über die Zeit, in der sie erstellt wurden, als über das, was in der Zukunft erwartet wird. Nichtsdestotrotz wurden mit dieser Wohnungsbedarfsprognose eine bestmögliche Objektivität angestrebt und sofern möglich die getroffenen Annahmen fundiert abgeleitet.

Zuletzt folgt an dieser Stelle ein kurzer Lesehinweis: In der Regel beziehen sich die getroffenen Aussagen auf die Jahre von 2020 bis 2040. Dabei werden rechnerisch die Daten vom Dezember 2019 und Dezember 2040 zueinander in Beziehung gesetzt.

1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER STADT ERFURT

In den letzten Jahren nahm die Einwohnerzahl in Erfurt stetig zu und Ende 2019 waren 214.417 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt gemeldet. Damit jetzt Entscheidungen zu zukünftigen Infrastrukturmaßnahmen und Fachplanungen getroffen werden können, ist eine Bevölkerungsprognose wichtig.

Von der Stadt Erfurt wurde eine neue Bevölkerungsprognose für den Prognosezeitraum von 2019 bis 2040 berechnet.² Kern einer Prognose ist die Setzung von inhaltlichen Annahmen, die dann rechnerisch in die Zukunft projiziert werden.

ANNAHMEN

Um Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung ableiten zu können, wurden die Entwicklungen der letzten Jahre vertiefend analysiert. Als räumliche Gliederung dafür wurden zuvor sieben sogenannte Prognosegebiete gebildet (►siehe Anhang Abb. 38). Bei der **Basisvariante** wurden auf dieser räumlichen Ebene folgende Annahmen getroffen:

- Die Geburtenrate je Frau bleibt bis 2040 konstant und als Ausgangswert wurde der Mittelwert von 2016 bis 2019 verwendet.³

- Die Lebenserwartung der Männer steigt bis 2040 um 3,1 Jahre und die der Frauen um 2,2 Jahre.⁴
- Bis 2040 steigen die Außenwanderungsgewinne stetig, denn insbesondere gegenüber dem Umland, Mittelthüringen und Ost-Deutschland verringern sich die Verluste, und gegenüber dem EU-Ausland steigen die Gewinne.
- In der Prognose mitberücksichtigt wurde ein potenzieller Neubau von insgesamt 7.754 Wohnungen bis 2040. Dieser Neubau führt zu veränderten Umzügen zwischen den Prognosegebieten, jedoch nicht zu mehr Zuzügen von außerhalb (►siehe Abb. 1).⁵

Die Summe der Ergebnisse auf der Ebene der Prognosegebiete ergibt das gesamtstädtische Ergebnis für Erfurt.

Da Geburten und Sterbefälle im Gegensatz zu den Zu- und Wegzügen weniger Schwankungen unterliegen, lassen sich diese relativ verlässlich vorausberechnen. Im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen sind jedoch unterschiedliche Szenarien denkbar. Um eine positivere Wanderungsbewegung aufgrund von mehr Zuzügen abbilden zu können, wurde die **obere Prognosevariante** berechnet.

² Stadtverwaltung Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113 - Erfurter Statistik, Bevölkerungsprognose bis 2040

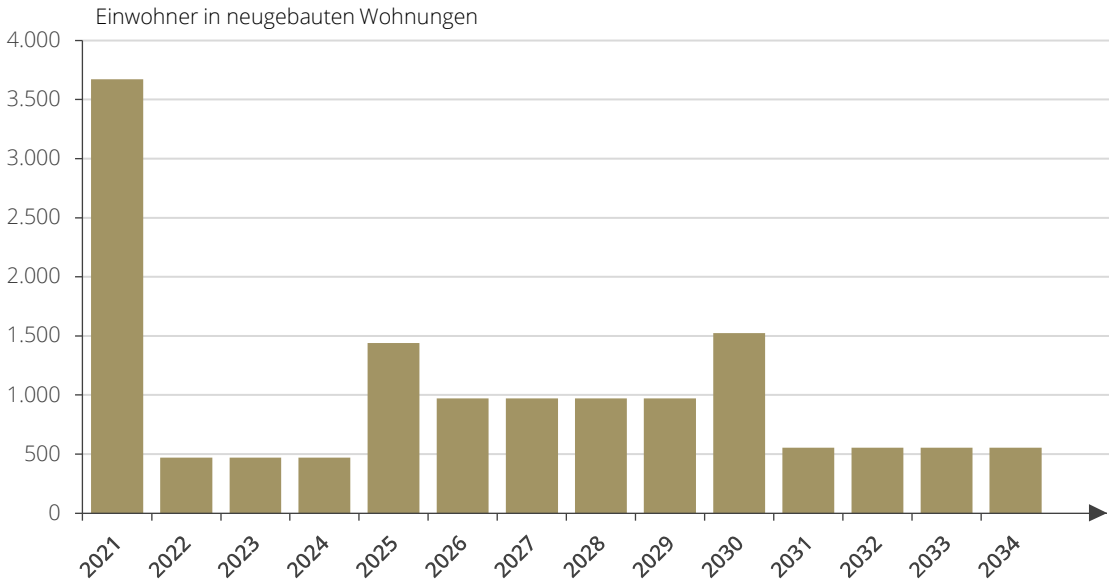
³ In den Großwohnsiedlungen wurden 2016 oder/und 2017 überdurchschnittlich viele Kinder geboren, was im Wesentlichen mit dem vorherigen Zuzug von Geflüchteten zusammenhängt. Somit handelte es sich dabei um einen Sondereffekt, weshalb dort die zukünftigen Geburtenraten normativ festgelegt wurden.

⁴ Die Lebenserwartung hängt von vielen Faktoren ab, wie Lebensstandard, Ernährung, Einkommen und Bildung. Aus diesen Gründen liegt die Lebenserwartung beispielsweise in den Großwohnsiedlungen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von Erfurt.

⁵ Die Anzahl der neu gebauten Wohneinheiten ergibt sich aus einer Auflistung aller bekannten Bauvorhaben im Bauleitplanverfahren sowie nach § 34 BauGB (Planung und Bau mit Stand: November 2020).

ABB. 1

ANGENOMMENE AUSWIRKUNGEN DER NEUBAUVORHABEN IN DER AKTUELLEN BEVÖLKERUNGSPROGNOSE VON ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Darstellung: Timourou

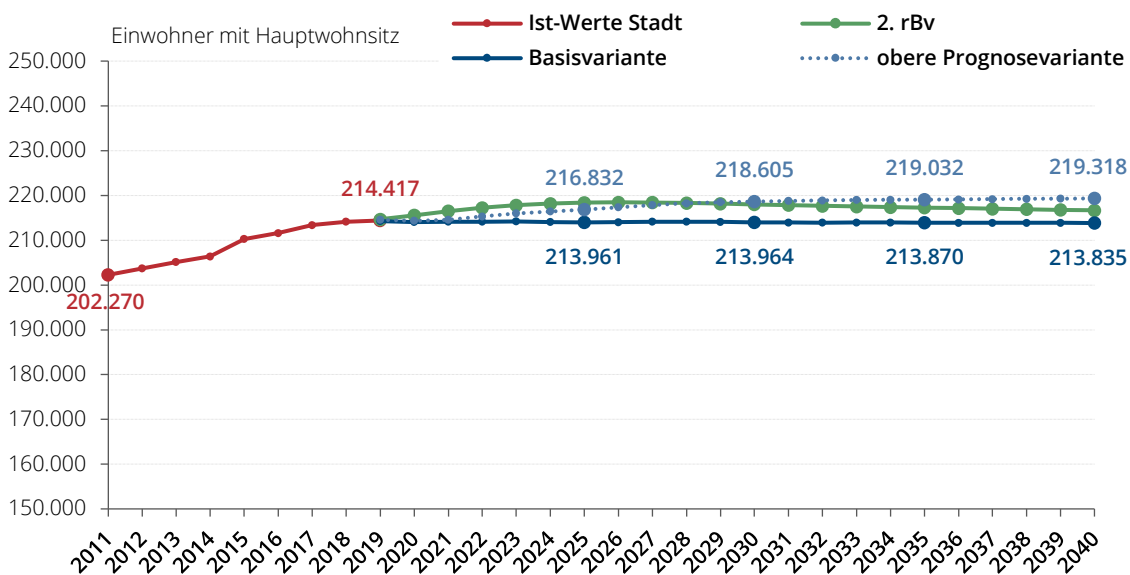
ERGEBNISSE STADT ERFURT

Im Ergebnis der getroffenen Annahmen nimmt die Einwohnerzahl in den Jahren von 2020 bis 2040 in der **Basisvariante** um **- 436 Personen**

ab und in der **oberen Prognosevariante** um **+ 4.788 Personen** zu. Mit einem Plus von 2.000 Einwohnern liegt die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik dazwischen (▶ siehe Abb. 2).

ABB. 2

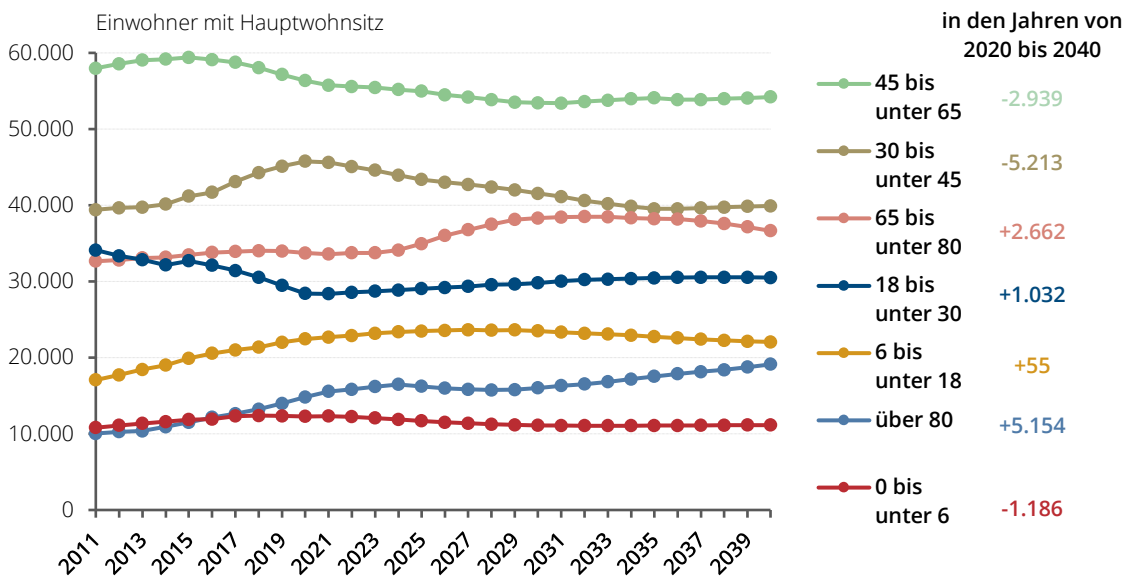
TATSÄCHLICHE UND VORAUSBERECHNETE EINWOHNERENTWICKLUNG IN ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 3

VORAUSBERECHNETE ENTWICKLUNG DER EINWOHNER NACH ALTERSGRUPPEN IN ERFURT
- Basisvariante



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Neben der Einwohnerentwicklung ist für zukünftige Fachplanungen die voraussichtliche Entwicklung nach Altersgruppen ebenso relevant. Den Ergebnissen der Basisvariante nach setzt sich zukünftig der Alterungsprozess fort, was an der deutlichen Zunahme an Senioren im Alter von 65 Jahren und mehr erkennbar ist (siehe Abb. 3). Weiterhin auffällig ist ein Rückgang der Kinder unter 6 Jahren, welcher trotz einer konstanten Geburtenrate durch den Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter verursacht wird (Echoeffekt der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre).

ERGEBNISSE PROGNOSEGEBIETE

Der vorausberechnete Rückgang in der Basisvariante in den Jahren von 2020 bis 2040 um - 436 Personen führt in fünf von sieben Prognosegebieten ebenfalls zu einer rückläufigen Einwohnerzahl.

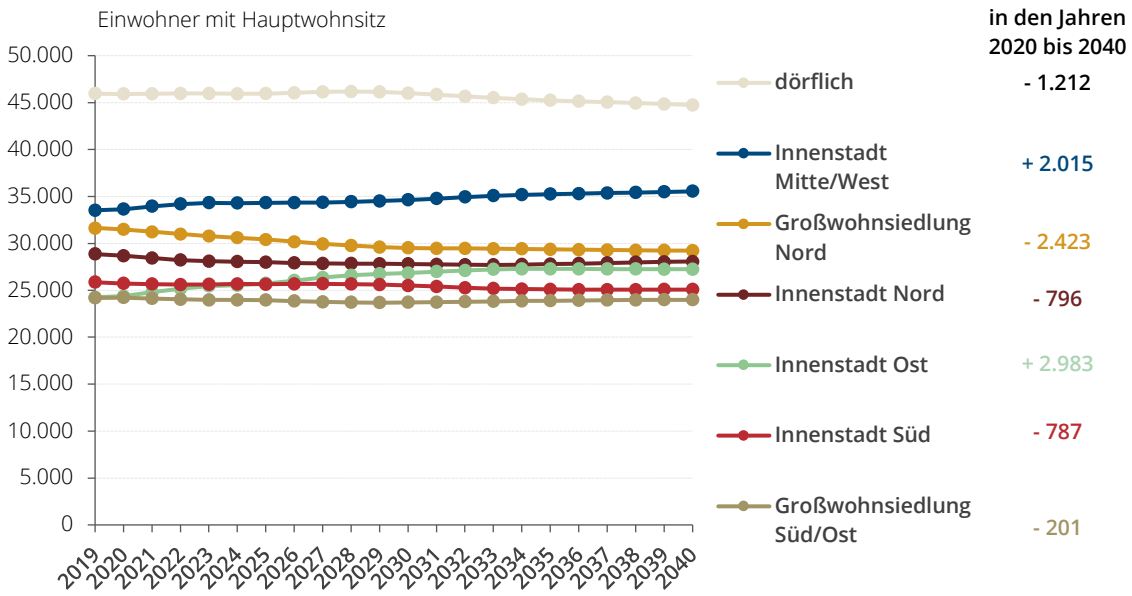
Die Großwohnsiedlung Nord ist sowohl absolut (- 2.423 Personen) als auch relativ (- 8 %) am stärksten vom Rückgang betroffen (siehe Abb. 4). Verursacht wird dies durch einen hohen Sterbeüberschuss, welcher trotz Außen- und Binnenwanderungsgewinnen nicht ausgeglichen werden kann. Diese Konstellation trifft auch auf die Innenstadt Süd (- 787 Personen bzw. - 3 %) sowie

Großwohnsiedlung Süd/Ost (- 201 Personen bzw. - 1 %) zu. Obwohl der natürliche Saldo in der Innenstadt Nord relativ ausgeglichen ist, verursachen die Binnenwanderungsverluste einen Rückgang um - 796 Personen bzw. - 3 %. Ein entgegengesetzter Prozess kann im dörflichen Prognosegebiet beobachtet werden. Dort können zwar Binnenwanderungsgewinne verzeichnet werden; diese können aber die Außenwanderungsverluste und den Sterbeüberschuss nicht ausgleichen. Im Ergebnis nimmt die Einwohnerzahl um - 1.212 Personen bzw. - 3 % ab.

Allein die beiden Prognosegebiete Innenstadt Mitte/West (+ 2.015 Personen bzw. + 6 %) und Innenstadt Ost (+ 2.983 Personen bzw. + 12 %) verzeichnen Einwohnergewinne, wenn auch aus unterschiedlichen Gründen. Ausschlaggebend für die Innenstadt Mitte/West sind die hohen Binnen- und Außenwanderungsgewinne, welche deutlich höher als der leicht negative natürlichen Saldo ausfallen. In der Innenstadt Ost hingegen wird mit 2.619 Wohnungen der meiste Neubau angenommen, was die Wanderungsbewegungen begünstigt. Trotzdem verliert die Innenstadt Ost Einwohner an andere Prognosegebiete, auch wenn die Außenwanderungsgewinne und der Geburtenüberschuss dies kompensieren können.

ABB. 4

VORAUSSCHATZTE ENTWICKLUNG DER EINWOHNER NACH PROGNOSEGEBIETEN IN ERFURT
 - Basisvariante



Datengrundlage: Stadt Erfurt
 Darstellung: Timourou

2 HAUSHALTSPROGNOSE DER STADT ERFURT

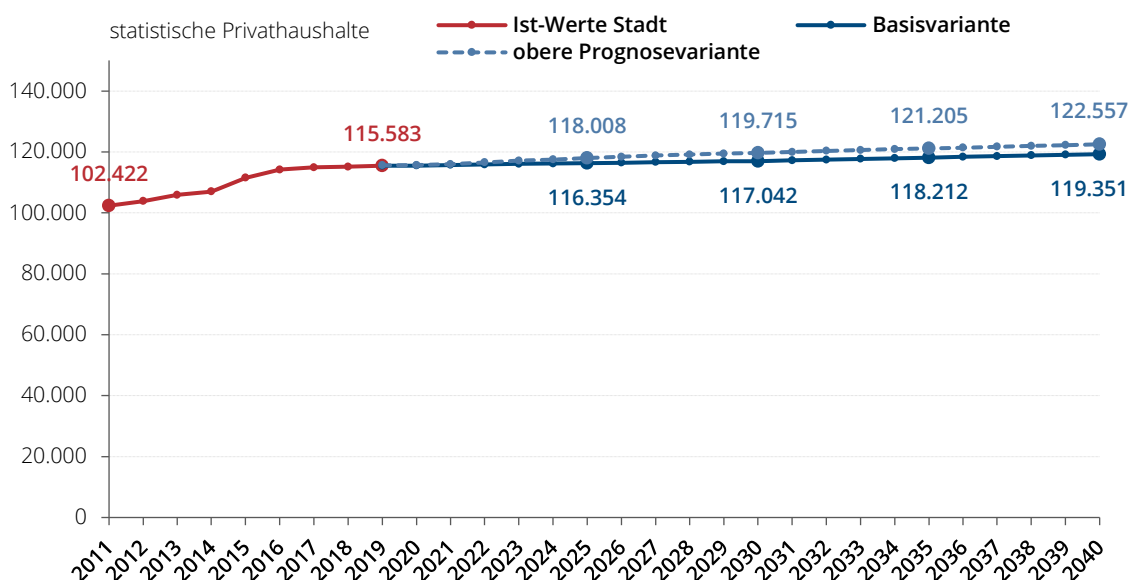
Für die Vorausberechnung der Wohnungsnachfrage sind weniger die Einwohner als vielmehr die Haushalte ausschlaggebend. Aus diesem Grund wurde von Timourou basierend auf der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt eine Haushaltsprognose berechnet. Ziel dabei war es, die Entwicklung der zukünftigen Haushaltszahlen als auch der Haushaltsstrukturen abzubilden.

