

WOHNUNGSMARKTBERICHT THÜRINGEN

Beobachtung und Ausblick



Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

I.	Berichtsteil	11
1.	Einleitung	11
2.	Demographische Entwicklung in Thüringen	12
2.1.	Hintergrund und bisherige Entwicklung	12
2.2.	Bevölkerungsprognose bis 2025	17
2.3.	Ableitung von Wohnungsmarktregionen	20
2.3.1.	Abgrenzung anhand von Pendlerverflechtungen	20
2.3.2.	Plausibilisierung mittels Preisgebirge	22
2.4.	Festlegung einer Regionsampel für Wohnungsmärkte	23
2.4.1.	Stufe 1: Festlegung auf Ebene der Wohnungsmarktregionen	23
2.4.2.	Stufe 2: Verfeinerung auf der Ebene von Wohnquartieren	25
3.	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	27
3.1.	Hintergrund und bisherige Entwicklung der Nachfrage	27
3.2.	Prognose der Wohnungsnachfrage in Thüringen bis 2025	32
3.2.1.	Methodische Erläuterungen	32
3.2.2.	Landesweite Wohnungsnachfrage (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)	32
3.2.3.	Regionale Wohnungsnachfrage (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)	35
3.3.	Zusammenfassung und Vergleich der Prognosevarianten	37
4.	Entwicklung des Wohnungsangebots	37
4.1.	Hintergrund und bisherige Entwicklung bis 2009	37
4.2.	Wohnungsangebot in den Regionen Thüringens	39
4.3.	Gebäude- und Wohnungsstrukturen in Thüringen	41
4.3.1.	Wohnungsgrößen	41
4.3.2.	Wohnungsleerstand	43
4.3.3.	Eigentümerstrukturen	46
4.3.4.	Angebot und Nachfrage im Sozialwohnungsbestand	49
4.3.5.	Zentralität des Wohnungsbestands in Thüringen	50
4.4.	Klimaschutz und energetische Sanierung	51
4.4.1.	Aktueller Energieverbrauch der Wohnungen	51
4.4.2.	Energetischer Standard der Wohngebäude in Thüringen	52
4.4.3.	Aktueller Sanierungsfortschritt	54
4.4.4.	Zukünftige Entwicklung des Endenergiebedarfs bis 2020	54
4.5.	Angebote an Sonderwohnformen in Thüringen	56
4.5.1.	Wohnungen barrierefrei/-arm erreichbar	56
4.5.2.	Wohnungen mit Sonderausstattung	56
4.5.3.	Soziale Dienstleistungen und Begegnungsstätten	57
4.5.4.	Betreutes Wohnen/Service-Wohnen	58
4.5.5.	Wohngemeinschaften für Ältere	61
4.5.6.	Gemeinschaftliche Wohnformen	62
4.5.7.	Mehrgenerationennachbarschaften	63

5.	Entwicklung des Wohnungsbedarfs	64
5.1.	Prognose des Wohnungsneubaus in Thüringen bis 2025.....	64
5.1.1.	Landesweite Neubauprognose (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)	66
5.1.2.	Regionale Neubauprognose (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)	69
5.1.3.	Rechnerische Entwicklung der Leerstände	71
5.1.4.	Zusammenfassung und Vergleich der Prognosevarianten.....	73
5.1.5.	Exkurs: Alternatives Szenario zur Entwicklung der Einfamilienhausquote	74
5.2.	Mieten und Kaufpreise in Thüringen.....	76
5.2.1.	Entwicklung der inserierten Quadratmeterpreise	76
5.2.2.	Bezahlbarer Wohnraum in Thüringen.....	80
5.2.3.	Mietpreise im unteren Marktsegment	81
5.2.4.	Zwischenfazit	83
5.3.	Nachfrage nach Sonderwohnformen in Thüringen.....	84
5.3.1.	Wo leben Ältere in Thüringen?	84
5.3.2.	Wie wollen Ältere in Thüringen wohnen?.....	84
5.3.3.	Prognosen zum Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnungen in Thüringen.....	86
5.3.4.	Handlungsbedarf bei Sonderwohnformen aus Sicht der befragten Experten.....	87
5.4.	Auswirkungen des Beleihungsverhaltens der Banken auf die Bautätigkeit	88
6.	Analyse von acht regionalen Märkten	90
6.1.	Auswahl und Charakterisierung acht typischer Märkte.....	90
6.2.	Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Experten.....	91
7.	Zusammenfassung und Empfehlungen	96
7.1.	Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und Prognose bis 2025.....	97
7.1.1.	Demographie – Konzentration in zentralen Orten und Wachstumsstädten	98
7.1.2.	Wohnungsnachfrage – vor allem Geschosswohnungen verlieren	98
7.1.3.	Wohnungsangebote – Leerstände steigen bereits wieder an	100
7.1.4.	Wohnungsneubau – Neubau trotz steigender Leerstände.....	101
7.2.	Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Experten.....	102
7.2.1.	Entwicklung der Wohnungsangebote aus Sicht der befragten Experten	102
7.2.2.	Entwicklung der Wohnungsnachfrage aus Sicht der befragten Experten.....	104
7.3.	Empfehlungen	104
7.3.1.	Modifizierte Fortführung der Altschuldenhilfe	104
7.3.2.	Verstetigung der Städtebauförderung.....	107
7.3.3.	Stärkung der zentralen Orte und der erhaltenswerten Stadtzentren.....	107
7.3.4.	Verbesserung der Angebotsbedingungen	109
7.3.5.	Verbesserung der Rahmenbedingungen für Sonderwohnformen.....	110

II.	Anhang	113
1.	Entwicklung und Prognosen aus Sicht der befragten Experten.....	113
1.1.	Landkreis Altenburger Land.....	113
1.1.1.	Wohnungsangebot	113
1.1.2.	Wohnungsnachfrage	115
1.1.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	116
1.2.	Kyffhäuserkreis.....	117
1.2.1.	Wohnungsangebot	117
1.2.2.	Wohnungsnachfrage	119
1.2.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	120
1.3.	Landkreis Saalfeld-Rudolstadt.....	121
1.3.1.	Wohnungsangebot	121
1.3.2.	Wohnungsnachfrage	123
1.3.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	124
1.4.	Kreisfreie Stadt Gera	125
1.4.1.	Wohnungsangebot	125
1.4.2.	Wohnungsnachfrage	127
1.4.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	127
1.5.	Landkreis Sonneberg	128
1.5.1.	Wohnungsangebot	128
1.5.2.	Wohnungsnachfrage	130
1.5.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	131
1.6.	Landkreis Schmalkalden-Meiningen	132
1.6.1.	Wohnungsangebot	132
1.6.2.	Wohnungsnachfrage	133
1.6.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	134
1.7.	Saale-Holzland-Kreis.....	135
1.7.1.	Wohnungsangebot	135
1.7.2.	Wohnungsnachfrage	136
1.7.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	137
1.8.	Landkreis Gotha	139
1.8.1.	Wohnungsangebot	139
1.8.2.	Wohnungsnachfrage	141
1.8.3.	Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger	142
2.	Demographische Entwicklung in Thüringen	143
3.	Wohnungsangebot in Thüringen.....	144
4.	Abgrenzung Wohnungsmarktregionen und Regionsampel	147
5.	Nachfrage- und Neubauprognosen bis 2025	149
5.1.	Wohnungsnachfrage (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	149
5.1.1.	Landesweite Wohnungsnachfrage (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	149
5.1.2.	Regionale Wohnungsnachfrage (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	151
5.2.	Neubauprognose (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	154
5.2.1.	Landesweite Neubauprognose (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	154
5.2.2.	Regionale Neubauprognose (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	156
5.3.	Tabellenanhang zu den Nachfrage- und Neubauprognosen	158

6.	Erläuterungen zur Methodik	159
6.1.	Methodik der empirica-Bevölkerungsprognose (Studenteneffekt).....	159
6.2.	Methodik der Prognose der Wohnungsnachfrage	160
6.2.1.	Haushaltsprognose.....	160
6.2.2.	Wohnungsnachfrageprognose.....	162
6.3.	Methodik der Prognose des Wohnungsneubaus.....	163
6.3.1.	Komponenten der Prognose des Wohnungsneubaus	163
6.3.2.	Was ist eine qualitative Zusatznachfrage?	164
6.3.3.	Hinweise für die Interpretation der Prognosen	167
6.4.	Methodik der hedonischen Preise	169
6.5.	Methodik zur Schätzung des Energieverbrauchs	170
6.5.1.	Methodik zur Schätzung des aktuellen Energieverbrauchs in thüringischen Wohnungen	170
6.5.2.	Methodik zur Abschätzung des künftigen Endenergiebedarfs	172
6.5.2.1.	Auswirkung der Veränderung von Wohnflächen	172
6.5.2.2.	Auswirkung durch die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern	172
6.5.2.3.	Auswirkung durch die energetische Sanierung von Ein-/Zweifamilienhäusern	174
6.5.2.4.	Zusammenfassung: Endenergieeinsparungen durch energetische Sanierung	174
6.5.2.5.	Projektion des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser unter Status-quo-Bedingungen bis 2020.....	175
7.	Weitere Abbildungen und Tabellen	176
7.1.	Entwicklung der Mietpreise bei Objekten älteren Baualters	176
7.2.	Kaufkraft der Haushalte in Thüringen.....	176
7.3.	Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment	177

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1965 - 2010.....	13
Abbildung 2:	Wanderungssalden über die Landesgrenze 1998 - 2010	14
Abbildung 3:	Wanderungsbilanz für Thüringen nach Altersklassen 2009.....	14
Abbildung 4:	Wanderungsbilanz auf Kreisebene nach Altersklassen 2010	15
Abbildung 5:	Einwohnerzahl in Thüringen 1991 - 2009 und Prognose bis 2025	18
Abbildung 6:	Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl in Thüringen 2009 - 2025.....	19
Abbildung 7:	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Thüringen 1995 - 2025.....	27
Abbildung 8:	Haushaltsentwicklung nach Größe und Alter in Thüringen 2009 - 2025.....	28
Abbildung 9:	Veränderung der Zahl der Haushalte in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2009 - 2025	30
Abbildung 10:	Anteil Haushalte mit drei und mehr Personen in den Wohnungsmarktregionen Thüringens in den Jahren 2009 und 2025	31
Abbildung 11:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	33
Abbildung 12:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	34
Abbildung 13:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	34
Abbildung 14:	Wohnungsbestand und Fertigstellungen in Thüringen 1995 - 2010.....	38
Abbildung 15:	Wohnungsbestand nach Baujahr in Thüringen 2006.....	39
Abbildung 16:	Wohnungsbestand der Wohnungsmarktregionen in Thüringen 2009.....	40
Abbildung 17:	Mittlere jährliche Fertigstellungen in den Wohnungsmarktregionen in Thüringen 2005 - 2009	41
Abbildung 18:	Wohnflächen und Wohnräume in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2009	42
Abbildung 19:	Wohnungseerstand der vtw.-Unternehmen 2002 - 2010.....	43
Abbildung 20:	Leerstandsquoten der vtw.-Unternehmen in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2010	44
Abbildung 21:	Veränderung der Wohnungseerstände in Thüringen 1996 - 2010	46
Abbildung 22:	Wohneigentumsquote in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 1998 und 2006.....	47
Abbildung 23:	Anzahl Wohnberechtigungsscheine je Einwohner 2005 und 2010	49
Abbildung 24:	Verhältnis ausgestellter Wohnberechtigungsscheine zu Belegungsbindungen 2010.....	50
Abbildung 25:	Neubaubedarf versus Neubaunachfrage.....	65
Abbildung 26:	Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	66
Abbildung 27:	Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	68
Abbildung 28:	Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	68
Abbildung 29:	Obergrenze der Zunahme des Wohnungseerstands in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2011 - 2025 nach Gebäudeart.....	72
Abbildung 30:	Obergrenze der Zunahme des Leerstands in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2011 - 2025 nach Ursache des Leerstandes	73
Abbildung 31:	Angebotsmieten in Thüringen nach Regionskategorien 2004 - 2011	76
Abbildung 32:	Mittlere jährliche Veränderung der Angebotsmieten in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens.....	77
Abbildung 33:	Inserierte Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Thüringen nach Regionskategorien 2004 - 2011.....	78
Abbildung 34:	Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Thüringen nach Ampelkategorien 2004 - 2011.....	79
Abbildung 35:	Bevorzugte Lebensformen der Generation 50+ in Thüringen.....	85
Abbildung 36:	Veränderung der Wohnungseerstände in Thüringen 1996 - 2010	100
Abbildung 37:	Zu- und Abwanderung 1985 - 2010	143
Abbildung 38:	Lebendgeborene und Gestorbene in Thüringen 1965 - 2010	143
Abbildung 39:	Einwohnerzahl der Landkreise und kreisfreien Städte in Thüringen 1999 und 2009	144

Abbildung 40:	Leerstandsquoten für Geschosswohnungen in den neuen Ländern 2001 - 2009	144
Abbildung 41:	Leerstandsquoten für Geschosswohnungen in den Landkreisen Thüringens 2009	145
Abbildung 42:	Wohneigentumsquote in den neuen Ländern 1993, 1998 und 2006.....	145
Abbildung 43:	Wohneigentumsquoten in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 1998 und 2006	146
Abbildung 44:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	149
Abbildung 45:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	150
Abbildung 46:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	150
Abbildung 47:	Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	153
Abbildung 48:	Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	155
Abbildung 49:	Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	155
Abbildung 50:	Einwohner in der Stadt Jena 2009	159
Abbildung 51:	Einwohnerprognose für die Stadt Jena 2020	160
Abbildung 52:	Anteil der Haushaltsvorstände an allen 40- bis 45-jährigen Einwohnern	161
Abbildung 53:	Zerlegung des Mietpreisanstiegs in Berlin (Neuvertragsmieten)	170
Abbildung 54:	Verteilung der beheizten Wohnflächen in Thüringen und Deutschland 2006.....	171
Abbildung 55:	Verteilung des Endenergieverbrauchs in Mehrfamilienhäusern 2009.....	173
Abbildung 56:	Angebotsmieten in Thüringen nach Regionskategorien 2004 - 2011 – ältere Baujahrgänge	176

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegung der Regionsampel für Thüringen.....	24
Tabelle 2:	Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante	37
Tabelle 3:	Wohnungsangebot in Thüringen 2000 - 2010.....	38
Tabelle 4:	Wohnungsbestand und Fertigstellungen in den Wohnungsmarktregionen in Thüringen.....	42
Tabelle 5:	Angebotene und bewohnte Wohnflächen in Thüringen.....	42
Tabelle 6:	Geschätzte Eigentümerstrukturen der Wohnungen in Thüringen im Jahr 2009.....	46
Tabelle 7:	Sozialwohnungen, Belegungsbindungen und Wohnberechtigungsscheine 2005 - 2010.....	48
Tabelle 8:	Kennziffern zum Energieverbrauch in privaten Wohnungen 2006.....	53
Tabelle 9:	Modernisierungsquote*, Deutschland, Ostdeutschland, 2009	53
Tabelle 10:	Spezifischer Endenergiebedarf/-verbrauch für die Raumheizung	54
Tabelle 11:	Entwicklung der Beheizungsstruktur im Zeitraum 1992 - 2007	54
Tabelle 12:	Jährliche Modernisierungsrate, Deutschland, Ostdeutschland, 2005 - 2008.....	55
Tabelle 13:	Wohnungen barrierefrei/-arm erreichbar	56
Tabelle 14:	Wohnungen mit Sonderausstattung	57
Tabelle 15:	Überblick über Angebote Betreutes Wohnen/Service-Wohnen in drei Städten.....	60
Tabelle 16:	Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere bzw. für Jung und Alt.....	62
Tabelle 17:	Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante (Obergrenzen: Wiedernutzung von Leerständen vermindert Neubau bzw. zusätzlichen Leerstand).....	74
Tabelle 18:	Prognosevergleich bei sinkender EZFH-Nachfrage auf dem Land (Variante TLS vs. TLS*).....	75
Tabelle 19:	Mietpreise im unteren Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungsangebote 2010 (Schwellenwert = unteres Drittel)	82
Tabelle 20:	Angemessenheitsgrenzen für „Kosten der Unterkunft“ in der Verwaltungspraxis 2010	83
Tabelle 21:	Übersichtstabelle für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Thüringen.....	97
Tabelle 22:	Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante	99
Tabelle 23:	Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante (Obergrenzen: Wiedernutzung von Leerständen vermindert Neubau bzw. zusätzlichen Leerstand).....	101
Tabelle 24:	Relative Bedeutung der Pendlerverflechtung für Landkreise in Thüringen 2009	147
Tabelle 25:	Relative Bedeutung der Wanderungsverflechtung für Landkreise in Thüringen 2009	148
Tabelle 26:	Wohnungsnachfrager und Neubaunachfrage (inkl. WL*) in Thüringen 2010 – 2025 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)	158
Tabelle 27:	Wohnungsnachfrager und Neubaunachfrage (inkl. WL*) in Thüringen 2010 – 2025 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)	158
Tabelle 28:	Schätzkoeffizienten des Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“	166
Tabelle 29:	Kennziffern zum Energieverbrauch in privaten Wohnungen 2006.....	172
Tabelle 30:	Energieeinsparung durch energetische Vollsanierung bei Standard-Nutzer-Verhalten	174
Tabelle 31:	Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungsangebote 2010 (Schwellenwert = unteres Viertel).....	178
Tabelle 32:	Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungsangebote 2010 (Schwellenwert = untere Hälfte)	179

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Binnenwanderungsbilanz der Gemeinden im Jahr 2010.....	16
Karte 2:	Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl in Thüringen 2009 - 2025.....	20
Karte 3:	Abgrenzung von zwölf Wohnungsmarktregionen in Thüringen	21
Karte 4:	Preisgebirge in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren	22
Karte 5:	Regionsampel Thüringen mit Berücksichtigung lokaler Inseln	26
Karte 6:	Prozentuale Entwicklung der Zahl der Haushalte 2009 - 2025 und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2010	29
Karte 7:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	35
Karte 8:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	36
Karte 9:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	36
Karte 10:	Geschosswohnungsbauanteil in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren	48
Karte 11:	Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	69
Karte 12:	Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	70
Karte 13:	Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	71
Karte 14:	Mittlere Monatsmieten (nettokalt) in Thüringen auf Basis von PLZ-Regionen 2010	80
Karte 15:	Mietbelastung (nettokalt) in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren 2010	81
Karte 16:	Regionsampel Thüringen mit Berücksichtigung lokaler Inseln	99
Karte 17:	Anteil Einwohner ab 65 Jahre in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren	148
Karte 18:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	151
Karte 19:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	152
Karte 20:	Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	152
Karte 21:	Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen insgesamt.....	156
Karte 22:	Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“	157
Karte 23:	Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	157
Karte 24:	Kaufkraft in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren	177

Kastenverzeichnis

Kasten 1:	Methodik der Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen	21
Kasten 2:	Preisregionen in Thüringen.....	23
Kasten 3:	Schwellenwerte zur Festlegung der Regionsampel	25
Kasten 4:	Empirische Ableitung der Leerstandsveränderung.....	45
Kasten 5:	Regional verschobene Leerstände.....	45
Kasten 6:	Zur Rechtfertigung von Subventionen für energetische Sanierungen.....	51
Kasten 7:	Warum entfallen nicht 40 % des Endenergieverbrauchs auf Heizwärme und Warmwasser?.....	51
Kasten 8:	Definitionen der Begriffe bei Wohnungen mit Sonderausstattung.....	56
Kasten 9:	Altengerechte Wohnanlage in Kombination mit Tagespflege in Saalfeld	59
Kasten 10:	Altengerechte Wohnanlage in Kombination mit Pflege in Artern.....	61
Kasten 11:	Mehrgenerationenwohnen in Arnstadt.....	63
Kasten 12:	Unterschiede zwischen historischer und künftiger Neubaunachfrage	64
Kasten 13:	Ausmaß der Wiedernutzung von Leerständen	67
Kasten 14:	Unterschiede zwischen historischer und künftiger Neubaunachfrage	101
Kasten 15:	Hintergründe und Zielerreichung der Altschuldenhilfe	106
Kasten 16:	Hasenthal, ein Ort im ländlichen Raum.....	131
Kasten 17:	Schrumpfende Insel im Saale-Holzland-Kreis.....	138
Kasten 18:	Definition der qualitativen Zusatznachfrage.....	164
Kasten 19:	Potentiale und Grenzen von Regressionsmodellen.....	165

Abkürzungsverzeichnis

BGS	Belegungsgebundene Sozialwohnungen
DV	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
EnEV	Energieeinsparverordnung
EVS	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
EZFH	Ein-/Zweifamilienhäuser
HeimG	Heimgesetz
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
KdU	Kosten der Unterkunft
MFH	Mehrfamilienhäuser
MJ	Megajoule
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PJ	Petajoule
SGB	Sozialgesetzbuch
SOEP	Sozio-ökonomisches Panel
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
UN	Vereinte Nationen
vtw.	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten
WL	Wiedernutzung von Leerständen

I. Berichtsteil

1. Einleitung

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr hat empirica beauftragt, einen „Wohnungsmarktbericht Thüringen – Beobachtung und Ausblick“ zu erstellen. Der Bericht soll sowohl die Entwicklung des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage rückblickend bis heute aufzeigen als auch einen prognostischen Ausblick auf die künftige Entwicklung in Thüringen bis zum Jahr 2025 ermöglichen.

Hintergrund

Im Freistaat Thüringen ist heute ein Nebeneinander von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum der Bevölkerung zu beobachten. Insbesondere Wanderungsbewegungen beeinflussen diese teilsräumlichen Unterschiede und werden diese künftig noch verstärken. Hinzu kommen unterschiedliche Ausgangssituationen in den jeweiligen Wohnungsmärkten mit unterschiedlicher Zusammensetzung von Bautypen, Baualtersklassen und Baudichten. Ziel der Studie war daher auch, ein regional differenziertes Bild des Wohnungsmarkts zu erstellen. Die Differenzierung soll u. a. deutlich machen, vor welchen absehbaren Herausforderungen die Wohnungsbestände einzelner Regionen aber auch einzelner Teilräume innerhalb der Regionen stehen. Diese regionalisierte Betrachtung ermöglicht es, unterschiedliche Handlungsstrategien für Regionen bzw. regionale Teilräume aufzuzeigen und die resultierenden räumlichen Handlungsbedarfe zu diskutieren.

Regionalisierte Beobachtungen

Der Wohnungsmarktbericht Thüringen umfasst regionalisierte Beobachtungen, Auswertungen und Prognosen. Dazu werden die Ergebnisse zunächst auf der Ebene der Stadt- und Landkreise dargestellt. Mit Blick auf die Verflechtung der regionalen Wohnungsmärkte ist es zudem sinnvoll, auch die entsprechenden Wohnungsmarktregionen als Teilräume zu berücksichtigen. Hierzu hat empirica eine empirisch gestützte Abgrenzung nach der jeweiligen Wanderungsverflechtung vorgenommen. Somit bilden die Wohnungsmarktregionen neben Landes-, Kreis- und Gemeindegrenzen eine eigene teilsräumliche Beobachtungsebene.

Ergänzende quantitative Datengrundlagen der Wohnungsmarktbeobachtung

Zu den wichtigsten Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung und den zugleich mit der amtlichen Statistik häufig nur unzureichend beobachtbaren Merkmalen zählen die Miet- und Kaufpreise von Immobilien und mit wieder zunehmender Bedeutung die Leerstandsentwicklung. Da für beide Indikatoren flächendeckend einheitliche amtliche Grundlagen fehlen, hat empirica seit einigen Jahren eigene Datenbanken entwickelt (empirica Preisdatenbank, empirica-Leerstandsindex), die in die Auswertungen und Beobachtungen einfließen. Daneben werden Leerstandszahlen der im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw.) organisierten Wohnungsunternehmen aufbereitet.

Ergänzende qualitative Informationsgrundlagen der Wohnungsmarktbeobachtung

Je differenzierter die Beobachtung des Wohnungsmarkts ausgearbeitet wird, z. B. mit Blick auf die qualitativen Bestimmungsfaktoren der Nachfrage oder auch auf die Handlungsbereitschaft immobilienwirtschaftlicher Akteure, desto eher stoßen rein quantitative Datengrundlagen an ihre Aussagegrenzen. Die Wahrnehmung und Bewertung von Risiken durch die Immobilienakteure sind z. B. ein entscheidender Faktor für Investitionsentscheidungen. Ebenso sind die Wahrnehmung und Bewertung auf Seiten der planenden Verwaltung ein entscheidender Faktor bei der Entwicklung lokaler und regionaler Strategien und Planungsentscheidungen. Die qualitativen Nachfragepräferenzen unterschiedlicher Haushaltstypen sind wiederum spezifische Einflussfaktoren für Vermarktungserfolge und Leerstandsprobleme. Um diese und weitere qualitative Aspekte insbesondere für die Ableitung von Folgerungen und Empfehlungen zu berücksichtigen, wurden die quantitativen Auswertungen systematisch um qualitative Analysen ergänzt.

In acht ausgewählten Regionen (vgl. Abschnitt 6) wurden Expertengespräche mit Bürgermeistern, Landräten, Behindertenbeauftragten und Vertretern von Wohnungsunternehmen, Verwaltungen (überwiegend Stadtentwicklung) sowie Banken geführt. Insgesamt wurden Gespräche mit 48 Experten geführt. Bei den Vor-Ort-Besuchen wurden ergänzende Expertengespräche mit Bewohnern, insbesondere in Einrichtungen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens geführt. Zusätzlich wurden in den Regionen Workshops durchgeführt, um die Ergebnisse der Expertengespräche vorzustellen, zu prüfen und zu diskutieren. Ergänzungen aus den Workshops wurden in die Auswertung mit aufgenommen.

Bei den acht ausgewählten Regionen handelt es sich um eine kreisfreie Stadt und sieben Landkreise. Die regional differenzierten Ergebnisse der Expertengespräche und Vor-Ort-Begehungen werden ausführlich im Anhang in Abschnitt 1 dargestellt. In den Fällen, bei denen sich die Experten der jeweiligen Region umfassend auskennen, können Aussagen zum gesamten Landkreis bzw. zur kreisfreien Stadt gemacht werden. Überwiegend beziehen sich die Aussagen jedoch auf die Kommunen, in denen die Expertengespräche geführt wurden. Im Abschnitt 6.2 werden die Handlungsbedarfe und Empfehlungen aus Sicht der befragten Experten zusammenfassend dargestellt.

Aufbau der Studie

Die Studie zeigt im Abschnitt 2 zunächst die historische demographische Entwicklung Thüringens bis zum Jahr 2010 auf und stellt anschließend eine Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) sowie eine Prognosevariante von empirica vor – jeweils mit einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2025. Parallel dazu werden Wohnungsmarktregionen empirisch abgeleitet und anhand einer Regionsampel kategorisiert. In Abschnitt 3 wird die bisherige und künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage abgeleitet. Die Ergebnisse werden auf Kreisebene diskutiert und für beide Varianten der Bevölkerungsprognose vorgestellt. Abschnitt 4 präsentiert das Wohnungsangebot im Freistaat. Neben der Zahl verfügbarer Wohnungen werden auch Wohnungsgrößen, Wohnungsleerstände und Wohnungseigentümer analysiert. Darüber hinaus werden hier Aussagen zu verschiedenen Sonderwohnformen sowie zum energetischen Zustand des Wohnungsbestands getroffen. Abschnitt 5 richtet den Blick auf den künftigen Neubaubedarf im Lande und analysiert dazu auch die bisherige Preisentwicklung sowie die Nachfrage nach Sonderwohnformen. Abschnitt 6 präsentiert die zentralen Ergebnisse der Experteninterviews und Expertenworkshops in acht

verschiedenen Teilregionen. Abschnitt 7 fasst schließlich sämtliche Ergebnisse zusammen und gibt Empfehlungen für die künftige Ausrichtung der Wohnungspolitik in Thüringen.

2. Demographische Entwicklung in Thüringen

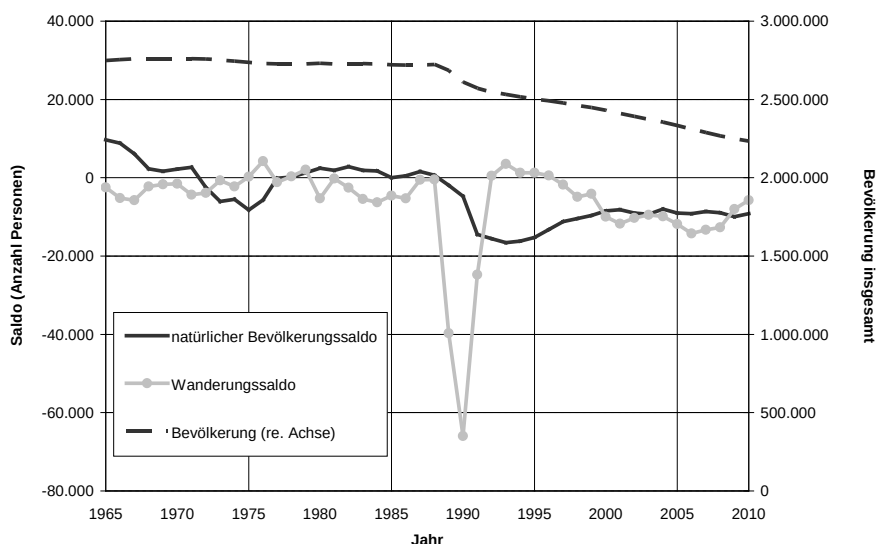
Die demographische Entwicklung bildet das Fundament für die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Mehr Einwohner fragen mehr Wohnraum nach.¹ Dabei hängt die Entwicklung der Einwohnerzahl von drei Faktoren ab: Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Die ersten beiden folgen recht stabilen Trends und sind daher mit geringer Fehleranfälligkeit zu prognostizieren. Anders das Wanderungsverhalten. Es setzt sich zusammen aus der Binnenwanderung zwischen den heimischen Regionen und der Außenwanderung mit dem Ausland. Insbesondere die Außenwanderung hängt von nicht prognostizierbaren Weltereignissen ab (Kriege, Naturkatastrophen). Aber auch der Binnenwanderungssaldo schwankt sehr stark. Er wird beeinflusst vom Wohnungsangebot innerhalb einer Region (Umlandwanderung oder Suburbanisierung) und von der landesweiten Entwicklung des Arbeitsplatzangebots (überregionale Wanderung). Letztere ist zudem stark konjunkturabhängig.

In diesem Abschnitt werden die bisherigen Entwicklungen aufgezeigt (vgl. Abschnitt 2.1) und Prognosen der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 vorgestellt (vgl. Abschnitt 2.2). Anschließend werden anhand der Pendlerverflechtungen zusammenhängende Wohnungsmarktregionen für Thüringen definiert (vgl. Abschnitt 2.3). Diese Regionen werden schließlich anhand einer Regionsampel auf Basis demographischer Indikatoren charakterisiert (vgl. Abschnitt 2.4).

2.1. Hintergrund und bisherige Entwicklung

Die Einwohnerzahl Thüringens schwankte bis zur Wiedervereinigung zwischen 2,7 und 2,8 Millionen Menschen (vgl. Abbildung 1). Nach einer hohen Auswanderungswelle in den Jahren 1989 bis 1991 war die Bevölkerung auf 2,5 Mio. geschrumpft. In den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung profitierte der Freistaat zunächst von Zuwanderungen. Seit 1997 war die Wanderungsbilanz jedoch in jedem Jahr negativ. Dies hat zwei Ursachen: Es wandern etwas mehr Menschen ab als in den frühen 1990er Jahren. Gleichzeitig

¹ Weitere demographische Bestimmungsgründe der Nachfrage nach Wohnungen sind das Alter der Einwohner oder die Zusammensetzung der Einwohner in Haushalten (Haushaltsgröße).

Abbildung 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1965 - 2010

Anmerkung: Die Wanderungsangaben 1965 - 1985 sind mittlere Jahreswerte und wurden auf Basis der Veränderung des Bevölkerungsstandes abzgl. der natürlichen Bevölkerungsbewegung ermittelt.

Quelle: TLS

empirica

wandern aber auch weniger zu. Seit ein paar Jahren fällt die Nettoabwanderung jedoch ein wenig geringer aus, weil die Zuzüge leicht ansteigen und die Wegzüge etwas zurückfallen (vgl. Abbildung 37 im Anhang). Die rückläufige Einwohnerentwicklung wird seit 1989 zudem durch einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo forciert: Trotz sinkender Todesfälle ist deren Zahl in jedem Jahr größer als die Zahl der Geburten (vgl. Abbildung 38 im Anhang). Im Ergebnis lebten im Jahr 2010 nur noch 2,2 Mio. Menschen in Thüringen.

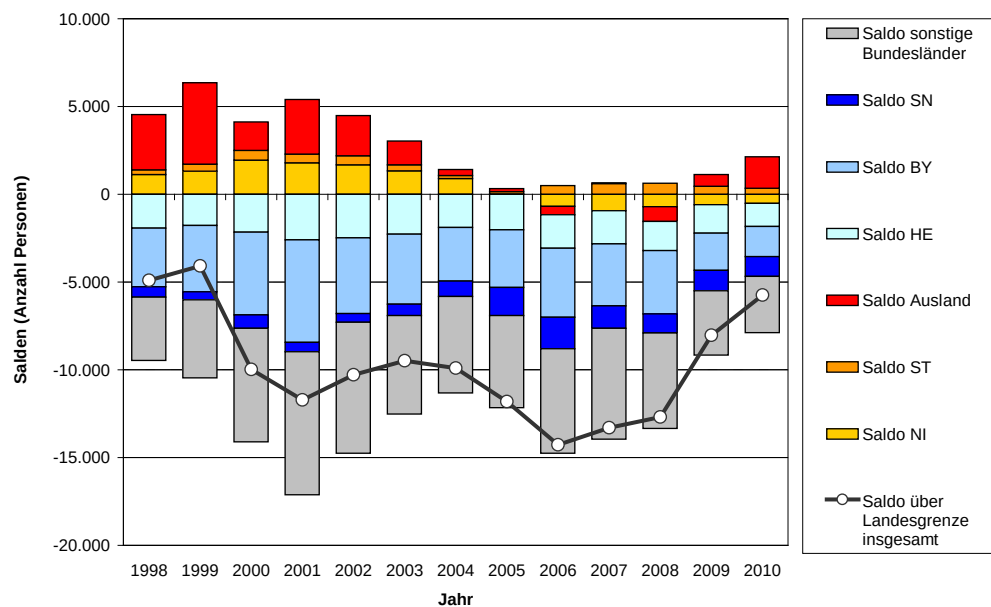
Der überwiegende Teil der Abwanderung aus Thüringen geht per Saldo in die alten Bundesländer, ein Großteil davon in das benachbarte Bayern (vgl. Abbildung 2). Aber auch die anderen Nachbarländer profitieren von der Abwanderung aus Thüringen, insbesondere Hessen und seit 2006 auch Niedersachsen. Das einzige Land, von dem Thüringen per Saldo Einwohner in nennenswerter Größenordnung hinzugewinnt, ist Sachsen-Anhalt. Wie überall sind auch in Thüringen die jüngeren Einwohner die mobilsten. Deswegen ist das Gros der Abwanderer zwischen 18 und 49 Jahren alt (vgl. Abbildung 3). Positive Teilbilanzen hat Thüringen vor allem in der Altersklasse der unter 25-Jährigen; dabei handelt es sich um Zuwanderer aus dem Ausland. Es liegt damit auf der Hand, dass die Einwohnerzahl Thüringens in den letzten Jahren vom Zustrom ausländischer Arbeitskräfte, aber vor allem ausländischer Studierender profitierte. Unklar ist jedoch, wie lange diese Gruppen im Land bleiben. In den Jahren 2006 und 2008 hatte Thüringen eine negative Wanderungsbilanz mit dem Ausland, im

Jahr 2009 zumindest in den Teilbilanzen der über 24-jährigen Ausländer. Die Wanderungsbewegungen haben einen erheblichen Einfluss nicht nur auf die Einwohnerentwicklung, sondern vor allem auf die Altersstruktur im Lande.

Entwicklung auf der Kreisebene

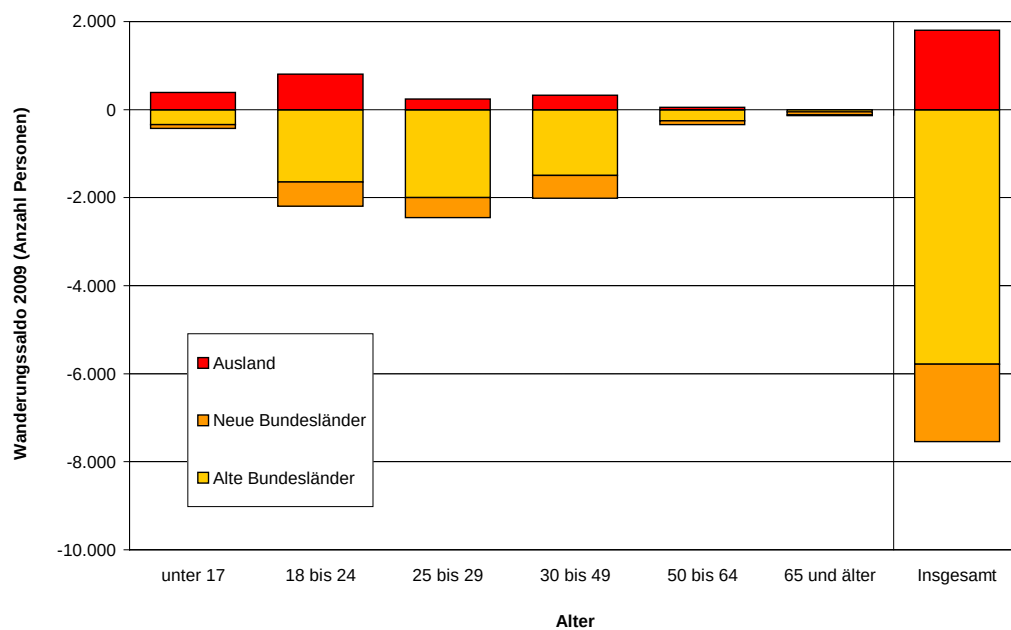
Die Bedeutung der Universitätsstädte für die Bevölkerungsentwicklung wird noch deutlicher, wenn man die regionalen Wanderungssalden betrachtet. Vor allem die drei Universitätsstädte Erfurt, Weimar und vor allem Jena verzeichnen nennenswerte Wanderungsgewinne und Bevölkerungszuwächse (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 39 im Anhang). Diese Gewinne werden jedoch fast ausschließlich in der Bevölkerungsgruppe der 18 bis 24-Jährigen verzeichnet. Schon die 25- bis 29-Jährigen, also die typischen Altersklassen der Absolventen, wandern vor allem in Jena und Weimar per Saldo wieder ab. Solange diese Städte ihre Studierendenzahlen weiter ausbauen können, wird der gesamte Wanderungssaldo dort auch positiv bleiben. Aber schon eine Stagnation der Zahl der Studienanfänger könnte die positive Bilanz zunichtemachen. Tatsächlich ist in den kommenden Jahren infolge des Geburtenknicks in der unmittelbaren Nachwuchszeit (vgl. Abbildung 38 im Anhang) und durch einen relativen Verlust an Wettbewerbsvorteilen ostdeutscher Universitäten² sogar mit deutlich weniger Studienanfängern zu rechnen.

² In immer mehr Ländern des früheren Bundesgebiets werden die jüngst erst eingeführten Studiengebühren wieder aufgehoben.

Abbildung 2: Wanderungssalden über die Landesgrenze 1998 - 2010

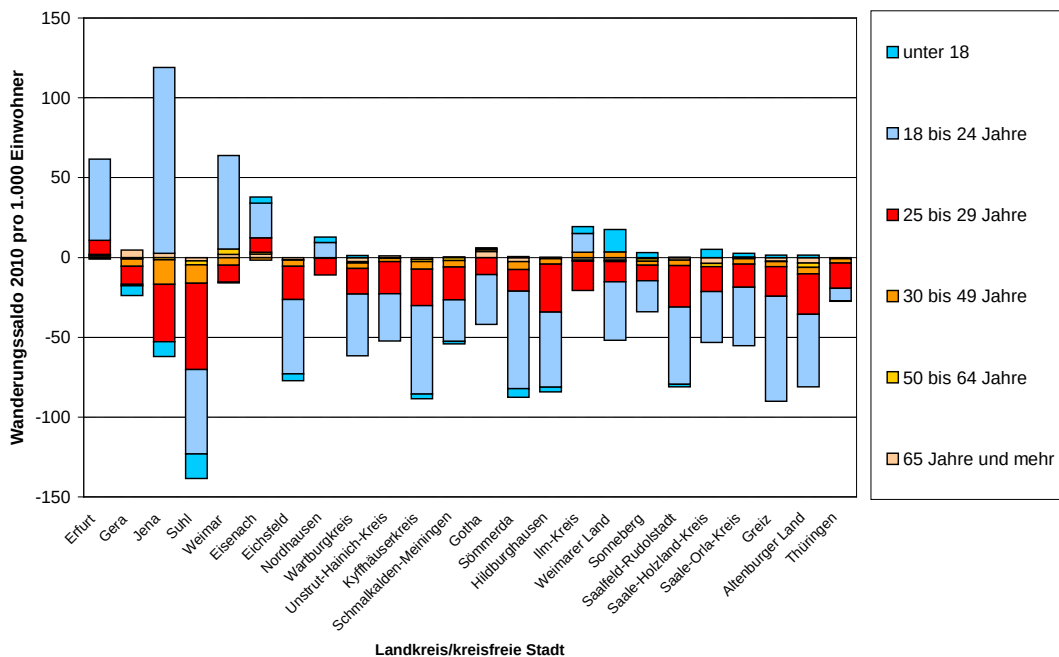
Quelle: TLS

empirica

Abbildung 3: Wanderungsbilanz für Thüringen nach Altersklassen 2009

Quelle: TLS

empirica

Abbildung 4: Wanderungsbilanz auf Kreisebene nach Altersklassen 2010

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Entwicklung auf Gemeindeebene

Die kleinräumigen Wanderungssalden zeigen an, in welchen Teilräumen des Freistaats die Einwohnerzahl schrumpft und in welchen sich die verbleibende Bevölkerung konzentriert. Typischerweise weisen die jüngeren sowie die weiblichen Einwohner eine höhere Mobilität auf. Deswegen sinkt als kurzfristige Folge der Abwanderung auch der Anteil gebärfähiger Frauen und damit als mittelfristige Folge der Abwanderung auch die Geburtenzahl je verbliebenem Einwohner.

Am meisten profitieren die kreisfreien Städte (außer Suhl) durch die Binnenwanderung innerhalb Thüringens (vgl. Karte 1a). In den Landkreisen wiederum profitieren vor allem die zentralen Orte (i. d. R. über 10 Tsd. Einwohner), so zum Beispiel Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis im Landkreis Eichsfeld, die Stadt Nordhausen im Landkreis Nordhausen, im Unstrut-Hainich-Kreis die Stadt Mühlhau-

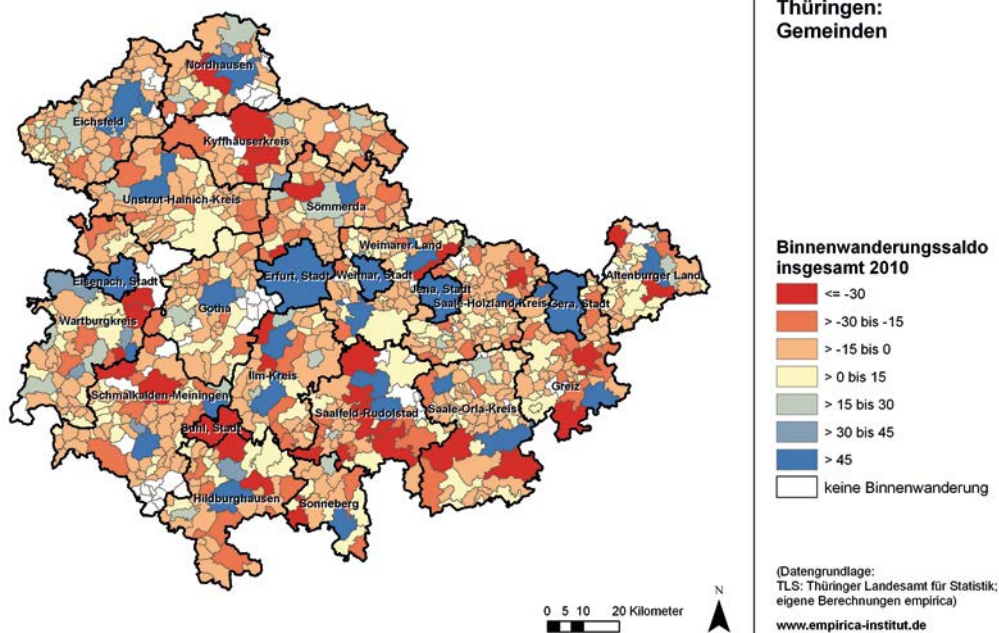
sen, im Wartburgkreis die Stadt Bad Salzungen, im Landkreis Hildburghausen die Stadt Hildburghausen, im Saale-Orla-Kreis die Stadt Pößneck oder im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt die Städte Rudolstadt und Saalfeld/Saale.

Betrachtet man allein die kleinräumige Binnenwanderung innerhalb der Landkreise (vgl. Karte 1b), ergibt sich ein ähnliches Bild. Der Hauptunterschied: Blendet man die großräumige Wanderung, die über die Landkreisgrenzen hinweggeht, aus, dann gibt es mehr Wachstumsgemeinden. Mit anderen Worten: Die Bevölkerung Thüringens konzentriert sich kleinräumig auf etliche kreisangehörige Städte, die zwar einerseits durch Abwanderung aus ihrem Umland profitieren, andererseits aber insgesamt (durch Abwanderung über die Kreisgrenze hinweg) dennoch Einwohner verlieren. Großräumig dagegen konzentriert sich die Bevölkerung auf einige wenige kreisangehörige Städte sowie auf die kreisfreien Städte.

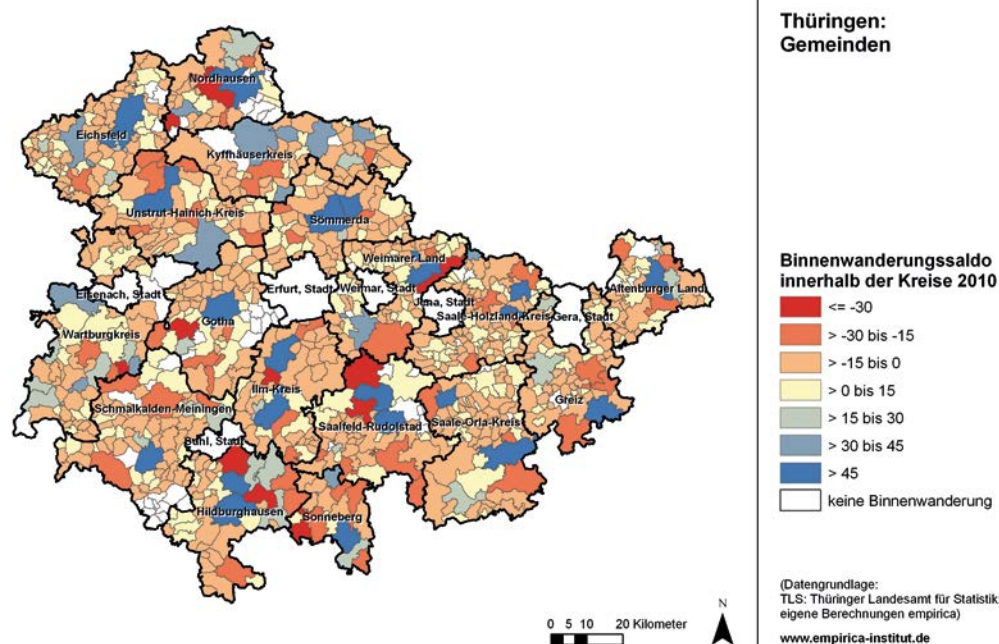
Karte 1: Binnenwanderungsbilanz der Gemeinden im Jahr 2010

ohne Wanderungen über die Landesgrenze von Thüringen

a) Binnenwanderungssaldo – nur Wanderungen innerhalb Thüringens



b) Binnenwanderungssaldo – nur Wanderungen innerhalb des Kreises der betreffenden Gemeinde



2.2. Bevölkerungsprognose bis 2025

Für die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl werden zwei verschiedene Prognosen herangezogen. Zum einen die amtliche Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS-Prognose), zum anderen eine Prognose von empirica (empirica-Variante). Die beiden Prognosen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der unterstellten Außenwanderung sowie in den Annahmen zur Entwicklung der Studierendenzahlen.

Basis der Bevölkerungsprognosen – TLS wie auch die empirica-Variante – bildet jeweils der Stand Ende des Jahres 2009 (Prognosebasis). Die künftige Bevölkerungsentwicklung setzt sich dann zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo (Geburten abzüglich Sterbefälle) und dem Wanderungssaldo (Zu- abzüglich Abwanderung).

Die empirica-Variante legt ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Studierenden. Diese Vorgehensweise ist hilfreich, um die Verwerfungen zu berücksichtigen, die sich aus dem enormen Zuwachs an Studierenden in den letzten Jahren und den (demographisch bedingt) mutmaßlich rückläufigen Studierendenzahlen in der nahen Zukunft ergeben können.³ Deswegen berechnet diese Variante für die vier größeren Universitätsstandorte⁴ die Bevölkerungsprognose zweistufig: zunächst eine Bevölkerungsprognose ohne Studierende, dann eine Prognose der Studierenden mit Erstwohnsitz vor Ort; zuletzt wird die Summe aus beiden Teilprognosen gebildet (die Auswirkungen werden beispielhaft für die Stadt Jena in Abschnitt 6.1 im Anhang beschrieben).

³ Die Entwicklung der Zahl der Studierenden hängt entscheidend von zwei Parametern ab: zum einen von der Anzahl potentiell Studierender (und damit von der demographischen Entwicklung) und zum anderen von den Übergangsquoten zur Hochschule (Anteil Schulabgänger mit Hochschulreife sowie Anteil Hochschulberechtigte, die ein Studium aufnehmen). Bis zum Jahr 2020 liegt eine Prognose der Kultusministerkonferenz vor; für spätere Jahre unterstellen wir eine Entwicklung proportional zu den dann jeweils 20- bis unter 30-Jährigen.

⁴ Das sind die Städte Jena, Weimar und Erfurt sowie der Ilm-Kreis. Dort sind im Jahr 2010 insgesamt 88 % aller thüringischen Studierenden eingeschrieben, deren Bevölkerungsanteil liegt jeweils über 5 %. Weitere Hochschulstandorte befinden sich in der kreisfreien Stadt Gera (1 % aller Studierenden in Thüringen) sowie in den Landkreisen Nordhausen (5 %), Schmalkalden-Meiningen (6 %) und Gotha (1 %). Dort sind vergleichsweise nur wenige Studierende eingeschrieben, ihr Bevölkerungsanteil liegt jeweils unter 3 %.

Annahmen zu den Bevölkerungsprognosen des TLS und der empirica-Variante

Basisjahr in beiden Varianten: 2009

(i) Geburtenkennziffer

TLS: unterstellt einen Anstieg der Geburtenkennziffer auf 1.355 Kinder und berücksichtigt dabei kreis-spezifische Unterschiede.

empirica-Variante: unterstellt bis zum Jahr 2012 einen Anstieg der Geburtenkennziffer auf 1.400 Kinder pro 1.000 Frauen. Bis 2013 erfolgt zudem eine Anpassung der altersspezifischen Geburtenkennziffern an die Strukturen von Westdeutschland.⁵

(ii) Lebenserwartung

TLS: Lebenserwartung neugeborener Jungen im Jahr 2030: 80,8 Jahre und Lebenserwartung neugeborener Mädchen im Jahr 2030: 85,5 Jahre.

empirica-Variante: Es wird eine steigende Lebenserwartung unterstellt, die sich langfristig den Annahmen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes nähert. Damit wird eine vergleichbare Entwicklung wie in der TLS-Prognose unterstellt (Lebenserwartung neugeborener Jungen im Jahr 2050: 85,4 Jahre; 60-Jährige 27,2 Jahre und Lebenserwartung neugeborener Mädchen im Jahr 2050: 89,8 Jahre, 60-Jährige 30,9 Jahre).

(iii) bundesweite Außenwanderung

TLS: konstante Zuwanderung von 100 Tsd. Personen p. a.

empirica-Variante: konstante Zuwanderung von 50 Tsd. Personen p. a.

(iv) Binnenwanderung

TLS: Die Annahme zu den Wanderungsbewegungen zwischen dem Freistaat und mit den anderen Ländern setzt sich aus den alters- und geschlechtsspezifischen Wegzugsraten und der Zielstruktur für Thüringen im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2007 zusammen. Für die Aufteilung der Zu- und Wegzüge auf Landkreise wurde der Anteil der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte an den Zu- und Wegzügen Thüringens insgesamt über die Kreis-, Landes- und Bundesgrenzen anhand der vergangenen Entwicklung fortgeschrieben.

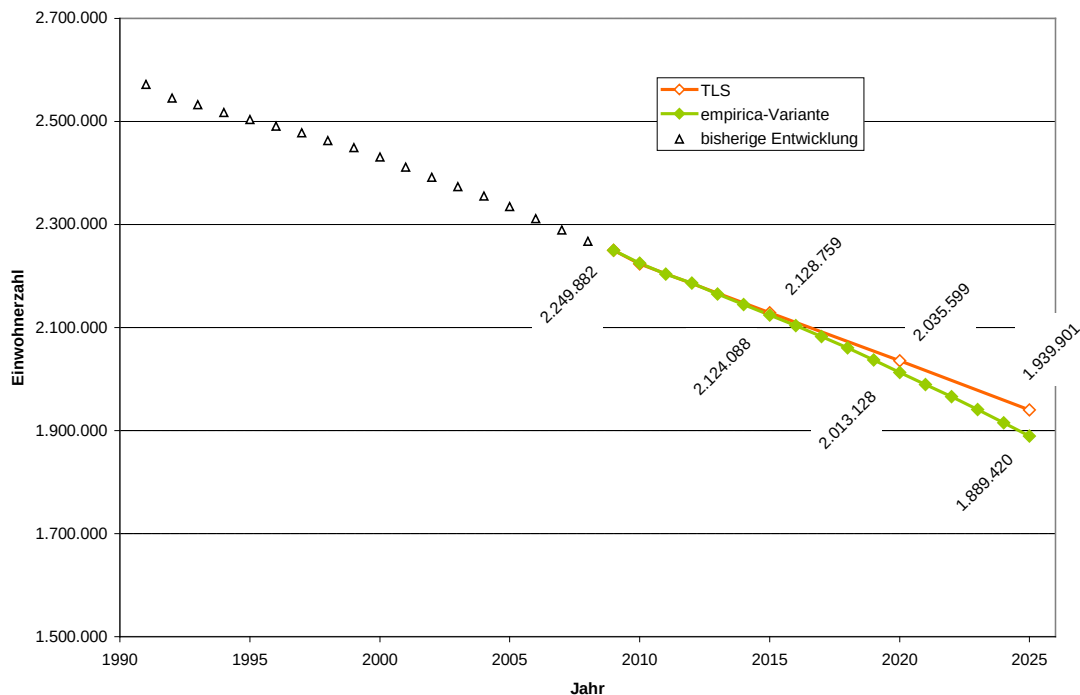
empirica-Variante: Die Binnenwanderung wird auf

⁵ Dies entspricht den Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante 1 und 2).

Basis von altersabhängigen Zu- und Wegzugskoeffizienten (getrennt für Binnen- und Außenwanderung) sowie von empirica-Prognosen zur Exportbasisbeschäftigung⁶ prognostiziert. Unter der Annahme, dass diejenigen Regionen stärker wachsen, die sich wirtschaftlich günstiger entwickeln, und die Zahl der Exportbasisbeschäftigten einen guten Indikator für regionale Wirtschaftskraft darstellt, lässt sich ein positiver Zusammenhang zwischen Binnenwanderungssalden und der Entwicklung der Exportbasisbeschäftigten empirisch nachweisen.⁷ Darüber hinaus wird in der empirica-Variante unterstellt, dass 10 % aller **Absolventen** an Thüringer Hochschulen nach Studienabschluss am Studienort bleiben.

Ausgehend von 2,2 Mio. Einwohnern im Jahr 2009 wird der Freistaat Thüringen unter den getroffenen Annahmen in der TLS-Variante bis zum Jahr 2025 jährlich rd. 20 Tsd. Einwohner verlieren. Bis zum Prognosehorizont im Jahr 2025 wird die Einwohnerzahl damit auf rd. 1,94 Mio. Menschen oder 86 % der Zahl des Jahres 2009 gesunken sein (vgl. Abbildung 5). In der empirica-Variante altert und schrumpft die Bevölkerung im selben Zeitraum etwas stärker: Bei einem Rückgang von ca. 16 % leben dann nur noch 1,89 Mio. Menschen im Land. Die Unterschiede beider Prognosen resultieren vor allem aus der niedrigeren Außenwanderung der empirica-Variante⁸ und der unterschiedlichen Berücksichtigung der Entwicklung der Studierendenzahlen im Freistaat.⁹

Abbildung 5: Einwohnerzahl in Thüringen 1991 - 2009 und Prognose bis 2025



Quelle: TLS und empirica-Regionaldatenbank

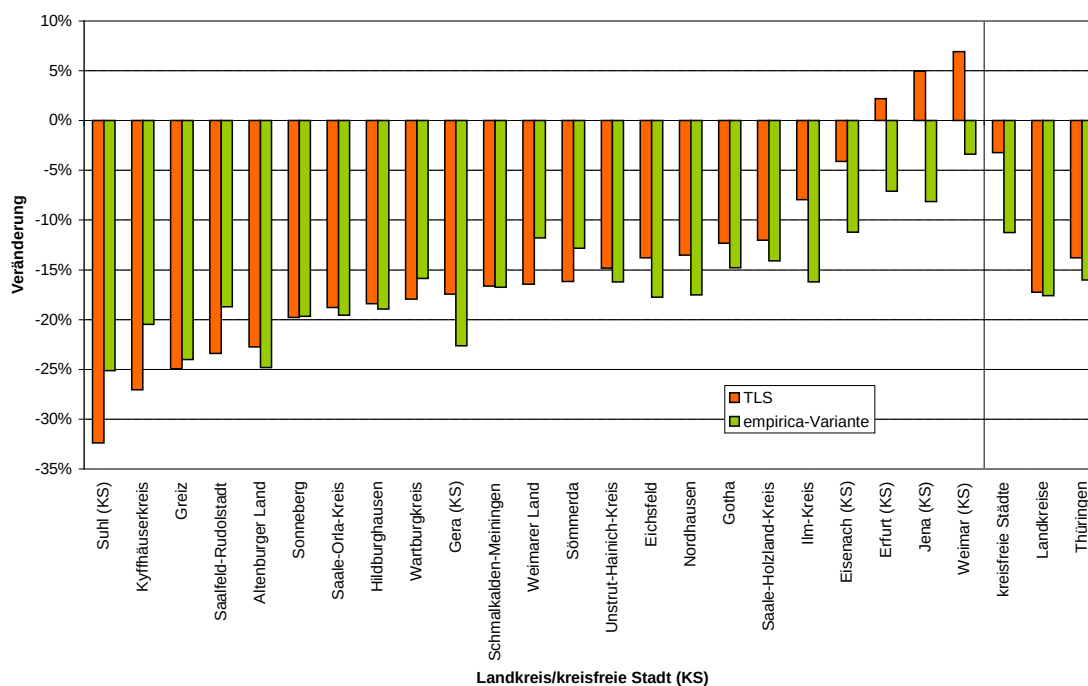
empirica

⁶ Exportbasisbeschäftigte sind alle diejenigen Beschäftigten, die Güter oder Dienstleistungen an Abnehmer außerhalb der Region oder ins Ausland verkaufen. Dazu gehört die Branche Maschinenbau genauso wie der Tourismus. Nicht zu den Exportbasisbeschäftigten gehören dagegen Bäcker, Metzger oder Friseure, da diese fast ausschließlich für lokale Konsumenten in der Region produzieren.

⁷ Vgl. empirica-Studie „Deutschland bis 2040: Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt“ im Auftrag der Bayerischen Landesbank, München 2009.

⁸ Tatsächlich war der bundesweite Außenwanderungssaldo in den Jahren 2008 und 2009 sogar negativ, im Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 2005 - 2009 lag er bei +15.426 und damit weit niedriger als vom TLS unterstellt.

⁹ Anders als in der empirica-Variante unterstellt das TLS für die Universitätsstandorte einen deutlich positiveren Wanderungssaldo (mehr Zuwanderer, aber auch weniger Abwanderer als von empirica angenommen).

Abbildung 6: Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl in Thüringen 2009 - 2025

Quelle: TLS und empirica-Regionaldatenbank

empirica

Ein Vergleich der Prognosen von TLS und empirica auf regionaler Ebene zeigt die Auswirkungen der unterschiedlichen Annahmen (vgl. Abbildung 6). Die drei Landkreise mit der günstigsten Bevölkerungsentwicklung sind jeweils dieselben, nämlich Erfurt, Jena und Weimar. Während diesen Städten in der TLS-Prognose jedoch noch eine steigende Einwohnerzahl bescheinigt wird, gehören sie in der empirica-Variante nun – wie alle anderen Landkreise – ebenfalls zu den schrumpfenden Regionen. Als Folge der abweichenden Berücksichtigung der Studierenden in der empirica-Variante ergeben sich zudem die größten Unterschiede zur TLS-Prognose in der prozentualen Veränderung der Einwohnerzahlen bis 2025 an den vier großen Universitätsstandorten Erfurt, Jena, Weimar und Ilmenau. Dadurch wiederum sind die Abweichungen zwischen TLS und empirica innerhalb der Gruppe der kreisfreien Städte besonders groß (-3 % gegenüber -11 % im Zeitraum 2009 bis 2025), während die Einwohnerprognosen für Landkreise sich in der Summe nur unwesentlich unterscheiden (-17 % gegen

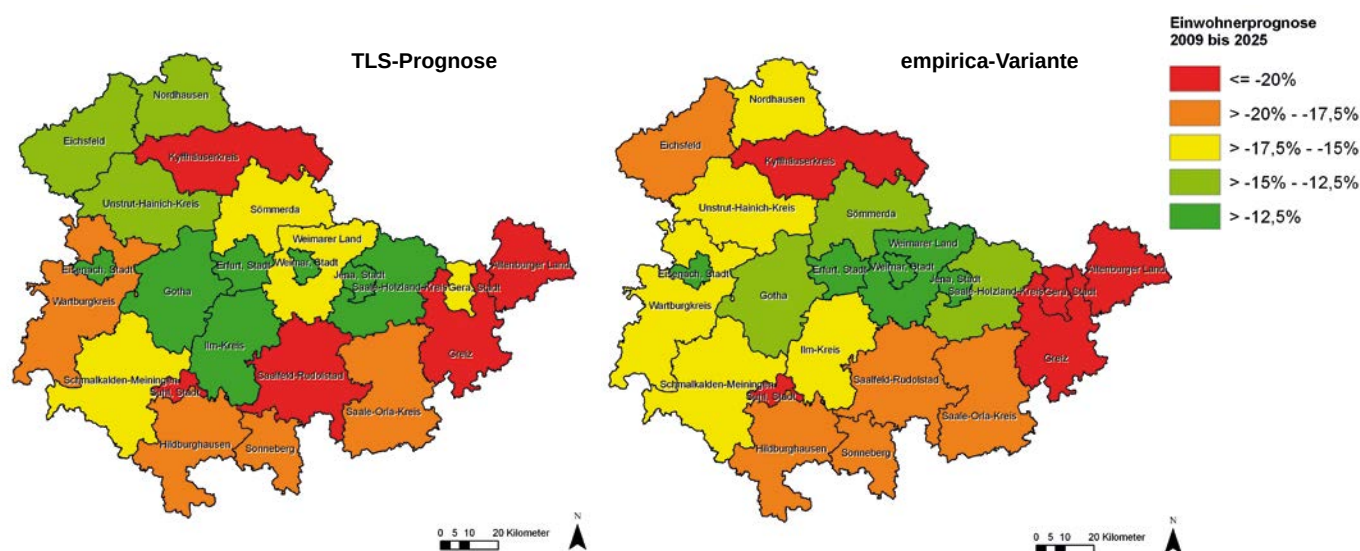
über -18 %).¹⁰ Landesweit sinkt die Einwohnerzahl im Zeitraum 2009 bis 2025 in der empirica-Variante schließlich um 16 % (-360 Tsd.), in der TLS-Variante um 14 % (-310 Tsd.).

Im Ergebnis kommt es nach der empirica-Variante zu einem flächendeckenden Bevölkerungsverlust in allen Landkreisen (vgl. Karte 2). Dennoch zeigt sich bei beiden Prognosen eine Region vergleichsweise stabiler Einwohnerzahlen rund um die Städte Erfurt, Weimar und Jena. Im Norden und Süden bzw. Südosten des Freistaats schrumpft die Einwohnerzahl dagegen weitaus schneller. In fünf Landkreisen sinkt die Bevölkerung in beiden Varianten bis 2025 sogar um mehr als ein Fünftel, darunter auch in der kreisfreien Stadt Suhl, in der empirica-Variante auch in der Stadt Gera. Unstrut-Hainich-Kreis, Wartburgkreis und Ilm-Kreis liegen nach der empirica-Variante mit Verlusten von rd. einem Sechstel genau im Landesdurchschnitt.

¹⁰ Die kreisspezifischen Annahmen zur Fertilität im TLS-Modell erklären dagegen kaum die Unterschiede zu den empirica-Prognosen. So liegen die Prognosewerte z. B. im Unstrut-Hainich-Kreis sehr nahe beieinander, obwohl das TLS dort eine deutlich höhere Fertilität unterstellt. Da aber die Zahl der potentiellen Mütter sehr klein ist, fällt diese Annahme nur wenig ins Gewicht.

Karte 2: Prognostizierte Veränderung der Einwohnerzahl in Thüringen 2009 - 2025

Prognosebasisjahr = 2009. Thüringen: Landkreise und kreisfreie Städte



Quelle: TLS, empirica-Regionaldatenbank

empirica

2.3. Ableitung von Wohnungsmarktregionen

Die bisherigen Analysen zeigen, dass es vielfältige Unterschiede in der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung im Freistaat Thüringen gibt. Deswegen ist es zielführend, für die weitergehenden Analysen die einzelnen Regionen näher zu betrachten. Dazu werden in diesem Abschnitt zusammenhängende Wohnungsmarktregionen abgeleitet. Später werden diese Märkte anhand einer Regionsampel kategorisiert. Ziel ist es, zunächst vergleichbare Märkte zu identifizieren und so die Zahl der zu analysierenden Regionstypen zu minimieren. In Abschnitt 7 werden dann für die verschiedenen Regionstypen spezifische Politikempfehlungen ausgesprochen.

2.3.1. Abgrenzung anhand von Pendlerverflechtungen

Als Kriterium für zusammenhängende Wohnungsmarktregionen orientieren wir uns an den Pendlerverflechtungen.¹¹

¹¹ Streng genommen orientieren wir uns nur an den Verflechtungen der Nahpendler. Dies kommt darin zum Ausdruck, dass nur geographisch benachbarte Landkreise zu Wohnungsmarktregionen zusammengefasst werden.

Die Nähe zum Arbeitsplatz bzw. Pendelzeiten sind wesentliche Faktoren bei der Wohnungssuche. Alternativ könnten auch Umzugsbewegungen zur Abgrenzung herangezogen werden. Auch diese Ströme zeigen empirisch auf, wie groß einzelne Wohnungsmarktregionen aus Sicht der Nachfrager sind und wo sich räumliche Abgrenzungen befinden. Die Ergebnisse fielen ganz ähnlich aus (vgl. Tabelle 26 und Tabelle 27 im Anhang).

Die Wohnungsmarktregionen werden auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten abgegrenzt. Alternativ könnte die Abgrenzung auch auf der Ebene von Gemeinden oder Wohnquartieren erfolgen. Allerdings stehen viele Indikatoren nur auf der Kreisebene zur Verfügung, so dass nicht kreisscharfe Abgrenzungen zu Datenproblemen in der weitergehenden Analyse führen würden. Im Ergebnis decken die so gefundenen zwölf Wohnungsmarktregionen den Freistaat Thüringen flächendeckend ab, wobei sich zwei Wohnungsmarktregionen – Eichsfeld im Nordwesten und Sonneberg im Süden – über die Landesgrenze hinaus erstrecken (vgl. dazu auch Tabelle 1, S. 2).

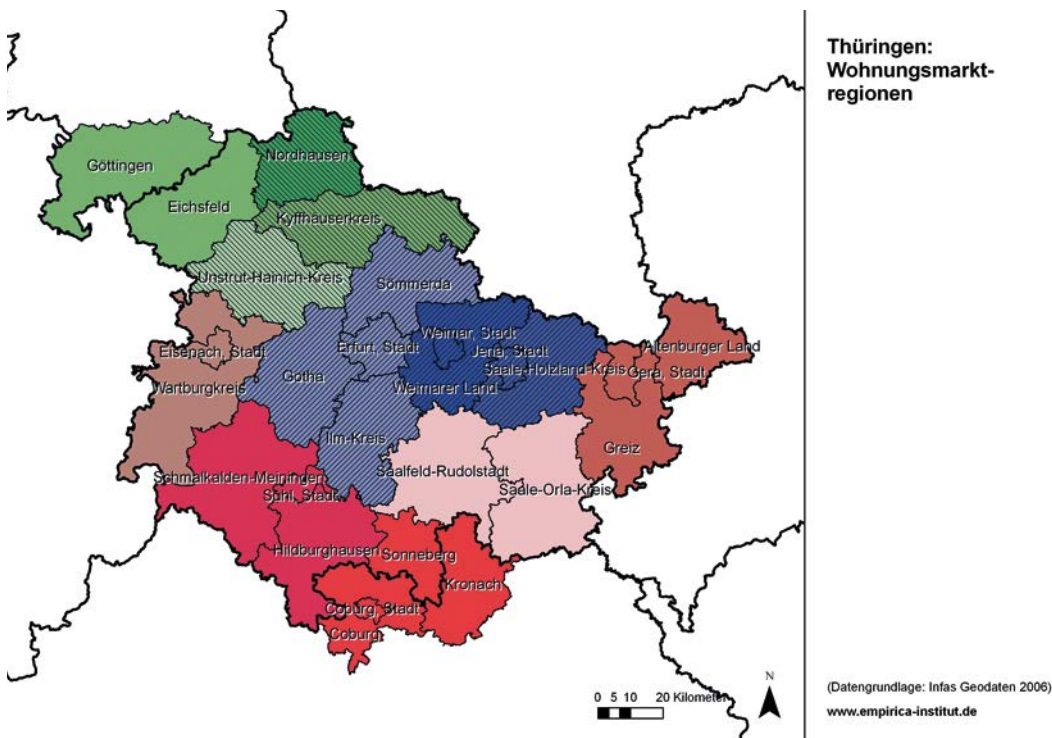
Kasten 1: Methodik der Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen

Datengrundlage für die Bestimmung der Wohnungsmarktregionen in Thüringen sind die Pendlerdaten 2009 der Bundesagentur für Arbeit. Für jeden Landkreis wird das Bruttopendlervolumen (Summe der Ein- und Auspendler) mit jedem anderen Landkreis bestimmt. Das Bruttopendlervolumen wird jeweils in Relation zur Einwohnerzahl der beiden Landkreise gesetzt. Das Ergebnis gibt Auskunft über die relative Bedeutung des Pendlervolumens zwischen den beiden Landkreisen. Je höher dieser Wert, umso sicherer handelt es sich um eine einheitliche Wohnungsmarktregion. Die Werte werden für alle Zweier-Kombinationen von Landkreisen in Thüringen und an Thüringen angrenzende Landkreise ermittelt. Die Landkreise mit den höchsten Werten werden zu einer Wohnungsmarktregion zusammengefasst. So werden zum Beispiel alle Ein- bzw. Auspendler zwischen der Stadt Jena und dem Saale-Holzland-Kreis (SHK) addiert und dann zum einen auf die Einwohnerzahl Jenas bezogen und zum anderen auf die Einwohnerzahl des SHK. Aufaddiert ergibt sich ein Wert, der

die relative Bedeutung der Pendlerverflechtung zwischen den beiden Landkreisen darstellt.

In Einzelfällen gibt es Überschneidungen. Es besteht beispielsweise jeweils eine hohe Pendlerverflechtung des Landkreises Weimarer Land sowohl mit der kreisfreien Stadt Erfurt als auch mit der kreisfreien Stadt Weimar oder Jena. Die Verflechtung zwischen der Stadt Weimar und dem Landkreis Weimarer Land ist jedoch höher. Außerdem sind die sonstigen mit Erfurt bzw. Jena eng verflochtenen Landkreise (Sömmerda, Gotha und Ilm-Kreis bzw. Saale-Holzland-Kreis) kaum mit dem Landkreis Weimarer Land verflochten. Deswegen erschien es sinnvoll, eine separate Wohnungsmarktregion Weimar festzulegen. Umgekehrt weisen der Landkreis Nordhausen, der Kyffhäuserkreis und der Unstrut-Hainich-Kreis kaum Verflechtungen mit anderen Landkreisen auf. Sie stellen daher jeweils eine eigene Wohnungsmarktregion dar.

Karte 3: Abgrenzung von zwölf Wohnungsmarktregionen in Thüringen



grün gestreifte Landkreise = solitäre Wohnungsmarktregionen (nur ein Kreis),
 blau gestreifte Landkreise = eng verflochtene Wohnungsmarktregionen
 Quelle: empirica-Regionaldatenbank, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

2.3.2. Plausibilisierung mittels Preisgebirge

Die im vorhergehenden Abschnitt vorgenommene Abgrenzung von zwölf Wohnungsmarktregionen kann anhand eines Preisgebirges plausibilisiert werden. Als Preisgebirge bezeichnen wir die feingliedrige Darstellung der unterschiedlichen Miet- bzw. Kaufpreise in Thüringen. Die Idee für diese Plausibilisierung besteht darin, dass sinnvoll abgegrenzte Wohnungsmarktregionen in sich abgeschlossene Preisgipfel haben. D. h., das in Karte 4 dargestellte Preisgebirge sollte innerhalb der jeweiligen Wohnungsmarktregionen gipfeln (orange Färbung), an der Grenze zwischen zwei Wohnungsmarktregionen dagegen Täler bilden (blaue Färbung).

Hinter dieser Idee steht die Vorstellung, dass die Pendler ein Optimum aus niedrigen Wohnkosten und kurzer Pendelzeit suchen. Danach bemisst sich, wie weit sie entlang der Gipfel von den regionalen Zentren „nach außen rutschen“. Deswegen entfernen sie sich vom Zentrum höchstens soweit, bis die Preise wieder zum nächsten Zentrum

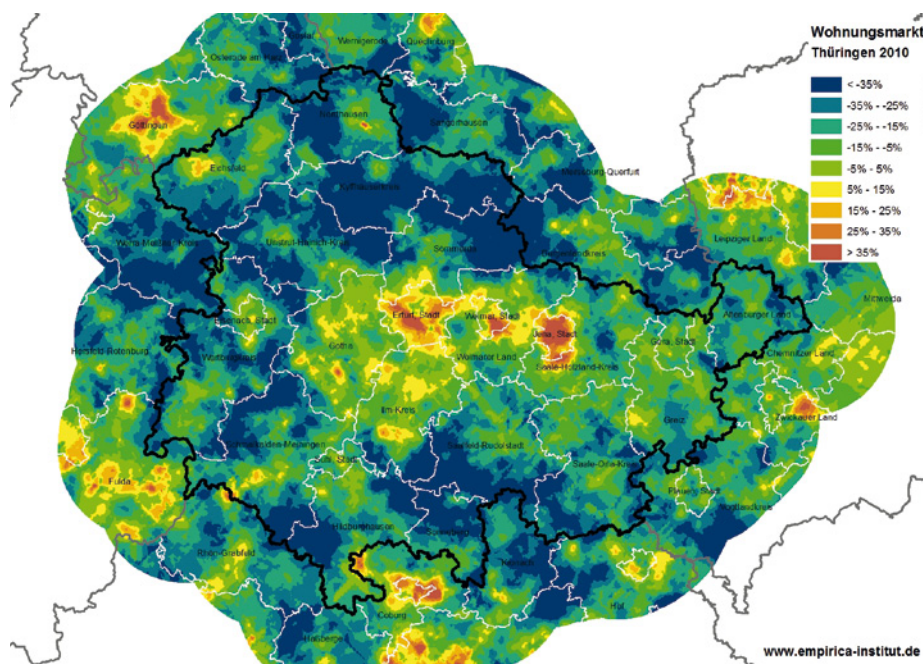
hin ansteigen.¹² Tatsächlich finden sich die „Täler“ in Karte 4 jeweils in der Nähe der Grenzlinien zwischen den Wohnungsmarktregionen (vgl. Karte 3). Insbesondere bestätigen sich die Insellagen der vier nordthüringischen Landkreise, die jeweils eine eigene Wohnungsmarktregion bilden. Es zeigt sich aber auch die Sonderstellung der beiden landesübergreifenden Wohnungsmarktregionen: Dort ragen jeweils „Ausläufer“ aus den benachbarten Ländern (Niedersachsen bzw. Bayern) nach Thüringen hinein.¹³ Darüber hinaus spiegelt sich die hohe Pendlerverflechtung des Landkreises Weimarer Land mit den drei Städten Erfurt, Weimar und Jena in entsprechenden ausgedehnten Hochplateaus des Preisgebirges: Ausläufer des Erfurter Preisgipfels erstrecken sich von Westen, Ausläufer aus Jena von Osten in den Landkreis Weimarer Land.

Das Preisgebirge erlaubt auch eine erste Einschätzung zum relativen Preisniveau der zwölf Wohnungsmarktregionen. Es lassen sich drei Gruppen unterscheiden:

- 12 Dies trifft natürlich nur für Nahpendler zu, aber genau dieser Teil der Pendler definiert auch die Wohnungsmarktregionen.
- 13 In Richtung der thüringischen Nachbarkreise ragen aus Sonneberg und Eichsfeld dagegen keine Ausläufer.

Karte 4: Preisgebirge in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren

Plausibilisierung der Wohnungsmarktregionen anhand der Miet- und Kaufpreise



Die Prozentwerte in der Legende geben an, wie weit sich die Mieten bzw. Kaufpreise vom landesweiten Durchschnittspreis abheben (Abweichung der Mieten von der Durchschnittsmiete und Abweichung der Kaufpreise vom durchschnittlichen Kaufpreis)

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Kasten 2: Preisregionen in Thüringen**Hochpreisige Regionen**

➔ Erfurt, Weimar und Jena

Landesweit die teuersten Preislagen, bis zu über +35 % oberhalb des Landesdurchschnitts. Die hohen Preislagen ziehen sich jeweils über die Grenzen der kreisfreien Stadt hinweg ins Umland.

Preiswerte Regionen mit ausgeprägten Preisspitzen

➔ Nordhausen, Suhl, Eichsfeld/Göttingen

Regionen mit vereinzelt Preislagen bis zu über +15 % oberhalb des Landesdurchschnitts (Stadt Meiningen, Heilbad Heiligenstadt, Stadt Nordhausen), sonst verbreitet unter -15 %.

Preiswerte Regionen ohne ausgeprägte Preisspitzen

➔ Sonneberg/Coburg¹⁴, Unstrut-Hainich, Gera, Eisenach, Saale, Kyffhäuser

Regionen mit vereinzelt Preislagen bis zu maximal +15 % oberhalb des Landesdurchschnitts, sonst verbreitet unter -15 %. Allenfalls in der Region Gera gibt es ausgeprägte Hochplateaus mit Preislagen >0 %.

Weitere Preisanalysen werden im Abschnitt 5.2 durchgeführt. Dort wird insbesondere auch die Frage im Mittelpunkt stehen, wie auf die Herausbildung der teils extremen Preisgebirge reagiert werden kann. Ziel einer ausgleichenden Wohnungspolitik sollte jedenfalls sein, bestehende Gipfel abzuflachen, indem z. B. bestehende Wohnungsknappheiten und Rationierungen von Baulandangeboten beseitigt werden. Das gilt vor allem für Regionen, in denen eine günstige demographische Entwicklung mit sinkenden Leerständen und infolgedessen zunehmenden Knappheiten einhergeht.

2.4. Festlegung einer Regionsampel für Wohnungsmärkte

Mit der Festlegung einer Regionsampel wird wiederum das Ziel verfolgt, Wohnungsmärkte nach ihrer aktuellen Verfassung zu charakterisieren und anschließend für verschiedene Regionstypen maßgeschneiderte Politikempfehlungen abzuleiten.

2.4.1. Stufe 1: Festlegung auf Ebene der Wohnungsmarktregionen

Auf Basis von Daten zur demographischen Entwicklung werden die zwölf Wohnungsmärkte im Folgenden kategorisiert. Wir unterscheiden demographische Wachstumsregionen sowie Schrumpfungsregionen. Daneben gibt es Regionen mit nicht eindeutiger demographischer Tendenz. Als Indikatorvariablen haben wir das aktuelle Durchschnittsalter sowie den mittleren Wanderungssaldo¹⁵ der letzten drei Jahre herangezogen. In diesen beiden Variablen spiegeln sich die wichtigsten wohnungsmarktrelevanten Parameter:

- das **Durchschnittsalter** reflektiert die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Region (Geburten- bzw. Sterbeüberschuss). Niedrigere Altersdurchschnitte implizieren bei gegebener Bevölkerung eine höhere Wohnungsnachfrage, denn sie stehen für einen überdurchschnittlichen Anteil an (großen) Familienhaushalten bzw. einen unterdurchschnittlichen Anteil an (kleinen) Seniorenhaushalten und umgekehrt.
- Der **Wanderungssaldo** reflektiert die Attraktivität der Region (Zuzugs- oder Wegzugsüberschuss). Positive Salden implizieren ceteris paribus, also unter sonst gleichen Bedingungen, eine gestiegene, negative Salden eine gesunkene Wohnungsnachfrage.

Die Kategorisierung basiert auf Schwellenwerten für die beiden Indikatorvariablen (vgl. Kasten 3). Im Ergebnis werden drei der zwölf Regionen als Wachstumsregion bezeichnet. Dies sind gleichzeitig die drei teuersten Regionen Thüringens: Erfurt, Weimar und Jena (vgl. Kasten 2). Weitere vier Regionen haben keinen eindeutigen demographischen Trend (Stagnationsregionen). Dies sind zum einen die beiden länderübergreifenden Regionen Sonneberg und Eichsfeld sowie zwei der solitären Wohnungsmarktregionen (Unstrut-Hainich und Nordhausen). Die restlichen fünf sind Schrumpfungsregionen, dabei handelt es sich mehr oder weniger um die Landkreise Süd- und Ostthüringens (ohne Landkreis Sonneberg, Saale-Holzland-Kreis und die kreisfreie Stadt Jena) sowie den Kyffhäuserkreis.

¹⁴ Keine Preisspitzen im thüringischen Teil der Wohnungsmarktregion, wohl aber im bayerischen Teil.

¹⁵ Konkret: den Wanderungssaldo pro Tausend Einwohner.

Tabelle 1: Festlegung der Regionsampel für Thüringen

Wohnungs- markregion	Kreisfreie Stadt/ Landkreis	Ø-Alter in Jahren 2009	Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner Ø 2007 - 2009	Ampelkategorie...	
				im Kreis	in der Region
Erfurt	Stadt Erfurt	43,8	3,0	grün	grün
	Sömmerda	45,1	-7,0	gelb	
	Ilm-Kreis	45,9	-4,0	gelb	
	Gotha	45,7	-4,2	gelb	
Weimar	Stadt Weimar	43,3	4,7	grün	grün
	Weimarer Land	44,8	-7,1	gelb	
Jena	Stadt Jena	42,4	4,9	grün	grün
	Saale-Holzland-Kreis	45,7	-6,4	gelb	
Gera	Stadt Gera	47,4	-4,0	rot	rot
	Greiz	47,5	-9,5	rot	
	Altenburger Land	48,0	-8,9	rot	
Saale	Saalfeld-Rudolstadt	47,4	-8,5	rot	rot
	Saale-Orla-Kreis	46,3	-7,4	rot	
Sonneberg/ Coburg	Kronach (Bayern)	44,9	-3,3	gelb	gelb
	Kreis Coburg (Bayern)	44,0	-3,3	gelb	
	Stadt Coburg (Bayern)	45,1	1,4	grün	
	Sonneberg	47,1	-7,4	rot	
Suhl	Stadt Suhl	48,2	-13,5	rot	rot
	Hildburghausen	45,3	-7,7	gelb	
	Schmalkalden-Meiningen	46,2	-6,5	rot	
Eisenach	Stadt Eisenach	46,2	-1,3	gelb	rot
	Wartburgkreis	45,5	-7,8	rot	
Unstrut-Hainich	Unstrut-Hainich-Kreis	45,0	-5,0	gelb	gelb
Kyffhäuser	Kyffhäuserkreis	46,6	-11,1	rot	rot
Nordhausen	Nordhausen	46,0	-3,9	gelb	gelb
Eichsfeld	Eichsfeld	43,6	-7,5	gelb	gelb
	Göttingen (Nieders.)	42,6	-0,7	gelb	

Durchschnittsalter: Unteres Drittel aller Landkreise (<45,3 Jahre) ist „grün“ (Wachstumsregion), oberes Drittel (>46,2 Jahre) ist „rot“ (Schrumpungsregion), übrige „gelb“ (Stagnationsregion).

Wanderungssaldo: Landkreise mit positivem Saldo sind „grün“ (Wachstumsregion), Landkreise mit Saldo unter -5,5 sind „rot“ (Schrumpungsregion), übrige „gelb“ (Stagnationsregion).

Quelle: Statistische Landesämter Thüringen, Bayern und Niedersachsen, 2011

empirica

Kasten 3: Schwellenwerte zur Festlegung der Regionsampel

Zur Festlegung der Einteilung in Wachstums- und Schrumpfung- bzw. Stagnationsregionen werden für die beiden Indikatoren „Durchschnittsalter“ und „Wanderungssaldo“ Schwellenwerte benötigt. Diese können nicht normativ abgeleitet werden, sondern müssen mehr oder weniger freihändig gesetzt werden. Bei der Setzung spielten die folgenden Überlegungen eine Rolle:

Wanderungssaldo pro tausend Einwohner: Hier gibt es einen natürlichen Schwellenwert, nämlich die Null. Also wurden alle positiven Salden (>0) als „grün“ eingestuft. Die Einstufung „rot“ wurde für all diejenigen Landkreise vorgenommen, die eine schlechtere Bilanz aufweisen als der mittlere Saldo aller thüringischen Landkreise ($<-5,5$). Die übrigen Landkreise wurden auf „gelb“ gestellt.

Durchschnittsalter: Hier gibt es keinen natürlichen Schwellenwert. Alternativ wurden daher das Drittel aller thüringischen Landkreise mit dem geringsten Durchschnittsalter „grün“ eingestuft ($<45,3$ Jahre) und das Drittel mit dem höchsten Durchschnittsalter „rot“ ($>46,2$ Jahre), die übrigen „gelb“.

Kategorisierung einzelner Landkreise: Für jeden Landkreis gibt es zunächst zwei Einstufungen, eine für das Durchschnittsalter und eine für den Wanderungssaldo. Jetzt muss

daraus eine Einschätzung für den Landkreis insgesamt abgeleitet werden. Fällt ein Landkreis bei beiden Indikatoren in dieselbe Kategorie, ist es problemlos, er wird insgesamt in eben diese Kategorie eingestuft. Einmal „Wachstum“ und einmal „Schrumpfung“ ergibt ein Unentschieden und damit die Kategorie „Stagnationsregion“. In allen anderen Fällen gibt die jeweils schlechtere Einstufung den Ausschlag („Schrumpfung“ und „Stagnation“ ergibt „Schrumpfung“, „Stagnation“ und „Wachstum“ ergibt „Stagnation“).

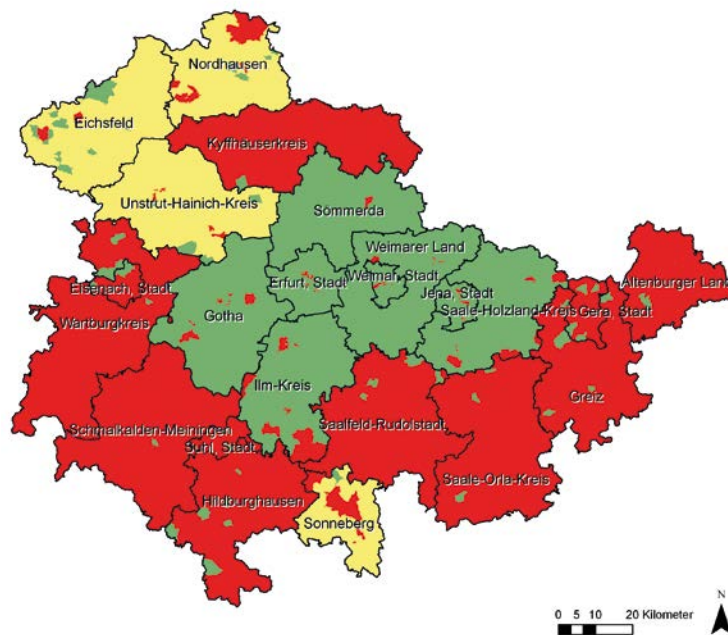
Kategorisierung der zwölf Regionen: Da die meisten Wohnungsmarktregionen aus mehreren Landkreisen bestehen, muss aus den Einschätzungen für die Landkreise auch noch eine Einschätzung für die Region insgesamt abgeleitet werden. I. d. R. ist es die Farbe der Mehrheit aller Landkreise in der Region. Allerdings schien es plausibel, einer kreisfreien Stadt aufgrund ihrer dominanten Einwohnerzahl innerhalb jeder Region ein höheres Gewicht zu geben (insbesondere Erfurt, Weimar, Jena). Davon wurde jedoch im Falle der Region Eisenach abgewichen, weil die Einwohnerzahl der Stadt Eisenach gegenüber dem Wartburgkreis sehr klein ist.

2.4.2. Stufe 2: Verfeinerung auf der Ebene von Wohnquartieren

Eine Kategorisierung des gesamten Freistaats auf Basis von zwölf Wohnungsmarktregionen kann natürlich nur eine erste grobe Einteilung sein. Für einen schnellen Überblick und zur Wahrung einer übersichtlichen Darstellung bildet sie jedoch eine gute Voraussetzung. Dennoch soll für weitergehende Analysen der Blick geschärft werden. Deswegen verfeinern wir die Regionsampel auf der Ebene von Wohnquartieren. Dazu suchen wir sowohl Ausreißer nach unten („Schrumpfungsinself“ in Wachstumsregionen und Stagnationsregionen) als auch Ausreißer nach oben („Wachstumsinself“ in Schrumpfungsinself und Stagnationsregionen). Allerdings stehen keine Informationen über Wanderungssalden auf der Quartiersebene zur Verfügung. Deswegen beschränkt sich die Verfeinerung der

Ampel auf den Indikator „Altersverteilung der Einwohner“ (vgl. Karte 17 im Anhang). Als „Schrumpfungsinself“ kennzeichnen wir daher alle Quartiere in „wachsenden“ oder „stagnierenden“ Regionen mit einem hohen Anteil älterer Einwohner; umgekehrt kennzeichnen wir als „Wachstumsinself“ alle Quartiere in „schrumpfenden“ oder „stagnierenden“ Regionen mit einem niedrigen Anteil älterer Einwohner (Schwellenwerte vgl. Anmerkungen Karte 5).

Im Ergebnis können zwölf „Wachstumsinself“ und zwölf „Schrumpfungsinself“ sowie zahlreiche lokale „Sandbänke“ identifiziert werden. Eine Auswahl dieser Inseln wurde in den qualitativen Untersuchungen vor Ort einer genaueren Analyse unterzogen, mit dem Ziel, dafür ggf. besondere Politikempfehlungen vorzunehmen (vgl. Abschnitt 6).

Karte 5: Regionsampel Thüringen mit Berücksichtigung lokaler Inseln

„Schrumpfungsinselformen“: Quartiere in „wachsenden“ oder „stagnierenden“ Regionen mit Anteil 65-Jähriger und Älterer > 28,5 %

„Wachstumsinselformen“: Quartiere in „schrumpfenden“ oder „stagnierenden“ Regionen mit Anteil 65-Jähriger und Älterer < 10 %).¹

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Infas Geodaten GmbH 2007

empirica

Wachstumsinselformen

(Inselformen in „stagnierenden“ Regionen in Klammern)

- Im Wartburgkreis: Krauthausen und Frankenroda
- Im Landkreis Hildburghausen: Gompertshausen, Mendhausen und Dingsleben
- Im Landkreis Greiz: Ronneburg, Hundhaupten und Bocka
- Im Kyffhäuserkreis: Freienbessingen
- (Im Eichsfeld-Kreis: Teistungen, Berlingerode, Wiesenfeld)

Schrumpfungsinselformen

- Im Landkreis Gotha: Tüttleben, Friedrichroda
- Im Ilm-Kreis: VG Großbreitenbach
- Im Saale-Holzland-Kreis: Bremsnitz, Karlsdorf, Crossen, Groß-/Kleineutersdorf
- (Im Landkreis Sonneberg: Steinach, Steinheid)
- (Im Landkreis Nordhausen: Ilfeld, Bleicherode)
- (Im Landkreis Eichsfeld: Birkenfelde)

¹ Die Schwellenwerte können nicht normativ abgeleitet werden, sondern wurden „freihändig“ so gesetzt, dass insgesamt eine überschaubare Anzahl schrumpfender und wachsender Inselformen entsteht.

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Für die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage werden zwei verschiedene Prognosevarianten herangezogen. Die TLS-Prognose basiert auf der **amtlichen Bevölkerungsprognose des TLS (TLS-Prognose)**, die empirica-Variante auf einer **Bevölkerungsprognose von empirica (empirica-Variante)**. Die beiden Prognosen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der unterstellten Außenwanderung sowie in den Annahmen zur Entwicklung der Studierendenzahlen.

Die Wohnungsnachfrage ist ein Spiegelbild der demographischen Entwicklung. Es gilt im Prinzip die stark vereinfachte Faustformel: je mehr Einwohner, desto mehr Wohnungen werden ceteris paribus nachgefragt. Dennoch ist der Zusammenhang zwischen Einwohnern und Wohnungsnachfrage nicht ganz so trivial. Denn je nachdem wie alt die Einwohner sind und wie sie sich in Haushalten zusammenfinden, fragt ein und dieselbe Einwohnerzahl ganz unterschiedlich viele Wohnungen nach. So wohnen Personen im Rentenalter meist allein oder zu zweit, Minderjährige dagegen eher in Familien mit drei und mehr Personen. Darüber hinaus spielen weitere Verhaltensparameter eine wichtige Rolle, z. B. wie viele Haushalte eine Zweit- oder Ferienwohnung besitzen oder welcher Anteil der Haus-

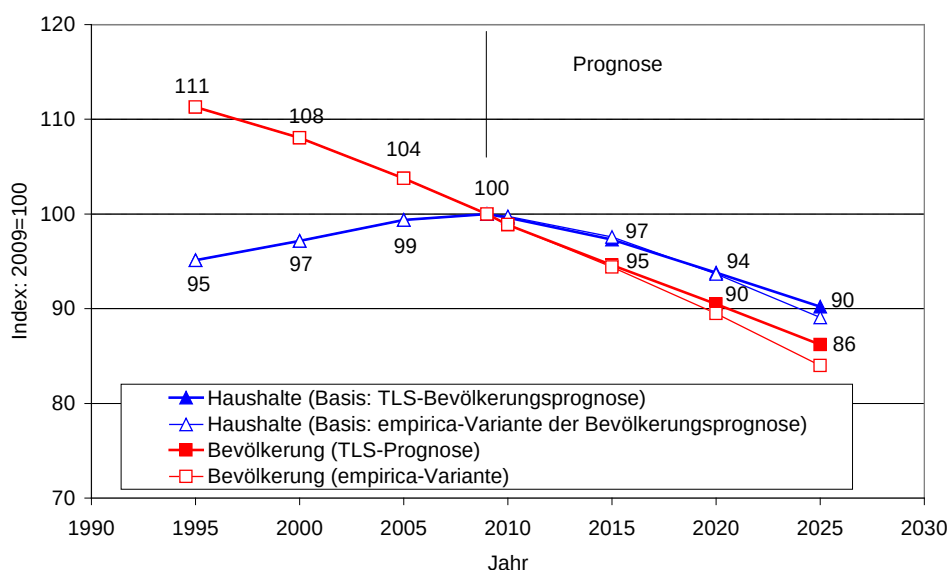
halte zur Untermiete wohnt. Noch komplexer werden die Zusammenhänge, wenn man nicht nur nach der Zahl der nachgefragten Wohnungen, sondern zusätzlich nach der Größe der bewohnten Flächen fragt. Dann gewinnen neben der Haushaltsgröße auch der Wohnstatus, die Gebäudeart und weitere Faktoren eine hohe Bedeutung.

3.1. Hintergrund und bisherige Entwicklung der Nachfrage

Wohnungen werden also von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt. Daher ist die Entwicklung der Einwohnerzahl für den Wohnungsmarkt eher von nachrangiger Bedeutung. Allerdings hängt die Haushaltsbildung natürlich vom Alter und der regionalen Verteilung der Bevölkerung ab. Der Zusammenhang zwischen Einwohnern und Haushalten ergibt sich schließlich über die Haushaltsgröße. Seit vielen Jahren werden die durchschnittlichen Haushalte immer kleiner. Dieser Trend betrifft Thüringen genauso wie auch andere Länder, urbane wie auch ländliche Regionen. Unterschiede gibt es allerdings im Niveau, denn meist wohnen in urbanen Regionen mehr Alleinlebende. Im Folgenden werden Haushaltsprognosen auf Basis der im Abschnitt 2.2 dargestellten Bevölkerungsprognosen von TLS und empirica vorgestellt.

Abbildung 7: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Thüringen 1995 - 2025

Prognosebasisjahr = 2009



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

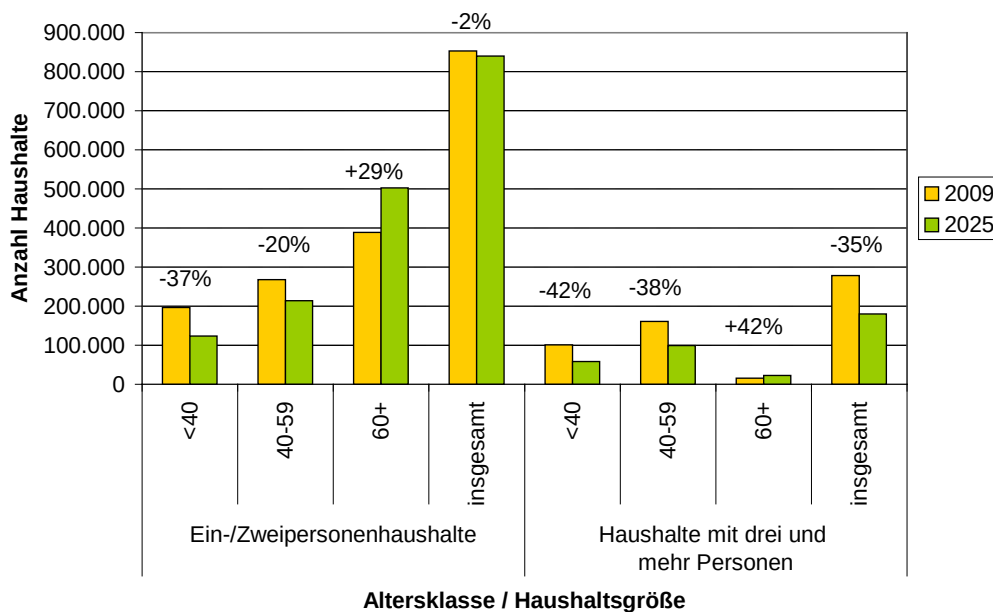
Dank im Durchschnitt sinkender Haushaltsgrößen konnte die Zahl der Haushalte trotz rückläufiger Einwohnerzahl bis zum Jahr 2009 landesweit immer noch ansteigen (vgl. Abbildung 7). Dieser Trend wird für Thüringen nun erstmals gebrochen! Im Zeitraum 2009 bis 2025 wird die Bevölkerung Thüringens ungebrochen weiter sinken, der Verlust wird dann im Mittel 0,9 % p. a. betragen (1,1 % p. a. in der empirica-Variante). Im Ergebnis wird die Zahl der Haushalte ab sofort ebenfalls sinken. Die Rate fällt allerdings mit -0,6 % jährlich etwas moderater aus als der Bevölkerungsrückgang (0,7 % p. a. in der empirica-Variante). Das entspricht einem Verlust von rd. 111 Tsd. Haushalten gegenüber dem Jahr 2009 (124 Tsd. in der empirica-Variante). Die Zahl der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte wird um 13 Tsd. sinken, die Zahl der großen Mehrpersonenhaushalte um 98 Tsd. (24 Tsd. bzw. 100 Tsd. in der empirica-Variante). Zulegen wird allein die Zahl der 60-jährigen und älteren Haushalte, um 114 Tsd. bei den kleinen und um 7 Tsd. bei den großen Haushalten (vgl. Abbildung 8; 110 Tsd. bzw. 7 Tsd. in der empirica-Variante). Damit werden sich die 1,94 Mio. Einwohner des Jahres 2025 auf etwa 1,02 Mio. Haushalte verteilen. Die durchschnittliche

Haushaltsgröße wird dann von 2,23 Personen im Jahr 2000 und 1,98 Personen im Jahr 2009 auf 1,90 Personen im Jahr 2025 gesunken sein (1,88 Personen in der empirica-Variante).

Genauso wie die Trends der Einwohnerzahlen verläuft auch die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens sehr unterschiedlich (vgl. Karte 6). Im Ergebnis ist – im Vergleich zur Bevölkerungsprognose – die regionale Entwicklung für die Zahl der Haushalte weniger negativ. In der TLS-Prognose sind Gewinne bis zum Jahr 2025 aber dennoch nur in drei kreisfreien Städten zu erwarten: Weimar (+9 %), Jena (+7 %) und Erfurt (+3 %). Nur in der kreisfreien Stadt Eisenach (-2 %) und im Ilm-Kreis (-3 %) liegen die prozentualen Verluste unter 5 %. Verluste bei der Zahl der Haushalte von 20 % und mehr werden dagegen für die kreisfreie Stadt Suhl (-27 %) und den Kyffhäuserkreis (-20 %) prognostiziert.

Abbildung 8: Haushaltsentwicklung nach Größe und Alter in Thüringen 2009 - 2025

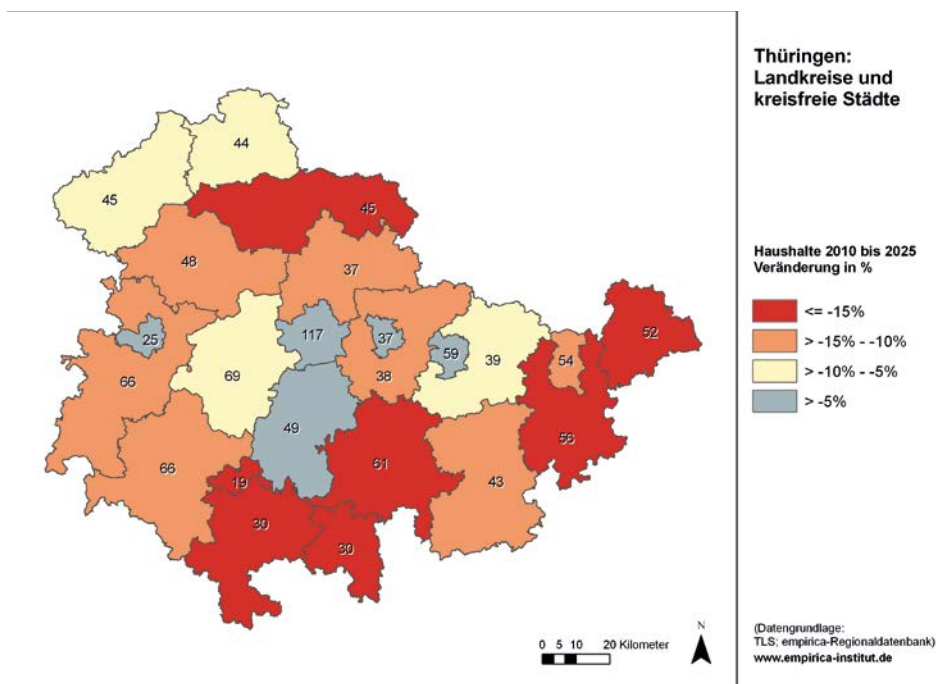
Prognosebasisjahr = 2009 (TLS-Prognose)



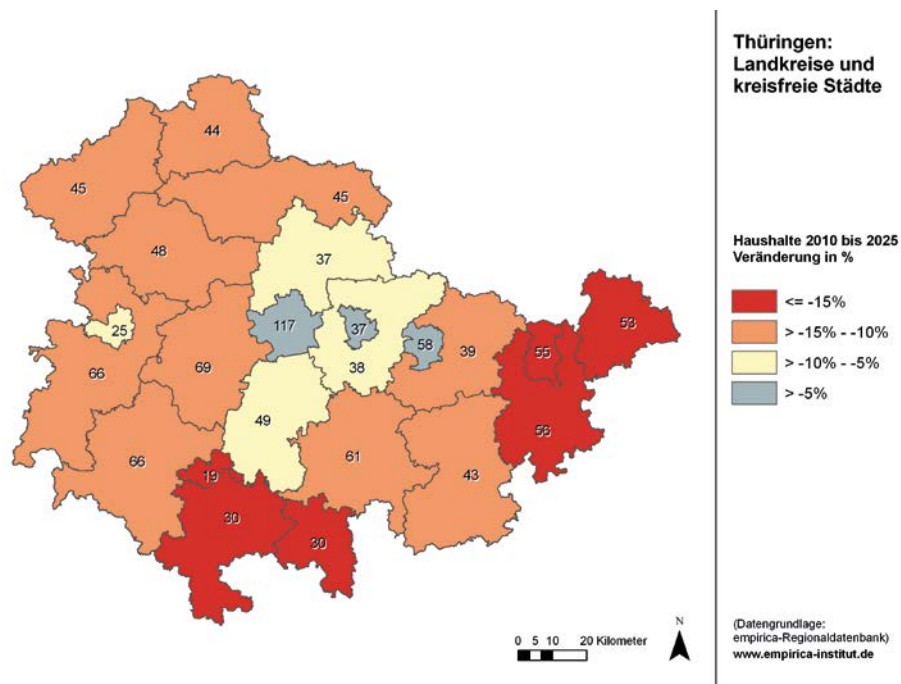
Karte 6: Prozentuale Entwicklung der Zahl der Haushalte 2009 - 2025 und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2010

Prognosebasisjahr = 2009; absolute Zahlenwerte = Zahl der Haushalte im Jahr 2009 in Tsd.

TLS-Prognose



empirica-Variante



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

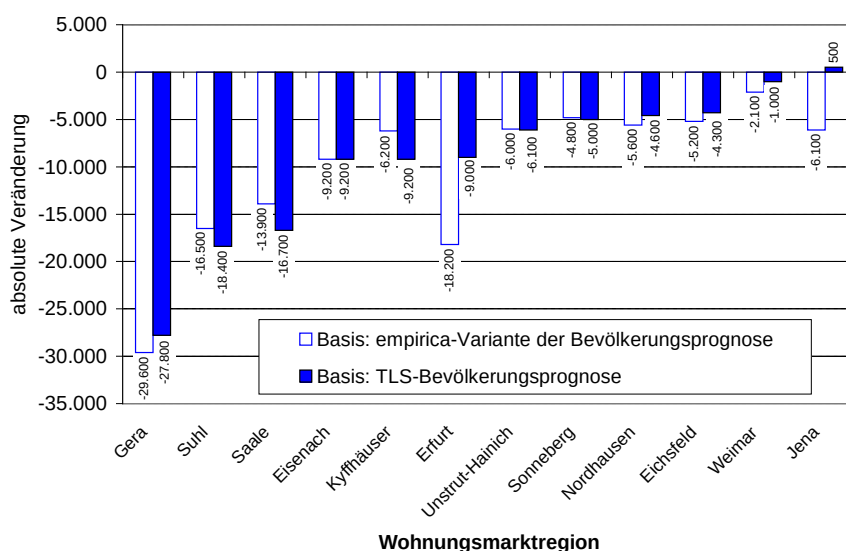
Die empirica-Variante der Haushaltsprognose ist pessimistischer als die TLS-Prognose. Anstelle von drei kreisfreien Städten sind steigende Haushaltszahlen bei der empirica-Variante nur in einer kreisfreien Stadt zu erwarten: Weimar (+1 %). In zwei weiteren kreisfreien Städten liegen die prozentualen Verluste zumindest oberhalb der -5 %-Schwelle:

Jena (-2 %) und Erfurt (-3 %). Verluste bei der Zahl der Haushalte von 15 % und mehr werden dagegen für die kreisfreien Städte Suhl (-20 %) und Gera (-19 %) sowie für die Landkreise Altenburger Land (-18 %), Hildburghausen (-16 %), Sonneberg (-16 %) und Greiz (-15 %) prognostiziert.

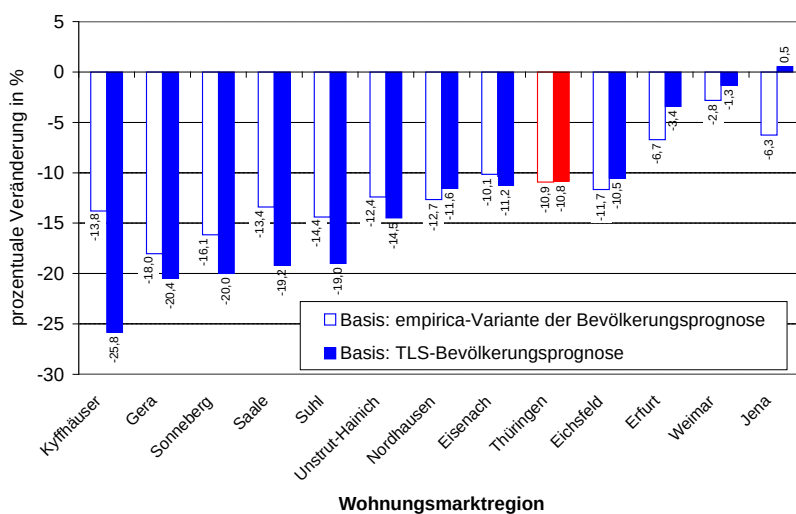
Abbildung 9: Veränderung der Zahl der Haushalte in den Wohnungsmarktregionen Thüringen 2009 - 2025

Prognosebasisjahr = 2009

a) absolute Veränderung



b) prozentuale Veränderung



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

Die Wohnungsmarktregion Gera (derzeit rd. 163 Tsd. Haushalte) – nach der Region Erfurt (gut 270 Tsd. Haushalte) die zweitgrößte Wohnungsmarktregion des Freistaats – wird absolut betrachtet bis zum Jahr 2025 die größten Verluste an privaten Haushalten hinnehmen müssen. Hohe Verluste von mehr als 10 Tsd. Haushalten werden zudem die Wohnungsmarktregionen Suhl und Saale treffen, in der empirica-Variante auch die Region Erfurt (vgl. Abbildung 9). Alle anderen Regionen werden – in absoluten Zahlen – mit geringeren Haushaltsverlusten unterhalb der Schwelle von 10 Tsd. rechnen müssen. Die prozentualen Veränderungen ergeben jedoch ein ganz anderes Bild: hier relativieren sich die hohen absoluten Verluste in den Regionen Suhl und Erfurt, während die Region Gera auch prozentual mit die meisten Haushalte verliert. Nur in drei Wohnungsmarktregionen (Weimar, Jena und Erfurt) werden die Verluste bis zum Jahr 2025 im einstelligen Prozentbereich bleiben. In einigen Regionen wird sich der Verlust auf mehr als 15 % der aktuellen Haushaltszahlen beziffern.

Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur

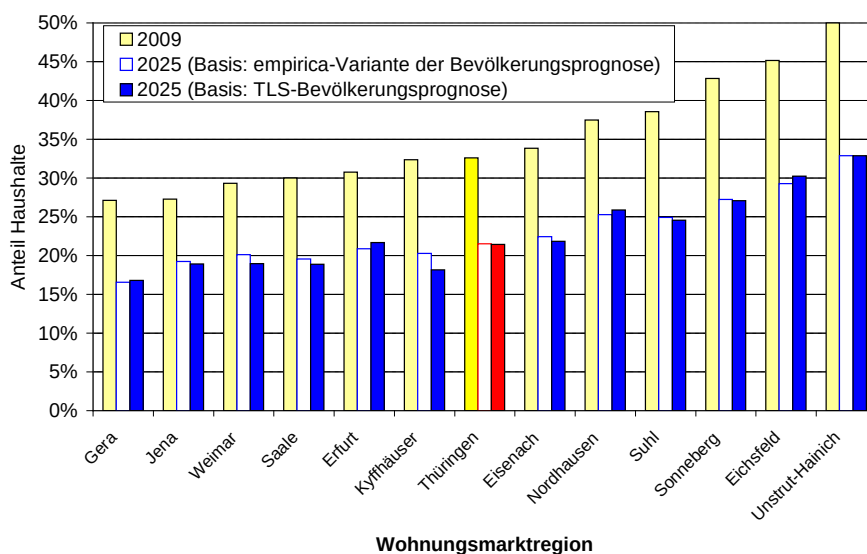
Im Jahr 2009 lebten in einem thüringischen Haushalt im Mittel 1,98 Personen. Bis zum Jahr 2025 wird dieser Wert auf 1,88 bis 1,90 Personen schrumpfen. Haushaltsgrößen

unter dem Landesdurchschnitt sind vor allem in den kreisfreien Städten und einigen wenigen Landkreisen zu finden. Viele große Haushalte mit durchschnittlich mehr als zwei Personen wird es bis 2025 nur noch in sechs Landkreisen geben (Eichsfeld, Unstrut-Hainich-Kreis, Hildburghausen, Ilm-Kreis, Weimarer Land und Saale-Holzland-Kreis). Derzeit liegen auch die kreisfreie Stadt Suhl, der Landkreis Nordhausen, der Landkreis Gotha, der Landkreis Sonneberg und der Saale-Orla-Kreis noch über diesem Grenzwert.

Wenn die mittlere Haushaltsgröße sinkt, gibt es weniger Mehrpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 10). So lebten landesweit im Jahr 2009 noch in jedem dritten Haushalt (33 %) drei oder mehr Personen, bis zum Jahr 2025 aber nur noch in gut jedem fünften Haushalt (22 %). Die höchste Quote an Drei- und Mehrpersonenhaushalten wird auch im Jahr 2025 die Region Unstrut-Hainich aufweisen. Dort werden dann in jedem dritten Haushalt noch mindestens drei Personen leben. Überdurchschnittlich viele kleine Haushalte mit höchstens zwei Personen werden vor allem in den urbanen Regionen um Erfurt, Weimar, Jena und Gera zu finden sein.

Abbildung 10: Anteil Haushalte mit drei und mehr Personen in den Wohnungsmarktregionen Thüringens in den Jahren 2009 und 2025

Prognosebasisjahr = 2009



3.2. Prognose der Wohnungsnachfrage in Thüringen bis 2025

Die beiden Varianten der Haushaltsprognosen erlauben eine Abschätzung der Bandbreite des künftigen Anstiegs der demographisch bedingten Wohnungsnachfrage. Demnach werden beginnend im Jahr 2009 bis zum Jahr 2025 in Thüringen – je nach Prognosevariante – rd. 105 bis 116 Tsd. Wohnungen weniger nachgefragt (-10 bis -11 %). Im Segment der Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“ (zur Definition vgl. Abschnitt 3.2.1 Punkt b) steigt die Nachfrage um 20 bis 21 Tsd. Einheiten (+4 %), im Umkehrschluss fällt der Rückgang im Segment der Geschosswohnungen mit 127 bis 136 Tsd. Einheiten noch höher aus (-25 bis -27 %). Details zur regionalen Entwicklung und zur Methodik werden im folgenden Abschnitt vorgestellt. Dabei ist zu beachten, dass hier nur die Nachfrage nach Wohnungen untersucht wird. Zur Berechnung des Neubaubedarfs müssen noch weitere Komponenten berücksichtigt werden (Ersatzbedarf bzw. qualitative Zusatznachfrage, Entwicklung des Leerstands, regionales Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage). Diese Erweiterungen werden im Abschnitt 5 vorgenommen.

3.2.1. Methodische Erläuterungen

Die Wohnungsnachfrage ändert sich durch demographische Effekte und neue Verhaltensweisen. Diese Einflüsse werden im Folgenden erläutert. Der Anteil der Haushalte mit Zweit-/Ferienwohnungen sowie die Untermieterquote werden in der Prognose dagegen konstant gehalten. Eine ausführlichere Darstellung der Methodik findet sich im Anhang (vgl. Abschnitt 6.2 im Anhang).

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte (i. e. S)

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Die Zu- oder Abnahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die positive oder negative Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haus-

halte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z. B. „Stadtvilla“). Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher¹⁶ das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen ein **bauliches** Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Der Kohorteneffekt beschreibt das „Aussterben“ von älteren Mietergenerationen und damit das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁷ wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Im Unterschied dazu beschreibt das bauliche Missverhältnis einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg wird mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet.

3.2.2. Landesweite Wohnungsnachfrage (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsnachfrage auf der Basis der Bevölkerungsprognose des TLS vorgestellt (TLS-Prognose). Die Ergebnisse auf der Basis der Bevölkerungsprognose von empirica (empirica-Variante) stehen im Anhang im Abschnitt 5.1. Die Unterschiede beider Prognosen werden im Abschnitt 3.3 zusammenfassend gegenübergestellt. Tabelle 26 und Tabelle 27 im Anhang stellen detaillierte Kreisergebnisse zusammen.

¹⁶ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

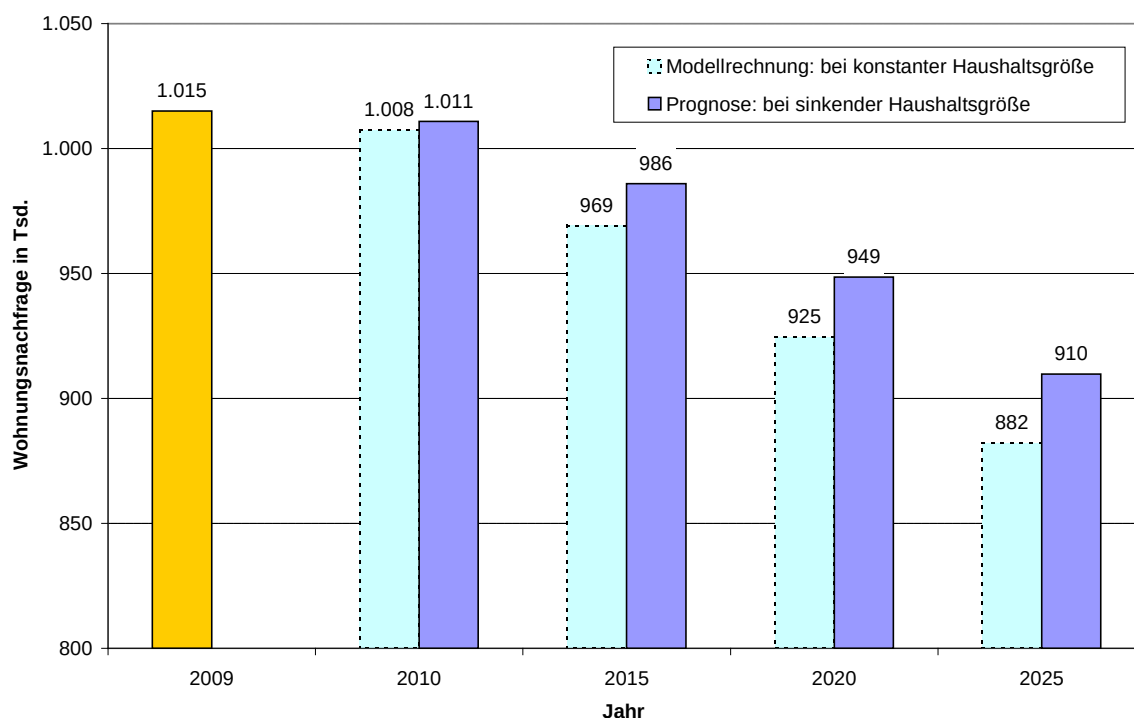
¹⁷ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Die Veränderung der Wohnungsnachfrage setzt sich insbesondere zusammen aus Veränderungen der Einwohnerzahl und deren Altersstruktur sowie aus Veränderungen der Haushaltsgröße. Die Nachfrage innerhalb der Marktsegmente „Geschosswohnungen“ und „Ein-/Zweifamilienhäuser sowie „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“¹⁸ wird zudem durch Veränderungen der Ein-/Zweifamilienhausquote beeinflusst. Allein infolge der sinkenden Einwohnerzahl würde die Wohnungsnachfrage in Thüringen bei konstanter Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 um 133 Tsd. Einheiten oder 13 % absinken (vgl. Abbildung 11). Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße und fällt der Rückgang der Wohnungsnachfrage entsprechend kleiner aus: 105 Tsd. Einheiten oder 10 % weniger Wohnungen werden dann bis 2025 gegenüber dem Basisjahr 2009 nachgefragt. In absoluten Zahlen prognostizieren wir damit eine Schrumpfung der Wohnungsnachfrage von 1,015 Mio. Einheiten im Jahr 2009 auf 910 Tsd. Einheiten im Jahr 2025.

Auch die Nachfrage nach Wohnungen im Teilsegment der Ein-/Zweifamilienhäuser und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäude“¹⁹ fällt zunächst infolge der sinkenden Einwohnerzahl (vgl. Abbildung 12). Dies bedingt ceteris paribus für Thüringen bis 2025 eine Mindernachfrage von rd. 84 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern oder 16 %. Wiederum dämpfen Haushaltsgrößeneffekte den Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern, somit vermindert sich der Rückgang der Nachfrage leicht auf gut 76 Tsd. Einheiten oder 15 %. Insgesamt erwarten wir jedoch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten. Denn bei den Rentnerhaushalten rücken Generationen nach, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Somit steigt die Nachfrage – anders als die rein demographische Entwicklung es erwarten ließe – durch steigende Einfamilienhausquoten doch noch leicht an – um insgesamt gut 21 Tsd. Wohnungen oder 4 %. In absoluten Zahlen prognostizieren wir damit eine Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²⁰ von 513 Tsd. Einheiten im Jahr 2009 auf 535 Tsd. Einheiten im Jahr 2025.

Abbildung 11: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

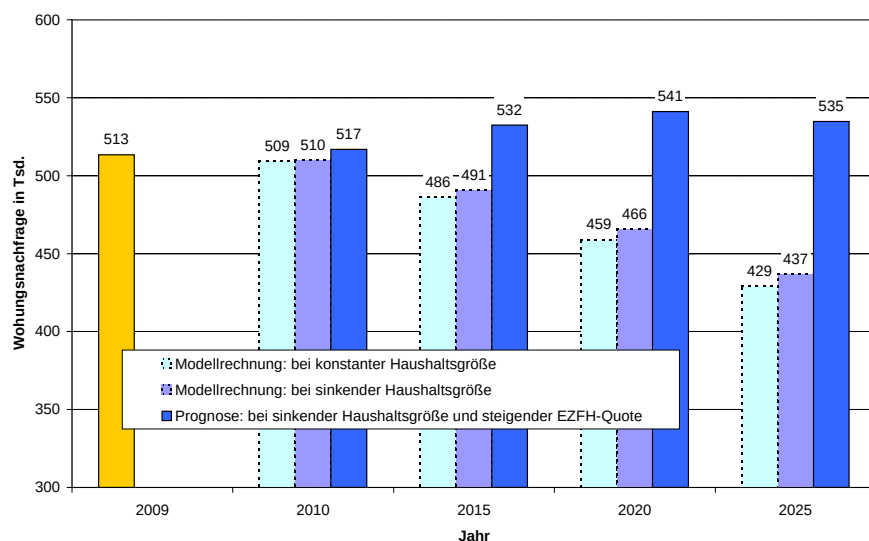
18 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

19 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

20 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Abbildung 12: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 - Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²¹

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

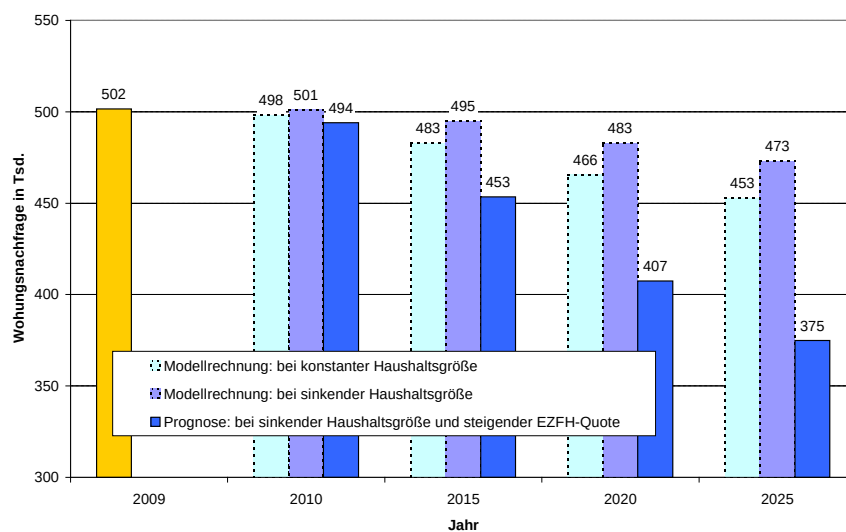


Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 13: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

²¹ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Parallel zur Entwicklung im anderen Teilsegment fällt auch die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern infolge der sinkenden Einwohnerzahl (vgl. Abbildung 13). Dies bedingt ceteris paribus für Thüringen bis 2025 eine Mindernachfrage von knapp 49 Tsd. Geschosswohnungen oder 10 %. Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird der demographisch bedingte jährliche Rückgang der Nachfrage nach Geschosswohnungen etwas gedämpft und fällt nur um knapp 29 Tsd. Einheiten oder 6 %. Insgesamt sind jedoch fallende Geschosswohnungsquoten zu erwarten. Denn wie bereits beschrieben, rücken bei den Rentnerhaushalten Generationen nach, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Somit sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen – spiegelbildlich zum Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – stärker als die rein demographische Entwicklung es erwarten ließe. Der Rückgang beläuft sich auf 127 Tsd. Einheiten oder 25 %. In absoluten Zahlen sinkt damit die Nachfrage nach Geschosswohnungen von 502 Tsd. Einheiten im Jahr 2009 auf 375 Tsd. Einheiten im Jahr 2025.

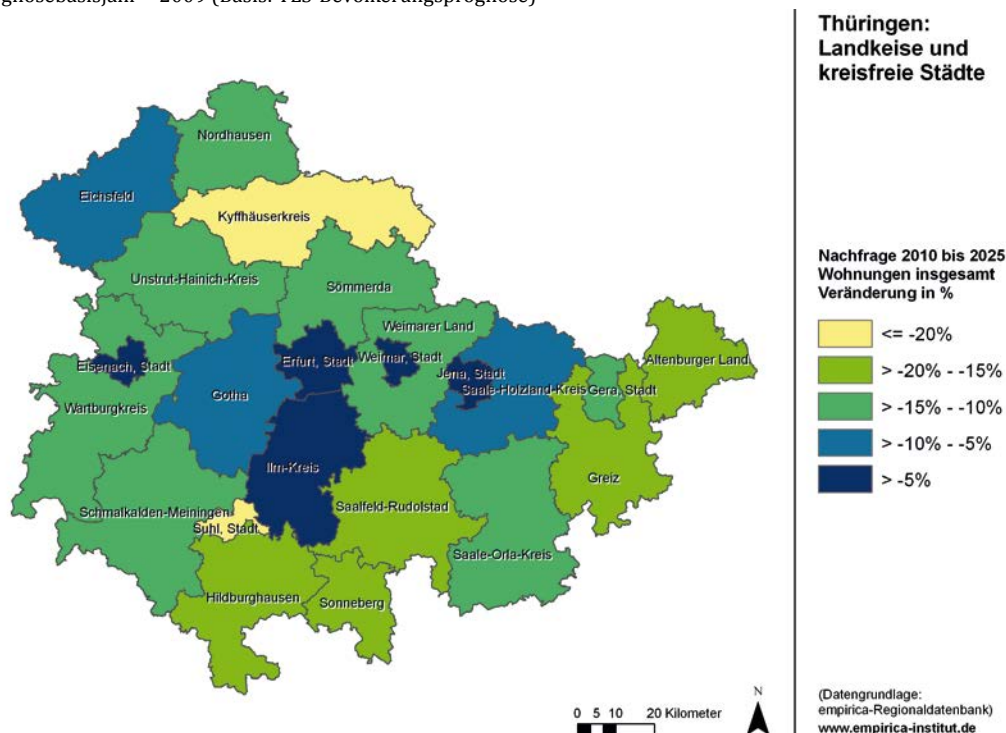
3.2.3. Regionale Wohnungsnachfrage (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

Im Folgenden wird die Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte im Zeitraum 2010 bis 2025 für die TLS-Prognose betrachtet. Die regionalen Ergebnisse auf Basis der empirica-Variante stehen im Anhang im Abschnitt 5.1.2. Eine Darstellung der Auswirkungen verschiedener Annahmen (Veränderung Einwohnerzahl, Veränderung Haushaltsgröße etc. analog Abbildung 11 bis Abbildung 13) auf die Prognose wird auf der regionalen Ebene nicht vorgenommen. Tabelle 26 und Tabelle 27 im Anhang stellen detaillierte Landkreisergebnisse zusammen.

Landesweit schrumpft die Wohnungsnachfrage in den Jahren bis 2025 um 10 %. Es gibt jedoch drei kreisfreie Städte mit nicht rückläufiger Wohnungsnachfrage: Weimar (+9 %), Jena (+7 %) und Erfurt (+3 %). Die geringsten Rückgänge der Wohnungsnachfrage erwarten wir zudem für die kreisfreie Stadt Eisenach (-2 %) und den Ilm-Kreis (-4 %). Es wäre jedoch falsch anzunehmen, dass sich die Städte generell günstiger entwickeln als der ländliche Raum. Im

Karte 7: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

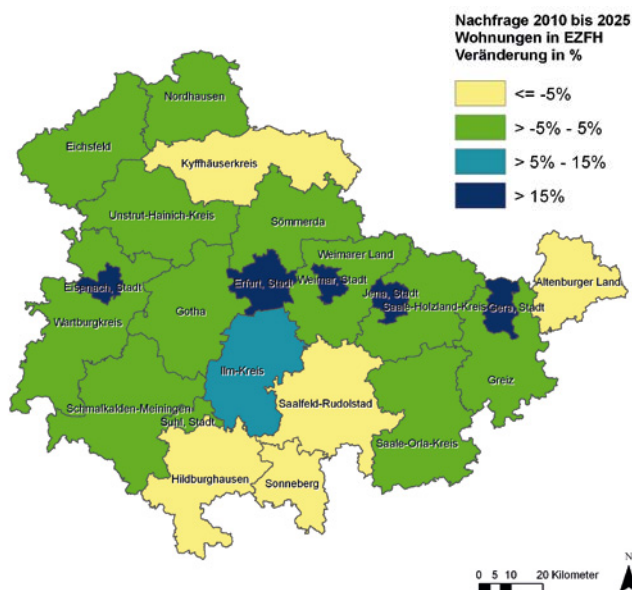


Gegenteil, für die kreisfreien Städte Gera (-15 %) und Suhl (-27 %) wird sogar ein überproportionaler Rückgang prognostiziert. Diese Städte befinden sich in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen, ihre Einwohner sind also älter und wandern eher ab als in den vorgenannten Städten, die die Zentren der wachsenden Regionen bilden (vgl. dazu Abschnitt 2.3).

Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²² steigt in den Jahren bis 2025 um 3 %. Aber auch hier gibt es große Abweichungen. So schrumpft die Nachfrage nach Wohnungen in kleinen Einheiten im Kyffhäuserkreis (-9 %) sowie im Landkreis Hildburghausen (-7 %) sehr deutlich. Umgekehrt existiert in allen kreisfreien Städten außer Suhl ein großer Nachholbedarf, der Zuwachs ist mit Ausnahme von Suhl jeweils klar zweistellig. Anders als die Wohnungsnachfrage insgesamt steigt die Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern also nicht nur in Städten mit günstiger demographischer Entwicklung. Unter allen Landkreisen wird für den Ilm-Kreis (+11 %) die höchste Zuwachsrate erwartet.

Karte 8: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²³

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

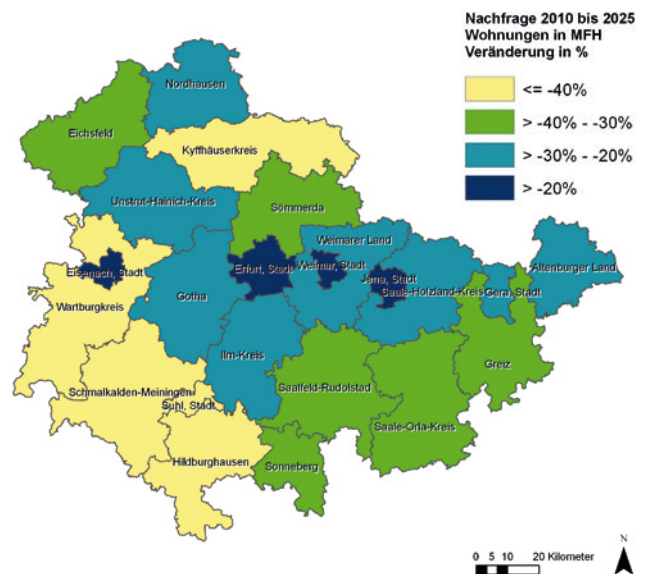
²² Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

²³ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Bei insgesamt sinkender Wohnungsnachfrage und im Mittel zunehmender Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²⁴ muss die Nachfrage nach Geschosswohnungen überproportional sinken. Landesweit wird die Nachfrage bis zum Jahr 2025 um ein Viertel zurückgehen (-24 %). Wiederum sind erhebliche regionale Unterschiede zu erwarten, auch wenn es keinen einzigen Landkreis mit steigender Nachfrage gibt. Vorwiegend in den demographisch günstigeren Wohnungsmarktregionen um Erfurt, Weimar und Jena wird der Rückgang eher unterdurchschnittlich ausfallen. Demgegenüber sinkt die Nachfrage in den alternden Abwanderungsregionen überproportional. Am stärksten trifft es Südthüringen mit dem Landkreis Hildburghausen (-46 %), dem Wartburgkreis (-42 %) und dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen (-40 %). Von allen Landkreisen haben Gotha (-22 %) und der Ilm-Kreis (-21 %) die geringsten Rückgänge zu verkraften.

Karte 9: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

²⁴ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

3.3. Zusammenfassung und Vergleich der Prognosevarianten

Bis zum Jahr 2025 wird der Freistaat Thüringen jährlich etwa 1 % seiner Einwohner verlieren. Infolge sinkender Haushaltsgrößen wird die Wohnungsnachfrage weniger stark absinken. Je nach Prognosevariante beläuft sich der Rückgang auf 105 bis 116 Tsd. Wohnungen – das entspricht jeweils etwa einem Zehntel der heutigen Wohnungsnachfrage. Weil rd. 20 Tsd. Haushalte mehr als heute in „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²⁵ wohnen werden, sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen überproportional um etwa ein Viertel – das entspricht in etwa 130 Tsd. Wohnungen

Tabelle 2: Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante

Prognosebasisjahr = 2009

Basis: Bevölkerung aus...		TLS-Prognose	empirica-Variante	Differenz
Bevölkerung				
Prognose 2025	Tsd.	1.940	1.889	50
Veränderung ggü. 2009	Tsd.	-310	-360	50
Veränderung p.a.		-0,9%	-1,1%	0,2%
Veränderung Wohnungsnachfrage 2009 - 2025				
<i>absolut...</i>				
insgesamt	Tsd.	-105	-116	10
MFH	Tsd.	-127	-136	9
EZFH	Tsd.	21	20	1
<i>relativ...</i>				
insgesamt		-10%	-11%	1%
MFH		-25%	-27%	2%
EZFH		4%	4%	0%

MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,

EZFH = Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“²⁶

Abweichungen in der Spalte „Differenz“ sind rundungsbedingt.

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

Die Unterschiede in den landesweiten Prognosen sind in beiden Varianten vergleichsweise gering. Dies gilt jedoch nicht mehr, wenn die regionalen Ergebnisse verglichen werden. Mit Ausnahme von Suhl sind die Bevölkerungsprognosen des TLS für die kreisfreien Städte sowie den Ilm-Kreis weitest optimistischer als bei empirica, dagegen für den Landkreis Weimarer Land, den Kyffhäuserkreis und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt deutlich pessimistischer. Diese Unterschiede spiegeln sich entsprechend in den Nachfrageprognosen wider. Weitgehende Übereinstimmung besteht dagegen in den Nachfrageprognosen beider Varianten für die Landkreise Unstrut-Hainich-Kreis, Schmalkalden-Meiningen, Gotha, Hildburghausen, Sonneberg, Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis und Altenburger Land.

²⁵ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

²⁶ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

4. Entwicklung des Wohnungsangebots

Anzahl und Qualität (Bauform, Zustand, Lage, Zentralität, Wohnumfeld) des Wohnungsbestands determinieren zusammen mit den Marktpreisen das Angebot an verfügbaren Wohnungen. Alle drei Größen entscheiden im Zusammenspiel mit den Präferenzen der Nachfrager und deren geographischer Verteilung innerhalb des Freistaats auch über die Höhe des Leerstandes oder der Wohneigentumsquote. Beim Leerstand liegt dies auf der Hand: Je mehr Wohnungen angeboten werden, je teurer diese sind und je schlechter deren Qualität oder Wohnumfeld sich gestalten, desto mehr Wohnungen stehen ceteris paribus leer. Qualitätsbedingte Leerstände erhöhen zudem auch die Nachfrage nach Neubauten; sie zeigen an, dass die Nachfrager im vorhandenen Bestand keine passenden Angebote finden. Sehr bedeutend ist aber auch der Zusammenhang von Wohnungsqualität und Wohneigentum: Weil Selbstnutzer mehr investieren und sich i. d. R. länger binden als Mieter, spielen die Objekteigenschaften eine größere Rolle. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist dessen Affinität für Selbstnutzer. Einfamilienhausähnliche Gebäude bilden kleine, überschaubare Einheiten, haben private Rückzugsflächen und bieten möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen. Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend.

4.1. Hintergrund und bisherige Entwicklung bis 2009

In Thüringen gab es zuletzt im Jahr 2010 rd. 1,14 Mio. Wohnungen.²⁷ Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden knapp 3.500 Wohnungen jährlich fertiggestellt (vgl. Tabelle 3), das sind 0,3 % des Bestands. Dennoch schrumpft die Wohnungszahl seit dem Jahr 2004. Damals gab es noch 1,15 Mio. Wohnungen (vgl. Abbildung 14). Grund sind die Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus und der Altschuldenhilfe zur Beseitigung der hohen Leerstände im Geschosswohnungsbestand.²⁸ So ist die Zahl der Geschosswohnungen in den letzten zehn Jahren um mehr als 5 % gesunken, während die Zahl der Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern um gut 5 % gestiegen ist.

²⁷ Abweichend davon ist 2009 das Basisjahr der amtlichen Bevölkerungsprognose (vgl. Abschnitt 2), auf das sich auch die Nachfrage- und Neubauprognosen stützen (vgl. Abschnitt 5).

²⁸ Das Maximum der Anzahl der Geschosswohnungen war bereits im Jahr 2001 erreicht (vgl. Abbildung 14).

Tabelle 3: Wohnungsangebot in Thüringen 2000 - 2010

	EZFH	MFH	Summe	EZFH-Quote
Wohnungsbestand				
2000	519.135	625.383	1.144.518	45,4%
2010	546.759	592.293	1.139.052	48,0%
Veränderung 2000 - 2010	5,3%	-5,3%	-0,5%	
Mittlere Anzahl Fertigstellungen p.a.				
2001 - 2005	3.497	900	4.396	79,5%
2006 - 2010	1.822	616	2.438	74,7%
Mittlere Anzahl Fertigstellungen p.a. pro Tsd. Einwohner				
2001 - 2005	1,6	0,4	2,0	
2006 - 2010	0,8	0,3	1,1	

Nur Wohnungsbestände und Fertigstellungen in Wohngebäuden

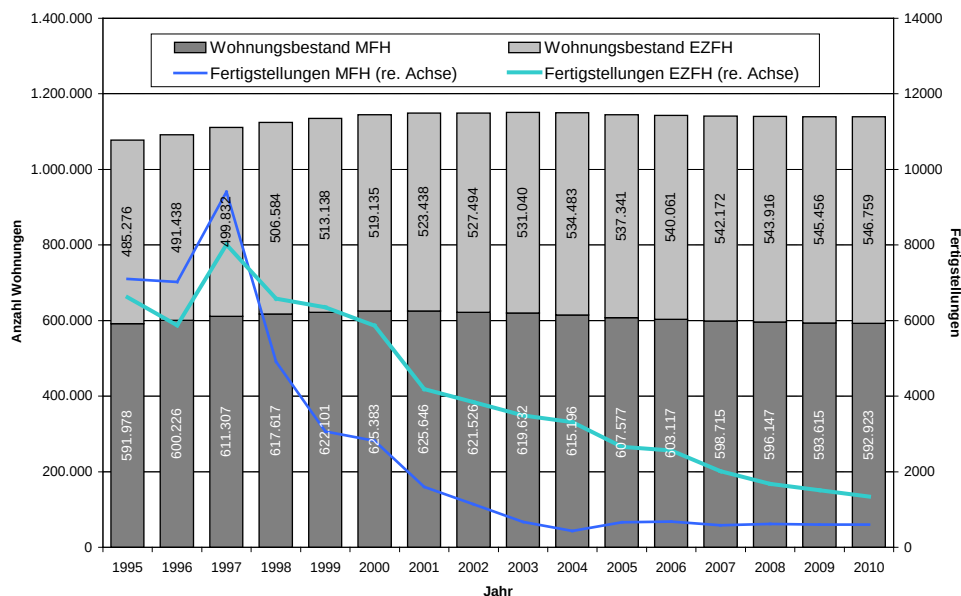
Abweichungen in der Spalte „Summe“ sind rundungsbedingt.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank, TLS

empirica

Parallel zum Abriss wurden auch neue Geschosswohnungen erstellt. Der Schwerpunkt der Fertigstellungen liegt jedoch im Bereich Ein-/Zweifamilienhäuser. Dort wurden in den letzten zehn Jahren dreimal so viele neue Wohnungen errichtet wie in Mehrfamilienhäusern. Die Tendenz bei den Fertigstellungen ist jedoch in beiden Segmenten rückläufig. Wurden in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts durchschnittlich noch 2,4 Wohnungen pro Tausend Einwohner neu errichtet, waren es in der zweiten Hälfte nur noch 1,2 Wohnungen.

Trotz der hohen Fertigstellungszahlen – vor allem in den 1990er Jahren – sind nur rd. 10 % aller Thüringer Wohnungen nach 1990 errichtet (vgl. Abbildung 15). Ein gutes Viertel aller Wohneinheiten stammt dagegen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, ein weiteres Fünftel aus der Zwischenkriegszeit. Etwa die Hälfte des Bestands wurde nach dem zweiten Weltkrieg errichtet.²⁹

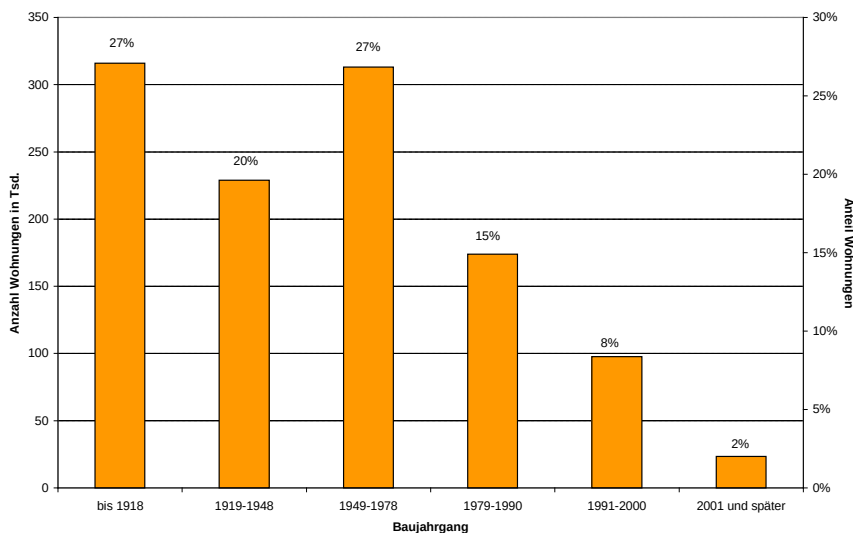
Abbildung 14: Wohnungsbestand und Fertigstellungen in Thüringen 1995 - 2010

Nur Wohnungsbestände und Fertigstellungen in Wohngebäuden

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

²⁹ Diese Ergebnisse stammen aus dem Mikrozensus 2006. Ihr Aussagewert ist nach Angaben des TLS jedoch eingeschränkt, da der Stichprobenfehler infolge eines neuen Hochrechnungsverfahrens sehr groß ist. Insbesondere der Anteil der Baualtersklassen 1919-1948 war im Mikrozensus 2002 mit 15 % (statt 20 % im Mikrozensus 2006) deutlich kleiner. Tiefer gehende regionale Auswertungen der Baualtersklassen sind daher nicht möglich.

Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Baujahr in Thüringen 2006

Quelle: TLS

empirica

Wie lassen sich Abriss und gleichzeitiger Neubau vereinbaren?

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Während sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren, fragen wohlhabendere Haushalte mit hohen Ansprüchen Wohnungsqualitäten nach, die im Bestand nicht verfügbar sind. Das scheinbare Paradox von parallelem Abriss und Neubau taucht vorzugsweise in schrumpfenden Märkten auf.

Auf Wachstumsmärkten (steigende Zahl von Haushalten) schafft die demographisch bedingte quantitative Zusatznachfrage ausreichend Neubau mit den gewünschten (höheren) Qualitäten. Außerdem erleichtert dort ein knappes Angebot die Vermarktung auch schlechterer Qualitäten und ermöglicht ein hohes Mietniveau z. B. durch aufwändige Aufwertungsmaßnahmen. Demgegenüber gibt es auf Schrumpfungsmärkten (sinkende Zahl von Haushalten) keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr. Dort wird die rein qualitätsbedingte Zusatznachfrage letztlich zum alleinigen Grund für Neubau (vgl. dazu auch Abschnitt 4.1).

Gleichwohl gibt es auch in Thüringen wachsende Wohnungsmärkte. Tatsächlich konzentriert sich rund die Hälfte aller Fertigstellungen der letzten fünf Jahre auf die wach-

senden Wohnungsmarktregionen (vgl. Regionsampel in Karte 5) und damit auf nur ein Drittel aller Landkreise bzw. kreisfreien Städte.³⁰ Wenn also in Thüringen Neubau wie Abriss auf der Tagesordnung stehen, dann sind die Ursachen in Wachstums- und Schrumpfungsregionen ganz unterschiedlicher Natur. Es ist daher unabdingbar, regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Deswegen wurden im Abschnitt 2.3 zusammenhängende Wohnungsmarktregionen definiert. Im Folgenden werden diese Regionen nun tiefer gehend nach ihren Besonderheiten charakterisiert. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, für unterschiedliche Regionstypen spezifische Politikmaßnahmen abzuleiten.

4.2. Wohnungsangebot in den Regionen Thüringens

Aus der Perspektive des Wohnungsangebots bildet die Region Erfurt die größte zusammenhängende Wohnungsmarktregion Thüringens (Definition der Regionen vgl. Karte 3). Etwa jede vierte Wohnung im Freistaat ist hier zu finden, zusammen mehr als 271 Tsd. Einheiten (vgl. Abbildung 16). Die Mehrheit dieser Wohnungen ist im Geschoss erbaut, nur 40 % befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern. Landesweit ist mit 52 % etwa jede zweite Einheit eine Geschosswohnung. Die kleinste Wohnungsmarktregion ist Sonneberg.³¹ Sie umfasst nur 3 % aller Wohnungen im Frei-

30 Erfurt, Sömmerda, Ilm-Kreis, Gotha, Weimar, Weimarer Land, Jena, Saale-Holzland-Kreis.

31 Hier wird nur der thüringische Teil der Region Sonneberg betrachtet.

staat. Anders als in der Region Erfurt finden sich hier jedoch fast sechs von zehn Einheiten (58 %) in Ein-/Zweifamilienhäusern. Die höchste Quote hat jedoch die Region Eichsfeld, wo etwas mehr als zwei von drei Wohnungen nicht im Geschoss liegen (68 %). Die niedrigsten Einfamilienhausquoten von deutlich unter 50 % sind in den urbanen Regionen um Gera, Jena, Erfurt und Weimar zu finden – alle anderen Wohnungsmarktregionen weisen Anteile von mehr als 50 % auf.

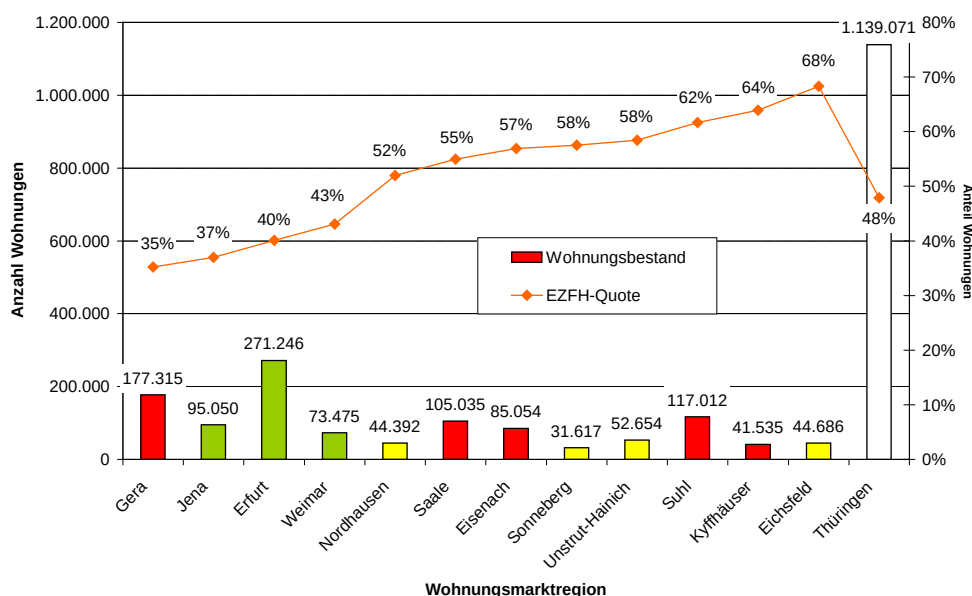
Insgesamt liegt fast die Hälfte des thüringischen Wohnungsbestands (knapp 526 Tsd. Einheiten oder 46 %; vgl. Tabelle 4) in demographischen Schrumpfungsregionen, etwas weniger in Wachstumsregionen (knapp 440 Tsd. Einheiten oder 39 %) und etwa ein Sechstel in Stagnationsregionen (173 Tsd. oder 15 %).

Bautätigkeit im Zeitraum 2005 - 2009

Im Zeitraum 2005 - 2009 wurden insgesamt 13.563 Wohnungen errichtet, das sind jährlich 2.713 bzw. 0,2 % des Bestands. Es wundert nicht, dass die meisten Wohnungen in der größten Region, in Erfurt, fertiggestellt wurden: durchschnittlich 691 Einheiten jährlich, das waren 1,3 Wohnungen je Tsd. Einwohner. Bezogen auf die Einwohnerzahl verdrehen sich die Relationen; dann liegt Jena vorn: 414 Wohnungen absolut, aber 2,2 je Tsd. Einwohner p. a. (vgl. Abbildung 17), gefolgt von der Region Eichsfeld mit immerhin 1,6 Wohnungen je Tsd. Einwohner. Die niedrigsten Neubauzahlen haben die Regionen Kyffhäuser (44 bzw. 0,5 Wohnungen je Tsd. Einwohner) und Sonneberg (38 bzw. 0,6 Wohnungen je Tsd. Einwohner).

Abbildung 16: Wohnungsbestand der Wohnungsmarktregionen in Thüringen 2009

Nur Wohnungen in Wohngebäuden



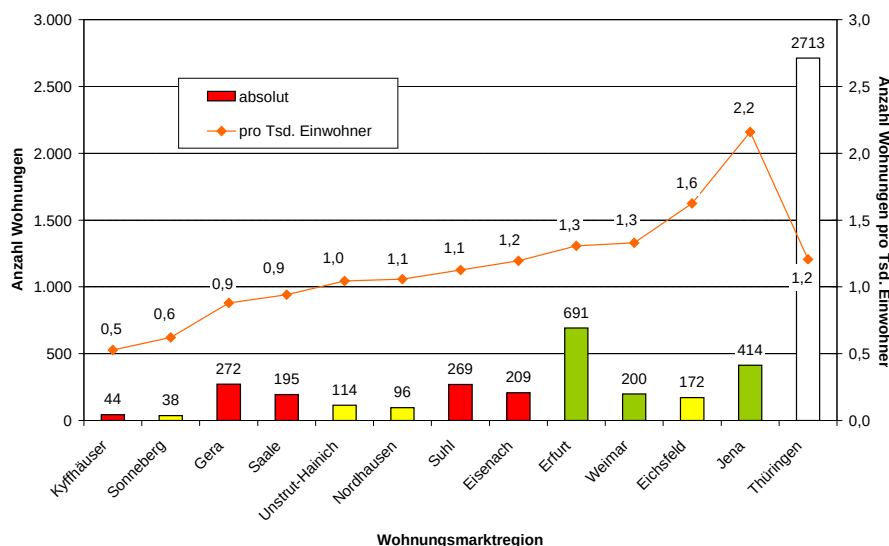
In den Regionen Sonneberg und Eichsfeld wird jeweils nur der thüringische Teil betrachtet. Die farbliche Unterscheidung der Balken bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

Abbildung 17: Mittlere jährliche Fertigstellungen in den Wohnungsmarktregionen in Thüringen 2005 - 2009

Nur Wohnungen in Wohngebäuden



In den Regionen Sonneberg und Eichsfeld wird jeweils nur der thüringische Teil betrachtet. Die farbliche Unterscheidung der Balken bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

Insgesamt wurde im Mittel knapp die Hälfte aller neuen Wohnungen (1.305 p. a. oder 48 %; vgl. Tabelle 4) in Wachstumsregionen fertiggestellt, ein gutes Drittel in Schrumpfungsregionen (987 p. a. oder 36 %) und etwa ein Sechstel in Stagnationsregionen (420 p. a. oder 15 %). Gemessen an der Zahl der Einwohner liegt die Bautätigkeit der Schrumpfungsregionen jedoch klar am unteren Rand. Hier wurden in den Jahren 2005 - 2009 im Mittel nur 0,98 Wohnungen pro Tsd. Einwohner jährlich neu errichtet, während es in den Stagnationsregionen 1,15 und in den Wachstumsregionen sogar 1,5 Wohnungen waren.

Bedeutende Anteile im Geschosswohnungsbau weist im Übrigen fast nur noch die Region Jena auf. Hier befand sich im Zeitraum 2005 - 2009 rund die Hälfte (49 %) aller fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Landesweit liegt diese Quote bei 23 % (vgl. Tabelle 4). In allen anderen Regionen werden höchstens 30 % aller Fertigstellungen im Geschoss errichtet (Region Saale), die niedrigste Quote hat Sonneberg mit 3 %. In den Schrumpfungsregionen und den Stagnationsregionen werden fast nur noch Ein-/Zweifamilienhäuser neu errichtet.