Den Berechnungen nach nimmt die Anzahl der Haushalte in den Jahren von 2020 bis 2040 auf

Grundlage der Ergebnisse der **Basisvariante** um **+ 3.830 Haushalte** zu und auf Grundlage der Ergebnisse der **oberen Prognosevariante** um **+ 6.900 Haushalte** (siehe Kasten „Wie wurde die Haushaltsprognose berechnet?“ und Abb. 5). Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose bewirkt demzufolge der Haushaltsverkleinerungsprozess unabhängig von der Variante einen Anstieg der Wohnraumnachfrage.

ABB. 5

VORAUSBERECHNETE ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE IN ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

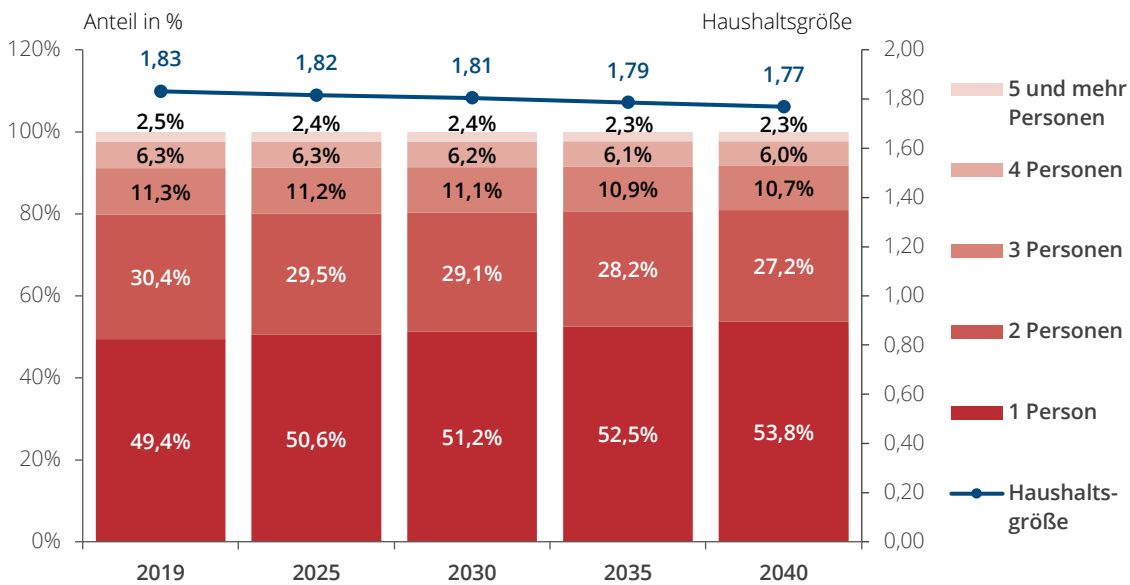
WIE WURDE DIE HAUSHALTSPROGNOSE BERECHNET?

Haushalte werden statistisch nicht erfasst, sondern müssen anhand der Einwohnermeldedatei ermittelt („generiert“) werden. Die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadtverwaltung Erfurt führt entsprechend mithilfe eines Rechenprogramms (HHGen) jährlich eine Haushaltsgenerierung durch. Auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz, ohne Heime) werden die Anzahl der statistischen Privathaushalte sowie die Verteilung nach Haushaltsgrößen generiert.

Bei der Berechnung der Haushaltsprognose fließen entsprechend der aktuellen kommunalen Bevölkerungsprognose die vorausgeschätzte Anzahl der Einwohner und die Entwicklung der Altersstruktur ein sowie die aktuellen Haushaltsstrukturen nach HHGen. Hinsichtlich der zukünftigen Veränderung der Verteilung nach Haushaltsgröße wurden Annahmen getroffen, die den demographischen Effekt (z. B. mehr Senioren und weniger Familien) und den Verhaltenseffekt (Trend zum längeren Alleine-Leben) berücksichtigen.

ABB. 6

VORAUSBERECHNETE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖÖE IN ERFURT
- Basisvariante



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Hinweis: Anzahl der Heime und Anstalten konstant

Angesichts einer älter werdenden Bevölkerung und dem anhaltenden Trend zum längeren Alleine-Leben steigt den Ergebnissen der Haushaltsprognose nach der Anteil an 1-Personen-Haushalten bis 2040 auf 53,8 % (siehe Abb. 6). Da dies vor allem zulasten der 2-Personen-Haushalte geschieht, sinkt dort der Anteil auf 27,2 %. Zudem führt insbesondere der Rückgang an Kindern und Jugendlichen zu einem abnehmenden Anteil an größeren Haushalten mit 3 und mehr Personen. In der Folge sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2040 auf 1,77.

In den Prognosegebieten verlaufen die Einwohnerentwicklung, der Alterungsprozess und der Haushaltsverkleinerungsprozess in unterschiedlicher Art und Weise. In allen Prognosegebieten wird sich aber grundsätzlich ein gewisser Haushaltsverkleinerungsprozess fortsetzen, sodass überall die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen günstiger ausfällt als die der Einwohnerzahlen.

- In den Jahren von 2020 bis 2040 steigt die Wohnraumnachfrage in der Innenstadt Ost und in der Innenstadt Mitte/West am stärksten (siehe Abb. 7). Im Wesentlichen ist dies auf die deutlich steigende Einwohnerzahl zurückzuführen. Weiterhin wird ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Senioren erwartet, was letztendlich zu mehr 1-Personen-

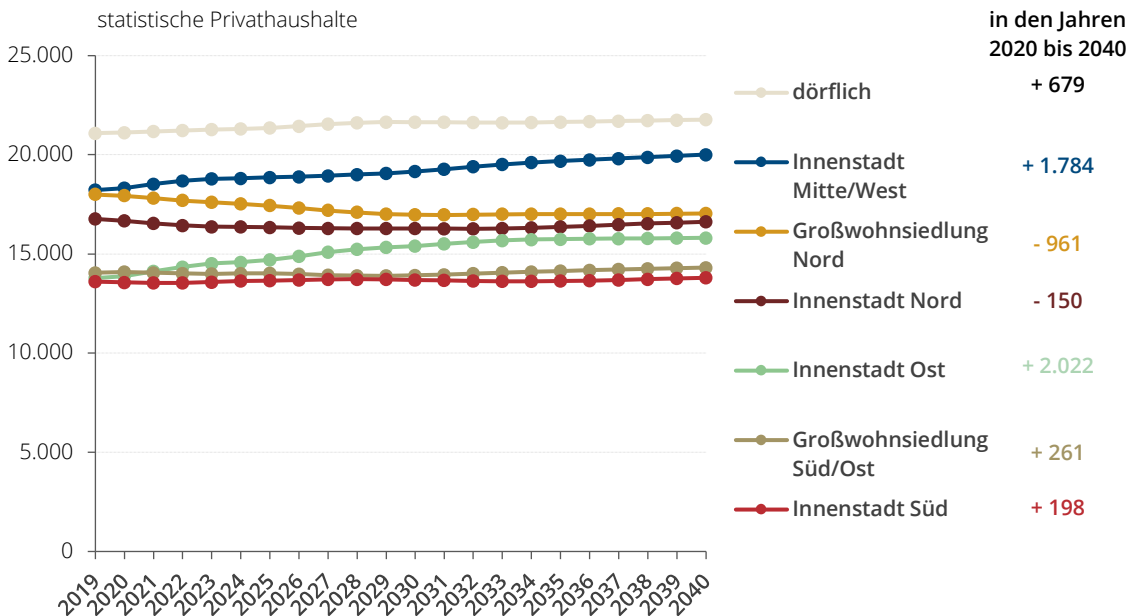
Haushalten führt. Allerdings wird in der Innenstadt Ost der Haushaltsverkleinerungsprozess etwas gedämpft, da gleichzeitig die Anzahl an Familien überdurchschnittlich stark steigt.

- In der Innenstadt Süd, der Großwohnsiedlung Süd/Ost und in den dörflich geprägten Gebieten führt der Haushaltsverkleinerungsprozess trotz sinkender Einwohnerzahl zu einer Zunahme an Haushalten. In allen drei Prognosegebieten werden ein weiterer Alterungsprozess und ein anhaltender Trend zum längeren Alleine-Leben erwartet. Der Haushaltsverkleinerungsprozess in den dörflich geprägten Gebieten ist etwas stärker ausgeprägt, da dort die Anzahl an Familien etwas stärker abnimmt.
- In der Innenstadt Nord und der Großwohnsiedlung Nord ist eine rückläufige Haushaltszahl zu verzeichnen. Ausschlaggebend ist der Einwohnerrückgang, welcher vor allem die Großwohnsiedlung Nord betrifft. Weiterhin wird in beiden Prognosegebieten ein geringerer Haushaltsverkleinerungsprozess erwartet, da sich die Altersstruktur weniger stark verändert.

Insbesondere im Prognosegebiet Nord fällt der zukünftige Haushaltsverkleinerungsprozess gering aus, da dort die Haushaltsgröße bereits jetzt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau liegt.

ABB. 7

VORAUSSCHATZTE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE NACH PROGNOSEGEBIETEN IN ERFURT
- Basisvariante



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Da in die Berechnungen der aktuellen Bevölkerungsprognose bereits die tatsächliche und geplante Wohnungsneubautätigkeit der kommenden Jahre (Stand November 2020) eingeflossen ist, sind die durch diese Bautätigkeit ausgelösten Wanderungsbewegungen ebenfalls in der Haushaltsprognose enthalten.

In der Haushaltsprognose **nicht enthalten** sind hingegen

- veränderte Wanderungsbewegungen durch einen Generationswechsel (betrifft insbesondere die Innenstadt Süd und das dörfliche Prognosegebiet),
- Bestandsanpassungen und dadurch ausgelöste (Binnen)Wanderungen sowie

- weitere Neubaupotenziale, die sich künftig durch konkrete Planungen innerhalb der separat analysierten Suchräume für den Wohnungsbau⁶ ergeben können.

Hierbei handelt es sich um Reaktionen des Wohnungsmarktes – genauer der Angebotsseite – die zu veränderten Wanderungsbewegungen führen können. Sie hängen aber stark vom Handeln der Eigentümer ab und können zu einem Abweichen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung in den einzelnen Prognosegebieten führen. Dies ist nur bedingt prognostizierbar. Es ist daher sinnvoller, diese Aspekte der Bestandsentwicklung als strategische Handlungsmöglichkeiten zu diskutieren.

⁶ Stadtverwaltung Erfurt, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030, Teil 2

3 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE DER STADT ERFURT

Der zukünftige Wohnungsbedarf in der Stadt Erfurt setzt sich aus drei verschiedenen Elementen zusammen, die zu berücksichtigen sind (►siehe Abb. 8). Als erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten Leerstand. Das Ergebnis der Haushaltsprognose entspricht somit der **quantitativen Nachfrage**. Die zusätzliche Nachfrage bedeutet nicht automatisch Neubau, denn es können auch Wohnungen durch Umnutzungen oder Maßnahmen im Bestand hinzukommen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es im Zeitverlauf auch zu Wohnungsabgängen durch Zusammenlegung, Rückbau etc. kommen kann. Diese Zahl muss dann durch neue Wohnungen ausgeglichen werden. Entscheidend ist, dass die Summe der quantitativen Nachfrage passt.

Unabhängig davon gibt es aber auch eine Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten und -formen (moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweise, besondere Wohnlagen, preiswerte Geschosswohnungen etc.) bzw. Wohnformen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und diese sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Dazu zählen der Eigenheimbau (►siehe Kapitel 3.2) und der Geschosswohnungsbau (►siehe Kapitel 3.3). Dies wird als **qualitative Nachfrage** bezeichnet.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen (angebotsorientierte Strategie). Beispielsweise kann durch die Schaffung von weiteren Angeboten entweder die Nachfrage im Stadtgebiet besser gehalten oder eine Marktentspannung als Folge einer zunehmenden Bestandsausweitung erzeugt werden.

Dies wird als **strategisches Zusatzangebot** bezeichnet. Damit verbunden sein kann auch das strategische Ziel, den Wohnungsmarkt zu entspannen, indem mehr Wohnungen gebaut werden als neue Haushalte. Bei einer ausreichenden **strategischen Reserve** von ca. 2 bis 3 % ist der Wohnungsmarkt entspannt, es kommt nicht mehr zu Knappheitspreisen und das Angebot preiswerter Wohnungen nimmt nicht mehr ab (►siehe Kasten „Erhalt und Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes“ in Kapitel 3.3.2).

Im Fall der Stadt Erfurt wird entsprechend den Ergebnissen der Haushaltsprognose zukünftig ein **Nachfrageanstieg** erwartet. Demzufolge wird der Neubau bereits aus quantitativen Gründen notwendig sein. Mit diesen neuen Wohnungen kann die qualitative Nachfrage bedient werden, indem passende Wohnungen gebaut werden. Mit Blick auf den gesamten zukünftigen Neubaubedarf sind diesbezüglich zwei Varianten möglich:

ABB. 8

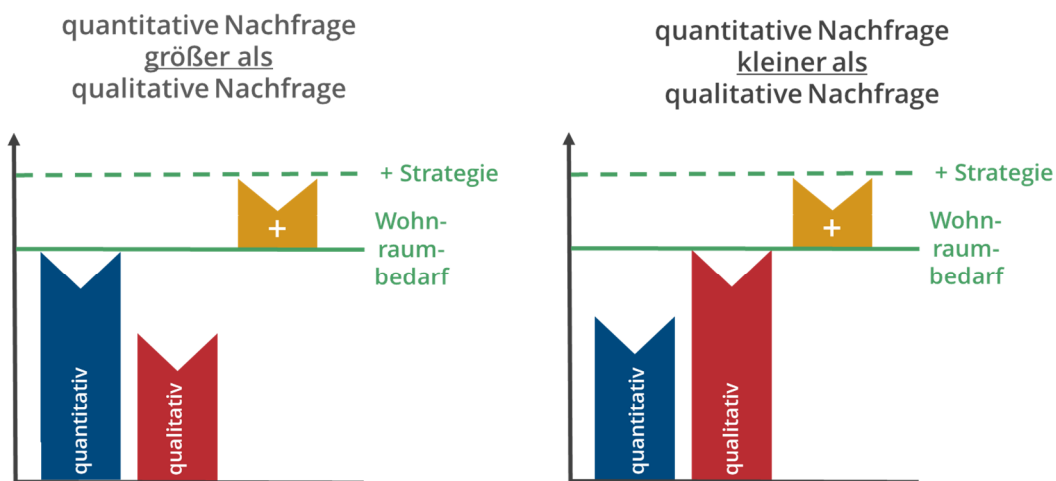
ELEMENTE DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS



- **Die quantitative Nachfrage fällt größer aus als die qualitative Nachfrage:** Durch die Zunahme der Haushalte werden bei dieser Variante aus qualitativen Gründen keine zusätzlichen Wohnungen benötigt. Dies gilt allerdings nur dann, wenn der Neubau, welcher aus quantitativen Gründen notwendig ist, auch den Nachfragerwünschen entspricht und die qualitativen Bedürfnisse befriedigt. Folglich entspricht der zukünftige Neubaubedarf dem Niveau der quantitativen Nachfrage (►siehe Abb. 9). Darüber hinaus kann das Angebot aus strategischen Gründen ausgeweitet werden, um beispielsweise eine Marktanspannung zu erzielen.
- **Die quantitative Nachfrage fällt kleiner aus als die qualitative Nachfrage:** In diesem Fall werden aus Sicht der Nachfrager mehr neue Wohnungen benötigt als aus quantitativen Gründen. Folglich entspricht der zukünftige Neubaubedarf dem Niveau der qualitativen Nachfrage. Mit dem Schaffen von neuen Wohnqualitäten und -formen wird somit das Wohnungsangebot zusätzlich ausgeweitet. Im Ergebnis nimmt das Wohnungsangebot stärker zu als die Anzahl der Haushalte. Dies trägt zu einer Marktentspannung bei. Um beispielsweise eine stärkere Marktentspannung zu erzielen, kann darüber hinaus das Angebot aus strategischen Gründen zusätzlich ausgeweitet werden.

Abb. 9

BERECHNUNG DES ZUKÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARFS IN EINER WACHSENDEN GEMEINDE



Darstellung: Timourou

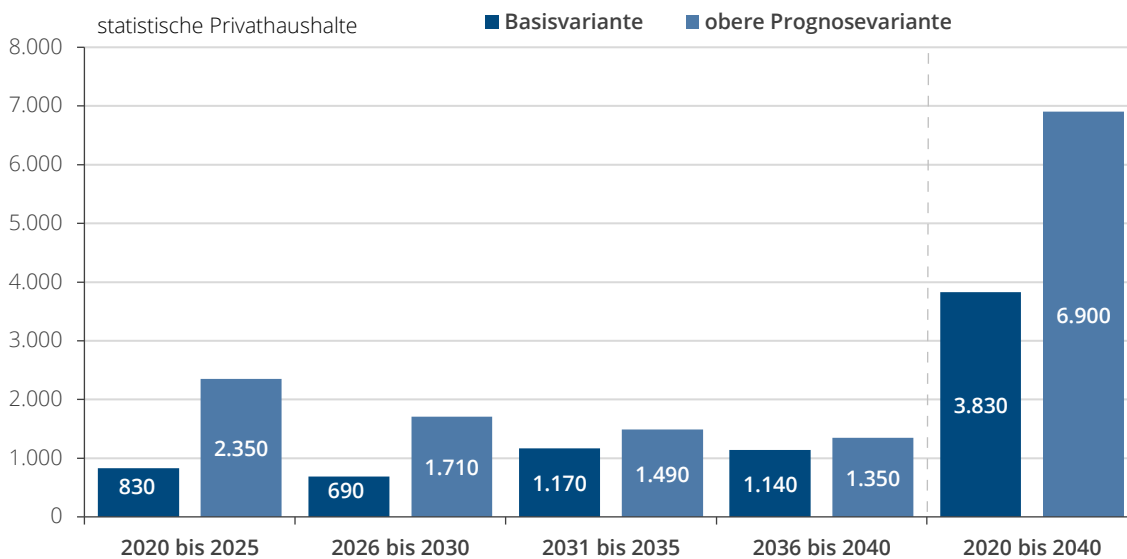
3.1 WIE VIELE WOHNUNGEN WERDEN ZUKÜNFTIG BENÖTIGT?