4.3. Gebäude- und Wohnungsstrukturen in Thüringen

Wohnungsgrößen, Eigentumsquoten und Leerstände unterliegen erheblichen regionalen Unterschieden. Insbesondere in den urbaneren, wachsenden Wohnungsmarktregionen sind die Wohnungen kleiner, stehen weniger Wohnungen leer und wohnen mehr Haushalte zur Miete und im Geschoss. Umgekehrt finden sich in ländlicheren und eher schrumpfenden Regionen größere Wohnungen, die öfter selbst genutzt werden. Allerdings stehen hier auch mehr Wohnungen leer.

4.3.1. Wohnungsgrößen

Im Thüringer Bestand sind die Wohnungen im Durchschnitt 77 m² groß (vgl. Tabelle 5). Umgerechnet auf die Bevölkerung steht damit pro Einwohner rechnerisch eine Wohnfläche von 40 m² zur Verfügung. Betrachtet man anstelle der Fläche die Zahl der Räume, kommen rein rechnerisch 2,2 Räume auf jeden Einwohner. Diese Größen schwanken erheblich in den verschiedenen Wohnungsmarktregionen. So sind in den urbanen Regionen Gera, Jena und Erfurt die durchschnittlichen Wohnflächen am kleinsten und in den ländlichen Regionen Unstrut-Hainich, Kyffhäuser und Eichsfeld am größten.

Tabelle 4: Wohnungsbestand und Fertigstellungen in den Wohnungsmarktregionen in Thüringen

Wohnungs- marktregion	Wohnungs- bestand 2009	...Verände- rung 1999 - 2009	...EZFH- Quote 2009	Ø Fertig- stellungen 2005 - 2009	...pro Tsd. Einwohner 2005 - 2009	...MFH- Quote 2005 - 2009	...EZFH- Quote 2005 - 2009
Eichsfeld	44.686	1,4%	68%	172	1,6	16%	84%
Eisenach	85.054	0,0%	57%	209	1,2	9%	91%
Erfurt	271.246	0,9%	40%	691	1,3	22%	78%
Gera	177.315	-2,9%	35%	272	0,9	24%	76%
Jena	95.050	5,2%	37%	414	2,2	49%	51%
Kyffhäuser	41.535	-0,4%	64%	44	0,5	15%	85%
Nordhausen	44.392	-0,3%	52%	96	1,1	24%	76%
Saale	105.035	0,0%	55%	195	0,9	30%	70%
Sonneberg	31.617	0,5%	58%	38	0,6	3%	97%
Suhl	117.012	-0,9%	62%	269	1,1	10%	90%
Unstrut-Hainich	52.654	0,9%	58%	114	1,0	9%	91%
Weimar	73.475	2,9%	43%	200	1,3	19%	81%
Thüringen	1.139.071	0,3%	48%	2.713	1,2	23%	77%
grün	439.771	2,1%	40%	1.305	1,50	30%	70%
gelb	173.349	0,7%	59%	420	1,15	15%	85%
rot	525.951	-1,2%	51%	987	0,98	18%	82%

In den Regionen Sonneberg und Eichsfeld wird jeweils nur der thüringische Teil betrachtet. Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion. Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.
Quelle: TLS und empirica-Regionaldatenbank

empirica

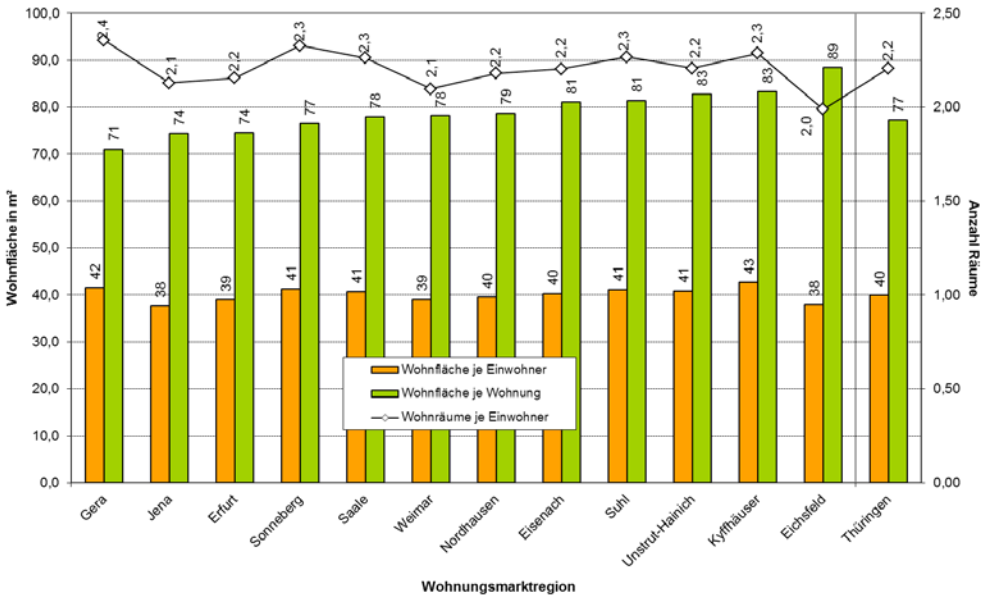
Tabelle 5: Angebotene und bewohnte Wohnflächen in Thüringen

	insgesamt	Mieter	Eigentümer
bewohnte Wohnfläche (Mikrozensus 2006) in m²	80,5	64,0	104,6
angebotene Wohnfläche (Wohnungsfortschreibung 2009) in m²	77,2	-	-

Quelle: TLS

empirica

Abbildung 18: Wohnflächen und Wohnräume in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2009

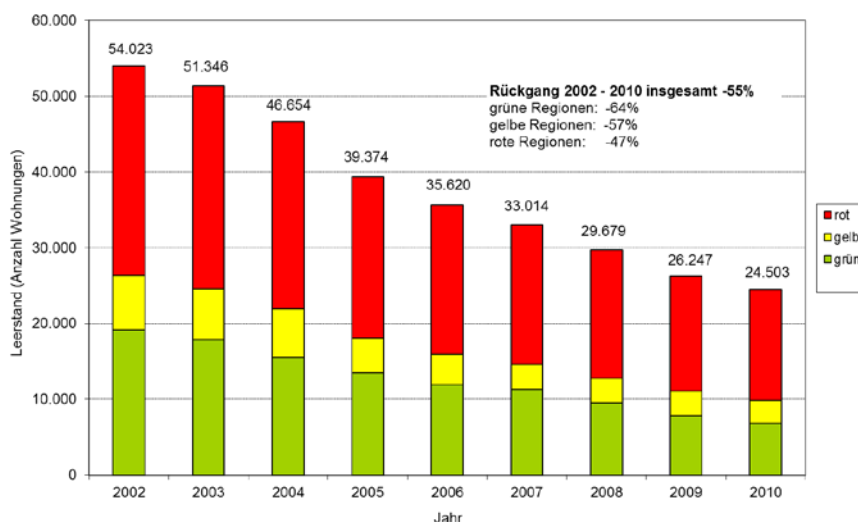


In den Regionen Sonneberg und Eichsfeld wird jeweils nur der thüringische Teil betrachtet.
Quelle: TLS

empirica

Abbildung 19: Wohnungsleerstand der vtw.-Unternehmen 2002 - 2010

Eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw.



Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: vtw.

empirica

4.3.2. Wohnungsleerstand

Je Einwohner gehören dagegen die angebotenen Wohnflächen in der Region Eichsfeld ($38,0 \text{ m}^2$) zu den kleinsten, nur noch unterboten von Jena ($37,7 \text{ m}^2$). Die Region Kyffhäuser bietet je Einwohner die größte Wohnfläche ($42,7 \text{ m}^2$). Während in der Region Eichsfeld (1,99 Räume) pro Einwohner am wenigsten Wohnräume angeboten werden, liegt dieser Indikator in der Region Gera (2,36 Räume) am höchsten. All diese Angaben sind jedoch eher theoretischer Natur. Denn zum einen verbergen sich hinter den Mittelwerten enorme Streuungen. Typischerweise haben Geschoss- oder Mietwohnungen kleinere Flächen als Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder selbst genutzte Wohnungen (vgl. Tabelle 5 und Abschnitt 4.3.3). Zum anderen – und das ist fast noch entscheidender – stehen unterschiedlich viele Wohnungen leer (vgl. Abschnitt 4.3.2). Die tatsächlich bewohnten Wohnflächen oder die Anzahl der Wohnräume je Einwohner sind daher größer als die rein rechnerisch je Einwohner angebotenen Flächen und Räume. Laut Mikrozensus 2006 belegen die thüringischen Haushalte im Durchschnitt tatsächlich eine Fläche von $80,5 \text{ m}^2$ und damit gut 3 m^2 mehr als die landestypische Durchschnittswohnung an Fläche aufweist (vgl. Tabelle 5).

Nach Angaben des amtlichen Mikrozensus standen im Jahr 2006 in Thüringen rd. 124 Tsd. von insgesamt etwa 603 Tsd. Wohnungen leer. Für dasselbe Jahr messen der empirica-Leerstandsindex einen Leerstand von gut 48 Tsd. Wohnungen,³² der vtw. knapp 36 Tsd. Wohnungen. Alle drei Angaben unterliegen Restriktionen: Der Mikrozensus³³ dürfte aufgrund seiner Zählweise den Leerstand stark überschätzen, die Daten des empirica-Leerstandsindex³⁴ und die vtw.-Angaben den Leerstand dagegen unterschätzen, weil sie jeweils nur ein Teilsegment des Gesamtmarkts berücksichtigen. Insbeson-

32 Vgl. dazu auch Abbildung 40 und Abbildung 41 im Anhang.

33 So wird im Mikrozensus eine Wohnung für „leer stehend“ erklärt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung nach äußerem Anschein nicht bewohnt wird. Damit wird der tatsächliche Leerstand jedoch überschätzt. Insbesondere werden (selten genutzte) Zweitwohnungen sowie Wohnungen von längerfristig Verreisten oder Erkrankten fälschlicherweise als „leer“ gezählt. Außerdem wird nicht unterschieden, ob eine Wohnung nur leer steht, aber noch vermietet ist oder ob dafür auch keine Miete entrichtet wird. Insbesondere wird nicht geprüft, ob die betreffende Wohnung überhaupt noch aktiv am Markt angeboten wird oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat.

34 Die Grundgesamtheit des empirica-Leerstandsindex bilden die bundesweit knapp 5 Mio. Wohnungen, davon rd. 65 Tsd. in Thüringen, in denen die Techem AG den Energie- und Wasserverbrauch erfasst. Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inkl. Fernwärme). Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung).

dere zählt der empirica-Leerstandsindex nur marktaktive Leerstände – also Wohnungen, die noch am Markt zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden. Wir konzentrieren uns im Folgenden auf die Wohnungsleerstände der Unternehmen im vtw., weil dort sämtliche, auch nicht marktaktive Leerstände gezählt werden.³⁵ Diese Statistik misst für den Zeitraum 2002 bis 2010 einen Leerstandsabbau von knapp 30 Tsd. Wohnungen.

Aktuell zählt der vtw. im Jahr 2010 noch 24.503 leer stehende Wohnungen. Damit haben sich die Leerstände seit 2002 mehr als halbiert (-55 %), in den wachsenden Wohnungsmarktregionen ist der Leerstand sogar um zwei Drittel gesunken (-64 %). Nur noch knapp drei von zehn Leerständen befinden sich in Wachstumsregionen (28 % gegenüber 35 % im Jahr 2002) und sechs von zehn Wohnungen in demographischen Schrumpfungsregionen (60 % gegenüber 51 % im Jahr 2002). Die Leerstände konzentrieren sich damit immer mehr auf die Schrumpfungsgebiete. So liegt die Leerstandsquote in den Wachstumsregionen nur bei 5,6 %, während sie in den Schrumpfungsregionen mit 11,7 % doppelt so hoch ausfällt. Die Stagnationsregionen liegen mit 7,8 % dazwischen.

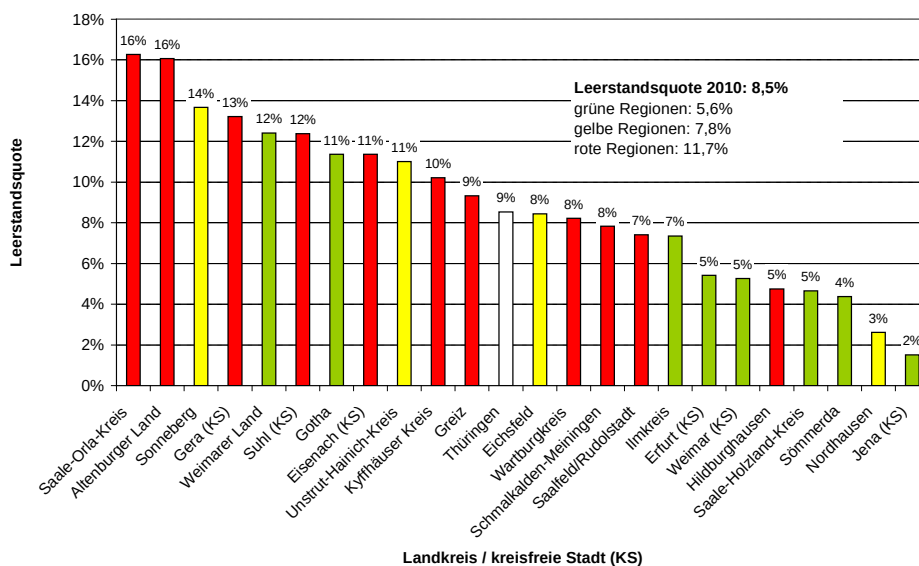
Unter allen Landkreisen und kreisfreien Städten weist die kreisfreie Stadt Jena mit 1,5 % die niedrigste Quote auf. Der Landkreis Nordhausen liegt mit 2,6 % schon fast doppelt so hoch. Die höchsten Leerstandsquoten werden mit 16 % für den Saale-Orla-Kreis und den Landkreis Altenburger Land gemeldet. Gera ist mit 13 % Schlusslicht innerhalb der kreisfreien Städte. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in Wachstumszentren wie die kreisfreien Städte Jena oder Erfurt kaum noch Reserven durch Reaktivierung nicht mehr marktaktiver, leer stehender Wohnungen bestehen. Der bereits heute existierende Preisdruck in diesen Regionen kann also bei gegebener Nachfrage fast nur durch Neubau gemindert werden.

Trend in der Veränderung der Wohnungsleerstände insgesamt

Da das exakte Niveau der landesweiten Leerstände weder durch die vtw.-Zahlen noch durch den empirica-Leerstandsindex ermittelt werden kann, wird im Folgenden der Versuch unternommen, zumindest die Veränderung der landesweiten Leerstände zu quantifizieren. Die Veränderung des Leerstands ergibt sich definitorisch durch vier Komponenten: Fertigstellungen, Zuwachs der Haushaltszahlen, Abrisse und Veränderungen im Wohnungsnachfrageverhalten. Jede

Abbildung 20: Leerstandsquoten der vtw.-Unternehmen in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2010

Eigene und für Dritte verwaltete Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw.



Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: vtw.

empirica

³⁵ Unberücksichtigt bleiben allerdings die Leerstände von Wohnungen in privater Hand.

zusätzlich fertiggestellte Wohnung erhöht den Leerstand, jeder zusätzliche Haushalt sowie jede abgerissene Wohnung verknüpft das Angebot und senkt damit den Leerstand um eine Einheit. Die Veränderung der Wohnungsleerstände lässt sich also bei konstantem Wohnungsnachfrageverhalten näherungsweise nach der Formel schätzen:

Kasten 4: Empirische Ableitung der Leerstandsveränderung

Veränderung Leerstand

= Angebotsausweitung – Angebotsverknappung

= Fertigstellungen – (Zuwachs Haushaltszahlen + Abgänge)

Die Formel stimmt nur näherungsweise, weil die amtliche Abgangs-Statistik den tatsächlichen Wohnungsabgang unterschätzt (insbesondere Nutzungsänderungen durch Zusammenlegung, Zweckentfremdung oder Umnutzung) und weil der Leerstand auch durch verändertes Wohnungsnachfrageverhalten beeinflusst wird (z. B. fallende Untermieterquote oder steigende Zweitwohnungsquote infolge niedriger Mieten wegen hoher Leerstände). Für die folgende Betrachtung vernachlässigen wir die Unterschätzung der Abgänge und unterstellen eine Konstanz des Wohnungsnachfrageverhaltens. Daher sprechen wir von einer „geschätzten“ Leerstandsveränderung. Man kann unterstellen, dass die tatsächliche Angebotsverknappung eher höher ausfällt, mithin also mehr ehemals leer stehende Wohnungen wiedergenutzt werden als unsere Schätzwerte angeben, weil die Abgänge und Zweitwohnungsquoten wie beschrieben unterschätzt sowie die Untermietquoten überschätzt werden.

Laut einer Studie des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU)³⁶ werden die Abgänge infolge Zusammenlegung, Zweckentfremdung oder Umnutzung von Wohnungen unterschätzt, da sie nicht genehmigungspflichtig sind. Analysen der Wohnungszählungen von 1968 und 1986 zeigen, dass die tatsächlichen Abgänge im Durchschnitt Hessens fast viermal so hoch waren wie die von der Statistik erfassten Abgänge. Angesichts der enormen Wohnungsüberschüsse in Thüringen, dürften die amtlich registrierten Abgänge hierzulande demnach erst recht unterschätzt sein, da hohe Leerstände ceteris paribus sowohl die Zweitwohnungsquote erhöhen als auch Nutzungsänderungen begünstigen dürften.

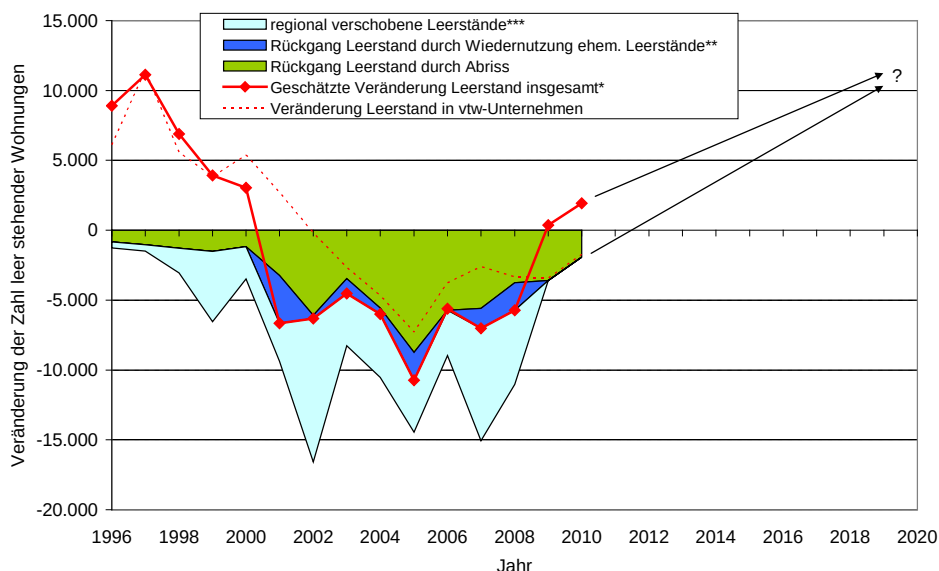
Die so geschätzte jährliche Veränderung der Leerstände ist nach einem Maximum im Jahr 1997 zunächst kontinuierlich gefallen (vgl. Abbildung 21). Ab dem Jahr 2001 wurden per Saldo sogar ehemalige Leerstände wiedergenutzt. Dieser Prozess fallender Leerstandszahlen endete jedoch schon im Jahr 2008. Seither entstehen wieder neue Leerstände. Die vtw.-Zahlen ergeben ein ähnliches Bild, abweichend von der hier geschätzten Entwicklung werden dort aber bis dato Leerstände abgebaut.

Die Überlegungen zum künftigen Zuwachs im Leerstand aus Abschnitt 5.1.3 lassen zudem einen Zuwachs der Leerstände im Zeitraum 2011 bis 2025 von durchschnittlich bis zu 13 Tsd. Einheiten jährlich erwarten (angedeutet durch das Fragezeichen in Abbildung 21). Von den per Saldo wiedergenutzten Leerständen zu unterscheiden, sind regional verschobene Leerstände. Letztere führen nicht zu einer Absenkung der landesweiten Leerstandsquote, sondern nur zu einer räumlichen Umverteilung (vgl. Kasten 5).

Kasten 5: Regional verschobene Leerstände

Infolge von Umzügen werden einige Leerstände regional verschoben. Zieht z. B. ein Haushalt von Landkreis A nach Landkreis B, dann erhöht er damit ceteris paribus die Leerstandsquote in Landkreis A und senkt die Quote in Landkreis B. Der landesweite Leerstand bleibt unverändert, es kommt lediglich zu einer regionalen Verschiebung der Leerstände. Dennoch hat dieser Effekt große wohnungspolitische Bedeutung. Denn gäbe es in Landkreis B keinen Leerstand, hätte dort für den Umzug des Haushalts eine neue Wohnung gebaut werden müssen. Mit anderen Worten: Hohe Leerstandsquoten ermöglichen bei gegebener Wohnungsnachfrage niedrigere Fertigstellungszahlen. Diese eigentlich triviale Aussage ist wichtig, um die Neubauprognosen im Abschnitt 5.1 zu verstehen. Denn scheinbar besteht dort eine große Kluft zwischen den historischen Fertigstellungen einerseits und dem prognostizierten Neubau andererseits. Diese Kluft erklärt sich aber genau durch diesen Effekt der regional verschobenen Leerstände. Je höher die Binnenwanderung (z. B. infolge räumlicher Konzentration der Bevölkerung), desto größer fällt der Effekt räumlich verschobener Leerstände aus.

³⁶ Kirchner, J. und Sautter, H. (2005), „Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen“, IWU-Studie im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.

Abbildung 21: Veränderung der Wohnungsleerstände in Thüringen 1996 - 2010

*Veränderung Leerstand=Angebotsausweitung-Angebotsverknappung=Fertigstellungen-Zuwachs Haushalte-Abgänge

wobei Abgänge = Nutzungsänderung + Abriss

**Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltsszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)

***Umzüge innerhalb Thüringens verschieben Leerstände regional, lassen den landesweiten Leerstand aber unverändert

Quelle: TLS, vtw. und eigene Berechnungen

empirica

4.3.3. Eigentümerstrukturen

Die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen in Thüringen werden von der amtlichen Statistik nicht umfassend erhoben. Bekannt ist nur der Wohnstatus (Mieter oder Eigentümer), aber nicht die Eigentümerstruktur der Vermieter. Deswegen wird zur Beantwortung dieser Frage auf das Sozio-ökonomische Panel (SOEP) Bezug genommen. Dort werden die Haushalte nach dem Eigentümer ihrer Wohnung gefragt. Demnach bewohnen 41 % aller Haushalte ihre eigene Wohnung, 59 % sind Mieter. Fast die Hälfte aller Mietwohnungen gehört privaten Vermietern (46 %), knapp

jede dritte einer Kommune (29 %) und gut jede vierte einer Genossenschaft (26 %).

Leer stehende Wohnungen sind im SOEP nicht erfasst. Dadurch sind die Angaben in Tabelle 6 etwas verzerrt. Diese Verzerrung ist allerdings gering. Selbst wenn alle Leerstände sich im Bestand der Genossenschaften und Kommunen konzentrieren würden (vgl. Abschnitt 4.3.2), fiel deren Anteil an allen Wohnungen nur um zwei Prozentpunkte höher aus als in Tabelle 6 ausgewiesen. Da aber auch private Eigentümer Leerstände zu beklagen haben, ist die tatsächliche Verzerrung deutlich kleiner.

Tabelle 6: Geschätzte Eigentümerstrukturen der Wohnungen in Thüringen im Jahr 2009

		Anzahl	...bewohnt	...vermietet
Vermieter	Genossenschaften	171.000	15%	26%
	Kommunen	193.000	17%	29%
	Private	305.000	27%	46%
Wohneigentümer		463.000	41%	-
Summe		1.132.000	100%	-

Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Quelle: SOEP

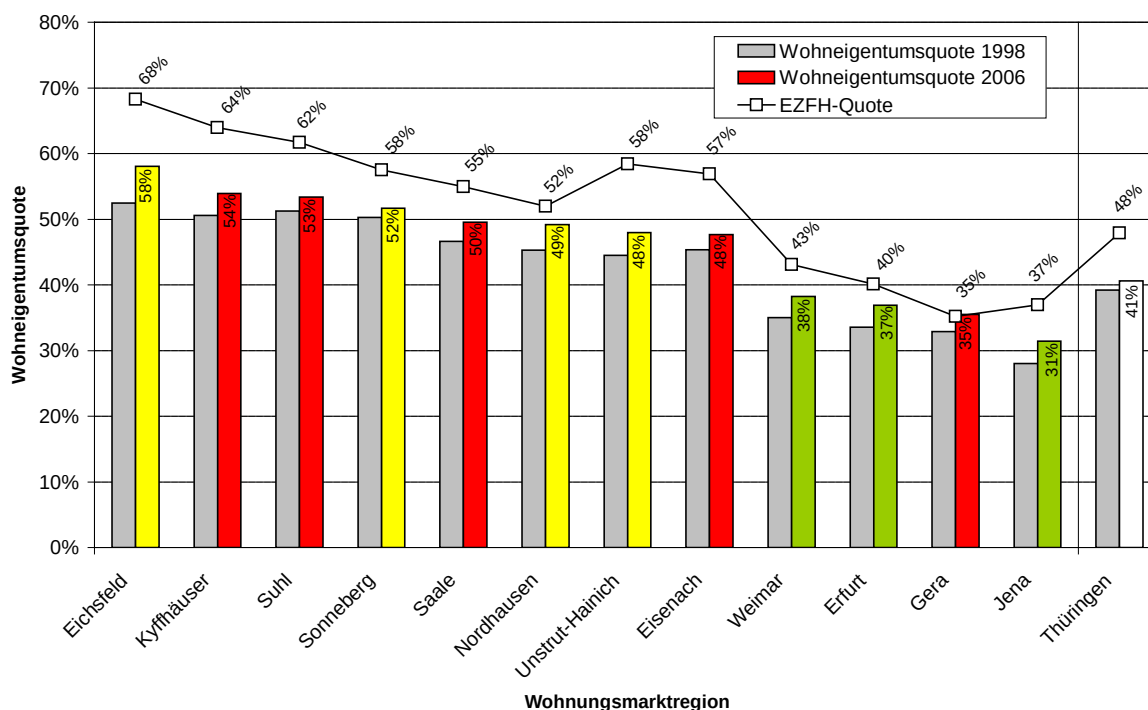
empirica

Wohneigentum und Einfamilienhäuser

Anfang der 1990er Jahre wohnten nur 35 %, Ende der 1990er Jahre schon fast vier von zehn Thüringer Haushalten (39 %) und im Jahr 2006 bereits 41 % nicht zur Miete, sondern im selbst genutzten Wohneigentum. Das ist die höchste Quote innerhalb der neuen Länder (vgl. Abbildung 42 im Anhang). Die Steigerung der letzten Jahre steht in engem Zusammenhang mit der hohen Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Tabelle 3). Denn Wohneigentum wird bevorzugt von Familien erworben und diese wiederum favorisieren kleinere Gebäudeeinheiten mit privaten Rückzugsflächen und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen – Eigenschaften, die eine Geschosswohnung nur sehr eingeschränkt bieten kann. Diese Wechselbeziehung zwischen Selbstnutzung und Gebäudeart bestätigt auch die hohe Korrelation von Wohneigentums- und Ein-/Zweifamilienhaus-Quote in den Wohnungsmarktregionen Thüringens (vgl. Abbildung 22).

Die wenigsten Wohneigentümer gibt es in den urbanen Regionen Weimar, Erfurt, Gera und Jena.³⁷ Hier ist jeweils nur etwa jeder dritte Haushalt ein Selbstnutzer, gleichzeitig befinden sich rund sechs von zehn Wohnungen im Geschosswohnungsbestand. In allen anderen Regionen dagegen – und damit in nahezu allen schrumpfenden Wohnungsmarktregionen und allen Stagnationsregionen – wohnt etwa die Hälfte aller Haushalte im Eigentum (48 % bis 58 %). Hier liegen deutlich weniger als die Hälfte aller Wohnungen im Geschoss (43 % bis 32 %). Die höchste Wohneigentumsquote hat mit 58 % das Eichsfeld, hier finden sich auch sieben von zehn Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Eine differenziertere Darstellung der Geschosswohnungsquoten auf der Ebene von Wohnquartieren zeigt Karte 10.

Abbildung 22: Wohneigentumsquote in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 1998 und 2006



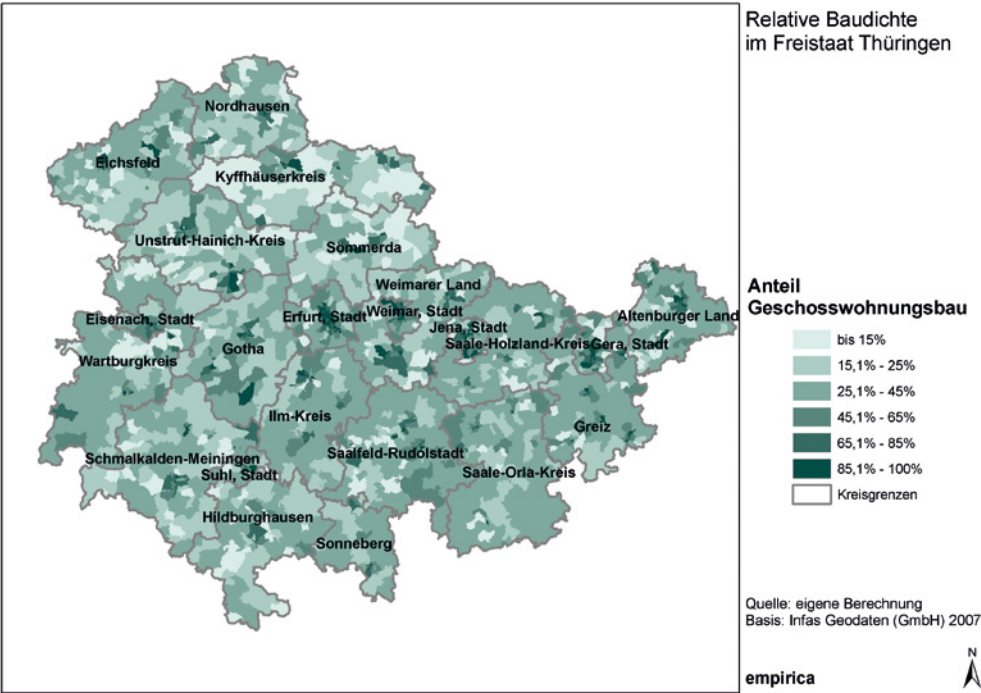
In den Regionen Sonneberg und Eichsfeld wird jeweils nur der thüringische Teil betrachtet. Die farbliche Unterscheidung der Balken bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

³⁷ Ebenso haben die Städte Eisenach und Suhl niedrige Wohneigentumsquoten (vgl. Abbildung 43 im Anhang).

Karte 10: Geschosswohnungsbauanteil in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Infas Geodaten GmbH 2007

empirica

Tabelle 7: Sozialwohnungen, Belegungsbindungen und Wohnberechtigungsscheine 2005 - 2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mittelwert 2005 - 2010
Geförderte Sozialwohnungen							
Neubau	0	144	109	215	200	196	144
Modernisierung	1.446	1.350	1.211	797	691	749	1.041
Summe	1.446	1.494	1.320	1.012	891	945	1.185
Belegungsgebundene Sozialwohnungen (BGS)							
Neubau	12.780	12.399	12.236	11.871	10.178	9.460	11.487
Modernisierung	49.796	48.352	48.236	45.177	43.734	43.094	46.398
Summe	62.576	60.751	60.472	57.048	53.912	52.554	57.886
Veränderung gegenüber Vorjahr		-1.825	-279	-3.424	-3.136	-1.358	-2.004
Im Kalenderjahr ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (WBS)							
Anzahl WBS	2.718	2.468	2.546	2.657	2.532	2.562	2.581
...je Tsd. Einwohner	1,16	1,07	1,11	1,17	1,13	1,15	1,13
...Verhältnis zu BGS	4,3%	4,1%	4,2%	4,7%	4,7%	4,9%	4,5%

Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt
Quelle: TMBLV

empirica

4.3.4. Angebot und Nachfrage im Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2010 gab es in Thüringen knapp 52 Tsd. belegungsgebundene Sozialwohnungen. Diesen stehen gleichzeitig fast 2.600 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (WBS) gegenüber. Das ist ein Verhältnis von eins zu zwanzig oder 4,9 %. Wenn demnach jedes Jahr 4,9 % aller belegungsgebundenen Wohnungen durch Fluktuation frei würde, dann hätte jeder Inhaber eines WBS die Chance auf Ausübung seiner Berechtigung. Diese Relation hat sich seit dem Jahr 2005 tendenziell verschlechtert. Im Durchschnitt der letzten sechs Jahre wurden jährlich knapp 1.200 Sozialwohnungen gefördert, darunter etwa neun von zehn durch Modernisierung. Trotz Förderung sinkt die Zahl der Belegungsbindungen langsam, aber kontinuierlich ab – im Mittel der vergangenen fünf Jahre um etwa 2.000 Einheiten p. a.

Einmal mehr kann ein Handlungsbedarf erst nach Analyse der regionalen Unterschiede festgestellt werden. So werden vor allem in Jena, aber auch in Erfurt pro Einwohner weit überdurchschnittlich viele WBS ausgestellt, in Jena zudem mit stark steigender Tendenz. Eine steigende Nach-

frage nach WBS bei noch unterdurchschnittlichem Niveau ist zudem in der Stadt Suhl sowie in den Landkreisen Nordhausen, Schmalkalden-Meiningen, Saale-Holzland und Greiz zu beobachten.

Eine hohe oder steigende Nachfrage nach WBS weist auf Wohnungsknappheit oder schlechte finanzielle Rahmenbedingungen der Haushalte in den betroffenen Regionen hin. Besonders brisant wird die Situation, wenn die Zahl der ausgestellten WBS zudem größer ist als die Zahl der frei werdenden Sozialwohnungen. Angenommen, die Fluktuationsrate bei Sozialwohnungen läge bei rund fünf bis zehn Prozent, dann kann für dieses Marktsegment zumindest in den Städten Jena und Suhl von einer akuten Knappheit gesprochen werden – mit steigender Tendenz. Denn hier liegt das Verhältnis ausgestellter Wohnberechtigungsscheine zu den insgesamt vorhandenen Belegungsbindungen bei 23 % bzw. 15 % und damit deutlich über der unterstellten Fluktuationsrate. In den Städten Ilmenau und Rudolstadt sowie in den Landkreisen Saale-Holzland und Greiz ist unter der getroffenen Annahme der Markt zumindest angespannt, in der Stadt Rudolstadt allerdings mit fallender Tendenz.

Abbildung 23: Anzahl Wohnberechtigungsscheine je Einwohner 2005 und 2010

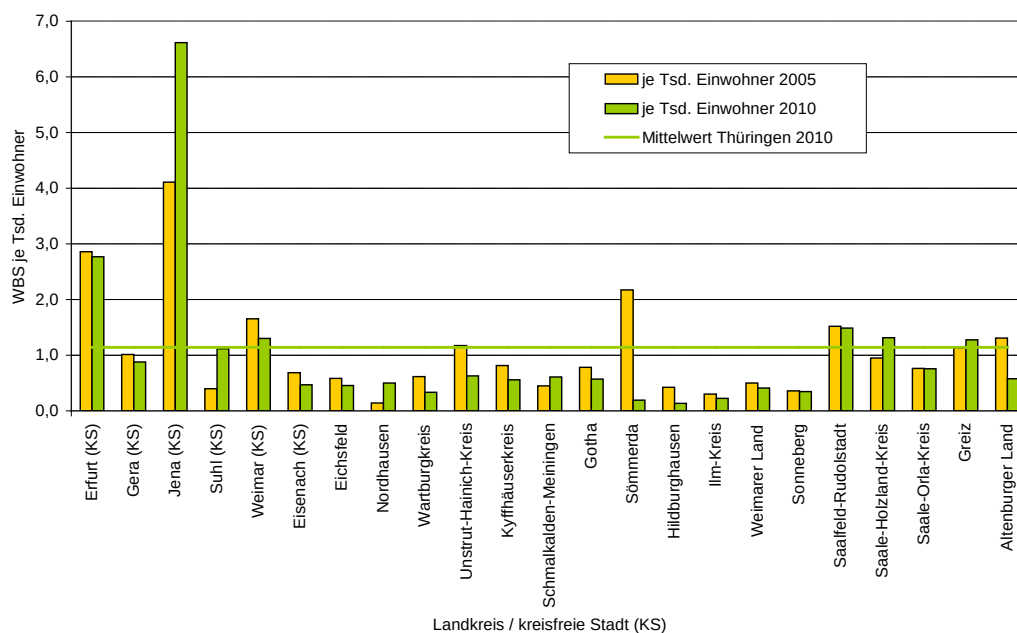
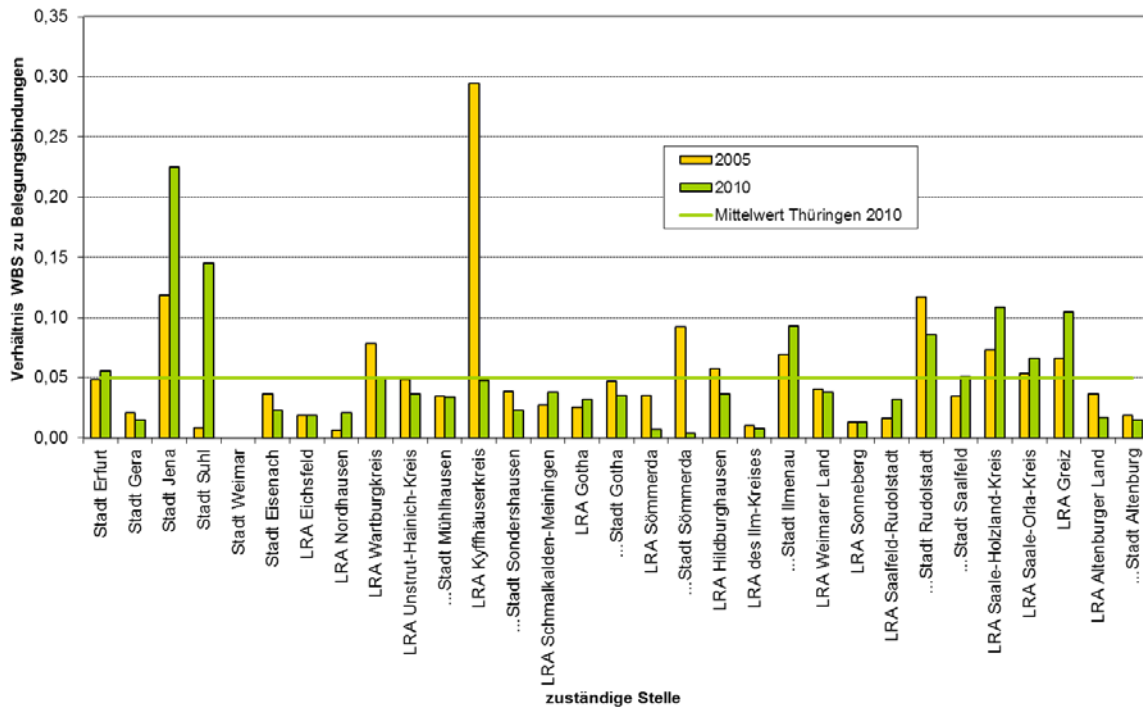


Abbildung 24: Verhältnis ausgestellter Wohnberechtigungsscheine zu Belegungsbindungen 2010

LRA = Landratsamt (die Angaben zu „LRA“ enthalten nicht die Angaben zu kreisangehörigen Städten „...Stadt“)

Quelle: TMBLV

empirica

Im Ergebnis besteht vor allem in den Städten Jena und Suhl, aber auch in Ilmenau, im Saale-Holzland-Kreis und im Landkreis Greiz akuter Handlungsbedarf im Hinblick auf die Versorgung der Haushalte mit Sozialwohnungen. Ob es sich dort allerdings um marktweite Knappheiten handelt oder nur um Knappheiten im Teilsegment der Sozialwohnungen lässt sich anhand der hier betrachteten Indikatoren nicht klären. In Abschnitt 5.2 wird jedoch die Entwicklung der regionalen Mietpreise analysiert. Diese bestätigen die Knappheiten für die Städte Jena, Erfurt und Suhl sowie für den Ilm-Kreis und Saale-Holzland-Kreis. Der Landkreis Greiz weist dagegen stabile Mieten auf, so dass dort keine marktweiten Knappheiten zu vermuten sind.

4.3.5. Zentralität des Wohnungsbestands in Thüringen

Es reicht nicht aus, Wohnungsmärkte rein quantitativ nach Wohnungsgrößen, Gebäudestrukturen oder Leerständen zu analysieren. Vielmehr sind auch Aspekte der Zentralität zu beachten. Im Allgemeinen versteht man unter der

Zentralität des Wohnungsbestands eine wohnortnahe, möglichst fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Infrastruktur (öffentlicher Nahverkehr oder Breitbandkabel). Man kann unterstellen, dass die Versorgung von immer weniger Menschen in immer dünner besiedelten Regionen aufwändiger wird: Falls Geschäfte mit günstigen Preisen und großem Warenangebot schließen und öffentlicher Verkehr sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser kostendeckend bleiben sollen, wird das Leben in den betroffenen Teilregionen teurer. Im Ergebnis wäre dann eine relative Verarmung der Menschen in den betroffenen Schrumpfungregionen zu befürchten. Aussagekräftige Datenerhebungen zur Versorgungslage liegen jedoch nicht vor.

4.4. Klimaschutz und energetische Sanierung

Klimaschutz und energetische Sanierung stehen immer mehr im Rampenlicht der Politik. Dennoch existieren keine amtlichen, repräsentativen Erhebungen. Das gilt sowohl in puncto Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in den Wohnungen privater Haushalte als auch hinsichtlich des baulichen Zustands oder auch nur zu den durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen (Dämmung der Wände, etc.). Im Rahmen dieser Studie bleibt daher nur der Weg, sich über Kombinationen verschiedener Messdaten und Schätzungen aus unterschiedlichsten Quellen dem wahren Energieverbrauch zu nähern.

Kasten 6: Zur Rechtfertigung von Subventionen für energetische Sanierungen

Auch in einer Marktwirtschaft können Subventionen gerechtfertigt sein. Dabei darf man aber nicht vergessen, dass die erforderlichen Mittel aus dem Staatshaushalt finanziert werden. Die negativen Wirkungen zusätzlicher Steuern müssen den Subventionen angelastet werden. Deswegen müssen Eingriffe begründet werden. Im vorliegenden Falle kann man sich auf Marktversagen berufen. Diese Funktionsstörung liegt vor, wenn das Marktangebot von bestimmten Gütern „zu gering“ ausfällt (meritorische Güter).

Fördert die EnEV ein meritorisches Gut? Sicher ist es ein hehres Ziel, die Klimakatastrophe zu vermeiden. Aber rettet die Sanierung deutscher Wohngebäude das Weltklima? Aus ökonomischer Vernunft heraus würde man den CO₂-Ausstoß zunächst dort begrenzen, wo die Vermeidungskosten am geringsten sind (Effizienzgebot). Das spräche für eine Subvention der energetischen Sanierung in den Kälteregeionten der Welt mit sehr langen Heizperioden. Näher liegend wäre vielleicht eine Bewässerung der trocken gelegten Moore in Norddeutschland. Diese tragen durch Ausgasung immerhin 5,1 % zu den CO₂-Emissionen Deutschlands bei.³⁸

38 Vgl. „Klimaschutz durch Moorschutz“, Ergebnisse aus dem BMBF-Verbundprojekt „Klimaschutz – Moornutzungsstrategien“ 2006-2010, Arbeitsberichte aus dem Von-Thünen-Institut „Agrarrelevante Klimaforschung“. Braunschweig, Berlin, Freising, Jena, Münchenberg, Wien im April 2011, S. 3.

4.4.1. Aktueller Energieverbrauch der Wohnungen

Die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen hat eine Schätzung zum Endenergieverbrauch nach Anwendungszwecken für das Jahr 2008 vorgelegt.³⁹ Demnach entfielen im Jahr 2008 bundesweit 1.833 Petajoule (PJ) oder 20,1 % des deutschen Energieverbrauchs auf Raumheizwärme in privaten Haushalten.⁴⁰ Wird der Endenergieverbrauch für Warmwasser addiert, so beträgt der Endenergieverbrauch in den Wohnungen 2.172 PJ oder 23,9 % des deutschen Endenergieverbrauchs. Dieser Wert enthält allerdings noch den Energieverbrauch aus erneuerbaren Energieträgern, deren Reduktion nicht Teil des Klimaziels ist. Nach Abzug der erneuerbaren Energien entfallen 1.943 PJ oder 21,4 % des Endenergieverbrauchs ohne erneuerbare Energien auf die Raumheizwärme und Warmwasserbereitstellung in privaten Haushalten.

Kasten 7: Warum entfallen nicht 40 % des Endenergieverbrauchs auf Heizwärme und Warmwasser?

Die Herkunft der häufig genannten Zahl von „40 % des Endenergieverbrauchs entfallen auf den Gebäudebereich“ ist nicht ganz eindeutig zu klären, da in den meisten Positionspapieren nicht korrekt zitiert wird. Populär wurde die Zahl, seitdem sie an sehr prominenter Stelle als zentrales Ergebnis des CO₂-Gebäudereports 2007⁴¹ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung genannt wurde. In dem Papier findet sich allerdings keine Berechnung hierzu, sondern nur ein Verweis auf eine Veröffentlichung des Verbandes der Elektrizitätswirtschaft aus dem Jahr 2007⁴². Dort allerdings ist diese Zahl nicht zu finden. Die Kategorie „Gebäudebereich“ existiert dort nicht. Eine Möglichkeit, wie diese Zahl von 40 % entstanden sein könnte, ist, dass der gesamte Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser aus allen Sektoren addiert und die Summe (36 %) großzügig aufgerundet wurde. Damit enthält die Zahl „40 %“ allerdings auch die Heiz- und Warmwasserenergie sämtlicher Bürogebäude, Einrichtungen des Handels, des Gastgewerbes, der Landwirt-

39 Ziesing, H.-J., AG Energiebilanzen, „Anwendungsbilanzen für die Endenergiesektoren in Deutschland im Jahr 2008“, Studie der AG Energiebilanzen im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Berlin, 2011.

40 Inkl. aller gemischt genutzten Gebäude, deren Verbrauchsanteil 2005 auf 3,6 % des Endenergieverbrauchs für die Raumheizwärme und Warmwasser in privaten Haushalten geschätzt wurde, vgl. Verband der Elektrizitätswirtschaft – VDEW – e. V. (Hg.): „Endenergieverbrauch in Deutschland 2005“, Berlin 2007.

41 Friedrich, M., „CO₂ Gebäudereport 2007“, CO₂-Online GmbH, Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, 2007, download unter: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/45040/publicationFile/11611/co2-gebaudereport-langfassung.pdf>.

42 Verband der Elektrizitätswirtschaft – VDEW – e. V. (Hg.): „Endenergieverbrauch in Deutschland 2005“, Berlin 2007.

schaft wie Gewächshäuser oder Viehställe, des Militärs und des Bergbaus sowie sämtliche Fabrikhallen, Lagerhäuser, Schwimmbäder, Kirchen etc. Hinzu kommt der Energieverbrauch aller Klimaanlage in diesen Einrichtungen.

Eine andere Möglichkeit, wie diese Zahl entstanden sein könnte, besteht darin, dass der gesamte Energieverbrauch der privaten Haushalte und des Sektors Gewerbe, Handel, Dienstleistungen addiert wurden. Eine solche Addition wurde im „Grünbuch der Europäischen Union zur Energieeffizienz“⁴³ vorgenommen und das Ergebnis unter der Überschrift „Building“ veröffentlicht. In diesem Fall enthält diese „Building“ genannte Kategorie neben dem gesamten Energieverbrauch der privaten Haushalte auch den Energieverbrauch aller Wirtschaftszweige außerhalb der Industrie und des Verkehrs, d. h. auch der Landwirtschaft, des Bergbaus, des Baugewerbes, des Militärs, des Handels und aller anderen öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Übertragen auf die Werte aus der Veröffentlichung des Verbands der Elektrizitätswirtschaft ergäbe sich für Deutschland ein Anteilswert von 44 %.

In jedem Falle ist zur Beurteilung der Relevanz der energetischen Sanierung von Wohngebäuden die „40 %-Angabe nicht zielführend. Der tatsächliche Endenergieverbrauch für die Raumheizwärme und Warmwasser in privaten Haushalten beträgt 2.172 PJ oder 23,9 % des gesamten Endenergieverbrauchs. Nach Abzug der erneuerbaren Energien entfallen noch 1.943 PJ oder 21,4 % des Endenergieverbrauchs ohne erneuerbare Energien auf die Raumheizwärme und Warmwasserbereitstellung in privaten Haushalten.

Für Thüringen ist eine entsprechende Berechnung nicht originär möglich. Daher wurde aus der Kombination anderer Daten eine Schätzung des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser in thüringischen Wohnungen vorgenommen (zur Methodik vgl. Abschnitt 6.5.1 im Anhang). In Thüringen wurden demnach rd. 52 PJ im Jahre 2006 für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung in Wohnungen verbraucht (vgl. Tabelle 29). Umgerechnet auf die Zahl der Einwohner verbraucht jeder Einwohner Thüringens damit knapp 23 Megajoule (MJ) p. a. für Heizung und Warmwasser. In Deutschland insgesamt sind es hingegen mit 26 MJ rund ein Sechstel mehr. Der geringere Energieverbrauch in Thüringen ist dabei überwiegend auf die geringeren Wohnflächen zurückzuführen. Aber auch der Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern ist in Thüringen

pro m² Wohnfläche 19 % geringer, mutmaßlich eine Folge des höheren Sanierungsstands.

4.4.2. Energetischer Standard der Wohngebäude in Thüringen

Der energetische Zustand der Wohngebäude in Thüringen ist praktisch unbekannt. Es existieren zwar eine Reihe von Datensätzen, die einen gewissen Eindruck über die bisherige energetische Sanierungstätigkeit in Thüringen geben können. Aber erstens deckt keiner dieser Datensätze den gesamten Wohnungsbestand ab. Zweitens ist aus keinem Datensatz der dadurch tatsächlich erreichte energetische Standard erkennbar, sondern bestenfalls die Veränderung in den letzten Jahren.

IWU Datenbasis Gebäudebestand

Der grundsätzlich geeignetste Datensatz, zumindest in Bezug auf die erhobenen Merkmale, ist im Rahmen einer einmaligen Studie „Datenbasis Gebäudebestand“ des IWU erstellt worden⁴⁴. In den Jahren 2009 und 2010 wurden mithilfe der Bezirksschornsteinfegermeister detaillierte Gebäudedaten (Gebäudetyp, Gebäudetechnik, Bauweise, bauliche Modernisierungsmaßnahmen seit 2005) zu insgesamt 7.364 Wohngebäuden in Deutschland erhoben. Aufgrund des gewählten Erhebungsdesigns ist die Stichprobe repräsentativ, entsprechende Hochrechnungsfaktoren liegen vor. Leider ist es aber aufgrund der Stichprobengröße nicht möglich, statistisch valide Auswertungen nur für den Freistaat Thüringen durchzuführen. Die kleinste mögliche Raumeinheit ist Ostdeutschland insgesamt (inkl. Berlin). Demnach sind in Ostdeutschland rd. 34 % aller Außenhüllen an Wohngebäuden mit Baujahr bis 1978 gedämmt. Die Dämmstoffdicke beträgt im Mittel 8,4 cm⁴⁵. Der scheinbar geringe Wert, im Vergleich zu anderen Datenquellen, wie z. B. der Jahresumfrage der Wohnungsverbände, erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass hier Bezug genommen wird auf die Außenhülle der Gebäude, d. h. die insgesamt zu dämmende Fläche. Da diese bei Einfamilienhäusern je Wohnung weit größer ist als bei Mehrfamilienhäusern, ergibt sich eine niedrigere Quote als bei einem Bezug auf Wohnungen.

Im Vergleich zur Modernisierungsquote in Deutschland insgesamt zeigt sich erwartungsgemäß (vgl. die Ausführungen im Abschnitt 4.4.1), dass in Ostdeutschland bereits mehr Gebäude energetisch saniert worden sind (die Modernisierungsquote liegt bundesweit nur bei 28,5 %).

43 Download unter: ec.europa.eu/energy/efficiency/doc/2005_06_green_paper_book_en.pdf

44 Diefenbach, N., et al., „Datenbasis Gebäudebestand“, Darmstadt, 2010, download unter http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/klima_altbau/Endbericht_Datenbasis.pdf.

45 Gesamtdeutscher Wert.

Tabelle 8: Kennziffern zum Energieverbrauch in privaten Wohnungen 2006

Auswahl: bewohnte Wohnungen

	Thüringen	Deutschland	Relation Thüringen
Energieverbrauch insgesamt in PJ	52,0	2.162,4	2,4%
Einwohner*	2.311.140	82.369.000	2,8%
Energieverbrauch / Kopf in MJ	22,5	26,3	85,6%
Anteil Wohnflächen in Ein-/Zweifamilienhäusern	60,3%	59,5%	101,2%
Anteil Endenergieverbrauch der Einfamilienhäuser	70,0%	64,7%	108,3%
bewohnte Wohnfläche / Kopf	36,3	39,6	91,7%
Endenergieverbrauch in Mehrfamilienhäusern in kWh/m ^{2**}	129,7	160,9	80,6%

* Einwohner in Privathaushalten

** Mittelwert des Energieverbrauchs in den Postleitzahlbereichen 0xxxx, Heizperiode 2005/2006

Quelle: Mikrozensus, Techem AG, eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 9: Modernisierungsquote*, Deutschland, Ostdeutschland, 2009

alle Gebäude mit Baujahr bis 1978	Ostdeutschland	Deutschland
Dämmung Außenwand	28,8%	21,1%
Dämmung Dach, oberste Geschossdecke	50,5%	47,0%
Dämmung Fußboden / Kellerdecke	16,7%	10,0%
Fensterneueinbau nach 1995		38,4%
Modernisierungsquote (Außenhülle)	34,0%	28,5%
Nachrichtlich: nur Mehrfamilienhäuser		
Außenwand	39,5%	26,1%
Dach, oberste Geschossdecke	64,9%	47,9%
Fußboden / Kellerdecke	22,3%	11,0%

*Bezogen auf m² Außenhülle, nicht bezogen auf Wohnungen

Hinweis: Berechnung der Modernisierungsquote analog Diefenbach et al. (2010). S. 73; Wert für Fenstereinbau in Ostdeutschland analog Wert Deutschland insgesamt.

Quelle: Datenbasis Gebäudebestand, eigene Berechnungen

empirica

Angaben der Mitgliedsunternehmen des vtw.

Der vtw. und seine Mitgliedsunternehmen stellen im Freistaat Thüringen einen bedeutenden Anteil der Branche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar. Fast jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem der Mitgliedsunternehmen. Die Mitglieder haben sich in der Vergangenheit erheblich bei Sanierung, Energieeinsparung und Klimaschutz engagiert. Bis Ende 2010 waren rd. 90 % der Wohnungsbestände komplett bzw. teilsaniert (64 % modernisiert/Neubau, 26 % teilmodernisiert). Seit 1990 haben die Wohnungsunternehmen über 10 Mrd. Euro in die

Wohnungsbestände investiert, davon kamen zwei Drittel der energetischen Qualität der Wohngebäude direkt oder indirekt zugute. Im Ergebnis konnte der Energiebedarf für die Raumheizung in den vtw.-Beständen seit 1992 erheblich gesenkt werden (vgl. Tabelle 10).

Rund 75 % der Wohnungsbestände von vtw.-Unternehmen werden derzeit mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgt (zumeist der Block- und Plattenbaubestand). Hier lag der Durchschnitt des Energiebedarfs im Jahr 2007 bei 95 kWh/m² und Jahr. Dagegen konnte der Wohnungsanteil mit

Tabelle 10: Spezifischer Endenergiebedarf/-verbrauch für die Raumheizung

Jahr	Energieträger in kWh/m ² /Jahr			
	Einzelöfen	Fernwärme	Sammelheizung Erdgas	Sammelheizung Heizöl
1992	222,5	176	202	0,0
1994	222,5	176	202	254,5
1999	222,5	113	191	202,4
2007	222,5	95 ¹⁾	119,3 ¹⁾	149,5 ¹⁾

¹⁾ aus der Mitgliederbefragung 2007 ermittelte und witterungsbereinigte Verbrauchswerte

Quelle: vtw.

empirica

Tabelle 11: Entwicklung der Beheizungsstruktur im Zeitraum 1992 - 2007

Jahr	Eigene Mietwohnun- gen vtw. (WE)	Einzelöfen	Fernwärme	Erdgas	Heizöl
		(%)			
1992	429.015	47,0	51,0	2,0	0,0
1994	351.456	38,0	52,9	9,0	0,1
1999	324.170	15,5	68,8	15,5	0,2
2007	279.920	3,5	74,1	21,6	0,8

Quelle: vtw.

empirica

Einzelöfen, die ein Vielfaches an Energiebedarf benötigen, von fast 50 % auf nunmehr weit unter 5 % abgesenkt werden (vgl. Tabelle 11).

4.4.3. Aktueller Sanierungsfortschritt

Die jährliche Modernisierungsrate wurde ebenfalls im Rahmen der Erstellung des IWU-Datensatzes erhoben. Dabei können zwei Zeiträume unterschieden werden (2000 bis 2004 und 2005 bis 2008). Erwartungsgemäß ist die energetische Modernisierungsrate in Ostdeutschland vom ersten zum zweiten Zeitraum gesunken. Überraschend angesichts der erheblichen Rückgänge der Investitionsvolumina, wie sie aus den Statistiken der Wohnungsverbände bekannt sind, ist aber weiterhin die Modernisierungsrate der Außenhülle in Ost- und Westdeutschland, die mit 1,08 % bzw. 1,06 % ähnlich hoch ist. Die niedrigeren Modernisierungsraten bei Heizungen sind auch auf den höheren Anteil der ferngeheizten Wohnungen zurückzuführen.

4.4.4. Zukünftige Entwicklung des Endenergiebedarfs bis 2020

Die zukünftige Entwicklung des Endenergiebedarfs für Wohnen (Heizung und Warmwasser) wird durch drei Faktoren bestimmt:

- der Veränderung der Wohnfläche durch Neubau und Abriss,
- der energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern,
- der energetischen Sanierung von Einfamilienhäusern.

Alle drei Faktoren werden im Anhang ausführlich diskutiert (vgl. Abschnitt 6.5.2 im Anhang) und daraus eine überschlägige Abschätzung der Endenergieeinsparungen durch energetische Sanierung abgeleitet. Demnach ergeben sich die folgenden Größenordnungen für die Energieeinsparung in privaten Wohnungen bis zum Jahr 2020:

- Die Veränderung der bewohnten Wohnfläche („demographische Klimarendite“) führt zu einem Rückgang

Tabelle 12: Jährliche Modernisierungsrate, Deutschland, Ostdeutschland, 2005 - 2008

	Ostdeutschland	Deutschland
Dämmung Außenwand	0,76%	0,83%
Dämmung Dach, oberste Geschossdecke	1,60%	1,50%
Dämmung Fußboden / Kellerdecke	0,57%	0,31%
Jährliche Modernisierungsraten Fenster		1,80%
Jährliche Gesamtmodernisierungsraten (Außenhülle)	1,08%	1,06%
Nachrichtlich:		
Jährliche Modernisierungsraten Heizung	2,40%	3,10%

Hinweis: Berechnung der Gesamtmodernisierungsrate analog Diefenbach et al. (2010). S. 73; Wert für Fenstereinbau in Ostdeutschland analog Wert Deutschland insgesamt.

Quelle: Datenbasis Gebäudebestand, eigene Berechnungen

empirica

des Endenergieverbrauchs in den kommenden elf Jahren bis 2020 um 1,5 PJ oder 2,9 % des heutigen Endenergieverbrauchs.

- Eine energetische Sanierungsrate von 1 % aller Mehrfamilienhäuser jährlich erbringt für Thüringen eine Endenergieeinsparung von rd. 32 Tsd. MWh (0,12 PJ) jährlich.⁴⁶ Ausgehend von der aktuellen Gesamtsanierungsrate (1,08 % p. a.) summieren sich die Einsparungen damit bis zum Jahr 2020 auf 1,4 PJ.
- Eine energetische Sanierungsrate von 1 % aller Ein-/Zweifamilienhäuser jährlich erbringt für Thüringen eine Endenergieeinsparung von rd. 69 Tsd. MWh (0,25 PJ). Ausgehend von der aktuellen Gesamtsanierungsrate (1,08 % p. a.) summieren sich die Einsparungen damit bis zum Jahr 2020 auf 3,0 PJ.

Davon ausgehend, dass die aktuelle Gesamtsanierungsrate von 1,08 % sich auch in den nächsten Jahren nicht verändert, ist zwischen dem aktuellen Datenrand 2009 und dem Prognosehorizont von 2020 mit einer zusätzlichen Sanierung von knapp 12 % des Wohnungsbestands zu rechnen. Dies würde zu einer Reduzierung des Endenergieverbrauchs um rd. 8,3 % oder 4,3 PJ führen. Zuzüglich der Reduktion des Endenergieverbrauchs durch die Veränderung der Nachfrage (-1,5 PJ) dürfte unter Status-quo-Bedingungen der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Thüringen bis zum Jahr 2020 um insge-

samt 5,8 PJ oder 11,2 % sinken. Allerdings gehen wir davon aus, dass diese Schätzung zur Energieverbrauchssenkung durch energetische Sanierungen – wenn überhaupt – eher eine Obergrenze als eine Untergrenze der Energieeinsparungen darstellt: Insbesondere Verhaltensänderungen der Bewohner (höhere Raumtemperatur), Veränderungen der Gebäudestruktur (größere Fenster) oder unvermeidbare Baumängel mindern die theoretisch erreichbaren Energieeinsparungen (vgl. dazu Abschnitt 6.5.2.4 im Anhang). Zur Erreichung der Klimaschutzziele (-20 % Endenergieverbrauch) sind daher weitere Maßnahmen erforderlich.

⁴⁶ Annahme: Ausgehend von einer Endenergieeinsparung von 60 % wird die Energieeinsparung berechnet, die sich ergäbe wenn 1 % des Geschosswohnungsbestands jährlich saniert werden würde, bezogen auf die 50 % der energetisch schlechtesten Bestände entsprechend jährlich 2 %.

4.5. Angebote an Sonderwohnformen in Thüringen

4.5.1. Wohnungen barrierefrei/-arm erreichbar

Im Rahmen einer Befragung des vt.w.⁴⁷ wurden Wohnungsunternehmen in Thüringen nach Wohnungen mit Sonderausstattungen sowie barrierefreier/-armer Zugänglichkeit gefragt. Eine wichtige Rolle bei Wohnungen mit Sonderausstattungen spielt die Erreichbarkeit der Wohnung, weil ein barrierefreier/-armer Zugang Voraussetzung für die Nutzung ist. 19.871 (8,3 %) der in der Umfrage erfassten Wohnungen sind bereits heute barrierefrei (Rampe bzw. Aufzug auf der Etage ohne zwischenliegende Schwellen) erreichbar (vgl. Tabelle 13). Weitere 15.953 (6,7 %) sind barrierearm erreichbar, d. h. mit einem Aufzug über eine halbe Treppe (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Wohnungen barrierefrei/-arm erreichbar

Eigene WE	barrierefrei erreichbar	barrierearm erreichbar	Plan barrierefreier Zugang
238.233	19.871	15.953	3.544

Quelle: vt.w., Stand 29.07.2011

empirica

Rd. ein Viertel aller Wohnungen, die heute bereits barrierefrei bzw. barrierearm erreichbar sind, weisen eine besondere Ausstattung auf. Mehrheitlich (70,9 %) handelt es sich um barrierearme bzw. altengerechte Wohnungsausstattungen, rd. 21 % sind behindertengerechte Wohnungen und 8 % barrierefrei. Die Wohnungsunternehmen planen zu den schon vorhandenen 35.824 barrierefrei/-arm zugänglichen Wohnungen bis zum Jahr 2015 weitere rd. 3.500 barrierefrei zugängliche Wohnungen (vgl. Tabelle 13).

4.5.2. Wohnungen mit Sonderausstattung

Darüber hinaus wurde im Rahmen der vt.w.-Befragung nach Angeboten zum Betreuten Wohnen (vgl. Abschnitt 4.5.4), zu sozialen Diensten und Begegnungsstätten gefragt (vgl. Abschnitt 4.5.3). Die Definitionen der Begriffe, so wie sie im vorliegenden Abschnitt genutzt werden, sind in Kasten 8 dargestellt.

Kasten 8: Definitionen der Begriffe bei Wohnungen mit Sonderausstattung

(1) Barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18025 (Teil 1 und 2).⁴⁸ Hierunter sind Wohnungen zu verstehen, die grundsätzlich, d. h. ohne erheblichen Anpassungsaufwand, eine Nutzung durch alle Menschen ermöglichen, gleich ob und in welcher Form sie behindert sind. Die Bewohner mit Behinderung werden in die Lage versetzt, weitgehend unabhängig von Hilfe Dritter die Wohnung zu nutzen.

(2) Behindertengerechte Wohnungen sind Wohnungen mit Ausstattungen, die auf die jeweilige konkrete Behinderung im Einzelfall abgestimmt sind. Dies bedeutet, dass Wohnungen im Einzelfall auf eine spezielle Form der Behinderung angepasst werden, wie z. B. der Einbau einer Lichtklänge bei Gehörlosen.

(3) Barrierearmes oder altengerechtes Wohnen ist kein definierter Begriff, meint aber Wohnqualitäten, die bezüglich ihrer baulichen, gestalterischen, funktionalen und sozialen Standards besonders alten und hochbetagten Menschen entgegenkommt, wie z. B. Notruf in der Wohnung, Handläufe, rutschfeste Beläge, Haustür mit Gegensprechanlage und automatischem Türöffner, Haltegriffe im Bad.

Bemerkung: Die Nummerierung entsprechend der unterschiedlichen Begriffe ist zwecks besserer Orientierung auch in Tabelle 14 angegeben.

8.201 Wohnungen der befragten Unternehmen verfügen über eine Sonderausstattung (3,4 % des Bestands). Davon sind 657 Wohnungen barrierefrei (0,3 % des Bestands), 1.730 Wohnungen behindertengerecht (0,7 % des Bestands), weitere 5.814 barrierearm/altengerecht (2,4 % des Bestands) (vgl. Tabelle 14).

⁴⁷ Der vt.w. hat im Mai 2011 alle Wohnungsunternehmen angeschrieben und ihnen einen Fragebogen zum Themenkomplex „Altengerechtes Wohnen“ sowie „Barrierearmes/-freies Wohnen“ übersandt. Es wurde nach der Erreichbarkeit der Wohnungen und nach deren Ausstattung gefragt. Es liegen Angaben von 134 Wohnungsunternehmen im vt.w. vor. Mehr als dreiviertel aller Unternehmen mit 88% des Wohnungsbestands haben geantwortet. Für 42 Unternehmen (6,8 % des erfassten Bestands) hat das Thema keine Relevanz, da diese aufgrund ihrer Unternehmensgröße über keine Wohnungen mit Sonderausstattung verfügen.

⁴⁸ Seit dem Jahr 2011 gilt anstelle der DIN 18025 Teil 1 und 2 die DIN 18040. Da die Befragung sich auf den Wohnungsbestand bezog, auf den die bis 2010 geltende DIN 18025 anwendbar war, wird diese im Folgenden zugrunde gelegt.

Tabelle 14: Wohnungen mit Sonderausstattung

Eigene WE	238.233
(1) Barrierefreie Wohnungen	657
(2) Behindertengerechte Wohnungen	1.730
(3) Barrierearmes/altengerechtes Wohnen	5.814
Summe	8.201
geplant:	
(1) und (2) Barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen	1.273
(3) Barrierearmes/altengerechtes Wohnen	1.739

Bemerkung: Die Nummerierung der Spalten entspricht den Begriffsdefinitionen aus Kasten 8

Quelle: vtw., Stand 29.07.2011

empirica

Die Wohnungsunternehmen planen, zusätzlich zu den schon vorhandenen 2.387 barrierefreien bzw. behindertengerechten Wohnungen, bis zum Jahr 2015 weitere 1.273 Wohnungen barrierefrei bzw. behindertengerecht und hochwertig auszustatten (vgl. Tabelle 14). Dies bedeutet einen Zuwachs von rd. 50 % bei diesen speziellen Wohnformen. Damit wäre 2015 1,5 % des Bestands barrierefrei/behindertengerecht. Darüber hinaus soll im gleichen Zeitraum die Zahl der barrierearmen/altengerechten Wohnungen um ein knappes Drittel (1.739 Wohneinheiten) steigen. Somit würde 2015 der Anteil bei rd. 7.600 Wohneinheiten (3,3 % des Bestands) liegen. Dies sind jährlich rd. 400 barrierearme/altengerechte Wohnungen zusätzlich. Das wären etwa 13 % des vom Pestel-Institut und dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) abgeschätzten Bedarfs (vgl. Abschnitt 5.3.3).

Die Mehrheit der Wohnungsunternehmen, die bei den Vor-Ort-Besuchen befragt wurden, haben betont, dass sie bei jeder Sanierung, die sie in Zukunft noch durchführen, prüfen, inwieweit sich eine altengerechte Gestaltung rechnet. Laut Erfahrungen der Wohnungsunternehmen lässt sich i. d. R. die Barrierefreiheit im Bestand nicht rentabel umsetzen. Aus diesem Grund wird oft die barrierearme Variante gewählt. Die meisten Wohnungsunternehmen berücksichtigen bei Neubauten die Barrierefreiheit, allerdings nicht immer entsprechend der DIN, weil einige Experten der Auffassung sind, dass diese z. T. einen zu hohen bürokratischen Aufwand mit sich bringt bzw. je nach örtlichen Rahmenbedingungen mit technischen Schwierigkeiten verbunden ist.

Im Rahmen der Experteninterviews wurden auch Behindertenbeauftragte zum Thema Sonderausstattung befragt. Die Befragten sind der Auffassung, dass es zu wenig behindertengerechte Wohnungen gibt. Ein Experte z. B. sieht den Bedarf nach barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderung bei 5 % und somit einen deutlich höheren Bedarf, als die von den Wohnungsunternehmen bis 2015 realisierten barrierefreien/behindertengerechten Wohnungen (3.660 Wohneinheiten bzw. 1,5 %). Damit mehr barrierefreie Wohnungen entstehen, bemühen sich die Behindertenbeauftragten, die Kommunen zu beraten. So ist es gelungen, dass einige Kommunen im Kyffhäuserkreis die Erklärung von Barcelona „Die Stadt und die Behinderten“ unterschrieben haben und sich damit bereit erklären, in ihrer Kommune Barrierefreiheit (Gebäude und Erreichbarkeit) herzustellen. Die Behindertenbeauftragten beklagen allerdings, dass die vielen guten Ideen zur Barrierefreiheit nicht umgesetzt werden, weil die Kommunen kein Geld haben. Aus Sicht der vier befragten Behindertenbeauftragten ist die Bereitschaft, sich beraten zu lassen, bei den Wohnungsunternehmen noch zu gering.

4.5.3. Soziale Dienstleistungen und Begegnungsstätten

Es gibt besondere Angebote und Dienstleistungen, die das Wohnen älterer Menschen erleichtern. 57 der durch den vtw. befragten Unternehmen arbeiten mit gemeinnützigen Vereinen oder Organisationen im sozialen Bereich zusammen. Zehn Unternehmen beschäftigen zwölf Sozialarbeiter (Sozialpädagogen mit Studienabschluss) und 30 Unternehmen 78 Sozialbetreuer oder andere Mitarbeiter, die soziale Dienstleistungen erbringen. Zu diesen Leistungen zählen z. B. soziale Betreuung und Vermittlung von Dienstleistungen, Organisation von Veranstaltungen und Beschwerdemanagement.

52 Unternehmen haben 110 Begegnungsstätten, wobei 22 Unternehmen diese ganz oder teilweise selbst betreiben. Darüber hinaus engagieren sich in den Begegnungsstätten die Volkssolidarität (13), das Deutsche Rote Kreuz (4), die Arbeiterwohlfahrt (5) und andere Pflegedienste (5). Weitere Betreiber der Begegnungsstätten sind: eine Klinikgesellschaft, ein Seniorenverein, der Arbeiter-Samariter-Bund, die Johanniter, Arbeitsloseninitiative e. V., Regenbogen e. V., Lebenshilfe e. V., Familienzentren, Seniorentreff, der Sozialverband VdK Deutschland e. V., Frauenring und die Mieter selbst. Zehn der Begegnungsstätten werden als Mehrgenerationenhäuser geführt.

4.5.4. Betreutes Wohnen/Service-Wohnen

Überblick über Wohnanlagen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens

Bei der Konzeption Betreutes Wohnen/Service-Wohnen⁴⁹ werden die Wohnungen und die Wohngebäude baulich und konzeptionell so organisiert, dass die Bewohner in ihren „eigenen“ vier Wänden leben können. Es werden Grundleistungen (z. B. Notruf-Dienste), die pauschal vergütet werden, und Zusatz-/Wahlleistungen (z. B. ambulante Pflege in der Wohnung) angeboten. Letztere werden bei Bedarf abgerufen und abgerechnet.⁵⁰

Die Verbraucherzentrale Thüringen hat mit finanzieller Unterstützung des Freistaats eine Datenbank für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen erstellt. Demnach gibt es in Thüringen rd. 120 Wohnanlagen.⁵¹ Laut Recherchen vor Ort sind nach 2006 in den Landkreisen und kreisfreien Städten i. d. R. eine bis zwei z. T. noch mehr neue Wohnanlagen (im Bestand bzw. im Neubau) zusätzlich realisiert worden bzw. sind in der Fertigstellung, so dass es aktuell (bzw. kurzfristig beziehbar) schätzungsweise zwischen 150 und 200 Angebote des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens gibt. Da diese Wohnanlagen von verschiedenen Initiatoren (Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände, Private) ohne Absprachen geplant werden und sie im Unterschied zu Heimen keiner Anzeigepflicht unterliegen, ist zurzeit keine genauere Angabe möglich.

In Thüringen ist die Anzahl der Wohneinheiten bei den Wohnanlagen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens sehr unterschiedlich. Laut Recherchen vor Ort gibt es bei den einzelnen Wohnanlagen je zwischen knapp 10 bis über 100 Wohneinheiten. Bei den kleineren Wohnanlagen handelt es sich i. d. R. um eine Kombination mit einer stationären Pflegeeinrichtung.

Von den Wohnungsunternehmen, die vom vtw. befragt wurden, bieten 29 Angebote zum Betreuten Wohnen/Service-Wohnen, wobei die meisten Wohnungsunternehmen mit Partnern zusammenarbeiten. Zusätzlich zu der vtw.-Befragung wurden sechs Wohlfahrtsverbände (Landesverbände) von empirica angeschrieben (Thema Betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften):

⁴⁹ Die Begriffe Service-Wohnen und Betreutes Wohnen sind keine geschützten Begriffe und werden i. d. R. ohne Erläuterung bzw. nähere Definition in der Praxis verwandt.

⁵⁰ Seit 2006 gilt die Dienstleistungsnorm DIN 778000 mit Angaben zu den in betreuten Wohnanlagen notwendigen Dienstleistungsangeboten.

⁵¹ Stand 30.10.2006. Diese Datenbank wurde nach 2006 nicht weitergeführt.

Arbeiterwohlfahrt-Landesverband Thüringen e. V., Caritas-Verband für das Bistum Erfurt e. V., Deutsches Rotes Kreuz Landesverband Thüringen, Diakonisches Werk Mitteldeutschland e. V., Arbeitersamariterbund Thüringen e. V., Volkssolidarität Landesverband Thüringen e. V. Die Landesverbände haben ihre Wohlfahrtsverbände nach dem Angebotssegment Betreutes Wohnen/Service-Wohnen befragt. Einige der Landesverbände können keine genauen Angaben über die Zahl der Angebote bei ihren Verbänden vor Ort machen. Es gibt auch keine genauen Zahlen über die Anzahl der Wohneinheiten in den einzelnen Anlagen. Drei der befragten Landesverbände geben folgende Schätzungen ab: Caritas-Verband sieben Wohnanlagen mit ca. 90 Wohneinheiten, Diakonisches Werk rd. 20 Wohnanlagen mit rd. 350 Wohneinheiten und Arbeiterwohlfahrt rd. 20 Wohnanlagen. Laut Einschätzung der befragten Wohlfahrtsverbände wird der Bedarf an Betreutem Wohnen/Service-Wohnen in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

Konzeptionen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen wurden vor Ort weitere Recherchen zum Thema Betreutes Wohnen/Service-Wohnen durchgeführt (bei allen Expertengesprächen abgefragt). Ergänzend wurden verschiedene Einrichtungen aufgesucht und Gespräche mit Bewohnern geführt. In allen in die Untersuchung einbezogenen Kommunen gibt es Angebote des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens, wobei es in Thüringen folgende Konzeptionen gibt:

- **Altengerechte Wohnanlage in Kombination mit stationärer Pflege,**
- **Altengerechte Wohnanlage mit integriertem ambulantem Pflegedienst,**
- **Altengerechte Wohnanlage in Kombination mit Tagespflege.**

In Thüringen findet man vereinzelt auch eine „abgespeckte“ Variante des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens: Wohngebäude altengerecht umgebaut und Hausmeister und/oder Concierge angestellt, die die Dienstleistungen für Ältere übernehmen. Bei den Wohnanlagen mit der Konzeption Betreutes Wohnen/Service-Wohnen handelt es sich überwiegend um Umstrukturierungen von Bestandsgebäuden, vor allem um Umbau von Wohnanlagen, aber auch von Industriegebäuden und Schulen. Es werden innerstädtische zentrale Lagen bevorzugt, insbesondere Altstadtkerne. Zum Teil werden die Wohnanlagen des Betreu-

ten Wohnens/Service-Wohnens auch in peripher gelegene Plattenbaugebiete integriert, wenn diese über eine vielseitige Infrastruktur verfügen.

Auffällig ist, dass viele Wohnanlagen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens in Thüringen im Eigentum der Wohlfahrtsverbände sind (vgl. Beispiel in Saalfeld). Laut Experten investieren die Wohlfahrtsverbände, weil ihr Engagement mit dem Betreuten Wohnen/Service-Wohnen gut funktioniert.

Kasten 9: Altengerechte Wohnanlage in Kombination mit Tagespflege in Saalfeld



Ein ehemaliges Verpackungsmittelwerk ist altengerecht umgebaut und im Besitz der Arbeiterwohlfahrt. Der Standort grenzt unmittelbar an die Altstadt an. In dem Gebäude gibt es 25 barrierefreie Wohnungen (7 á 48 m², 16 á 20 m², 2 rollstuhlgerechte Wohnungen), eine Tagespflege (15 Plätze) und eine Gaststätte. Es ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Miete liegt bei 5,25 Euro/m² zzgl. 3,00 Euro/m² Nebenkosten. Das Haus ist zu 100 % belegt. Es gibt eine Warteliste.

Mieten für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen

Die Mieten für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen liegen i. d. R. im Hochpreissegment (regional unterschiedlich). In Altenburg z. B. liegt die Miete beim Betreuten Wohnen bei 6,50 Euro/m² nettokalt im Vergleich zu 5,60 Euro/m² bei hochwertigen Wohnungen, in Gera bei 7,50 Euro/m² nettokalt im Vergleich zu 5,30 Euro/m² im Hochpreissegment. Einige Experten betonen, dass sie beim Betreuten Wohnen bewusst ohne Fördermittel bauen bzw. umstrukturieren, damit sie frei agieren können. Bei vielen Wohnanlagen gibt

es keine Grundpauschale bzw. eine relativ niedrige von ca. 50 Euro.

Hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen/Service-Wohnen

Eine Recherche der Angebote in den Städten Jena, Erfurt und Weimar zeigt, dass die Preise und auch die Nachfrage in diesen beliebten Städten Thüringens sehr hoch sind (vgl. Tabelle 15). Bei allen recherchierten Angeboten in den drei Städten gibt es lange Wartelisten und laut Erfahrungen der Anbieter muss man einige Jahre Wartezeit einplanen.

Laut befragter Experten gibt es auch in den anderen recherchierten Städten (Vertiefungsgebiete) eine hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen/Service-Wohnen. Eine Bank, die für einen Pflegedienstbetreiber die Vermarktung der Mietwohnungen (Neubau) übernimmt, hat die Erfahrung gemacht, dass sich direkt nach Aufstellen der Bautafel und dem Schalten von Zeitungsannoncen viele Interessenten gemeldet haben. Ein anderes Beispiel: Eine Wohnungsgenossenschaft hat eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens mit rd. 90 Wohneinheiten (Pflegedienst und Begegnungsstätte integriert). Die Akzeptanz bei dieser Wohnanlage ist sehr hoch. Es gibt eine Warteliste mit 250 Personen.

Wenn es wohnungsnah eine vielseitige Infrastruktur gibt und die Wohnanlage mit einer stationären Pflege kombiniert ist, gibt es i. d. R. lange Wartelisten. Nur ein befragter Experte hat über Vermarktungsschwierigkeiten bei einer randstädtisch gelegenen Wohnanlage mit sehr kleinen Wohnungen (25 m²) berichtet. Wenn die Konzeption stimmt, dann findet auch in kleineren Städten in Schrumpfungsregionen eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens eine hohe Akzeptanz, wenn ein zentraler Standort gewählt wird (vgl. Beispiel in Artern).

Hohe Akzeptanz gibt es für die Wohnanlagen, die über lebendige Begegnungsstätten verfügen, die gleichzeitig für die Nachbarschaft geöffnet sind. Zur Zufriedenheit tragen bei diesen Projekten auch die verschiedenen Veranstaltungen bei, die in den Begegnungsstätten stattfinden und sich ebenfalls an die Nachbarschaft richten. Durch eine solche Öffnung der altengerechten Wohnanlage entsteht ein reges Leben in den i. d. R. im Erdgeschoss gelegenen Gemeinschaftsräumen. Die vielseitig genutzten Gemeinschaftsräume sind Kristallisationspunkte für Bekanntschaften und somit die Basis für den Aufbau eines Netzwerks gegenseitiger Hilfe. I. d. R. sind in diese Begegnungsstätten Küchen integriert.

Tabelle 15: Überblick über Angebote Betreutes Wohnen/Service-Wohnen in drei Städten

Einrichtungen	Anzahl WE	Mietpreis	Service-pauschale in Euro/Person	Wohnungsschlüssel	Status (Serviceleistungen)
Beispiel Weimar					
Betreutes Wohnen im Marie-Seebach-Stift Tiefurter Allee 8 99425 Weimar	21	10 Euro/m ² nettokalt	35 - 62 Euro (abhängig von Wohnungsgröße)	35 - 62 m ²	Serviceleistungen inklusive: Hausmeisterservice, Einkaufsfahrten, Vermittlungsdienste, Seniorensport, Reinigung der Wohnung Serviceleistungen gegen Entgelt: Menüservice, Wäscheservice
Betreutes Wohnen "Am Weimarhallenpark" Schwanseestraße 1 99423 Weimar	16	z.B. für 2-Zi.-Wohnungen 6,90 Euro/m ² nettokalt	63 Euro	35 - 70 m ²	Serviceleistungen inklusive: Hol- und Bringdienste, Beratungsleistungen, Vermittlung weiterer Dienstleistungen Serviceleistungen gegen Entgelt: Menüservice, Wäscheservice, gebührenpflichtiges Notrufsystem
Beispiel Erfurt					
Betreutes Wohnen "Pflegewohnpark der Generationen" Wermutmühlenweg 61-62 99089 Erfurt	28	10,50 Euro/m ² Warmmiete für 2-Zi.-Wohnungen	80 Euro (eine Person) 120 Euro (zwei Personen)	65 m ²	Serviceleistungen inklusive: Notrufservice (Tag & Nacht) im Haus, Gewährung Erster Hilfe, Hilfe bei Behördenangelegenheiten, Hausmeisterdienste, Besucherservice bei Alleinlebenden Serviceleistungen gegen Entgelt: Menüservice, kulturelles Angebot
Beispiel Jena					
Artis Service-Wohnen An der alten Post 2 07743 Jena	62	z.B. für 2-Zi.-Wohnung (58m ²) 1.070 Euro Warmmiete	inkl. im Mietpreis	32 - 68 m ²	Serviceleistungen inklusive: Umzugsservice, Urlaubsdienst (z.B. Blumenpflege), Service Center von 7-18 Uhr im Haus Serviceleistungen gegen Entgelt: 24 h-Notrufbereitschaft über externen Pflegedienst (25 Euro im Monat), Wohnungsreinigung, Menüservice, Wäscheservice
DO Seniorenzentrum gGmbH Gertrud Schäfer Haus - Betreutes Wohnen Löbichauer Straße 61 07749 Jena	16	Mietpreis 500 - 680 Euro (Warmmiete)	76 - 100 Euro je nach Größe	39 - 59 m ²	Serviceleistungen inklusive: Notrufanlage mit 24 h-Service (im Haus) Serviceleistungen gegen Entgelt: Friseur, Fußpflege im Haus

Quelle: empirica-Recherchen

empirica

Kasten 10: Altengerechte Wohnanlage in Kombination mit Pflege in Artern



In der Altstadt von Artern in zentraler Lage liegt eine altengerechte Wohnanlage mit 30 Wohnungen, die alle mit dem Fahrstuhl erreichbar sind. Benachbart liegt ein Pflegeheim mit fünf Doppel- und vier Einzelzimmern. Integriert ist ein Gemeinschaftsraum. Außerdem gibt es eine Begegnungsstätte mit einem vielseitigen Programm. Es handelt sich um ein integriertes Konzept der ambulanten und stationären Versorgung. Die Bewohner in der Wohnanlage können je nach Wunsch Dienstleistungen bis hin zur ambulanten Pflege in der eigenen Wohnung abrufen. Laut Gesprächen vor Ort sind die Bewohner sehr zufrieden. Dies betrifft zum einen die Sicherheit für den Notfall (Notrufsystem und Tag- und Nachtpräsenz in der Nähe), zum anderen das gemeinsame gesellschaftliche Leben.

4.5.5. Wohngemeinschaften für Ältere

Bei Wohngemeinschaften für Ältere ist zu unterscheiden zwischen ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Wohngemeinschaften mit Freunden bzw. Gleichgesinnten (vgl. Abschnitt 4.5.6). Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind für diejenigen älteren Menschen eine Alternative zur stationären Pflege, die aufgrund zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind und sich diese aus unterschiedlichen Gründen im häuslichen Kontext nicht mehr aufrecht erhalten lassen. I. d. R. leben acht bis zwölf Bewohner in einem gemeinsamen Haushalt. Die Bewohner werden von einem frei wählbaren Pflegedienst betreut. Diese Wohnform hat sich insbesondere für Menschen mit Demenzerkrankung bewährt. Laut Befragung der Wohlfahrtsverbände gibt es nur vereinzelt ambulant betreute Wohngemeinschaften in Thüringen.

Sechs der vom vtw. befragten Wohnungsunternehmen haben mit insgesamt 16 Wohngemeinschaften Nutzungsverträge abgeschlossen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Wohnungsgenossenschaften. Die Anzahl der ambulant betreuten Wohngemeinschaften variiert je nach Genossenschaft zwischen einer und fünf Gemeinschaften. Alle Personen in den ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind pflegebedürftig. I. d. R. arbeiten die Wohnungsgenossenschaften mit privaten Pflegediensten zusammen. Es gibt aber auch bei einem Wohnungsunternehmen die Überlegung, eine gesellschaftsrechtliche Verbindung mit einem Pflegedienst als Tochterunternehmen einzugehen.

Laut Recherchen sind die ambulant betreuten Wohngemeinschaften vorwiegend in größeren Städten zu finden. Es gibt deutlich regionale Unterschiede bei der Anzahl der Demenzerkrankten. Die höchste Zahl an Demenzerkrankten gibt es in Suhl. Die befragten Wohlfahrtsverbände schätzen die Nachfrage nach ambulant betreuten Wohngemeinschaften zukünftig als sehr hoch ein.

In der Vergangenheit waren die rechtliche Einordnung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie die Abgrenzung zu stationären Pflegeeinrichtungen oft schwierig.⁵² Durch die Föderalismusreform ist die Gesetzgebungskompetenz für das Heimrecht auf die Länder übergegangen. In Thüringen gibt es bisher keinen Referentenentwurf eines Landesheimgesetzes. So gilt in Thüringen das alte (Bundes-)

⁵² Ob das Heimgesetz zur Geltung kommt, konnte angesichts der unterschiedlichen Leistungsangebote bei den professionell gemanagten Wohneinrichtungen in Kombination mit Pflegeleistungen nur auf den Einzelfall bezogen bestimmt werden.

Heimgesetz (HeimG) unverändert fort. Das alte Heimgesetz kennt nach der Auslegungsregel des §1 Abs. 2 Heimgesetz lediglich vollstationäre Einrichtungen bzw. solche Einrichtungen, die nicht unter das Heimgesetz fallen, also ambulante Pflege. Insofern unterliegen ambulant betreute Wohngemeinschaften nicht der Kontrolle der Heimaufsicht. Allerdings arbeitet die Landesregierung zurzeit an diesem Entwurf eines Gesetzes, das die Regelung des in Thüringen noch geltenden Heimgesetzes des Bundes ablösen soll. Inwiefern durch dieses Gesetz zukünftig auch ambulant betreute Wohngemeinschaften einer gewissen Kontrolle durch eine Aufsichtsbehörde unterliegen werden, bleibt abzuwarten.

4.5.6. Gemeinschaftliche Wohnformen

I. d. R. handelt es sich bei gemeinschaftlichen Wohnformen um ein gemeinsames Haus, wobei jeder über eine eigene Wohnung verfügt. Gemeinschaftliches Wohnen in der Form, dass jeder nur über ein Zimmer verfügt und man sich Küche und Wohnraum teilt, ist ein Nischenprodukt, das kaum anzutreffen ist und sich laut Repräsentativbefragung auch nur 4 % der Älteren vorstellen können (vgl. Abschnitt 5.3.2).

Wenn Jüngere und Ältere zusammen in einem Haus wohnen, so spricht man auch von einem Mehrgenerationenhaus. Bei diesem Begriff gibt es allerdings seit dem Jahr

2006 Missverständnisse. Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend hat 2006 ein Aktionsprogramm „Mehrgenerationenhäuser“ aufgelegt. Bis zum Beginn des Jahres 2008 wurden deutschlandweit insgesamt 500 Mehrgenerationenhäuser etabliert.⁵³ Bei den Mehrgenerationenhäusern, die das Familienministerium initiiert hat, handelt es sich um generationenübergreifende Begegnungsstätten.

Verschiedene Akteure und Initiativen in Thüringen beschäftigen sich mit dem Thema gemeinschaftliche Wohnformen. Bei den gemeinschaftlichen Wohnformen ist zwischen zwei Varianten zu unterscheiden:

- **Gemeinschaftliches Wohnen für Ältere:** Freunde bzw. gleichgesinnte Ältere ziehen zusammen (Haus bzw. Nachbarschaft), wobei jeder Bewohner über eine eigenständige Wohnung verfügt und das gemeinschaftliche Miteinander über die räumliche Nähe zu anderen erleichtert wird (eine von etwa jedem vierten Älteren in Thüringen bevorzugte Lebensform, vgl. Abschnitt 5.3.2).
- **Gemeinschaftliches Wohnen für Jung und Alt (Mehrgenerationenwohnen):** Ältere und Jüngere wohnen entweder zusammen in einem Haus oder in der Nachbarschaft. Jeder verfügt über eine eigenständige Wohnung (von jedem siebten Älteren in Thüringen als Wohnform präferiert).

Tabelle 16: Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere bzw. für Jung und Alt

Projekt	Zielgruppe	WE	Konzeption
Selbstständig Altern mit Betreuung	Ältere	k.A.	k.A.
Seniorenetage Alfred-Delp-Ring in Erfurt	Ältere	8	Gemeinschaftlich orientiertes Wohnen 60+. Bei Sanierung eine barrierefreie Etage in Punkthochhaus.
Wohnen 55plus Greizer Neustadt	Ältere	10	Verein, Hausprojekt
Elxleben	Ältere	k.A.	k.A.
Hof 10 Mötzelbach	Mehrgenerationenwohnen	k.A.	k.A.
Wohnungseigentümergeinschaft Cranachstraße 48	Mehrgenerationenwohnen	k.A.	k.A.
Wohnungseigentümergeinschaft Am Horn	Mehrgenerationenwohnen	k.A.	k.A.
Wohnhaus e. G. Weimar „Sackpfeife“	Mehrgenerationenwohnen	26	Siedlungsverbund mit Gemeinschaftshaus
Gemeinschaftsgut Weimar-Ehringsdorf e. V.	Mehrgenerationenwohnen	7	Arbeiten & Wohnen im alten Rittergut
Genossenschaft Schloss Tonndorf	Mehrgenerationenwohnen	k.A.	Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Kindern

Quelle: www.wohnstrategen.de

empirica

⁵³ In jedem Landkreis und jeder kreisfreien Stadt entstand ein Mehrgenerationenhaus, das mit jährlich 40 Tsd. Euro finanziell unterstützt wurde. Es gibt ein Folgeprogramm „Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II“.

Die Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. hat im September 2005 eine Regionalstelle Thüringen in Weimar eingerichtet. Ziel ist es, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen als Ergänzung zu konventionellen Formen des individuellen Wohnens zu konzipieren (Vermeidung von Einsamkeit im Alter und Verhinderung eines kostenintensiven Lebens im Pflegeheim). Die Nachfrage über die Regionalstelle in Weimar ist sehr hoch. Es besteht großes Interesse von Bürgern aus ganz Thüringen, aber auch aus vielen anderen Bundesländern, die sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte insbesondere in Weimar interessieren. Auch in anderen Städten Thüringens gibt es laut Expertenaussagen vereinzelt Gruppen, die zusammen leben wollen und entsprechende Objekte suchen.

Einige wenige Wohnungsunternehmen berichten, dass es Interesse für ein gemeinschaftliches Wohnen im Familienverbund gibt (laut Repräsentativbefragung für jeden dritten Älteren in Thüringen von Interesse). Aus diesem Grund hat eines der befragten Wohnungsunternehmen bei der Sanierung darauf geachtet, dass Zweiraumwohnungen, die mit dem Aufzug erreichbar sind, barrierearm gestaltet werden. Im gleichen Haus gibt es größere Wohnungen für Familien, die nicht mit dem Aufzug erreichbar sind. Bei einer solchen Lösung besteht die Möglichkeit, dass die Familie der Kinder mit den Eltern zusammen in einem Haus, aber in getrennten Wohnungen lebt.

4.5.7. Mehrgenerationennachbarschaften

Die befragten Wohnungsunternehmen sind zunehmend daran interessiert, ihre Wohnungsbestände langfristig so attraktiv zu gestalten, dass ältere Menschen auch bei eingeschränkter Mobilität in ihrer Wohnung bleiben können. In Anbetracht der mit dem demographischen Wandel langfristig einhergehenden Abnahme der Zahl der Haushalte besteht die Gefahr, dass die Leerstände noch zunehmen. Dementsprechend werden die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aktiv, um Wohnangebote mit wohnortnahen Dienstleistungen und professionellen Hilfen für den Fall der Pflegebedürftigkeit zu entwickeln. Eine solche Entwicklung entspricht dem Interesse vieler Älterer, die im Alter in ihrer gewohnten Nachbarschaft bleiben und mit Jüngeren in der Nachbarschaft zusammenleben möchten.

In Arnstadt hat die Wohnungsbaugesellschaft zwei leer stehende, zentral gelegene Viergeschoßer durch Umbau sowie eine komplexe Instandsetzung zu einem Wohnangebot für unterschiedliche Altersgruppen modernisiert.

Kasten 11: Mehrgenerationenwohnen in Arnstadt



Seit Dezember 2009 sind insgesamt 51 barrierefreie Wohneinheiten mit Balkon bzw. Terrasse (drei davon behindertengerecht) sowie ein Gemeinschaftsraum und eine Dienstleistungseinheit (Pflegedienst) bezogen. Es gibt im Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsraum, Küche, Abstellräume), eine große Außenterrasse und einen Innenhof mit Spielangeboten für kleine Kinder und benachbart Rückzugsmöglichkeiten zum Erholen und Beobachten. Die Älteren selbst haben die Anordnung der Bänke so gewählt, dass sie den Kindern beim Spielen zusehen können. Der Innenhof wird nicht nur von Bewohnern des gemeinschaftlichen Wohnens frequentiert, sondern ebenfalls von anderen Quartiersbewohnern mitgenutzt (ältere Menschen mit Enkelkindern, Bewohner des Pflegeheims).

Initiiert wurde das gemeinschaftliche Wohnprojekt von einer kleinen Gruppe älterer Damen, die im Alter nicht allein leben wollten. Die Wohnungsbaugesellschaft hat die potentiellen Interessenten in den Planungsprozess einbezogen. Heute wohnen hier nicht nur Ältere, sondern auch Familien mit kleinen Kindern. Der Gemeinschaftsraum wird als Kristallisationsort für das gemeinschaftliche Zusammenwohnen gesehen. Die Bewohner haben einen Verein gegründet mit dessen Hilfe das gemeinschaftliche Leben organisiert wird. Das Projekt trägt zur Quartiersaufwertung bei.

5. Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Das Ausmaß des erforderlichen Wohnungsneubaus wird in erheblichem Maße verzerrt durch die demographischen Verwerfungen infolge der sinkenden Einwohnerzahlen. Rein quantitativ sind die Haushalte ausreichend versorgt, weshalb in vielen Regionen gar kein Neubau mehr erforderlich wäre. Dennoch werden derzeit selbst in Regionen mit schnell wachsenden Leerständen noch neue Wohnungen errichtet. Die klassische Wohnungsmarktprognose würde diese Bautätigkeit mit **Ersatzbedarf** erklären. Tatsächlich werden aber nicht vorhandene Wohnungsqualitäten ersetzt, sondern meist höhere Qualitäten geschaffen. Wir erklären diese quantitativ nicht erforderliche Bautätigkeit deswegen anhand eines neuen Verfahrens. Dabei werden explizit die empirisch messbaren Wohnwünsche der Nachfrager nach gehobenen Wohnqualitäten in Form einer **qualitativen Zusatznachfrage** berücksichtigt.

Im folgenden Abschnitt 5.1 berechnen wir Prognosen für beide Modellvarianten, begründen dabei aber, warum wir das Konzept der qualitativen Zusatznachfrage gegenüber dem alten Modell der Ersatznachfrage für überlegen halten. In Abschnitt 5.2 zeigen wir die Preisentwicklungen am thüringischen Wohnungsmarkt auf. Diese Analyse stützt unsere These, dass ein mengenmäßig relevanter Neubau erforderlich ist, weil bestimmte Qualitäten in Thüringen nicht ausreichend angeboten werden. Abschließend wird im Abschnitt 5.3 die künftige Nachfrage nach Sonderwohnformen untersucht und im Abschnitt 5.4 Auswirkungen des aktuellen Beleihungsverhaltens der Banken auf die Bautätigkeit ausgelotet.

Kasten 12: Unterschiede zwischen historischer und künftiger Neubaunachfrage

Mit dem aktuellen, demographisch bedingten Rückgang der Wohnungsnachfrage und dem noch weiterhin notwendigen Neubau verhält es sich anders als in der Vergangenheit. In der Vergangenheit war mit der Zunahme der Zahl der Haushalte der Neubau vor allem quantitativ bedingt. Zusätzlich gab es auch eine qualitative Nachfrage, z. B. eines Haushalts, der im Geschosswohnungsbau zur Miete wohnt und ein Einfamilienhaus erwirbt. Durch den Bau des Einfamilienhauses und den Umzug des Mieterhaushalts in das Eigentum wurde eine Mietwohnung frei und die freigesetzte Wohnung stand für die quantitativ zunehmende Nachfrage zur Verfügung (Sickereffekt).

Wenn heute in einer Schrumpfsregion ohne quantitativen Mangel Neubau entsteht, dann führt der Auszug des

Haushalts in die Neubauwohnung zu einem zusätzlichen Leerstand, weil nach diesem Auszug kein Nachfrager zur Verfügung steht. Heute führt ein qualitatives Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, d. h. der Mangel an Wohnungen bestimmter Qualität zu Umzügen in einen Neubau und für die freigezogene Wohnung gibt es keinen Nachrücker mehr. Unter Schrumpfungsbedingungen ruft das qualitative Missverhältnis gleichzeitig Neubau und erhöhten Leerstand hervor. Daneben gibt es noch ein regionales Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, denn in den Wachstumsregionen mit Zuzug entsteht weiterhin ein Neubau als Folge von quantitativem Wohnungsmangel. Allerdings setzen sich fast immer die Nachfrager mit hohen qualitativen Ansprüchen durch mit der Folge, dass durch diesen Neubau die Wohnungsqualität insgesamt erhöht wird.

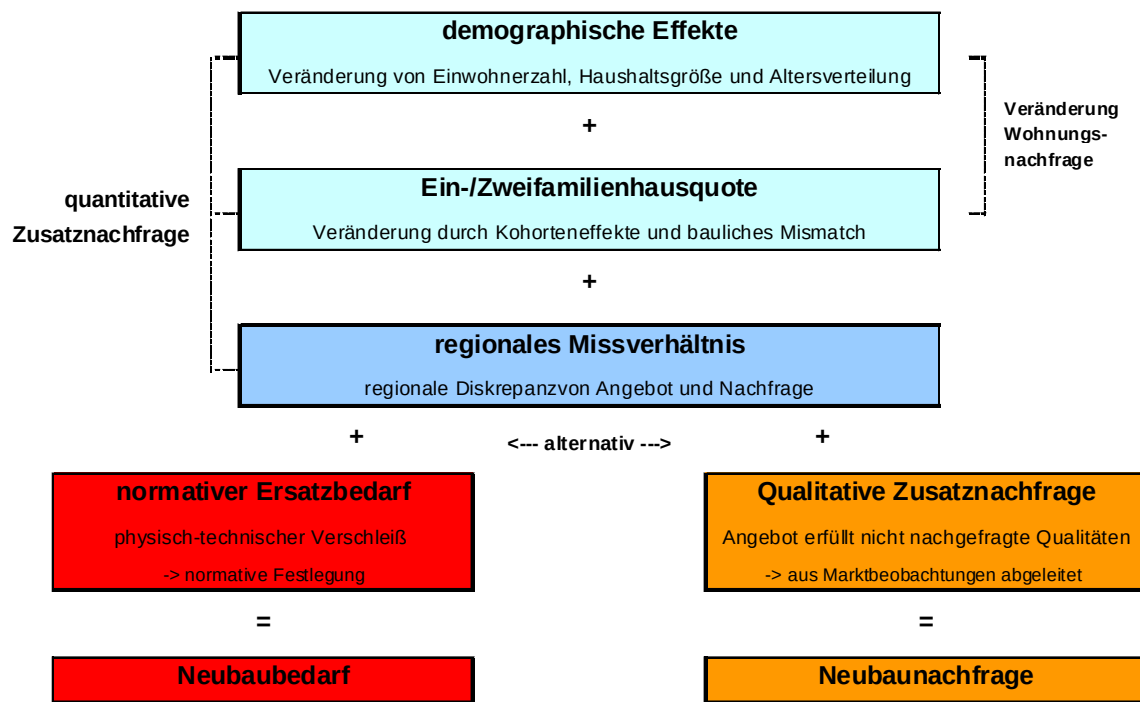
5.1. Prognose des Wohnungsneubaus in Thüringen bis 2025

Die beiden Varianten der Wohnungsnachfrageprognosen aus Abschnitt 3 (TLS- und empirica-Variante) erlauben eine Abschätzung der Bandbreite des künftigen Wohnungsneubaus. Demnach werden in den Jahren 2009 bis 2025 in Thüringen rd. 105 bis 116 Tsd. Wohnungen weniger nachgefragt (durchschnittlich gut 7 Tsd. Wohnungen p. a.). Als Folge der Binnenwanderung innerhalb Thüringens stehen jedoch viele Bestandswohnungen am falschen Ort. Dadurch steigt einerseits der Leerstand, andererseits fehlen andernorts Wohnungen. In der Summe ergibt sich aus diesem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage eine Zusatznachfrage bis 2025 von rd. 36 bis 39 Tsd. Einheiten. Unterstellt man darüber hinaus normativ einen technischen Ersatzbedarf von jährlich 0,3 % des Wohnungsbestands und dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann ergibt sich ein rechnerischer **Neubaubedarf** (inkl. Wiedernutzung von Leerständen; vgl. Abbildung 21 im Abschnitt 4.3.2) von insgesamt knapp 92 bis 94 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2009 bis 2025 (durchschnittlich rd. 5.700 bis 5.900 Wohnungen p. a.).

Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Während sich die Leerstände meist auf weniger attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren, fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden, eine Neubauwohnung nach.

Abbildung 25: Neubaubedarf versus Neubaunachfrage



empirica

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsver-sorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 % bis 0,5 % des Bestands. Berechnet wird also nur der Bedarf und nicht die Nachfrage. Nachfrage ist der Bedarf, der durch eine Kauf- oder Mietentscheidung am Markt wirksam wird. Ein Beispiel: Durst erhöht den Bedarf nach Wasser und nach Wein; aber erst zusammen mit Präferenzen und Kaufkraft ergibt sich aus dem Bedarf eine Nachfrage nach Wasser oder Wein. Entsprechend muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung durch (Ersatz-)Neubau ersetzt werden. Einerseits haben nicht alle Nachfrager ausreichend Kaufkraft für Neubau. Andererseits entsteht Neubaunachfrage nicht erst, wenn Wohnungen verschlissen sind, sondern schon dann, wenn sich die Präferenzen der Nachfrager ändern (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard).

empirica hat aus diesen Überlegungen heraus eine neue Methodik entwickelt. Erstmals für Thüringen wird im Rahmen dieser Studie nun anstelle des Ersatzbedarfs auch eine **qualitative Zusatznachfrage** geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen. Mehr Details zu dieser Methodik finden sich im Abschnitt 6 im Anhang. Mit dieser neuen Methodik ergibt sich – je nach Variante (TLS oder empirica) – eine **Neubaunachfrage** (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) von insgesamt 82 bis 83 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 2009 bis 2025 (durchschnittlich rd. 5.100 bis 5.200 Wohnungen p. a.).

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzen sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die schematischen Einzeleffekte zeigt Abbildung 25, die Annahmen zu diesen Effekten werden im Anhang erläutert (Abschnitt 6.3 im Anhang). Die Einflüsse auf das Gesamtergebnis werden in den Abbildungen 26 bis 28 dargestellt.

5.1.1. Landesweite Neubauprognose (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

Im Folgenden werden die Ergebnisse für den erforderlichen Neubau (Bedarf und Nachfrage) auf Basis der Bevölkerungsprognose des TLS vorgestellt (TLS-Prognose). Die Ergebnisse auf Basis der Bevölkerungsprognose von empirica (empirica-Variante) stehen in Abschnitt 5.2 im Anhang. Die Unterschiede beider Prognosen werden im Abschnitt 5.1.4 zusammenfassend gegenübergestellt. Tabelle 26 und Tabelle 27 im Anhang zeigen detaillierte Kreisergebnisse.

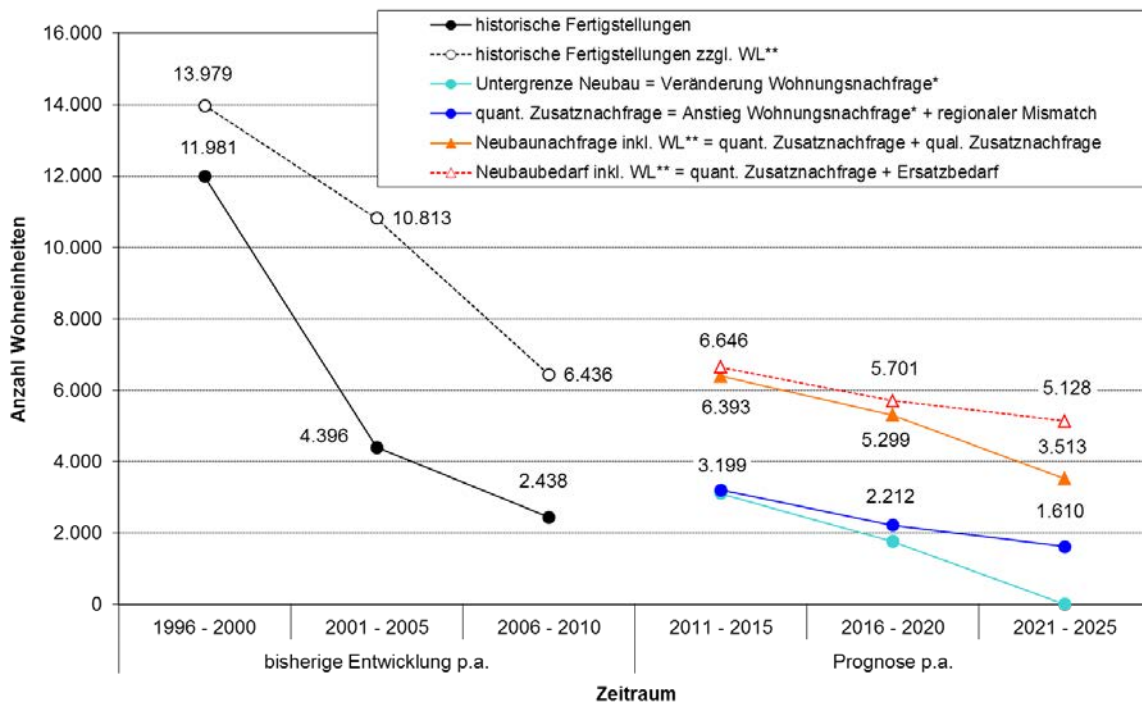
Die Neubauprognose setzt sich zusammen aus Veränderungen der Wohnungsnachfrage (vgl. Abschnitt 3.2), einem regionalen Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie einem Ersatzbedarf bzw. einer qualitativen Zusatznachfrage. Da bei der Veränderung der Wohnungsnachfrage ein Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote angenommen wurde, ist selbst bei rückläufiger Nachfrage Neubau erforderlich – auch ohne Missverhältnis, Ersatzbedarf oder Zusatznachfrage. Im Ergebnis wird allein infolge der Ent-

wicklung der Wohnungsnachfrage (inkl. steigender Ein-/Zweifamilienhaus-Quote) und des regionalen Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage ein jährlicher Neubau von rd. 3.200 Einheiten in den kommenden fünf Jahren bis 2015 erforderlich (vgl. Abbildung 26). Berücksichtigt man zudem eine qualitative Zusatznachfrage, steigt dieser Wert auf fast 6.400 Einheiten p. a. Berechnet man alternativ einen technisch bedingten, normativen Ersatzbedarf, ergäbe sich sogar eine Größenordnung von über 6.600 Einheiten für den Zeitraum 2011 bis 2015. Langfristig sinken die prognostizierten Werte jedoch parallel zur schrumpfenden Nachfrage immer weiter ab.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass die Fertigstellungszahlen bereits seit 15 Jahren immer weiter gesunken sind: von fast 12 Tsd. Wohnungen jährlich im Zeitraum 1996 - 2000 über fast 4.500 Einheiten jährlich im Zeitraum 2001 - 2005 auf weniger als 3 Tsd. Einheiten jährlich im Zeitraum 2006 - 2010. Demnach würde allein die rein quantitative Zusatznachfrage in den kommenden fünf Jahren einen Neubau erfordern, der über dem Mittelwert

Abbildung 26: Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 - Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009; Definition der Komponenten vgl. Abbildung 25 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



* unter Berücksichtigung einer steigenden EZFH-Quote (sonst Prognose = 0 wegen fallender Wohnungsnachfrage)

**WL=Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

der Jahre 2006 - 2010 liegt. Zusammen mit der qualitativen Zusatznachfrage müssten fast doppelt so viele Wohnungen errichtet werden wie im Durchschnitt der Jahre 2006 - 2010. Diese Größenordnung kann aber dennoch plausibilisiert werden. Ganz entscheidend ist, dass wir in der Prognose den Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen betrachten. Das prognostizierte Niveau muss also mit den historischen Fertigstellungen inkl. der wiedergenutzten Leerstände verglichen werden (vgl. gestrichelte Linie „historische Fertigstellungen zzgl. WL“ in Abbildung 26 sowie Kasten 13). Im Ergebnis prognostizieren wir also kurzfristig – für den Zeitraum 2011 - 2015 – Werte für Neubau und Wiedernutzung, die leicht unter dem bisherigen Niveau liegen, langfristig aber Werte deutlich darunter.

Kasten 13: Ausmaß der Wiedernutzung von Leerständen

Leerstände werden wiedergenutzt, wenn der Zuwachs an Haushalten plus die Zahl der Nutzungsänderungen (Zusammenlegung, Zweckentfremdung) die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen übersteigt. Berechnet man die Zahl der Wiedernutzungen anhand der amtlichen Daten, dann stimmt das Ergebnis nur näherungsweise, weil die amtliche Abgangs-Statistik den tatsächlichen Wohnungsabgang unterschätzt und der Leerstand auch durch verändertes Wohnungsnachfrageverhalten beeinflusst wird – z. B. fallende Untermieterquoten oder steigende Zweitwohnungsquoten, die auf Märkten mit hohen Leerständen sehr plausibel sind, weil sie durch die leerstandsbedingt niedrigen Mieten begünstigt werden. Die gestrichelte Linie „historische Fertigstellungen zzgl. WL“ in Abbildung 26 liegt „in Wahrheit“ also sogar etwas höher (vgl. dazu auch Abbildung 21 und Kasten 5 im Abschnitt 4.3.2).

Zu beachten ist auch, dass die Jahre 2006 - 2010 von Zurückhaltung infolge der Finanzkrise und stagnierender Erwerbseinkommen geprägt waren. Außerdem standen in der Vergangenheit noch etliche Wohnungen leer, die entweder noch markttaktiv waren oder durch Renovierung vergleichsweise einfach marktgängig gemacht werden konnten. Mittlerweile konzentriert sich der Leerstand dagegen immer mehr auf Bestände, die nur unter hohem Aufwand sanierungsfähig sind und sich eher in unattraktiven Lagen befinden. Im Ergebnis steigt der Druck auf mehr Neubau, was sich auch schon in steigenden Miet- und Kaufpreisen niederschlägt (vgl. Abschnitt 5.2). Welche Regionen betroffen sind, wird im Abschnitt 5.1.2 untersucht. Davor wird unsere Prognose noch nach den Segmenten „Ein-/Zweifamilienhäuser“ und „Mehrfamilienhäuser“ differenziert.

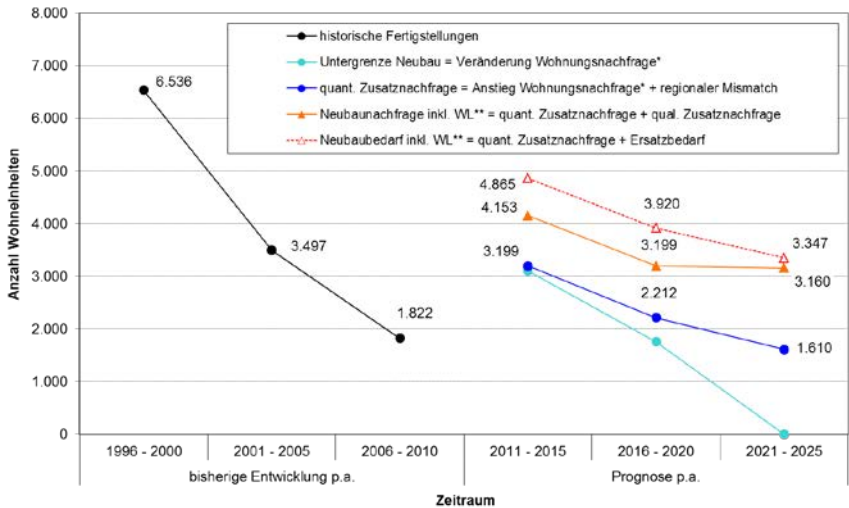
Auch der prognostizierte Neubau von Wohnungen im Teilsegment der **Ein-/Zweifamilienhäuser und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäude“**⁵⁴ fällt infolge der sinkenden Wohnungsnachfrage trotz steigender Ein-/Zweifamilienhaus-Quote künftig immer kleiner aus (vgl. Abbildung 27). Dennoch wird für die kommenden fünf Jahre noch eine quantitative Zusatznachfrage von jährlich rd. 3.200 Einheiten prognostiziert – das entspricht genau dem Wert der Prognose für den Wohnungsneubau insgesamt, da die quantitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen gleich null ist. Berücksichtigt man zudem eine qualitative Zusatznachfrage, steigt dieser Wert auf fast 4.200 Einheiten p. a. Berechnet man alternativ einen normativen Ersatzbedarf, ergäbe sich sogar eine Größenordnung von nahezu 4.900 Einheiten für den Zeitraum 2011 - 2015. Die Prognose der rein quantitativen Zusatznachfrage für die kommenden fünf Jahre liegt deutlich über dem Mittelwert der Fertigstellungszahlen der Jahre 2006 - 2010 – zusammen mit der qualitativen Zusatznachfrage müssten etwa doppelt so viele Wohnungen errichtet werden wie im Vergleichszeitraum. Allerdings ist zu beachten, dass die prognostizierten Werte wiederum auch die Wiedernutzung von Leerständen beinhalten.⁵⁵

⁵⁴ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

⁵⁵ Vgl. Ausführungen im Abschnitt 4.3.2. Die vorhandenen Daten erlauben leider keine Aufteilung der Wiedernutzung von Leerständen in EZFH und MFH und damit keine Darstellung analog der gestrichelten Linie in Abbildung 26.

Abbildung 27: Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“⁵⁶

Prognosebasisjahr = 2009; Definition der Komponenten vgl. Abbildung 25 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

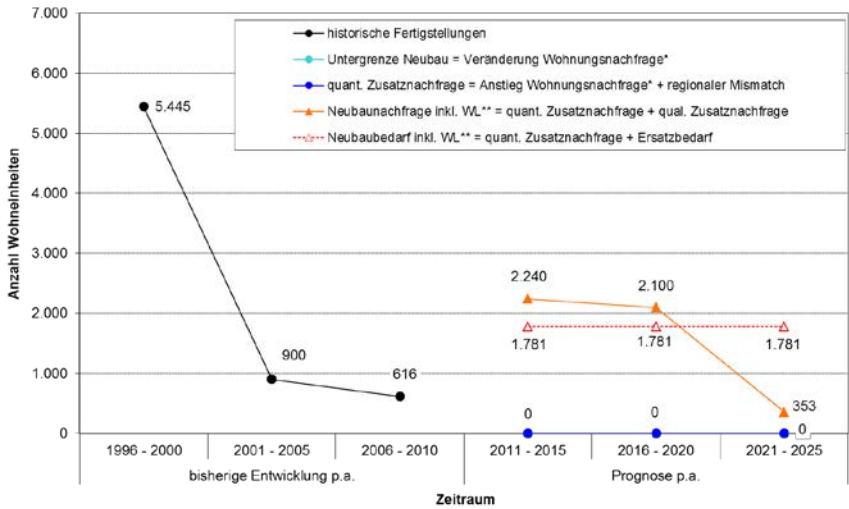


*unter Berücksichtigung einer steigenden EZFH-Quote
**WL=Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 28: Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009; Definition der Komponenten vgl. Abbildung 25 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



*unter Berücksichtigung einer steigenden EZFH-Quote
**WL=Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

⁵⁶ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Für den Neubau von Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** wird aufgrund der sinkenden Wohnungsnachfrage und wegen der steigenden Ein-/Zweifamilienhaus-Quote keine quantitative Zusatznachfrage prognostiziert (vgl. Abbildung 28). Erst bei Berücksichtigung einer qualitativen Zusatznachfrage ist Neubau erforderlich. Rein mengenmäßig gibt es demnach ausreichend viele Geschosswohnungen im Land, gleichwohl bietet der Bestand nicht in ausreichender Menge die nachgefragten Qualitäten. Dies berücksichtigt, liegt die prognostizierte Neubaunachfrage bei gut 2.200 Einheiten p. a.. Berechnet man alternativ einen normativen Ersatzbedarf, ergäbe sich nur eine Größenordnung von knapp 1.800 Einheiten für den Zeitraum 2011 - 2015. Die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen für die kommenden fünf Jahre liegt damit etwa dreieinhalb Mal höher als der Mittelwert der Fertigstellungszahlen der Jahre 2006 - 2010. Unterstellt man dagegen einen Ersatzbedarf von 0,3 % p. a., dann müsste sich das Volumen „nur“ verdreifachen. Diese Kluft relativiert sich, wenn man beachtet, dass unsere Prognose auch die Wiedernutzung von Leerständen beinhaltet.⁵⁷

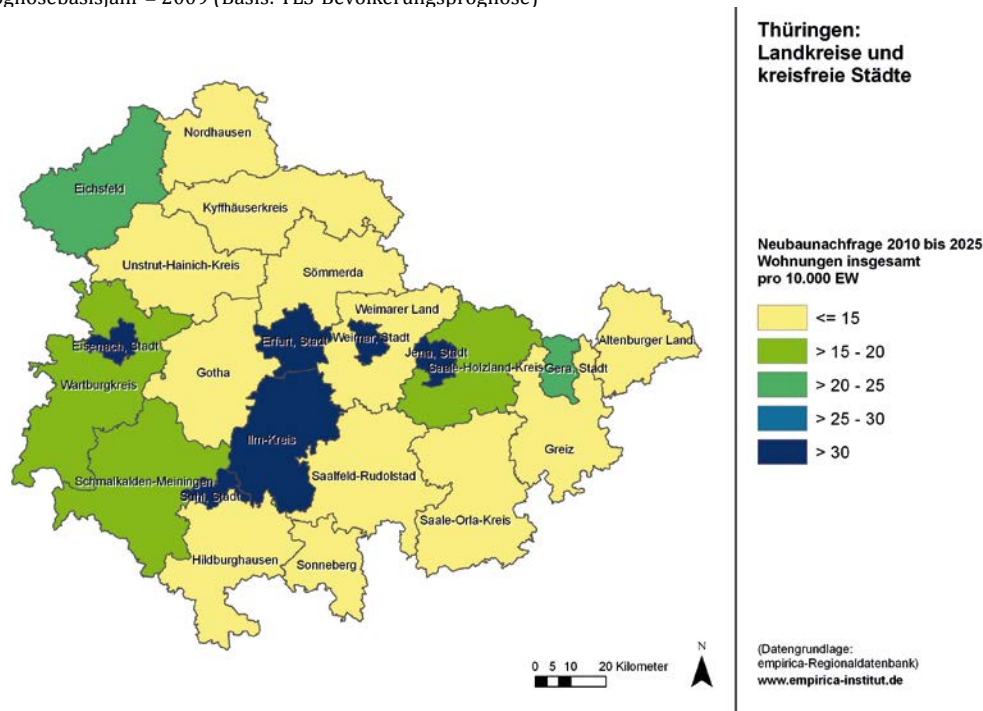
5.1.2. Regionale Neubauprognose (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

Im Folgenden werden die Ergebnisse für die regionalen Neubauprognosen (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte im Zeitraum 2010 - 2025 für die TLS-Prognose vorgestellt. Dabei konzentrieren wir uns auf die Werte der Neubaunachfrage, der Neubaubedarf wird nicht regionalisiert dargestellt. Eine Zerlegung dieser Prognosen in quantitative und qualitative Nachfrage (analog Abbildungen 26 bis 28) wird auf der regionalen Ebene aus Gründen der Übersichtlichkeit ebenfalls nicht vorgenommen. Unterstellt man einen konstanten Leerstand, dann impliziert jede Zusatznachfrage eine Neubaunachfrage. Andernfalls sind unsere Prognosen als Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen zu interpretieren. Tabelle 26 und Tabelle 27 im Anhang stellen detaillierte Kreisergebnisse zusammen.

Landesweit wird für den Zeitraum 2010 - 2025 eine Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) von

Karte 11: Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

⁵⁷ Vgl. Ausführungen im Abschnitt 4.3.2. Die vorhandenen Daten erlauben leider keine Aufteilung der Wiedernutzung von Leerständen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und damit keine Darstellung analog der gestrichelten Linie in Abbildung 26.

insgesamt 23 Wohnungen pro 10 Tsd. Einwohner prognostiziert. Für alle Landkreise und kreisfreien Städte wird eine positive Nachfrage prognostiziert, allerdings in erheblich unterschiedlichem Ausmaß. Die höchste Nachfrage ist in der kreisfreien Stadt Jena (102 pro 10 Tsd. Einwohner) zu erwarten. Anders als die Wohnungsnachfrage, die vor allem in den wachsenden Wohnungsmarktregionen steigen wird, verteilt sich die Neubaunachfrage etwas gleichmäßiger auf das gesamte Land. Das Neubauniveau wird eben im Unterschied zur Nachfrage nicht nur durch die Demographie, sondern auch durch Struktur und Qualität des Wohnungsbestands determiniert. Die geringste Neubaunachfrage erwarten wir für den Kyffhäuserkreis (4) sowie im Landkreis Weimarer Land (5) und im Landkreis Sömmerda (6); die nachfrageschwächste kreisfreie Stadt ist Gera (21). Unter den Landkreisen entfällt auf den Ilm-Kreis die höchste Nachfrage (31), gefolgt vom Landkreis Eichsfeld (21) und dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen (20).

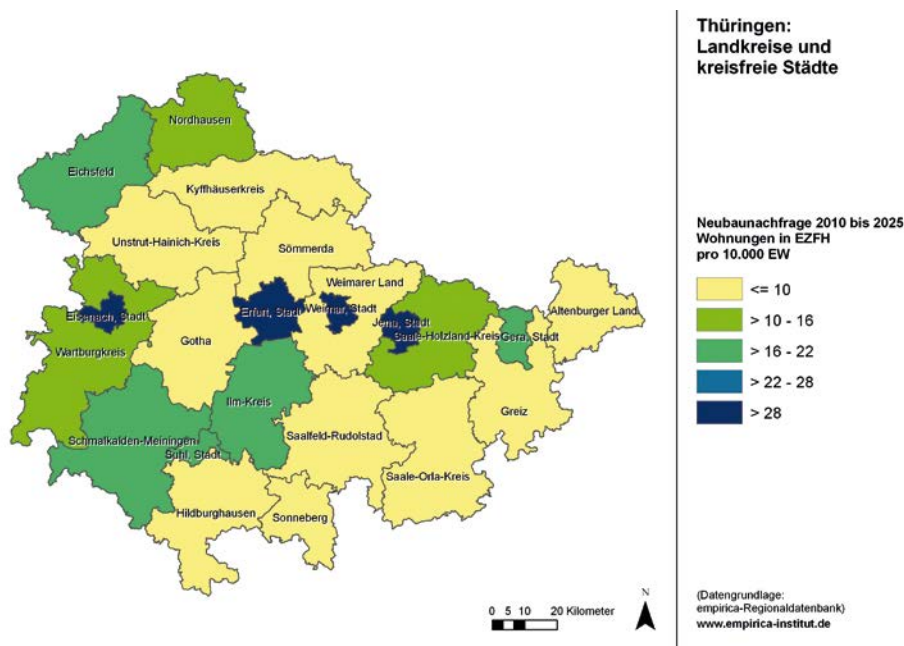
Landesweit wird für den Zeitraum 2010 - 2025 eine Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“⁵⁸ von insgesamt 16 Woh-

nungen pro 10 Tsd. Einwohner erwartet. Wiederum existieren große regionale Abweichungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte Jena (53 pro 10 Tsd. Einwohner), Weimar (46) und Eisenach (42) prognostiziert. Wie bei der Neubaunachfrage insgesamt, konzentriert sich die Neubauachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern auf Süd- und Nordthüringen, während Mittelthüringen mit Ausnahme der kreisfreien Städte eher unter dem Durchschnitt liegt. Die geringste Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erwarten wir für die Landkreise Sömmerda (1 pro 10 Tsd. Einwohner), Weimarer Land (3), Altenburger Land (4) und den Kyffhäuserkreis (4).

Die prognostizierte Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) nach Geschosswohnungen liegt nur bei sieben Wohnungen pro 10 Tsd. Einwohner. Allein die kreisfreien Städte Jena (48 pro 10 Tsd. Einwohner) und Suhl (22) haben deutlich zweistellige Prognosewerte. Die kreisfreien Städte Eisenach (12) und Weimar (11) sind nur knapp zweistellig. Eine mindestens durchschnittliche Neubaunachfrage wird sonst nur für den Ilm-Kreis (11) und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (9) prognostiziert.

Karte 12: Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“⁵⁰

Prognosebasisjahr = 2009 – TLS -Variante



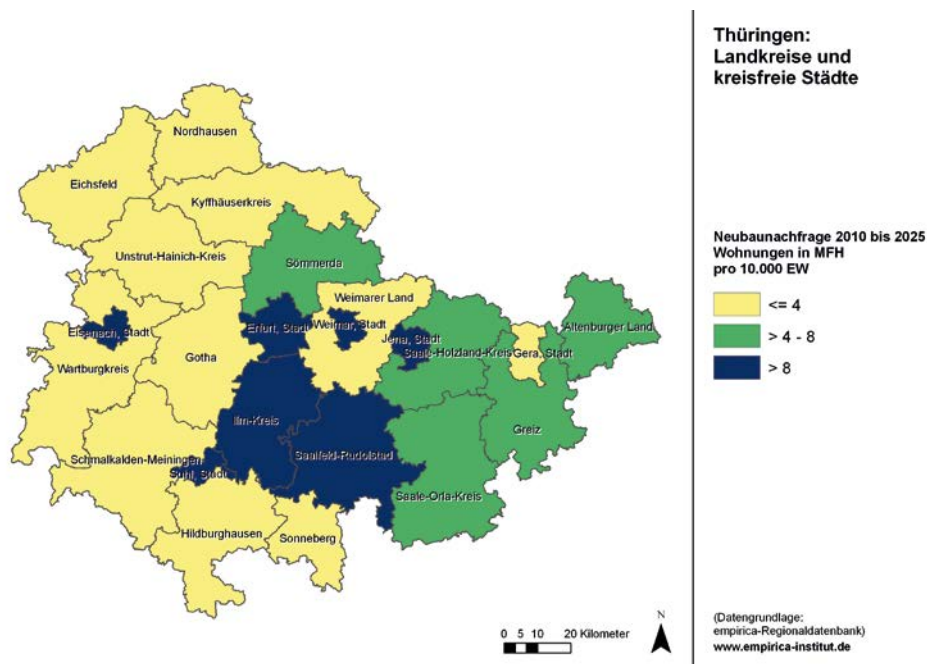
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

⁵⁸ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Karte 13: Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009 – TLS-Variante



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

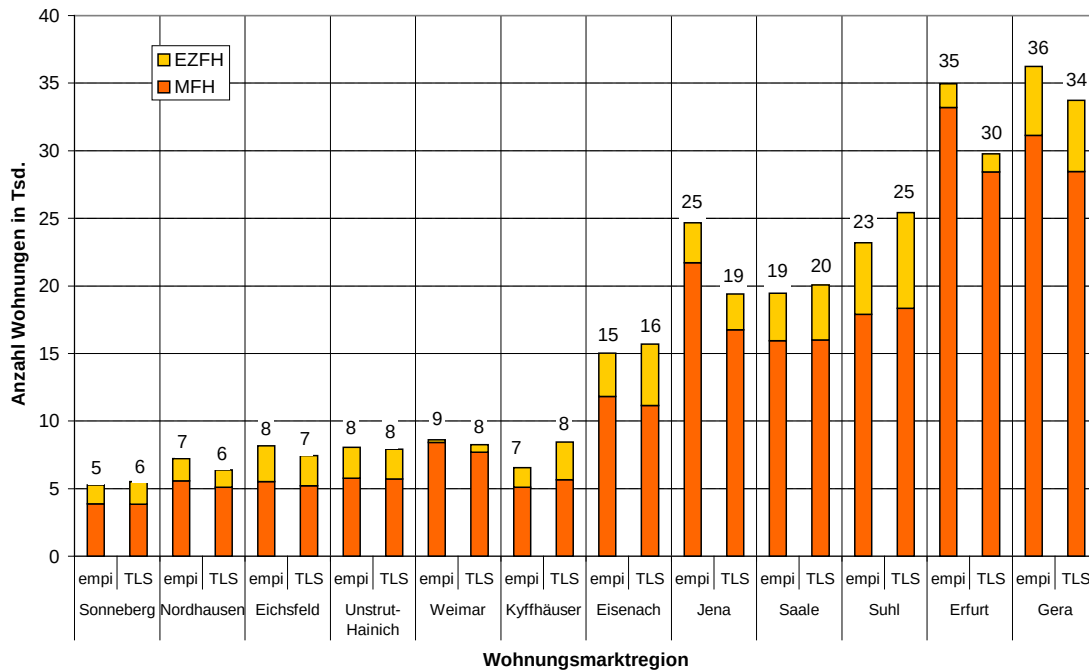
5.1.3. Rechnerische Entwicklung der Leerstände

Für unsere Prognose der Leerstandsentwicklung unterstellen wir, dass genau so viele Wohnungen und in genau der Bauform neu errichtet werden, wie im vorhergehenden Abschnitt als Neubaunachfrage prognostiziert wurde. Die Neubaunachfrage wird also annahmegemäß nicht im vorhandenen Bestand leer stehender Wohnungen befriedigt. In der Praxis wird dies natürlich so nicht zutreffen, weswegen die folgenden Leerstandsprognosen als Obergrenzen zu interpretieren sind. Im Ergebnis wird die Zahl leer stehender Wohnungen in Thüringen künftig wieder auf ein Niveau ansteigen, wie es zuletzt Ende der 1990er Jahre zu beobachten war (vgl. Abbildung 36). Landesweit werden dadurch im Zeitraum 2011 - 2025 rd. 188 bis 197 Tsd. Wohnungen leer gezogen – je nach Variante der Bevölkerungsprognose (TLS oder empirica). Gemessen am heutigen Bestand ist das jede sechste Einheit oder 17 %. Eine Mehrheit dieser Wohnungen von 152 bis 166 Tsd. befindet sich im Geschosswohnungsbau, nur 31 bis 36 Tsd. in Ein-/Zweifamilienhäusern. Dabei dürfte der hier rein rechnerisch ermittelte Leerstand in Ein-/Zweifamilienhäusern eher überschätzt sein als der in Geschosswohnungen. Denn

im Unterschied zu diesen befinden sich Wohnungen in kleinen Einheiten eher im Eigentum von einzelnen Personen. Einzeleigentümer sind im Unterschied zu großen Bestandsaltern eher bereit, Miet- oder Kaufpreisforderungen abzusenken, weil sie nur ihre eine Wohnung vermarkten und keine Folgewirkungen befürchten müssen. Großvermieter machen sich dagegen durch Mietsenkungen selbst Konkurrenz und provozieren womöglich nur Umzüge und Tausch von Leerständen in den eigenen Beständen. Wenn aber Eigenheime im Preis flexibler reagieren, dann werden die Leerstände dort eher geringer ausfallen – allerdings zulaufen der Vermietbarkeit von Geschosswohnungen. Diese Überlegungen gelten vor allem für Eigenheime in Tagespendlerentfernung zu zentralen Orten. Je ländlicher die Standorte und je schlechter die lokale Infrastruktur, desto eher werden künftig auch Eigenheime leer stehen.

Abbildung 29: Obergrenze der Zunahme des Wohnungsleerstands in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2011 - 2025 nach Gebäudeart

Prognosebasisjahr = 2009; Annahme: Neubau in Höhe der prognostizierten quantitativen und qualitativen Zusatznachfrage, heutiger Leerstand steht weiterhin leer oder wird abgerissen; empi/TLS = Basis: empirica-Variante/TLS-Bevölkerungsprognose



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Hier stellt sich die Frage, ob dieser zusätzliche Leerstand wirklich notwendig ist. Warum sollen neue Wohnungen errichtet werden, wenn doch die Nachfrage langfristig ohnehin sinkt? Wieso können die Nachfrager nicht im heute bereits vorhandenen (teils schon leer stehenden) Bestand eine Wohnung finden? Zur Beantwortung dieser Frage wird in Abbildung 30 nach der Ursache für die kommenden Leerstände unterschieden. Je nach Region spielen dabei ganz verschiedene Effekte eine Rolle:

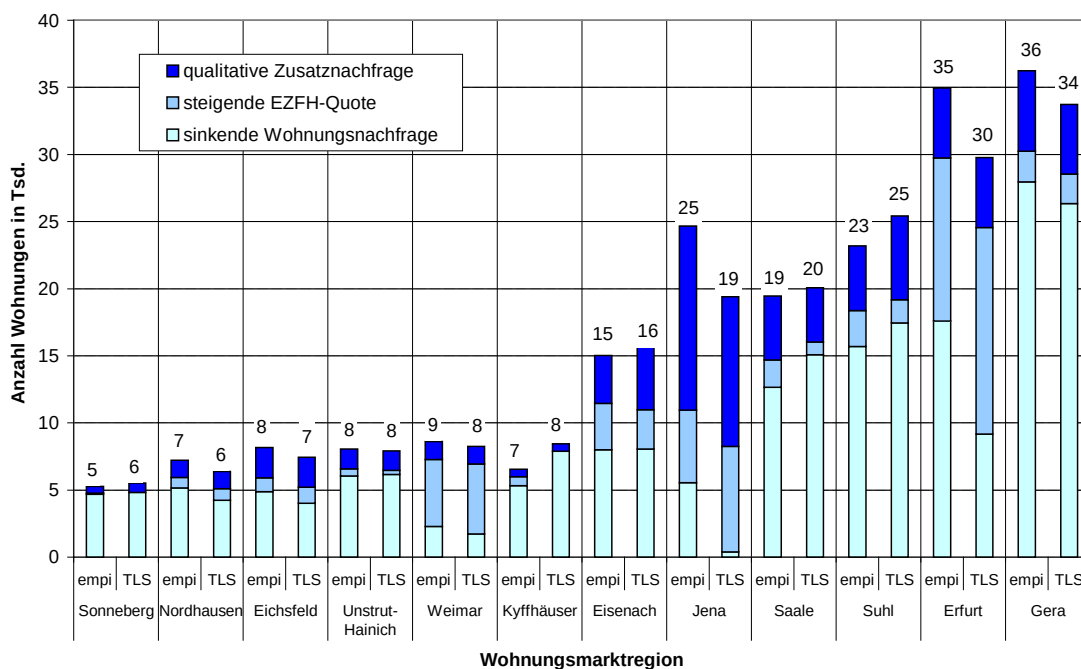
- rein quantitativ sinkende Wohnungsnachfrage (weniger Einwohner, weniger Haushalte);
- Leerzug von Geschosswohnungen wegen Bezug neu errichteter Ein-/Zweifamilienhäuser;
- Leerzug von Bestandswohnungen wegen Bezug einer höherwertigeren Neubauwohnung.

So erklären sich fast 60 % oder 105 bis 116 Tsd. der zusätzlichen Leerstände durch sinkende Wohnungsnachfrage und damit durch rein demographische Effekte. Umgekehrt sind nur gut 40 % der künftigen Leerstände oder 82 bis 83 Tsd. Fälle durch künftigen Neubau bedingt. Neubau wird jedoch trotz sinkender Wohnungsnachfrage erforderlich,

weil zum einen der Bestand nicht die nachgefragten Qualitäten bietet, weswegen höherwertiger Neubau gefragt wird (+44 bis +45 Tsd. Leerstände je nach Variante) und zum anderen immer mehr Haushalte in Ein-/Zweifamilienhaus ähnlichen Gebäuden wohnen wollen und dafür Bestandswohnungen im Geschoss leer ziehen (+36 bis +39 Tsd. Leerstände). Nur etwa zwei von zehn künftigen Leerständen gehen also auf eine steigende Einfamilienhausquote zurück und nur wenig mehr auf steigende Qualitätsansprüche. Dagegen sind fast sechs von zehn zusätzlichen Leerständen allein der demographischen Entwicklung geschuldet. Mit anderen Worten: Auch ohne Neubau wären etwa 60 % des zusätzlichen Leerstands bis 2025 nicht vermeidbar. Zusätzlich würde man aber durch ein „Neubauverbot“ in Kauf nehmen, dass viele Haushalte keine Wohnung fänden, die deren Ansprüchen genügt. Davon betroffen wären vorwiegend junge Familien. Diesen Nachfragegruppen würde man durch Erschwernisse von Neubau den Zugang zu Wohnformen erschweren, den andere Haushalte schon lange Zeit genießen.

Abbildung 30: Obergrenze der Zunahme des Leerstands in den Wohnungsmarktregionen Thüringens 2011 - 2025 nach Ursache des Leerstandes

Prognosebasisjahr = 2009; Annahme: Neubau in Höhe der prognostizierten quantitativen und qualitativen Zusatznachfrage, heutiger Leerstand steht weiterhin leer oder wird abgerissen; empi/TLS = Basis: empirica-Variante/TLS-Bevölkerungsprognose



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

5.1.4. Zusammenfassung und Vergleich der Prognosevarianten

Im Zeitraum 2011 - 2025 müssen im Freistaat Thüringen durchschnittlich rd. 5 Tsd. Wohnungen jährlich neu gebaut oder durch Aufwertung leer stehender Wohnungen geschaffen werden. Je nach Prognosevariante beläuft sich die Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) auf gut 4.900 bis knapp 5.100 Einheiten p. a. Jeweils nur ein Drittel (31 - 37 %) fehlt im Segment der Geschosswohnungen. Das Gros der erforderlichen Neubauten und Wiedernutzungen betrifft dagegen „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“⁵⁹. Wenn diese Nachfrage allein durch Neubau befriedigt wird, dann werden im selben Zeitraum infolge sinkender Wohnungsnachfrage (105 - 116 Tsd.), steigender Einfamilienhausquote (36 - 39 Tsd.) und qualitativer Zusatznachfrage (44 - 45 Tsd.) zusätzliche 188 - 197 Tsd. Wohnungen leer gezogen. Demographische Schrumpfung ist also nicht gleichzusetzen mit einem geringen Neubauvolumen, sondern vielmehr mit steigenden Leerständen. Je eher es gelingt, die höheren Wohnansprüche im existierenden Wohnungsbestand zu befriedigen, desto geringer kann der Neubau ausfallen und

⁵⁹ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

desto weniger steigen mittelfristig die Leerstände an. Insofern stellen die in Tabelle 17 angegebenen Neubau- und Leerstandsprognosen nur Obergrenzen dar.

Die Unterschiede in den landesweiten Prognosen der Neubaunachfrage sind in beiden Varianten – empirica und TLS – nicht allzu groß. Dies gilt nicht mehr beim Blick auf die regionalen Ergebnisse. Mit Ausnahme von Suhl sind die Bevölkerungsprognosen des TLS für die kreisfreien Städte sowie den Ilm-Kreis weitaus optimistischer als bei empirica, dagegen vor allem für den Landkreis Weimarer Land, den Kyffhäuserkreis und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt deutlich pessimistischer. Diese Unterschiede spiegeln sich entsprechend in den Neubauprognosen insgesamt und für „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“⁶⁰ wider. Die Neubauprognosen sind in den genannten Landkreisen bei der TLS-Prognose höher, die zusätzlichen Leerstände fallen geringer aus. Weitgehende Übereinstimmung besteht dagegen in den Neubauprognosen insgesamt und für „einfamilienhausähn-

⁶⁰ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Tabelle 17: Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante (Obergrenzen: Wiedernutzung von Leerständen vermindert Neubau bzw. zusätzlichen Leerstand)

Prognosebasisjahr = 2009

Basis: Bevölkerung aus...		...TLS-Prognose	...empirica-Variante	Differenz
Neubaubedarf 2011 - 2025				
insgesamt	Whg. p.a.	5.825	5.591	234
MFH	Whg. p.a.	1.781	1.781	0
EZFH	Whg. p.a.	4.044	3.810	234
Neubaunachfrage 2011 - 2025				
insgesamt	Whg. p.a.	5.068	4.952	116
MFH	Whg. p.a.	1.564	1.839	-274
EZFH	Whg. p.a.	3.504	3.114	390
zusätzlicher Leerstand 2011 - 2025 (Neubau in Höhe der Neubaunachfrage)				
insgesamt	Tsd. Whg.	188	197	-9
MFH	Tsd. Whg.	152	166	-14
EZFH	Tsd. Whg.	36	31	4
Ursache des zusätzlichen Leerstands				
sinkende Wohnungsnachfrage	Tsd. Whg.	105	116	-10
steigende EZFH-Quote	Tsd. Whg.	39	36	2
qualitative Zusatznachfrage	Tsd. Whg.	44	45	-1

Der zusätzliche Leerstand für den Fall, dass der Neubau genau dem Neubaubedarf entspricht, wird nicht ausgewiesen.

Abweichungen in der Spalte „Differenz“ und den Zeilen „insgesamt“ sind rundungsbedingt.

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

liche Wohngebäude⁶¹ beider Varianten für den Unstrut-Hainich-Kreis, die Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Gotha, Hildburghausen, Sonneberg, Saale-Holzland-Kreis, Eichsfeld, Nordhausen, Wartburgkreis und Altenburger Land. Im Hinblick auf die Neubauprognosen für Geschosswohnungen gibt es praktisch keine Unterschiede, da in beiden Varianten ohnehin nur eine geringe Nachfrage erwartet wird. Eine Ausnahme bildet hierbei die Stadt Jena, dort wird in der empirica-Variante deutlich mehr Geschosswohnungsneubau prognostiziert.

Orientiert man sich am Konzept des Ersatzbedarfs, dann wären sogar Neubauvolumina von nahezu 6 Tsd. Einheiten jährlich erforderlich – je nach Variante knapp 5.600 bis gut 5.800 Wohnungen, davon jeweils etwa ein Drittel im Bereich der Geschosswohnungen (31-32 %). Allerdings halten wir das Konzept des Neubaubedarfs für nicht zutreffend und präferieren daher die neue empirica-Methode der Neubaunachfrage. Der zusätzliche Leerstand für den Fall, dass der Neubau genau dem Neubaubedarf entspricht, wird daher auch nicht ausgewiesen.

5.1.5. Exkurs: Alternatives Szenario zur Entwicklung der Einfamilienhausquote

In einigen ländlichen Regionen ist zu beobachten, dass ältere Eigentümer ihre Einfamilienhäuser veräußern und in urbanere Regionen abwandern.⁶² Hintergrund dafür sind eine mangelnde Infrastruktur und hohe Mobilitätskosten.⁶³ Es gibt allerdings kein belastbares empirisches Datenmaterial, was Aussagen zum heutigen oder künftigen Ausmaß dieser Abwanderung zuließe. Gleichwohl wird von einigen Beobachtern befürchtet, dass diese „Einfamilienhausflucht“ an Intensität eher zunimmt. In diesem Falle würden auf dem Land deutlich weniger Einfamilienhäuser nachgefragt. Spiegelbildlich würde (andernorts) die Nachfrage nach Geschosswohnungen (oder „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“⁶⁴) ansteigen.

Auch wenn man nicht an eine pessimistische Entwicklung der Einfamilienhausquoten glaubt, kann eine entsprechende Variationsrechnung dennoch interessante Einblicke liefern. Im Fol-

⁶² Die Abwanderung ist in den Bevölkerungsprognosen bereits berücksichtigt, nicht aber eine damit einhergehende Auswirkung auf die Einfamilienhausquoten.

⁶³ Finanzierungsprobleme dürften dagegen keine Rolle spielen (vgl. Abschnitt 5.4).

⁶⁴ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

⁶¹ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

genden wird unterstellt, dass sich auf dem Land (konkret: in allen Landkreisen, aber nicht in den kreisfreien Städten) bis zum Jahr 2015 jeder Zehnte bis dahin 50- bis 65-Jährige von seinem Einfamilienhaus trennt (Variante TLS*). Außerdem wird angenommen, dass sich nachfolgende Generationen von über 50-Jährigen analog verhalten. Für die kreisfreien Städte werden dagegen keine Änderungen der Einfamilienhausquoten unterstellt.

Im Ergebnis würde sich die Wohnungsnachfrage insgesamt nicht verändern (die Zahl der Haushalte bleibt ja unverändert), wohl aber käme es zu einer Verschiebung der Gewichte hin zu Geschosswohnungen: Im Zeitraum 2009 bis 2025 würden in der Variante TLS* unter den getroffenen Annahmen 34 Tsd. Geschosswohnungen mehr nachgefragt werden als in der Variante TLS. Die jährliche Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen würde sich allerdings nur unwesentlich verändern, weil die höhere Nachfrage immer noch weitaus geringer ausfällt als der zunehmende Leerstand. Anders die Veränderung bei der Neubaunachfrage nach Einfamilienhäusern. Diese würde von rd. 3.500 Einheiten jährlich auf nur noch knapp 2.900 Einheiten jährlich zurückfallen.

Die unterstellten Veränderungen der Einfamilienhausquoten sind aber nur zu einem kleinen Teil verantwortlich für den Anstieg des Leerstands. Deswegen fiel in der Variante TLS* der zusätzliche Leerstand bis zum Jahr 2025 nur unwesentlich geringer aus (10 Tsd. weniger leer stehende Wohnungen). Zwar fiel der Leerstand in Geschosswohnungen um 34 Tsd. Einheiten gegenüber der Variante TLS. Demgegenüber nähme der Leerstand von Einfamilienhäusern aber um rd. 25 Tsd. Einheiten zu. Insgesamt trägt aber nach wie vor die sinkende Wohnungsnachfrage infolge des Bevölkerungsrückgangs den größten Anteil zum Leerstand bei, während die Veränderung der Einfamilienhausquote nur einen kleinen Beitrag leistet.

Falls diese Entwicklung jedoch umfassend und nachhaltig einsetzen würde, wäre mit weiteren Kettenreaktionen zu rechnen. Zunächst würde das Wohnumfeld für die noch verbliebenen Bewohner unattraktiver. Übersteigen jedoch Abwanderung und zunehmende Leerstände eine kritische Schwelle, könnte eine Spirale des Preisverfalls hinzukommen, die wiederum die Banken dazu verleiten könnte, in den betreffenden Regionen keine Beleihungen mehr vorzunehmen. Im Ergebnis würde die Abwanderung sich selbst beschleunigen. Eine solche Entwicklung ist jedoch bisher nicht absehbar.

Tabelle 18: Prognosevergleich bei sinkender EZFH-Nachfrage auf dem Land (Variante TLS vs. TLS*)

Basis: Bevölkerung aus...		...TLS-Prognose	...TLS-Prognose*	Differenz
Neubaubedarf 2011 - 2025				
insgesamt	Whg. p.a.	5.825	5.191	
MFH	Whg. p.a.	1.781	1.781	
EZFH	Whg. p.a.	4.044	3.410	
Neubaunachfrage 2011 - 2025				
insgesamt	Whg. p.a.	5.068	4.425	
MFH	Whg. p.a.	1.564	1.559	
EZFH	Whg. p.a.	3.504	2.866	
zusätzlicher Leerstand 2011 - 2025 (Neubau in Höhe der Neubaunachfrage)				
insgesamt	Tsd. Whg.	188	178	
MFH	Tsd. Whg.	152	118	
EZFH	Tsd. Whg.	36	60	
Ursache des zusätzlichen Leerstands				
sinkende Wohnungsnachfrage	Tsd. Whg.	105	105	

*bis 2015 trennt sich in den Landkreisen jeder Zehnte bis dahin 50- bis 65-Jährige von seinem EZFH, nachfolgende Generationen von über 50-Jährigen verhalten sich analog.

Der zusätzliche Leerstand für den Fall, dass der Neubau genau dem Neubaubedarf entspricht, wird nicht ausgewiesen.

Abweichungen in der Spalte „Differenz“ und den Zeilen „insgesamt“ sind rundungsbedingt.

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

5.2. Mieten und Kaufpreise in Thüringen

Im Folgenden werden so genannte **Angebotspreise** (Mieten und Kaufpreise) betrachtet. Dabei handelt es sich um inserierte Preise aus Immobilienanzeigen. Insbesondere werden also **keine Bestandsmieten**, sondern Neuvertragsmieten dargestellt. Angebotspreise können vom tatsächlich erzielten **Marktpreis** abweichen, das gilt vor allem für inserierte Kaufpreise, aber weniger für Mieten. Der Vorteil von Angebotspreisen gegenüber Marktpreisen besteht in der besseren Verfügbarkeit. Außerdem reflektieren sie die aktuelle Marktstimmung besser als Bestandspreise. Zudem erlaubt die hohe Beobachtungsmenge detailliertere Auswertungen. Die dargestellten Preise wurden nach der **hedonischen Methode** aufbereitet, dieses Verfahren wird im Abschnitt 6.4 im Anhang erläutert.

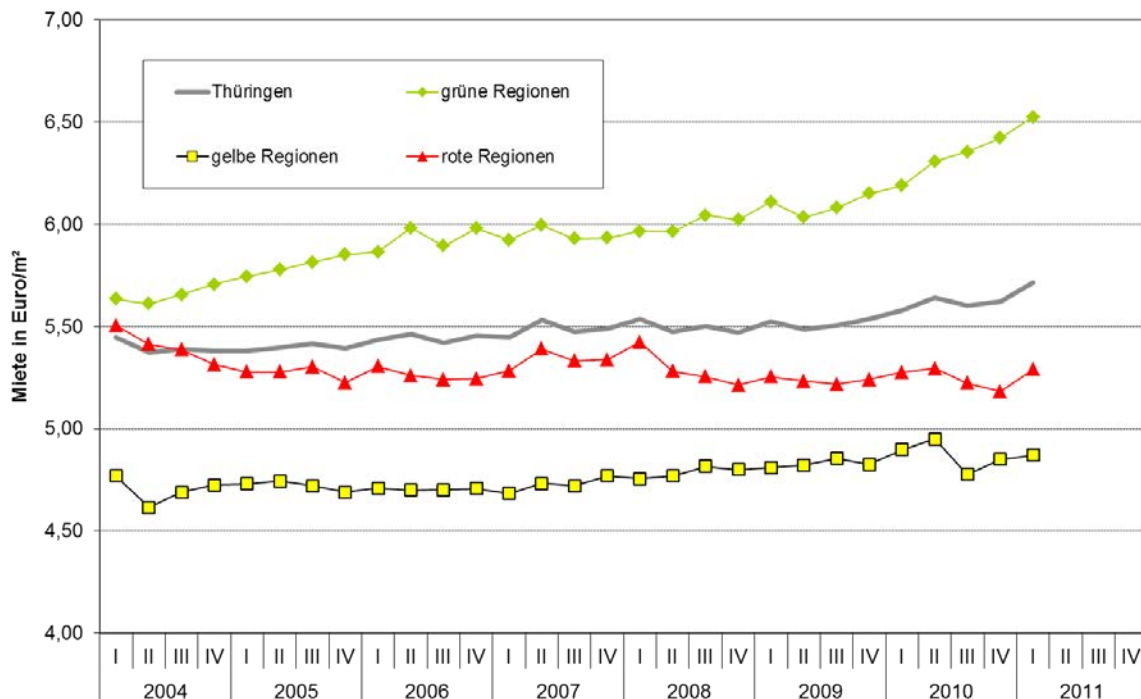
Die Prognosen für den Wohnungsneubau im Abschnitt 5.1 scheinen auf den ersten Blick erstaunlich und nicht in das Bild der demographischen Schrumpfung zu passen. Die Berechnungen haben aber auch gezeigt, dass vor allem die steigenden Wohnansprüche (qualitative Zusatznachfrage

und steigende Einfamilienhausquote) dafür verantwortlich sind, während die sinkende Wohnungsnachfrage sich in einer zunehmenden Zahl leer stehender Geschosswohnungen manifestiert. Die sinkende Einwohnerzahl impliziert demnach keinen Stillstand beim Neubau, sondern eine wachsende Zahl leer stehender Wohnungen. Dabei steigt der Leerstand umso weniger an, je besser es gelingt, die Nachfrage im (sanierten) Wohnungsbestand zu befriedigen. Solange weder ausreichend Neubau noch ausreichend höherwertiger, sanierter Wohnungsbestand zur Verfügung steht, kann es auch trotz schrumpfender Einwohnerzahlen zu steigenden Preisen am Wohnungsmarkt kommen.