Die quantitative Wohnungsnachfrage basiert auf der Veränderung der Anzahl an Haushalten, wie sie im Rahmen der Haushaltsprognose ermittelt wurde (►siehe Kapitel 2). Demzufolge bewegt sich der zusätzliche Wohnungsbedarf in der **Bandbreite von + 3.830 bis + 6.900 Wohnungen** in den Jahren von 2020 bis 2040.⁷ Mit Blick auf die Zeiträume ist markant, dass der Nachfrageanstieg

unabhängig von der Variante zuerst höher ausfällt und im Laufe der Zeit abnimmt (►siehe Abb. 10). Demnach werden in den ersten Prognosejahren mehr Wohnungen benötigt und der Bedarf an neuen Wohnungen nimmt im Zeitverlauf ab. Mögliche Wohnungsabgänge durch Zusammenlegung, Umnutzung oder Rückbau sind entsprechend zu kompensieren.

⁷ Die quantitative Nachfrage von + 3.830 Wohnungen entspricht dem Anstieg der Haushaltszahl in der Basisvariante und die Nachfrage von + 6.900 Wohnungen die der oberen Prognosevariante.

QUANTITATIVE NACHFRAGE NACH ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGEN IN ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

3.2 WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach einem Eigenheim wird als eine qualitative Nachfrage interpretiert, weil es sich dabei um besondere Wohnwünsche sowie Anforderungen an den Wohnraum handelt, welche im Bestand nicht ausreichend erfüllt werden können. Ausschlaggebend für den Umfang der Nachfrage ist die Entwicklung der Einwohner in

der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, da dies in den meisten Fällen das Alter ist, in welchem ein bestehender Eigenheimwunsch realisiert wird. Bevor die zukünftige Nachfrageentwicklung in Erfurt abgeschätzt wird, erfolgt eine Analyse des bisherigen Bauvolumens.

3.2.1 BISHERIGE ENTWICKLUNGEN

Die Suburbanisierung hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen und die Neubautätigkeit in Erfurt liegt derzeit auf einem relativ niedrigen Niveau. Eine Auswertung des bisherigen Neubauvolumens von 2011 bis 2012 sowie von 2017 bis 2018 ergab, dass

- in Erfurt die Neubauquote von 4,4 auf 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30- bis unter 45-Jährigen gesunken ist, während
- im ersten und zweiten Umlandring die Quote von 7,1 auf 7,9 Wohnungen leicht gestiegen ist (siehe Abb. 11 und Abb. 12).

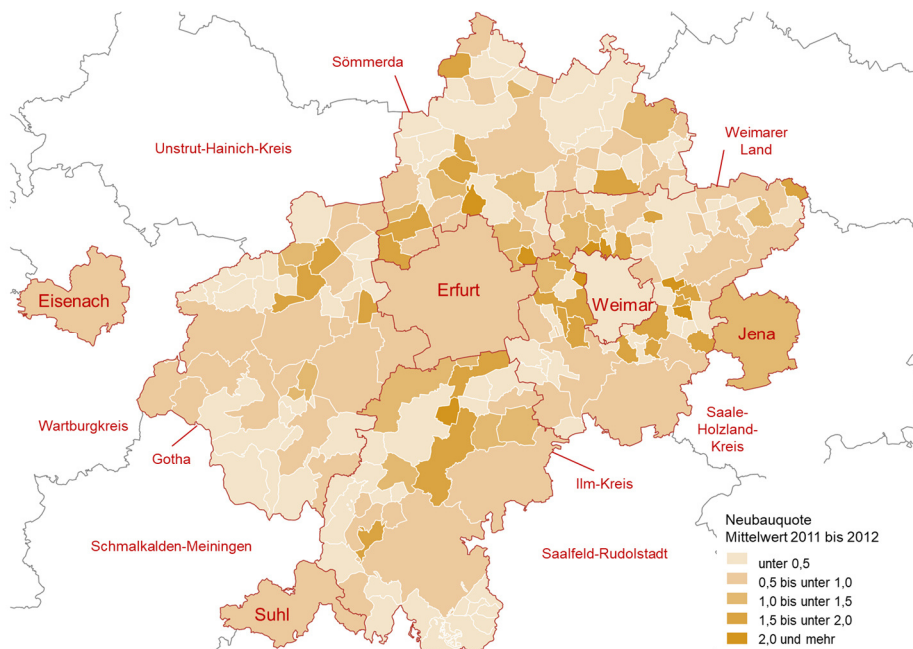
Demzufolge entwickelten sich die Neubauquoten in der Landeshauptstadt entgegen dem allgemeinen Trend in Ostdeutschland (siehe Kasten „Neubauquoten in ostdeutschen Kreisen“). Wesentliche Ursache für die gestiegene Suburbanisierung wird neben der reinen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen in Erfurt auch das im Vergleich zur Stadt niedrigere Preisniveau im Umland sein. Im Jahr 2019 lagen für ein Grundstück zum individuellen Wohnungsbau die Kaufpreise in Erfurt bei durchschnittlich 250 €/m² und in Sömmerda bei 50 €/m² oder im

Weimarer Land bei 59 €/m².⁸ Die Gegenüberstellung von 250 und 60 €/m² ergibt beispielsweise für ein 500 m² großes Grundstück eine Differenz von fast 100.000 €, welche ausschlaggebend für den Wegzug sein können. Absolut betrachtet

fürten die aufgezeigten Entwicklungen dazu, dass in Erfurt die Anzahl der neugebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2008 tendenziell abgenommen haben (► siehe Abb. 13).

ABB. 11

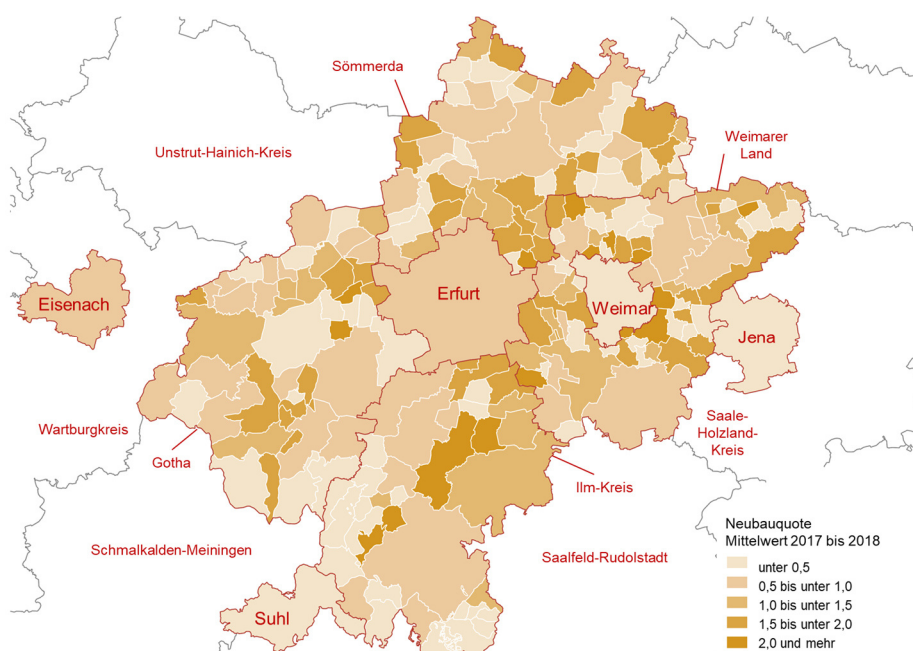
NEUBAUQUOTEN IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN VON THÜRINGEN VON 2011 BIS 2012



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 12

NEUBAUQUOTEN IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN VON THÜRINGEN VON 2017 BIS 2018

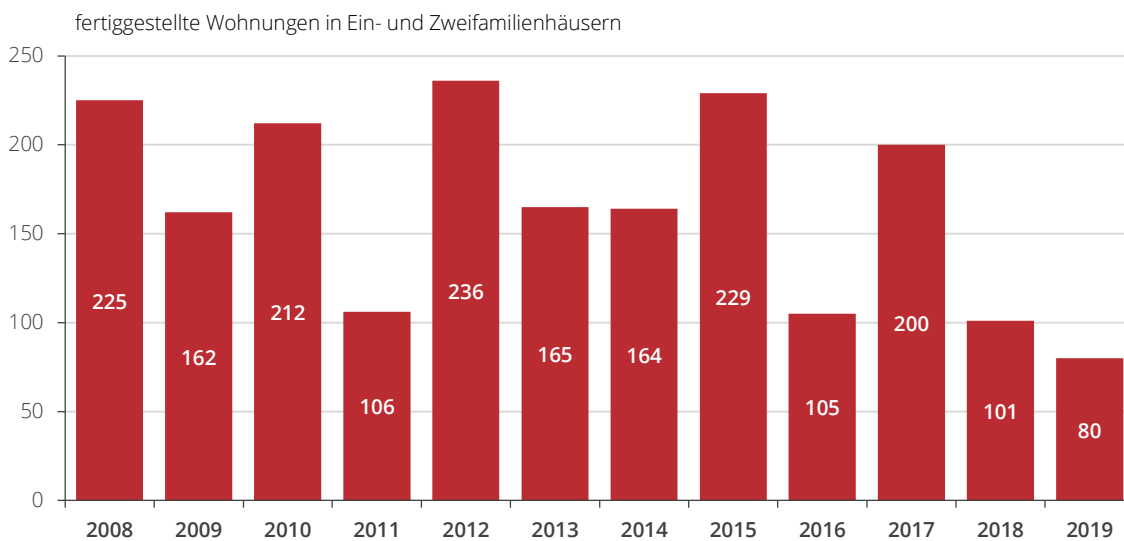


Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

⁸ Siehe Immobilienmarktbericht 2020 für Thüringen, wobei davon auszugehen ist, dass an Erfurt angrenzende Gemeinden höhere Grundstückspreise aufrufen als weiter weg entfernte Gemeinden.

ABB. 13

NEUBAU VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN ERFURT SEIT 2008



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

NEUBAUQUOTEN IM EIGENHEIMBEREICH IN OSTDEUTSCHEN BUNDESLÄNDERN

Das Neubauvolumen in kreisfreien Städten und Landkreisen unterliegt teilweise großen Schwankungen, wobei gewisse Muster erkennbar sind. Für eine systematische Herausarbeitung dieser Muster und für die Identifikation einflussnehmender Indikatoren wurden für unterschiedliche Zeiträume die Neubauquoten aller ostdeutschen Landkreise und kreisfreien Städte analysiert. Die Jahre von 2008 bis 2010 stehen dabei für einen wirtschaftlich schwachen Zeitraum nach der Finanzkrise, während die wirtschaftlichen Entwicklungen von 2015 bis 2017 positiv verliefen. Die ökonomische Situation schlägt sich in den ostdeutschen Bundesländern auch auf das Bauvolumen nieder, was mit günstigeren Beschäftigungsverhältnissen, einem höheren Lohnniveau und einer optimistischen Zukunftsaussicht zusammenhängt. Folglich lagen 2015 bis 2017 die Neubauquoten im Mittel höher als 2008 bis 2010 (siehe Abb. 14 und Abb. 15). Gleichzeitig hängt die Nachfrage

auch vom Wohnungsangebot ab, was mithilfe zweier Merkmale abgebildet wird:

- Wohnungsmarkttyp:⁹ Am Wohnungsmarkt verfügbare Flächenpotenziale fallen tendenziell in gering dynamischen Märkten größer aus als in dynamischen Märkten, wo Nutzungskonflikte häufiger auftreten.
- Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand: Je größer der Anteil und damit das Angebot ist, desto mehr kann die Nachfrage durch Bestandsangebote befriedigt werden.

Im Ergebnis ist nicht nur erkennbar, dass 2008 bis 2010 die Neubauquoten niedriger als 2015 bis 2017 lagen, sondern auch, dass charakteristische Spannen an Neubauquoten für die verschiedenen Wohnungsmarkttypen abnehmen.

INFORMATION

⁹ Basierend auf umfassenden Analysen aller kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland schrieb Timourou 2017 in Zusammenarbeit mit dem BBSR eine Wohnungsmarkttypologie fort. Dafür wurden sieben Indikatoren herangezogen: Einwohnerentwicklung, Wanderungssaldo, Seniorenanteil, Neubautätigkeitsrate, Angebotsmieten, Kaufkraftindex und Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II. Im Ergebnis bringt die Typisierung unterschiedliche Strukturen und Entwicklungsdynamiken deutscher Wohnungsmärkte zum Ausdruck. Weitere Informationen siehe „Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können“ in BBSR-Bericht Kompakt 02/2017.

Erfurt als ein dynamisch, städtisch geprägter Wohnungsmarkt hat trotz der rückläufigen Baufertigstellungszahlen – was wiederum auch in den anderen Gebieten dieses Wohnungsmarkttyps beobachtet werden konnte – vergleichsweise

hohe Neubauquoten im Eigenheimbereich. Wahrscheinlich stehen demzufolge auch andere Gebiete dieses Typus vor der Herausforderung einer zunehmenden Suburbanisierung. Gleichzeitig muss an dieser Stelle auch auf die relativ kleine Fallzahl hingewiesen werden.

ABB. 14

NEUBAUQUOTEN IM EIGENHEIMBEREICH NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN 2008 BIS 2010

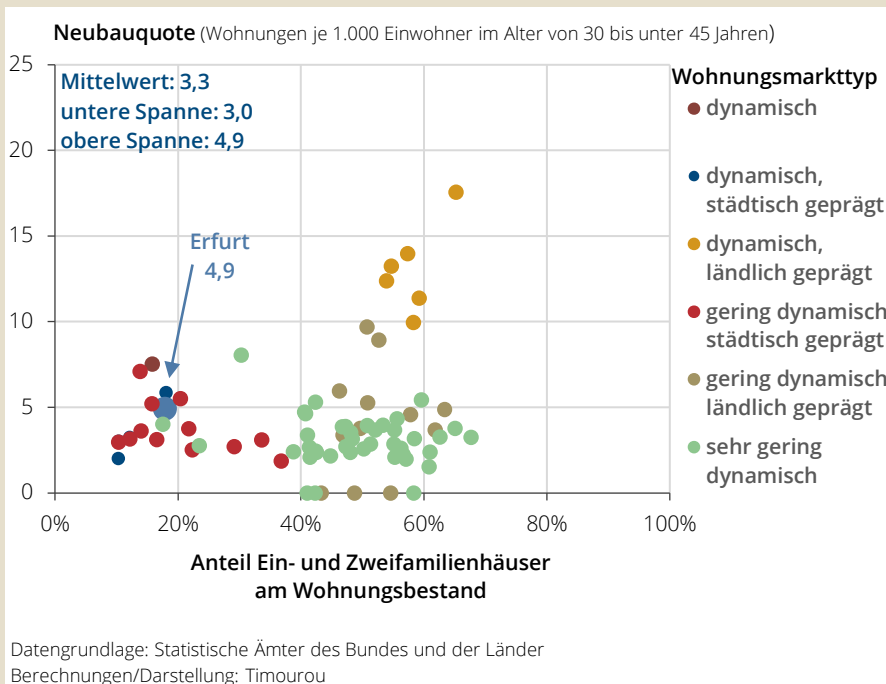
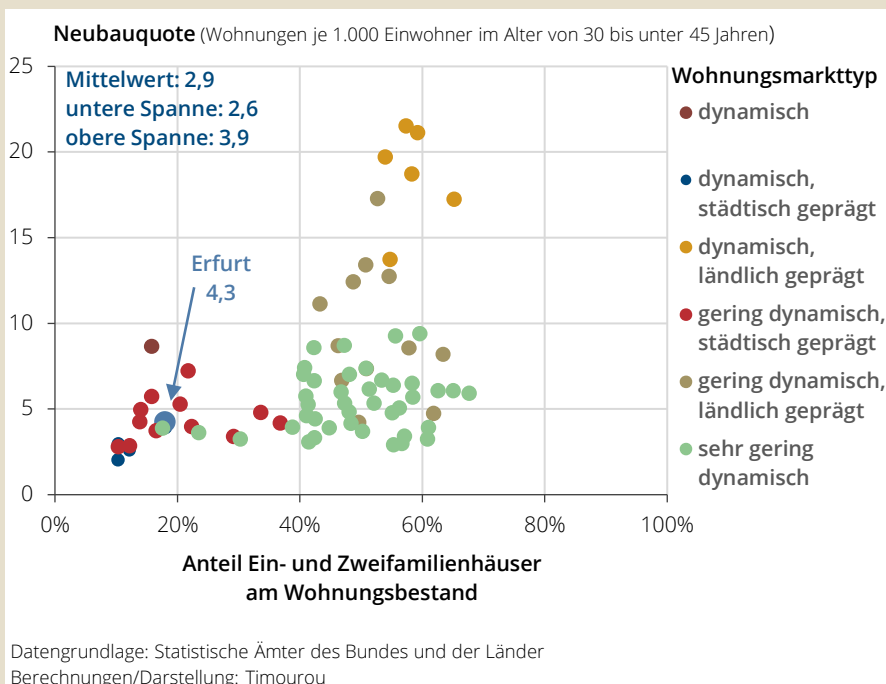


ABB. 15

NEUBAUQUOTEN IM EIGENHEIMBEREICH NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN 2015 BIS 2017



3.2.2 WIE VIELE WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN WERDEN NACHGEFRAGT?

Wie viele Wohnungen im Eigenheimbereich in Erfurt zukünftig gebaut werden, hängt im Wesentlichen von den drei folgenden Faktoren ab:

- von der Anzahl der 30- bis unter 45-Jährigen,
- von der Entwicklung der Neubauquoten und
- von dem verfügbaren Wohnbauflächenpotenzial.

Die voraussichtliche Entwicklung der Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren wurde in der aktuellen Bevölkerungsprognose berechnet. Den Ergebnissen nach nimmt in der Basisvariante die Anzahl bis 2040 um 5.213 Personen ab (siehe Abb. 3). Diese Abnahme findet relativ kontinuierlich im Zeitraum bis 2035 statt und anschließend bleibt die Anzahl relativ konstant.

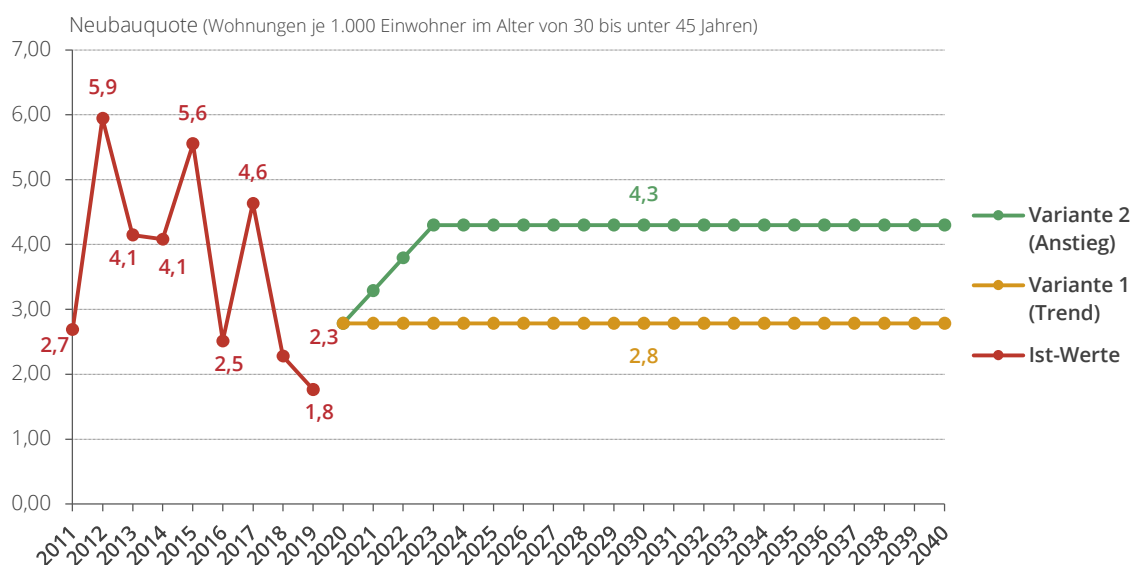
Bei der Berechnung der Bevölkerungsprognose wurde der Durchschnitt der jüngsten Neubauaktivitäten fortgeschrieben. Demzufolge unterliegt die Prognose der Annahme, dass das Niveau der Suburbanisierung, wie es in den letzten Jahren beobachtet werden konnte, zukünftig konstant bleibt. Aus diesem Grund wird als Neubauquote in der **Variante 1 (Trend)** der Mittelwert von 2016 bis 2019 mit 2,8 Wohnungen ebenfalls konstant gelassen (siehe Abb. 16). Sofern sich die Altersgruppe

der 30- bis unter 45-Jährigen wie vorausberechnet entwickelt, umfasst die Nachfrage in den Jahren von 2020 bis 2040 dann **2.454 Wohnungen** (siehe Abb. 17 und Anhang Abb. 39). Mit Blick auf den Zeitverlauf ist eine abnehmende Nachfrageentwicklung erkennbar.

Darüber hinaus wäre eine höhere Neubautätigkeit in Erfurt und eine **Abnahme der Suburbanisierung** möglich, wenn im ausreichenden Umfang passende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen würden. Um eine Größenordnung für diesen strategischen Ansatz zu erhalten, wird in der **Variante 2 (Anstieg)** kurzfristig die Neubauquote ausgehend von 2,8 auf 4,3 Wohnungen erhöht. Diese Quote entspricht dem Erfurter Mittelwert in wirtschaftlich günstigen Jahren von 2015 bis 2017 (siehe Kasten „Neubauquote in ostdeutschen Kreisen“). Im Ergebnis umfasst die Nachfrage im gesamten Prognosezeitraum **3.649 Wohnungen**. Da die Anzahl an 30- bis unter 45-Jährigen abnimmt, sinkt auch die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitverlauf. Sollte eine Verringerung der Suburbanisierung von Erfurt in Zukunft gelingen, würde dies zu einer positiveren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als vorausberechnet beitragen.

ABB. 16

ANNAHMEN ZUR ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTEN IN ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 17

ERGEBNISSE DER VORAUSBERECHNETEN QUALITATIVEN NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN ERFURT

	2020 bis 2025		2026 bis 2030		2031 bis 2035		2036 bis 2040		2020 bis 2040	
	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt
Variante 1 (Trend)	125	748	118	590	112	561	111	554	117	2.454
Variante 2 (Anstieg)	169	1.017	182	911	173	866	171	855	174	3.649

Berechnungen/Darstellung: Timourou

3.2.3 WELCHE WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN WERDEN NACHGEFRAGT?

Mit den bisherigen Berechnungen wurde das Mengengerüst der zukünftigen Nachfrageentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschätzt. Der Großteil der Nachfrager wird ein klassisches frei stehendes Einfamilienhaus auf einem ungefähr 500 bis 600 m² großen Grundstück schwerpunktmäßig in dörflichen Wohnlagen bauen wollen. Das **Siedlungswohnen** entspricht dem typischen Bild der bisherigen Bauweise.

ABB. 18

SIEDLUNGSWOHNEN IN ERFURT



Darstellung: Büro für urbane Projekte und Timourou

Die angebotenen Grundstücke für das Siedlungswohnen stehen in Konkurrenz zu den Angeboten im Umland, welche zwar weiter entfernt, aber dafür günstiger sind. Weiterhin wird beim klassischen frei stehenden Einfamilienhaus im Vergleich zu Reihen- und Doppelhäusern mehr Fläche beansprucht. Mit dem erhöhten Flächenverbrauch entstehen zahlreiche Ziel- und Interessenkonflikte, darunter vor allem gegenüber dem nachhaltigen Bauen und Klimaschutz sowie der Energieeffizienz. Damit trotzdem ausreichend Angebote für die eigenen vier Wände im Stadtgebiet von Erfurt zur Verfügung stehen und die

Nachfrage nicht ins Umland zieht, um dort mit einem größeren ökologischen Fußabdruck und zusätzlichem Pendlerverkehr ein Eigenheim zu bauen, ist der verstärkte Bau des **„Erfurter Hauses“** denkbar. Wesentliche Merkmale sind auf der einen Seite das Beibehalten der Charakteristika „Eigentum, Individualität und Selbstbestimmung“ und auf der anderen Seite eine dichtere Bauweise auf kleineren Grundstücken mit ca. 250 bis 350 m² in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu entwickeln. Solch ein kompakter Eigenheimbau sollte individuell gestaltet sein sowie eine hohe städtebauliche und nachbarschaftliche Qualität in zentralen/innerstädtischen und ruhigen Wohnlagen bieten. Da bisher das Angebot in Erfurt durch das Siedlungswohnen dominiert wird, muss die Akzeptanz der Nachfrager für das Erfurter Haus erst geschaffen werden. Um das Erfurter Haus am Markt etablieren zu können, sind positive gebaute Beispiele ausschlaggebend. Denkbar ist auch eine Mischung von Ein- und Zweifamilienhäusern in kompakter Bauweise sowie Mehrfamilienhäusern.

ABB. 19

„ERFURTER HAUS“



Darstellung: Büro für urbane Projekte und Timourou

3.3 GESCHOSSWOHNUNGEN

Die qualitative Nachfrage nach Geschosswohnungen geht von Haushalten aus, die bereits in der Stadt wohnen, die aber andere Wohnformen wünschen, als sie bisher nutzen und die derzeit am Wohnungsmarkt nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind bzw. sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Dazu gehören zum Beispiel spezifische Wohnungsqualitäten wie Barrierefreiheit, hohe energetische Standards, moderne Grundrisse und Ausstattungen, besondere Wohnlagen oder die Eigentumsbildung sowie neue Formen

wie gemeinschaftliches Wohnen. Insofern sind sogar bei Wohnungsmärkten mit Leerständen neue, durch Neubau oder Umnutzung entstehende, Wohnungen erforderlich, um die Nachfragerwünsche zu befriedigen.

Mit diesem Gutachten wird ein Kompromiss angestrebt, bei dem die qualitativen Nachfragerwünsche bedient, aber gleichzeitig auch die Bestandsausweitung auf das erforderliche Maß begrenzt werden sollte.

3.3.1 WIE VIELE GESCHOSSWOHNUNGEN WERDEN NACHGEFRAGT?

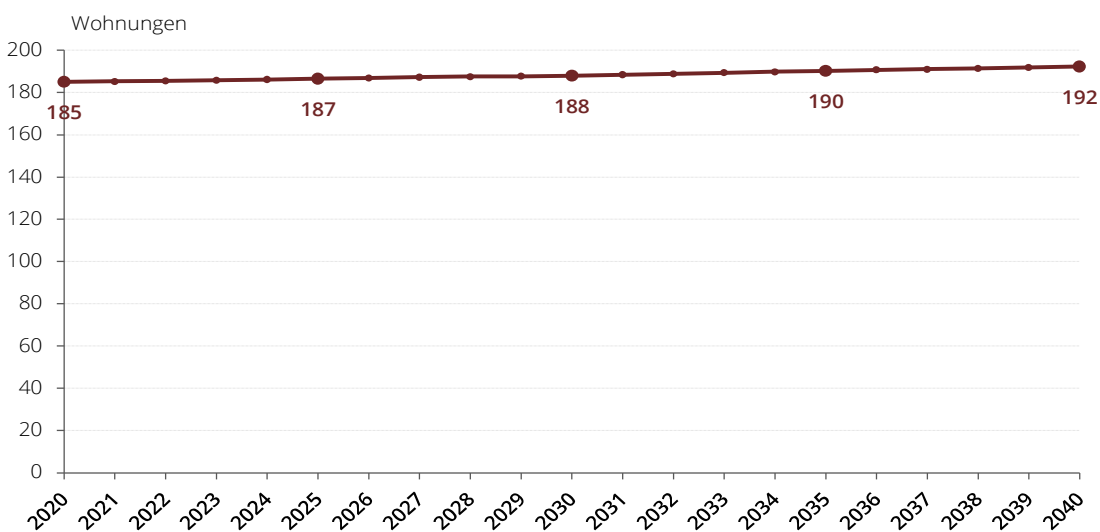
Die Größenordnung der qualitativen Nachfrage hängt von einer Reihe nicht exakt berechenbarer Faktoren ab, wie den Qualitäten des vorhandenen Bestandes, der Größe des Leerstandes, den Einkommen der Haushalte oder dem Anteil anspruchsvoller und kommunikativer Haushalte als den wesentlichen Trendsettern für neue Wohnformen. Um diese Größenordnung abbilden zu können, wird ein Schätzverfahren angewendet. Dieses basiert auf anteiligen Umzugsquoten, da Umzüge innerhalb einer Stadt zu einem großen Teil wohnungsmarktbedingt sind, das heißt, Anlass für einen Umzug ist die Suche nach einer

größeren, kleineren, günstigeren oder besseren Wohnung. Im Fall von Erfurt wird angenommen, dass fast 2,3 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhausbereich neue Wohnungen im Sinne der qualitativen Nachfrage nachfragen.

Im Ergebnis kann für Erfurt von einer qualitativen Nachfrage in den Jahren von 2020 bis 2040 von **rd. 4.000 Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern ausgegangen werden. Diese Nachfrage nimmt im Zeitverlauf von 185 Wohnungen im Jahr 2020 auf 192 Wohnungen im Jahr 2040 etwas zu (siehe Abb. 20).

ABB. 20

VORAUSSCHATZTE ENTWICKLUNG DER QUALITATIVEN NACHFRAGE NACH GESCHOSSWOHNUNGEN IN ERFURT



Berechnungen/Darstellung: Timourou

3.3.2 WELCHE GESCHOSSWOHNUNGEN WERDEN NACHGEFRAGT?

Bei der Schaffung zusätzlicher Wohnungen – unabhängig davon, ob im Bestand oder Neubau – sind bestimmte Objekt- und Lagequalitäten ausschlaggebend.

Unter **Objektqualitäten** zählen im Wesentlichen moderne Grundrisse, passende Wohnungsgrößen sowie durchschnittliche oder gehobene Ausstattungsmerkmale (insbesondere im Bad und in der Küche sowie von Balkonen und Terrassen).

Schwerpunktmäßig werden 2- und 3-Raum-Wohnungen für Singles und Paare benötigt sowie ergänzend 4- und 5-Raum-Wohnungen für Familien. Diese Aussage stützt sich auf Ergebnissen der Haushaltsprognose:

- Singles und Paare oder 1- und 2-Personen-Haushalte dominieren nach wie vor die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Folglich werden vor allem 2- und 3-Raum-Wohnungen benötigt. Ein Anstieg der 1-Personen-Haushalte bedeutet nicht, dass mehr 1-Raum-Wohnungen benötigt werden, denn auch Singles bevorzugen in der Regel ein zweites Zimmer zum Schlafen.
- Im Vergleich dazu fällt die Nachfrage nach größeren Wohnungen zwar deutlich geringer aus, allerdings ist auch das Angebot an 4- und 5-Raum-Wohnungen knapper. Angesichts der aktuellen Neubaupreise sind die größeren Wohnungen teurer. Daher sollte es sich dabei um eine Angebotserweiterung im begrenzten Maße handeln.

Wichtige Nachfragergruppen sind Senioren, da barrierefreier Wohnraum im Bestand nur bedingt

geschaffen werden kann. Aus diesem Grund sollten neugebaute Wohnungen immer altersgerecht sein, zumal auch von jüngeren Haushalten beispielsweise schwellenfreie Wohnungen nachgefragt werden.

Diese Objektqualitäten können den qualitativen Bedarf aber erst dann decken, wenn auch die **Lagequalitäten** stimmen. Aus Sicht der Nachfrager bieten sich zentrale bzw. integrierte und gleichzeitig möglichst ruhige Wohnlagen der Kernstadt an.

Ergänzend zum frei finanzierten Wohnungsbau ist der geförderte Neubau unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll (►siehe Kasten „Erhalt und Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes“).

An dieser Stelle sei auch auf ein aktuell virulentes Problem hingewiesen, nämlich dem **Auseinanderdriften von Wohnungsmarkt und Immobilienmarkt**. Angesichts des weiter anhaltenden Null-Zins-Umfeldes gelten Immobilien als attraktive Kapitalanlage, entsprechend stark ist der Kapitalzufluss, der Bau und Verkauf von Immobilien ist lukrativ. Viele Projektentwickler bauen derzeit mit Blick auf einen renditestarken Verkauf, nicht jedoch auf eine langfristige, an der Wohnungsnachfrage orientierte Bestandspolitik. Damit besteht die Gefahr, dass auch Wohnungen gebaut werden, die nicht der qualitativen Nachfrage – wie zum Beispiel Mikroappartements – entsprechen. Nicht jedes gerade angedachte Immobilienprojekt ist aus Sicht der Nachfrager am Erfurter Wohnungsmarktes langfristig auch sinnvoll.

ERHALT UND SICHERUNG DES PREISWERTEN WOHNUNGSBESTANDES

Für den Erfurter Wohnungsmarkt ist aufgrund der geringen Leerstandsquote ein knappes Wohnungsangebot charakteristisch. Damit einher gehen Knappheitspreise und steigende Mieten, die vor allem die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum erschweren.

In Erfurt wird zukünftig die Wohnraumnachfrage weiter zunehmen. Je nach Variante der Haushaltsprognose werden allein aus quantitativen Gründen + 3.830 bis + 6.900 zusätzliche Wohnungen benötigt. Damit zukünftig die Knappheitspreise verringert werden können, müsste die **Angebotsausweitung** über diesem Niveau liegen. Damit in Verbindung steht wiederum die Frage: Wie hoch darf der Leerstand in Erfurt sein? (►siehe Kasten „Wohnungsleerstand in Erfurt in Kapitel 5“)

Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen – und darunter insbesondere die steigenden Baukosten – kann beim frei finanzierten Neubau kein preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen durch den **sozialen Wohnungsbau** sind daher eine wichtige Ergänzung am Wohnungsmarkt. Dieser sollte sich schwerpunktmäßig mit 2- und 3-Raum-Wohnungen an 1- und 2-Personen-Haushalte richten: Erfahrungsgemäß handelt es sich bei einkommensschwächeren Haushalten vorrangig um 1-Personen-Haushalte, weil zum Beispiel

Einkommensausfälle nicht vom Einkommen anderer Haushaltsmitglieder abgedeckt werden können. Folglich fällt die Mietbelastungsquote bei Singles höher aus, gefolgt von Alleinerziehenden. Um eine breitere soziale Mischung zu erhalten, kann der geförderte Wohnungsbau in zentralen/innerstädtischen Lagen sinnvoll sein.

Wie viele geförderte Wohnungen in Erfurt zukünftig benötigt werden, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sich die Mietpreise im Bestand und das Einkommen der Haushalte entwickeln werden. Angesichts der corona-bedingten Wirtschaftskrise ist kurzfristig nicht von einem weiteren Einkommensanstieg, wie er in den letzten Jahren beobachtet werden konnte, auszugehen.

Wichtiger als die Schaffung von neuen preiswerten Wohnungen ist der **Erhalt von preiswerten Wohnungen im Bestand**, da dort die größten Mengeneffekte erzielt werden können. Besonders wichtig ist ein nur moderater Mietpreisanstieg nach der Modernisierung, welcher durch eine Förderung von Bestandsinvestitionen wie der energetischen Sanierung erreicht werden kann. Ergänzend dazu kann die mittelbare Belegung ein sinnvolles Instrument – vor allem für Genossenschaften – sein. Eine wichtige Rolle würden dabei die Großwohnsiedlungen spielen.