5.2.1. Entwicklung der inserierten Quadratmeterpreise

Viele Jahre waren die Mietpreise im landesweiten Mittel nahezu stabil. Mietwohnungen neueren Baualters (Baujahr 2000 oder später) wurden für rd. 5,50 Euro/m² inseriert (vgl. Abbildung 31), bis Ende des Jahres 2008 bewegten sich diese Neuvertragsmieten allenfalls leicht nach oben. Seit Anfang des Jahres 2009 zeigt sich dagegen eine ein-

Abbildung 31: Angebotsmieten in Thüringen nach Regionalkategorien 2004 - 2011



inserierte Angebotspreise, hedonische Preise für 60-80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten)

empirica

deutige Tendenz hin zu steigenden Mietpreisen bei Neuvermietungen. Lag die mittlere jährliche Steigerung im Zeitraum 2004 - 2008 noch bei 0,5 % p. a., so schnellte sie in den Jahren 2008 - 2010 auf 1,0 % p. a. in die Höhe. Die Mietpreisentwicklung für ältere Mietwohnungen (Baujahr vor 2000) verläuft ganz ähnlich, allerdings auf niedrigerem Niveau (vgl. Abbildung 56 im Anhang).

Die beschriebene Preiswende wurde begünstigt durch eine nachlassende Investitionstätigkeit als Folge der Finanzkrise (Angebotseffekt) und durch tendenziell steigende Erwerbseinkommen (Nachfrageeffekt). In dieselbe Richtung wirken strukturelle Veränderungen im Leerstand. Es gibt immer weniger leer stehende Wohnungen, die durch Sanierung vergleichsweise einfach marktgängig gemacht werden können. Im Ergebnis steigen die Preise solange deutlich an, bis ein höherer Neubau den Druck aus den Angebotsengpässen nimmt.

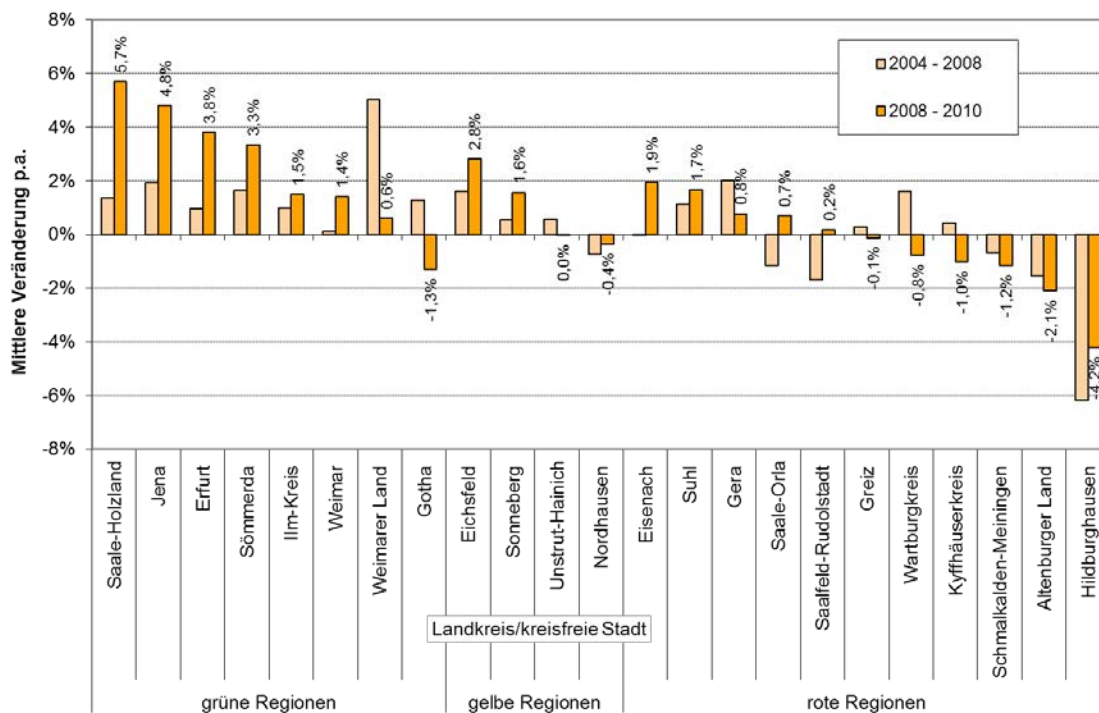
Am deutlichsten macht sich die Aufwärtsbewegung der Mieten in den demographisch weniger schrumpfenden und deswegen ohnehin schon teureren Wachstumsregionen

bemerkbar. Dort sind die inserierten Mieten von rd. 5,60 Euro/m² zu Beginn des Jahres 2004 auf mittlerweile gut 6,50 Euro/m² angestiegen. Das entspricht einer jährlichen Zuwachsrate um 1,5 % p. a. bis Ende 2008 und 2,6 % p. a. ab Anfang 2009. Die größten Zuwächse nach 2008 verzeichnen der Saale-Holzland-Kreis (+5,7 % p. a.) sowie die kreisfreien Städte Jena (+4,8 % p. a.) und Erfurt (+3,8 % p. a.; vgl. Abbildung 32).

Die stagnierenden Wohnungsmarktregionen sind deutlich preiswerter als die Schrumpfungsregionen, zeichnen sich jedoch anders als diese durch steigende Mietpreise aus. Lange Zeit lagen die mittleren Preise um 4,70 Euro/m², zuletzt tendierten sie jedoch Richtung 4,90 Euro/m². Die jährliche Zuwachsrate lag bis Ende 2008 bei 0,5 % p. a., seit Anfang 2009 stieg sie auf 0,9 % p. a. Die höchsten Teuerungsraten für Mieten seit 2008 haben die Landkreise Eichsfeld (+2,8 % p. a.) und Sonneberg (+1,6 % p. a.).

Die inserierten Mietpreise der schrumpfenden Wohnungsmarktregionen bewegen sich im Zeitablauf zwischen 5,20 und 5,50 Euro/m² – leicht unterhalb des landesweiten

Abbildung 32: Mittlere jährliche Veränderung der Angebotsmieten in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens



inserierte Angebotspreise, hedonische Preise für 60-80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Die farbliche Unterscheidung der Regionen bezieht sich auf die demographische Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer demographischen Schrumpfungsregion, „grün“ einer demographischen Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten)

Mittelwertes. Bis Ende 2008 war die jährliche Zuwachsrate hier mit -0,5 % p. a. negativ, daran hat sich zuletzt auch nichts geändert. Trotz der im Landesdurchschnitt seit 2008 ansteigenden Mieten erlebten die Landkreise Hildburghausen (-4,3 % p. a.) und Altenburger Land (-2,1 % p. a.) erhebliche Mietrückgänge; die höchsten Zuwachsraten innerhalb der schrumpfenden Wohnungsmärkte verzeichnen die kreisfreien Städte Eisenach (+1,9 % p. a.) und Suhl (+1,7 % p. a.).

Offenbar steigen die inserierten Mieten in Thüringen eher in den kreisfreien Städten und in den Wachstumsregionen, weniger dagegen in den Landkreisen und Schrumpfungsregionen. Der allgemeine Miettrend beschreibt also nicht eine landesweit homogene Entwicklung, vielmehr folgt er dem demographischen Muster, dass die Menschen, vor allem jüngere, überregional vor allem dorthin wandern, wo

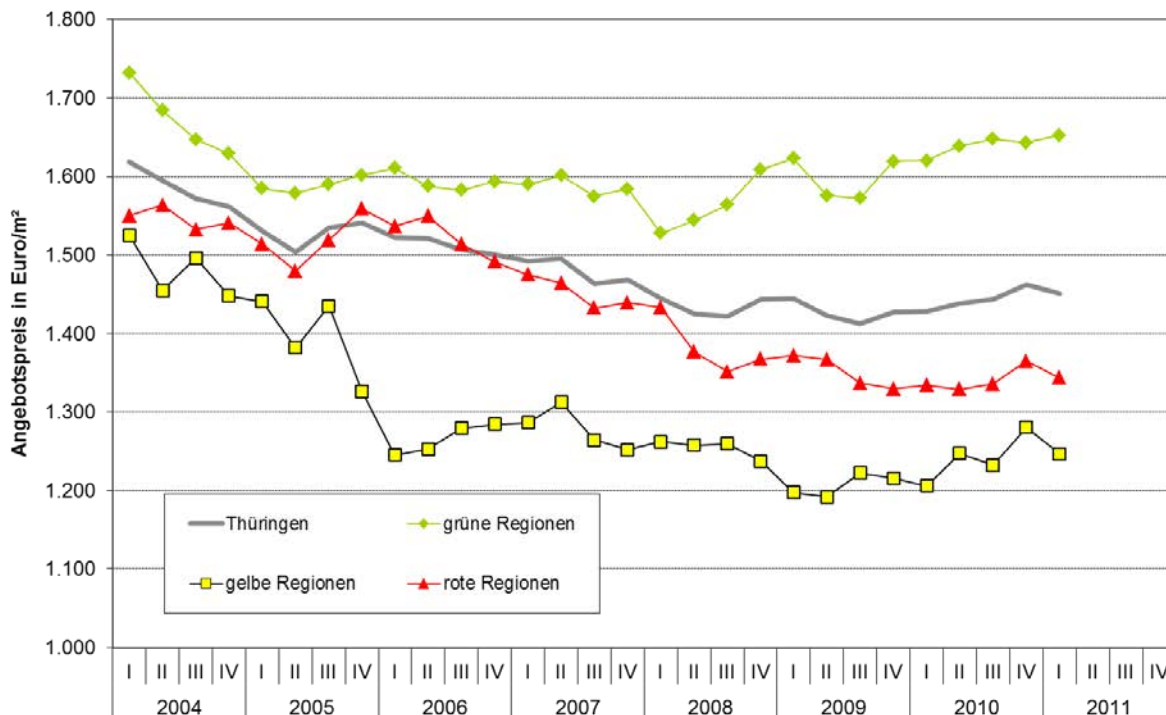
Arbeitsplätze entstehen (wachsende Wohnungsmärkte).⁶⁵ Das Wohnungsangebot reagiert unflexibel auf diese quantitativen und qualitativen Nachfrageverschiebungen – im Ergebnis steigen die Mieten.

Entwicklung der inserierten Kaufpreise

Die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen neueren Baualters (Baujahr 2000 oder später) kann ähnlich wie die der Mieten in zwei Phasen, vor und nach dem Jahr 2009, unterteilt werden. Während jedoch die Mieten im landesweiten Durchschnitt bis 2009 stagnierten oder leicht stiegen, waren die Kaufpreise eher rückläufig (vgl. Abbildung 33). Seit dem Jahr 2009 zeigt die Entwicklung der inserierten Kaufpreise allerdings ebenfalls verbreitet nach oben. Diese Parallelität kommt nicht von ungefähr.

⁶⁵ Neben Arbeitsplätzen gibt es weitere Wanderungsmotive, die sich an der Infrastruktur oder an Landschaft und Lebensqualität festmachen. Vgl. dazu z. B. Braun (2012), „Der Wohnungsmarkt ist LILA“ (<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi202rb.pdf>).

Abbildung 33: Inserierte Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Thüringen nach Regionalkategorien 2004 - 2011



inserierte Angebotspreise, hedonische Preise für 60-80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten)

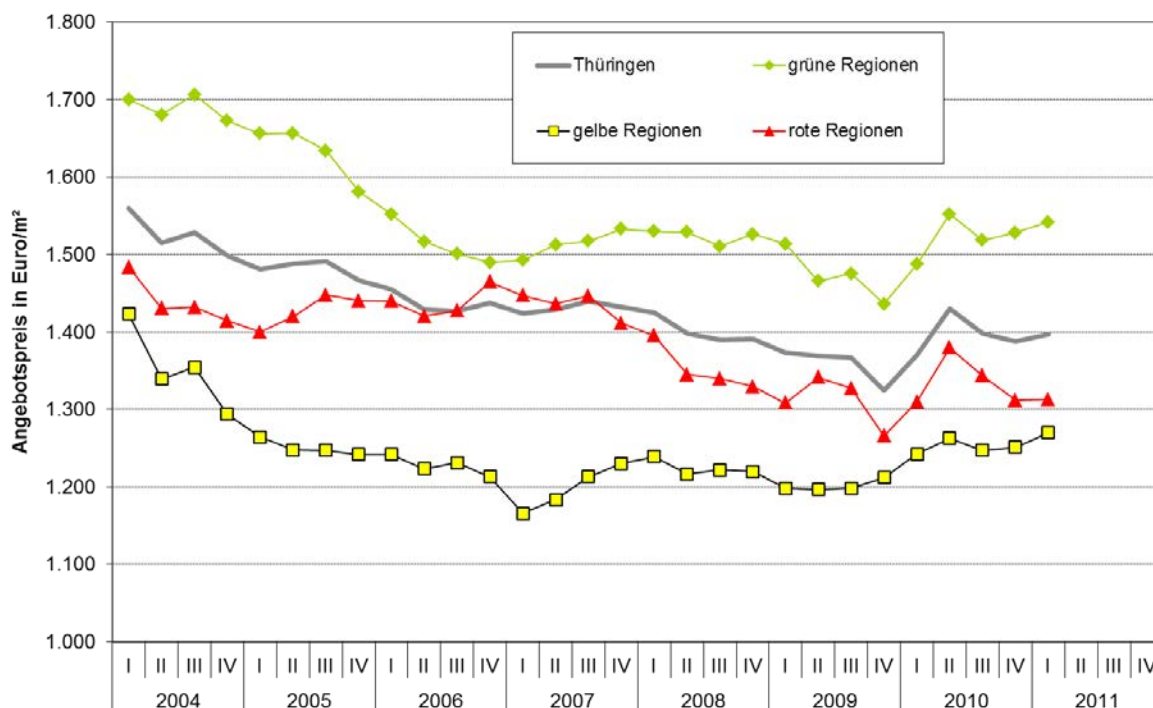
empirica

Denn langfristig reflektieren Kaufpreise nichts anderes als den Barwert der künftig erzielbaren Mieten. Im Unterschied zu Mieten unterliegen jedoch Kaufpreise keinen gesetzlichen Regulierungen. Deswegen reagieren Kaufpreise im Allgemeinen stärker als Mietpreise auf Veränderungen der ökonomischen Rahmenbedingungen.

Die höchsten Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden in den Wachstumsregionen inseriert. Lange Zeit lagen sie um 1.600 Euro/m², seit dem Jahr 2010 bewegen sie sich deutlich in Richtung 1.700 Euro/m². Wie bei den Mietpreisen liegen auch die Kaufpreise in den Stagnationsregionen niedriger als in den Schrumpfungsregionen. Während der Trend in den schrumpfenden Regionen aber bis zum Jahr 2008 klar nach unten ging und erst jüngst eine Stagnation auszumachen ist, stagnierten die Preise in den Stagnationsregionen seit 2006 und zeigen seit etwa einem Jahr tendenziell nach oben.

Die Strukturen der zeitlichen Preisentwicklung für Einfamilienhäuser neueren Baualters (Baujahr 2000 oder später) ähneln der Entwicklung für Eigentumswohnungen. Allerdings beginnt der Aufwärtstrend hier erst ein Jahr zeitverzögert. Bis zum Beginn des Jahres 2010 stagnierten oder fielen die Preise, seither zeigt die Entwicklung zumindest in den Stagnationsregionen und in den demographischen Wachstumsregionen nach oben (vgl. Abbildung 34). Im Durchschnitt der wachsenden Wohnungsmärkte wurden Einfamilienhäuser für rd. 1.500 Euro/m² inseriert, in den regionalen Stagnationsregionen für 1.200 bis 1.300 Euro/m². Wiederum sind die schrumpfenden Regionen mit Angeboten um zuletzt rd. 1.300 Euro/m² etwas teurer als die Stagnationsregionen.

Abbildung 34: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Thüringen nach Ampelkategorien 2004 - 2011



insetierte Angebotspreise, hedonische Preise für 100-150 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten)

5.2.2. Bezahlbarer Wohnraum in Thüringen

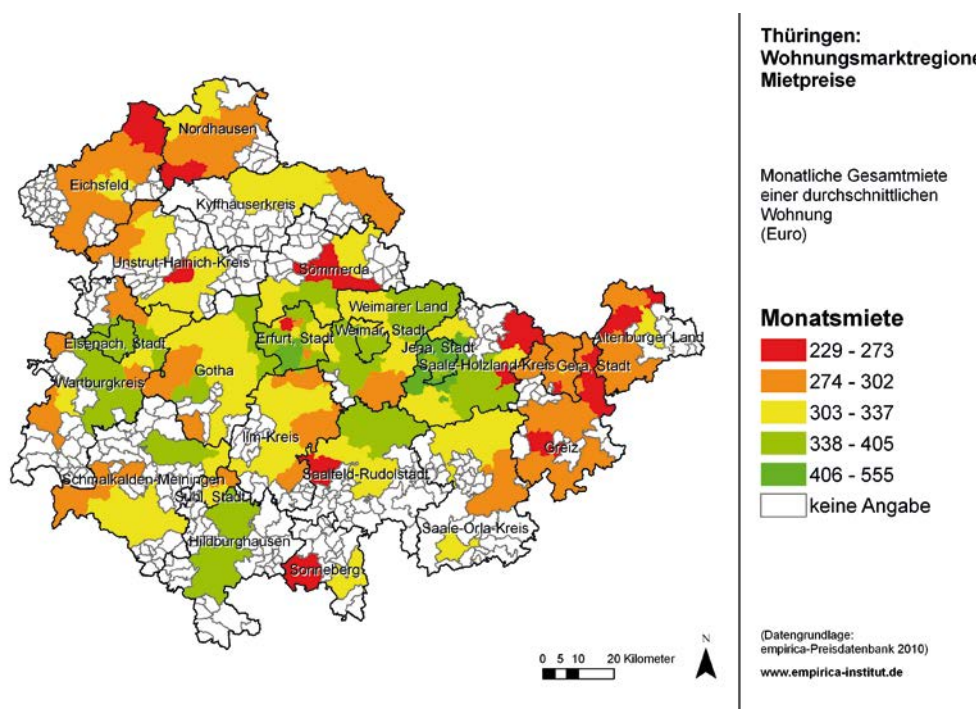
Im vorangegangenen Abschnitt wurde gezeigt, dass die Quadratmeterpreise bei neuen Mietverträgen seit einiger Zeit bei einer landesweiten Mittelwertsbetrachtung deutlich nach oben zeigen. Will man eine Aussage darüber treffen, ob bzw. wo die Mieten in Thüringen noch bezahlbar sind, muss man allerdings einen Schritt weitergehen und die regionalisierten Monatsmieten analysieren. Denn Quadratmeterpreise können zwar Preistrends anzeigen, die absoluten monatlichen Wohnkosten erfordern aber zusätzlich eine Information über die Wohnfläche.

Flächendeckend werden die höchsten Monatsmieten in den demographischen Wachstumsregionen um Erfurt, Weimar und Jena verlangt. Hier müssen Mieter verbreitet 350 Euro und mehr bezahlen (vgl. Karte 14). Neben dem Umland dieser drei Städte werden auch in Nord- und Südthüringen teils Monatsmieten von deutlich über 300 Euro verlangt. Betroffen sind die Stadt Eisenach sowie weite Teile der Landkreise Hildburghausen und Wartburgkreis sowie einzelne Regionen in den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen, Unstrut-Hainich-Kreis, Kyffhäuserkreis und

Nordhausen. Diese Hochpreisregionen entsprechen auch weitgehend den Regionen mit hoher Neubaunachfrage (vgl. Karte 11). Verbreitet niedrige Monatsmieten von deutlich weniger als 300 Euro werden dagegen vorwiegend im nachfrageschwachen Ostthüringen fällig. Daneben gibt es auch im Norden des Freistaats viele Gemeinden mit durchschnittlichen Neuvertragsmieten unter 300 Euro/Monat.

Die Höhe der Monatsmiete liefert Informationen über die absoluten Wohnkosten. Ob der verfügbare Wohnraum aber auch bezahlbar ist, kann nur in Verbindung mit dem verfügbaren Haushaltseinkommen geprüft werden. Angaben zur Kaufkraft der Haushalte in den Regionen Thüringens liegen auf der Ebene von Wohnquartieren vor (vgl. Karte 24 im Anhang). Demnach liegt die Kaufkraft im Freistaat verbreitet zwischen 30 und 35 Tsd. Euro jährlich, dies entspricht einer monatlichen Kaufkraft von 2.500 bis 3.000 Euro. Vor allem in den größeren Städten gibt es auch Quartiere mit einer Kaufkraft von mehr als 3.500 Euro/Monat, in Nord- und Südthüringen aber auch etliche Quartiere mit weniger als 2.000 Euro/Monat.

Karte 14: Mittlere Monatsmieten (nettokalt) in Thüringen auf Basis von PLZ-Regionen 2010



„Gesamtmielte einer durchschnittlichen Wohnung“ = mittlere Monatsmielte aller im Jahr 2010 inserierten Wohnungen
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Weite Teile des Freistaats weisen eine Mietbelastung von 12,5 % oder weniger auf (vgl. Karte 15). D. h. die monatliche Kaltmiete verschlingt weniger als ein Achtel des monatlichen Haushaltseinkommens. Dieser Wert scheint recht klein. Das ist zum einen dadurch bedingt, dass hier nur die Nettokaltmiete betrachtet wird und die warmen Nebenkosten außen vor bleiben. Vor allem aber gibt die mittlere Kaufkraft die tatsächlichen ökonomischen Verhältnisse vor Ort nur verzerrt wieder. Denn Einkommensverteilungen sind immer sehr ungleich. Das aber hat zur Folge, dass die Mehrheit der Haushalte deutlich geringere Einkommen hat als der Mittelwert vorgibt. Dies gilt umso mehr, wenn Mieterhaushalte betrachtet werden, denn deren Einkommen liegen im Durchschnitt immer unter den Einkommen der Wohneigentümer. Im Umkehrschluss fällt die Wohnkostenbelastung bei vielen Haushalten also höher aus als die Mittelwerte in Karte 15. Dennoch zeigt die Karte sehr plastisch, in welchen Regionen die Wohnkosten das Einkommen typischerweise höher respektive geringer belasten.

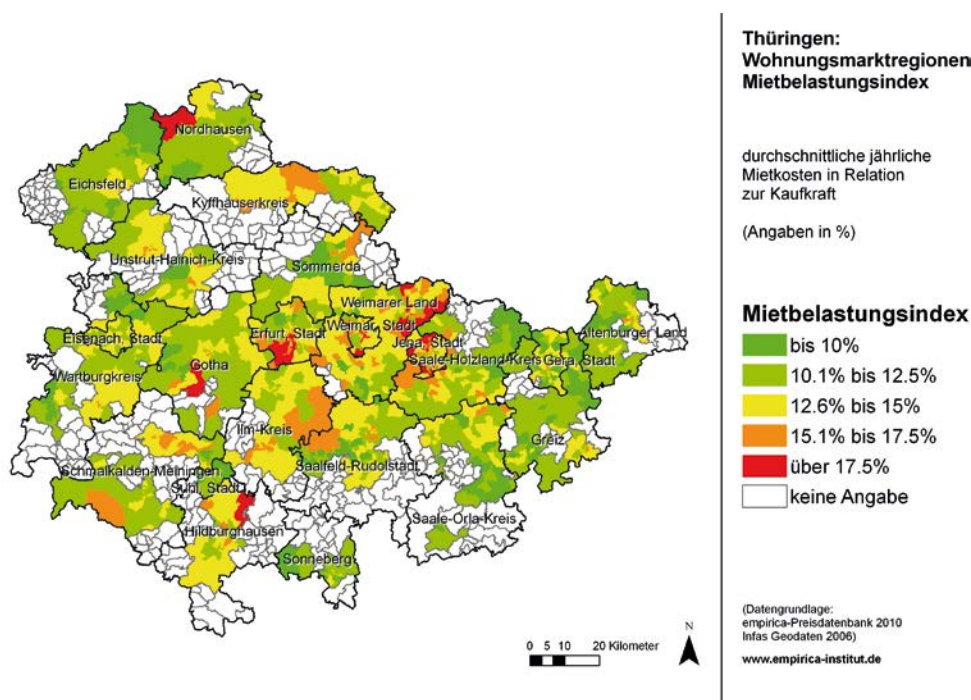
So kann man zusammenfassend feststellen, dass hohe Einkommensbelastungen und mithin wenig bezahlbarer Wohnraum vor allem in den Wachstumsmärkten Jena, Weimar

und Erfurt sowie dem Weimarer Land (Saaleplatte, Gebstedt) und Gotha (z. B. Leinatal) vorzufinden sind. Hier sind die Einkommen zwar höher als vielerorts, dasselbe gilt aber auch für die Mieten. Andersherum verhält es sich in den Landkreisen Nordhausen (z. B. Hohenstein) und Hildburghausen (z. B. Nahetal-Waldau). Dort ist die Wohnkostenbelastung trotz vergleichsweise niedriger Mieten recht hoch, weil die regionalen Einkommen dort sehr niedrig sind.

5.2.3. Mietpreise im unteren Marktsegment

Im Folgenden berechnen wir auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte die jeweiligen Obergrenzen der Monatsmieten für unterschiedliche Wohnungsgrößen im unteren Marktsegment. Diese Schwelle wird jeweils so festgelegt, dass ein Drittel aller in den letzten zwölf Monaten inserierten Wohnungen zu Monatsmieten angeboten werden, die unterhalb des Schwellenwertes liegen. Die resultierenden Höchstwerte erlauben Rückschlüsse zu den Knappheiten auf den lokalen Märkten. Je höher der abgeleitete Schwellenwert, desto teurer und mithin knapper sind die dort angebotenen Wohnungen im unteren Marktsegment.

Karte 15: Mietbelastung (nettokalt) in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren 2010



„durchschnittliche Mietkosten“ = mittlere Monatsmiete aller im Jahr 2010 inserierten Wohnungen
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Die Analyse ergibt, dass in den meisten Landkreisen des Freistaats Thüringen für kleine Wohnungen mit ca. 45 m² Wohnfläche ein Schwellenwert von etwa 220 Euro/Monat charakteristisch für das untere Drittel aller Mietwohnungsangebote wäre (vgl. Tabelle 19). Lediglich in den kreisfreien Städten Erfurt und Eisenach (jeweils 250 Euro), Weimar (260 Euro) sowie vor allem in Jena (300 Euro) sind die Wohnungsmärkte enger und liegen die Schwellenwerte daher deutlich höher. Für größere Wohnungen liegen die Schwellenwerte entsprechend höher. Aber auch dann gilt immer noch, dass Erfurt, Eisenach, Weimar und Jena besonders teuer sind, Wohnungen also entsprechend mehr kosten als anderswo.

Vergleich mit den lokalen Angemessenheitsgrenzen für die „Kosten der Unterkunft“

Seit der Einführung des SGB II zum 01.01.2005 werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Im April 2010 gab es in Thüringen 133.838 Bedarfsgemeinschaften, die KdU-Leistungen bezogen. Die Ermittlung der Angemessenheit der Aufwendungen obliegt den einzelnen Kommunen. Diese wenden unterschiedliche Verfahren zur Ermittlung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung an.

Tabelle 19: Mietpreise im unteren Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungsangebote 2010 (Schwellenwert = unteres Drittel)

Nettokaltmieten bei Neuvermietung (Euro/Monat) für verfügbare Mietwohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Wohnungsgröße in m ² (+/- 10 m ²)	45	60	75	90	105
...angemessen für ... Personen	1	2	3	4	5
Stadt- (KS) bzw. Landkreis (LK)	Höchstwert des unteren Drittels in Euro/Monat				
Erfurt (KS)	250	300	380	480	550
Gera (KS)	210	260	310	370	430
Jena (KS)	300	400	500	[610]	[760]
Suhl (KS)	230	280	340	390	[k.A.]
Weimar (KS)	260	320	380	480	580
Eisenach (KS)	250	290	350	410	450
Eichsfeld (LK)	[k.A.]	[250]	[320]	[k.A.]	[k.A.]
Nordhausen (LK)	210	260	320	370	[430]
Wartburgkreis (LK)	210	260	310	370	[400]
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	210	270	330	370	[430]
Kyffhäuserkreis (LK)	[220]	[260]	[330]	[390]	[k.A.]
Schmalkalden-Meiningen (LK)	230	280	330	400	440
Gotha (LK)	220	280	330	390	450
Sömmerda (LK)	[220]	270	[320]	[k.A.]	[k.A.]
Hildburghausen (LK)	[k.A.]	[270]	[k.A.]	[k.A.]	[k.A.]
Ilm-Kreis (LK)	230	280	330	400	[460]
Weimarer Land (LK)	230	280	350	400	[460]
Sonneberg (LK)	[k.A.]	[270]	[330]	[k.A.]	[k.A.]
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	220	290	330	370	[450]
Saale-Holzland-Kreis (LK)	220	270	320	390	[480]
Saale-Orla-Kreis (LK)	[220]	270	[330]	[k.A.]	[k.A.]
Greiz (LK)	200	250	300	350	[k.A.]
Altenburger Land (LK)	210	260	300	360	[430]

Fallzahlen: insgesamt berücksichtigt die Auswertung 39.389 Inserate, hinter jeder Zelle stehen mindestens 100 Inserate – es sei denn, die betreffende Zahl steht in [eckigen Klammern].

Viele Wohnungen von größeren Wohnungsunternehmen werden – vor allem bei großen Leerständen – nicht öffentlich inseriert. In diesen Fällen liegen unsere Schwellenwerte sehr wahrscheinlich zu hoch. Bei einer individuellen Herleitung von Richtwerten für einzelne Kommunen kann das jedoch berücksichtigt werden, indem die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen zusätzlich mit aufgenommen werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

In der Praxis gibt es bei der Festlegung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung und der Anwendung entsprechender Obergrenzen verschiedene Streitfragen.⁶⁶ Dazu gehören insbesondere:

- Wie sind „angemessene“ Mieten zu definieren bzw. empirisch abzuleiten?
- Dürfen/müssen „angemessene“ Mieten oberhalb der lokalen Mietspiegel liegen?
- Wie wird gewährleistet, dass zu den „angemessenen“ Mieten ausreichend Wohnraum verfügbar ist?
- Was passiert mit Bedarfsgemeinschaften, deren Mieten nicht „angemessen“ sind (z. B. Pflicht zu Untervermietung oder Umzug, Begleichung des Differenzbetrags aus ALG II-Regelleistung etc.)?

Die in Tabelle 19 abgeleiteten Obergrenzen für Mietpreise im unteren Marktsegment können beispielhaft als empirisch abgeleitete Angemessenheitsgrenzen für die „Kosten der Unterkunft“ interpretiert werden. Insbesondere wären diese Grenzen landesweit nach derselben einheitlichen Methodik abgeleitete Schwellenwerte. Im neuesten Kommentar zum SGB II (Löns/Herod-Tews, SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage) wird explizit diese Methodik zur Berechnung angemessener Unterkunftskosten auf Basis von Angebotsmieten als „schlüssiges Konzept“ bezeichnet.

Die in Tabelle 19 abgeleiteten Angemessenheitskriterien stimmen im Einzelfall nicht mit den Richtwerten aus der kommunalen Vollzugspraxis in Tabelle 20 überein. Das folgt allein schon aus dem Umstand, dass in der Verwaltungspraxis i. d. R. Quadratmetermieten statt Monatsmieten zur Anwendung kommen.⁶⁷ Sie geben aber Hinweise darauf, welche Schwellenwerte aus einer empirischen Betrachtung heraus angemessen sein könnten – i. d. S., dass es zu dem als angemessen genannten Preis am Markt tatsächlich auch Angebote gibt. Tatsächlich liegen die hier beispielhaft abgeleiteten Werte in den allermeisten Landkreisen recht nahe an den tatsächlichen Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tabelle 20).

Tabelle 20: Angemessenheitsgrenzen für „Kosten der Unterkunft“ in der Verwaltungspraxis 2010

Wohnungsgröße in m ² (+/- 10 m ²)		
...angemessen für ... Personen	tatsächliche	
Stadt- (KS) bzw. Landkreis (LK)	von	bis
Erfurt (KS)	4,70	-
Gera (KS)	4,18	4,41
Jena (KS)	5,10	-
Suhl (KS)	4,10	-
Weimar (KS)	5,18	6,33
Eisenach (KS)	definiert über Bruttokaltmiete	
Eichsfeld (LK)	4,23	4,84
Nordhausen (LK)	4,20	-
Wartburgkreis (LK)	definiert über Bruttokaltmiete	
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	4,20	-
Kyffhäuserkreis (LK)	4,35	-
Schmalkalden-Meiningen (LK)	4,54	4,80
Gotha (LK)	4,10	4,20
Sömmerda (LK)	definiert über Bruttokaltmiete	
Hildburghausen (LK)	3,68	4,70
Ilm-Kreis (LK)	3,78	4,44
Weimarer Land (LK)	4,81	5,84
Sonneberg (LK)	3,80	4,10
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	3,00	4,60
Saale-Holzland-Kreis (LK)	4,28	6,22
Saale-Orla-Kreis (LK)	4,10	4,30
Greiz (LK)	3,97	4,26
Altenburger Land (LK)	4,00	-

Fallzahlen: insgesamt berücksichtigt die Auswertung der Höchstwerte des unteren Drittels 39.389 Inserate, hinter jeder Zelle (z. B. Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen in Erfurt) stehen mindestens 100 Inserate – es sei denn, die betreffende Zahl steht in [eckigen Klammern].

Viele Wohnungen von größeren Wohnungsunternehmen werden – vor allem bei großen Leerständen – nicht öffentlich inseriert. In diesen Fällen liegen unsere Schwellenwerte sehr wahrscheinlich zu hoch. Bei einer individuellen Herleitung von Richtwerten für einzelne Kommunen kann das jedoch berücksichtigt werden, indem die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen zusätzlich mit aufgenommen werden.

Quelle: Drucksache 5/1677 des Thüringer Landtags vom 14.10.2010 und empirica-Preisdatenbank **empirica**

5.2.4. Zwischenfazit

Die inserierten Quadratmetermieten sind im Landesdurchschnitt zuletzt klar angestiegen. Dieser Anstieg war vor allem in den kreisfreien Städten und auf den wachsenden Wohnungsmärkten zu beobachten, weniger dagegen in den Landkreisen und auf den schrumpfenden Märkten. Der allgemeine Miettrend beschreibt also nicht eine landesweit homogene Entwicklung, vielmehr folgt er dem demographischen Muster, dass die Menschen, vor allem jüngere, überregional vor allem dorthin wandern, wo Arbeitsplätze

⁶⁶ Vgl. z. B. die Antworten auf die „Kleine Anfrage“ der Linken-Fraktion vom 24.08.2010 (Drucksache 5/1672 bzw. 1677).

⁶⁷ Vgl. Drucksache 5/1677 des Thüringer Landtags vom 14.10.2010.

entstehen (wachsende Wohnungsmärkte).⁶⁸ Das Wohnungsangebot reagiert unflexibel auf diese quantitativen und qualitativen Nachfrageverschiebungen – im Ergebnis steigen die Mieten.

Allerdings dürfen die nominalen Preissteigerungen bei Neuvermietung nicht überschätzt werden. Die Mieten sind lange Zeit weit weniger angestiegen als die Kosten der Lebenshaltung. So lag die Teuerungsrate zwischen 2004 und 2008 bei +2,0 % p. a. und damit 1,5 Prozentpunkte p. a. oberhalb des Mittelwertes der landesweiten Mietsteigerung. Erst zwischen 2008 und 2010 stiegen die Kosten der Lebenshaltung mit durchschnittlich +0,8 % p. a. langsamer an als die inserierten Mieten (+1,0 % p. a.). So gesehen befinden sich die durchschnittlichen Mieten inflationsbereinigt vielerorts (noch) auf dem Rückzug.

Die Mietsteigerungen treffen vor allem die jüngeren und mobileren Haushalte: Studenten und Auszubildende, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, junge Familien, die eine größere Wohnung suchen und alle, die beruflich bedingt umziehen müssen. Ältere Haushalte, vor allem Rentnerhaushalte, wohnen meist schon seit Jahrzehnten in derselben Wohnung und ziehen nur selten noch mal um. Die Bestandsmieten werden dagegen meist nicht oder nur moderat erhöht. Insbesondere private Vermieter scheuen die Konflikte mit ihren Mietern. Bremsend wirken auch die gesetzlichen Regelungen, die den Erhöhungsspielraum einschränken. Deswegen erhöhen die Vermieter immer dann die Mieten stärker, wenn die Wohnung neu vermietet wird.

Langfristig haben die Mieten in den Schrumpfsregionen wenig Steigerungspotential. Vielerorts dürften die Neuvertragsmieten infolge (wieder) ansteigender Leerstände sogar sinken. In den Schrumpfsregionen dürften sich die Preisanstiege der letzten Jahre dagegen zunächst weiter fortsetzen. Allerdings wird mittel- bis langfristig auch hier die vielerorts sinkende Nachfrage das Steigerungspotential begrenzen. Unklar ist, inwieweit die Einkommensentwicklung regional parallel zur Mietpreisentwicklung verlaufen wird. Fest steht, dass vor allem künftige Neurentner infolge nicht-durchgängiger Erwerbsbiographien geringere Einkünfte aus der gesetzlichen Rentenversicherung zu erwarten haben. Demnach könnten die Mietbelastungen in den Wachstumsregionen für die Betroffenen deutlich ansteigen.

5.3. Nachfrage nach Sonderwohnformen in Thüringen

5.3.1. Wo leben Ältere in Thüringen?

Der weit überwiegende Teil der 60-Jährigen und Älteren lebt in Thüringen in privaten Wohnungen, d. h. nicht in einem Heim (97 % der 641.261 60-Jährigen und Älteren)⁶⁹. 66.683 der 60-Jährigen und Älteren sind pflegebedürftig (10,4 % im Vergleich zu 9,5 % im Bundesdurchschnitt). Die überwiegende Mehrheit der älteren Pflegebedürftigen (60 Jahre und älter) lebt zuhause (rd. 70 %) und wird vorrangig von Familienangehörigen und Freunden gepflegt (knapp 70 %). Ein knappes Drittel der zuhause Gepflegten wird durch ambulante Pflegedienste versorgt. Die Unterbringung der 60-Jährigen und Älteren in vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt (rd. 29 % im Vergleich zu rd. 28 % der Pflegebedürftigen).

Die Leistungen, die über die Pflegekasse finanziert werden, decken nicht die Kosten im stationären Pflegeheim ab und müssen zu einem großen Anteil von Selbstzahlern bzw. über die Sozialhilfeträger finanziert werden. Von daher sind ein möglichst langes Wohnbleiben im privaten Haushalt und die Möglichkeit, bei Bedarf informelle Hilfen in Anspruch nehmen zu können, von gesamtgesellschaftlichem Interesse.

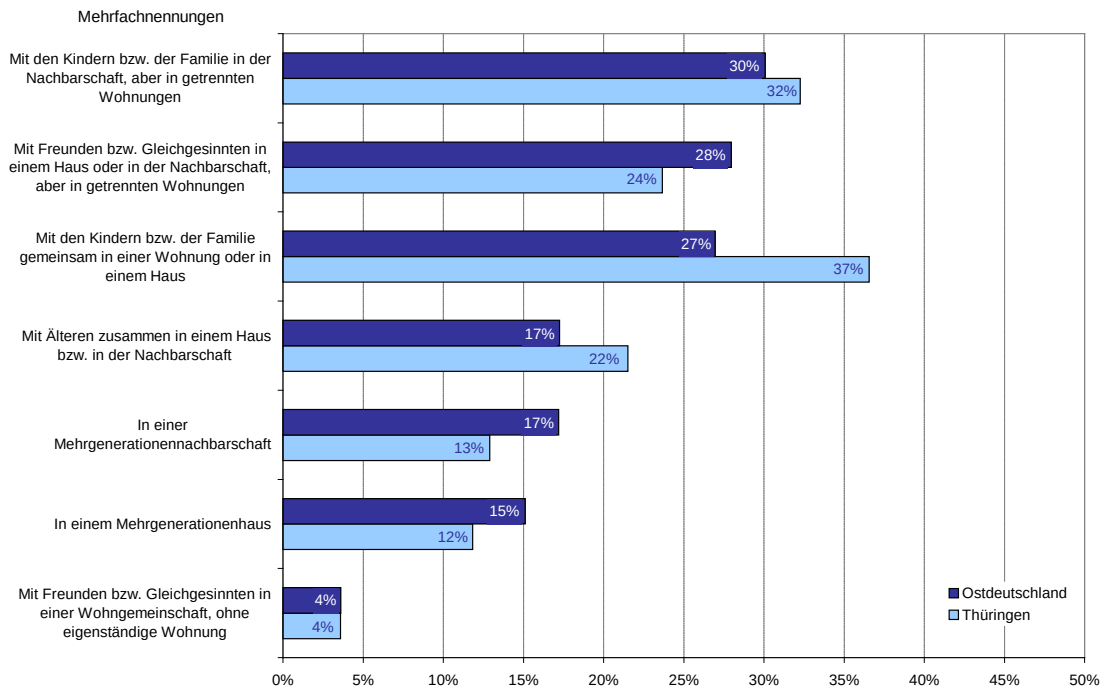
5.3.2. Wie wollen Ältere in Thüringen wohnen?

Die Wohn- und Lebenswünsche der 50-Jährigen und Älteren sind im Rahmen einer bundesweiten Repräsentativbefragung unter 3004 Haushalten im Alter von 50 Jahren und älter untersucht worden.⁷⁰ Eine Sonderauswertung für Ostdeutschland⁷¹ zeigt, dass die Wohnvorstellungen der 50-Jährigen und Älteren in Ostdeutschland sehr differenziert sind. Es gibt eine beachtliche Veränderungsbereitschaft bzgl. der Wohnsituation, wenngleich diese in Ostdeutschland geringer ausfällt als im Bundesdurchschnitt. In Ostdeutschland verändern 58,2 % ihre Wohnsituation nach dem 50. Lebensjahr (64,2 % im Bundesdurchschnitt, 54,8 % in Thüringen). Dabei lassen sich zwei Gruppen unterscheiden:

⁶⁹ Quelle: TLS, eigene Berechnungen (Stand 31.12.2009).

⁷⁰ „Wohnen im Alter – Wohnsituation, Veränderungspotentiale und Motivation in den Generationen 50+“, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband, Herbst 2006. Download: www.lbs.de/publikationen.

⁷¹ Erarbeitung der analytischen und empirischen Grundlagen für ein Seniorenpolitisches Konzept der Landesregierung des Freistaats Thüringen, empirica 2009.

Abbildung 35: Bevorzugte Lebensformen der Generation 50+ in Thüringen

Quelle: empirica-Repräsentativbefragung 2006, Sonderauswertung für Ostdeutschland (n=692) und Thüringen (n=93)

empirica

- Zum einen gibt es die „Bestandsoptimierer“, die nach dem 50. Lebensjahr ihre Wohnsituation durch größere Veränderungsmaßnahmen am Haus oder in der Wohnung verändern (Modernisierungsarbeiten ab 10 Tsd. Euro). Dies sind in Ostdeutschland 27,9 % aller Befragten (Thüringen 33,3 %).
- Zum anderen gibt es die „Umzügler“⁷², die nach dem 50. Lebensjahr mindestens ein Mal umziehen. In Ostdeutschland zählen zu dieser Gruppe 30,3 % der Befragten (in Thüringen 21,5 %).

In Thüringen ist der Anteil der 50-Jährigen und Älteren, die noch einmal umziehen, geringer als in Ostdeutschland insgesamt. Ein Grund könnte der im Vergleich zu Ostdeutschland höhere Anteil an älteren Wohneigentümern sein. Dementsprechend ist der Anteil der Bestandsoptimierer, die Veränderungsmaßnahmen durchführen, höher (33,3 % in Thüringen im Vergleich zu 27,9 % in Ostdeutschland).

In Ostdeutschland möchten 58 % der 50-Jährigen und Älteren in nächster Nachbarschaft zur Familie oder zu Freunden, aber in eigenständigen Wohnungen wohnen (vgl. Abbildung 35). Sie suchen die Nähe zu Familie, Freunden und Gleichgesinnten, damit sie im Alter nicht einsam und informelle und praktische Hilfen möglich sind. Auffallend ist, dass in Thüringen 50-Jährige und Ältere das gemeinsame Wohnen mit der Familie in einem Haus oder einer Wohnung dem getrennten Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Familie oder Freunden bevorzugen.⁷³ Die Wohngemeinschaft, bei der jeder nur über ein Zimmer verfügt, stößt bei nur 4 % dieser Personengruppe in Thüringen auf Resonanz. Eine gemeinschaftliche Wohnform, bei der man mit Freunden/Gleichgesinnten in einem Haus oder in der Nachbarschaft, aber in getrennten Wohnungen lebt, präferiert jeder Vierte dieses Personenkreises in Thüringen. Das Mehrgenerationenwohnen in dem Sinne, dass jeder über eine eigene Wohnung verfügt, und man in einem gemeinsamen Haus bzw. in der Nachbarschaft mit anderen Generationen zusammenwohnt, ist für etwa

⁷² Zu den Umzüglern zählen auch die Personen, die nach dem 50. Lebensjahr umziehen und nach dem Umzug eine Modernisierung durchführen.

⁷³ Diese Aussage ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da die Fallzahlen relativ klein sind.

jeden vierten der 50-Jährigen und Älteren eine Vorstellung für das Leben im Alter.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der Präferenzen der Älteren, sind innovative Lebens- und Wohnformen für Ältere zu entwickeln und Selbstorganisation und gegenseitige Hilfe zu initiieren und integrieren. Ein weiterer Grund für die Ausdifferenzierung der Wohnformen ist die Vermeidung der mit einem Heimaufenthalt verbundenen hohen Kosten. Wesentliches Ziel ist eine Vielfalt an Wohn- und Unterstützungsformen, damit Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen jeweils die maßgeschneiderte Lösung finden: eine möglichst lange Selbstständigkeit – Hilfe und Pflege nur dort, wo unbedingt nötig.

5.3.3. Prognosen zum Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnungen in Thüringen

Es gibt aktuell zwei Studien, die sich mit dem künftigen Bedarf an senioren-/altersgerechten Wohnungen⁷⁴ beschäftigen und dazu Prognosen formulieren: eine Studie von Pestel (Pestel-Studie)⁷⁵ und eine vom Deutschen Verband (DV-Studie).⁷⁶ Laut Pestel-Studie gibt es heute ca. 400 Tsd. bis 500 Tsd. seniorenrechtliche Wohnungen⁷⁷ bundesweit. Laut DV-Studie (S. 6) leben „5 % aller Altenhaushalte“ (min. eine Person 65 Jahre oder älter) in altersgerechten Wohnungen.⁷⁸ Weiterhin „leben in 23 % aller Altenhaushalte“ Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (2,5 Mio. Haushalte), davon wohnen 7 % in altersgerechten Wohnungen⁷⁹ (200 Tsd. Haushalte). Damit leben gem. DV-Studie derzeit also bundesweit 2,3 Mio. dieser Haushalte mit Mobilitätseinschränkungen nicht in altersgerechten Wohnungen.

Für ihre Prognose unterstellt die Pestel-Studie, dass 20 % der Haushalte mit 70-jährigen oder älteren Personen eine seniorenrechtliche Wohnung brauchen. Das wären bis zum Jahr 2025 rd. 2 Mio. Wohnungen bzw. ein Zusatzbedarf von rd. 100 Tsd. seniorenrechtlichen Wohnungen jährlich. Laut

DV-Studie (eigene Befragung; hochgerechnet) gibt es einen Anstieg der älteren Haushalte mit Mobilitätseinschränkungen auf 2,7 Mio. bis 2013. Ceteris paribus leben dann 2,5 Mio. Haushalte nicht in seniorenrechtlichen Wohnungen. D. h., pro Jahr wächst die Zahl der älteren Haushalte, die in nicht seniorenrechtlichen Wohnungen leben, um 100 Tsd. Haushalte. Beide Analysen schätzen also bundesweit einen Zusatzbedarf von 100 Tsd. seniorenrechtlichen Wohnungen jährlich. Derzeit leben 3,1 % aller über 65-jährigen Einwohner Deutschlands in Thüringen, bis zum Jahr 2025 sinkt dieser Anteil leicht ab auf 3 %.⁸⁰ Unterstellt man, dass sich der Zusatzbedarf Thüringens an seniorenrechtlichen Wohnungen proportional zum Anteil der über 65-Jährigen verhält, dann würden in Thüringen als **Obergrenze zusätzlich rd. 3 Tsd. seniorenrechtliche Wohnungen jährlich** benötigt.

Dieser Zusatzbedarf beschreibt lediglich eine Obergrenze, weil sich die unterstellten Bedarfsquoten in beiden Studien an konstanten Altersgrenzen orientieren und zudem recht willkürlich gesetzt sind. Die Menschen in Deutschland werden aber nicht nur älter, sondern leben auch immer länger gesund und ohne Mobilitätseinschränkung. Im Zeitablauf darf man also die unterstellten Altersgrenzen (derzeit >65 bzw. >70 Jahre) nicht konstant lassen, sondern muss sie für die Prognose des künftigen Bedarfs an seniorenrechtlichen Wohnungen langsam anheben oder die entsprechenden Quoten absenken. Andernfalls kommt es zu einer Überschätzung des Bedarfs. Außerdem stimmt die Gleichung „mehr seniorenrechtliche Wohnungen = weniger Senioren im Pflegeheim“ so nicht. Eine seniorenrechtliche Wohnung mag eine notwendige Bedingung dafür sein, weiterhin zuhause und nicht im Heim wohnen zu können, es ist aber bei weitem keine hinreichende Bedingung. Erst die Kombination aus beidem – seniorenrechtliche Wohnung und mobile Pflegedienstleistungen vor Ort – entlastet die Pflegeheime. Sind dagegen mobile Pflegedienstleistungen nicht landesweit flächendeckend und in ausreichender Qualität gewährleistet, dann mindert allein das Angebot an seniorenrechtlichen Wohnungen nicht die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen.⁸¹

Fazit: Die oben angegebenen Bedarfsgrößen von rd. 3 Tsd. zusätzlichen seniorenrechtlichen Wohnungen jährlich stellen allenfalls Obergrenzen dar. Anders als bei Haushaltsprognosen kann man bei Bedarfsschätzungen für

⁷⁴ In diesem Abschnitt werden die Begrifflichkeiten so übernommen, wie sie in den beiden hier erwähnten Studien auftreten. Im weiteren Text werden die Begriffe, so wie sie der vtw. definiert hat (vgl. Abschnitt 4.5.1), übernommen.

⁷⁵ Pestel-Institut, „Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland“ im Auftrag der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ (2011).

⁷⁶ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV), Kommissionsbericht „Wohnen im Alter“ (2009).

⁷⁷ In der Pestel-Studie werden die Begriffe seniorenrecht, barrierearm und barrierefrei synonym verwendet.

⁷⁸ Zugang zu Haus/Wohnung über weniger als 3 Stufen oder es stehen technische Hilfen (Lifter/Aufzug) zur Verfügung.

⁷⁹ In der DV-Studie werden die Begriffe altersgerecht, barrierearm und barrierereduziert synonym verwendet.

⁸⁰ Gemäß Variante 1-W1 der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

⁸¹ Hinzu kommt, dass beide Studien nur einen Bedarf schätzen, aber keine Nachfrage. Der Unterschied: Nachfrage ist nur der Bedarf, der marktwirksam wird. Ein Beispiel für den Unterschied: Man kann einen Bedarf von 150 m² Wohnfläche pro Haushalt definieren. Ob es auch eine entsprechende Nachfrage gibt, hängt aber davon ab, wie viel Haushalte solche Wohnungen finanzieren können und wollen.

Sonderwohnformen keine festen Altersgrenzen als Schwellenwerte vorgeben. Anhaltspunkte für die Art und Qualität der künftigen Nachfrage im Sinne eines Trends liefern die Entwicklungen der neuen Wohnformen für Ältere und die empirisch prüfbare Nachfrage. In diesem Sinne wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung schriftliche Befragungen (vtw. und Wohlfahrtsverbände), Expertengespräche und Untersuchungen vor Ort durchgeführt. Neben der Prüfung der Art der Angebote wurden Akzeptanz und eventuelle Angebotslücken geprüft. Die Ergebnisse sind in den Abschnitten 4.5 und 5.3 dargestellt und werden im Hinblick auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen auch bei der Analyse der regionalen Märkte erwähnt (vgl. Abschnitt 6).

5.3.4. Handlungsbedarf bei Sonderwohnformen aus Sicht der befragten Experten

Wohnungsunternehmen und Kommunen

Die befragten Experten (Wohnungsunternehmen und Kommunen) sind sich alle einig, dass die Nachfrage nach Betreutem Wohnen/Service-Wohnen sehr hoch ist. In den meisten Regionen werden die Angebote noch weiter ausgebaut und als sinnvolle Wohnformen eingeschätzt, u. a. als Verhinderung bzw. zeitliche Verzögerung eines Aufenthalts in einem Pflegeheim. Einige wenige Experten geben zu bedenken, dass es zwar in einigen Jahren noch Nachfrage gibt, aber die Finanzierbarkeit problematisch wird. Zukünftig gibt es weniger Rentner mit relativ hohen Einkommen (keine durchgängige Erwerbsbiographie) und somit wird die Gruppe, die die heute relativ hohen Preise für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen bezahlen kann, kleiner. Dementsprechend sehen Bürgermeister und Wohnungsunternehmen in besonders strukturschwachen Regionen die Notwendigkeit einer Förderung in diesem Marktsegment.

Begegnungsstätten, die in Wohnanlagen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens oder in altengerecht gestalteten Wohnanlagen integriert sind, erweisen sich in der Praxis als positive Kristallisationsorte für ein Miteinander mit der Folge gegenseitiger Hilfe im Alltag. Viele Experten sind der Auffassung, dass es für solche Räume eine Förderung geben muss, zumindest was die baulichen Maßnahmen betrifft, weil ein Umlegen auf die Miete für viele Bewohner zu nicht selbst finanzierbaren Mieten führen würde.

Einige der befragten Wohnungsunternehmen sehen für sich ein Risiko beim Betreuten Wohnen, weil sie nicht über ausreichend Informationen über die unterschiedlichen Konzeptionen verfügen. Sie kennen sich z. B. nicht

beim Heimgesetz aus und wissen nicht, wann das Heimgesetz angewandt werden muss. Die Tatsache, dass sich die Wohlfahrtsverbände auskennen, reicht ihnen nicht, weil sie befürchten, dass, wenn sie mit diesen Experten am Tisch sitzen, sie schnell Dinge in ihrem „Aufgabenheft“ stehen haben, die sie nicht möchten. Gewünscht sind detaillierte Informationen über verschiedene Konzeptionen und Erfahrungen aus der Praxis.

Zwei Wohnungsunternehmen verfolgen die Idee, Alten-Wohngemeinschaften zu initiieren. Jeder hat seinen privaten Bereich mit einer kleinen Küche und im Mittelpunkt stehen Räumlichkeiten, in denen man sich gemeinsam treffen oder auch gemeinsam kochen kann. Hier gibt es aus Sicht der beiden Wohnungsunternehmen eine Nachfrage, allein schon, weil man im Alter nicht vereinsamen möchte. Die Wohnungsunternehmen, die sich für ein solches Konzept interessieren, würden solche Wohnformen realisieren, wenn es für die Gemeinschaftsflächen eine finanzielle Förderung gäbe.

Wohlfahrtsverbände

Aus Sicht der befragten Wohlfahrtsverbände gibt es folgenden Handlungsbedarf:

- Die Wohlfahrtsverbände wünschen eine klare definitorische Abgrenzung des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens und einen speziellen Kriterienkatalog, um für die Nachfrager ein einheitlich zu unterscheidendes Qualitäts- und Leistungsspektrum gewährleisten zu können.
- Das Betreute Wohnen/Service-Wohnen soll weiter forciert werden, auch hinsichtlich der Finanzierbarkeit für die Senioren und Rentabilität für die Anbieter.
- Gewünscht ist eine bessere Vernetzung mit den zuständigen Ministerien und den Anbietern von Betreutem Wohnen/Service-Wohnen bzw. ambulant betreuten Wohngemeinschaften.
- Wohlfahrtsverbände sehen einen Bedarf nach ambulant betreuten Wohneinrichtungen für Demenzerkrankte, werden aber nicht aktiv wegen der aktuellen rechtlichen Situation.
- Es gibt vonseiten der Wohlfahrtsverbände Vorstellungen zum vorliegenden, Arbeitsentwurf des Thüringer Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes als Nachfolgeregelung für das Heimgesetz auf Bundesebene: Es sollen klare Regelungen zur deutlichen Abgrenzung einzelner Wohnformen und zur qualitätsgesicherten Weiterentwicklung geschaffen werden.

- Einige Wohlfahrtsverbände sind der Auffassung, dass für die bauliche Ausstattung und die inhaltliche Strukturierung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft Förderprogramme notwendig sind.

Behindertenbeauftragte

Mit einer Ausnahme (vgl. Abschnitt 4.5.1) haben die Behindertenbeauftragten keine konkrete Zahl für die notwendigen barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen angegeben. Aus Sicht der Behindertenbeauftragten gibt es folgenden Handlungsbedarf:

- Viele Ältere bevorzugen Stadtzentren mit Altbaubestand, der unter Denkmalschutz steht. Wenn solche Gebäude für Ältere umgestaltet werden sollen, so ist ein Umdenken bei den Denkmalbehörden notwendig.
- Die Kommunen sollten finanziell besser ausgestattet werden, damit sie die Barrierefreiheit, wie sie in der Erklärung von Barcelona „Die Stadt und die Behinderten“ gefordert wird, auch umsetzen können.
- Es sollten Leitlinien für die Erstellung eines Stauraums für Rollatoren für die Sanierung von Häusern ohne Aufzug formuliert werden.
- Bei der Umsetzung von behindertengerechten Projekten wird gefordert, dass die Behindertenbeauftragten ihre Kontrollfunktion nicht nur bei der Planung, sondern auch vor der Freigabe ausüben können.
- Die ehrenamtlich tätigen Behindertenbeauftragten sind der Auffassung, dass sie zu wenige Einflussmöglichkeiten haben. Sie können zwar an Gremien teilnehmen, haben aber kein Stimmrecht.
- Gewünscht ist eine bessere Ausbildung für Behindertenbeauftragte, damit diese über ein fundiertes Wissen verfügen und besser beraten können.
- Zwei Behindertenbeauftragte fordern die Integration der UN-Konvention in das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen.

5.4. Auswirkungen des Beleihungsverhaltens der Banken auf die Bautätigkeit

Wohnungsunternehmen

In den acht untersuchten Regionen Thüringens haben alle befragten Wohnungsunternehmen, mit Ausnahme einer kommunalen Wohnungsgesellschaft, keine Probleme mit der Finanzierung durch Banken. In einer der befragten Städte gibt es zurzeit Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen sowie Probleme mit Altschulden. Es gibt keine Angebote für Umschuldungen und die Zinsen für Altkredite steigen und werden auch nur für zwei

bis drei Jahre festgelegt. Aus Sicht der Experten besteht die Gefahr, dass in zwei bis drei Jahren die Bank keine Kredite mehr vergibt und damit große Probleme für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft entstehen.

Einige Wohnungsunternehmen berichten, dass sie zwar aktuell keine Probleme mit der Finanzierung haben, dies allerdings vor einigen Jahren (ca. fünf bis sechs) der Fall war. In der Zwischenzeit werden Immobilien wieder als sichere Anlage gesehen und es gilt die reine individuelle Bonitäts- und Objektprüfung. Allerdings gibt es auch Banken, die sich ganz aus Thüringen zurückgezogen haben, z. B. die Eurohypo. Auch die Dresdner Bank scheint sich nach Aussage eines Wohnungsunternehmens aus der Region zurückzuziehen. Zurzeit werden einige Wohnungsunternehmen aktiv von Banken angesprochen, weil sie mit ihnen finanzieren möchten. Die Wohnungsunternehmen finanzieren überwiegend mit folgenden Banken:

- DKB: Alle befragten Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften arbeiten mit der DKB zusammen.
- KfW: Laut Aussagen der Wohnungsunternehmen verstärkt sich die Zusammenarbeit in den letzten Jahren (z. B. energetische oder altengerechte Sanierung).
- Förderbanken, wie z. B. Thüringer Aufbaubank, Bayerische Landesbodenkreditanstalt.
- Landesbanken, z. B. Landesbank Hessen-Thüringen, NordLB, WestLB.
- Sparkasse bzw. Kreissparkasse: Einige Wohnungsunternehmen haben lange Zeit nicht mit der Sparkasse zusammengearbeitet, weil sie zu unflexibel war und die Konditionen schlechter waren als bei anderen Banken. Die Zusammenarbeit nimmt aktuell deutlich zu. Die Sparkassen, aber auch die Volksbanken profitieren von dem Trend, das Portfolio (Guthaben und Kredite) stärker zu streuen. Außerdem betonen fast alle Wohnungsunternehmen, dass die Zusammenarbeit heute sehr gut funktioniert. Besonders bei kleineren Vorhaben (z. B. 300 Tsd. Euro) ist die Sparkasse sehr beliebt, da sie hier im Gegensatz zu großen Banken, wie der DKB, Interesse an der Finanzierung zeigt.
- Volks- und Raiffeisenbanken: Vereinzelt genannt
- Allianz Bank: Zwei Wohnungsunternehmen arbeiten mit der Allianz Bank zusammen. Die Allianz Bank hat die Umfinanzierung inkl. Übernahme der Kosten (z. B. die Grundbuchänderung) übernommen.

Darüber hinaus gibt es Banken, die jeweils nur von einem Wohnungsunternehmen erwähnt werden, wie z. B. Berli-

ner Bank, Bayerische HypoVereinsbank, Bank für Sozialwirtschaft oder auch Commerzbank.

Einige wenige Wohnungsunternehmen befürchten ein Globalrisiko, weil sich ihre Verschuldung auf eine Bank konzentriert (z. B. 80 - 90 % bei der DKB). Es gibt dann keine Möglichkeit mehr, mit anderen Banken zu evtl. günstigeren Konditionen zusammenzuarbeiten, weil sie diesen keine Sicherheiten bieten können. Wohnungsunternehmen berichten, dass sie externe Berater einschalten, um Kredite auf verschiedene Banken zu verteilen. Ein Wohnungsunternehmen hat sein Finanzierungs- und Beleihungskonzept von Dritten überprüfen lassen, um ein Globalrisiko zu vermeiden. Gleichzeitig berät der vtw. seine Mitglieder zu diesem Thema, so dass mit einer abnehmenden Relevanz des Globalrisikos zu rechnen ist.

Sparkassen sowie Volks- und Raiffeisenbanken berichten, dass sie vorsichtig mit der Kreditvergabe umgehen. Sie gehen nicht mit der Gießkanne über den Landkreis, um die Fremdkapitalmittel zu verteilen, sondern es wird jedes einzelne Bauvorhaben geprüft und beraten. Je nachdem, um welche Projekte es sich handelt, bieten sie Finanzierungsmodelle an, z. T. in Kombination mit öffentlichen Fördermitteln.

Privatpersonen

Laut Vertretern der Volksbanken und Sparkassen sind bei Krediten für private Haushalte folgende Auswahlkriterien, die als Indikator für die persönliche Leistungsfähigkeit dienen, relevant: Art des Einkommens (erstes Prüfkriterium) und Einkommenshöhe sind entscheidend. Sie haben keine Probleme mit einer Finanzierung bei Beamten, während sie bei Existenzgründern vorsichtig sind. Nach Prüfung der Einkommenshöhe und der Art des Einkommens steht die Frage nach einem angemessenen Eigenkapital. Die Regel ist, dass ein Eigenkapital in Höhe von 25 - 30 % erwünscht ist. Eine gute Eigenkapitalausstattung allein ist kein ausschlaggebendes Kriterium. Es wird geprüft, ob das Fremdkapital auch bedient werden kann. Eine Sparkasse macht auch eine 100 %-Finanzierung (ohne Eigenkapitalbeitrag), wenn die Zahlungsfähigkeit stimmt. Gleichzeitig allerdings sichert sie in diesen Fällen das Risiko der Arbeitslosigkeit und der Arbeitsunfähigkeit über eine Versicherung ab.

Auch Privatpersonen im ländlichen Raum erhalten Kredite, da nicht der Objektwert, sondern die persönliche Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers maßgeblich ist. Zum einen gibt es hier viele Kunden, die Eigenleistungen erbringen. Zum anderen haben die Erwerber im ländlichen

Raum meist auch höhere Eigenkapitalquoten. Insgesamt gibt es allerdings deutlich mehr Nachfrage für die Finanzierung von Eigentum in der Stadt. Bei Krediten (z. B. bis 25 Tsd. Euro für eine Sanierung) an Ältere wird deshalb auch darauf geachtet, dass dieser bis zum 75. Lebensjahr des Kreditnehmers getilgt ist. Es ist aber auch zusätzlich möglich, diese Regelung mittels einer verbindlichen Vereinbarung mit den Erben zu umgehen. Es gibt so gut wie keine Nachfrage für die Finanzierung von Wohneigentum im Geschoss. Die Sparkassen und Volksbanken finanzieren auch Sonderwohnformen wie Betreutes Wohnen/Service-Wohnen, wenn das Konzept stimmt und die Kosten „plausibel“ sind. Insgesamt haben sie gute Erfahrungen mit der Finanzierung solcher Objekte gemacht.

6. Analyse von acht regionalen Märkten

6.1. Auswahl und Charakterisierung acht typischer Märkte

In Absprache mit dem Ministerium wurden acht Regionen für eine vertiefende Untersuchung ausgewählt. Unter den ausgewählten Regionen gibt es vier Typen:

Typ A: Schrumpfende Region in einer schrumpfenden Wohnungsmarktregion. Dieser Typ ist viermal vertreten: Landkreis Altenburger Land, kreisfreie Stadt Gera, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Auch der Kyffhäuserkreis gehört zu diesem Typ, wobei in diesem Fall der Kyffhäuserkreis mit der Wohnungsmarktregion Kyffhäuserkreis identisch ist.⁸²

Typ B: Schrumpfende Region in einer stagnierenden Wohnungsmarktregion. Dieser Typ ist ein Mal vertreten: Landkreis Sonneberg.

Typ C: Stagnierende Region in einer schrumpfenden Wohnungsmarktregion. Dieser Typ ist ein Mal vertreten: Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

Typ D: Stagnierende Region in einer wachsenden Wohnungsmarktregion. Dieser Typ ist zwei Mal vertreten: Landkreis Gotha und Saale-Holzland-Kreis.

- **Altenburger Land (Typ A):** Das Durchschnittsalter⁸³ ist im Altenburger Land mit 48,4 Jahren sehr hoch. Es wird bis zum Jahr 2025 noch ein Einwohnerverlust von 23 % prognostiziert.⁸⁴ Auch der Wanderungsverlust ist mit rd. -7 Personen pro 1 Tsd. Einwohner hoch. Im Altenburger Land dominiert der Geschosswohnungsbau (63 %), nur ein gutes Drittel der Wohneinheiten sind Ein-/Zweifamilienhäuser. Der Leerstand⁸⁵ im Geschosswohnungsbau ist mit 16 % sehr hoch. Die durchschnittliche Bautätigkeit ist mit 0,6 fertiggestellten Wohnungen pro 1 Tsd. Einwohner p. a. (2005 - 2010) sehr gering.
- **Kyffhäuserkreis (Typ A):** Im Kyffhäuserkreis ist das Durchschnittsalter mit 46,9 Jahren hoch. Bis 2025

gibt es noch einen weiteren Einwohnerverlust von über 27 %.⁸⁶ Auch die Wanderungsverluste sind mit -7 Personen pro 1 Tsd. Einwohner sehr hoch. Der Kyffhäuserkreis ist mit 41.475 Wohneinheiten die zweitkleinste Wohnungsmarktregion in Thüringen. Es dominiert der Ein-/Zweifamilienhausbau, fast zwei Drittel der Wohneinheiten finden sich in solchen Gebäuden (zweithöchste Quote). Der Leerstand ist im Geschosswohnungsbau mit 10 % relativ hoch. Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren (2005 - 2010) sehr gering. Mit 0,5 fertiggestellten Wohnungen pro 1 Tsd. Einwohner p. a. bildet der Kyffhäuserkreis das Schlusslicht von Thüringen.

- **Saalfeld-Rudolstadt (Typ A):** Das Durchschnittsalter liegt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt bei 47,9 Jahren. Der Einwohnerverlust bis 2025 wird auf rd. 23 % geschätzt. Das ist im landesweiten Vergleich sehr hoch. Der Wanderungsverlust im Jahr 2010 belief sich auf -6 Personen pro 1 Tsd. Einwohner. Der Leerstand im Geschosswohnungsbau ist mit rd. 7 % relativ moderat. Durchschnittlich wurde im Zeitraum zwischen 2005 - 2010 rd. eine Wohnung pro 1 Tsd. Einwohner jährlich fertiggestellt. Mit rd. 70 % entstanden dabei vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser. Der Wohnungsbestand ist relativ ausgeglichen hinsichtlich dem Verhältnis zwischen Mehrfamilienhäusern und Ein-/Zweifamilienhäusern.
- **Gera (Typ A):** Die kreisfreie Stadt Gera gehört zu den Schrumpfungsregionen, das Durchschnittsalter liegt bei 47,8 Jahren. Der Einwohnerverlust bis 2025 wird auf rd. 17 % geschätzt. Der Leerstand ist mit 13 % sehr hoch. Es wurden nur sehr wenige Wohnungen gebaut (0,8 Wohnungen jährlich pro 1 Tsd. Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2005 - 2010). Der durchschnittliche Wanderungsverlust von -2 Personen pro 1 Tsd. Einwohner ist relativ moderat. Der Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern ist mit 17 % der niedrigste in Thüringen.
- **Sonneberg (Typ B):** Der Landkreis Sonneberg ist eine schrumpfende Region in einer stagnierenden Wohnungsmarktregion. Das Durchschnittsalter liegt mit 47,4 Jahren sehr hoch. Der Einwohnerverlust wird bis 2025 auf rd. 20 % geschätzt. Der Leerstand ist mit 14 % überdurchschnittlich hoch. Im Zeitraum 2005 - 2010 wurden im Durchschnitt nur rd. 0,6 Wohnungen je 1 Tsd. Einwohner gebaut. Dieser Wert ist der zweit-

⁸² Mit Ausnahme von drei Wohnungsmarktregionen, die nur einen Landkreis umfassen, umfassen die anderen Wohnungsmarktregionen zwei bis vier Landkreise.

⁸³ In diesem Abschnitt angegebene Daten beziehen sich immer, wenn nicht explizit anders angegeben, auf das Jahr 2010.

⁸⁴ Laut TLS.

⁸⁵ Die im Folgenden angegebenen Leerstände im Geschosswohnungsbau beziehen sich auf die Bestände der vtw.-Unternehmen.

⁸⁶ Laut TLS.

niedrigste in Thüringen. Dabei dominierte vor allem der Ein-/Zweifamilienhausbau. Der Wanderungssaldo belief sich im Jahr 2010 auf -3 Personen pro 1 Tsd. Einwohner.

- **Schmalkalden-Meiningen (Typ C):** Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist eine stagnierende Region in einer schrumpfenden Wohnungsmarktregion. Das Durchschnittsalter ist mit 46,5 Jahren nur leicht überdurchschnittlich. Der Wanderungssaldo belief sich im Jahr 2010 auf -7 Personen pro 1 Tsd. Einwohner. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellung von 0,9 Wohnungen pro 1 Tsd. Einwohner (2005 - 2010) ist die Bautätigkeit relativ hoch. Dabei handelt es sich vorwiegend um Ein-/Zweifamilienhäuser. Beim Wohnungsbestand dominieren die Ein-/Zweifamilienhäuser. Der Einwohnerverlust wird bis 2025 auf rd. 17 % geschätzt. Die Wohnungsleerstandsquote beträgt 8 %.
- **Saale-Holzland (Typ D):** Der Saale-Holzland-Kreis ist eine stagnierende Region in einer wachsenden Wohnungsmarktregion. Mit 46,1 Jahren liegt das Durchschnittsalter nur leicht über dem thüringenweiten Durchschnitt. Der Bevölkerungsverlust wird bis 2025 auf rd. 12 % geschätzt. Der Wanderungssaldo belief sich im Jahr 2010 auf -4 Personen pro 1 Tsd. Einwohner. Das ist ein geringerer Wert als der Landesdurchschnitt mit 14 %. Die Bautätigkeit entspricht mit 1,0 Wohnung je 1 Tsd. Einwohner p. a. (2005 - 2010) annähernd dem Wert von Thüringen. In diesem Zeitraum entstanden vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser. Der Wohnungsleerstand beläuft sich im Geschosswohnungsbau auf 5 %. Das ist im durchschnittlichen landesweiten Vergleich sehr gering.
- **Gotha (Typ D):** Der Landkreis Gotha ist eine stagnierende Region in einer wachsenden Wohnungsmarktregion. Der Wohnungsmarkt im Landkreis Gotha ist eher stagnierend. Im Zeitraum zwischen 2005 - 2010 wurden vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser fertiggestellt. Das Durchschnittsalter liegt bei 46 Jahren. Der Wanderungssaldo von -1 Personen pro 1 Tsd. Einwohner ist relativ moderat. Derzeit besteht im Geschosswohnungsbau eine relativ hohe Leerstandsquote von 11 %. Bautätigkeit fand vor allem im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser statt.

6.2. Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Experten

Altschuldenhilfe

Einige der befragten Wohnungsunternehmen sind der Auffassung, dass sie weiterhin Gebäude abreißen müssen, und sie dies ohne Fortführung der Altschuldenhilfe nicht leisten können. Die Fortführung der Altschuldenhilfe begründen die Wohnungsunternehmen u. a. damit, dass in ihren Beständen schon heute viele ältere Mieter wohnen, die mit weiter zunehmendem Alter in ein Pflegeheim ziehen oder sterben. Es gibt gleichzeitig keinen ausreichenden Zuzug und damit werden sich die Leerstände, v. a. in den randstädtisch gelegenen Plattenbaugebieten, deutlich erhöhen. Dies ist ein besonderes Problem für kleinere Gesellschaften, die umfassend saniert haben. Zwei der befragten Wohnungsunternehmen haben sich für die Fortführung der Altschuldenhilfe in einer modifizierten Form ausgesprochen. Es soll ein bestimmter Betrag Altschulden erlassen und an anderer Stelle (in der Innenstadt bzw. dem erhaltenswerten Stadtzentrum) investiert werden. Ein Wohnungsunternehmen⁸⁷ gibt aber zu bedenken, dass es evtl. andere Wohnungsunternehmen gibt, die keinen Bestand im Stadtzentrum haben und deshalb von einer solchen Regelung nicht profitieren könnten. Einige Wohnungsunternehmen sprechen sich für die Beibehaltung der Altschuldenhilfe aus, obwohl sie selbst keine Probleme haben, aber sie sehen sich als Teil der Thüringer Wohnungswirtschaft und wollen für die anderen, die Probleme haben, mitkämpfen.

Die befragten Banken sind überwiegend der Auffassung, dass viele Wohnungsunternehmen auch ohne Förderung abreißen und neu bauen können. Aus ihrer Sicht gibt es nur vereinzelt Wohnungsunternehmen, die sich den Abriss ohne Altschuldenhilfe nicht leisten können. Die befragten Bankenvertreter sprechen sich gegen eine Förderung unrentabler Unternehmen aus, weil dadurch Anreize zur Misswirtschaft gesetzt werden. Diese Aussage treffen die Banken aus Sicht einiger Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund, dass sie der Wohnungswirtschaft eine gute Bonität attestieren. Würden die Banken den Wohnungsunternehmen einen Abriss ohne Altschuldenhilfe nicht zutrauen, könnten sie wahrscheinlich ihre Kreditvergabe an die Wohnungsunternehmen nicht rechtfertigen.

⁸⁷ Ein Wohnungsunternehmen hat im Rahmen eines Workshops zu bedenken gegeben, dass es evtl. Wohnungsunternehmen gibt, die keinen Bestand im Stadtzentrum haben und deshalb von einer solchen Regelung nicht profitieren könnten.

Verstetigung der Städtebauförderung

Sowohl Bürgermeister als auch Wohnungsunternehmen fordern die Fortführung der Städtebauförderung, weil diese aus ihrer Sicht das effektivste Förderprogramm für die neuen Bundesländer ist. Die geplante Kürzung der Städtebauförderung wird als kontraproduktiv kritisiert. Einige Experten befürchten z. B., dass nicht genügend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, um Schrottimmobilien, die einen negativen Einfluss auf Quartiere in erhaltenswerten Stadtzentren haben, abzureißen.

Laut Experten wären die Altstädte ohne Städtebauförderung unansehnlich. Einige Wohnungsunternehmen sprechen sich für eine Fortführung der Städtebauförderung aus, um mit ihrer Hilfe an zentrumsnahen Standorten nicht nachgefragte Wohnungsbestände abreißen und durch nachgefragte Wohnungen ersetzen zu können. Nur so können aus ihrer Sicht qualitativ nachgefragte Wohnungen, die in den Beständen nicht vorhanden und auch nicht über Umbau realisierbar sind, angeboten werden. Dies betrifft im Wesentlichen Angebote für Ältere, die ohne Förderung nicht rentabel wären, weil die für die Refinanzierung notwendigen Mieten nicht bezahlt werden können.

Einige Städte sehen in der Städtebauförderung ein sehr gutes Instrument, schätzen es aber als zu kompliziert ein, weil sie es den privaten Bauherren nur schwer vermitteln können. Hier ist eine größere Flexibilität gewünscht. Hinzu kommt, dass eine Reduzierung der Anzahl der Instrumente gefordert wird. Dies könnte aus Sicht der Experten die Städtebauförderung vereinfachen und dadurch zu mehr Flexibilität führen. Eine Stadt berichtet, dass sie im Rahmen des Stadtumbaus Probleme mit der Planungsschadenshaftung hat. Im konkreten Fall soll aufgrund des Stadtumbaukonzepts einem Grundstück, welches derzeit noch mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut ist, das Baurecht entzogen werden und eine öffentliche Grünfläche entstehen. Wenn Baurechte entzogen werden, kommt es zu einer Schadenshaftung der planenden Kommune. Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält hier noch keine geeigneten Regelungen, die der Notwendigkeit des flächenhaften Rückbaus von Wohngebäuden und der Umwidmung von Flächen im Zuge des Stadtumbaus Rechnung tragen. Die Höhe des Schadenersatzes wird nach geltendem Recht in einem gutachterlichen Verfahren (und letztendlich vor Gericht) entschieden. Die rechtlichen und finanziellen Risiken führen dazu, dass von den Zielen des Stadtumbaus Abstand genommen wird und sich stadtplanerisch unerwünschte Rest-Bebauungsinseln verfestigen.