ALTERSGERECHTES WOHNEN

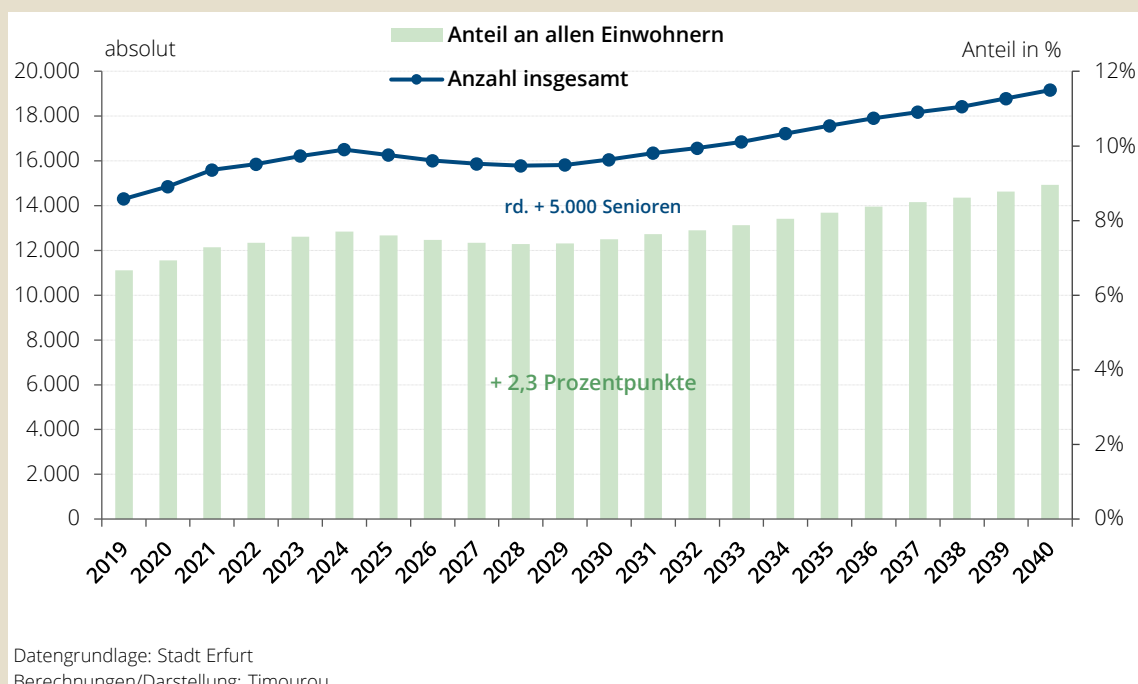
Ein besonderer Zusatzbedarf besteht im Bereich des altersgerechten Wohnens aufgrund der weiteren Alterung der Erfurter Bevölkerung. Die Zunahme an 80-jährigen und älter verläuft im Prognosezeitraum nicht gleichmäßig, sondern in demographischen Wellen (►siehe Abb. 21): Die starken Jahrgänge der 1930er-Jahre sind jetzt über 80 Jahre alt, was zu dem aktuellen Anstieg der Senioren führt. Danach kommen die schwächeren Jahrgänge der 1940er-Jahre und anschließend wieder stärkere der 1950er-Jahre. Im Ergebnis nimmt die Zahl der 80-jährigen und älter in den Jahren von 2020 bis 2040 um rd. 5.000 Senioren zu. Mit diesem Anstieg steigt auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, das heißt, Wohnungen, in denen ambulante Pflege möglich ist.

Der Großteil der Senioren wird in einer „normalen“ Wohnung alt. Aus diesem Grund sind Bestandsanpassungen – wie die Schwellenfreiheit, der Einbau einer ebenerdigen Dusche etc. – besonders wichtig. Weitere Wohnformen wie Wohngemeinschaften/Wohnprojekte und das betreute Wohnen stellen Sonderwohnformen bzw. Nischenprodukte dar.

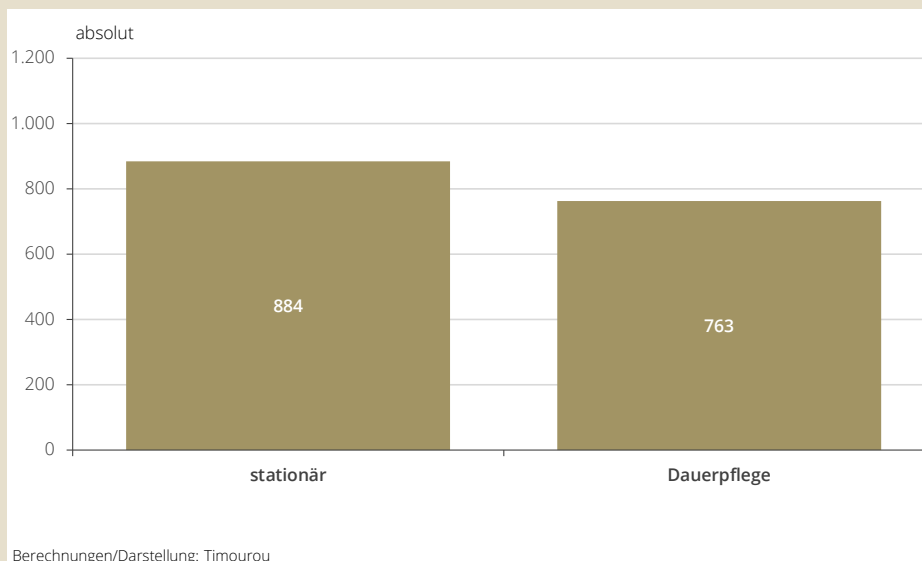
Wesentlich bei der Betrachtung ist, dass ab ca. 80 Jahren auch die Pflegebedürftigkeit deutlich ansteigt, womit der Verbleib in der bisherigen Wohnung in einigen Fällen nicht mehr möglich ist. Um eine Größenordnung für diesen Effekt zu erhalten, wurde überschlägig die zukünftige Entwicklung der stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen berechnet. Hierfür wurden die Pflegequoten in stationären Einrichtungen nach Altersgruppen von Thüringen von 2017 auf Erfurt übertragen und bis 2040 konstant gelassen (►siehe Anhang Abb. 40). Im Ergebnis dieser Überschlagsrechnung nimmt die Nachfrage nach Plätzen in Alten- und Pflegeheimen in den Jahren von 2020 bis 2040 um 884 zu (►siehe Abb. 22). Nicht alle stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen haben ihre Wohnung aufgegeben, weil sie eventuell nur vorübergehend auf eine stationäre Versorgung angewiesen sind. Aus diesem Grund wurde die zusätzliche Anzahl an stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen in Dauerpflege berechnet. Die Anzahl an **zusätzlich 763 Pflegebedürftigen** zeigt für den gesamten Prognosezeitraum eine **Obergrenze an frei werdenden Wohnungen** an. Um diese Zahl verringert sich der quantitativ notwendige Wohnungsbedarf.

ABB. 21

VORAUSBERECHNETE ENTWICKLUNG DER 80-JÄHRIGEN UND ÄLTER IN ERFURT
- Basisvariante



ÜBERSCHLAGSRECHNUNG ZUR ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG DER ZUSÄTZLICH STATIONÄR ZU VERSORGENDEN PFLEGEBEDÜRFTIGEN IN ERFURT



3.4 EIN VERGLEICH MIT DEM ISEK ERFURT 2030

Bei der Erstellung von Prognosen müssen stets Annahmen getroffen werden. Daher geben sie teilweise mehr Aufschluss über die Zeit, in der sie erstellt wurden, als über das, was in der Zukunft erwartet wird.

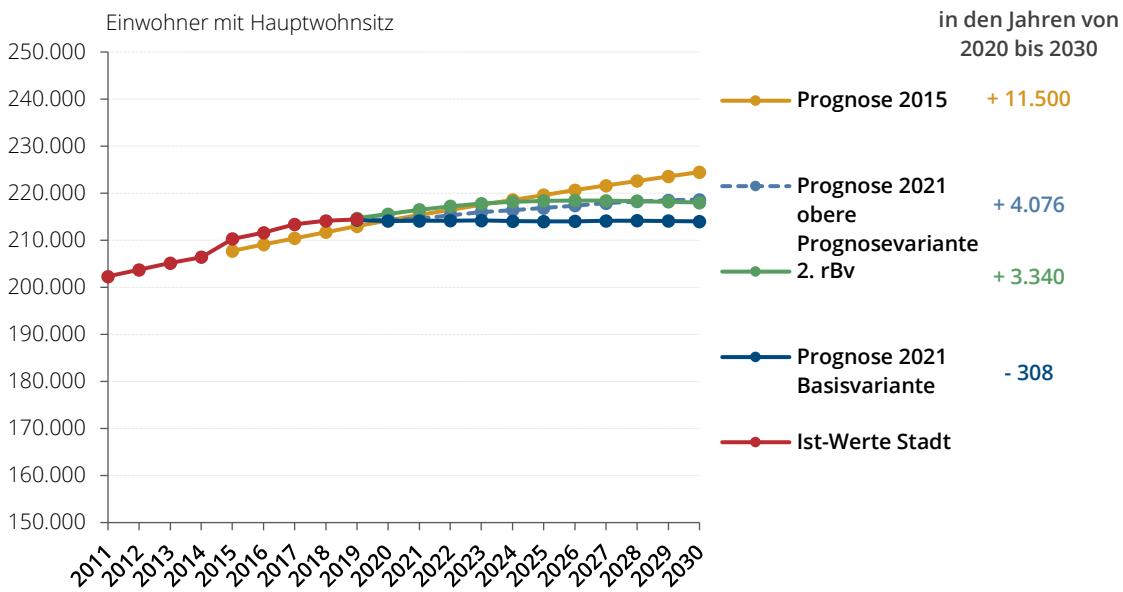
Für die Stadt Erfurt wurden in der Vergangenheit mehrere Prognosen erstellt. Die kommunale **Bevölkerungsprognose** von 2008 ging bis 2020 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus, während die 2015 erstellte Prognose bis 2030 einen deutlichen Einwohneranstieg zum Ergebnis hatte (►siehe Abb. 23). Tatsächlich nahm die Einwohnerzahl von 2015 bis 2019 – insbesondere aufgrund der nicht vorhersehbaren Wanderungen von Geflüchteten – stärker als vorausberechnet zu. Für die Jahre von 2020 bis 2030 wurde 2015 ein weiterer Einwohneranstieg um + 11.500 Personen berechnet. Dies geht auf einen positiven Wanderungssaldo zurück, welcher den Sterbeüberschuss überwiegt. In der aktuellen Bevölkerungsprognose von 2021 mit dem Prognosehorizont bis 2040 wurden – angesichts einer stärkeren Suburbanisierung und eines geringeren

Zuzugspotenzials aus dem Umland und Ausland – weniger Wanderungsgewinne angesetzt, sodass die obere Prognosevariante ein Plus von + 4.076 Personen ergibt. In der Basisvariante kann insgesamt der Sterbeüberschuss nicht mehr ganz ausgeglichen werden und die Einwohnerzahl nimmt bis 2040 um - 308 Personen ab.

Basierend auf der Bevölkerungsprognose wurden die **Haushaltsprognosen** berechnet. In der Variante 1 von 2015 wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2030 bei 1,83 Personen konstant gehalten und in der Variante 2 ein Rückgang auf 1,77 Personen angenommen. Im Ergebnis steigt die Anzahl an Haushalten um + 6.268 oder + 9.834 (►siehe Abb. 24). Im Vergleich zur Variante 2 fällt bei der Haushaltsprognose von 2021 der Haushaltsverkleinerungsprozess etwas geringer aus (1,81 Personen pro Haushalt 2030). Da zudem die Bevölkerungsprognose ungünstiger ist, nimmt auch die Anzahl der Haushalte im Vergleich zur Prognose von 2015 weniger stark zu (+ 1.526 und + 4.048 Haushalte).

ABB. 23

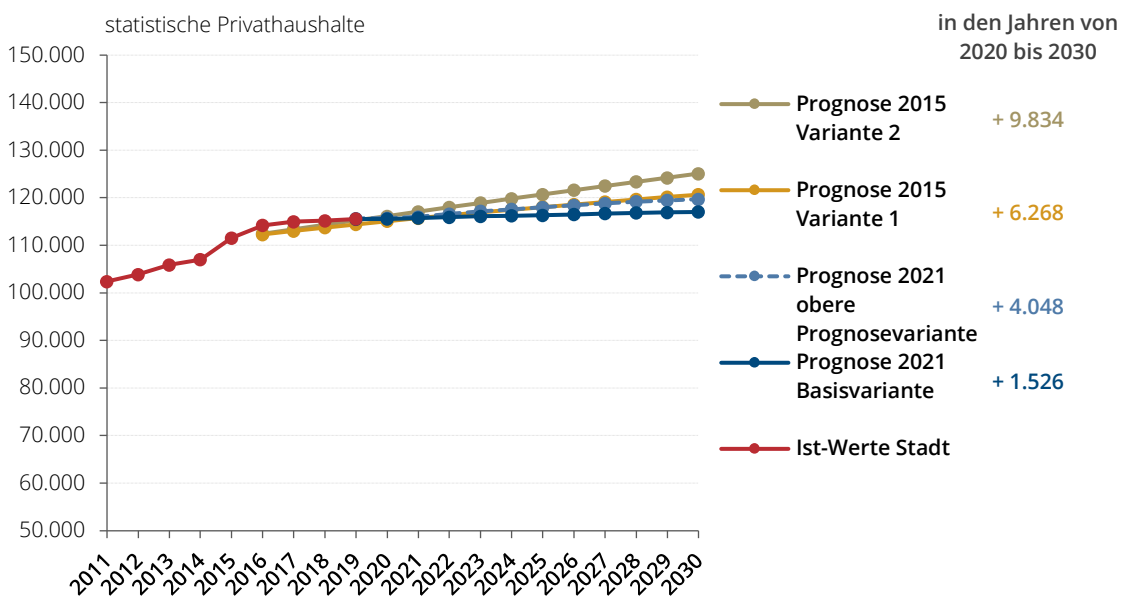
BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN VON ERFURT IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 24

HAUSHALTS-PROGNOSEN VON ERFURT IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Erfurt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Auf den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose setzt die **Wohnungsbedarfsprognose** auf. Mit Blick auf die **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** wurden 2015 drei Varianten gerechnet. Zum damaligen Zeitpunkt lag die Suburbanisierung noch auf einem geringeren Niveau und es wurden mehr Eigenheime in Erfurt gebaut (►siehe Kap. 3.2.2). In der Variante 1 wurde eine Neubauquote von 4,63 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren angesetzt. Am Ende stand ein Bedarf von 2.276 Wohnungen für die Jahre von 2020 bis 2030 (►siehe Abb. 25). Mit den beiden anderen Varianten wurde ein Korridor eines damals denkbaren Rückgangs (Neubauquote 2,58 Wohnungen) und Anstiegs (Neubauquote 6,18 Wohnungen) abgebildet. Seitdem nahm die Suburbanisierung jedoch zu und das tatsächliche Neubaudvolumen ab. Dieses inzwischen geringere Niveau bildet die Grundlage für die 2021 erstellte Variante 1 (Neubauquote 2,80 Wohnungen). In den Jahren von 2020 bis 2030 ergibt dies ein Bedarf von 1.357 Wohnungen, was unter der Linie der 2015 berechneten Variante 2 liegt. Angenommen die Suburbanisierung wird wieder verringert und die Neubauquote steigt in Erfurt auf 4,30 Wohnungen, werden bis 2030 in der Variante 2 von 2021 insgesamt 1.956 Wohnungen

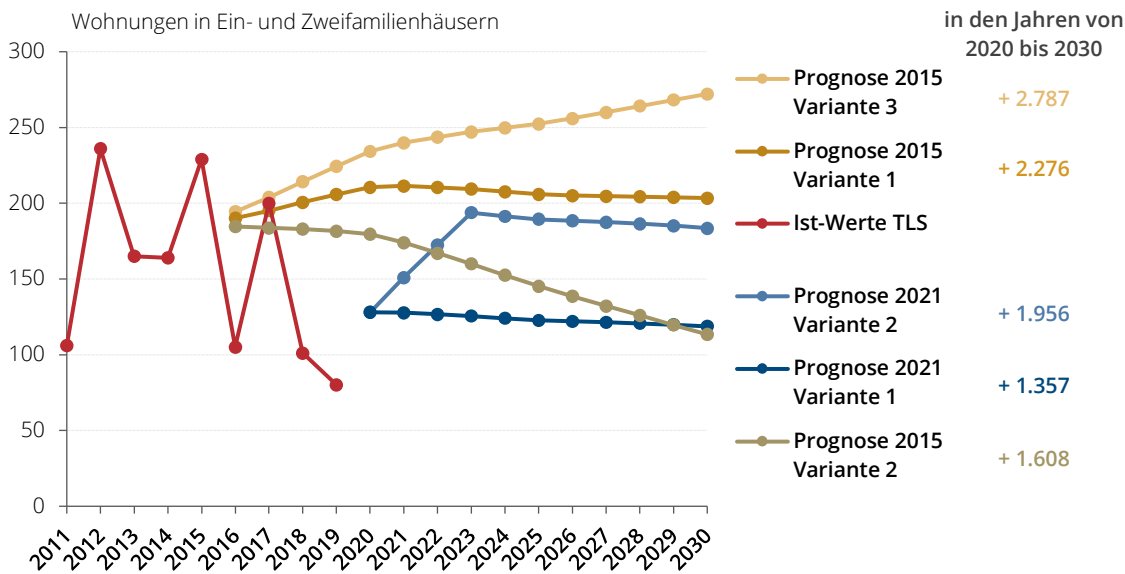
benötigt. Dieser Bedarf liegt ab 2023 nur geringfügig unter der Linie der Variante 1 von 2015. Der zukünftige Bedarf an **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** wurde 2015 und 2021 in unterschiedlicher Art und Weise ermittelt. 2015 wurde ausschließlich der quantitativ notwendige Bedarf berechnet, indem von dem zusätzlichen Wohnungsbedarf aufgrund steigender Haushaltszahlen die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern laut Variante 1 abgezogen wurde. Im Ergebnis werden je nach Entwicklung der Haushaltszahlen in den Jahren von 2020 bis 2030 + 4.267 bis + 7.833 Wohnungen benötigt (►siehe Abb. 26). Wird dieses Rechenverfahren auf die obere Prognosevariante der aktuellen Haushaltsprognose von 2021 sowie dem Eigenheimbedarf laut Variante 1 angewendet, so entsteht bis 2030 ein Bedarf von 2.691 Wohnungen.¹⁰

Wie eingangsbeschrieben gibt es auch im Mehrfamilienhausbereich eine qualitative Nachfrage nach neuen Wohnformen. Anhand eines neuen, von Timourou entwickelten Schätzverfahrens kann diese Nachfrage auf ca. 2.052 Wohnungen bis 2030 geschätzt werden. Diese fällt somit kleiner aus als die quantitative Nachfrage und kann damit durch sie abgedeckt werden.