Ein weiterer Verbesserungsvorschlag, der in zwei Workshops angesprochen wurde, ist die Regelung zur Finanzierung der notwendigen Eigenmittel der Kommune. Hier sollte es aus Sicht der Experten möglich sein, dass die notwendigen Eigenmittel auch als Eigensatzmittel von Dritten wie beispielsweise dem kommunalen Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden können. Eine geplante Abschaffung der Regelung, welche vorsieht, dass der kommunale Anteil nicht von Dritten übernommen werden kann, wird insbesondere von Kommunen mit eingeschränkter finanzieller Handlungskraft befürwortet. Außerdem sollte die Städtebauförderung für die Wohnumfeldverbesserung auf die Wohnungsunternehmen übertragbar sein, da eine kommunale Finanzierung oft nicht möglich sei.

Verstetigung der Wohnungsbauförderung

Aus Sicht der Experten ist das Innenstadtstabilisierungsprogramm von großer Bedeutung. Fast alle befragten Experten sprechen sich für das Innenstadtstabilisierungsprogramm aus und hoffen auf eine Erhöhung der finanziellen Mittel, weil aus ihrer Sicht nur so die Innenstädte gestärkt und aufgewertet werden können. Einige Städte wären nicht mehr handlungsfähig, wenn das Innenstadtstabilisierungsprogramm fortfallen würde. Dies betrifft v. a. Altbaugebiete in den erhaltenswerten Stadtzentren:

- Aus Sicht einiger Experten kann nur mithilfe des Innenstadtstabilisierungsprogramms das Stadtbild erhalten werden. Die notwendigen Sanierungen und die Erschließung von Baulücken in den erhaltenswerten Stadtzentren sind ohne dieses Programm nicht möglich, da aufgrund der erzielbaren Mieten Investitionen nicht rentabel sind.
- Der Vorteil des Innenstadtstabilisierungsprogramms wird u. a. darin gesehen, dass eine marktübliche Miete vereinbart wird. Dies hilft insbesondere bei der Altbau-sanierung. Allerdings fordern die Experten, dass die Vorschrift, die Miete über die Laufzeit nicht zu erhöhen, gestrichen wird.
- In Kombination mit Mitteln aus der Städtebauförderung können Projekte mit dem Innenstadtstabilisierungsprogramm rentabel durchgeführt werden. Aus Sicht der Experten ist dies bei komplexen Neubauten (beispielsweise auf einer Industriebrache) nicht möglich. Hier wird gefordert, die Obergrenze zu erhöhen, damit auch Leuchtturmprojekte rentabel finanzierbar sind. Außerdem sei die Kombifinanzierung mit der Städtebauförderung sehr aufwändig.

Aus Sicht vieler Experten geht es nicht darum, neue Programme aufzustellen, vielmehr sollen die Innenstädte über die Kombination von Städte- und Wohnungsbauförderung weiter vorangetrieben werden. Experten wünschen außerdem, dass die Fördergrundsätze für die Wohnungs- und Städtebauförderung im Landesverwaltungsamt vereinheitlicht werden. Hier gebe es z. T. eine unterschiedliche Handhabung, was die Flexibilität der Instrumente stark verringere.

Förderprogramme

Im Hinblick auf die Förderprogramme gibt es aus Sicht der Experten folgenden Handlungsbedarf:

- Es wird von verschiedenen Experten angemerkt, dass es keine Nachfrage nach klassischem sozialem Wohnungsbau mehr gibt. Es gäbe hier kein Interesse, da die Marktmieten nicht höher als die Grundsicherungsmieten seien. Z. T. seien die Grundsicherungsmieten sogar höher als die Marktmieten. Eine Ausnahme bildet Jena. Hier wiederum haben die Investoren kein Interesse an einer Mietpreisbindung. Zusätzlich lehnen die Experten die Belegungsbindung ab, da sie eine soziale Durchmischung von Wohngebieten stark erschwere. Einige Experten führen außerdem an, dass der klassische soziale Wohnungsbau zu unsinnigen Marktverzerrungen führt.
- Eine Bank berichtet, dass ihre privaten Kunden zu wenig über Fördermittel wissen. Der ein oder andere würde gerne in der Altstadt investieren und auch Fördermittel in Anspruch nehmen, wenn er wüsste, wie dies funktioniert. Bei diesen Privatkunden handelt es sich z. B. um Personen, die ein nicht genutztes Drei- oder Vierfamilienhaus im Stadtzentrum haben und über wenig Eigenkapital verfügen.
- Das Programm „Genial zentral“ wird sehr geschätzt. Hier wird eine Fortführung gewünscht.
- Einige haben im Rahmen der Befragung gefordert, dass das KfW-Programm für Barrierefreiheit weitergeführt wird und die strengen Auflagen gelockert werden.⁸⁸
- Von einigen befragten Wohnungsunternehmen wird gefordert, dass die Bewilligungszusagen zwei Jahre im Voraus gegeben werden sollten, so dass Planungssicherheit besteht. Dies gilt v. a. dann, wenn man zur Umsetzung eines Projekts eine Kofinanzierung benötigt. Die Suche nach einer Kofinanzierung braucht Zeit.
- Einige Experten argumentieren zusätzlich, dass die Bearbeitungszeit bei den Förderprogrammen besonders

für Private zu lange dauert. Um sinnvolle Anreize zu setzen, müsste die Förderung hier einfach und zeitnah zur Verfügung stehen.

- Überschuldete Gemeinden sprechen sich für eine Fortführung der finanziellen Unterstützung bei der Sicherung von Gebäuden aus.
- Eine Stadt übernimmt Grenzzimmobilien, um das erhaltenswerte Stadtzentrum zu stabilisieren. Sie ist der Auffassung, dass es für dieses Zwischenerwerbermodell eine Förderung geben müsste.
- Einige fordern, den Vergabeschlüssel zu verändern und die Städte besser finanziell auszustatten, da diese die zentralen Versorgungsleistungen übernehmen müssen.
- Generell sprechen sich die Experten gegen eine Belegungsbindung für Förderprogramme aus. Auch Vorschriften, die Grundrisse betreffen und noch aus den 1960er Jahren stammen, sind heute hinderlich und führen dazu, dass die oft individuelle Nachfrage nicht befriedigt werden kann.

Energetische Sanierung

Mit einer Ausnahme sehen alle der befragten Wohnungsunternehmen Probleme mit der energetischen Sanierung:

- Es wird gegen die energetische Sanierung argumentiert, weil aus Sicht der Experten keiner die Richtlinien versteht und nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.
- Bemängelt wird, dass die Wohnungswirtschaft im letzten halben Jahr mit 18 verschiedenen Referentenentwürfen zur energetischen Sanierung konfrontiert wurde.
- Es wird kritisiert, dass die geforderten Maßnahmen wirtschaftlich nicht leistbar sind. Aus Sicht der Experten sind die Kosten, die bei energetischen Sanierungsmaßnahmen entstehen, nicht warmmietenneutral umzusetzen, denn die Einsparung durch die Betriebskostenreduktion reichten nicht aus, um eine energetische Sanierung zu finanzieren. Höhere Mieten sind außerdem nicht möglich, da diese bereits an der Obergrenze sind.
- Aus Sicht einiger Experten nutzen die steuerlichen Entlastungsmaßnahmen, die diskutiert werden, der Wohnungswirtschaft nicht, weil sie nicht steuerpflichtig ist.
- Einige Wohnungsunternehmen sehen nicht die Wohnungswirtschaft als größten Umweltverschmutzer und sehen von daher nicht ein, dass etwas mehr Dämmschicht für die Umwelt von Bedeutung sein kann.

⁸⁸ Das KfW-Programm für Barrierefreiheit wird in modifizierter Form weitergeführt.

- Laut Experten interessieren sich die Mieter (mit einer Ausnahme) nicht für einen Energieausweis.
- Kritisiert wird, dass der Einsatz erneuerbarer Energien erhöhte Betreuungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten mit sich bringt. Es gibt aktuell eine Erhebung bei Thüringer Wohnungsunternehmen, bei der geprüft werden soll, wer welche erneuerbaren Energien im Einsatz hat (mindestens drei Jahre) und welche Nebenkosten anfallen.
- Es wird argumentiert, dass es kein Einsparpotential gibt. Das, was z. B. weniger an Wärmeerzeugung benötigt wird (Solartechnik), wird für Nebenkosten aufgebracht.
- Einige der Befragten sprechen sich gegen die Zwangsquote beim Einsatz erneuerbarer Energien aus. Wenn es per Bundesgesetz eine Zwangsrate zur Modernisierung geben soll, unabhängig davon, welcher energetische Standard schon erreicht ist, dann kann man das laut Experten nicht als eine maßvolle, bezahlbare und sozial verträgliche Energie- und Klimapolitik bezeichnen. Eine Wohnungsgesellschaft führt beispielsweise an, dass sie bei einer Zwangsquote zur Modernisierung in Höhe von 3 % spätestens im dritten Jahr anfangen müsste, die erst kürzlich sanierten Bestände erneut zu sanieren.
- Bei einer Zwangsquote zur Modernisierung, die nicht warmmietenneutral umgesetzt werden kann, kann es nach Ansicht der Experten Probleme mit der Wohnraumversorgung für KdU-Bezieher geben. Eine Folge der Zwangsquote wäre eine Konzentration der KdU-Empfänger auf teil- bzw. unsanierte Bereiche, obwohl eine soziale Durchmischung gewünscht ist.
- Vor allem in Städten mit Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, wird bei der energetischen Sanierung ein großes Problem gesehen. Laut Experten hat man, auch wenn man sich befreien lässt, das Problem, dass man einen Energieausweis vorweisen muss. Deshalb wird gefordert, eine energetische Bilanz von Stadtquartieren zu ziehen und diese nicht auf einzelne Wohngebäude zu konzentrieren.

Gebietsreform

Einige sprechen sich für eine Gebietsreform aus, bei der das Ziel die Stärkung des Systems der zentralen Orte sein soll. Mehrere Mittelzentren berichten, dass sich kleinere Orte im Umkreis so zusammenschließen, dass ein „Speckgürtel“ um die Mittelzentren entsteht, der von den Versorgungsleistungen der Mittelzentren profitiert, gleichzeitig diesen auch Steuerkraft abzieht. Es kann keine einheitliche Strategie für die Stadt-Umland-Entwicklung verfolgt werden wie

z. B. bei der Ausweisung von Bauland. Wenn z. B. in einer Stadt versucht wird, das Stadtzentrum zu stärken und kein neues Bauland in Stadtrandlage ausgewiesen wird, hilft es wenig, wenn andere Orte im Umland Bauland anbieten. Die Folge ist, dass die Stadt erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen muss.

Aus Sicht eines Landrats müssen sich benachbarte Gemeinden zusammenschließen, nur so können sie überleben, weil eine größere Gemeinde mehr finanzielle Kraft hat, um die Entwicklung voranzutreiben. Hierfür sind sachlich begründete, frühzeitige regionale Zusammenschlüsse vonnöten. Einige Experten sind der Auffassung, dass sich eine Gemeinde erst ab 5 Tsd. Einwohnern rechnet. Durch die Eingemeindungen können Einsparungen entstehen, z. B. durch die Aufstellung eines gemeinsamen Haushalts, eines gemeinsamen Bauhofs, der zuständig ist für Winterdienst und Straßenreinigung, auch Friedhöfe können zusammengelegt werden.

Eine befragte Bürgermeisterin will mit einer Nachbargemeinde fusionieren, dies ist aber nicht möglich, weil der Stadtrat die Eigenständigkeit um jeden Preis möchte. Die Bürgermeisterin hat das Problem, dass sie in ihrer Stadt ohne Fördermittel nichts mehr bewegen kann. Kofinanzierungen bei Förderungen kann die Stadt nicht leisten. Es können keine Darlehen aufgenommen werden, weil die Stadt im Konsolidierungsprozess ist. Alle freiwilligen Leistungen werden gestrichen. Es können keine Fußwege oder Straßen mehr in Ordnung gehalten werden. Die Mittel zur Sicherung von leer stehenden Gebäuden laufen aus und die Kommune kann dann die Sicherung nicht mehr finanzieren. Da die Eingemeindungen nicht auf freiwilliger Basis laufen, wird eine gesteuerte Eingemeindung gefordert.

Aus diesen Gründen wird von mehreren Kommunen eine Gebietsreform, die sich an dem System der zentralen Orte orientiert, gefordert.

Entwicklung im ländlichen Raum

Ein Landrat fordert die Erstellung eines Katasters, das Aufschluss über leer stehende Gebäude gibt, mit dem Ziel, auch Gemeinden zwingen zu können, sich um leer stehende Gebäude zu kümmern. Voraussetzung wäre, dass diese Gebäude „verschenkt“ bzw. zu einem sehr geringen Preis verkauft werden. Allerdings sind aus Sicht des Landrats Förderungen notwendig, um die leeren Gebäude lukrativ gestalten zu können. Aus seiner Sicht haben die Kommunen i. d. R. nicht genug finanzielle Mittel, um dies allein leisten zu können. Als Nutzung käme z. B. Tourismus in Frage

(Verweis auf ein Projekt in Eschwege in Hessen; Häuser und Wohnungen werden als Zweitwohnsitz an Holländer verkauft).

Fusionen

Kleine Wohnungsgenossenschaften fordern Fusionen mit anderen Genossenschaften. Ziel ist die Ausdifferenzierung des Portfolios und die Sicherung einer langfristig ausreichenden Bestandsgröße. Größere Genossenschaften bieten aus Sicht der Befragten höhere Stabilität und finanzielle Schlagkraft. Den Vorteil, wenn kleine Genossenschaften zu einer größeren fusionieren, sehen Kommunen z. B. darin, dass die Unternehmen sich dann nicht mehr auf einen einzelnen Standort fixieren, sondern die gesamte Stadtentwicklung im Blick haben. Eine Wohnungsgenossenschaft spricht sich im Zusammenhang mit einer Fusion für eine Umgründung in eine Kapitalgesellschaft aus. Außerdem wird auch die Möglichkeit in Betracht gezogen, dass kommunale Wohnungsunternehmen mit den ansässigen Wohnungsgenossenschaften fusionieren.

Aus Sicht vieler Wohnungsunternehmen ist die Höhe der Grunderwerbsteuer ein großes Hemmnis für Fusionen. Bei einer kürzlich vollzogenen Fusion eines befragten Wohnungsunternehmens fielen beispielsweise ca. 370 Tsd. Euro an. In Thüringen gab es nach der Wende für einen Zeitraum von drei Jahren die Möglichkeit, zu fusionieren, ohne dass Grunderwerbsteuer anfiel. In diesem Zeitraum fanden nur fünf Fusionen statt. Die Experten argumentieren, dass der Druck damals noch nicht so hoch war und fordern heute eine Unterstützung des Landes bzw. einen Erlass oder eine Senkung der Grunderwerbsteuer bei Fusionen.

Wohnungsbauvermögen

Eine Wohnungsgenossenschaft spricht sich für den Aufbau eines Wohnungsbauvermögens aus. Die Genossenschaft befürchtet, dass, wenn der Solidarpakt II 2019 ausläuft, vom Bund keine Fördermittel mehr fließen und die Länder dann ein Vermögen für die Wohnungsbauförderung haben müssten. Mithilfe eines solchen Vermögens sollte zukünftig gefördert werden und die Zinstilgung wieder in das Vermögen zurückfließen. *[Anmerkung: Durch das Thüringer Förderfondsgesetz (ThürFöFG) wurde das Wohnungsbauvermögen mit Wirkung vom 31. Dezember 2011 errichtet.]*

Denkmalschutz

Einige der Befragten sind der Auffassung, dass man als Wohnungsunternehmen bei den denkmalgeschützten Gebäuden nicht rentabel investieren kann, da die vorhandenen Abschreibungsmöglichkeiten nur entlasten, wenn Ein-

kommen erzielt wird. Auch argumentieren die Experten, dass die Denkmalschutzbehörde bei Abrissen zu unflexibel ist. Dies ist insbesondere in Städten mit vielen Altbauten ein Problem. Deshalb wird u. a. gefordert, dass man auch leer stehende Bauernhöfe, die unter Denkmalschutz stehen, abreißen darf, um das Umfeld positiv aufwerten zu können.

Weitere Handlungsbedarfe aus Sicht der befragten Experten

- Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist bei Schrottimmobilien ein Problem, da sie ein zusätzlicher Kostenfaktor ist. Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist zwar kein Problem, wenn der Preis mehr oder weniger bei null Euro liegt, weil das Gebäude keine Funktion mehr erfüllen kann. In einigen Städten werden noch relativ hohe Preise verlangt, so dass auch die Höhe der Grunderwerbsteuer an Bedeutung gewinnt. Dieser zusätzliche Kostenfaktor behindert das Zwischenerwerbermodell, das viele Städte verfolgen, um das erhaltenswerte Stadtzentrum zu stabilisieren.
- Aus Sicht der Wohnungsunternehmen sollte das Programm „Soziale Stadt“ weitergeführt werden. Die Finanzierung z. B. von Quartiersmanagern hat eine zentrale Bedeutung für die Stabilisierung der Wohnquartiere. Auch Begegnungsstätten, die einen wichtigen Kristallisationsort für die gegenseitige Unterstützung und Hilfe im Alltag bilden, wurden aus dem Programm mitfinanziert.

7. Zusammenfassung und Empfehlungen

Die langfristige Schrumpfung der Zahl der Einwohner und jetzt auch die einsetzende Schrumpfung der Zahl der Haushalte stellen die Gemeinden künftig vor neue, große Herausforderungen. Dadurch verändern sich auch Art und Umfang der Bemühungen um eine Stadterneuerung.

Demographisches Wachstum und demographische Schrumpfung sind in ihren Auswirkungen nicht einfach nur zwei spiegelverkehrte Seiten einer Medaille. So hat Marktversagen in Wachstumsregionen weniger gravierende Folgen, weil Wachstum mehr positive, sich selbst verstärkende externe Effekte hervorbringt als schrumpfende Immobilienmärkte mit ihren „ansteckenden“ baulichen und wertmäßigen Verfallsprozessen und damit lähmenden Investitionswirkungen. Sehr vereinfacht: Die im Wachstum investierenden Eigentümer verbessern Erwartungen und Investitionsneigung benachbarter Eigentümer. Aber in der Schrumpfung verschlechtert die Zurückhaltung vorsichtiger Eigentümer die Erwartungen und Ertragsaussichten benachbarter Eigentümer mit der Folge negativer Investitionswirkungen. Immer mehr Eigentümer können so andere Eigentümer in der Nachbarschaft schädigen. Negative externe Effekte auf der Angebotsseite können zu Verfall führen, der nachfragebedingt (noch) nicht notwendig wäre. Nicht nur Leerstände und Wertminderungen privater Immobilien werden durch negative Ausstrahlungen und Marktmängel auf der Angebotsseite verursacht. Auch öffentliche Vermögen werden unter Umständen unnötig entwertet. **Unter Bedingungen der demographischen Schrumpfung muss Stadterneuerung diese Entwertungsprozesse und ihre Ausstrahlungsverluste berücksichtigen.**

Die regionalen Entwicklungen werden sich im demographischen Prozess stärker differenzieren. Neben weiterhin wachsenden Stadtregionen als Folge hoher Zuwanderung werden andere Regionen oder Dörfer und Städte als Folge von Abwanderung und Sterbeüberschuss stärker schrumpfen. In den schrumpfenden Regionen werden die zunehmenden Soziallasten in den kommunalen Haushalten weiter an Bedeutung gewinnen und andere Aufgaben wie etwa die Stadterneuerung regelrecht an den Rand drängen. **Im Ergebnis werden Städte mit besonders hohen Stadterneuerungsaufgaben fiskalisch noch stärker als heute besonders arm sein.**

Wohnungsneubau wird in den demographisch schwächeren Regionen immer stärker **durch eine qualitative Zusatznachfrage** getragen werden und geht auch bei wachsenden Leerständen weiter, weil Haushalte mit hohen Ansprüchen im Wohnungsbestand nicht die Qualitäten finden, die sie erwarten. Wohnungsmärkte mit einer rückläufigen Zahl der Haushalte erzeugen damit über die rein demographisch bestimmten Überschüsse hinaus **ein Zusatzangebot durch Neubau**, das die Stadterneuerungsaufgaben vergrößert. Vor allem wird der Erneuerungsbedarf, der Abrisse erfordert, erhöht. Stadterneuerungspolitik muss die Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Teilmärkten stärker berücksichtigen. Eine Investitionsförderung an Standorten mit hoher Erosion kann bei einem Überangebot den Verfall und Leerstand an anderen Standorten beschleunigen, weil dort Wettbewerbsnachteile entstehen. Förderung kann dann lediglich Erneuerungsbedarf im Raum herumschieben.

In der Schrumpfung steigt der Bedarf nach einer hohen Flexibilität der Bodennutzung bzw. der Märkte und einer zügigen Anpassung der tatsächlichen Nutzung an aktuelle Knappheiten. Eigentümer reagieren hier i. d. R. mit Leerstellenlassen. Eine Wiedernutzung scheitert auf dezentralen Märkten i. d. R. an negativen externen Effekten und daran, **dass sich Eigentümer mit ihren ewigen Nutzungsrechten den Knappheitsveränderungen am Bodenmarkt entziehen können und insbesondere die volkswirtschaftlichen Schäden eines Leerstellenlassens nicht tragen und dadurch Marktstörungen und Lasten für Dritte hervorrufen.** Nach den bisherigen politischen Weichenstellungen dürften Stadtbrachen weiter wachsen. Die Städtebauförderung wird unter den geltenden Rahmenbedingungen nicht „nachkommen“, weil die starken (am Markt zu teuren) Rechte der Alteigentümer abgewrackter Grundstücke zu hohem öffentlichen Erneuerungsaufwand und zeitlich extrem aufwändigen Erneuerungsprozessen führen. Das war in der Vergangenheit auch schon so. Bei zunehmender Schrumpfung wachsen jedoch die quantitativen nachfragebedingten Aufgaben. Unabhängig davon nehmen mit der Größe der Verfallsgebiete auch die Ansteckungseffekte absolut zu. Stadtentwicklungsprozesse vollziehen sich in langen Fristen. Dementsprechend müssen auch die langfristigen demographischen Trends im Auge behalten werden. Die schrumpfenden Einwohnerzahlen der Vergangenheit haben bei zunehmenden Haushaltszahlen bereits einen Vorgeschmack geliefert. Aber jetzt beginnt die Zeit sinkender Haushaltszahlen.

7.1. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und Prognose bis 2025

Etwa die Hälfte aller thüringischen Landkreise und kreisfreien Städte weisen ein hohes Durchschnittsalter ihrer Einwohner sowie eine überdurchschnittliche Abwanderung auf und sind daher Schrumpfungsregionen. Im Jahr 2010 lag die Neuvertragsmiete in sieben Landkreisen höher als 6,00 und in sechs Landkreisen niedriger als 5,00 Euro/m². Hohe Mietniveaus haben vor allem die kreisfreien

Städte und Wachstumsregionen. Im Zeitvergleich der vorangegangenen drei Jahre sind die Mieten in zehn Landkreisen mehr als 1 % angestiegen, in neun Landkreisen sind sie allerdings auch gesunken – dies betraf vornehmlich die Schrumpfungsregionen.

Gut die Hälfte aller Landkreise verliert bis zum Jahr 2025 mehr als 15 % der Einwohner, die Wohnungsnachfrage wird jedoch nur in etwa jedem dritten Landkreis um mehr als 15 % einbrechen. Dennoch wird für jeden vier-

Tabelle 21: Übersichtstabelle für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Thüringen

Basis: Bevölkerungsprognose gem. TLS-Variante

	Grenzwert +	Grenzwert -	Erfurt (KS)	Gera (KS)	Jena (KS)	Suhl (KS)	Weimar (KS)	Eisenach (KS)	Eichsfeld	Nordhausen	Wartburgkreis	Unstrut-Hainich-Kreis	Kyffhäuserkreis	Schmalkalden-Meiningen	Gotha
Regionsampel			grün	rot	grün	rot	grün	rot	gelb	gelb	rot	gelb	rot	rot	grün
Prognosen 2009 - 2025															
Bevölkerung	>0% <-15%		+	-	+	-	+	0	0	0	-	0	-	-	0
Wohnungsnachfrage	>0% <-15%		+	-	+	-	+	0	0	0	0	0	-	0	0
Neubaunachfrage*															
insgesamt	>20 <10		+	0	+	+	+	+	+	0	0	0	-	0	-
EZFH	>20 <10		+	0	+	0	+	+	0	0	0	0	-	0	-
MFH	>20 <10		-	-	-	+	-	0	-	-	-	-	-	-	-
zusätzlicher Leerstand	>15% <10%		-	+	0	+	-	+	+	+	+	+	+	+	0
Mietpreise (€/m ²)															
Mietniveau 2010**	>6,00 <5,00		+	-	+	+	+	+	-	-	0	0	0	0	0
Trend 2008 - 2010	>1% <0%		+	0	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-

	Grenzwert +	Grenzwert -	Sömmerda	Hildburghausen	Ilm-Kreis	Weimarer Land	Sonneberg	Saalfeld-Rudolstadt	Saale-Holzland-Kreis	Saale-Orla-Kreis	Greiz	Altenburger Land	Anzahl +	Anzahl 0	Anzahl -
Regionsampel			grün	rot	grün	grün	gelb	rot	grün	rot	rot	rot	8	4	11
Prognosen 2009 - 2025															
Bevölkerung	>0% <-15%		-	-	0	-	-	-	0	-	-	-	3	7	13
Wohnungsnachfrage	>0% <-15%		0	-	0	0	-	-	0	0	-	-	3	12	8
Neubaunachfrage*															
insgesamt	>20 <10		-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	6	7	10
EZFH	>20 <10		-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	4	8	11
MFH	>20 <10		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	21
zusätzlicher Leerstand	>15% <10%		0	+	-	0	+	+	0	0	+	+	14	6	3
Mietpreise (€/m ²)															
Mietniveau 2010**	>6,00 <5,00		0	0	0	+	-	-	+	0	0	-	7	10	6
Trend 2008 - 2010	>1% <0%		+	-	+	0	+	0	+	0	-	-	10	4	9

*pro 10 Tsd. Einwohner; inkl. Wiedernutzung von Leerständen

**Neuvertragsmiete: inserierte Angebotspreise, hedonische Preise für 60-80 m², Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung

Die farbliche Unterscheidung bei der Kategorie Regionsampel bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

ten Landkreis eine hohe Nachfrage nach Neubau oder Wiedernutzung aufgewerteter Leerstände von mehr als 20 Einheiten pro zehntausend Einwohner bis 2025 erwartet. Betroffen sind allerdings nur die kreisfreien Städte und nachgefragt werden vornehmlich „einfamilienhausähnliche Wohnungen“⁸⁹ bzw. Einfamilienhäuser. Die Nachfrage nach neuen, klassischen Geschosswohnungen ist hingegen gering. Die Masse aller Landkreise muss infolge der rückläufigen Wohnungsnachfrage mit erheblich steigenden Leerständen rechnen. Unter der Annahme, dass die Zusatznachfrage nur im Neubau und nicht durch Wiedernutzung aufgewerteter Leerstände befriedigt wird, steigt der Leerstand in knapp zwei von drei Landkreisen bis zum Jahr 2025 um mehr als 15 % an. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage wird am Anfang des Prognosezeitraums höher sein als am Ende. Neubau und Wiedernutzung ehemaliger Leerstände sind also vor allem in der nahen Zukunft erforderlich, während in der fernen Zukunft die Leerstände wieder beschleunigt zunehmen werden.

7.1.1. Demographie – Konzentration in zentralen Orten und Wachstumsstädten

Sterbeüberschüsse und Wanderungsverluste werden auch in Zukunft die Einwohnerzahl Thüringens reduzieren. Während die Geburtenzahlen fast überall gering sind, leiden aber nicht alle Regionen gleichermaßen unter Abwanderung und Alterung. Zur Kategorisierung der Landkreise und kreisfreien Städte wurden daher zusammenhängende Wohnungsmarktregionen anhand von Pendlerverflechtungen abgeleitet und anschließend auf Basis der wohnungsmarktrelevanten Parameter „Durchschnittsalter“ und „Wanderungssaldo“ kategorisiert (vgl. Karte 16).

Demnach profitieren die kreisfreien Städte (überregionale Zuwanderung) und deren Umland (Suburbanisierung) am meisten durch Binnenwanderung, allen voran Erfurt, Weimar und Jena. In den Landkreisen wiederum profitieren die zentralen Orte (i. d. R. über 10 Tsd. Einwohner). Kleinräumig konzentriert sich die ländliche Bevölkerung allmählich auf die zentralen Orte, dies gilt v. a. für die Schrumpfsregionen. Allerdings verlieren die zentralen Orte selbst (durch überregionale Abwanderung) Einwohner an die kreisfreien Städte Thüringens und über die Landesgrenzen hinaus. Diese räumlichen Konzentrationstendenzen von ländlichen Gemeinden über zentrale Orte hin zu den kreisfreien Städten und deren Umland dürften sich künftig weiter fortsetzen.

Es ist zu erwarten, dass in den Schrumpfsregionen die Preise für lokale Güter (z. B. Mieten oder örtliches Handwerk) relativ zu den „importierten“ Gütern (z. B. Bekleidung oder Energie) fallen sowie die Einkommen relativ zu den Wachstumsregionen sinken werden. Vielerorts dürfte die wohnortnahe Versorgung verloren gehen und die Qualität der lokalen Infrastruktur leiden (z. B. ÖPNV, Kultureinrichtungen und Straßennetz).

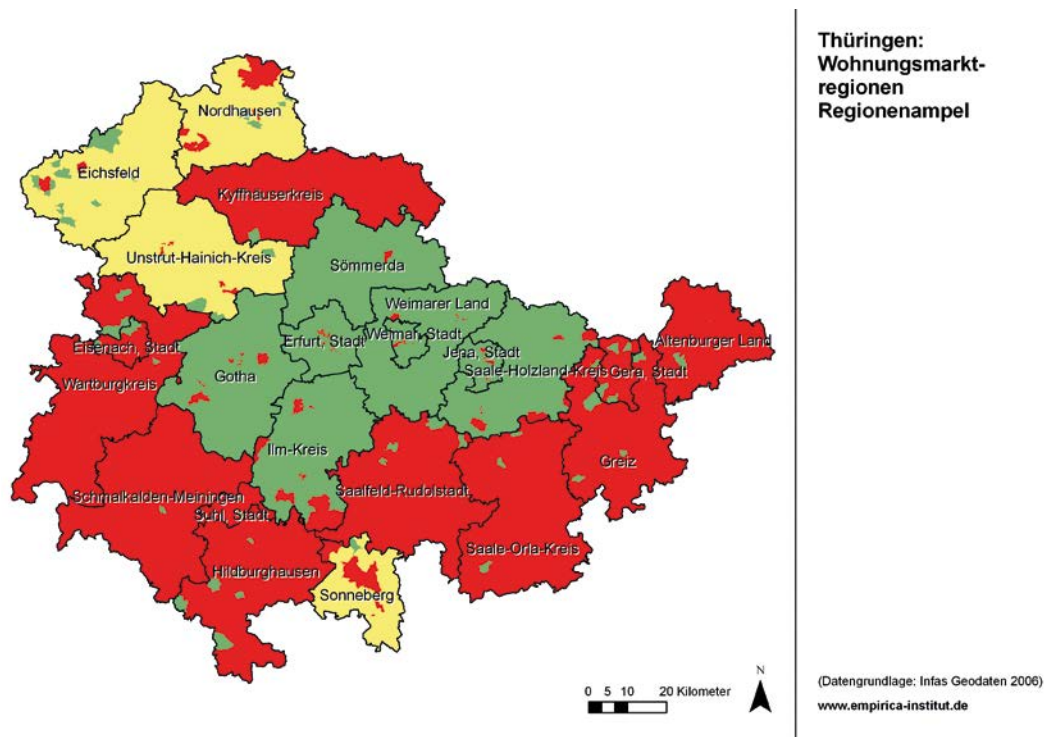
7.1.2. Wohnungsnachfrage – vor allem Geschosswohnungen verlieren

Im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2025 wird der Freistaat Thüringen mehr als 300 Tsd. Einwohner verlieren (vgl. Tabelle 22). Für den Wohnungsmarkt relevanter ist jedoch die Zahl der Haushalte. Diese wird aufgrund sinkender Haushaltsgrößen weniger stark absinken. Allerdings ist die Nachfrage von kleinen Haushalten keinesfalls gleichzusetzen mit der Nachfrage nach kleinen Wohnungen: Auch Ein- und Zweipersonenhaushalte fragen größere Wohnungen mit zwei und drei Zimmern nach. Je nach Prognosevariante beläuft sich der Rückgang der Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2025 auf 105 bis 116 Tsd. Wohnungen – das entspricht etwa einem Zehntel der heutigen Wohnungsnachfrage.

Die Nachfrage wird sich allerdings regional sehr unterschiedlich entwickeln. Während in den Wachstumsstädten Erfurt, Weimar und Jena die Nachfrage sogar noch ansteigt, wird sie in den Schrumpfsregionen umso deutlicher absinken. Bei einer insgesamt sinkenden Wohnungsnachfrage und im Mittel zunehmender Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“⁹⁰ leidet darunter vor allem die Nachfrage nach Geschosswohnungen überproportional.

⁸⁹ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

⁹⁰ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Karte 16: Regionsampel Thüringen mit Berücksichtigung lokaler Inseln

„rote“ Inseln: Quartiere in „grünen“ oder „gelben“ Regionen mit Anteil 65-Jähriger und Älterer > 28,5 %

„grüne“ Inseln: Quartiere in „roten“ oder „gelben“ Regionen mit Anteil 65-Jähriger und Älterer < 10 %).⁹¹

Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die demographische Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer demographischen Schrumpungsregion, „grün“ einer demographischen Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Infas Geodaten GmbH 2007

empirica

Tabelle 22: Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante

Prognosebasisjahr = 2009

Basis: Bevölkerung aus...		TLS-Prognose	empirica-Variante	Differenz
Bevölkerung				
Prognose 2025	Tsd.	1.940	1.889	50
Veränderung ggü. 2009	Tsd.	-310	-360	50
Veränderung p.a.		-0,9 %	-1,1 %	0,2 %
Veränderung Wohnungsnachfrage 2009 - 2025				
<i>absolut...</i>				
insgesamt	Tsd.	-105	-116	10
MFH	Tsd.	-127	-136	9
EZFH	Tsd.	21	20	1
<i>relativ...</i>				
insgesamt		-10 %	-11 %	1 %
MFH		-25 %	-27 %	2 %
EZFH		4 %	4 %	0 %

MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,

EZFH = Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“⁹²

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

⁹¹ Die Schwellenwerte können nicht normativ abgeleitet werden, sondern wurden „freihändig“ so gesetzt, dass insgesamt eine überschaubare Anzahl schrumpfender und wachsender Inseln entsteht.

⁹² Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

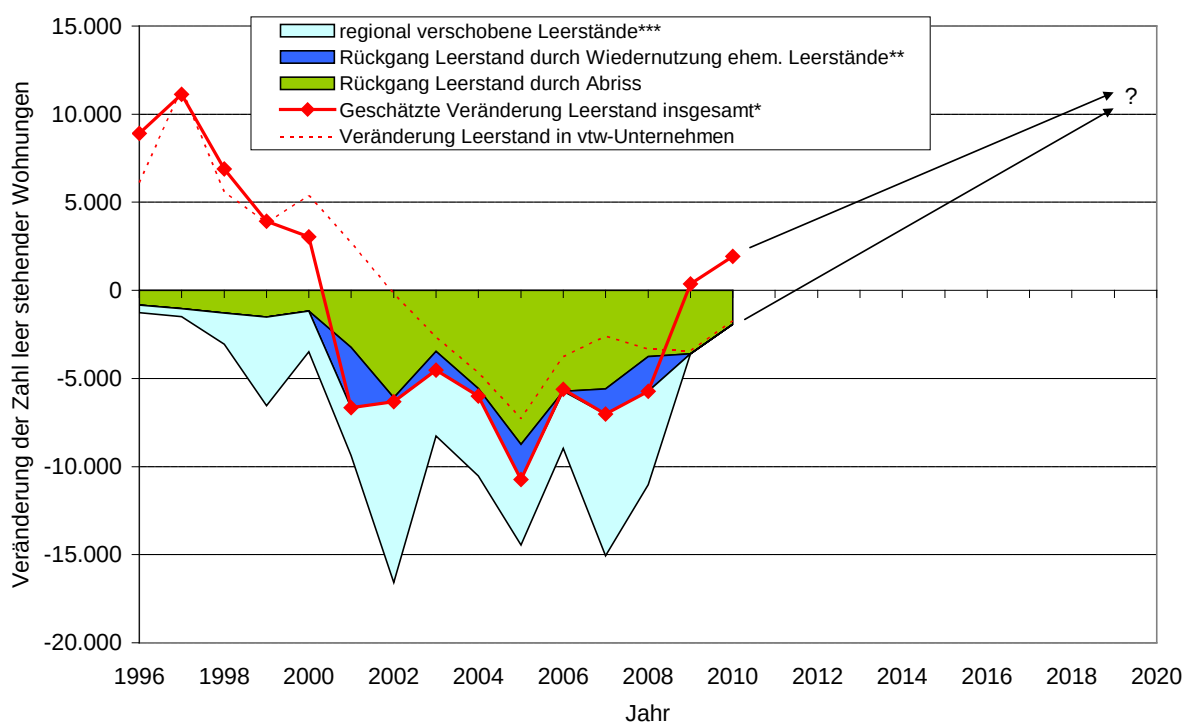
7.1.3. Wohnungsangebote – Leerstände steigen bereits wieder an

In Thüringen gab es im Jahr 2010 rd. 1,14 Mio. Wohnungen. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden knapp 3.500 Wohnungen jährlich fertiggestellt, das sind 0,3 % des Bestands. Dennoch schrumpft die Wohnungszahl seit dem Jahr 2004. Damals gab es noch 1,15 Mio. Wohnungen. Grund sind die Abrisse zur Beseitigung der hohen Leerstände im Geschosswohnungsbestand.⁹³ So ist der Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren trotz Neubau um 0,5 % gesunken. Zusammen mit der steigenden Nachfrage infolge zunehmender Haushaltszahlen konnte somit der Leerstand ein gutes Stück reduziert werden.

nungen gibt es eine Statistik. Dennoch kann die Veränderung der Leerstände aus den bekannten Zahlen rein rechnerisch ermittelt werden (vgl. Abbildung 36). Demnach ist die jährliche Zunahme der Leerstände nach einem Maximum im Jahr 1997 zunächst kontinuierlich gefallen. Ab dem Jahr 2001 wurden per Saldo sogar ehemalige Leerstände wiedergenutzt. Dieser Prozess fallender Leerstandszahlen endete jedoch schon im Jahr 2008. Seither werden wieder neue Leerstände produziert. Die vtw.-Zahlen ergeben ein ähnliches Bild. Abweichend von der hier geschätzten Entwicklung werden dort aber bis dato Leerstände abgebaut. Das erscheint plausibel, da einige vtw.-angehörige Unternehmen noch Abrissförderung im Rahmen der Programme „Stadtumbau Ost“ und „Altschuldenhilfe“ erhalten.

Die exakte Entwicklung der Leerstände ist nicht bekannt. Lediglich für die von vtw.-Mitgliedern verwalteten Woh-

Abbildung 36: Veränderung der Wohnungsleerstände in Thüringen 1996 - 2010



*Veränderung Leerstand=Angebotsausweitung-Angebotsverknappung=Fertigstellungen-Zuwachs Haushalte-Abgänge

wobei Abgänge = Nutzungsänderung + Abriss

**Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)

***Umzüge innerhalb Thüringens verschieben Leerstände regional, lassen den landesweiten Leerstand aber unverändert

Quelle: TLS, vtw. und eigene Berechnungen

empirica

⁹³ Das Maximum der Anzahl Geschosswohnungen war bereits im Jahr 2001 mit knapp 626 Tsd. Einheiten erreicht (vgl. Abbildung 14).

7.1.4. Wohnungsneubau – Neubau trotz steigender Leerstände

Im Zeitraum 2011 bis 2025 müssen im Freistaat Thüringen durchschnittlich rund 4 – 5 Tsd. Wohnungen jährlich neu gebaut oder in leer stehenden Wohnungen durch Aufwertung geschaffen werden. Dabei handelt es sich zum einen um qualitativ höherwertige Wohnungen, die der aktuelle Bestand nicht bietet. Zum anderen wird regional – in Wachstumsregionen – eine zusätzliche Wohnungsnachfrage entstehen. Aktuell entwickelt sich der Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen (Rückgang der Wohnungsnachfrage) anders als in der Vergangenheit (vgl. Kasten 14).

Kasten 14: Unterschiede zwischen historischer und künftiger Neubaunachfrage

Mit dem aktuellen, demographisch bedingten Rückgang der Wohnungsnachfrage und dem noch weiterhin notwendigen Neubau verhält es sich anders als in der Vergangenheit. In der Vergangenheit war mit der Zunahme der Zahl der Haushalte der Neubau vor allem quantitativ bedingt. Zusätzlich gab es auch eine qualitative Nachfrage, z. B. eines Haushalts, der im Geschosswohnungsbau zur Miete wohnt und ein Einfamilienhaus erwirbt. Durch den Bau des Einfamilienhauses und den Umzug des Mieterhaushalts in das Eigentum wurde eine Mietwohnung frei und die freigesetzte Wohnung stand für die quantitativ zunehmende Nachfrage zur Verfügung (Sickereffekt).

Wenn heute in einer Schrumpfungsregion ohne quantitativen Mangel Neubau entsteht, dann führt der Auszug des Haushalts in die Neubauwohnung zu einem zusätzlichen Leerstand, weil nach diesem Auszug kein Nachfragenutzer zur Verfügung steht. Heute führt das qualitative Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, d. h. der Mangel an Wohnungen bestimmter Qualität zu Umzügen in einen Neubau. Für die freigezogene Wohnung gibt es keinen Nachrücker mehr. Unter Schrumpfungsbedingungen ruft das qualitative Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gleichzeitig Neubau und erhöhten Leerstand hervor. Daneben gibt es noch ein regionales Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, denn in den Wachstumsregionen mit Zuzug entsteht weiterhin ein Neubau als Folge von quantitativem Wohnungsmangel. Allerdings setzen sich fast immer die Nachfrager mit hohen qualitativen Ansprüchen durch mit der Folge, dass durch diesen Neubau die Wohnungsqualität insgesamt erhöht wird.

Je nach Prognosevariante fehlt jeweils rund ein Drittel im Segment der Geschosswohnungen. Das Gros der erforderlichen Neubauten und Wiedernutzungen betrifft dagegen Einfamilienhäuser bzw. „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“⁹⁴. Würde diese Nachfrage allein durch Neubau befriedigt, dann stünden bis zum Jahr 2025 infolge sinkender Wohnungsnachfrage (105 bis 116 Tsd.), steigender Einfamilienhausquote (29 bis 39 Tsd.) und qualitativer Zusatznachfrage (44 bis 45 Tsd.) zusätzliche 178 bis 197 Tsd. Wohnungen leer. Demographische Schrumpfung ist also nicht automatisch gleichzusetzen mit einem geringen Neubauvolumen, sondern i. d. R. mit steigenden Leerständen. Je eher es gelingt, die hö-

Tabelle 23: Prognosevergleich von TLS- und empirica-Variante (Obergrenzen: Wiedernutzung von Leerständen vermindert Neubau bzw. zusätzlichen Leerstand)

Prognosebasisjahr = 2009

Basis: Bevölkerung aus...		...TLS-Prognose	...TLS-Prognose*	...empirica-Variante
Neubaunachfrage 2011 - 2025				
insgesamt	Whg. p.a.	5.068	4.425	4.952
MFH	Whg. p.a.	1.564	1.559	1.839
EZFH	Whg. p.a.	3.504	2.866	3.114
zusätzlicher Leerstand 2011 - 2025 (Neubau in Höhe der Neubaunachfrage)				
insgesamt	Tsd. Whg.	188	178	197
MFH	Tsd. Whg.	152	118	166
EZFH	Tsd. Whg.	36	60	31
Ursache des zusätzlichen Leerstands				
sinkende Wohnungsnachfrage	Tsd. Whg.	105	105	116
steigende EZFH-Quote	Tsd. Whg.	39	29	36
qualitative Zusatznachfrage	Tsd. Whg.	44	44	45

*bis 2015 trennt sich in den Landkreisen jeder zehnte bis dahin 50- bis 65-Jährige von seinem EZFH, nachfolgende Generationen von über 50-Jährigen verhalten sich analog.

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

94 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

heren Wohnansprüche im vorhandenen Wohnungsbestand zu befriedigen, desto geringer wird der Neubau ausfallen und desto weniger steigen mittelfristig die Leerstände an. Insofern stellen die in Tabelle 17 angegebenen Neubau- und Leerstandsprognosen Obergrenzen dar, die sich durch verstärkte Wiedernutzung von Leerständen erheblich beeinflussen lassen.

Während die TLS- und die empirica-Prognose nur auf unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen basieren, enthält die TLS-Prognose* auch eine abweichende Verhaltensannahme. Sie unterstellt, dass ältere Eigentümer ihre Einfamilienhäuser in Randlage bzw. im Umland verkaufen und in urbanere Regionen abwandern.⁹⁵ Damit wird unterstellt, dass auf dem Land deutlich weniger Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Spiegelbildlich würde andernorts die Nachfrage ansteigen. Im Ergebnis würde sich die Wohnungsnachfrage insgesamt nicht verändern (die Zahl der Haushalte bleibt ja unverändert), wohl aber käme es zu einer leichten Verschiebung der Gewichte hin zu Geschosswohnungen. Die Neubau- nachfrage nach Geschosswohnungen würde sich allerdings nur unwesentlich verändern, vornehmlich fielen die Leerstände geringer aus. Am Ende trägt aber auch in dieser Variante die sinkende Wohnungsnachfrage infolge des Bevölkerungsrückgangs den größten Anteil zum künftigen Leerstand bei.

Zumindest im Pendlereinzugsbereich der Städte dürfte sich allerdings der Leerstand von Ein-/Zweifamilienhäusern in Grenzen halten. Denn anders als Geschosswohnungen befinden sie sich eher im Besitz von Einzeleigentümern, die im Unterschied zu großen Bestandshaltern eher bereit sind, Miet- oder Kaufpreisforderungen abzusenken, weil sie nur ihre eine Wohnung vermarkten und keine Folgewirkungen befürchten müssen. Im Ergebnis werden die „verlassenen“ Eigenheime im Umland dann zu attraktiven Alternativen für bisherige Mieter aus den Städten. Dies gilt solange, wie die Mietersparnis für Eigenheime im Umland größer ist als die Pendlerkosten.

7.2. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Experten

7.2.1. Entwicklung der Wohnungsangebote aus Sicht der befragten Experten

Regional unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung nach der Wende

In den meisten Regionen Thüringens gab es nach der Wende durchaus ähnliche Entwicklungen. Mit der Wende fielen zentrale Betriebe weg, so dass vor allem jüngere Haushalte

⁹⁵ Die Abwanderung ist in den Bevölkerungsprognosen bereits berücksichtigt, nicht aber eine damit einhergehende Auswirkung auf die Einfamilienhausquoten.

te arbeitsplatzbedingt in andere Regionen abwanderten. Gleichzeitig verloren die zentralen Orte Einwohner an das Umland, da der Wunsch nach einem Ein-/Zweifamilienhaus groß war und viele Städte die kurzfristig stark gestiegene Nachfrage nicht zeitnah bedienen konnten. Allerdings gibt es einige Städte (z. B. Sondershausen im Kyffhäuserkreis), die es geschafft haben, frühzeitig dem Wegzug ins Umland entgegenzuwirken, indem sie direkt nach der Wende entschieden haben, entsprechende Planungsgrundlagen zu schaffen und Standorte für den individuellen Wohnungsbau im Stadtzentrum bereitzustellen.

Im Unterschied zu den Schrumpfs- und Stagnationsregionen gab es nach der Wende in den wirtschaftlich stabilen bzw. prosperierenden Regionen (z. B. Jena) eine Zunahme der Bevölkerung. Auch das Umland dieser Regionen profitierte von dem wirtschaftlichen Wachstum und entwickelte sich zum Speckgürtel, was den Wohnungsmarkt betrifft. So gehört z. B. Kahla zum Speckgürtel von Jena. Viele Pendler, die in Jena arbeiten, wohnen in Kahla.

Problematische Entwicklungen in den Innenstädten und erhaltenswerten Stadtzentren

Zu DDR-Zeiten wurden meist Satellitenstädte am Rande der Kernstädte errichtet, um den Arbeitern Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Im Zuge dessen wurden die Innenstädte, insbesondere die Altbaubestände, vernachlässigt, so dass sie zu Zeiten der Wiedervereinigung bereits in einem schlechten Zustand waren. Dementsprechend waren die Plattenbauwohnungen in vielen Städten nach der Wende noch beliebt und die potentiell attraktiven Altstädte wurden weiterhin vernachlässigt (z. B. Altenburg und Rudolstadt). Die nach der Wende beginnenden Sanierungen konzentrierten sich oft auf die Plattenbaugebiete am Stadtrand. Ein weiterer Grund für die sehr geringen Investitionen in die Innenstädte waren Restitutionsansprüche. Die Rückübertragung an die Alteigentümer dauerte i. d. R. sehr lang. Vor allem bei Erbgemeinschaften gestaltete sich die Klärung der Eigentumsfrage beschwerlich.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen gibt es in vielen Innenstädten noch sanierungsbedürftige und leer stehende Gebäude. Seit einigen Jahren ist ein Interesse der Städte erkennbar, erhaltenswerte Stadtzentren aufzuwerten. Um einen Trading-down-Effekt zu verhindern und auch private Investoren zu mobilisieren, verfolgen einige Städte in Kooperation mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft die Strategie, attraktive Quartiere in erhaltenswerten Stadtzentren auszusuchen, Häuser zu kaufen, um zu sanieren bzw. abzureißen und die Lücken mit Neubauten zu schlie-

ßen (z. B. Altenburg). Einige Städte entwickeln ein Brachflächenkataster und organisieren Quartierszusammenkünfte verschiedener Eigentümer (z. B. Saalfeld). Die Städte schätzen die Städtebauförderung als ein Instrument, mit dessen Hilfe die Standorte in den erhaltenswerten Stadtzentren stabilisiert bzw. aufgewertet werden können.

Abriss und Sanierungen

Aufgrund der arbeitsplatz- und angebotsbedingten Wegzüge gab es in vielen Städten nach der Wende hohe Leerstände. In allen untersuchten Städten gibt es Rückbaupläne. Eine erfolgreiche Abrissstrategie ist „von außen nach innen“ rückzubauen, um die Stadtzentren zu stabilisieren und die Plattenbaugebiete aufzulockern. Wenn Plattenbaugebiete direkt an attraktive zentrumsnahe Bereiche angrenzen, so ist eine andere Strategie zu verfolgen. In Gotha z. B. hat sich eine aufwändige Sanierung der direkt an die Altstadt angrenzenden Plattenbauten als erfolgreiches Konzept erwiesen.

Parallel zum Abriss wurden in allen untersuchten Städten viele Wohnungen saniert. Hier unterscheiden sich die Strategien der Wohnungsunternehmen. Einige haben bewusst noch un- und teilsanierte Gebäude, die ihnen als Abrissreserve oder als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung stehen. Andere Wohnungsunternehmen haben einen voll sanierten Bestand. Diese sind jetzt eher zurückhaltend bei der weiteren Abrissplanung.

Einige Wohnungsunternehmen haben hochwertig saniert, um dem Angebotsmangel bei hochqualitativen Wohnungen entgegenwirken zu können. Da das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den meisten Regionen sehr hoch ist, orientieren sich viele Unternehmen bei der Sanierung an den Präferenzen der älteren Bewohner. Dies betrifft nicht nur die Grundrisse und Größe der Wohnungen, sondern auch zusätzliche Dienstleistungen, die sie bzw. Kooperationspartner anbieten.

Mieten und Leerstand

Da es in den Schrumpfsregionen ein Überangebot an Wohnungen gibt, sind die Mieten relativ moderat. I. d. R. liegen sie zwischen gut 3 Euro/m² nettokalt (unsaniert) und 5 Euro/m² nettokalt (saniert). In guten Lagen liegen die Mieten für sanierte Wohnungen bei 7 Euro/m² nettokalt. In den Wachstumsregionen (z. B. Jena) liegen die Mieten deutlich höher. Dies gilt auch für die Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft und der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Die nominalen Mieten sind zwar in den meisten Regionen angestiegen, die realen Mieten werden

aber tendenziell sinken. Gleichzeitig wird der Leerstand wieder steigen, so dass alle Experten davon ausgehen, dass ein weiterer Abriss notwendig ist.

In den Wachstumsregionen steigen die Mieten weiterhin überdurchschnittlich, da es hier im Verhältnis zur Nachfrage ein Unterangebot gibt. Das Unterangebot wird auch an den sehr niedrigen Leerstandszahlen deutlich. In Jena liegt der Leerstand heute beispielsweise unter 1 %.

Geringe Bautätigkeit und Verfügbarkeit von Bauland

In den Schrumpfsregionen ist die Verfügbarkeit von Bauland meist kein Problem. In den Stadtzentren gibt es oft Baulücken und auch die ausgewiesenen Neubaugebiete haben ausreichende Kapazitäten. Allerdings nimmt die Bautätigkeit aufgrund des bereits übergroßen Wohnungsangebots tendenziell ab. Dennoch gibt es bei Ein-/Zweifamilienhäusern und höherwertigen „einfamilienhausähnlichen“⁹⁶ Eigentums- und Mietwohnungen eine tendenziell steigende Bautätigkeit. Das Ausmaß hängt davon ab, inwieweit die Nachfrage durch Wiedernutzung von sanierten Leerständen befriedigt werden kann.

In den Wachstumsregionen – insbesondere in Jena – ist die Verfügbarkeit von Bauland sehr eingeschränkt. In Jena werden beispielsweise hauptsächlich Baugrundstücke in Hanglage erschlossen. Da Jena wirtschaftlich prosperiert und die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot übersteigt, ist auch die Bautätigkeit in den letzten Jahren stark angestiegen.

Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

In den Schrumpfsregionen sind sich die Experten einig, dass der klassische soziale Wohnungsbau kaum noch eine Bedeutung hat. Es gibt ausreichend Wohnungen, bei denen die Marktmiete nicht höher liegt als die festgesetzte Grundversicherungsmiete. Viele nicht preisgebundene Wohnungen sind sogar preiswerter als Sozialwohnungen. Außerdem ist die Belegungsbindung aus Sicht der Experten sehr problematisch, da sie zum einen dem angestrebten Ziel einer sozialen Durchmischung entgegenwirkt, zum anderen führt die Belegungsbindung teilweise dazu, dass Sozialwohnungen leer stehen, da sie nicht an die Personen vermietet werden dürfen, die sie bezahlen können. Allerdings befürchten die Experten im Falle einer Zwangsquote für die energetische Sanierung, dass es zu Knappheiten beim Angebot an günstigem Wohnraum kommen könnte.

96 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Sozialwohnungen spielen in Wachstumsregionen noch eine Rolle. In Jena beispielsweise gibt es eine Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau. Allerdings haben die Investoren kein Interesse an einer Mietpreisbindung.

7.2.2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage aus Sicht der befragten Experten

Hohe Nachfrage von Älteren

In den untersuchten Regionen (mit Ausnahme von Jena) sind es überwiegend Ältere (65 Jahre und älter), die Mietwohnungen nachfragen. Sie bevorzugen überwiegend Zweiraumwohnungen in überschaubaren Nachbarschaften und viel Grün in der Umgebung. Es werden Standorte im Stadtzentrum bevorzugt mit guter hausnaher Infrastruktur und nicht explizit barrierefreie Wohnungen gesucht. I. d. R. reicht es ihnen, wenn ein Aufzug im Haus ist. Außerdem wollen sie einen Balkon und möglichst ebenerdige Duschen. I. d. R. legen sie auch Wert darauf, dass man mit dem Rollator überall hinkommen kann.

In Jena sind es nicht nur Ältere, sondern auch Jüngere, mit und ohne Kinder, die Wohnungen zur Miete und zum Kauf suchen. In Jena werden von Älteren v. a. zentral gelegene Wohnungen nachgefragt.

Hohe Nachfrage nach Sonderwohnformen

In allen untersuchten Regionen ist die Nachfrage nach Sonderwohnformen hoch. So sind alle Angebote für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen belegt und es gibt meist Wartelisten. Auch „abgespeckte“ Varianten des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens – altengerechte Wohngebäude mit Hausmeister und/oder Concierge für Dienstleistungen – sind nachgefragt. Die Mieten liegen im Hochpreissegment: in Altenburg z. B. bei 6,50 Euro/m² nettokalt (im Vergleich zu 5,60 Euro/m² nettokalt bei hochwertigen Wohnungen), in Gera bei 7,50 Euro/m² nettokalt (im Vergleich zu 5,30 Euro/m² nettokalt im Hochpreissegment). Sogar in sehr strukturschwachen Regionen gibt es in diesem Segment eine hohe Nachfrage.

Steigende Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen

In allen untersuchten Regionen steigt die Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum. Die Nachfrager sind meist Facharbeiter oder Akademiker, die aus anderen Regionen (z. T. aus den alten Bundesländern) in die Wachstumsregionen ziehen. Auch in den Schrumpfungsregionen gibt es eine Nachfrage nach solchen Wohnungen mit gutem Standard, weil relativ wohlhabende Rentner zentrumsnahe, hochwertige Wohnungen suchen. Wichtige Akzeptanzkri-

terien sind gehobene Ausstattung, Balkon und Stellplatz in der Nähe des Hauses. Bei der Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen handelt es sich sowohl um Miet- als auch Eigentumswohnungen. Zurzeit kann die Nachfrage in den untersuchten Regionen kaum abgedeckt werden.

Steigende Nachfrage nach Standorten im Stadtzentrum und Abwanderung in die Mittelzentren

Insgesamt gibt es eine steigende Nachfrage nach Standorten im Stadtzentrum. Dies gilt insbesondere für Ältere, aber auch für Familien und gut verdienende Single- bzw. Paar-Haushalte. Auch für zentrale Orte in den Schrumpfungsregionen gibt es eine Nachfrage, weil hier vereinzelt – allerdings mit steigendem Trend – Ältere aus dem Umland in die Stadt ziehen. Die Experten gehen davon aus, dass der Trend aus dem Umland in die Städte in den nächsten Jahren zunimmt. Gesucht werden überwiegend Geschosswohnungen mit Aufzug im Haus. Dies bedeutet nicht notwendigerweise, dass es zu mehr Neubau in den Städten kommt, sondern voraussichtlich wird der Leerstand in den Mittelzentren sinken. Aktuell beginnt der Abbau des Leerstands in den zentralen Orten, so dass der im Abschnitt 5.1 prognostizierte Neubaubedarf in den Mittelzentren wahrscheinlich geringer ausfallen wird. Die dort ermittelte Zahl stellt nur eine Obergrenze für den Neubaubedarf dar, unter der Annahme, dass der Leerstand konstant bleibt. Nichtsdestotrotz kann es aber zu einer steigenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen kommen. Hier hängt das Ausmaß davon ab, inwieweit diese Nachfrage im Bestand befriedigt werden kann. Die Leerstände im ländlichen Raum werden aufgrund dieser Entwicklung allerdings zunehmen.

Generell begrüßen die Experten die Zuwanderung aus dem Umland bzw. dem ländlichen Raum in die zentralen Orte. Zum einen ist die Konzentration der Einwohner in Bezug auf die Nahversorgung sowie die Versorgung mit Ärzten und Pflegedienstleistungen als positiv zu bewerten. Zum anderen kommt es zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur und birgt deshalb ein hohes Einsparpotential für die Kommunen.

7.3. Empfehlungen

7.3.1. Modifizierte Fortführung der Altschuldenhilfe

Handlungsbedarf aus Sicht der Experten

Angesichts des prognostizierten Rückgangs der Haushaltszahlen und der damit einhergehenden sinkenden Woh-

nungsnachfrage werden auch künftig die Leerstände wieder ansteigen (allerdings regional sehr unterschiedlich). Vielerorts wird dann ein weiterer Abriss leer stehender Wohnungen notwendig. Einzelne Wohnungsunternehmen argumentieren, dass ein solcher Abriss ohne eine Fortführung der Altschuldenhilfe nicht leistbar ist. Probleme bereitet dies vor allem kleinen Gesellschaften, die in der Vergangenheit umfassend saniert haben, und Unternehmen, in deren Beständen überwiegend ältere Mieter wohnen, die in naher Zukunft in Sonderwohnformen umziehen bzw. versterben. Andere Unternehmen argumentieren, dass ein Abriss zwar leistbar wäre, dann aber Mittel für Investitionen z. B. in den erhaltenen Stadtzentren fehlten. Diese Unternehmen plädieren für eine modifizierte Form der Altschuldenhilfe, indem ein bestimmter Betrag an Altschulden entlastet wird, wenn dieser an anderer Stelle im erhaltenen Stadtzentrum investiert wird.

Handlungsbedarf aus Sicht von empirica

Um die Fortführung der Altschuldenhilfe in der jetzigen Form beurteilen zu können, muss zunächst überprüft werden, ob die gesetzten Ziele erreicht wurden. Die dazu erforderlichen Überlegungen werden im nachfolgenden Kasten dargestellt und basieren auf einer empirica-Studie zur Altschuldenhilfe.⁹⁷ Ziel war demnach in erster Linie eine Reduzierung der Leerstandskosten und die wirtschaftliche Stabilisierung der betroffenen Wohnungsunternehmen. Diese Ziele wurden mittlerweile weitgehend erreicht.

Die indirekte Zielsetzung einer Erhöhung der Vermietungs- oder Verkaufschancen in den innerstädtischen (Altbau-)quartieren war weniger erfolgreich. Angesichts des weiterhin sehr hohen Anteils unsanierter Altbauten, die zunehmend verfallen, wird die weitere Sanierung und Aufwertung in den erhaltenen Stadtzentren immer stärker den Erfolg der Stadumbaupolitik bestimmen. Anstelle der in der empirica-Studie zur Altschuldenhilfe vorgeschlagenen Fortführung der Altschuldenentlastung – die nur einem Teil der Wohnungsmarktakeure zugutekäme (so genannte § 6a AHG-Unternehmen) – sollten daher die noch mobilisierbaren Finanzmittel gänzlich auf die Stärkung der Innenstädte und die erhaltenen Stadtzentren konzentriert werden. Eine Abgrenzung der Förderkulisse muss dabei jeweils anhand integrierter Handlungskonzepte vorgenommen werden.

Befürchtungen, wonach sich die betroffenen Unternehmen bei einer Nichtfortführung der Altschuldenhilfe nur noch eingeschränkt am Stadtbau-Ost beteiligen, könnte mit einer Investitionszulage entgegengewirkt werden. Dabei könnte der Abriss von altschuldenbehafteten Wohnungen mit einem Bonus im Bereich des Wohnungs(-um-)baus in Innenstädten und erhaltenen Stadtzentren verknüpft werden. Die geförderte Investition sollte dabei mindestens die Höhe der nach dem Abriss verbleibenden Altschulden erreichen.

⁹⁷ Simons, H. und Baba, L. (2010), „Altschuldenhilfe und Stadtbau - Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung“, empirica-Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

Kasten 15: Hintergründe und Zielerreichung der Altschuldenhilfe

a) Hintergrund, Entwicklung und Zielsetzung der Altschuldenhilfe

Ab Ende der 1990er Jahre hatten viele Wohnungsunternehmen mit erheblichen Wohnungsleerständen zu kämpfen. Die Leerstände brachten viele der Unternehmen in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten und es wurde befürchtet, dass in der Folge viele der ostdeutschen Wohnungsunternehmen insolvent werden könnten. Um die für den Stadtumbau zentralen Akteure vor der Insolvenz zu schützen, ergänzte die Bundesregierung zunächst das Altschuldenhilfegesetz (AHG) in § 6a um eine Härtefallregelung. Hierbei wurden antragsberechtigte Wohnungsunternehmen⁹⁸ bei einem Abriss von Wohnungen von Verbindlichkeiten in Höhe von gut 70 Euro/m² entlastet.

Ziel der Altschuldenhilfe war zunächst die Reduzierung der Leerstandskosten und die wirtschaftliche Stabilisierung der Wohnungsunternehmen, da Insolvenzen den Stadtumbau und insbesondere den Abriss von Wohnungen erheblich behindert hätten. Indirekt sollten aber auch über die Reduzierung des Wohnungsbestands in den Rückbaubereichen die Vermietungs- bzw. Privatisierungschancen in den innerstädtischen (Altbau-)quartieren erhöht werden. Es wurde erwartet, dass Mieter der geplanten Rückbaugebäude an anderer Stelle eine Wohnung nachfragen, da die Wahlfreiheit der Nachfrager durch den Rückbau *ceteris paribus* eingeschränkt wurde. Mit der 2008 eingeführten „Umwidmungsregelung 2008“ wurde dieser Zielsetzung ein deutlich wichtiger Stellenwert zugeschrieben. Wohnungsunternehmen mit verbliebenem Entlastungsvolumen können nun auch eine Altschuldenentlastung für die Sanierung oder den Verkauf eines Stadtbild prägenden Altbaus erhalten, sofern die Entlastungsmittel vollständig in dessen Sanierung fließen.

b) Grad der Zielerreichung der Altschuldenhilfe

Das primär zu erreichende Ziel der Altschuldenhilferegelung, nämlich die wirtschaftliche Stabilisierung der Wohnungsunternehmen, wurde im Wesentlichen erreicht. Unter anderem hat sich durch die Altschuldenhilfe die wirtschaftliche Situation der allermeisten Unternehmen stabilisiert. Die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen hat sich wirtschaftlich erholt. Indikatoren hierfür sind die seit 2006

wieder positive Eigenmittelrentabilität⁹⁹ und die mit der Erzielung eines positiven Jahresergebnisses einhergehende Steigerung der Eigenkapitalquoten auf durchschnittlich rd. 39 % (Stand 2010). Auch bei den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführten Experteninterviews bestätigten sich diese Zahlen. Viele der Wohnungsunternehmen planen Neubauten oder kaufen neue Bestände auf. Außerdem argumentieren sie, dass ein Abriss leistbar wäre, dann allerdings die Mittel an anderer Stelle fehlen würden. Insofern ist das Ziel der wirtschaftlichen Stabilisierung der organisierten Wohnungswirtschaft erreicht worden. Eine bessere Finanzausstattung war nie Ziel der Altschuldenhilfe.

Das Argument, kleine Wohnungsgesellschaften mit umfassend sanierten Beständen hätten weiterhin keine finanzielle Möglichkeit zum Abriss, trifft nur bedingt zu. Richtig ist, dass kleinere Wohnungsunternehmen meist nicht von der Regelung des § 6a AHG profitiert haben und deshalb deutlich ungünstigere Ausgangsbedingungen hatten. Tendenziell profitierten von der Altschuldenhilferegelung größere Wohnungsunternehmen bzw. die organisierte Wohnungswirtschaft, wohingegen kleinere Wohnungsunternehmen häufig die Voraussetzungen nicht erfüllten. Das gleiche Argument gilt allerdings auch für die nicht Antragsberechtigten, wie sämtliche im Rahmen der Veräußerungsaufgabe neu entstandenen Genossenschaften, Zwischenerwerbergesellschaften und privaten Eigentümer.

Gesellschaften, die umfassend saniert haben und diese Bestände nun abreißen müssen, haben Investitionen getätigt (z. B. aufwändige Sanierungen, Aufzugsanbau, energetische Sanierung), welche aus heutiger Sicht *sunk costs* sind. Dies kann kein Grund für die Fortführung der Altschuldenhilfe mit der ursprünglichen Zielsetzung sein. Trotzdem ist die Gefahr steigender Insolvenzen langfristig nicht gebannt, weil die Wohnungswirtschaft weiterhin schrumpfenden Märkten gegenübersteht.

Darüber hinaus ist die Existenz besonders von kleineren Unternehmen gefährdet, die meist einen sehr kleinen Bestand in den Rückbaubereichen besitzen. Diese Unternehmen sind bei einem Nachfragerückgang und der damit einhergehenden Notwendigkeit eines weiteren Abrisses besonders stark betroffen. Um der Gefahr steigender Insolvenzen und der speziellen Gefahr der Insolvenzen von Unternehmen mit nur kleinen Beständen in Rückbaubereichen entgegenzuwirken, bedarf es aus Sicht von empirica keiner direkten Subventionierung, sondern vielmehr ei-

⁹⁸ Antragsberechtigt waren nur kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die bereits zum 1.1.1994 Altschuldenhilfe durch Teilentlastung oder Zinshilfe erhalten haben; deren Leerstandsquote mindestens 15 % betrug und die aufgrund des Leerstands in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet waren.

⁹⁹ Vgl. empirica-Studie zur Altschuldenhilfe, S. 23.

ner Erleichterung von Fusionen. Diese könnten zum einen dazu beitragen, langfristig eine optimale Betriebsgröße von Wohnungsunternehmen herzustellen. Zum anderen kann der durch Fusionen entstandene Bestand dahingehend differenziert werden, dass das fusionierte Unternehmen sowohl über randstädtische als auch innerstädtische Wohnungen verfügt. Wie auch die befragten Experten sieht empirisch die (mittlerweile sehr hohe) Grunderwerbsteuer als ein wesentliches Hemmnis für Fusionen. Deshalb sollte eine Grunderwerbsteuerbefreiung für die Zukunft geprüft werden, um Fusionen innerhalb der Wohnungswirtschaft zu erleichtern. Das Argument, die vormals angebotene, zeitlich eng befristete Befreiung von der Grunderwerbsteuer sei nicht genutzt worden, steht dieser Forderung nicht entgegen. Denn damals war weder die Dringlichkeit von Fusionen so hoch wie heute und wie dies in Zukunft der Fall sein wird, noch hatten die Unternehmen ausreichend Zeit diese Option zu nutzen.

Die indirekte Zielsetzung der Altschuldenhilfe, eine Erhöhung der Vermietungs- oder Verkaufschancen in den innerstädtischen (Altbau-)quartieren zu erreichen, war weniger erfolgreich. Tendenziell hat der Rückbau eher die Nachfrage in den Stadtumbaugebieten stabilisiert und zur Dämpfung der Umzüge in die Innenstädte beigetragen. Eine direkte Verlagerung von Mietern aus abgerissenen Häusern hat – wie die Expertengespräche zeigen – zum einen kaum stattgefunden, zum anderen liegt eine direkte Umsiedlung nicht im Interesse der Wohnungsunternehmen, insbesondere wenn diese keine Bestände in innerstädtischen (Altbau-)quartieren vorweisen können. Ist dies der Fall, würde eine direkte Verlagerung zu einem Verlust von Mietern an die Konkurrenz führen.

Eine eventuell positive Lenkungswirkung für (private) Investitionen ist durchaus vorstellbar, wenn die Akteure glaubhaft machen, dass bestimmte Gebiete definitiv rückgebaut werden und gleichzeitig die erhaltenswerten Stadtzentren aufgewertet werden sollen. Im Einzelfall kann somit der Effekt der Altschuldenhilfe auf die Stabilisierung der Innenstädte bzw. Stadtzentren durchaus unterschiedlich sein, dennoch kann man anhand der durchgeführten Expertengespräche davon ausgehen, dass die Aufwertung der Innenstädte durch den Rückbau eher begrenzt ist. Eine Ausnahme bildet der Rückbau (meist von Plattenbauten) in Zentrumsnähe. Dieser hat deutlich positive Effekte auf die Nachbarschaft und damit verbunden auf die Aufwertung von erhaltenswerten Quartieren im Stadtzentrum.

7.3.2. Verstetigung der Städtebauförderung

In vielen Regionen Thüringens wird mit dem weiteren Rückgang der Zahl der Haushalte die Nachfrage nach Wohnungen sinken, so dass die Konkurrenz der Wohnquartiere untereinander verstärkt wird. Die Schrumpfung birgt große Risiken. Schon heute ist in einigen Städten zu beobachten, dass über den rein quantitativen Nachfragerückgang hinausgehende negative externe Effekte entstehen, verursacht durch einen „ansteckenden“ Investitionsrückhalt. Es entstehen in der Folge Verfallsprozesse, die wiederum die Ursache für einen weiteren Verfall bilden. Dies ist insbesondere heute in den Innenstädten, bei denen die Rückübertragung an die Alteigentümer sehr lange dauerte, der Fall. In der Folge der privaten Investitionsrückgänge und Wertverluste entstehen auch Abwertungen im öffentlichen Vermögen. In den letzten Jahren haben einige Städte mithilfe der Städtebauförderung verschiedene Maßnahmen ergriffen (z. B. Brachflächenkataster, Schließung von Baulücken), um den Trading-down-Effekt zu verhindern und private Investoren zu mobilisieren. Nur mithilfe der Städtebauförderungsinstrumente und -mittel können die Ausstrahlungsverluste zu Lasten anderer Eigentümer bzw. der öffentlichen Infrastruktur verhindert werden. Die Ausstrahlungsschäden können eingedämmt werden, wenn es gelingt, die negativen Einflüsse punktueller Investitionszurückhaltung zu überwinden. Notwendig sind gezielte Koordinierungsstrategien, die durch punktuelle Subventionen ergänzt werden. Die geplante Kürzung der Städtebauförderungsmittel des Bundes wirkt hier kontraproduktiv. Die Städtebauförderung kann und muss die Städte durch eine Intensivierung der bewährten integrativen Herangehensweise und durch eine Flexibilisierung der Fördermodalitäten bei fiskalischen Engpässen unterstützen. Eine große Bedeutung kommt hierbei der von den Experten geforderten Reduzierung der Anzahl der Instrumente und einer besseren Kombination von Städte- und Wohnungsbauförderung zu.

7.3.3. Stärkung der zentralen Orte und der erhaltenswerten Stadtzentren

Hintergrund

In Regionen mit besonderem Handlungsbedarf ist ein verstärkter Zuzug der Einwohner aus dem Umland in die zentralen Orte zu beobachten. Einige zentrale Orte haben zudem florierende (mittelständische) Unternehmen, die überregionalen Zuzug begünstigen. Vor allem dort fehlt es an qualitativ höherwertigen Wohnungsangeboten. Gleichzeitig sind große Teile der Stadtzentren, meist Altbaube-

stände, in den zentralen Orten immer noch unsaniert und stehen zum Teil leer.

Konzentration der Fördermittel auf die erhaltenswerten Stadtzentren der zentralen Orte in Schrumpfungregionen

Die beschriebene Situation verdeutlicht die Notwendigkeit, knappe Mittel aus Förderprogrammen generell auf die Innenstädte und erhaltenswerte Stadtzentren (abgegrenzt anhand integrierter Handlungskonzepte) zu konzentrieren und nicht in der Fläche zu verteilen. Diese Zielsetzung sollte u. a. über die zuvor formulierte Investitionshilfe erreicht werden (vgl. Abschnitt 7.3.1). empirica unterstützt die Ansicht der Experten, die dem Innenstadtabstärkungsprogramm eine zentrale Bedeutung bei der oben genannten Zielsetzung zusprechen. Hier sollte eine Erhöhung des allgemeinen Fördervolumens bzw. eine Umwidmung von Mitteln aus anderen Programmen geprüft werden.

Zur Revitalisierung der Innenstädte und erhaltenswerter Stadtzentren sind auch private Investoren zu mobilisieren. Deswegen ist es wichtig, einfach zu kalkulierende und verwaltungsmäßig zügig abwickelbare Verfahren zu entwickeln. Beispielsweise könnte für jeden zentralen Ort eine vollständige Liste leer stehender und unsanierter, aber erhaltenswerter Gebäude im Stadtzentrum erstellt werden. Jeder Investor, der diese Gebäude saniert, bekommt einen festgelegten Zuschuss pro Wohnung. Eine Programmförderung durch Zuschüsse ist steuerlichen Entlastungen vorzuziehen, damit Investoren die Förderung einfach kalkulieren können und dies auch für Investoren mit niedrigem Steuersatz attraktiv ist. Die Förderung sollte dabei auf eine Mietpreisbindung verzichten, weil sonst die Gefahr besteht, dass die geförderten Mieten höher sind als die Marktmieten.

In die Richtung Mobilisierung Privater wirkt das Programm „Genial zentral“ des Freistaats Thüringen. Mithilfe dieses Programms können Brachen und ungenutzte Gebäude in erhaltenswerten Stadtzentren wieder einer Nutzung zugeführt werden. So hat Gotha mit diesem Programm erfolgreich im Sanierungsgebiet Anreize für private Investoren geschaffen. Die Initiative „Genial zentral“, die kein zusätzliches Förderprogramm ist, sondern Fördermittel ressortübergreifend bündelt, sollte fortgesetzt werden.

Gebietsreform

Die Schrumpfung in Thüringen sollte koordiniert werden (vgl. Abschnitt 6.2). Eine zentrale Voraussetzung hierfür ist eine Gemeinde- bzw. Kreisreform. Ziel sollte die Stärkung

der zentralen Orte sein, um eine langfristige Versorgung mit Infrastruktur, Nahversorgung und gesundheitsbezogenen Dienstleistungen sicherstellen zu können. Teilweise schwächen bisher stattfindende Gemeindefusionen die Stärkung der zentralen Orte und führen zu ungewünschten Stadt-Umland-Entwicklungen, wie z. B. bei der Ausweisung von Bauland. Gerade im Hinblick auf die tendenziell ungünstige finanzielle Ausstattung, insbesondere von kleinen Kommunen, sollten baldmöglichst sachlich begründete, regionale Zusammenschlüsse umgesetzt werden. Die anhand von Pendlerverflechtungen durchgeführte Ableitung von Wohnungsmarktregionen (vgl. Abschnitt 2.3) kann wertvolle Hinweise für eine künftige Kreisreform geben.