¹⁰ Im Jahr 2020 liegt der Bedarf auf einem negativen Niveau, da durch Corona die Nachfrage nach Geschosswohnungen zurückgegangen ist, während weiterhin Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt wurden.

ABB. 25

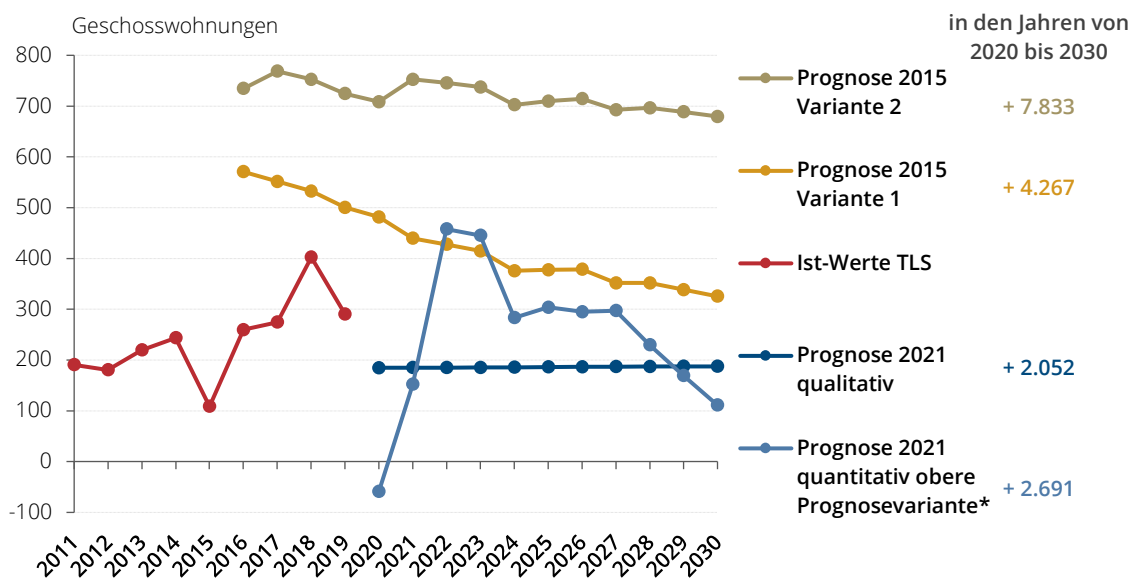
WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSEN VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN VON ERFURT IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 26

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSEN VON WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN VON ERFURT IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

* quantitativer Bedarf obere Prognosevariante insgesamt abzüglich der qualitativen Zusatznachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der 2021 berechnete Wohnungsbedarf zwar weiterhin hoch ist, im Vergleich zu 2015 aber geringer ausfällt. Dies trifft sowohl auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch auf den

der Mehrfamilienhäuser zu. Zurückzuführen ist das im Wesentlichen auf zwei Gründe:

- Die Suburbanisierung nahm in den letzten Jahren weiter zu und das Neubauvolumen an Ein-

und Zweifamilienhäusern fällt inzwischen in Erfurt geringer aus.

- Sowohl die aktuelle Bevölkerungs- als auch die Haushaltsprognose fallen aufgrund einer geringeren Anzahl an Wanderungsgewinnen und eines geringeren Haushaltsverkleinerungsprozesses ungünstiger aus als 2015, womit auch der quantitativ notwendige Bedarf geringer ausfällt.

Trotz der Ungewissheiten bei der Berechnung von Prognosen stellen die Ergebnisse eine wichtige Grundlage für die Fachplanungen dar. Weiterhin sind eine laufende Evaluierung bzw. eine Beobachtung der vorausberechneten und tatsächlichen Entwicklungen ebenso entscheidend wie das Denken und Handeln in Etappen.

3.5 EXKURS: AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG DES ERFURTER KREUZES

Bei dem Erfurter Kreuz handelt es sich um eine thüringenweit bedeutsame Industriegroßfläche, gelegen in einem überwiegend ländlich strukturierten Raum zwischen den Städten Arnstadt, Gotha und Erfurt.

Aktuell erfolgt eine umfassende Erweiterung des Erfurter Kreuzes. So eröffnen in Kürze der chinesische Batteriehersteller CATL eine Fertigungsstätte sowie das Logistikcenter XXXLutz. Darüber hinaus stehen weitere gewerbliche Flächen zur Verfügung.

Dem aktuellen Kenntnisstand nach können durch eine Ausweitung insgesamt **2.500 bis 10.000 neue Arbeitsplätze** entstehen. Da bereits rd. 2.000 Arbeitsplätze bei CATL entstehen werden, gilt die untere Grenze mit 2.500 neuen Arbeitsplätzen als relativ gesichert. Die obere Grenze mit 10.000 neuen Arbeitsplätzen stellt hingegen vielmehr eine nicht konkret untersetzte und damit nur ungefähre Orientierungsgröße dar.

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass eine Erweiterung des Erfurter Kreuzes zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort schafft. Gleichzeitig werden auch indirekte Effekte bei Zulieferern sowie der sogenannte „Turnover-Effekt“, bei welchem die Arbeitsplätze von Mitarbeitern, die zum Erfurter Kreuz wechseln, neu besetzt werden, eintreten.

Im Rahmen dieser Wohnungsbedarfsprognose wird die Frage gestellt, inwieweit die Erweiterung des Erfurter Kreuzes zu einer steigenden Wohnraumnachfrage in Erfurt führen bzw. wie sich diese auf den Erfurter Wohnungsmarkt auswirken könnte – und damit die oben ausgeführten Wohnungsmarktprognosen modifiziert werden müssten.

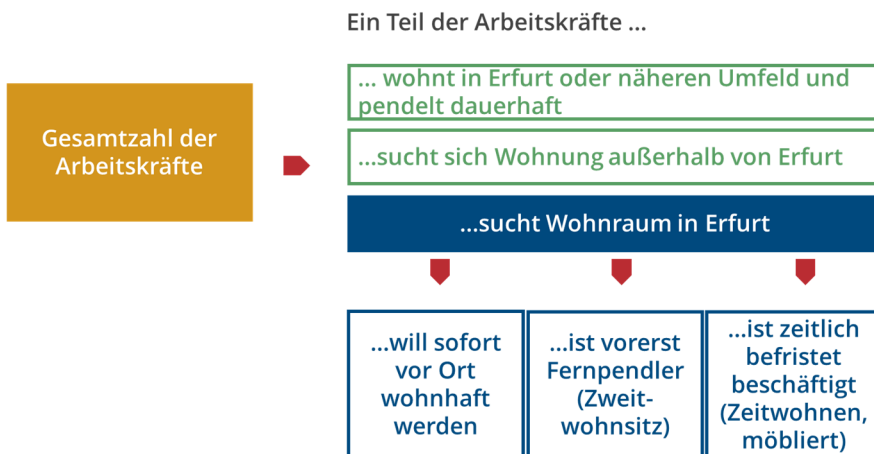
Um diese Frage umfassend zu beantworten, beabsichtigt die Kooperation „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz“, bestehend aus dem Landkreis Gotha, dem Ilm-Kreis und der Landeshauptstadt Erfurt, eine Siedlungsflächenkonzeption „Erfurter Kreuz“ erstellen zu lassen. Da dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll im Folgenden eine erste überschlägige Annäherung an das Thema erfolgen. Dazu wird in einem ersten Schritt aufgezeigt, wie aus Arbeitsplätzen Wohnraumnachfrage wird. Anschließend werden daraus erste Orientierungsgrößen für den Erfurter Wohnungsmarkt abgeleitet, indem grobe Aussagen zu den einzelnen Teilmärkten (Bereich der Geschosswohnungen sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser) und zum Zeitverlauf getroffen werden.

WIE AUS ARBEITSPLÄTZEN WOHNRAUMNACHFRAGE WIRD

Eine Ausweitung um 2.500 bis 10.000 neue Arbeitsplätze wird nicht in gleichem Maße zu einem Nachfrageanstieg nach Wohnraum in Erfurt führen. **Wie viele Wohnungen** durch neue Mitarbeiter am Erfurter Kreuz zusätzlich in Erfurt nachgefragt werden, hängt vom Mobilitätsverhalten der neuen Mitarbeiter ab. Dabei sind folgende Gruppen zu unterscheiden (►siehe Abb. 27):

- **Tagespendler** – Nicht alle Arbeitskräfte, die am Erfurter Kreuz arbeiten werden, benötigen neuen Wohnraum, da sie bereits in Erfurt oder im näheren Umfeld wohnen und entsprechend täglich pendeln.
- **Wohnungssuche außerhalb der Stadt Erfurt** – Aufgrund der räumlichen Lage des Erfurter Kreuzes bieten sich neben der Stadt Erfurt auch andere Wohnorte für Zuziehende an.

WIE AUS ARBEITSPLÄTZEN WOHNRAUMNACHFRAGE WIRD



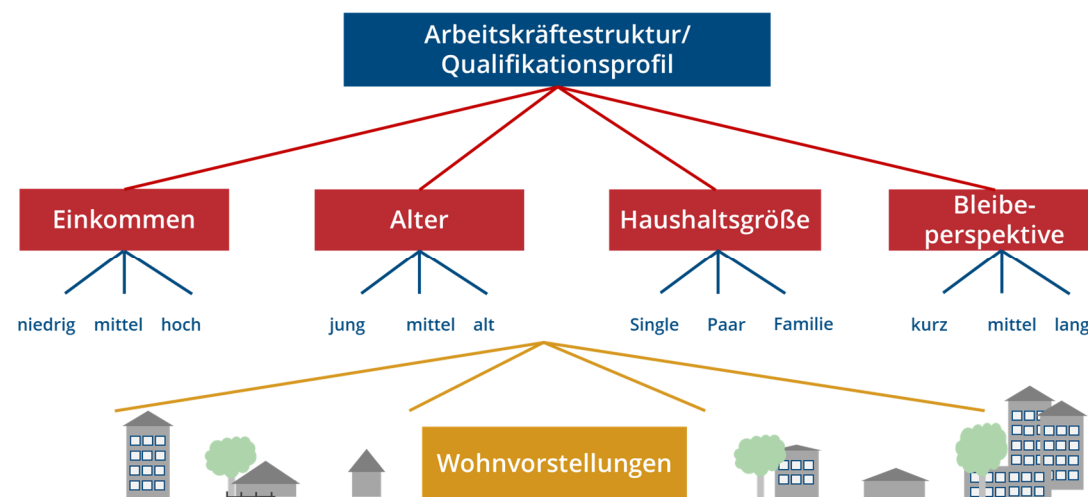
Darstellung: Timourou

- **Fernpendler** – Arbeitnehmer, die ihren Hauptwohnsitz in der Probe- oder Anfangszeit noch nicht verlagern wollen, werden zu Wochenend- oder Fernpendlern. Sie benötigen einen in der Regel preiswerten Zweitwohnsitz.
- **Wohnungssuchende in der Stadt Erfurt** – Von der Gesamtzahl sucht also nur ein Teil (sofort) eine neue Wohnung im weiteren Umfeld des Erfurter Kreuzes und davon wiederum ein Teil in Erfurt.

Anschließend stellt sich die Frage, **welche Wohnungen** von den neuen Mitarbeitern, die in Erfurt wohnhaft werden wollen, zusätzlich benötigt werden. Im Wesentlichen hängt dies von drei Faktoren ab (▶siehe Abb. 28):

- **Nachfragestruktur** – In Abhängigkeit von den verschiedenen Wohnbedürfnissen und -möglichkeiten, die stark vom Alter und von der Haushaltsgröße geprägt sind, werden unterschiedliche Wohnungen nachgefragt.
- **Arbeitsmarktstruktur** – Je nachdem welche Arbeitsplätze entstehen, unterscheiden sich die Mitarbeiter hinsichtlich ihrer Qualifikation, Einkommenssituation und Bleibeperspektive. Dies wiederum beeinflusst unmittelbar die Wohnbedürfnisse und -möglichkeiten.
- **Angebotsstruktur** – Das Wohnungsangebot, welches sich in den einzelnen Gemeinden im Umland des Erfurter Kreuzes hinsichtlich der Miet- und Kaufpreise, Ausstattung und Zustand, Verfügbarkeit etc. unterscheidet, kann wiederum die Wohnstandortentscheidung der neuen Mitarbeiter beeinflussen.

WELCHE WOHNUNGEN NACHGEFRAGT WERDEN



Darstellung: Timourou

ERSTE ORIENTIERUNGSGRÖßEN FÜR DEN ERFURTER WOHNUNGSMARKT

Mit Blick auf den Erfurter Wohnungsmarkt stellen sich vier Fragen:

- Wie viele Wohnungen werden durch neue Mitarbeiter am Erfurter Kreuz in Erfurt zusätzlich nachgefragt?
- Welche Art von Wohnungen wird zusätzlich nachgefragt?
- Wann wird dieser Wohnraum nachgefragt?
- Wo wird dieser Wohnraum nachgefragt?

Zur Beantwortung dieser Fragen können folgende Überlegungen angestellt werden. Dabei wird aus Vereinfachungsgründen angenommen, dass eine zuziehende Arbeitskraft einen Haushalt bildet und somit eine zusätzliche Wohnung nachfragt.

Der relativ gesicherte kurzfristige Bedarf an ca. 2.500 neuen Arbeitskräften stellt die Basisvariante der Überlegungen dar. Angesichts des vorhandenen Arbeitskräftepotenzials im Umland des Erfurter Kreuzes werden die 2.500 neuen Arbeitsplätze nur bedingt zu einem zusätzlichen Zuzug in die Region führen. Diese Einschätzung soll anhand von zwei Argumenten untersetzt werden: Zum einen sind derzeit rd. 14.000 Personen in Erfurt sowie im Landkreis Gotha und Ilm-Kreis arbeitslos gemeldet (Stand Juni 2021), wobei davon sicherlich dem Erfurter Kreuz nur ein Bruchteil als potenzielle Arbeitskraft zur Verfügung stehen wird. Zum anderen wird an zahlreichen Universitäten, Fachhochschulen, Technischen Hochschulen, Thüringer Forschungsinstitute und Berufsschulen im Umland, so zum Beispiel in Erfurt, Ilmenau und Jena, jährlich qualifiziertes Personal ausgebildet.

Aus den oben angeführten Gründen und aus Erfahrungen mit anderen Großsiedlungen wie BMW Leipzig, Tesla etc. kann überschlägig geschätzt werden, da ca. 1000 bis 1.500 neu in die Region ziehen.

Angesichts der Branchenstruktur wird erwartet, dass der Großteil der zuziehenden Arbeitskräfte ein niedriges bis mittleres Einkommen beziehen wird. Überwiegend nachgefragt werden somit **Mietwohnungen mit (unter-)durchschnittlichen Preisen in einfachen bis mittleren Wohnlagen**. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern dürfte kurzfristig relativ gering ausfallen.

Ausschlaggebend für den Zuzug der Arbeitskräfte nach Erfurt ist die Konkurrenzsituation der Gemeinden untereinander. Faktoren, die für einen Zuzug nach Erfurt sprechen, sind die Urbanität/Zentralität und damit verbunden die Vielfalt an Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen, die infrastrukturelle Anbindung (Pkw, Nah- und Fernverkehr), das vielfältige Mietwohnungsangebot etc. Gegen einen Zuzug nach Erfurt bzw. für einen Zuzug in eine andere Gemeinde sprechen die vergleichsweise hohen Miet- und Kaufpreise in Erfurt, die geringe Leerstandsquote und somit die eingeschränkte Verfügbarkeit von Wohnraum in Erfurt. Da sich die Wohnbedürfnisse und -wünsche seitens der Nachfrager stark voneinander unterscheiden können, wird diese Auswahl an Faktoren unterschiedlich bewertet.

Angesichts des großen Umlandes des Erfurter Kreuzes wäre ein Anteil von 300 bis 500 kurzfristig und zusätzlich nachgefragten Wohnungen im Erfurter Wohnungsmarkt eine realistische Größenordnung. Dies würde ca. 0,4 % des Erfurter Wohnungsmarktes entsprechen. Damit wird deutlich, dass die bisher avisierten Neuansiedlungen am Erfurter Kreuz den Erfurter Wohnungsmarkt nicht nennenswert belasten, insbesondere angesichts der kurzfristig geplanten oder im Bau befindlichen Neubaupotenziale im Mehrfamilienhausbereich. Sie würden den Prozess der Entspannung des Erfurter Mietwohnungsmarktes etwas verringern.

Entsprechend der Erfurter Angebotsstruktur und der infrastrukturellen Anbindung werden diese Nachfrager wahrscheinlich vorrangig in den Prognosegebieten Innenstadt Nord und Ost sowie in der Großwohnsiedlung Süd/Ost Wohnraum nachfragen.

Da die zusätzlichen Nachfrager einkommensbedingt vielmehr eine Bestands- und weniger eine Neubauwohnung nachfragen, ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die oben beschriebenen Qualitäten des Neubaus.

Mittelfristig ab 2025 wird erwartet, dass die Nachfrage auch in den Prognosegebieten Innenstadt Mitte/West sowie Innenstadt Süd zunehmen wird, da sich die Einkommenssituation der zugezogenen Nachfrager verbessert hat und sie mit der Zeit ihre Wohnsituation in der Stadt Erfurt verbessern wollen/können. Gleichzeitig kann sich mit der weiteren Alterung der Zugezogenen die Lebensphase ändern, womit bei einem Teil der

Nachfrager der Wunsch nach einem Eigenheim aufkommen kann. Dabei werden die Angebote in der Stadt Erfurt verstärkt in Konkurrenz zum Umland stehen.

Sollten im weiteren Zeitverlauf weitere Ansiedlungen mit bis zu 10.000 neuen Arbeitsplätzen erfolgen, dürften die Auswirkungen auf den Erfurter Wohnungsmarkt größer werden, insbesondere wenn in den Mittelstädten wie Arnstadt oder Gotha das Wohnungsangebot nicht nennenswert

ausgeweitet wird. Da dies jedoch nicht kurzfristig erfolgen wird, besteht die Möglichkeit durch die geplanten Neubauten mit dem potenziellen Zuzug Schritt zu halten. Im ungünstigen Fall verzögert sich damit die Marktentspannung. Insgesamt lassen die zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse nicht darauf schließen, dass die oben aufgeführten Mengengerüste für den kurz- und mittelfristigen Zeitraum nennenswert angepasst werden müssten.

4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Das Ziel der Wohnbauflächenbilanz ist eine Gegenüberstellung der vorausgerechneten Nachfrage und den Neubaupotenzialen in den Jahren von 2020 bis 2040. Anhand dieser Ergebnisse

können anschließend strategische Ansätze zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung abgeleitet werden (►siehe Kapitel 5).

4.1 NEUBAUPOTENZIALE IN ERFURT

Für die Stadt Erfurt wurde ein Flächenpotenzial für den Bau von 7.673 Wohnungen ermittelt (Stand 31.05.2021).¹¹ Diese mobilisierbaren Potenziale setzen sich wie folgt zusammen:

- Satzungen nach § 34 BauGB: 723 Wohnungen
- bestehende Bebauungspläne: 1.771 Wohnungen
- in Planung befindliche Gebiete (Bebauungspläne in Aufstellung): 5.179 Wohnungen

Im Folgenden wird dieses Neubaupotenzial von **7.673 Wohnungen** als das **realistische Potenzial** bezeichnet, da diese Wohnungen mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit bis spätestens 2040 auf den Erfurter Wohnungsmarkt kommen; vor allem die 1.760 Wohnungen, welche sich derzeit im Bau befinden.

Nach § 34 BauGB können kurzfristig bis 2025 insgesamt 723 Wohnungen gebaut werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Geschosswohnungen, schwerpunktmäßig im Prognosegebiet Ost. Um ca. 1.000 Wohnungen größer fällt das Potenzial in bestehenden B-Plan-Gebieten aus. Auch diese Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig zur Verfügung und zum Großteil handelt es sich um Geschosswohnungen. Neben der Innenstadt Mitte/West und Innenstadt Nord bietet das dörfliche Prognosegebiet die meisten Potenziale. Sowohl kurz- als auch langfristig stehen etwas mehr als 5.000 Wohnungen in Planung befindlichen Gebieten zur Verfügung. Bei 88 % handelt es sich um Geschosswohnungen, davon bereits die Hälfte in der Innenstadt Ost. Die 12 % im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen

vorrangig im dörflichen Prognosegebiet (►siehe Abb. 29).

Neben dem realistischen Potenzial sind der Stadtverwaltung Erfurt weitere Potenziale bekannt. Dabei handelt es sich allerdings um ein **theoretisches Potenzial**, dessen Realisierung bis 2040 derzeit aufgrund von Mobilisierungshemmnissen und divergierenden Eigentümerinteressen ungewiss ist. Dies setzt sich wie folgt zusammen:

- Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen: 1.250 Wohnungen
- Baulücken und Brachflächen in den dörflichen Ortsteilen: 120 Wohnungen
- mögliche Siedlungsflächenerweiterung gemäß Kategorie „Eigenentwicklung“ in den dörflichen Ortsteilen (laut ISEK Erfurt 2030): 440 Wohnungen
- Wohnbauflächenreserve laut FNP in den dörflichen Ortsteilen: 120 Wohnungen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Ergänzung können theoretisch auf den Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen 1.250 Wohnungen errichtet werden. Angesichts der Lagequalitäten entsprechen diese Flächen in der Regel aber weniger den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager beim Neubau. Vor einer Wiederbebauung der Flächen wird daher eine breite Diskussion über städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Chancen und Risiken empfohlen.

Bei den weiteren 680 aufgeführten Wohnungen handelt es sich maßgeblich um potenzielle Eigenheime. Auch hier ist die Mobilisierung bis 2040

¹¹ Das Ende Mai 2021 von der Stadt Erfurt ermittelte Neubaupotenzial von 7.673 Wohnungen weicht geringfügig von dem im November 2020 ermittelten Potenzial (7.754 Wohnungen) ab, welches der Erstellung der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wurde. Diese geringfügige Differenz ist auf einen unterschiedlichen Stichtag zurückzuführen und hat keine Auswirkungen auf den strategischen Umgang mit den Neubaupotenzialen.

derzeit ungewiss und das Mengengerüst nur bedingt belastbar.

Weitere Potenziale im Bestand, welche durch Umwandlungen, Wohnungsteilungen etc. entstehen können, können nicht verlässlich quantifiziert werden und bleiben daher in diesem Rahmen unberücksichtigt.

Schlussendlich wird bei der Wohnbauflächenbilanz das realistische Potenzial der vorausgerechneten Nachfrage gegenübergestellt. Das theoretische Potenzial fließt hingegen in die Berechnung

nicht mit ein, wird aber abschließend bei der Ableitung der strategischen Ansätze der Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigt.

Auch wenn das realistische Potenzial höchstwahrscheinlich bis 2040 auf den Markt kommt, sind nichtsdestotrotz zukünftig Änderungen möglich: Erfahrungsgemäß können Gründe, wie zum Beispiel eine zu geringe Investitionsbereitschaft des Flächeneigentümers oder neuerliche Restriktionen, welche eine bauliche Entwicklung erschweren oder gar unmöglich machen, das tatsächliche Neubaupotenzial verändern.

ABB. 29

REALISTISCHE NEUBAUPOTENZIALE FÜR DIE JAHRE 2020 BIS 2040 IN ERFURT

	Satzungen nach §34 BauGB	bestehende B-Plan-Gebiete	in Planung befindliche Gebiete	gesamt
Innenstadt Mitte/West	155	497	732	1.384
Innenstadt Süd	70	152	790	1.012
Innenstadt Ost	446	46	2.070	2.562
Innenstadt Nord		388	323	711
Großwohnsiedlung Nord	52	135	546	733
Großwohnsiedlung Süd/Ost		20	153	173
dörflich		533	565	1.098
Erfurt	723	1.771	5.179	7.673

Datengrundlage: Stadt Erfurt

Berechnungen/Darstellung: Timourou

4.2 QUANTITATIVE BILANZ INSGESAMT

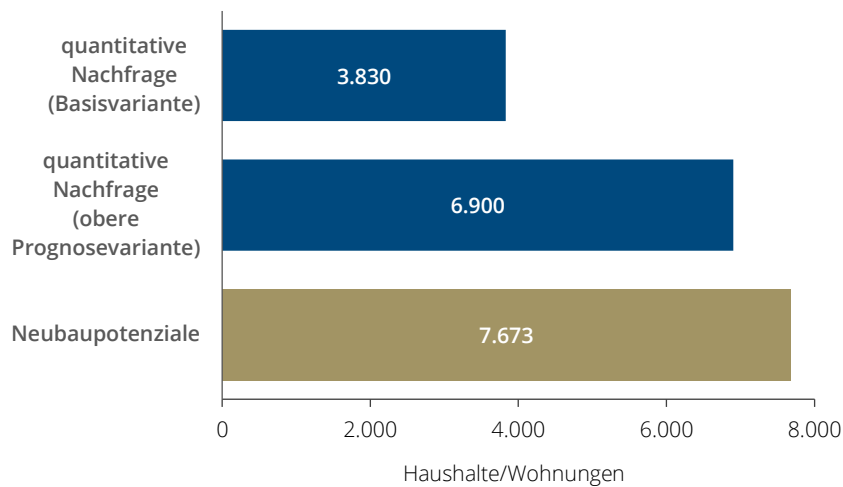
Dem realistischen Neubaupotenzial von ca. 7.673 Wohnungen stehen basierend auf den Ergebnissen der Haushaltsprognose in den Jahren von 2020 bis 2040 die zusätzliche Wohnraumnachfrage von 3.830 Wohnungen (Basisvariante) bzw. 6.900 Wohnungen (obere Prognosevariante) gegenüber (►siehe Kapitel 3.1).

Die rein **quantitative Bilanz** daraus lässt zwei Gedankengänge zu (►siehe Abb. 30):

- Das mobilisierbare Flächenangebot reicht aus, auch wenn sich die Nachfrage entsprechend der oberen Prognosevariante entwickelt.
- Sollte die Basisvariante eintreffen, liegt ein Überangebot vor und es werden nicht alle Neubaupotenziale bis 2040 benötigt.

Absolute **Voraussetzung** für diese Bilanzierungen wäre jedoch, dass alle realistischen Flächenpotenziale auch tatsächlich entwickelt werden und an den Markt kommen!

QUANTITATIVE BILANZ VON ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

4.3 QUALITATIVE BILANZ INSGESAMT

Die rein quantitative Bilanz gilt es weiter zu differenzieren, indem vertiefend auch die Wohnvorstellungen und -wünsche der Erfurter mit berücksichtigt werden. Die sogenannte qualitative Nachfrage umfasst insgesamt 6.410 Wohnungen (►siehe Kapitel 3.2 und 3.3).

Maßgeblich ergibt sich die Zahl der qualitativen Nachfrage durch umziehende Erfurter und fällt deshalb relativ unabhängig von der zukünftigen Zunahme der Haushaltszahlen aus.

Beim Vergleich der quantitativen und qualitativen Nachfrage lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten (►siehe Abb. 31):

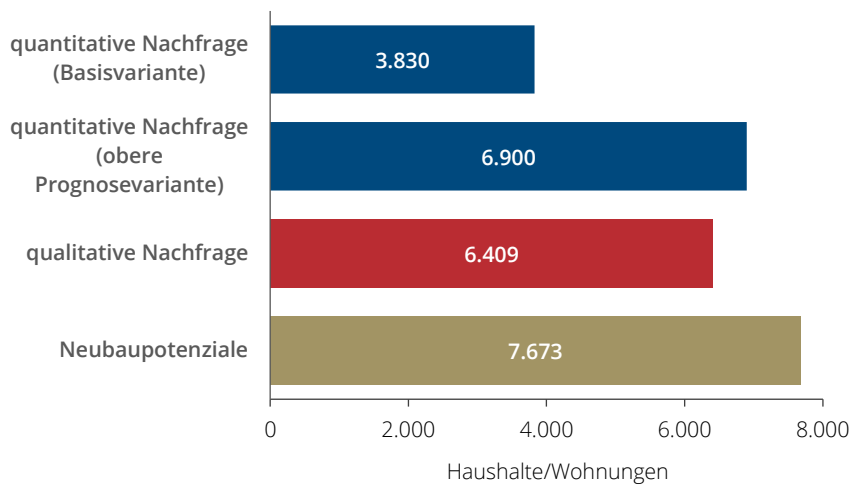
- Die qualitative Nachfrage fällt in etwa so hoch aus wie die quantitative Nachfrage in der

oberen Prognosevariante und folglich deutlich höher als in der Basisvariante.

- Demzufolge werden fast alle Wohnungen, die aus quantitativer Sicht notwendig sind, gleichzeitig auch aus qualitativen Gründen nachgefragt; die qualitative Nachfrage wird damit in der oberen Prognosevariante vollständig abgedeckt.
- In der Basisvariante ist dies umgekehrt, die qualitative Nachfrage fällt größer aus und bildet den erforderlichen Wohnungsbedarf ab.
- Damit werden zugleich mehr Wohnungen gebaut als quantitativ benötigt. Im Ergebnis entstehen dadurch Leerstände in anderen Bestandwohnungen. Eine Erhöhung des Leerstandes, um den Wohnungsmarkt zu entspannen, kann aber auch Ziel der Erfurter Wohnungspolitik sein.

ABB. 31

QUANTITATIVE UND QUALITATIVE BILANZ IN ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

4.4 QUALITATIVE BILANZ NACH TEILMÄRKTEN

Weiterhin lässt sich die qualitative Nachfrage nach Teilmärkten unterteilen. Von den insgesamt 6.410 qualitativ nachgefragten Wohnungen bis zum Jahr 2040 werden 2.450 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.960 Wohnungen

in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. Dieser Nachfrage steht das folgende realistische Potenzial von 700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 6.970 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber (siehe Abb. 32):

ABB. 32

REALISTISCHES POTENZIAL BIS 2040 IN ERFURT

	gesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern
im Bau	1.760	87	1.673
Bebauungspläne (rechtskräftig, in Aufstellung) sowie nach § 34 BauGB	5.913	617	5.296
gesamt	7.673	704	6.969

Datengrundlage: Stadt Erfurt
 Darstellung: Timourou

Mithilfe der qualitativen Bilanz lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten (►siehe Abb. 33):

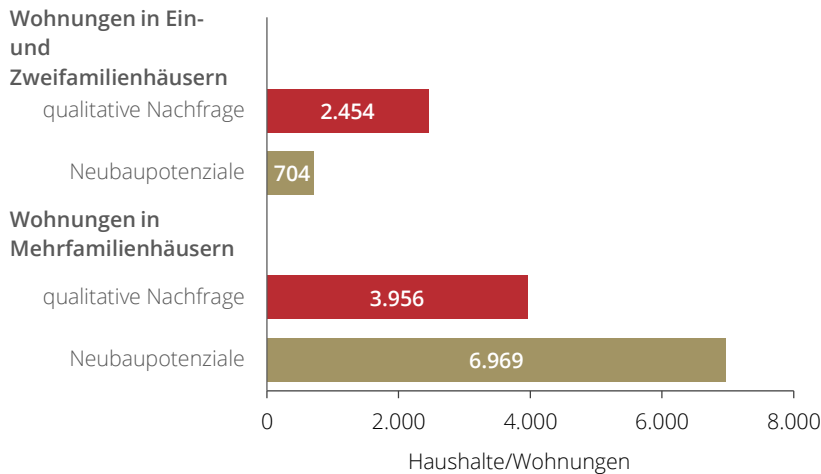
- Bis zum Jahr 2040 ist **durchweg** ein **Defizit** an Wohnungsangeboten für den **Eigenheim-**

bau erkennbar. Das Defizit umfasst im gesamten Prognosezeitraum durchschnittlich ca. 80 Wohnungen pro Jahr.

- Weiterhin deutlich wird ein **Überangebot** an **Geschosswohnungen**.

ABB. 33

QUALITATIVE BILANZ VON ERFURT NACH TEILMÄRKTEN



Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

4.5 QUALITATIVE NACHFRAGE NACH ZEITRÄUMEN

Der im vorherigen Kapitel beschriebene qualitative Nachfrage nach Teilmärkten lässt sich weiter analysieren, indem die vorhandenen Potenziale in Zeiträume ihrer möglichen Realisierung untergliedert werden. Sinnvoll ist eine Zweiteilung in:

- kurzfristige Potenziale bei Wohnungen, die sich bereits im Bau befinden bzw. die höchstwahrscheinlich bis zum Jahr 2025 hergestellt werden sowie
- mittel- und langfristige Potenziale bei Wohnungen, dessen Realisierung ab dem Jahr 2026 wahrscheinlich ist bzw. welche sich perspektivisch in Planung befinden werden.

Kurzfristig bis zum Jahr 2025 kann folgende Bilanz aufgestellt werden (►siehe Abb. 34):

Deutlich werden das bereits erwähnte Defizit im Eigenheimbereich sowie die Überversorgung an Geschosswohnungen. Die **mittel- bis langfristige** Bilanz zeigt sich wie folgt (►siehe Abb. 35):

- Auch ab dem Jahr 2026 bleibt mit den bisher in Planung befindlichen Potenzialen ein Defizit im Eigenheimbereich bestehen.
- Rechnerisch wird im Geschosswohnungsbau mittel- und langfristig ebenfalls ein Defizit berechnet. Da jedoch nicht alle kurzfristigen Potenziale benötigt werden, wird dieses Defizit ausgeglichen. In der Summe stehen im gesamten Prognosezeitraum ausreichend realistische Potenziale für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung.

ABB. 34

REALISTISCHES KURZFRSTIGIES POTENZIAL BIS 2025 IN ERFURT

Bilanz kurzfristig (bis 2025)	gesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilien- häusern
Bedarf			
qualitativer Bedarf	1.860	750	1.110
realistisches Potenzial	4.829	403	4.426
im Bau	1.760	87	1.673
Bebauungspläne (rechtskräftig, in Aufstellung) sowie nach § 34 BauGB	3.069	316	2.753
Zwischenbilanz	2.969	-347	3.316

Datengrundlage: Stadt Erfurt

Darstellung: Timourou

ABB. 35

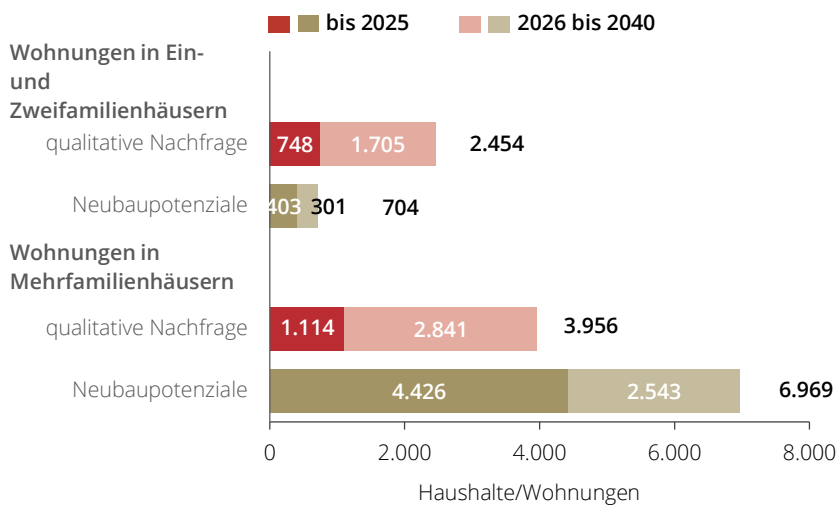
REALISTISCHES MITTEL- UND LANGFRISTIGES POTENZIAL BIS 2025 IN ERFURT

Bilanz mittel- und langfristig (2026 bis 2040)	gesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilien- häusern
Bedarf			
qualitativer Bedarf	4.540	1.700	2.840
realistisches Potenzial	2.844	301	2.543
im Bau	0	0	0
Bebauungspläne (rechtskräftig, in Aufstellung) sowie nach § 34 BauGB	2.844	301	2.543
Zwischenbilanz	-1.696	-1.399	-297

Datengrundlage: Stadt Erfurt

Darstellung: Timourou

QUALITATIVE BILANZ VON ERFURT NACH TEILMÄRKTEN UND ZEITRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Erfurt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

5 STRATEGISCHE ANSÄTZE DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Basierend auf den Berechnungen zur quantitativen und qualitativen Nachfrage sowie der Gegenüberstellung mit dem mobilisierbaren Neubaupotenzial ist eine Schlussfolgerung zentral:

- Aus qualitativen Gründen werden von der Erfurter Bevölkerung in etwa so viele zusätzliche Wohnungen gewünscht, wie sie aus quantitativen Gründen beim Eintreffen der oberen Prognosevariante notwendig wären.