Mehrere Mittelzentren berichten, dass sich kleinere Orte in ihrem Umkreis so zusammenschließen, dass ein „Speckgürtel“ um die Mittelzentren entsteht, der zwar von deren Versorgungsleistungen profitiert, gleichzeitig aber auch ihre Steuerkraft abzieht. Dadurch kann keine einheitliche Strategie für die Stadt-Umland-Entwicklung verfolgt werden, wie z. B. bei der Ausweisung von Bauland. Auch bei Gemeinden, die mit einem hohen Schuldenberg zu kämpfen haben, ist eine Gebietsreform eine Lösung. Hierfür sind allerdings sachlich begründete, frühzeitige regionale Zusammenschlüsse vonnöten, die aufgrund des Wunsches nach Bewahrung der Eigenständigkeit nur selten freiwillig stattfinden.

Mittel- bis langfristig wird es im ländlichen Raum Orte geben, in denen nur noch sehr wenige, v. a. ältere Menschen leben. Die öffentliche Daseinsvorsorge ist nicht mehr finanzierbar.

Erleichterung des weiteren Abrisses

Eine Entlastung beim vollständigen Leerzug von teilweise leer stehenden Gebäuden ist betriebswirtschaftlich nicht notwendig.¹⁰⁰ Wohl aber ist der Abriss selbst unwirtschaftlich. Deshalb kommt der Abrissförderung weiterhin eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der bisher gesammelten Erfahrungen sollte der künftig wieder zunehmende Abrissbedarf vor dem Hintergrund des zu erwartenden flächenhaften Abrisses besser koordiniert werden. Dazu müssten die kommunalen Abrisskonzepte konsequenter umgesetzt werden. Der Nutzen eines konzentrierten Rückzugs aus einer Nachbarschaft und die damit verbundene Minimierung negativer externer Effekte muss besser genutzt werden. In diesen Fällen sollte ein flächenhafter Rückbau ganzer Wohnkomplexe oder ggf. sogar gesamter Stadtumbaugebiete erfolgen. Anreize sollten einerseits durch klare Regelungen bei Subventionen und Altschuldenhilfe er-

¹⁰⁰ Vgl. empirica-Studie zur Altschuldenhilfe, S. 38.

reicht werden. Andererseits kann ein koordinierter Abriss auch durch die Erleichterung von Fusionen gestützt werden. In Randlagen ist es aber auch möglich, dass es keine negativen externen Effekte gibt. Dann entfällt die Rechtfertigung für eine Subvention.

7.3.4. Verbesserung der Angebotsbedingungen

Energetische Sanierung

Im Vergleich zu Westdeutschland wurden in den neuen Ländern und damit auch in Thüringen Anfang der 1990er Jahre sehr viele Investitionen getätigt (Sanierungen), die zu einer deutlichen CO₂-Reduktion geführt haben. Das Ausmaß der Investitionen in den Klimaschutz seitens der ostdeutschen Wohnungswirtschaft wird anhand der hohen Sanierungsraten von 4 - 5 % in den 1990er Jahren gegenüber der aktuellen bundesweiten Rate von 1,08 % deutlich (vgl. Tabelle 12 im Abschnitt 4.4.3). Diese Investitionen haben eine wirtschaftlich-technische Amortisationsdauer von 25 bis 30 Jahren, so dass der finanzielle Spielraum für eine weitere Investitionswelle in diesem Umfang noch für weitere zehn bis 15 Jahre sehr begrenzt ist. Diese spezielle Lage infolge der getätigten Vorleistungen muss berücksichtigt werden, wenn in der politischen Diskussion eine Verdoppelung der aktuellen Sanierungsrate gefordert wird.

Hinzu kommt, dass selbst unter Beibehaltung der aktuellen Gesamtsanierungsrate von 1,08 % bis zum Jahr 2020 mit einer zusätzlichen Sanierung von knapp 12 % des Wohnungsbestands zu rechnen ist. Dies würde zu einer Reduzierung des Endenergieverbrauchs um rd. 8,3 % oder 4,3 PJ führen. Addiert man weiterhin die Reduktion des Endenergieverbrauchs durch die Veränderung der Nachfrage (-1,5 PJ) dürfte unter Status-quo-Bedingungen der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Thüringen bis zum Jahr 2020 um insgesamt 5,8 PJ oder 11,2 % sinken.

Reform der Grunderwerbsteuer

Experten fordern Fusionen kleiner Wohnungsgenossenschaften mit größeren Genossenschaften bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen. Zur Erleichterung von Fusionen sollte eine zeitlich befristete Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Wohnungsunternehmen geprüft werden – auch um den Preis, dass dadurch lokale Monopole weiter gestärkt werden.

Darüber hinaus könnten von einer Senkung der Grunderwerbsteuer positive Effekte ausgehen. So wird einerseits der Erwerb von Wohneigentum durch zinsgünstige Kredite u. a. gefördert und andererseits durch hohe Grunder-

werbsteuern wieder erschwert. Im Barwert dürften sich beide Effekte in etwa neutralisieren. Mehr Wohneigentum ist wünschenswert, weil es den Präferenzen der Familien entspricht, es in Form niedriger Wohnkosten im Ruhestand die Altersvorsorge der Eigentümer verbessert und stabilisierend auf die sozialen Strukturen in den Wohnquartieren einwirkt.

Keine Fortführung der Neubauförderung im klassischen sozialen Wohnungsbau

In weiten Teilen des Landes sind die Mieten der Bestandswohnungen infolge der Leerstände niedriger als die subventionierten Neubaumieten im klassischen sozialen Wohnungsbau. Eine zentrale Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus, die Schaffung preisgünstigen Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten, wird dort demnach nicht mehr geleistet. Allenfalls in den Wachstumsregionen um Jena, Weimar und Erfurt könnte eine solche Förderung noch sinnvoll sein. Allerdings bekunden die Investoren dort kaum Interesse an der Förderung, da ungeförderter Neubau im höherwertigen Preissegment eine höhere Rendite verspricht. Dies gilt angesichts des knappen Flächenangebots insbesondere für Jena. Eine Förderung von Neubau mit gehobenen Standard wäre zudem nicht vertretbar.

Die Empfehlung, keine Neubauförderung mehr durchzuführen, bezieht sich ausschließlich auf den klassischen sozialen Wohnungsbau. Eine Neubauförderung zur Stärkung erhaltenswerter Stadtzentren im Sinne des Innenstadtstabilisierungsprogramms oder des Programms „Genial zentral“ (z. B. Lückenbebauung) kann dagegen befürwortet werden.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für Menschen mit Behinderung

Damit auch in zentrumsnahen Lagen im Altbaubestand behindertengerechte Wohnungen geschaffen werden können, sollten die Richtlinien der Denkmalbehörden überprüft werden. Um die Barrierefreiheit, wie sie in der Erklärung von Barcelona „Die Stadt und die Behinderten“ gefordert wird, auch umsetzen zu können, ist eine bessere finanzielle Ausstattung der Kommunen, eine bessere Ausbildung für Behindertenbeauftragte und eine stärkere Kontrollfunktion bei behindertengerechten Projekten (nicht nur bei der Planung, sondern auch bei der Freigabe) notwendig.

Reduktion der Wertminderung in Schrumpfsregionen – Bodenwertsteuer statt Grundsteuer

Wenn in Wachstumsregionen keine innerstädtischen Brachflächen verfügbar sind, müssen sich die Wachstums-

städte mit den Gemeinden entlang bestehender Verkehrsachsen arrangieren (vgl. Empfehlung „Gebietsreform“ im Abschnitt 7.3.3). Zur zügigen Bebauung vorhandener Brachflächen, zur Revitalisierung minder genutzter Grundstücke und zur umfassenden Nachverdichtung könnte zudem eine Bodenwertsteuer beitragen. Sie wäre auch sinnvoll, um **Wertminderungsprozesse** in Schrumpfungsregionen zu reduzieren und Verteilungswirkungen abzumildern. In Regionen mit Angebotsüberschüssen kommt es zu nachfragebedingtem Vermögensverfall. Dieser Vermögensverfall geht in vielen Fällen weit über diese durch Nachfrageverfall erzeugte Wertminderung hinaus, weil die negativen externen Effekte gerade auf schrumpfenden Märkten zu besonders hohen Marktstörungen und in der Folge zu Vermögensverlusten führen. Immer mehr Eigentümer schädigen auf stagnierenden bis schrumpfenden Märkten andere Eigentümer durch Unternutzung oder Nichtnutzung von Nachbarschaftsgrundstücken. So entstehen in den Schrumpfungsregionen aufgrund von Marktversagen im Zeitablauf steigende, aber vor allem unnötige Vermögensverluste, die nach den vorherrschenden Konzepten vor allem durch Subventionen ausgeglichen werden sollen, anstatt die Märkte z. B. durch eine adäquate Besteuerung der Grundstücke funktionsfähiger zu machen. Eine Besteuerung vermindert die Auswirkungen investitionsbehindernder negativer externer Effekte, die durch Ansteckungseffekte nicht mehr nutzbarer Bauten hervorgerufen werden. Die Leerstandsperioden verkürzen sich. Investitionswillige Nachfrager kommen eher zum Zuge. Den Knappheitsgewinnen in Städten wie Jena stehen in Schrumpfungsregionen unvermeidbare, aber auch vermeidbare Wertminderungen gegenüber, die durch eine Bodenwertsteuer verringert werden könnten. Voraussetzung wäre eine Neubewertung der veralteten Einheitswerte.

7.3.5. Verbesserung der Rahmenbedingungen für Sonderwohnformen

Wohngeld für Ältere

In Thüringen ist die Nachfrage nach Betreutem Wohnen/Service-Wohnen sehr hoch. Da diese Angebote den Einzug in ein Pflegeheim zeitlich verzögern oder eine Alternative sind, ist es sinnvoll, diese Angebote weiter auszubauen. Da aufgrund nicht durchgängiger Erwerbsbiographien zukünftig weniger Rentner mit relativ hohen Einkommen zu verzeichnen sein werden, wird die Gruppe, die die im Vergleich zum „normalen“ Wohnungsmarkt relativ hohen Preise für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen bezahlen kann (vgl. Abschnitt 4.5.3), kleiner. Dementsprechend ist es sinnvoll, dem Wunsch der Experten nach Förderung

dieses Marktsegments zu entsprechen. empirica empfiehlt hier eine Subjektförderung für Ältere mit relativ geringen Einkommen. Diese Förderung ist sowohl denkbar in Form eines Zusatz-Wohngelds, um die höheren Mieten von altengerechten Wohnungen zu kompensieren als auch in Form von Einmalzuschüssen, um den altengerechten Umbau finanziell zu unterstützen. Letzteres ist für Eigentümer sinnvoll, aber auch dann, wenn im Bestand keine entsprechenden Angebote existieren. Solche Subjektförderungen sind einer Objektförderung vorzuziehen, weil sie Fehlallokationen vermeiden und nur dort die Basis für altengerechtes Wohnen entsteht, wo auch ausreichend Nachfrage vorhanden ist.

Förderung von Begegnungsstätten

Da sich in Wohnanlagen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens oder in altengerecht gestalteten Wohnanlagen integrierte Begegnungsstätten als Kristallisationsorte für ein Miteinander erweisen und gegenseitige Hilfe im Alltag befördern, sollten bauliche Maßnahmen für diese Räume möglichst flächendeckend gefördert werden. Ein Umlegen der Kosten für die Begegnungsstätte auf die Miete würde für viele Bewohner zu nicht mehr tragfähigen Mieten führen. empirica schlägt vor, Quartierskonzepte zur Bedingung für die Förderung der Begegnungsstätten zu machen. Diese sollten Leitlinien für die Entwicklung von Mehrgenerationennachbarschaften sein.

Zuschüsse für einen altengerechten Umbau

Fast alle befragten Wohnungsunternehmen haben beim altengerechten Umbau ihrer Bestandsgebäude das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ in Anspruch genommen. Ab 2012 gibt es über dieses KfW-Förderprogramm keine Zuschüsse mehr. Das Programm wird als Eigenprogramm der KfW weitergeführt und mit einem verbilligten Zinssatz ausgestattet. Damit wird der Wegfall der Bundesförderung allerdings nur teilweise kompensiert. Unter aktuellen Rahmenbedingungen (günstige Zinsen) ist der Barwert deutlich geringer. In Anbetracht des demographischen Wandels wird das altengerechte Umbauen von Bestandsgebäuden zunehmend an Bedeutung gewinnen. Es ist zu prüfen, inwieweit es zukünftig (ab 2013) wieder Fördergelder in Form von Zuschüssen des Bundes geben kann. Für die Übergangszeit (2012) könnte evtl. mithilfe eines Förderprogramms des Freistaats Thüringen eine Kompensation erzielt werden (vgl. dazu auch oben „Wohngeld für Ältere“).

Klare Regelungen zur deutlichen Abgrenzung einzelner Wohnformen

Damit der Bedarf an Betreutem Wohnen/Service-Wohnen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften gedeckt wird, ist – wie von den befragten Vertretern der Wohlfahrtsverbände gefordert – eine klare definitorische Abgrenzung einzelner vom Pflegeheim abweichender Wohnformen notwendig. Das geplante Thüringer Gesetz zur Regelung der Wohn- und Betreuungsqualität bei Pflegebedürftigkeit und Behinderung (ThürWBQG) sollte sich (wie viele andere Landesheimgesetze zuvor) für neue Wohnformen öffnen. Aus verschiedenen Gründen sollten die neuen Wohnformen nicht als stationäre Einrichtungen gelten. Ein Grund ist die Heimmindestbauverordnung, die i. d. R. bei den Umstrukturierungen der Bestände zu Betreutem Wohnen/Service-Wohnen bzw. zu ambulanten Wohngemeinschaften aus Rentabilitätsgründen nicht eingehalten werden kann. Ein zweiter Grund ist der (teure) Personalschlüssel für Pflegeeinrichtungen. Die neuen Wohnformen werden als Alternative zur stationären Pflege entwickelt, weil sie das selbstbestimmte Wohnen auch für den Fall der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der gewohnten Umgebung ermöglichen und mithilfe informeller Nachbarschaftsstrukturen bezahlbare Lösungen für Unterstützungsleistungen bieten wollen. Für die folgenden zwei Sonderwohnformen sind klare definitorische Abgrenzungen notwendig:

- a) Betreutes Wohnen/Service-Wohnen
- b) Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Zurzeit gilt in Thüringen das Heimgesetz (HeimG) unverändert fort. Für ambulant betreute Wohngemeinschaften und Betreutes Wohnen/Service-Wohnen gilt danach folgende Abgrenzung: Kann die Verpflegung und Pflege frei gewählt werden, so ist nach § 1 Abs. 2 HeimG das Heimgesetz nicht anwendbar und die Heimaufsicht nicht zuständig. Nur wenn der Mieter verpflichtet ist, weitergehende Betreuungsleistungen oder Verpflegung von bestimmten Anbietern anzunehmen, fällt die ambulant betreute Wohngemeinschaft oder das Betreute Wohnen/Service-Wohnen unter das HeimG. Hier ist eine Weiterentwicklung beim Entwurf zum Thüringer Gesetz zur Regelung der Wohn- und Betreuungsqualität bei Pflegebedürftigkeit und Behinderung gegenüber dem HeimG notwendig.

Dass es Probleme gibt, wenn die Trennung verschiedener Wohnformen allein über die Anwendung des jeweils geltenden Heimgesetzes geregelt wird, zeigt sich an einem aktuellen Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover vom 21.09.2011 (11 A 913/10). Das Gericht sah bei einer Wohn-

gemeinschaft (Wachendorf) eine rechtliche Trennung von Wohnen und Pflege als nicht ausreichend an, weil Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass das Wohnen, die hauswirtschaftliche Versorgung und Pflege aus einer Hand angeboten und geleistet werden. Außerdem hatte das Gericht Zweifel, ob eine „freie Wahl“ bei Mietern mit Betreuern zu realisieren ist. Nimmt man diese Punkte für sich, so kann eine Wohngemeinschaft, die die Buchstaben des Gesetzes erfüllt, um nicht unter das Gesetz zu fallen, am Ende doch der Anwendung unterliegen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover hat große Verbreitung gefunden. Aus diesem Grund sehen viele Träger von neuen Wohnformen, insbesondere von ambulant betreuten Wohngemeinschaften, ab.

Ein weiteres Problem ist zu beachten. Wenn für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft festgelegt wird, dass sie als „stationäre Einrichtung“ im Sinne des Gesetzes gilt und bei dieser Einrichtung entgeltliche Betreuungsleistungen ambulanter Dienste in Anspruch genommen werden können, so sind die Probleme mit den Leistungsträgern vorprogrammiert. Für die Sonderwohnformen ist die Unterscheidung zwischen dem Ordnungsrecht – also der Anwendung heimgesetzlicher Regelungen – und dem Leistungsrecht, insbesondere den Leistungen der Kranken- und Pflegekassen sowie des Trägers der Sozialhilfe, relevant. Um diese Problematik zu vermeiden, gibt es z. B. in Nordrhein-Westfalen in § 2 Abs. 6 Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) eine entsprechende Klarstellung:

„Die Feststellung, ob eine stationäre Einrichtung dem Geltungsbereich dieses Gesetzes unterfällt, lässt die leistungsrechtliche Einordnung der Einrichtung unberührt.“

Wichtig ist, dass es strukturelle Unterschiede zwischen stationären Einrichtungen und neuen Wohnformen gibt. Das Gesetz sollte so formuliert werden, dass bei den neuen Wohnformen (ambulant betreute Wohngemeinschaften und Betreutes Wohnen/Service-Wohnen) ambulante Leistungen erbracht werden. Die Bewohner der neuen Wohnformen erhalten somit Leistungen der Kostenträger nach § 36 SGB XI, § 37 SGB V und § 61 SGB XII. Wichtig ist, dass die Wohneinrichtungen nicht verpflichtet sind, für die Qualität der Pflege, die Medikamentengabe oder die freiheitsbeschränkenden oder -entziehenden Maßnahmen geradezustehen (diese sicherzustellen). Die ambulante Dienstleistung ermöglicht es u. a., dass auch Leistungen der gesetzlichen Krankenversicherung (§ 37 SGB V) für die Bewohner verfügbar sind. Nur wenn es eine klare Definition für stationäre und alternative Wohnformen gibt, können sich diese neuen Einrichtungen behaupten.

II. Anhang

1. Entwicklung und Prognosen aus Sicht der befragten Experten

1.1. Landkreis Altenburger Land

1.1.1. Wohnungsangebot

Problematische Entwicklungen in den Innenstädten

Das Altenburger Land liegt im äußersten Osten Thüringens und ist in weiten Teilen landwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich um einen Landkreis mit sinkender Bevölkerungszahl in einer schrumpfenden Wohnungsmarktreion. Vor der Wende gab es in Altenburg und Lucka vorrangig Arbeitsplätze in den Bereichen Chemie und Bergbau. Zu DDR-Zeiten wurden Satellitenstädte am Rande der Innenstädte für die Arbeiter errichtet und die Innenstädte vernachlässigt.

Mit der Wende sind die zentralen Betriebe weggebrochen, so dass viele Jüngere arbeitsplatzbedingt in andere Regionen gezogen sind. Viele derjenigen Bewohner, die in der Region geblieben sind, haben nach der Wende Wohneigentum

nachgefragt, insbesondere in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern. Altenburg und Lucka konnten diese Nachfrage nicht schnell genug bedienen. Deshalb zog ein großer Teil dieser Bewohner ins Umland oder nach Sachsen.

Ein großes Problem in Altenburg war in der Vergangenheit die Rückübertragung an die Alteigentümer, die i. d. R. sehr lang dauerte. Vor allem bei Erbengemeinschaften gestaltete sich die Klärung der Eigentumsfrage beschwerlich. Ungeachtet der vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse und den damit verbundenen Schwierigkeiten einer zügigen Sanierung wurde schon zu DDR-Zeiten nicht mehr in die Altstadt von Altenburg investiert. Somit waren Investitionen zur Wendezeit in vielen Fällen unrentabel. Auch in Lucka gestaltete sich die Rückübertragung zögerlich und die Altstadt war u. a. auch wegen der fehlenden Investitionen zu DDR-Zeiten zu Beginn der 1990er Jahre in einem schlechten Zustand. Aus diesem Grund waren auch in Lucka Investitionen im Stadtzentrum zur Wendezeit in den meisten Fällen nicht rentabel.

Sowohl in Altenburg als auch in Lucka wirken sich die stark sanierungsbedürftigen, leer stehenden Altbauten in den erhaltenswerten Stadtzentren insgesamt negativ auf das Stadtbild aus. Heute sind die Eigentümer der leer stehen-

Unsanierete Häuser in der Altenburger Altstadt



den Gebäude weitgehend bekannt, aber weder die Städte noch die Wohnungsunternehmen wollen diese Häuser „geschenkt“ bekommen, weil sie sich die Sanierung nicht leisten können. Hierbei handelt es sich beispielsweise um komplizierte Standorte, bei denen die Grundstücke mit den Nachbargrundstücken eng verzahnt sind. Hinzu kommt, dass es in Altenburg schwierig ist, beim Altbau kostendeckend zu sanieren, da die maximal erzielbare Miete für einen sanierten Altbau bei 5,60 Euro/m² nettokalt liegt. U. a. erschweren die Auflagen des Denkmalschutzes eine rentable Sanierung. Zum Teil gibt es allerdings auch noch sehr hohe Preisvorstellungen der Eigentümer von leer stehenden Gebäuden. Dies ist insbesondere bei Spekulationsobjekten der Fall.

Ursprüngliche Konzentration der Sanierungen auf randstädtische Plattenbaugebiete in Altenburg

Die Altstadt von Altenburg hatte vor der Wende ein schlechtes Image und die Bewohner zogen in die randstädtischen Plattenbaugebiete. Da der Zustand der Wohngebäude in der Altstadt nach der Wende sehr schlecht war, waren die Plattenbauwohnungen weiterhin sehr beliebt. So wurden die Geschosswohnungen in den Plattenbaugebieten saniert und die finanziellen Mittel flossen überwiegend in die Bestände in Stadtrandlage. Für die Altstadt hoffte man auf private Investoren. Es wurde allerdings nur vereinzelt privat investiert. Die Entscheidung, die Innenstadt zunächst zu vernachlässigen, war im Rückblick nicht weise, da es nun sehr viele unsanierte Bestände in der Altstadt gibt und Teilbereiche verfallen. Zum damaligen Zeitpunkt war sie allerdings durchaus sinnvoll, da viele Häuser in der Innenstadt mit ungeklärten Restitutionsansprüchen belegt waren, so dass eine Sanierung nicht sinnvoll gewesen wäre.

Altengerechte Sanierungen

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist im Altenburger Land sehr hoch. Da insbesondere bei der Wohnungsgenossenschaft in Lucka viele Ältere wohnen, hat sie sich von Beginn an bei den Sanierungen stark an den Präferenzen der älteren Bewohner orientiert. So hat die Wohnungsgenossenschaft ihren Bestand, der überwiegend aus Dreiraumwohnungen besteht, zu 15 % zu Zweiraumwohnungen umgebaut. 130 Bäder wurden mit Rundduschen (niedrige Schwellen) nachgerüstet. Bei Auszug werden die Wohnungen altengerecht umgebaut. Zudem bietet die Wohnungsgenossenschaft Dienstleistungen für Ältere. Es gibt zwei festangestellte Handwerker, die kostenlos Reparaturen für die Mieter durchführen, sowie zusätzlich zwei Reinigungskräfte, die u. a. für Ältere einkaufen gehen, putzen oder die Gardinen waschen. Diese Angebote werden stark in An-

spruch genommen. Außerdem hat die Wohnungsgenossenschaft neben dem Abstellbereich für Mülltonnen „Rollatorgaragen“ eingerichtet.

Sanierte Wohnungsbestände und Rollatorgaragen im hausnahen Bereich in Lucka



Auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Altenburg versucht, ihren Bestand altengerecht zu gestalten. So hat sie z. B. ein Wohngebäude mit 66 Wohneinheiten an einem Eingang mit einem Aufzug nachgerüstet. Einige Wohnungen in diesem Gebäude sind auch behindertengerecht. In diesem Haus gibt es neben einem Hausmeister einen Concierge. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist sehr hoch. Allerdings lassen sich aus Sicht der Befragten solche Nachrüstungen an anderen Gebäuden nicht kostengünstig realisieren, weil es zu wenig Wohnungen pro Eingang gibt.

Perspektivisch noch Abriss notwendig

In Lucka und in Altenburg wurden parallel zur Sanierung in den letzten Jahren Gebäude abgerissen. Zurzeit können in Altenburg kaum Plattenbauten abgerissen werden, weil viele noch bewohnt sind, zumindest die ersten zwei Etagen. Die Wohnungsgesellschaft kappt bei mehrgeschossigen Häusern, die ab der dritten Etage über keinen Aufzug verfügen und leer stehen, ab diesem Stockwerk die Medienverbindung. In Altenburg und Lucka sind sich die Befrag-

ten einig, dass weitere Gebäude abgerissen werden müssen. So wird für Altenburg ein Überangebot in einer Größenordnung von 3 Tsd. bis 5 Tsd. Wohneinheiten geschätzt. Laut Befragten ist es in Altenburg schwierig, bei den Plattenbaugebieten einen konzeptionellen Rückbau von außen nach innen umzusetzen, weil es viele Eigentümer – darunter auch Private – gibt. Eine weitere Erschwernis für den Rückbau von außen nach innen ist die Konzentration des unsanierten Leerstands auf den Innenbereich eines großen Plattenbaugebiets.

Die Befragten erkennen perspektivisch ein weiteres Problem bei den Plattenbaugebieten. In Altenburg und auch in Lucka wohnen viele Ältere (Erstmieter) im randstädtischen Plattenbaugebiet. Die meisten wollen dort auch wohnen bleiben. Wenn jemand wegzieht (z. B. in ein Pflegeheim), gibt es keinen Nachzug von außen in diese Gebiete. Ausnahme sind einzelne Fälle, z. B. Personen mit extremen Geldproblemen (z. B. nach einer Scheidung). Von daher wird sich die Situation in den Plattenbaugebieten um etwa 2020 verschärfen, weil bis dahin viele Ältere gestorben bzw. in ein Pflegeheim gezogen sind.

Umorientierung: Innenstadtaufwertung

Seit fünf bis sechs Jahren gibt es in Altenburg eine Umorientierung. Die Stadt und die kommunale Wohnungsgesellschaft verfolgen bewusst die Strategie, in der Innenstadt strategisch attraktive Quartiere auszusuchen. Dazu kauft die Wohnungsgesellschaft Häuser oder baut in Baulücken neu, um diese Quartiere komplett zu sanieren und als Wohnquartiere mit einem positiven Image zu profilieren. Durch diese Aufwertungsstrategie sollen u. a. auch private Investoren zu Investitionen animiert werden. Aktuell kauft auch die Wohnungsgenossenschaft zentrumsnahe Bestände. Aus Sicht der Befragten ist es nicht möglich, die Altstadt insgesamt aufzuwerten, da weder die Stadt noch die Wohnungsgesellschaft über ausreichende finanzielle Mittel verfügen. Aus finanziellen Gründen kann die Strategie der Quartiersprofilierung nur schrittweise erfolgen.

In Lucka ist eine vergleichbare Strategie der Aufwertung des Stadtzentrums nicht möglich, weil die Kommune bereits seit zwei Jahren um das finanzielle Überleben kämpft. Es gibt keine Interessenten für die Altstadt von Lucka, weil diese sehr verfallen ist. Auch mögliche Lückenbebauungen werden nicht nachgefragt. Viele der leer stehenden Häuser in der Altstadt gehören Privaten. Die Stadt führt hier nur Sicherungsmaßnahmen durch, die zu 100 % vom Freistaat übernommen werden.

Mieten und Leerstände

Wegen des Überangebots an Wohnungen sind die Mieten in Altenburg und Lucka relativ moderat. Sie liegen in Altenburg für unsanierte Wohnungen bei 3,80 Euro/m², bei saniertem Altbau bei 5,50 Euro/m² bis maximal 5,60 Euro/m². Die Nettokaltmieten reichen in Lucka von 4,40 Euro/m² bis 5,60 Euro/m². In Lucka können diese relativ hohen Mieten erzielt werden, weil viele Mieter gut situierte Bergbaurentner sind.

Die Leerstandsquoten in Altenburg werden über alle Bestände hinweg auf 15 bis 20 % geschätzt. Im Plattenbaugebiet liegen die Leerstände bei 25 % (inkl. strategischem Leerstand, weiterer Abriss ist geplant), ohne den strategischen Leerstand bei 15 %. Auch in Lucka wurden Wohnungen abgerissen. Bei sanierten Wohnungen gibt es in Lucka keinen Leerstand.

Sehr geringe Bautätigkeit

Aufgrund der beschriebenen Angebotssituation ist in den letzten Jahren die Neubautätigkeit in Altenburg und Lucka stark zurückgegangen. Daher gibt es nur vereinzelt Neubauten. In Altenburg werden von der Politik Neubauten vorrangig im Innenstadtbereich zugelassen, um vorhandene Baulücken zu schließen. Vereinzelt wird auch noch in den Ortsteilen neu gebaut. Die nach Abriss entstehenden Baulücken sind in Lucka schwer zu vermarkten, da sie oftmals mit Grundschulden belastet und dadurch zu teuer sind. Im Bereich der Einfamilienhäuser gab es eine rege Bautätigkeit nach der Wende, diese ist aber stark zurückgegangen.

1.1.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage von Älteren

In Altenburg und Lucka sind es vorwiegend Ältere, die Mietwohnungen nachfragen. Es werden i. d. R. Zweiraumwohnungen mit Balkon gesucht. Laut Befragten suchen die meisten Älteren keine barrierefreien Wohnungen, die der DIN entsprechen. Allerdings legen sie Wert auf einen Aufzug im Haus. Die Lage der Wohnung spielt für die Älteren auch eine zentrale Rolle. Bevorzugt werden Innenstadtlagen und randstädtische Plattenbaugebiete, wenn diese über eine vielseitige Infrastruktur verfügen und die Wohnungen in kurzer Entfernung zum Zentrum liegen. Ältere achten auf die Nähe zu Geschäften, Ärzten und einer Apotheke sowie auf eine grüne Umgebung.

Die Stadt Lucka hat in der Neustadt (Plattenbaugebiet) alle Fußwege, die zu bestimmten Anlaufpunkten, wie Arzt, Bu-

shaltestelle oder Einkaufsmöglichkeiten führen, rollatorgerecht gestaltet. Die Wohnungsgenossenschaft hat ihre Bestände überwiegend in der Neustadt. Viele Ältere aus Lucka wollen auch bei zunehmender Hilfsbedürftigkeit bei der Wohnungsgenossenschaft wohnen bleiben und bitten diese, ihre Wohnungen entsprechend anzupassen. Veränderungswünsche beziehen sich v. a. auf die Bäder. Die Wohnungsbaugenossenschaft baut entsprechend der Wünsche ihrer Mieter um (vgl. 1.1.1).

Geringe Nachfrage von Familien und jungen Einpersonenhaushalten

Nach Meinung der Befragten gibt es sowohl in Lucka als auch in Altenburg vereinzelt Nachfragen von Familien, die vor allem Vierraumwohnungen zur Miete suchen, sofern diese flächenmäßig nicht zu groß sind (Vermeidung einer zu hohen Gesamtmiete). Aus diesem Grund hat die Wohnungsgenossenschaft in Lucka einige Dreiraumwohnungen zu Vierraumwohnungen umgebaut. Wichtig für Familien ist außerdem eine gute Infrastruktur – von Kindertagesstätte über Schule bis hin zu guten Einkaufsmöglichkeiten. Familien, die Einfamilienhäuser suchen, ziehen i. d. R. in kleine Orte im Umland (eine viertel bis maximal eine halbe Autostunde entfernt). In Altenburg gibt es vereinzelt Nachfragen nach Grundstücken im Stadtzentrum für den Eigenheimbau.

Es gibt in Lucka auch vereinzelt Nachfragen nach Einraumwohnungen. Die Nachfrager sind z. B. junge Arbeitnehmer, die sich beim Wohnraum für einige Jahre beschränken und bei Heirat und Familiengründung größere Wohnungen suchen.

Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Altenburg

In Altenburg sind einige mittelständische Unternehmen angesiedelt, z. B. Genuss- und Lebensmittelindustrie und Firmen der Automobilindustrie. Beschäftigte dieser Firmen suchen hochwertig sanierte zentrumsnahe Wohnungen. Es handelt sich meist um besser Verdienende, die beruflich bedingt nur für einige Jahre nach Altenburg ziehen und deshalb kein Eigentum erwerben möchten. Wichtige Akzeptanzkriterien sind gehobene Ausstattung, ein Balkon und der Stellplatz in der Nähe des Hauses. Bei den hochwertigeren Wohnungen kann in Altenburg eine Miete von rd. 6,00 Euro/m² nettokalt erzielt werden. Das Angebot in diesem Segment ist allerdings noch unzureichend, da der erforderliche Sanierungsaufwand i. d. R. nicht durch die erzielbare Miete von rd. 6,00 Euro/m² nettokalt refinanzierbar ist.

Noch kein Rückzug in die Städte

Im Landkreis Altenburger Land gibt es nicht den Trend, dass Bewohner, die nach der Wende im Umland ein Eigenheim erworben haben, wieder in die Stadt zurückziehen. Vereinzelt ziehen allerdings Ältere, die schon vor der Wende im Umland Eigentum besaßen, in die Stadt, wenn sie ihre großen Häuser nicht mehr bewirtschaften können. Diese suchen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit einem Aufzug. Dabei handelt es sich allerdings zurzeit noch um Einzelfälle. Die Befragten vermuten jedoch, dass dieser Trend zunehmen wird. Bei Vor-Ort-Gesprächen in den Dörfern zeigte sich jedoch, dass die gegenseitige Nachbarschaftshilfe noch sehr gut funktioniert und ältere Bewohner sich z. T. über „mobile Geschäfte“ versorgen und nur im Notfall bereit sind, ihre Häuser aufzugeben und in die Stadt zu ziehen. Vereinzelt ziehen auch Ältere aus den alten Ländern zurück in ihre Heimat und wählen zentrumsnahe Standorte zum Wohnen.

1.1.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

Nach der Wende gab es sowohl in Lucka als auch in Altenburg sozialen Wohnungsbau (Neubau und Umbau). Für die in Altenburg Anfang der 1990er Jahre erbauten Sozialwohnungen wird bis 2025 die Belegungsbindung auslaufen oder entfallen. Dies ist aus Sicht der Befragten kein Problem. Sie sind der Auffassung, dass man zukünftig keine weiteren Sozialwohnungen benötigt, weil es einen Wohnungsüberschuss gibt. In Altenburg gibt es keine Bewohner, die mit einem Wohnberechtigungsschein eine Sozialwohnung suchen, weil sie in der Zwischenzeit günstigere Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt finden. Teilweise können Sozialwohnungen nicht vermietet werden und stehen leer, da die Nachfrager keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Auch aus Sicht der Stadt ist die Nachfrage nach Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein gesunken. 2001 gab es noch 144 Anträge für einen Wohnberechtigungsschein und es wurden 90 erteilt. 2002 gab es nur noch 87 Anträge und es wurden 57 erteilt, 2010 wurden 24 beantragt und 20 erteilt.

Die befragten Wohnungsunternehmen in Lucka und Altenburg haben nur eine geringe Nachfrage von Hartz IV-Empfängern. Diese beziehen in teilsanierten Beständen Wohnungen.

1.2. Kyffhäuserkreis

1.2.1. Wohnungsangebot

Trotz problematischer Rahmenbedingungen positive Entwicklungen in Sondershausen

Der Kyffhäuserkreis ist eine besonders strukturschwache Region. Vor der Wende spielten dort der Kalibergbau, die Zuckerrübenverarbeitung und der Maschinenbau eine große Rolle. Sondershausen, Artern und Bad Frankenhausen haben als Standorte eine bedeutende Rolle für die Industrie gespielt. Dementsprechend gab es vor der Wende eine hohe Bautätigkeit bei Plattenbauten in Randlage. Die Altbauten in den Innenstädten wurden vernachlässigt.

Nach der Wende haben viele Betriebe geschlossen, mit der Folge eines Rückgangs an Arbeitsplätzen in allen Industriezweigen. Es konnten nur vereinzelt kleinere Betriebe gehalten werden. Als Folge des Arbeitsplatzverlustes gab es vermehrt Wegzug vor allem von Jüngeren, die in andere Länder der Bundesrepublik (vorwiegend in die alten Länder) gezogen sind, um dort Arbeit zu suchen. Viele Städte im Kyffhäuserkreis haben außerdem Einwohner an das Umland verloren, weil sie nicht schnell genug preiswertes Bauland für Eigenheime anbieten konnten.

Sondershausen hat es allerdings geschafft, frühzeitig dem Wegzug ins Umland entgegenzuwirken. Die Stadt hat direkt nach der Wende entschieden, zentrumsnahe Standorte für den individuellen Wohnungsbau bereit zu stellen. Es wurden entsprechende Planungsgrundlagen geschaffen und an mehreren Standorten Wohngebiete (Größe 5 bis 8 ha) mit Einfamilienhäusern realisiert. Die neu entwickelten Einfamilienhausgebiete waren schnell vermarktet. Die Stadt Sondershausen hat keine neuen Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen geplant, weil man früh gemerkt hat, dass insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern groß war. Ein weiterer Grund für den Verzicht auf neue Geschosswohnungen war die Notwendigkeit der Privatisierung von Plattenbauten. Sondershausen verfügt über relativ attraktive Plattenbauwohnungen (Küchen und Bäder mit Fenstern), die sich gut an private Personen vermarkten ließen.

Wohnungsmarktstrategien in Sondershausen



Entwicklung in den 1990er Jahren
Einfamilienhäuser an individuellen Standorten

Parallel zur Strategie der zeitnahen Entwicklung von Einfamilienhausgebieten hat die Stadt Sondershausen Anfang der 1990er Jahre mit der Wohnungssanierung begonnen. Es wurden Rahmenpläne für die einzelnen Wohngebiete erstellt. Zunächst ging es vorrangig um die Wohnumfeldverbesserung, u. a. auch um die Frage der Stellplätze. In Sondershausen wurden sehr zeitnah die öffentlichen Sanierungsprogramme genutzt, u. a. auch um das erhaltenswerte Stadtzentrum aufzuwerten. Die Stadt hat gezielt in den Markt eingegriffen, für die Stadtentwicklung zentrale Gebäude im Stadtzentrum gekauft, diese saniert und wieder verkauft. Im Jahr 2011 wurde zu diesem Zweck ein Budget von 40 Tsd. Euro im Stadtrat bewilligt. Auch die kommunale Wohnungsgesellschaft engagiert sich im Stadtzentrum. Hier realisiert sie u. a. auch Neubauten, damit das erhaltenswerte Stadtzentrum über die Schließung von Baulücken stabilisiert werden kann. Die Stadt Sondershausen hat zusätzlich ein Kataster angelegt, in dem nicht nur leer stehende Gebäude, sondern auch Gebäude erfasst

werden, die von alleinstehenden Älteren bewohnt werden. Diese Erfassung ist ebenfalls ein zentrales Instrument der Entwicklung des erhaltenswerten Stadtzentrums, da diese Gebäude (zurzeit 240) in Zukunft leer stehen könnten.

In Sondershausen wurde nach der Wende eine Konzeption für die Ansiedlung von Handel und Nahversorgern erstellt. Es wurde gezielt die Strategie verfolgt, die Nahversorger in die Wohngebiete zu lenken und große Entwicklungen auf der grünen Wiese zu vermeiden. Bis heute haben alle Wohngebiete inkl. der eingemeindeten Ortschaften mindestens einen Nahversorger in der näheren Umgebung. Die Befragten messen dieser Strategie im Zuge des demographischen Wandels eine zentrale Bedeutung bei.

Ansiedlung von Betrieben in Sondershausen: Positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

In Sondershausen konnten Betriebe gehalten (z. B. Elektroinstallation, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau) und neue angesiedelt werden (Elektrotechnik mit 1.300 Arbeitsplätzen). Aus diesem Grund gibt es in Sondershausen weniger arbeitsplatzbedingte Wegzüge als in anderen Städten. Es gibt darüber hinaus weiterhin Zuzug nach Sondershausen, weil die vielseitige Infrastruktur und die kulturellen Angebote im Stadtzentrum geschätzt werden. Dementsprechend ist die Leerstandsquote in Sondershausen niedrig.

Erfolgreicher Abriss und Sanierung in Sondershausen

In Sondershausen sind über 1 Tsd. Wohneinheiten abgerissen worden. Es gibt Unterschiede bei den Abrissstrategien. Erfolgreich waren die Städte bzw. Wohnungsunternehmen, die wie in Sondershausen geschehen, den Abrissprozess schon sehr früh innerhalb eines Stadtentwicklungs- bzw. Stadtanierungskonzeptes genau geplant, festgelegt und strukturiert haben. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Sondershausen hat parallel zum Rückbau etwa 90 % der Bestände saniert. Die restlichen nicht sanierten Wohnungen werden als mögliche Abrissreserve gesehen. Aus Sicht der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wird es keinen größeren Abriss mehr geben, v. a. keinen Komplettabriss. Die Wohnungsbaugesellschaft kann sich auch vorstellen, die Leerstände auf einzelne Etagen zu konzentrieren. Die Mieten liegen zwischen 3,00 bis 6,50 Euro/m² nettokalt.

Problematische Entwicklungen in Artern

In Artern sind wichtige Industriebetriebe nach der Wende geschlossen worden. Bei der Kyffhäuser Hütte, die landwirtschaftliche Maschinen herstellt, sind die Arbeitsplätze

von 3.000 auf knapp 300 reduziert worden. Dementsprechend sind viele der Jüngeren weggezogen. In der Stadt Artern sind insgesamt rd. 300 Wohnungen abgerissen worden.

Die Altbauten im Stadtzentrum von Artern sind nur zu einem sehr geringen Teil saniert worden. In der Altstadt von Artern gibt es etliche leer stehende Häuser bzw. Grundstücke. Die Eigentümer, die nicht selbst in diesen Häusern wohnen, bieten sie der Stadt als Geschenk an. Die Stadt kann sich die Gebäude oder Grundstücke nicht schenken lassen, weil sie kein Geld hat – weder für die Sanierung noch die Sicherung der Grundstücke und erst recht nicht für die Realisierung von Neubauten. Der Aufwand für die Investitionen in den Altbau des Arterner Stadtzentrums wäre unrentabel, weil die Mieten niedrig sind.

Artern verliert kontinuierlich Bewohner (Wanderungssaldo von -100 Einwohnern p. a.). Dementsprechend ist die Nachfrage nach Wohnungen gering. Die Leerstände sind räumlich unterschiedlich verteilt. Ein Leerstand von mehr als 20 % wird im Arterner Stadtzentrum erreicht. Die durchschnittlichen Mieten liegen bei 3,95 Euro/m² nettokalt. Maximal kann in einzelnen Fällen eine Miete von 5,00 Euro/m² nettokalt erzielt werden.

Unsanierete Häuser in der Altstadt von Artern





Geringe Bautätigkeit

Die Verfügbarkeit von Bauland ist im Kyffhäuserkreis kein Problem. Auch in Sondershausen gibt es ausreichend Baulücken im Stadtzentrum. Auch die nach der Wende entstandenen Neubaugebiete haben noch Kapazitäten. Allerdings hat die Bautätigkeit aufgrund des bereits großen Angebots auch in Sondershausen abgenommen. Dort werden mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft noch Baulücken geschlossen, um die Entwicklung des erhaltenen Stadtzentrums zu stabilisieren. In Artern spielt der Neubau so gut wie keine Rolle mehr. Es wird maximal ein Einfamilienhaus p. a. gebaut. Neubauten entstehen in Artern – wenn überhaupt – im Bereich der Sonderwohnformen (vgl. Abschnitt 4.5).

1.2.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage von Älteren

Es sind vorwiegend ältere Menschen, die bei den Wohnungsunternehmen nach Mietwohnungen fragen. Sie bevorzugen überwiegend Zweiraumwohnungen in überschaubaren Nachbarschaften und viel Grün in der Umgebung. Es werden Standorte mit Einkaufsmöglichkeiten und einer vielseitigen Infrastruktur in der Nähe gesucht. In den Städten Artern und Sondershausen werden Standorte im Stadtzentrum bevorzugt. Es werden barrierearme Woh-

nungen gesucht, die im Erdgeschoss vieler Häuser auch zu finden sind. Das Stadtzentrum von Sondershausen wird besonders von Älteren nachgefragt. Bevorzugte Standorte sind solche, die in der Nähe des Schlossparks liegen.

Attraktives Stadtzentrum für Ältere in Sondershausen



Geringe Nachfrage von Familien und jungen Einpersonenhaushalten

Die Nachfrage von Familien nach größeren Wohnungen ist in Artern kaum vorhanden. Kleine Ein- bis Zweiraumwohnungen werden von Singlehaushalten nachgefragt. Bei den jüngeren Singlehaushalten handelt es sich überwiegend um Auszubildende, die noch keine Familie gegründet haben. Diese suchen Einraumwohnungen. In Sondershausen gibt es noch eine Nachfrage von Familien. Diese suchen überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser. Vereinzelt gibt es auch Familien, die Mietwohnungen suchen, vorwiegend Dreiraumwohnungen.

Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Sondershausen

In Sondershausen gibt es einen Betrieb, der seinen Stammsitz dorthin verlegt hat. Es gibt eine Belegschaft im mittleren und oberen Management, die sich für Altbauten im Stadtzentrum interessiert. Es werden große Gründerzeitvillen gesucht. In der Zwischenzeit sind diese Gebäude, die vorher lange leer standen, verkauft. Es gibt eine weitere Nachfrage, die nicht bedient werden kann.

Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern in Sondershausen

In Sondershausen werden vermehrt Ein-/Zweifamilienhäuser nachgefragt. Die Nachfrager kommen aus der Region und sehen die Wohnimmobilie zum großen Teil auch als sichere Geldanlage. Es werden insbesondere Grundstücke für den Neubau von Ein-/Zweifamilienhäusern gesucht, besonders gefragt sind Baulücken im Stadtzentrum.

Noch kein Rückzug in die Städte

Laut befragten Experten ist in den Städten Sondershausen und Artern kein Rückzug von Haushalten, die nach der Wende ins Umland gezogen sind und dort ein Eigenheim gebaut haben, spürbar. Allerdings gibt es einen Zuzug von Älteren aus dem Umland, die schon vor der Wende Eigentum besessen haben. Die Befragten berichten, dass in einigen Dörfern die Nahversorgungsmöglichkeiten sehr schlecht sind und Ältere aus gesundheitlichen Gründen sich dort nicht mehr selbstständig versorgen können und in die Stadt ziehen, z. B. in eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens. In Sondershausen gibt es auch einen Zuzug aus dem ländlichen Bereich in Ortsteile von Sondershausen, die Ende der 1990er Jahre eingemeindet wurden. Weil es in diesen verschiedenen Ortsteilen Nahversorger gibt, ist auch eine Nachfrage vorhanden.

Wachsende Inseln im Kyffhäuserkreis

Freienbessingen ist eine wachsende Insel im Kyffhäuserkreis (vgl. Karte 5). Laut Recherchen vor Ort ist Freienbessingen (rd. 300 Einwohner) mit Blick auf das tägliche Versorgungsangebot relativ gut ausgestattet. Es gibt eine Kindertagesstätte und einen kleinen Laden mit einem vielseitigen Angebot: frische Fleisch- und Wurstwaren, frisches Obst und Gemüse, Brötchen, sonstige Lebensmittel, Batterien und Strumpfhosen. Hier kaufen viele Ältere so gut wie alles ein. Jüngere sind seltener Kunden: Sie kaufen zumeist im Supermarkt. Der Betreiber des Ladens ist eine „kleine“ Kette. Der Eigentümer hat mehrere Läden in verschiedenen Orten im Umkreis.

1.2.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

In Sondershausen gibt es noch rd. 200 Sozialwohnungen. Bis 2013 besteht die Belegungsbindung für fast alle Wohnungen. Laut Befragten wird dies positiv eingeschätzt, weil es in der Stadt Angebote gibt, die preislich günstiger als die Sozialwohnungen sind. In Sondershausen gab es mit der Belegungsbindung ein städtebauliches Problem im Stadtzentrum. Dieses Problem ist in der Zwischenzeit gelöst worden. Aber aus Sicht der Befragten gibt es weiterhin das Problem der Belegungsbindung in den Bereichen außerhalb der Gebietskulisse.

In Artern wurde 1996 ein Neubau mit Sozialwohnungen errichtet. Laut Aussagen der befragten Experten gibt es aktuell keine Personen mit Wohnberechtigungsschein, die Wohnungen suchen.

Bei der Versorgung der Hartz IV-Empfänger wird darauf geachtet, dass diese räumlich verteilt wohnen (Vermeidung eines Hauses für soziale Härtefälle). Aus Sicht der Befragten gab es anfänglich Schwierigkeiten mit der für die Hartz IV-Empfänger angesetzten Miete. In der Zwischenzeit ist die zugebilligte Miethöhe auf 4,50 Euro/m² angehoben worden, so dass es unproblematisch ist, diese zu versorgen.



1.3. Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

1.3.1. Wohnungsangebot

Wirtschaftlich relativ stabile Entwicklung

Bei dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt handelt es sich um einen schrumpfenden Landkreis in einer schrumpfenden Wohnungsmarktregion. Nach der Wende wurden viele ansässige Betriebe geschlossen. Dies führte zu einem starken Rückgang an Arbeitsplätzen und damit vermehrt zum Wegzug vor allem von Jüngeren, die meist in anderen Ländern der Bundesrepublik Arbeit suchten. Im Landkreis stieg die Arbeitslosigkeit bis zum Jahr 2005 auf eine Rekordarbeitslosenquote von rd. 18 %. Seitdem sinken die Arbeitslosenzahlen kontinuierlich. Nach Ansicht der Befragten hat sich die Situation wirtschaftlich stabilisiert.

Es gibt einige Firmen, die sich in dem Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg niederlassen. Diese Region ist heute wirtschaftlich breit aufgestellt. Beispielsweise gibt es in der Nähe von Saalfeld in Unterwellenborn ein großes Stahlwerk mit noch 800 Arbeitsplätzen. Auch die BASF AG und Siemens AG sind vor Ort. Außerdem ist in Bad Blankenburg die Pharmaindustrie stark vertreten und es gibt eine große Ansiedlung aus dem Bereich der Phoenix AG.

Die Region um die Städte Saalfeld und Rudolstadt hat zwar nach der Wende Fachkräftemangel hinnehmen müssen, aber nicht in einem so großen Ausmaß wie andere Regionen Thüringens. Neben dem arbeitsplatzbedingten Wegzug nach der Wende gab es in den 1990er Jahren eine weitere Wegzugswelle aus Saalfeld und Rudolstadt ins Umland. Aus Sicht der Befragten haben die Städte den Konkurrenzkampf mit dem Umland bzgl. der Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser und Preise verloren. Generell können bezüglich der Entwicklung sowohl der Wirtschaft als auch der Wohnungsmarktsituation deutliche Unterschiede zwischen dem Städtedreieck und dem Landkreis beobachtet werden.

Vernachlässigte Innenstädte

In den untersuchten Städten Saalfeld und Rudolstadt entstanden zu DDR-Zeiten Wohngebiete in Stadtrandlage. Die Altbauten in den Innenstädten wurden demgegenüber stark vernachlässigt. Deshalb gibt es in beiden Städten Leerstände in den Innenstädten. Diese konzentrieren sich auf Objekte vor der Jahrhundertwende, deren Bestandspflege über Jahrzehnte vernachlässigt wurde. Eine Sanierung wäre aufwändiger als ein Neubau. In den Innenstäd-

ten kann in guten Lagen eine maximale Miete von 6,00 bis 7,00 Euro/m² nettokalt erreicht werden. Diese Mietpreise lassen eine Sanierung aber unrentabel erscheinen.

Nebeneinander von sanierten und unsanierten Gebäuden in der Altstadt von Rudolstadt



In Saalfeld hat man versucht, die Leerstände im Stadtzentrum zu bekämpfen, indem die Stadt z. B. die Möglichkeit einräumt, mit dem Auto bis direkt vor die Haustür zu fahren. Dennoch gibt es einige private sanierungsbedürftige Gebäude, die sich sehr negativ auf das Umfeld auswirken. Das kommunale Wohnungsunternehmen versucht, die privaten Eigentümer der sanierungsbedürftigen Gebäude im Hinblick auf eine mögliche Sanierung zu beraten und betreut sie ggf. auch als Sanierungsträger. Die Stadt hat mit ihrem Stadtentwicklungskonzept, das sie mit den drei Wohnungsunternehmen erarbeitet hat, den Fokus klar auf die problematischen zentrumsnahen Bereiche gelenkt. Es wurde ein Brachflächenkataster aufgestellt. Unter der Führung der Stadt und dem Stadtentwicklungsdezernat haben schon Quartierszusammenkünfte stattgefunden.

Attraktives Stadtzentrum in Saalfeld



Abriss und Sanierung in einem Plattenbaugebiet in Saalfeld



Abriss und Sanierung

Nach der Wende hat sich der Rückbau in Saalfeld und Rudolstadt auf den Geschosswohnungsbau in Randlagen, wo zu DDR-Zeiten die neuen Plattenbaugebiete entstanden sind, konzentriert. In Saalfeld orientiert sich der Rückbau am Stadtentwicklungskonzept. Dieses hat den Abriss klar koordiniert und dient noch bis heute als Handlungsgrundlage für die Wohnungswirtschaft. Laut Befragten dient das Stadtentwicklungskonzept zur bedarfsgerechten Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Projekte. Dies bezieht sich auf einen weiteren Abriss, aber auch auf Modernisierung bzw. Neubau.

Aufgrund des Rückbaus und der Sanierungsmaßnahmen konnten die Leerstandsquoten der Wohnungsunternehmen im Landkreis stark reduziert werden. So liegen die tatsächlichen Leerstandsquoten in Saalfeld und Rudolstadt bei rd. 5 % (ohne den strategischen Leerstand). Die befragten Wohnungsunternehmen haben darauf geachtet, die Plattenbauten individuell zu modernisieren und gleichzeitig ein differenziertes Angebot zu entwickeln. Es wurden einige Wohnungen nur teilsaniert, um auch sehr preisgünstige Wohnungen anzubieten.

In Rudolstadt wurde in hochwertige Badezimmer und Einbauschränke investiert. Es gibt einen Wohnkomplex, der auch im Umfeld sehr aufwändig saniert wurde, z. B. sind dem Erdgeschoss kleine Mietergärten zugeordnet. Die erzielbaren Mieten in diesen Objekten liegen bei 6,00 bis 7,00 Euro/m² nettokalt. Die Durchschnittsmiete in den Geschosswohnungen liegt bei ungefähr 4,50 Euro/m² nettokalt. Die Spanne reicht von 3,40 Euro/m² beim unsanier-

ten Bestand bis hin zu 4,60 Euro/m² nettokalt, z. T. bis 5,10 Euro/m² nettokalt beim sanierten Bestand.

Hochwertige Wohnangebote in Rudolstadt



Die Stadt Saalfeld bemüht sich, Standorte im Stadtzentrum für individuellen Einfamilienhausbau zu entwickeln. Auf einer Konversionsfläche wurden zu günstigen Grundstückspreisen Grundstücke für junge Familien angeboten. Um dieses Quartier im Stadtzentrum als Mehrgenerationenquartier zu entwickeln, wurde neben den Einfamilienhäusern in einem ehemaligen Verpackungsmittelwerk eine altengerechte Wohnanlage in Kombination mit Tagespflege realisiert (vgl. Abschnitt 4.5). Eine Erweiterung dieser „grünen Mitte“ mit 15 Wohneinheiten in „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁰¹ (drei bis vier Wohnungen pro Gebäude) wird derzeit umgesetzt. Um weitere zentrumsnahe Standorte für individuellen Wohnungsbau anbieten zu können, wurde in Saalfeld ein Schulkomplex abgerissen. Hier kostet ein unerschlossenes Grundstück 85 Euro/m² und ein erschlossenes ca. 100 Euro/m². Es wird eine relativ große Freiheit bei der individuellen Bebauung zugelassen, weil diese Grundstücke in Konkurrenz zu Wohnbauflächen im Umland stehen. Damit das Stadtzentrum

¹⁰¹ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

gestärkt wird, weist die Stadt Saalfeld keine neuen Wohngebiete in Stadtrandlage aus. In Rudolstadt sehen die Befragten ein Unterangebot im Bereich der Eigenheimstandorte in zentrumsnaher Lage. Wohnungsbaugelände in Stadtrandlage sind ausreichend vorhanden.

1.3.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage nach zentrumsnahen Standorten

Sowohl in Saalfeld als auch in Rudolstadt gibt es eine hohe Nachfrage nach zentrumsnahen Standorten, die nicht zu befriedigen ist. Überwiegend sind die Nachfrager Ältere, die großen Wert auf kurze Wege zum Einkaufen und zum Arzt legen. Ältere suchen Ein- bis Zweiraumwohnungen mit Balkon. Laut Befragten suchen Ältere nicht explizit barrierefreie Wohnungen. Ihnen reicht es oft, wenn ein Aufzug im Haus vorhanden ist. Außerdem sind für Ältere ebenerdige Duschen oder eine Schwelle von höchstens vier bis sechs Zentimetern wichtig.

Die in Rudolstadt sanierten Wohngebäude im Stadtzentrum, denen im Erdgeschoss Mietergärten zugeordnet sind, werden besonders von Älteren nachgefragt. Es sind vorwiegend Ältere aus den randstädtischen Gebieten, die im Stadtzentrum ihren Altersruhesitz suchen und bereit sind, für hochwertige Wohnungen eine relativ hohe Miete zu zahlen. Bei einem altengerechten Neubauprojekt, das noch nicht bezugsfertig ist, liegen die Mieten zwischen 6,30 bis knapp 9,00 Euro/m² nettokalt. Trotzdem gibt es eine hohe Nachfrage. Bei diesem Neubauprojekt sind Eineinhalbraumwohnungen mit integriertem Kochbereich besonders nachgefragt.

Auch Familien suchen Standorte im Stadtzentrum zur Miete. Wichtige Suchkriterien sind wohnortnahe vielseitige Infrastruktur sowie Grün im Umfeld. Familien suchen vorrangig Drei- bis Vierraumwohnungen. Bei den relativ wohlhabenden Familien gibt es eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf. Darunter sind auch Pendler, die in Jena arbeiten und sich in der Stadt Saalfeld, die über einen ICE-Anschluss verfügt, niederlassen wollen. Es besteht ein großes Interesse an Grundstücken im Stadtzentrum.

Auch einige jüngere Haushalte ohne Kinder wollen im Stadtzentrum Eigentum erwerben. Hier konzentriert sich die Nachfrage vorrangig auf Ein-/Zweifamilienhäuser. Vereinzelt werden „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“¹⁰² (drei Wohnungen in einem Gebäude) gesucht und Eigentumswohnungen v. a. im Neubau nachgefragt, wobei es hierfür kaum Angebote gibt.

¹⁰² Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen

Angebotsmängel gibt es bei hochwertigen Wohnungen. Hier wären 8,00 bis 9,00 Euro/m² Miete zu erzielen. Gesucht werden ca. 80 m² große Wohnungen. Die Befragten schätzen, dass es aktuell jeweils ca. 50 besser verdienende Haushalte pro Jahr gibt, die Wohnungen mit qualitativ hoher Ausstattung in Rudolstadt sowie Saalfeld suchen. Sowohl in Rudolstadt als auch in Saalfeld kann diese Nachfrage zurzeit nicht gedeckt werden. In Saalfeld sind die Nachfrager sowohl finanzkräftige Single-Haushalte, die eine Zwei- bis Dreiraumwohnung suchen, als auch wohlhabende Familien, die als Übergangslösung (bevor sie ein Haus kaufen) eine Drei- bis Vierraumwohnung im Stadtzentrum zur Miete suchen. Schließlich handelt sich um Haushalte, die davon ausgehen, dass sie arbeitsplatzbedingt wieder wegziehen. Im Stadtzentrum sind die Preise in der letzten Zeit schon stark angestiegen.

Nachfrage von Auszubildenden, Studenten und Praktikanten

Speziell in Saalfeld gibt es nach Meinung der Befragten auch eine Nachfrage von Auszubildenden und Praktikanten. Die Thüringen-Klinik hat eine medizinische Fachschule im Ausbildungsbereich. Sehr vereinzelt fragen auch Studenten aus Jena kleine Apartmentwohnungen in Saalfeld und Rudolstadt nach, teilweise auch möbliert. Generell wird die Nachfrage von Studenten als kurzfristiger Trend angesehen, der wegfällt, sobald die Stadt Jena eine Lösung für die hohe studentische Nachfrage gefunden hat. Deshalb verfolgt keines der Wohnungsunternehmen eine spezielle Strategie für dieses Nachfragesegment.

Rückzug in die Stadt

Es gibt seit zwei bis drei Jahren den Trend, dass Ältere aus dem Umland – vor allem aus der Region Thüringer Wald – in die Stadt ziehen. Dies sind allerdings nicht diejenigen, die nach der Wende ins Umland gezogen sind, um ein Eigenheim zu bauen. Es handelt sich überwiegend um 60- bis 70-Jährige, die schon vor der Wende Eigentum besaßen und jetzt versuchen, ihre Häuser zu verkaufen. Wenn diese Objekte in kleinen Ortschaften liegen, z. B. in Dörfern unter 100 Einwohnern, dann dauert die Vermarktungszeit sehr lang und die Verkaufserlöse liegen bis zu 25 % unterhalb der Preiserwartungen der Eigentümer. Nachgefragt werden diese Häuser vorrangig von Handwerkern, die sie meist in Eigenleistung modernisieren. In Ausnahmefällen kaufen auch junge Familien noch Häuser in den Dörfern. Wenn die Nachbarschaftshilfe in den Dörfern nicht mehr funktioniert oder wenn die ärztliche Versorgung als auch Nahversorgung durch den Einzelhandel schlechter wird, verlassen

vereinzelt Ältere die Dörfer und ziehen in altengerechte Objekte in Saalfeld und Rudolstadt. Laut den Befragten suchen diese Älteren, die aus dem Umland kommen, komfortable Zweiraumwohnungen, z. T. auch Dreiraumwohnungen, die im Stadtzentrum liegen oder in infrastrukturell so gut erschlossenen Bereichen, dass man auch mit dem Rollator in der Lage ist, das Leben selbstständig zu meistern.

Die fehlende Infrastruktur in den Dörfern in Verbindung mit dem demographischen Wandel wird aus Sicht der Befragten in Zukunft zu einem vermehrten Zuzug in die Mittelzentren führen. Die Dörfer werden nach Ansicht der Befragten in den nächsten fünf bis zehn Jahren sehr viele Bewohner verlieren. Dies wird vor allem in Ostthüringen der Fall sein, da es dort eine sehr kleinteilige Siedlungsstruktur gibt. In Mittel- und Nordthüringen gibt es größere Dörfer.

1.3.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

In der Vergangenheit gab es im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt den klassischen sozialen Wohnungsbau. In der Zwischenzeit spielt er keine Rolle mehr. Eines der befragten Wohnungsunternehmen aus Rudolstadt ist der Auffassung, dass der klassische soziale Wohnungsbau Marktverzerrungen erzeugt, weil die Mieten für die Sozialwohnungen höher sind als die marktüblichen. Die befragten Experten sehen keine Notwendigkeit, zukünftig noch sozialen Wohnungsbau zu realisieren, da in beiden Städten ausreichend preisgünstiger Wohnraum für Hartz-IV-Bezieher vorhanden ist.

Die Durchschnittsmiete, die im Landkreis vereinbart ist, liegt bei 4,56 Euro/m² nettokalt. I. d. R. finden sich mit Blick auf Größe und Preis die passenden Wohnungen. Die Hartz IV-Empfänger in Rudolstadt wohnen überwiegend in un- bzw. teilsanierten Plattenbauten. In Saalfeld können die Hartz-IV-Empfänger auch z. T. in klassisch sanierten Wohnungen untergebracht werden (4,60 Euro/m²). Zum Teil wohnen sie in unsanierten Wohnungen, wenn es sich um auffällige Bewohner handelt. Es wird aber insgesamt versucht, eine Ghettoisierung zu vermeiden.

1.4. Kreisfreie Stadt Gera

1.4.1. Wohnungsangebot

Hohe Einwohnerverluste in Gera

Die kreisfreie Stadt Gera war vor der Wende ein bedeutender Industriestandort für die Textilindustrie, den Maschinenbau, die Elektronik und die Feinmechanik. Diese Wirtschaftszweige haben allerdings nur noch eine geringe Bedeutung. Heute konzentriert sich die Wirtschaft auf den Dienstleistungssektor, die Automobilindustrie, den Maschinenbau, die optische Industrie und die Umwelttechnologie. Die Hauptarbeitgeber sind das SRH Wald-Klinikum und die Stadtverwaltung. Zudem hat Gera eine regionale Bedeutung als Einkaufsstadt.

In Gera gibt es keine nennenswerten höheren Bildungseinrichtungen, die eine relevante Nachfrage für den Wohnungsmarkt bedeuten. Es gibt zwar eine Berufsakademie. Diese spielt aber für den Wohnungsmarkt kaum eine Rolle, da die meisten Studenten die Berufsakademie nur ein viertel Jahr besuchen und deshalb viele nach Gera pendeln.

Gera gehört zu den Schrumpfungsregionen, die in den letzten Jahren einen großen Teil ihrer Bevölkerung verloren haben. Die Einwohnerzahl Geras ist von rd. 140 Tsd. auf unter 100 Tsd. Einwohner zurückgegangen. Diese Entwicklung ist überwiegend auf den arbeitsplatzbedingten Wegzug von Jüngeren zurückzuführen. Ein großer Teil ist im thüringisch-sächsischen Raum geblieben. Der andere Teil ist in die alten Länder gezogen. Zurzeit stabilisiert sich die Bevölkerungsentwicklung. Auch der Trend des Wegzugs ins Umland ist seit zwei bis drei Jahren gestoppt. Es ziehen immer noch Bewohner aus Gera ins Umland. Umgekehrt kommen aber auch Bewohner aus dem Umland nach Gera, so dass der Wanderungssaldo mit dem Umland in etwa bei Null liegt.

Gemeinsame Strategie für eine Quartiersentwicklung

In der Stadt Gera gibt es fünf Wohnungsgenossenschaften und zwei Wohnungsgesellschaften. Die Stadt hat vor zehn Jahren mit diesen einen Arbeitskreis gegründet, wobei sich die Stadt als Plattform versteht. Sie moderiert die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen. Ziel ist die Steuerung der Entwicklung ausgewählter Stadtteile. Die Stadt hat erst seit einem Jahr einen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund hat der Arbeitskreis vor zehn Jahren damit begonnen, eine „Entwicklungskonzeption Wohnen“ für den Stadtbau zu erarbeiten. Insgesamt gibt es drei Gebiete, für die ein Quartierskonzept erarbeitet wurde. Aus Sicht der Stadt funktionierte die Zusammenarbeit bisher gut, weil die jeweiligen Interessen offen dargelegt wurden. Bei diesen gesteuerten

Quartiersentwicklungen tauschen die Wohnungsunternehmen untereinander Wohnungen oder es wird ver- und gekauft mit dem Ziel, sinnvoll bewirtschaftbare Einheiten zu erhalten.

In einem Quartier hat eine Wohnungsgenossenschaft zwei anderen Wohnungsgenossenschaften Teile ihrer Bestände verkauft, so dass im Endeffekt die drei Partner jeweils über ein Drittel der Bestände verfügen. Die Genossenschaften waren mit dem Kauf einverstanden, weil die Genossenschaft, die verkauft hat, zugesagt hat, die Abrisse durchzuführen. Im Quartier ist auch ein kleiner Teil Neubau hinzugekommen, weil es eine Nachfrage von Älteren für altengerechte Wohnungen gab und Barrierefreiheit bei Sanierungen im Bestand nicht rentabel zu verwirklichen ist. Die Leerstände in diesem Gebiet liegen heute bei 5 % (städtischer Durchschnitt 10 %).

Bei der Quartiersentwicklung wurde auch darauf geachtet, dass das Wohnumfeld attraktiv gestaltet wird. Es gibt einen grundstückbezogenen Innenhof, der öffentlich zugänglich ist, dessen Gestaltung aber von den drei Wohnungsgenossenschaften finanziert wurde.

Neu gestalteter Innenhof in Gera



Die befragten Experten befürchten, dass die Leerstände in Gera nicht weiter abgebaut werden können, sondern sich

evtl. noch erhöhen, weil viele Ältere in Pflegeheime ziehen oder sterben. Das Durchschnittsalter liegt z. B. bei einer der befragten Wohnungsgenossenschaften bei 59 Jahren. Von daher halten die Wohnungsgenossenschaften es für eine große Herausforderung, die Leerstandsquote unter 10 % zu halten.

Mieten

Die Mieten liegen bei den Wohnungsgenossenschaften in Gera zwischen 3,30 Euro/m² nettokalt und rd. 5,00 Euro/m² nettokalt. Eine Wohnungsgenossenschaft kann auch eine Miete von 7,40 Euro/m² nettokalt erzielen, wobei es sich hierbei um eine Wohnung von ca. 72 m² in der Wohnanlage des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens handelt.

Da eine Miete über 5,00 Euro/m² nettokalt schwer erzielbar ist, können zukünftig keine aufwändigen Sanierungen mehr durchgeführt werden. Aus Befragtensicht sind Sanierungen ohne Förderung nicht möglich, da die Einkommensentwicklung rückläufig ist. Sanierungen erfolgen zukünftig wegen des hohen Anteils Älterer hauptsächlich im Hinblick auf Barrierearmut.

Die Befragten weisen außerdem darauf hin, dass die Einkommen der Mieter definitiv sinken werden. Laut Erfahrungen der Befragten wird es für viele Haushalte in Zukunft schwierig sein, Mieten für vollsanierte Wohnungen zu zahlen. Deshalb achten die Wohnungsunternehmen darauf, dass sie auch einfache Wohnblocks anbieten können, in denen nur kleinere Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Bei diesen Häusern sollte die Miete unter 4,50 Euro/m² nettokalt liegen, so dass diese auch in Zukunft von den Mietern gezahlt werden kann.

Stadtzentrum stärken

Die Schwerpunkte der zukünftigen Investitionen sollen das Stadtzentrum bzw. die innerstädtischen Wohngebiete sein. Dabei spielen die Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle. Sie versuchen, zentrumsnahe Quartiere komplett neu zu entwickeln. Teilweise wird hinzugekauft und ergänzend neu gebaut. Dabei wird auf Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit Wert gelegt.

Die Befragten sehen ein Problem in Teilbereichen des Stadtzentrums, weil es viele Einzeleigentümer gibt. Hierbei handelt es sich u. a. um Bereiche, in denen sich Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit von Einzelobjekten getrennt haben, weil sie gebäudewirtschaftlich besser agieren können, wenn sie konzentriert mindestens 100 Wohnungen betreiben. In diesen Quartieren ist es schwie-

rig, Einzeleigentümer zu motivieren, sich am Stadtumbauprozess zu beteiligen. Zusätzlich gibt es im Stadtzentrum einige Brachflächen, die mit Altlasten behaftet sind. Diese Objekte sind oft nicht marktfähig. Hier wird ein Altlastenfonds ähnlich wie im Land Sachsen gefordert.

Unsanierete Häuser in der Altstadt von Gera (z. T. Abriss geplant)



Geringe Bautätigkeit

Im Marktsegment Einfamilienhäuser ist die Neubautätigkeit stark zurückgegangen. Im Jahr 2010 wurden 38 Einfamilienhäuser in Gera neu gebaut. Vor zehn Jahren waren es in Gera noch 250 Häuser p. a. Im Umland wird mehr gebaut als in der Stadt Gera. Bauland in der Stadt zu bekommen, ist zwar möglich (es sind mehrere Wohngebiete mit jeweils fünf bis zehn Wohneinheiten im Flächennutzungsplan ausgewiesen). Der Erwerbsprozess dauert aber nach Meinung der Befragten mitunter zu lang. Daher ist aus Sicht der Befragten der Neubau im Umland einfacher und preisgünstiger. Um nicht mehr Einwohner an das Umland zu verlieren, entwickelt die Stadt ein neues, zentrumsnahe Wohn-

gebiet. Außerdem konnten bereits einige Bauflächen im Stadtzentrum an wohl situierte Haushalte verkauft werden.

1.4.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage von Älteren

Das Hauptnachfragepotential in Gera sind Ältere. Sie fragen Ein- bis Zweiraumwohnungen nach, vor allem Wohnungen mit Aufzug. Außerdem wollen sie einen Balkon, eine grüne Umgebung, möglichst ebenerdige Duschen und die Möglichkeit, mit dem Rollator überall hinzukommen. Auch die Nähe zu Geschäften und Ärzten ist gefragt.

Geringe Nachfrage von Familien

Vereinzelt fragen Familien Mietwohnungen nach. Gesucht werden individuelle Drei- bis Vierraumwohnungen. Eine Wohnungsgenossenschaft hat überwiegend Drei- bis Vierraumwohnungen. Da die Nachfrage von Familien allerdings sehr gering ist, stehen diese Wohnungen häufig leer. Weitere Auswahlkriterien der Familien sind die Nähe zu Geschäften für den täglichen Bedarf, Angebote für Freizeit und Erholung, insbesondere für Kinder. Wichtig ist zudem eine gute ÖPNV-Anbindung. Ein Vorteil ist, dass Gera über ein Straßenbahnnetz verfügt.

Es gibt auch vereinzelt Nachfragen nach hochwertigen Drei- bis Vierraumwohnungen. Es handelt sich überwiegend um Haushalte, die sich nicht langfristig binden wollen. Sie suchen einen gehobenen Standard, z. B. Wohnungen mit Gästetoilette. In diesem hochwertigen Segment gibt es einen Angebotsmangel.

Nachfrage nach kleinen Wohnungen

Ein- bis Zweiraumwohnungen werden von Studenten der Berufsakademie oder Auszubildenden gesucht. Allerdings wird an der Berufsakademie nur ein Dualstudiengang angeboten, so dass viele Studenten pendeln und sich keine eigene Wohnung suchen. Vereinzelt fragen Studenten aus Jena Wohnungen nach, z. T. auch möblierte Wohnungen. Da den befragten Wohnungsunternehmen hier der Verwaltungsaufwand zu hoch und die Nachfrage quantitativ sehr gering ist, werden für diese Studenten keine speziellen Angebote entwickelt. Ein anderes Wohnungsunternehmen bietet hingegen gezielt Wohnungen für Studenten an.

Noch kein Rückzug in die Stadt

Vereinzelt gibt es Ältere im Umland, die ihr Eigenheim aufgeben und in Gera hochwertige Mietwohnungen suchen. Der Trend, dass Ältere ihr Eigenheim im Umland verkaufen und in die zentralen Orte wie Gera ziehen, ist jetzt noch

sehr schwach. Der Trend des Rückzugs nach Gera wird sich nach Meinung der Befragten erst verstärken, wenn es in den Orten im Umland keine Nahversorgung mehr gibt und der öffentliche Nahverkehr wegfällt. Diejenigen, die in den 1990er Jahren ins Umland gezogen sind, waren zwischen 30 und 35 Jahre alt. Heute sind sie um die 50 Jahre alt und noch zu jung, um wegen eingeschränkter Mobilität ihre Häuser verkaufen zu müssen. Der Run aus dem Umland auf die Städte wird deshalb aus Sicht der Befragten erst in etwa 10 bis 20 Jahren erfolgen.

1.4.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

Die beiden in Gera befragten Wohnungsgenossenschaften haben nach der Wende keinen sozialen Wohnungsbau realisiert, weil sie Probleme der Belegungs- und Mietpreisbindung vermeiden wollten. Die Stadt Gera hat Anfang der 1990er Jahre allerdings sozialen Wohnungsbau realisiert. Beide Genossenschaften sind der Auffassung, dass man in Gera keinen sozialen Wohnungsbau benötigt, weil es genug günstige Mietwohnungen gibt.

In den Beständen der Wohnungsgenossenschaften wohnen auch Hartz IV-Empfänger. Eine Konzentration auf ein Wohngebäude oder einen Block wird vermieden. Laut Auskunft der Befragten gibt es keine Probleme mit der für die Hartz IV-Empfänger angesetzten Miete, die bei maximal 4,20 Euro/m² nettokalt liegt.

1.5. Landkreis Sonneberg

1.5.1. Wohnungsangebot

Problematische wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Sonneberg liegt im Süden Thüringens unmittelbar an der bayerischen Landesgrenze. Der schrumpfende Landkreis ist Teil einer stagnierenden Wohnungs-marktregion. Schon zu DDR-Zeiten gab es wirtschaftliche Entwicklungen, die sich negativ auf den Wohnungsmarkt im Stadtzentrum ausgewirkt haben. Sonneberg war berühmt für die Spielzeugproduktion. Die Stadt war zunächst unter amerikanischer Besatzung, nach der Übergabe an die Russen wurden 13 große Spielwarenbetriebe nach Bayern übersiedelt. In Folge dieser Entwicklung wurden die Gründerzeitvillen, die dem Bürgertum gehörten, von der kommunalen Gebäudewirtschaft der DDR mit verwaltet. In diese Altbauten wurde nicht investiert. Nach der Wende gab es dann viele Restitutionsansprüche. Es gab Fälle, in denen die Eigentumsfrage sehr lang vollkommen ungeklärt blieb, was dazu führte, dass viele Gebäude auch nach der Wende nicht saniert wurden.

Nach der Wende wurden die Betriebe der Spielwarenproduktion privatisiert. Viele sind allerdings auch weggefallen. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor der Region war die große Porzellanindustrie um die Stadt Neuhaus am Rennweg, die später auch technische Keramik für die Energieversorgung herstellte. Auch in diesem Industriezweig sind nach der Wende viele Arbeitsplätze weggefallen. In Neuhaus am Rennweg spielte vor der Wende die Mikroelektronik eine große Rolle. Aber auch hier sind die Arbeitsplätze überwiegend abgebaut worden. Deshalb haben viele Jüngere arbeitsplatzbedingt den Landkreis verlassen, so dass nach der Wende vorrangig Ältere in der Region wohnen geblieben sind.