Aus diesem Grund sollte die **obere Prognosevariante für die Wohnbauflächenentwicklung handlungsleitend** sein. Kurzfristig bis 2025 gilt es demnach ca. 2.000 zusätzliche Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen, davon rd. 800 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Baufertigstellungen in diesem Umfang dienen voraussichtlich jedoch lediglich der Bedarfsdeckung an neuen Wohnraum. Eine spürbare Entspannung des Erfurter Wohnungsmarktes kann somit noch nicht geschaffen werden.

DEFIZIT IM EIGENHEIMBEREICH

Aktuell bekannt ist ein kurzfristig mobilisierbares Neubaupotenzial im Eigenheimbereich von ca. 403 Wohnungen. Weitere sogenannte theoretische Neubaupotenziale (►siehe Kapitel 4.1) sowie Potenziale in den sogenannten Suchräumen werden aller Voraussicht nach nicht kurzfristig zur Verfügung stehen. Allerdings besteht die Möglichkeit – wenn auch im begrenzten Rahmen – weitere bebaubare Grundstücke kurzfristig zu mobilisieren, indem

- langfristig eingestufte Flächen schneller als bisher angenommen, beplant und entwickelt werden,
- Flächen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, kleinteilig bebaut werden oder/und
- die zur Verfügung stehenden Flächen nicht mit frei stehenden Einfamilienhäusern, sondern mit dem „Erfurter Haus“ dichter bebaut werden.

Insgesamt ist erwartbar, dass kurzfristig bis 2025 das Defizit von rd. 400 Wohnungen nicht

vollständig ausgeglichen werden kann. Folglich ist eine Zunahme der **Suburbanisierung** denkbar und die Einwohnerzahl in Erfurt würde sich um diesen Faktor ungünstiger als in der Bevölkerungsprognose vorausberechnet entwickeln. Damit dieser Trend langfristig aufgehalten oder gar gedreht werden kann, sollten bereits jetzt weitere Standorte im Stadtgebiet Erfurt eruiert werden. Dabei spielen die Suchräume eine wichtige Rolle. Weiterhin als wichtig wird auch langfristig die erfolgreiche Etablierung des „Erfurter Hauses“ eingeschätzt, um der Flächenknappheit mit einer kompakteren, aber auch attraktiven Bauweise begegnen zu können.

ÜBERANGEBOT IM MEHRFAMILIENHAUSEBEREICH

Im gesamten Prognosezeitraum bis 2040 werden fast 4.000 zusätzliche Geschosswohnungen benötigt. Die realistischen Neubaupotenziale mit Satzungen nach § 34 BauGB sowie in bestehenden B-Plan-Gebieten umfassen bereits ein Potenzial von fast 2.400 Wohnungen. Für die restlichen rd. 1.600 Wohnungen muss noch Planungsrecht geschaffen werden.

Im Gegensatz zum Eigenheimbereich gibt es allerdings ein Überangebot an Neubaupotenzialen im Mehrfamilienhausbereich; vor allem kurzfristig bis 2025. Das Überangebot könnte im Sinne einer strategischen Reserve zu einer **Entspannung des Erfurter Mietwohnungsmarktes** beitragen. Außerdem wäre die Reserve für einen möglichen Nachfrageanstieg im Zuge der Ansiedlungen am Erfurter Kreuz geeignet.

Da mit dem Geschosswohnungsbau auf den Anstieg der Haushaltszahlen reagiert und die Wohnwünsche und -vorstellungen der Nachfrager realisiert werden sollen, ergeben sich für den Geschosswohnungsbau zentrale Anforderungen:

- schwerpunktmäßig 2- und 3-Raum-Wohnungen und ergänzend 4- und 5-Raum-Wohnungen,
- moderne Grundrisse und durchschnittliche oder gehobene Ausstattung (insbesondere im Bad und in der Küche),
- altersgerecht,

- zentrale/innerstädtische und wenn möglich ruhige Lagen

Neubauprojekte, welche diese Kriterien nicht ausreichend erfüllen, sollten auf den Prüfstand gestellt werden und können als Reserve für einen späteren Zeitraum angesehen werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich das Neubaupotenzial im Mehrfamilienhausbereich reduziert, wenn Standorte für den Eigenheimbau umgeplant werden.

Weiterhin gilt es darauf hinzuweisen, dass eine Reduzierung des Geschosswohnungsbaus auch zu einer Abnahme des geförderten sozialen Wohnungsbaus führen wird.

LAUFENDE BEOBACHTUNG UND GEGEBENENFALLS ANPASSUNG

Parallel zu den Bestrebungen angesichts des Defizits im Eigenheimbereich und des Überangebotes im Mehrfamilienhausbereich gilt es in den ersten Jahren die tatsächlichen Entwicklungen weiterhin zu beobachten und gegebenenfalls die Wohnbauflächenstrategie für den Zeitraum nach 2025 anzupassen. Denkbar sind unterschiedliche Szenarien:

a) die Nachfrage entwickelt sich wie in der Basisvariante vorausberechnet

Wenn bis 2025 die Nachfrage um rd. 830 Haushalte zugenommen hat (Basisvariante) und trotzdem ca. 2.000 zusätzliche Wohnungen auf den Wohnungsmarkt dazugekommen sind, nahm der Leerstand um die Differenz bzw. um 1.170 Wohnungen zu. Bei dieser Bilanzierung wurden Wohnungsabgänge, entweder durch Maßnahmen im Bestand (Wohnraumzusammenlegungen) oder/und durch den Abriss, nicht berücksichtigt. Im Ergebnis wäre die Leerstandsquote von ca. 2,0 % auf 3,0 % angestiegen (►siehe Kasten „Leerstand in Erfurt“). Dieser Effekt fällt geringer aus, wenn es im gleichen Zeitraum zu nennenswerten Wohnungsabgängen durch Abbruch, Umnutzung oder Zusammenlegung kommt.

Um die tatsächlichen Effekte, welche sich hinter einem Nachfrageanstieg um rd. 830 Haushalte

verbergen, besser verstehen zu können, wäre eine Beobachtung unter anderem nach Teilmärkten sinnvoll. Beispielsweise ist ein geringeres Wachstum aufgrund einer zunehmenden Suburbanisierung denkbar, womit sich der Handlungsdruck im Eigenheimbereich erhöhen würde. Wenn gleichzeitig aber auch mehr Personen zuziehen als angenommen, könnte dies unter anderem als eine Bestätigung der Weiterentwicklung des Erfurter Wohnungsbestandes interpretiert werden. Je nachdem ergeben sich unterschiedliche Schlussfolgerungen für die weitere Planung und Entwicklung von Wohnungsbaustandorten nach 2025.

b) die Nachfrage entwickelt sich wie in der oberen Prognosevariante vorausberechnet

Gelingt es Erfurt, mehr Zuzug zu generieren und die Nachfrage steigt bis 2025 um 2.350 Haushalte an, so bliebe die Wohnungsmarktsituation bei einem Neubauvolumen von ca. 2.000 Wohnungen (400 Wohnungen pro Jahr) weiterhin angespannt.

Für die Jahre ab 2026 wäre dann der Neubau von mindestens rd. 300 Wohnungen pro Jahr denkbar. Dieses Niveau würde in etwa der qualitativen Nachfrage beim Eintreffen der oberen Prognosevariante entsprechen. Entwickelt sich die Nachfrage weiterhin so positiv, würde die Wohnungsmarktsituation angespannt bleiben. Werden jedoch mehr als 300 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, könnte eine allmähliche Entspannung der Wohnungsmarktsituation eintreten.

c) die Nachfrage steigt stärker als in der oberen Prognosevariante vorausberechnet

Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose spiegeln die zum Erstellungszeitpunkt als realistisch eingeschätzten Entwicklungen wider. Unabhängig davon sind jedoch auch andere – wenn auch mit mehr Unsicherheiten verbundene – Entwicklungen möglich. So könnte die Nachfrage stärker als in der oberen Prognosevariante vorausberechnet ansteigen, wenn zum Beispiel das Erfurter Kreuz als Wirtschaftsstandort weiterentwickelt wird und mehr Arbeitskräfte nach Erfurt ziehen. Erste Einschätzungen zu diesem Thema wurden im Kapitel 3.5 thematisiert.

WOHNUNGSLEERSTAND IN ERFURT

Der aktuellen Leerstandsschätzung der Stadt Erfurt nach, stehen von 111.234 Wohnungen derzeit 2.256 Wohnungen leer. Dabei handelt es sich um den marktaktiven Leerstand und die gesamtstädtische Leerstandsquote liegt bei 2,0 % (Stand 31.12.2020). Im Stadtgebiet liegen die Leerstandsquoten überall auf einem niedrigen Niveau – vor allem in Teilen der Innenstadt –, auch wenn die Großwohnsiedlungen – vor allem Nord – tendenziell höhere Leerstandsquoten aufweisen (►siehe Abb. 37). **Insgesamt gilt der Erfurter Wohnungsmarkt als angespannt.**

Aufgrund der geringen Leerstandsquote und der angespannten Wohnungsmarktsituation bietet der Bestand keine nennenswerten Leerstandsreserven, sodass ein Nachfrageanstieg automatisch in einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen – unabhängig davon ob Neubau oder Umnutzungen – mündet.

Je nachdem, wie stark zukünftig die Nachfrage zunimmt und je nachdem wie viele Neubaupotenziale realisiert werden, entwickelt sich die Leerstandsquote. Wenn die qualitative Nachfrage bis 2025 mit zusätzlich rd. 2.000 Wohnungen bedient wird und die Nachfrage aber nur entsprechend der Basisvariante um 830 Haushalte ansteigt, wäre ein Anstieg der Leerstandsquote auf 3,0 %

möglich. Werden allerdings die fast 5.000 bis 2025 geplanten Wohnungen gebaut, würde die Leerstandsquote bis 2025 auf 5,5 % steigen und die Anzahl der Leerstände nimmt um etwas mehr als 4.000 Wohnungen zu; außer die Nachfrage steigt stärker als in der Basisvariante vorausberechnet. Insgesamt würde sich in diesem Fall der Wohnungsmarkt spürbar entspannen.

Wie viel Leerstand sich die Stadt Erfurt leisten kann, müsste an diesem Punkt (politisch) diskutiert werden. Dabei muss beachtet werden, dass die Bestände des Erfurter Wohnungsmarktes unterschiedlichen Leerstandsrisiken unterliegen. Gründe für ein erhöhtes Leerstandsrisiko können dabei vielfältig sein. Häufig spielen aber der Sanierungsgrad, die Lage, die Ausstattung oder/und die Sozialstruktur eine wichtige Rolle. Angesichts dessen wäre vor allem das untere Preissegment von steigendem Leerstand betroffen. Tendenziell weisen die Bestände der Großwohnsiedlungen mit ihren Objekt- und Lagequalitäten ein größeres Leerstandsrisiko auf als die Bestände in den innerstädtischen Gebieten. Wenn zum Beispiel jeweils weitere 1.000 der zusätzlichen 5.000 Leerstände in den Großwohnsiedlungen entstehen, würden dort die Leerstandsquoten auf 8,0 und 9,0 % ansteigen.

ABB. 37
LEERSTANDSSITUATION IN ERFURT AM 31.12.2020

	Wohnungen	Wohnungs-leerstand	Leerstands- quote
Innenstadt Mitte/West	17.672	419	2,4%
Innenstadt Süd	13.230	252	1,9%
Innenstadt Ost	13.083	179	1,4%
Innenstadt Nord	16.134	209	1,3%
Großwohnsiedlung Nord	19.071	552	2,9%
Großwohnsiedlung Süd/Ost	13.568	243	1,8%
dörflich	18.476	403	2,2%
Erfurt	111.234	2.256	2,0%

Datengrundlage: Stadt Erfurt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ANHANG

ABB. 38

PROGNOSEGEBIETE DER STADT ERFURT

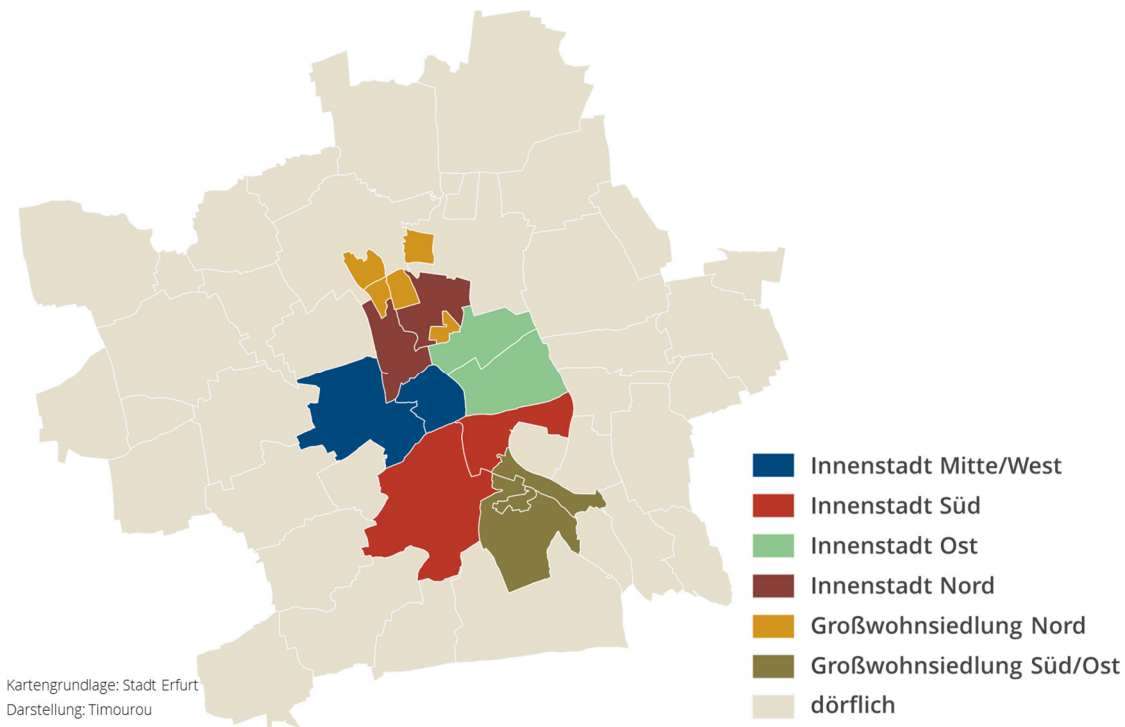
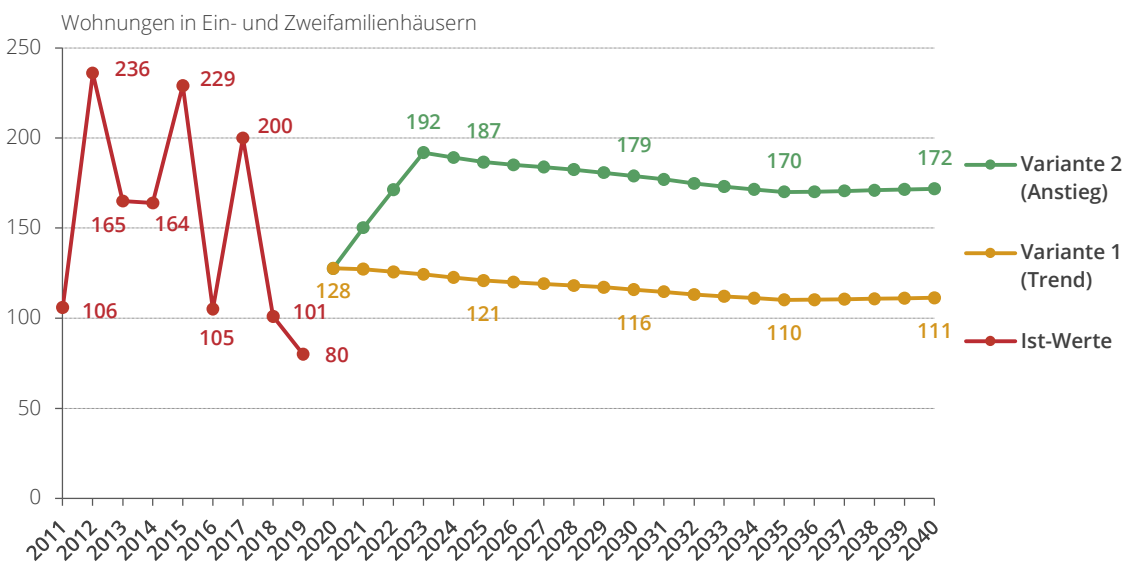


ABB. 39

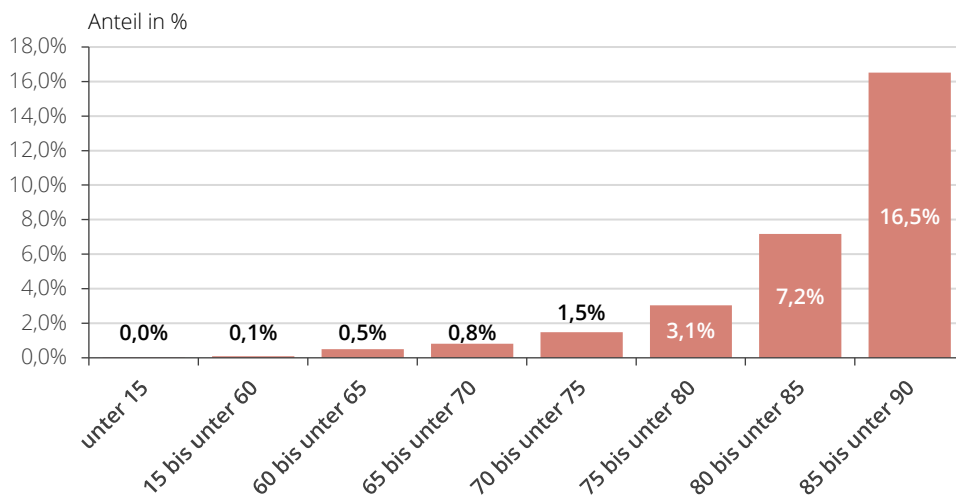
ERGEBNISSE DER VORAUSBERECHNETEN QUALITATIVEN NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN ERFURT



Datengrundlage: Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 40

PFLEGEQUOTEN IN STATIONÄREN EINRICHTUNGEN NACH ALTERSGRUPPEN VON THÜRINGEN 2017



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