Investitionen in randstädtische Plattenbaugebiete

In den beiden untersuchten Städten Sonneberg und Neuhaus am Rennweg wurde zu DDR-Zeiten überwiegend in randstädtische Plattenbaugebiete investiert, während die Innenstädte kaum saniert wurden, so dass viele Bewohner nach der Wende in den sanierten Gebieten am Stadtrand wohnen blieben bzw. zugezogen sind. Außerdem war der Wunsch groß, ein Eigenheim zu erwerben und Sonneberg und Neuhaus am Rennweg verloren viele Bewohner, nicht nur an kleine Orte im Umland, sondern auch an die bayerischen Nachbarn, die im ländlichen Bereich günstige Grundstückspreise anbieten konnten.

Saniertes Plattenbaugebiet mit multifunktionalem Bürgerzentrum in Sonneberg



In Sonneberg und Neuhaus am Rennweg wurde in den randstädtisch gelegenen Wohngebieten viel rückgebaut. In der Stadt Sonneberg hätte man in diesen Gebieten ohne die Abrissmaßnahmen nach Ansicht der Befragten einen Leerstand von über 20 % im Unterschied zu dem heutigen Leerstand von 10 %. Der Abriss und die gelungene grüne Umfeldgestaltung haben außerdem zu einer deutlichen Imageverbesserung geführt. Auch in Neuhaus am Rennweg sind Gebäude abgerissen worden mit der Folge, dass in einem Wohngebiet die Leerstandsquote heute bei nur 3 - 4 % liegt. In einem anderen sanierten Wohngebiet beträgt der Leerstand 7 - 8 %.

Problematische Entwicklung in den Innenstädten

In Sonneberg und Neuhaus am Rennweg konzentrieren sich hohe Wohnungsleerstände auf die Innenstädte. Neuhaus am Rennweg z. B. hat im Stadtzentrum Leerstände von 30 bis 40 %. Hier ist eine Umstrukturierung der Stadtmitte geplant. Es liegt ein entsprechendes Stadtentwicklungskonzept vor. Die Stadt will den Entwicklungsprozess begleiten. Ohne finanzielle Unterstützung ist das aus Befragtersicht jedoch schwierig. Laut Aussagen des Wohnungsunternehmens aus Neuhaus am Rennweg wird es ohne Anschlussregelung keine finanziellen Mittel für einen weiteren Abriss haben.

Besonders problematisch ist die Situation im Stadtzentrum von Sonneberg. Viele Häuser in der Altstadt sind sehr groß und gehörten großen Erbgemeinschaften. Nach langwieriger Klärung der Eigentumsverhältnisse war es zu spät für eine Sanierung. Laut Befragten gab es auch viele Privatanleger, die gekauft haben, ohne die Gebäude zu sehen. Die Gebäude wurden dann nicht saniert und sind daher aus Sicht der Befragten jetzt nicht mehr bewohnbar. Außerdem gab es einige Interessenten, die gekauft haben und dann Insolvenz anmelden mussten. Als Folge liegt die Leerstandsquote im Sonneberger Stadtzentrum insbesondere in den Altbaubereichen bei 18 bis 20 %. Die Stadt kann die leer stehenden Häuser nicht übernehmen, auch nicht, wenn sie ihr geschenkt werden. Laut Befragten können Sanierung oder Neubau nicht über die Mieten, die maximal bei 5,50 Euro/m² nettokalt liegen, refinanziert werden. Das Überangebot an Wohnungen in Verbindung mit den nicht rentablen Mieten führt zu einem erheblichen Sanierungsstau. Die kommunale Wohnungsgesellschaft kann diese Objekte nicht übernehmen, weil sie in Plattenbaugebieten erhebliche Sanierungen durchgeführt hat. Aus diesem Grund reichen die finanziellen Mittel nicht, um sich im Stadtzentrum zu betätigen. Aus Sicht der Befragten ist bereits zu beobachten, dass die leer stehenden, sanierungsbedürftigen Gebäude aufgrund ihrer negativen Ausstrahlung zu einer

nachhaltigen Erosion des Wohnumfelds und somit zu einer Ausweitung des Leerstands führen.

Unsaniertere Häuser in der Altstadt von Sonneberg



In Sonneberg gibt es Situationen, in denen die Stadt handeln muss, weil Gefahr im Verzug ist. Die Stadt hat beispielsweise in der Altstadt ein Haus für einen symbolischen Euro gekauft. Das Haus stand direkt an der Straße und die Fassade war einsturzgefährdet. Die Stadt hat die Eigentümergemeinschaft aufgefordert, eine Vollmacht zu erteilen, so dass sie es für einen Euro verkaufen kann. Die Eigentümergemeinschaft wurde von den Abrisskosten befreit. Den Abriss konnte die Stadt über Städtebaufördermittel finanzieren. Die Stadt würde das Grundstück gern verkaufen, hat aber keine Interessenten. Um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern, hat die Stadt das Grundstück begrünt. In diesem Zusammenhang wird von der Stadt Sonneberg auch das Programm „Genial zentral“ gelobt, mit dessen Hilfe Leuchtturmprojekte entwickelt wurden, die dem Trading-Down-Effekt entgegenwirken.

Zwischenlösungen auf Abrissflächen in Sonneberg



In Neuhaus am Rennweg können zentral gelegene Gebäude, die in einem schlechten Zustand sind, nicht abgerissen, sondern nur stillgelegt werden. Dies ist für das Stadtbild äußerst problematisch. Dementsprechend sind die Mieten im Stadtzentrum relativ niedrig. Sie liegen bei 3,70 bis maximal 3,90 Euro/m² nettokalt. Nach Meinung der Befragten

wäre es für die städtebauliche Entwicklung besser, wenn über Impuls gebende Projekte der öffentliche Raum attraktiv gestaltet wird. Nur wenn im öffentlichen Raum Signale gesetzt werden und das städtebauliche Umfeld aufgewertet wird, sind Investoren zu gewinnen. Aus Sicht der Stadt ist eine hohe finanzielle Unterstützung notwendig, um solche Impulse geben zu können.

1.5.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage von Älteren

Die Hauptnachfragegruppe sind Ältere, die barrierearme Ein- bis Zweiraumwohnungen mit Balkon und Aufzug im Haus suchen. Gesucht werden Standorte mit einer guten Infrastruktur und in ruhiger grüner Lage. Viele Ältere in Neuhaus am Rennweg wollen in den randstädtischen Gebieten wohnen bleiben. Hier wird nach altengerechtem Umbau im Bestand gefragt. Das Zentrum in Neuhaus am Rennweg wird kaum von Älteren nachgefragt, obwohl es hier vielseitige Angebote gibt. In Sonneberg bevorzugen die Älteren die Altstadt. Hier ist die Nachfrage nach Betreutem Wohnen sehr hoch. Auf Privatinitiative hin ist im Stadtzentrum ein ganzer Komplex für Ältere in sanierten Gründerzeithäusern entstanden. Diese Wohnungen mit der Konzeption des Betreuten Wohnens sind stark nachgefragt.

Geringe Nachfrage von Familien

Weil in Sonneberg kaum Eigenheime im Grünen zur Verfügung stehen, ziehen viele Familien ins Umland. Außerdem führen die nach Ansicht der Befragten veralteten Bebauungspläne dazu, dass eine relativ kostengünstige Bebauung für weniger wohlhabende Familien nicht möglich ist. Bauflächen in Sonneberg und Neuhaus am Rennweg sind kaum gefragt. In den Stadtzentren suchen i. d. R. nur große, weniger wohlhabende Familien oder Haushalte, die Probleme haben, eine Wohnung zu finden, eine günstige Vierraumwohnung zur Miete. Zum Beispiel gibt es Familien mit zehn Kindern, die Wohnungen im Stadtzentrum suchen. In Sonneberg fehlt es in diesem Segment an Angeboten. In Neuhaus am Rennweg gibt es seit einiger Zeit auch Nachfragen nach zentrumsnahen Ein-/Zweifamilienhäusern.

Geringer Zuzug aus dem Umland nach Sonneberg

In den letzten zwei bis drei Jahren ist ein Zuzug aus dem Umland nach Sonneberg zu erkennen. Allerdings ist dieser eher punktuell. Die Befragten vermuten aber, dass sich das in den nächsten Jahren verändert. Denn viele Ältere werden wegen der mangelnden Nahversorgung im ländlichen Raum in die Stadt ziehen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es nur noch in den größeren Orten. In die Dörfer kommt ab und zu

ein Versorgungsbuss oder ein Bäckerauto. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel fehlt. Auch die Betreuung von Älteren im ländlichen Raum ist langfristig nicht zu leisten, z. B. aufgrund der langen Anfahrtswege. Laut Befragten werden die kleineren Dörfer im ländlichen Raum, v. a. Siedlungen mit nur fünf bis sechs Häusern, perspektivisch nicht existieren können. Dies beginnt voraussichtlich in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren. Aus Sicht einiger Befragter ist diese Entwicklung auch wünschenswert, weil eine Kostenreduzierung bei der Daseinsvorsorge notwendig ist und die Innenstädte gestärkt werden müssen.

Kasten 16: Hasenthal, ein Ort im ländlichen Raum



Hasenthal ist ein Ortsteil (166 Bewohner) der Gemeinde Oberland am Rennsteig. Hasenthal ist ringsum von Wäldern umgeben. Laut Aussagen der Befragten aus Sonneberg ist dies ein typischer Ort, der mittel- bis langfristig nicht bestehen kann. Vor Ort zeigt sich, dass die Häuser insgesamt noch in einem sehr guten Zustand sind. Es wird investiert, wenn auch nicht im großen Maße. Die Nachbarschaftshilfe funktioniert sehr gut.

1.5.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

Im Landkreis Sonneberg sind nach der Wende einige Wohneinheiten als Sozialwohnungen realisiert worden. Laut Befragten gibt es keinen weiteren Bedarf, weil es auf dem Markt ein Überangebot und günstige Mieten gibt.

Die Hartz IV-Empfänger können mit Wohnungen versorgt werden, deren Miete unter 4,00 Euro/m² nettokalt liegt. Die Miete, die die öffentliche Hand zahlt, liegt bei 3,40 bis 4,10 Euro/m² nettokalt. In Neuhaus am Rennweg gibt es allerdings zu wenig Einraumwohnungen. Bei größeren Wohnungen, die nicht den vorgegebenen Größenvorgaben entsprechen, muss ein Zimmer verschlossen werden.

1.6. Landkreis Schmalkalden-Meiningen

1.6.1. Wohnungsangebot

Wirtschaftlich relativ stabile Entwicklung

Die Bevölkerungszahl des Landkreises Schmalkalden-Meiningen stagniert und der Landkreis ist Teil einer schrumpfenden Wohnungsmarktregion. Wie in vielen anderen Regionen Thüringens sind auch im Landkreis Schmalkalden-Meiningen viele junge Menschen nach der Wende arbeitsplatzbedingt weggezogen, da viele Betriebe geschlossen wurden und die Neuansiedlung von Unternehmen eher schleppend verlief. Vor der Wende gab es in Meiningen etwa 5 Tsd. Industriearbeitsplätze, welche mit Ausnahme von 110 Arbeitsplätzen im Dampflochwerk der Deutschen Bahn weggefallen sind.

Es ist in Meiningen gelungen, neue Unternehmen anzusiedeln, z. B. in den Branchen Maschinenbau, Elektrotechnik und Hightech. Gleichzeitig ist in Meiningen das Klinikum als größter Arbeitgeber im Landkreis mit mehr als 900 Beschäftigten angesiedelt. Die Stadt betreibt eine aktive Politik der Unternehmensansiedlung. Damit ist sie auch erfolgreich. Das in den 1990er Jahren entwickelte Gewerbegebiet ist komplett belegt und ein neues Gewerbegebiet von 35 Hektar Fläche ist in der Entwicklung. Meiningen bemüht sich, junge Fachkräfte zu gewinnen und wirbt mit einem qualifizierten Mitarbeiterpool für weitere Ansiedlungen von Unternehmen. Die Stadt Meiningen wirbt u. a. auch mit weichen Standortfaktoren. Es gibt ein Theater mit etwa 300 Arbeitsplätzen.

Meiningen ist mittelständisch strukturiert. Die Wirtschaftsstruktur ist gestreut und nicht branchenfixiert. Es gibt in Meiningen arbeitsplatzbedingte Zuzüge aus der Region (z. B. aus Suhl). Arbeitsplatzbedingte Abwanderung aus Meiningen gibt es kaum noch.

Rückbauplan für Meiningen

Die Stadt hat sehr zeitig (Mitte der 1990er Jahre) einen Rückbauplan für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, die Bürger informiert und diesen zeitnah umgesetzt. Abgerissen wurden Geschosswohnungen an der Peripherie, um das Stadtzentrum zu stärken. Das Wohnungsunternehmen in Meiningen hat die Gebäude überwiegend vollständig saniert, es gibt aber auch teilsanierte und knapp 4 % unsanierte Wohnungen. Ein weiterer Stadtumbau (Abriss von Geschosswohnungen in Randlage) ist geplant.

Lenkung der Entwicklung des Stadtzentrums in Meiningen

Die Stadt hat bei der Sanierung der mittelalterlichen Wohnungsbestände einen neuen Weg eingeschlagen. In den 1990er Jahren waren hier noch ein Erhalt der Bausubstanz und die Art der Bebauung geplant. Heute wird darauf verzichtet, z. T. abgerissen und die Bebauung stark aufgelockert. Die Stadt lenkt die Entwicklung des Stadtzentrums. Die Wohnungsbaugesellschaft realisiert einen Neubau mit 16 Wohneinheiten im Stadtzentrum. Dieser Neubau ist rentabel, weil er durch das Innenstadtabstabilisierungsprogramm gefördert wurde. Wegen der Steuerung der Entwicklung gibt es vermehrt private Investoren, die im Stadtzentrum sanieren. Begleitet werden diese durch die Kommunale Bau- und Entwicklungsgesellschaft, die an die Wohnungsbaugesellschaft angeschlossen ist und als Ansprechpartner und Sanierungsträger fungiert. Teilweise kauft auch die Stadt gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft sanierungsbedürftige Gebäude. Diese können sehr günstig gekauft werden, teilweise werden sie auch geschenkt. Die Stadt geht in Vorleistung (z. B. Sicherungsmaßnahmen oder Teilsanierungen) und verkauft die Gebäude weiter. Diese Strategie zielt darauf, Anreize für Private zu schaffen.

Attraktives Stadtzentrum in Meiningen



Renaissance im Stadtzentrum von Schmalkalden

Nach der Wende waren in Schmalkalden viele Wohnungen im Stadtzentrum unsaniert und in einem sehr schlechten Zustand. Dementsprechend war das Image schlecht und zunächst zog auch nach der Wende kaum jemand ins Stadtzentrum. Dort lebten eher sozial schwache Bewohner. Seit etwa fünf Jahren gibt es eine Renaissance im Stadtzentrum von Schmalkalden. Die Häuser werden saniert und die Nachfrage ist groß. Dies hat u. a. auch mit einem Umdenken der Stadt zu tun. Lange Zeit hat die Stadt keine Immobilien übernommen, auch wenn man sie ihr mehr oder weniger als Geschenk angeboten hat. Aktuell diskutiert die Stadt über einen Strategiewechsel. Sie will die Immobilien übernehmen, sichern und dann einzeln oder als Paket an Investoren weiterverkaufen. In einem Bereich, in dem die Stadt selbst aktiv wird, z. B. einen Stadtbogen neu gestaltet, ziehen die privaten Investoren nach. Sie sanieren und finanzieren mithilfe von Städtebauförderungsprogrammen. In Schmalkalden ist die aktuelle Aufwertung des Stadtzentrums erfolgreich, weil die Häuser nicht groß sind. Es handelt sich um zwei- oder dreigeschossige Fachwerkhäuser. Im Stadtzentrum kann eine Miete bis zu 6,50 Euro/m² nettokalt erzielt werden. Da Schmalkalden eine Stadt mit vielen Fachwerkhäusern ist und viele Häuser unter Denkmalschutz stehen, spielt der steuerliche Aspekt eine Rolle. Viele Häuser werden barrierearm gestaltet. Barrierefreiheit kann bei den Fachwerkhäusern nicht erreicht werden. Es gibt allerdings in Schmalkalden auch einige größere Häuser, bei denen es schwierig ist, einen Investor zu finden.

Differenzierte Angebote

Das Wohnungsangebot ist im Landkreis groß und differenziert. Fast alle Wohnungsunternehmen haben ihre Bestände saniert. Dennoch gibt es auch in Meiningen Leerstandsquoten von bis zu 10 %. Der echte Leerstand ist etwas geringer, da ein Gebäude mit etwa 120 Wohneinheiten zurzeit leer gezogen wird. Dieses Gebäude wird umgebaut. Es sollen barrierearme Wohnungen mit Aufzug entstehen. Die Durchschnittsmiete ist mit 4,09 Euro/m² nettokalt relativ gering.

Neubautätigkeit in Meiningen

Ein 2010 in Meiningen erschlossenes Gebiet ist bereits komplett belegt, obwohl die Grundstücke hochpreisig durch einen Bauträger verkauft wurden (100 Euro/m²). Den Käufern wurde freigestellt, ob sie mit dem Bauträger bauen wollen. In dieses Gebiet sind hauptsächlich gut Verdienende gezogen.

1.6.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage von Älteren

Die größte Nachfragegruppe für Wohnungen in Meiningen und Schmalkalden sind ältere Mieter. Ältere fragen vor allem barrierearme Ein- bis Zweiraumwohnungen in Zentrumsnähe inkl. Aufzug und Balkon nach. Einige suchen auch Wohnanlagen mit Dienstleistungen. In Schmalkalden präferieren die Älteren sanierte Wohnungen im Stadtzentrum. Zum Teil handelt es sich bei den Älteren um Zuziehende aus umliegenden Ortschaften. Es gibt aber auch den Trend, aus den Plattenbauwohnungen ins sanierte Stadtzentrum zu ziehen. Ältere, die schon seit 20 Jahren in den Plattenbaugebieten wohnen, wollen allerdings meist nicht wegziehen. Auch in Meiningen bevorzugen die Älteren die zentrumsnahe Lage.

Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat einige Gebäude so umgebaut, dass die Älteren bis zu ihrem Lebensende dort wohnen bleiben können. Die Häuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Um den Anbau eines Aufzugs rentabler zu gestalten, werden zwei Häuser auf einer Ebene verbunden und es gibt einen Aufzug für zwei Häuser. Schwellen in den Wohnungen, insbesondere in Duschen und an Balkonen, werden mithilfe von Haltegriffen überwunden.

Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser

Sowohl in Meiningen als auch in Schmalkalden fragen Familien nur vereinzelt größere Mietwohnungen nach. Familien achten auch auf Zentrumsnähe. Es gibt sowohl in Meiningen als auch in Schmalkalden Familien, die Eigentum in Form von Einfamilienhäusern erwerben wollen. Gesucht werden flache Grundstücke, die nicht am Berghang liegen. Präferiert werden Zentrumsnähe und eine gut erreichbare Infrastruktur. Dazu gehören nicht nur Kindertagesstätten und Schulen, sondern auch die Nahversorgung durch den Einzelhandel. Im Bereich Geschosswohnungsbau gibt es kaum Nachfrage nach Neubau. In Schmalkalden kann die Nachfrage z. B. über ein vor einem Jahr erschlossenes Wohngebiet abgedeckt werden. Obwohl die Grundstückspreise relativ hoch sind (100 Euro/m²), ist die Nachfrage groß. Die Stadt Schmalkalden bietet außerdem in ausgewählten Randbereichen Grundstücke für den Eigenheimbau. Die Stadt hat früher auch in den Randbereichen keinen Neubau von Einfamilienhäusern zugelassen. Sie hat ihre Strategie verändert, weil sie sonst zu viele Bewohner an das Umland verlieren würde. Die neue Strategie ist, dort, wo schon Infrastruktur vorhanden ist, auch Neubau (in kleinem Maße) zuzulassen. Auch die zwei Baugebiete mit

insgesamt 40 Wohneinheiten, die von der Stadt Meiningen ausgewiesen wurden, sind fast vollständig verkauft.

Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen

In Meiningen und Schmalkalden gibt es eine steigende Nachfrage nach sehr hochwertigen Wohnungen, z. B. von zugezogenen Ärzten. Auch die ortsansässigen Unternehmen fragen z. B. bei der Stadt nach hochwertigem Wohnraum nach. Gesucht werden Wohnungen für Personen aus dem mittleren Management. Es werden Wohnungen mit einem guten Standort und Standard zur Miete gesucht. Laut Befragten werden für hochwertige Wohnungen an einem guten Standort Mieten bis zu 9,00 Euro/m² nettokalt gezahlt.

Zukünftig vermehrt Zuzug in die Städte

Vereinzelte gibt es den Trend, dass Ältere aus dem Umland in die Städte Meiningen und Schmalkalden ziehen. Es handelt sich vorwiegend um 60- bis 70-Jährige, die schon vor der Wende Eigentum besaßen und ihre Häuser verkaufen, weil vor Ort keine Kinder oder Enkelkinder leben. Laut einer befragten Bank liegen die Verkaufspreise bei diesen Häusern im direkten Umland von Meiningen zwischen 75 Tsd. und 100 Tsd. Euro. Der Trend, in die Stadt zu ziehen, ist sehr gering, weil es zurzeit noch viel Nachbarschaftshilfe in den Dörfern gibt, so dass Ältere noch wohnen bleiben können. Die Nahversorgung erfolgt über „mobile Geschäfte“, die in die Dörfer fahren, z. B. Bäcker oder Fleischer. Die Befragten gehen davon aus, dass zukünftig das Wohnen bleiben vieler Älterer in den Dörfern schwieriger wird, weil es z. B. keine ärztliche Versorgung in den ländlichen Gebieten gibt. Damit einher geht die relativ schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Diese fehlende Infrastruktur in Verbindung mit dem demographischen Wandel wird zu großen Problemen auf dem Land und einem vermehrten Zuzug in die Mittelzentren führen.

1.6.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

In Meiningen wurden Anfang der 1990er Jahre Sozialwohnungen gebaut. Die für diese Wohnungen festgelegten Mieten werden von den Marktangeboten unterschritten. Die Preise für die Wohnungen in den teilsanierten Beständen sind günstiger als die festgelegten Mieten für die Sozialwohnungen. Laut Befragten gibt es fast keine Nachfrage von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein.

In Schmalkalden hat auch unmittelbar nach der Wende der soziale Wohnungsbau eine Rolle gespielt. Allerdings

bezweifeln die Befragten aus heutiger Sicht, dass sie die Sozialwohnungen ernsthaft gebraucht hätten (auch wenn sie heute belegt sind). In Schmalkalden wird der teil- bzw. unsanierte Wohnraum sehr günstig angeboten, zu Preisen unterhalb der für die Sozialwohnungen festgelegten Mieten. Von daher wird der soziale Wohnungsbau in Zukunft keine Rolle mehr spielen.

Es gibt kein Problem in Meiningen, eine Wohnung für Hartz IV-Empfänger zu finden. Auch in Schmalkalden gibt es kein Problem mit der Unterbringung der Hartz IV-Empfänger. Laut den Befragten funktioniert die Zusammenarbeit mit dem Landkreis gut. Die Stadt ist der Auffassung, dass zu viele Hartz IV-Empfänger zuziehen. Hintergrund ist, dass viel günstiger Wohnraum zur Verfügung steht.

1.7. Saale-Holzland-Kreis¹⁰³

1.7.1. Wohnungsangebot

Wirtschaftlich positive Entwicklung

Der Saale-Holzland-Kreis liegt in einer wachsenden Wohnungsmarktregion. Der Landkreis ist im Unterschied zu den anderen untersuchten Regionen wirtschaftlich stabil bzw. prosperierend. Jena, als kreisfreie Stadt innerhalb des Saale-Holzland-Kreises und an der A4 und A9 verkehrsgünstig gelegen, hat im Landkreis die wirtschaftlich größte Bedeutung als Hightech-Zentrum. Es gibt eine Universität und das Max-Planck-Institut ist hier angesiedelt. Dementsprechend ist die Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren in Jena sehr positiv verlaufen. Jena ist eine wachsende Stadt. Die Bevölkerung hat von knapp 100 Tsd. auf 110 Tsd. Bewohner zugenommen.

Die untersuchte Stadt Kahla profitiert im Wesentlichen von der Entwicklung in Jena. Auch in Kahla gibt es noch einige Betriebe, z. B. das Porzellanwerk. Allerdings reduzierten sich hier die Arbeitsplätze von rd. 2.500 auf etwa 330. Neue Betriebe sind angesiedelt worden, z. B. eine Keksfabrik. Laut Befragten gehört Kahla zum Speckgürtel von Jena. Es gibt viele Pendler, die in Jena arbeiten und in Kahla wohnen. Von den 20 Tsd. Pendlern nach Jena wohnt ein großer Teil in Kahla.

Hohe Bautätigkeit in Jena

Seit 2000 sind in Jena 4 Tsd. Wohnungen neu entstanden. Gleichzeitig ist der Leerstand zurückgegangen. Er liegt heute bei einem Prozent. Die Befragten sehen eine Wohnungsknappheit in Jena. Die Stadt entwickelt aktuell verschiedene Flächen für den Wohnungsneubau. Da die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot übersteigt, hat die Stadt Jena – basierend auf einer Analyse des Wohnungsmarkts und der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung – ein Stadtentwicklungskonzept formuliert. Die Ziele und Handlungsempfehlungen des gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepts werden in einem jährlichen Monitoring überprüft.

Aktuell müssen viele Baugrundstücke in Jena in Hanglage erschlossen werden, was mit schwierigen Straßenerschließungen verbunden ist. Die Folge ist, dass sich die Angebote im Hochpreissegment bewegen. Die Stadt hat sich für eine differenzierte Bautypologie entschieden: im Zentrumsbereich städtische Mehrgeschosser, Blockrand- und Zeilenbe-

bauung, in den Randbereichen kompakte mehrgeschossige Stadthausbauten und kleinteilige, verhältnismäßig kompakte Bauformen, wie Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser. Erst in den ländlichen Teilen gibt es Doppel- und Einzelhäuser.

Die befragte Wohnungsbaugenossenschaft aus Jena betätigt sich auch aktiv beim Neubau. Im Jahr werden etwa 60 bis 70 neue Wohnungen von ihr realisiert. Beim Neubau wird auf Barrierearmut geachtet. Z. T. werden barrierefreie Wohnungen nach DIN errichtet. Alle Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft sind saniert bzw. teilsaniert. Die Mietpreise liegen bei der Wohnungsbaugenossenschaft in Jena zwischen 3,50 und 8,00 Euro/m² nettokalt.

Kaum Rückbau in Kahla

Die Wohnungsgenossenschaft in Kahla hat nach der Wende nicht rückgebaut. Vielmehr hat sie Häuser im Stadtzentrum gekauft und saniert. Auch das kommunale Wohnungsunternehmen in Kahla hat nur einige nicht sanierungswürdige Gebäude rückgebaut und Bestände im Stadtzentrum altengerecht umgebaut. Bei Standorten im Stadtzentrum handelt es sich i. d. R. um eine Kopplung von Sanierung und Neubau. Wenn die Gebäudesubstanz nicht mehr sanierungswürdig ist, wird abgerissen und ein barrierefreier Neubau realisiert.

Geringer Leerstand in Kahla

Der Leerstand liegt in Kahla bei 3 %. Die Mieten liegen zwischen 4,40 und 6,80 Euro/m² nettokalt (sanierte Wohnungen). Unsanierte Wohnungen werden auch zu Mieten um 3,00 Euro/m² nettokalt vermietet.

Freiwillige Geschäftsanteile bei der Wohnungsgenossenschaft in Kahla

Die Wohnungsgenossenschaft hat 1992 ein besonderes Finanzierungsmodell entwickelt. Die Bewohner bezahlen nicht nur ihren Pflichtanteil; sie beteiligen sich auch mit freiwilligen Geschäftsanteilen. Diese liegen im Durchschnitt bei 4.500 Euro. Mit dem finanziellen Budget, das über die freiwilligen Geschäftsanteile gewonnen wird, hat die Wohnungsgenossenschaft die Möglichkeit, besondere Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Das Prinzip ist, nicht von der Stange zu sanieren, sondern individuell. Laut Befragten ist jede Wohnung der Wohnungsgenossenschaft in Kahla ein Unikat. Insgesamt gibt es 16 Wohnvarianten und individuelle Maßnahmen, wie z. B. Fußbodenheizung oder Kork als Bodenbelag. Die Wohnungsgenossenschaft arbeitet viel mit Naturstoffen. Es werden verglaste Balkone eingebaut. Darüber hinaus gibt es noch eine Besonderheit

¹⁰³ Die vertiefende Untersuchung konzentriert sich auf Jena und südliches Saaleetal mit Kahla.

bei der Wohnungsgenossenschaft: Die Bewohner übernehmen die Pflege der Anlage. Jeder Bewohner arbeitet mindestens zehn Stunden unbezahlt jährlich am genossenschaftlichen Eigentum außerhalb der Wohnung, z. B. auch bei den Garagen. Viele leisten über die zehn Pflichtstunden hinaus deutlich mehr Stunden auf freiwilliger Basis.

1.7.2. Wohnungsnachfrage

Hohe Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Jena

In Jena gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnungen sowohl zum Mieten als auch zum Kauf. Relativ hoch ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen. Gesucht werden zentral gelegene Wohnungen. Beliebt ist auch der Westen der Stadt Jena. Die Preise für Vier- bis Fünfraumwohnungen in Stadtrandlage (fünf bis zehn Minuten zum Stadtzentrum) liegen zwischen 300 Tsd. und 400 Tsd. Euro. Es gibt aber auch Nachfrage nach Häusern mit Preisen zu knapp 1 Mio. Euro. Hier sind die Nachfrager gut verdienende Mitarbeiter aus dem Mittel- und Topmanagement.

Hohe Nachfrage von Studenten in Jena und Kahla

Die Studenten bestimmen den Wohnungsmarkt in Jena. In gewisser Weise sind die Studenten eine Konkurrenz für andere Nachfragegruppen, weil sie größere Wohnungen für Wohngemeinschaften suchen. Die Wohngemeinschaften sind zahlungskräftiger als z. B. Familien mit Kindern. Die Studenten suchen zentrumsnahe Lagen und weichen z. T. wegen des Angebotsmangels auch auf ein randstädtisch gelegenes Plattenbaugebiet aus.

Auch in Kahla gibt es Nachfrage von Studenten. Hierbei handelt es sich eher um einen neuen Trend. Laut Befragten wollen die Studenten in Jena wohnen, aber viele schaffen es nicht, dort eine für sie finanzierbare Wohnung zu finden. Beide befragten Wohnungsunternehmen aus Kahla berichten, dass sie 2010 eine spürbare Nachfrage von Studenten hatten, denen sie auch Wohnungen vermieteten. Sie rechnen mit einer weiterhin steigenden Nachfrage.

Nachfrage von Familien in Jena und Kahla

In Jena gibt es eine relevante Nachfrage von Familien nach Wohnungen zur Miete und zum Kauf. Die wohlhabenderen Familien legen Wert auf einen guten Standort, vorzugsweise Stadtrandlage. Ein grünes Umfeld und Spielmöglichkeiten in Hausnähe werden gesucht. Die Familien achten darauf, dass das soziale Umfeld passt und Kindergärten und Schulen einen guten Ruf haben. Laut Befragten gibt es ak-

tuell in Jena den Trend, dass Familien aus Reihenhäusern ausziehen. Grundstücke für größere Einfamilienhäuser werden in Jena nachgefragt, obwohl hier die Quadratmeterpreise bei rd. 500 Euro liegen. Im Umland sind sie mit 60 bis 90 Euro/m² deutlich niedriger. Freistehende Häuser in Stadtrandlage kosten laut Befragten zwischen 260 Tsd. und 520 Tsd. Euro. Die Preise für Reihenhäuser liegen zwischen 250 Tsd. und 270 Tsd. Euro. Familien, die in Jena Mietwohnungen suchen, fragen überwiegend nach Dreiraumwohnungen, wohlhabendere Familien suchen mindestens Vierraumwohnungen.

Auch in Kahla suchen vermehrt Familien nach Mietwohnungen. Die Wohnungsgenossenschaft in Kahla berichtet, dass das Durchschnittsalter der in ihren Beständen Lebenden seit Jahren bei 61 Jahren liegt, weil mehr Jüngere zuziehen, als Ältere ausziehen bzw. sterben. Maßgeblicher Grund für den Auszug von Älteren ist i. d. R. Pflegebedürftigkeit und damit der Umzug in ein Altenheim. Z. T. ziehen die Älteren zu ihren Kindern oder in Einrichtungen des Betreuten Wohnens. Bei den jüngeren zugezogenen Familienhaushalten liegt das Durchschnittsalter bei 33 Jahren. Nach Kahla kommen laut den Befragten nicht nur Familien, die in Jena arbeiten und aus finanziellen Gründen nach Kahla ausweichen müssen, weil die Mieten bzw. Kaufpreise in Jena für sie zu hoch sind. Es ziehen auch jüngere Einzelpersonen bzw. Paare aus Gera oder Rudolstadt nach Kahla.

Hohe Nachfrage von Älteren in Jena und Kahla

Laut Befragten gibt es in Jena auch Ältere, die Wohnungen zum Kauf suchen. Sie präferieren Wohnungen mit Aufzug im Haus und Standorte, von denen aus man das Stadtzentrum gut fußläufig erreichen kann. Ältere, wenn es Paare sind, kaufen Dreiraumwohnungen mit ca. 80 m² Wohnfläche. Es gibt aber auch unter den 55+ Haushalten einige, die eine Wohnung mit 150 bis 170 m² kaufen. Auch Ältere, die in Jena eine Mietwohnung suchen, wollen Wohnungen in Häusern mit Aufzug. Sie fragen nach Barrierearmut, nicht nach Barrierefreiheit.

In Jena gibt es auch Ältere, die aus dem Umland in die Stadt ziehen, die kurze Wege zum Arzt und zum Einkaufen suchen. Darunter sind Ältere, die etwas angespart haben und großzügigere Wohnungen zur Miete nachfragen. Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat in Jena vor zwei Jahren eine neue Wohnanlage mit 130 Wohnungen vermarktet. Dort gab es eine große Nachfrage von überwiegend Älteren 60+ teils aus dem Umland.

In Kahla werden Wohnungen von Älteren überwiegend als Mietwohnung gesucht. Zum Teil suchen sie relativ große Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 70 bis 90 m². Suchende sind Paare, die unterschiedlichen Hobbys nachgehen. Gewünscht ist auch oft das dritte Zimmer für den Besuch der Kinder.

Rückzug in die Städte

In Jena gibt es den Zuzug aus dem Umland z. B. aus dem südlichen Saaletal. Unter den Zuziehenden sind auch Ältere, die nach der Wende im Umland Eigentum erworben haben. Laut den Befragten ist diese Nachfrage heute schon spürbar. Sie gehen davon aus, dass sich dieser Rückzug in die Städte in Zukunft noch verstärkt. Die Wohneigentümer, die nach der Wende im Umland ein Haus gekauft haben, suchen überwiegend Mietwohnungen in Jena.

Auch in Kahla ist die Nachfrage aus dem Umland spürbar. Kahla bietet ein umfangreiches Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Die Älteren, die nach Kahla ziehen, sind z. T. relativ alt (80 Jahre und älter) und kommen überwiegend aus sehr ländlichen Bereichen. Hierbei handelt es sich um Ältere, die schon vor der Wende im Umland gewohnt haben.

1.7.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

In Jena haben vereinzelt Bauträger nach der Wende sozialen Wohnungsbau realisiert. Es gibt kein weiteres Interesse an diesem Finanzierungsinstrument, weil die Investoren in Jena sich nicht an die Mietpreisbindung halten möchten. Laut Aussage eines Befragten spielt der Wohnberechtigungsschein in Jena vonseiten der Nachfrage noch eine Rolle, aber das Instrument des Wohnberechtigungsscheins wird nicht genutzt.

In Kahla wurden Sozialwohnungen gebaut. Bei einem Objekt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Kahla gilt noch die Belegungsbindung, bei den Objekten im Stadtzentrum ist das Vergabeverfahren aufgehoben.

In Jena ist es kein Problem, die KdU-Empfänger unterzubringen, weil es noch teil- bzw. unsanierte Bestände gibt. Es handelt sich um Wohnungen, die abgerissen werden sollten. Der Abriss konnte aber noch rechtzeitig gestoppt werden. Die unsanierten Wohnungen liegen in den Plattenbausiedlungen. Diese Wohnungen werden derzeit weder abgerissen noch aufwändig saniert.

In Kahla war von Amts wegen zunächst die Miete für KdU-Empfänger auf 4,11 Euro/m² nettokalt angesetzt. Aus Sicht der Befragten reichte diese Miete nicht aus. Sie wurde in der Zwischenzeit angehoben auf 4,80 Euro/m² (genehmigt).

Kasten 17: Schrumpfende Insel im Saale-Holzland-Kreis

Kleineutersdorf ist eine schrumpfende Insel im Saale-Holzland-Kreis (vgl. Karte 5). Kleineutersdorf (rd. 380 Einwohner) liegt im mittleren Saaleetal, etwa zwei Kilometer von Kahla entfernt. Laut Recherchen vor Ort gibt es kaum Leerstände. Die Gebäude und auch das Umfeld sind sehr gepflegt.



1.8. Landkreis Gotha

1.8.1. Wohnungsangebot

Entwicklung in Gotha

Vor der Wende hat im Landkreis Gotha das produzierende Gewerbe eine große Rolle gespielt. Heute hat die Dienstleistungsbranche einen besonders hohen Stellenwert. Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis aktuell sehr günstig. In den letzten vier Jahren ist z. B. die Arbeitslosenquote von 11,3 auf 8,6 % gesunken.

Zu DDR-Zeiten hat sich Gotha zu einer Industriestadt mit einem Schwerpunkt im Fahrzeugbau und zugehörigem metallverarbeitendem Gewerbe entwickelt. Mit der Industrialisierung wurden direkt angrenzend an die Altstadt von Gotha Plattenbaugebiete errichtet, die nach und nach erweitert wurden, womit sich die Stadt flächenmäßig ausgedehnt hat. Nach der Wende gab es zahlreiche Firmenschließungen. So wurden beispielsweise in einem der ehemals bedeutendsten Unternehmen, dem VEB Gothaer Fahrzeugtechnik, 80 % der Arbeitsplätze abgebaut. Dementsprechend gab es nach der Wende einen relativ hohen Wegzug, nicht nur ins Umland, sondern auch arbeitsplatzbedingt in andere Regionen. Zurzeit stagniert der Wegzug. Es gab 2010 sogar einen geringen Zuwachs an Einwohnern.

Stadtentwicklungskonzept für Gotha

In Gotha gibt es seit 2001 ein Stadtentwicklungskonzept mit der klaren Strategie, vom Rand aus zurückzubauen. Die Stadt hat sich mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft und der größten Wohnungsbaugenossenschaft auf diese Strategie geeinigt. Unsanierte, nicht nachgefragte Plattenbauten in den Randgebieten wurden konsequent abgerissen. Während sich die Wohnungsbaugenossenschaft ganz aus den Randgebieten zurückgezogen hat, hielt die kommunale Wohnungsgesellschaft in diesen Bereichen noch einige Bestände, weil sie eine andere Mieterklientel hat. Diese Wohnungen sind auch vollständig belegt. Sie finden u. a. Akzeptanz, weil es jetzt eine freie Sicht gibt.

Es gab in der Vergangenheit die Überlegung, in den Randgebieten auf den nach Abriss frei gewordenen Flächen Gebäude für Sonderwohnformen neu zu errichten. Weil diese Maßnahme nicht der Strategie des Stadtentwicklungskonzepts entsprach, hat man von dieser Planung Abstand genommen, was heute aus Sicht der Befragten eine richtige Entscheidung war. Zum Teil gibt es in den Randgebieten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (auf den frei gewordenen Flächen nach Abriss).

Leerstände in Gotha

Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Stadtentwicklungskonzepts gab es bei einem der Unternehmen rd. 30 % Leerstände. Durch den Rückbau ist der Leerstand stark reduziert worden und liegt heute bei knapp 4,0 %. Die Mieten liegen zwischen 3,50 Euro/m² nettokalt (unsaniert) und reichen bis zu 5,50 Euro/m² nettokalt. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hat nach der Wende die gesamte Restitution abgewickelt. Es sind noch Wohngebäude vorhanden, die verkauft werden sollen. Während es in den letzten Jahren sehr schwierig war, Gebäude zu verkaufen, gelingt dies aktuell. Die Befragten vermuten, dass es sich dabei um eine Folge der Finanzmarktkrise handelt. Verkauft werden größere Altbauten (Mehrfamilienhäuser) an Private oder kleinere Immobilienunternehmen.

Aufwändige Sanierung der Plattenbauten im Stadtzentrum

Die in Gotha direkt an die Altstadt angrenzenden Plattenbauten sind wegen der zentralen Lage beliebt. Aus diesem Grund wurden diese Plattenbauten aufwändig saniert. Sie wurden entkernt, die alten Bäder durch neue große ersetzt, Fahrstühle eingebaut, Dachterrassen oder große Balkone ergänzt. Diese Sanierung der Plattenbauten ist ein gutes Beispiel dafür, wie in Beständen individuelle und hochwertige Lösungen realisiert werden können.

Sanierte Plattenbauten im Stadtzentrum von Gotha



Individuelle Einfamilienhäuser in der Altstadt von Gotha

In Gotha gibt es ein Pilotvorhaben „Genial zentral – unser Haus in der Stadt“. Die Stadt Gotha beschreitet mit diesem Vorhaben einen neuen Weg mit dem Ziel, Brachen und ungenutzte Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Bereitstellung von Grundstücken zum Bau von Eigenheimen in Zentrumsnähe bzw. im Stadtzentrum. Es sind Häuser individuell, entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Bauherren, entstanden, da bei diesem Projekt die sonst geltende Gestaltungssatzung nicht vorgeschrieben war. Dies ist allerdings nur bei größeren Flächen möglich; bei einer reinen Lückenbebauung muss die Gestaltungssatzung eingehalten werden.

Neubau individueller Wohnhäuser in der Altstadt von Gotha



Wohnangebote für Studenten

Die kommunale Wohnungsgesellschaft testet eine neue Strategie. Sie will Wohnungen an Studenten, die in Erfurt studieren, vermieten. Dafür bietet sie aktiv große Wohnungen für Wohngemeinschaften an. Die B7 ist gut ausgebaut, so dass man mit dem Auto nur eine Viertelstunde von Gotha bis Erfurt braucht. Die Wohnungen für Studenten sollen günstig angeboten werden, weil aus Sicht der Wohnungsgesellschaft eine niedrige Miete besser ist, als die Wohnungen leer stehen zu lassen. Die Wohnungsgesellschaft plant für das kommende Semester eine aktive Vermarktung.

Gemeinschaftliches Wohnprojekt in Gotha

Gemeinsam mit dem Gothaer Seniorenverein bietet die Wohnungsgesellschaft ein Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen“ an. Ein im Stadtzentrum gelegenes denkmalgeschütztes Gebäude wird saniert. In diesem Gebäude entstehen Gemeinschaftsräume und drei Wohnungen. Die Interessenten für das gemeinschaftliche Wohnen haben einen Verein gegründet. Der Gemeinschaftsraum steht dem Verein zur Verfügung. Angrenzend an dieses Gebäude wird

ein Neubau mit weiteren zwölf Wohnungen realisiert. Die Wohnungen werden von den Mietern, nicht vom Verein gemietet. Die Miete wird bei 6,00 Euro/m² nettokalt liegen. Für das Projekt hat die Wohnungsgesellschaft Wohnungsbaufördermittel erhalten. Trotzdem musste sie einen hohen Anteil an Eigenmitteln aufbringen, um bei einer Miete von 6,00 Euro/m² rentabel zu sein. Um weitere Flächen zu gestalten, die die Wohnungsgesellschaft im Umkreis des gemeinschaftlichen Wohnprojekts aufgekauft hat, wäre eine weitere Förderung notwendig.

Die Wohnungsgesellschaft übernimmt immer dann die Verantwortung, wenn die Stadt bei historischen Gebäuden an ihre finanziellen Grenzen stößt. In Gotha gibt es verschiedene Bemühungen, die Eigentümer der verfallenen Gebäude zu Investitionen zu animieren. Laut Erfahrungen gibt es selbst bei der Aufstellung von Schildern mit dem Text, dass das Haus nicht der Stadt Gotha, sondern einem Privaten gehört, keine Reaktionen seitens der Eigentümer.

Entwicklung in Waltershausen

Beide Wohnungsunternehmen in Waltershausen haben in der Vergangenheit abgerissen und saniert. Die Leerstandsquote (inkl. des strategischen Leerstands) liegt je nach Wohngebiet bei 6,0 - 10 %.

Sanierte Altbauten in Waltershausen sind komplett belegt. Hier können Mieten um die 5,00 Euro/m² nettokalt erzielt werden. Die durchschnittliche Miete in Waltershausen liegt bei 4,80 Euro/m² nettokalt. Es gibt eine große Mietspanne zwischen 2,50 und 6,00 Euro/m² nettokalt.

1.8.2. Wohnungsnachfrage

Keine Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Direkt nach der Wende wurden in Gotha im Rahmen der Privatisierung einzelne Wohnungen gekauft, aber noch zwei Drittel dieser Wohnungen sind im Bestand des Wohnungsunternehmens, wobei dieses Mitglied der Eigentümergemeinschaften ist. In Gotha und Waltershausen gibt es heute keine Nachfrage nach Eigentumswohnungen, weder für Wohnungen in Plattenbaugebieten noch für neue Eigentumswohnungen. Auch Eigentumswohnungen im sanierten Altbau sind nicht nachgefragt.

In Gotha keine Nachfrage nach unrenovierten Wohnungen und Wohnungen im Obergeschoss

In Gotha werden anders als vor zehn Jahren keine unrenovierten Wohnungen mehr nachgefragt. Selbst Marketingaktionen, bei denen Kunden für eine unrenovierte Wohnung

zusätzlich ein Gutschein über einige hundert Euro angeboten wird, damit sie die Wohnung selbst renovieren können, stoßen nur punktuell auf Akzeptanz. Es werden nur Wohnungen im Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss nachgefragt. Nachfrage nach Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss gibt es kaum und solche im 5. Obergeschoss ohne Aufzug werden überhaupt nicht akzeptiert.

Hohe Nachfrage von Älteren in Gotha und Waltershausen

Es gibt eine große Nachfrage von Älteren für Standorte im Stadtzentrum. Präferiert werden Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit Balkon, Küche und Bad mit Fenster. Ältere Paare suchen Dreiraumwohnungen, weil sie ein zusätzliches Zimmer benötigen (Hobbys, sich zurückziehen, Besuch). Wegen der Bezahlbarkeit werden Dreiraumwohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 60 m² bevorzugt. Ältere achten auf gute Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten in Hausnähe. Zusätzlich fragen Ältere nach Integration bzw. räumlicher Nähe zu ambulanten Pflegediensten. Bevorzugt werden Lagen im Stadtzentrum, auch zentral gelegener Plattenbau stößt auf Akzeptanz. Hier ist es hilfreich, wenn eine stationäre Pflege oder ein ambulanter Pflegedienst integriert ist.

In Waltershausen sind es überwiegend Ältere, die Mietwohnungen nachfragen. Ältere suchen hier überwiegend Zweiraumwohnungen mit Aufzug im Haus und Balkon. Gefragt ist auch barrierefreier Wohnraum. Es gibt eine steigende Nachfrage nach Sonderwohnformen.

In der Altersgruppe 50 und älter gibt es Berufstätige, die noch nicht in der körperlichen Mobilität eingeschränkt sind und die altengerechte Wohnungen suchen. Die 50-Jährigen und Älteren, die noch im Arbeitsleben stehen und finanziell gesichert sind, suchen Wohnungen in Gotha.

Nachfrage von Jüngeren in Gotha

Es besteht in Gotha auch Nachfrage von Jüngeren, die, sobald sie eine Ausbildung machen, eine eigene Wohnung suchen. Sie suchen überwiegend Einraumwohnungen. Die Wohnung soll klein und preiswert sein, möglichst mit eingebauter Küche. Sie bleiben für die Ausbildungszeit und i. d. R. maximal noch ein Jahr länger in der Einraumwohnung. Danach suchen sie größere Wohnungen. Von daher gibt es bei den Einraumwohnungen eine hohe Fluktuation.

Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Gotha

In Gotha gibt es auch Nachfragen nach größeren Wohnungen mit gutem Standard, z. B. Penthouse-Wohnungen mit

Dachterrasse. Gewünscht sind Wohnungen zwischen 110 und 120 m². Laut den Befragten kann diese Nachfrage nicht bedient werden.

Nachfrage nach dem Erwerb von Wohnimmobilien und Neubau

In Gotha gibt es jetzt aktuell spürbares Interesse am Erwerb von Immobilien. Deshalb versucht die kommunale Wohnungsgesellschaft, Teile ihrer Bestände (überwiegend aus der Restitution) zu mobilisieren. Nachfrager sind beispielsweise Ärzte.

Geringe Nachfrage von Familien

Es gibt kaum Familien, die Wohnungen nachfragen. Wenn sie solche nachfragen, dann suchen sie Grünflächen in der Nähe und gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten. Wichtig ist auch ein sicheres Umfeld für Kinder. Laut den Befragten bevorzugen Familien immer noch das nähere Umland von Gotha.

Rückzug in die Städte

In Gotha ist ein Rückzug aus dem Umland in die Stadt spürbar. Es gibt Haushalte, die ihre Häuser, die sie nach der Wende im Umland gekauft haben, verkaufen. Dies ist noch ein vereinzelter Trend. Stärker spürbar ist der Zuzug von 70-Jährigen und Älteren, die auch vor der Wende im ländlichen Raum gewohnt haben, dort Eigentum hatten und jetzt in die Stadt Gotha ziehen. Es sind Interessenten, bei denen die Kinder entfernt wohnen, der Garten verwahrlost und der Arbeitsaufwand für das Haus für sie zu groß ist. Es handelt sich um Orte, bei denen es keine bzw. kaum Busanbindung und kein Lebensmittelgeschäft (besonders im südlichen Bereich von Gotha) gibt. Manche ziehen auch nach Gotha, obwohl es in ihrem Ort noch die „rollende Versorgung“ gibt, weil die angebotenen Lebensmittel nicht frisch sind und sehr teuer.

In Waltershausen gibt es aktuell spürbar den Trend, dass 65-Jährige und Ältere, die nach der Wende in die alten Länder abgewandert sind, zurück in die Heimat kommen. Es gibt auch Nachfragen von Älteren aus dem Umland, die nach Waltershausen ziehen. Das sind überwiegend Ältere, die auch vor der Wende schon im Umland gewohnt haben.

Die in Gotha und Waltershausen befragten Experten haben von Kollegen aus Erfurt (Wohnungsgenossenschaft und -gesellschaft) erfahren, dass es zahlreiche Bewohner gibt, die nach der Wende Eigentum im Umland erworben haben und jetzt nach Erfurt zurückziehen. Sie berichten, dass

selbst für Stadtteile mit einem schlechten Ruf eine Nachfrage besteht.

1.8.3. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger

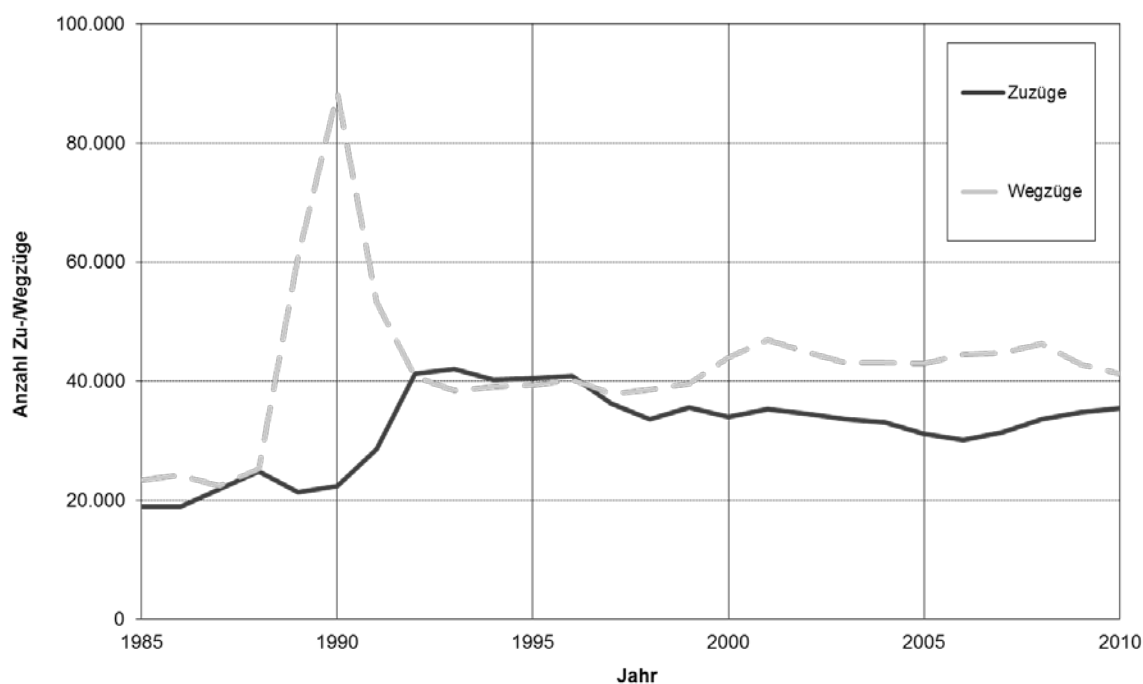
In Gotha gibt es Sozialwohnungen, wobei die Befragten der Auffassung sind, dass man zurzeit keine Sozialwohnungen benötigt. Laut Befragten sind die Sozialwohnungen die teuersten Wohnungen in Gotha. In Gotha spielt die Freistellung eine große Rolle, weil die Belegungsbindung nicht erforderlich ist. Es gibt keine Haushalte, die mit Wohnberechtigungsscheinen nach Wohnungen fragen.

Es gibt eine weitere Nachfrage von Hartz IV-Empfängern, die noch nicht mit einer Wohnung versorgt sind, weil die Hartz IV-Antragsteller besondere Anforderungen stellen. Sie wollen nur ins Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss. Sie suchen Wohnungen, bei denen Küchen und Bäder über Fenster verfügen müssen und der Stellplatz in der Nähe sein soll. Für Gotha sind die Mieten für KdU-Empfänger auf 4,20 Euro/m² nettokalt vereinbart. Die Mietspannen gehen von 3,00 - 5,00 Euro/m² nettokalt. Es ist im Prinzip kein Problem, Hartz IV-Empfänger unterzubringen.

Es gibt in Waltershausen Sozialwohnungen, wobei es laut den Befragten keine Nachfrage nach Sozialwohnungen gibt. Die Hartz IV-Empfänger können in Waltershausen mit preiswertem Wohnraum versorgt werden.

2. Demographische Entwicklung in Thüringen

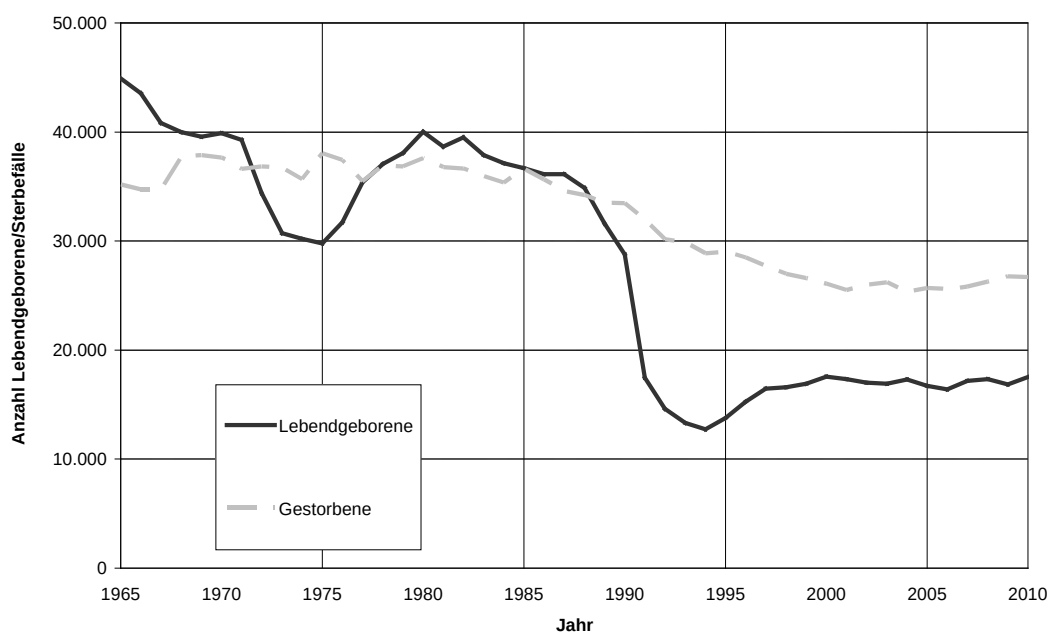
Abbildung 37: Zu- und Abwanderung 1985 - 2010



Quelle: TLS

empirica

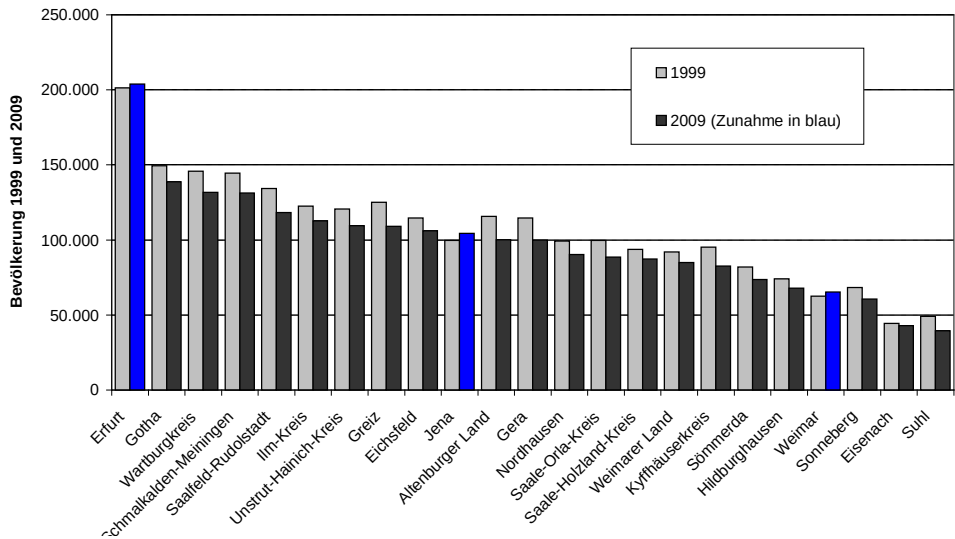
Abbildung 38: Lebendgeborene und Gestorbene in Thüringen 1965 - 2010



Quelle: TLS

empirica

Abbildung 39: Einwohnerzahl der Landkreise und kreisfreien Städte in Thüringen 1999 und 2009

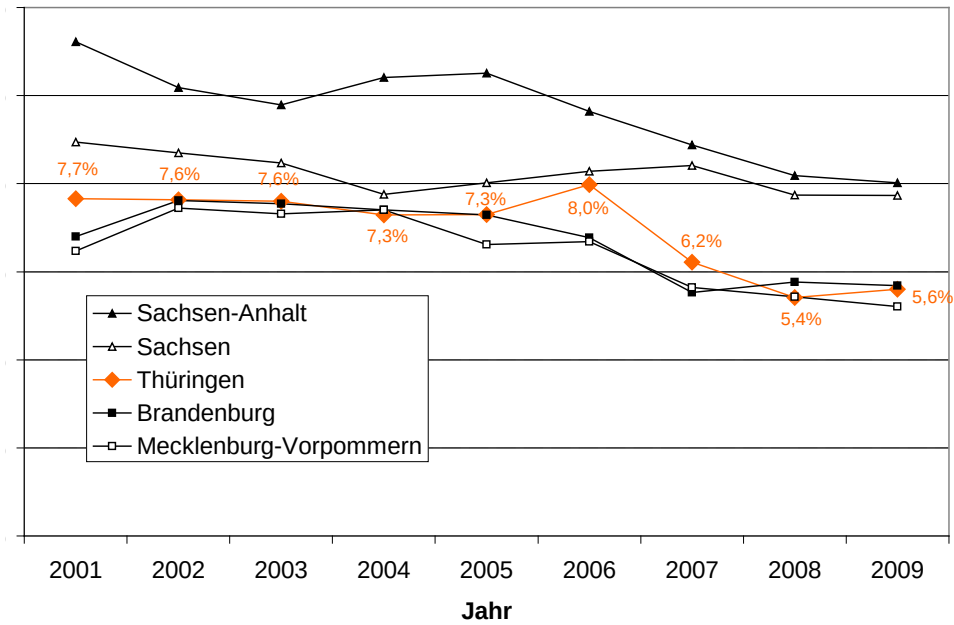


Quelle: TLS

empirica

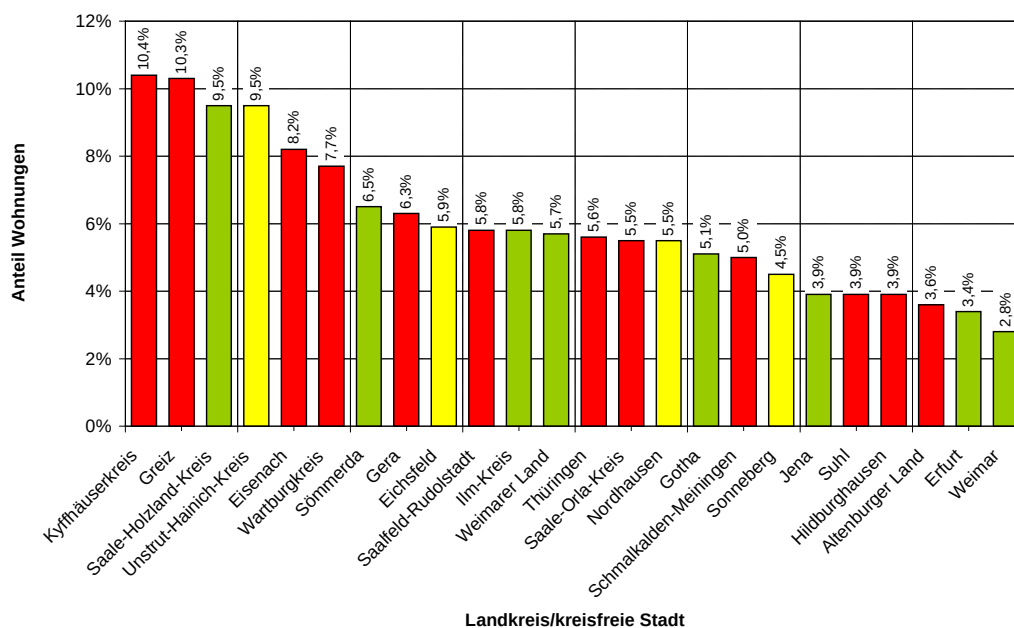
3. Wohnungsangebot in Thüringen

Abbildung 40: Leerstandsquoten für Geschosswohnungen in den neuen Ländern 2001 - 2009



Quelle: empirica-Leerstandsindex

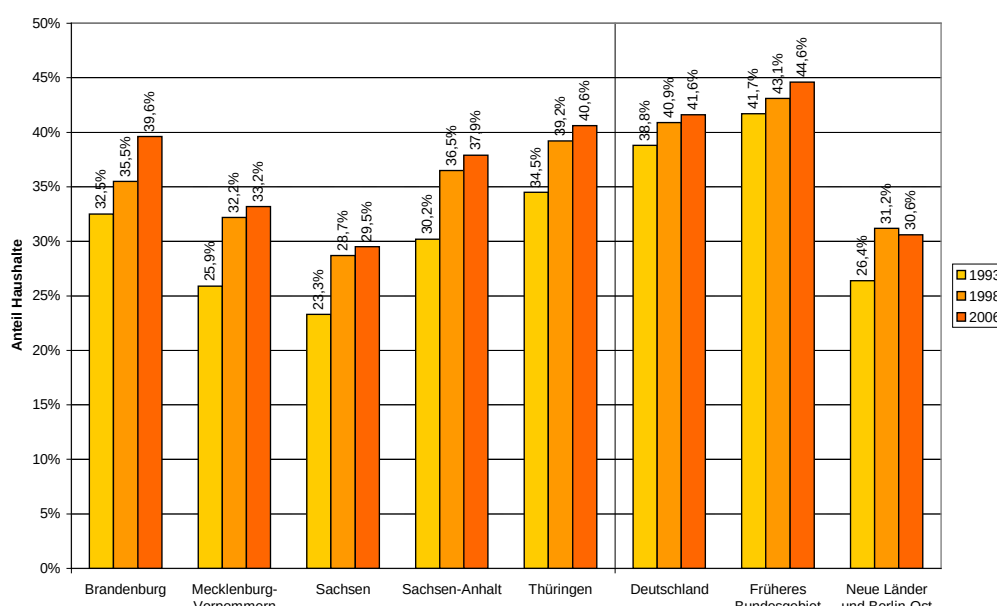
empirica

Abbildung 41: Leerstandsquoten für Geschosswohnungen in den Landkreisen Thüringens 2009

Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Leerstandsindex

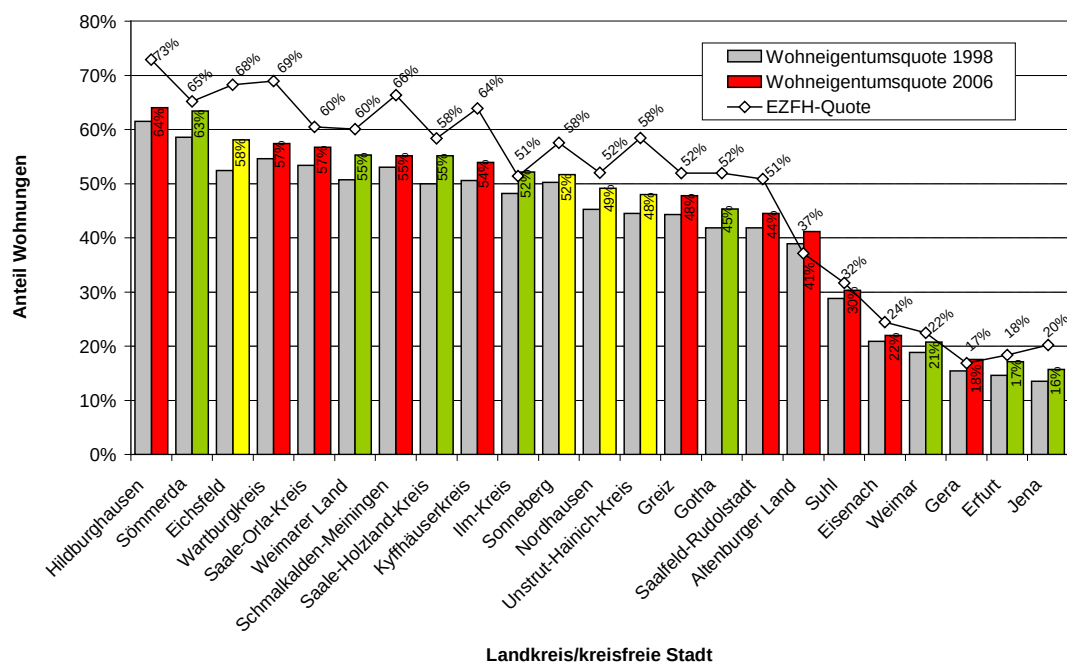
empirica

Abbildung 42: Wohneigentumsquote in den neuen Ländern 1993, 1998 und 2006

Quelle: Statistisches Bundesamt

empirica

Abbildung 43: Wohneigentumsquoten in den kreisfreien Städten und Landkreisen Thüringens 1998 und 2006



Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarktregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

4. Abgrenzung Wohnungsmarktregionen und Regionsampel

Tabelle 24: Relative Bedeutung der Pendlerverflechtung für Landkreise in Thüringen 2009

Landkreis/kreisfreie Stadt	Coburg (KS)	Coburg (LK)	Kronach (LK)	Göttingen (LK)	Erfurt (KS)	Gera (KS)	Jena (KS)	Suhl (KS)	Weimar (KS)	Eisenach (KS)	Eichsfeld (LK)	Nordhausen (LK)	Wartburgkreis (LK)	Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	Kyffhäuserkreis (LK)	Schmalkalden-Meiningen (LK)	Gotha (LK)	Sömmerda (LK)	Hildburghausen (LK)	Ilm-Kreis (LK)	Weimarer Land (LK)	Sonneberg (LK)	Saalfeld-Rudolstadt (LK)	Saale-Holzland-Kreis (LK)	Saale-Orla-Kreis (LK)	Greiz (LK)	Altenburger Land (LK)
Erfurt (KS)	0	0	0	0	0																						
Gera (KS)	0	0	0	0	1	0																					
Jena (KS)	0	0	0	0	3	3	0																				
Suhl (KS)	1	0	0	0	2	0	0	0																			
Weimar (KS)	0	0	0	0	8	0	5	0	0																		
Eisenach (KS)	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0																	
Eichsfeld (LK)	0	0	0	10	1	0	0	0	0	0	0																
Nordhausen (LK)	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	5	0															
Wartburgkreis (LK)	0	0	0	0	1	0	0	1	0	34	0	0	0														
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	6	1	2	0													
Kyffhäuserkreis (LK)	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0	1	6	0	3	0												
Schmalkalden-Meiningen (LK)	0	0	0	0	2	0	0	20	0	1	0	0	7	0	0	0											
Gotha (LK)	0	0	0	0	10	0	0	1	1	6	0	0	4	4	0	2	0										
Sömmerda (LK)	0	0	0	0	17	0	1	0	3	0	0	0	0	2	5	0	2	0									
Hildburghausen (LK)	7	7	0	0	1	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0								
Ilm-Kreis (LK)	0	0	0	0	10	0	1	5	1	1	0	0	0	0	0	2	4	1	2	0							
Weimarer Land (LK)	0	0	0	0	10	0	7	0	21	0	0	0	0	0	0	0	1	4	0	2	0						
Sonneberg (LK)	7	10	8	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	0	0					
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	0	0	2	0	2	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	5	0				
Saale-Holzland-Kreis (LK)	0	0	0	0	2	7	24	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0				
Saale-Orla-Kreis (LK)	0	0	1	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	3	0			
Greiz (LK)	0	0	0	0	1	19	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0		
Altenburger Land (LK)	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	

Kasten bedeuten, dass die dazugehörigen KKZ zu einer Wohnungsmarktregion gehören und rot, dass die Verflechtung stark ist, aber die entsprechenden Landkreise trotzdem nicht zu einer Wohnungsmarktregion gehören...

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2009, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen

empirica

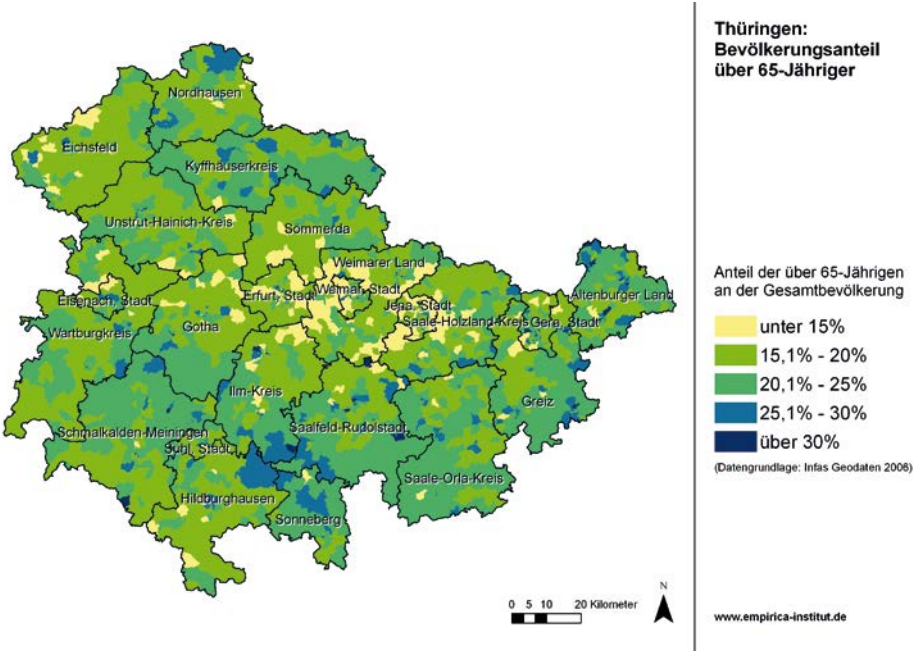
Tabelle 25: Relative Bedeutung der Wanderungsverflechtung für Landkreise in Thüringen 2009

		Erfurt (KS)	Gera (KS)	Jena (KS)	Suhl (KS)	Weimar (KS)	Eisenach (KS)	Eichsfeld (LK)	Nordhausen (LK)	Wartburgkreis (LK)	Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	Kyffhäuserkreis (LK)	Schmalkalden-Meiningen (LK)	Gotha (LK)	Sömmerda (LK)	Hildburghausen (LK)	Ilm-Kreis (LK)	Weimarer Land (LK)	Sonneberg (LK)	Saalfeld-Rudolstadt (LK)	Saale-Holzland-Kreis (LK)	Saale-Orla-Kreis (LK)	Greiz (LK)	Altenburger Land (LK)
Landkreis/kreisfreie Stadt		0																						
Erfurt (KS)		2	0																					
Gera (KS)		7	6	0																				
Jena (KS)		5	1	3	0																			
Suhl (KS)		11	2	9	1	0																		
Weimar (KS)		4	0	2	1	1	0																	
Eisenach (KS)		2	0	2	0	1	1	0																
Eichsfeld (LK)		3	0	2	0	1	1	5	0															
Nordhausen (LK)		3	0	3	2	1	4	1	1	0														
Wartburgkreis (LK)		8	1	3	1	2	4	7	2	3	0													
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)		5	0	3	0	2	1	1	9	1	6	0												
Kyffhäuserkreis (LK)		4	1	3	3	0	1	2	0	0	9	1	0	0										
Schmalkalden-Meiningen (LK)		17	1	4	3	2	7	1	1	5	7	1	3	0										
Gotha (LK)		28	0	3	1	5	1	0	1	1	3	7	1	3	0									
Sömmerda (LK)		2	0	2	1	7	1	0	0	0	1	0	0	8	1	0								
Hildburghausen (LK)		16	1	4	7	3	1	1	1	1	2	1	3	6	2	3	0							
Ilm-Kreis (LK)		15	1	12	1	4	5	1	0	1	1	1	1	1	2	6	0	3	0					
Weimarer Land (LK)		2	0	2	2	1	0	0	0	0	1	1	0	2	0	0	5	2	0	0				
Sonneberg (LK)		3	2	7	1	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	5	2	8	0				
Saalfeld-Rudolstadt (LK)		2	9	3	7	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5	1	4	0			
Saale-Holzland-Kreis (LK)		2	4	6	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	9	4	0		
Saale-Orla-Kreis (LK)		2	3	5	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1	0	2	6	6	0	
Greiz (LK)		1	5	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	3	0	
Altenburger Land (LK)																								

Quelle: TLS 2010, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen

empirica

Karte 17: Anteil Einwohner ab 65 Jahre in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Infas Geodaten GmbH 2007

empirica

5. Nachfrage- und Neubauprognosen bis 2025

5.1. Wohnungsnachfrage (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

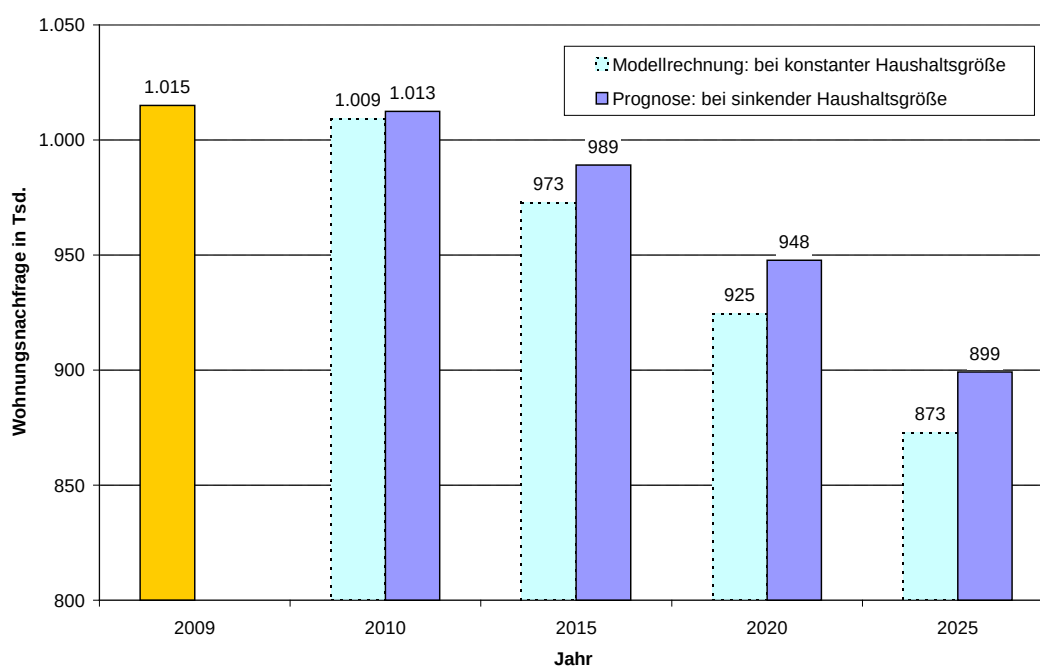
5.1.1. Landesweite Wohnungsnachfrage (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

Allein infolge der sinkenden Einwohnerzahl würde die Wohnungsnachfrage in Thüringen bei konstanter Haushaltsgröße bis zum Jahr 2025 um 142 Tsd. Einheiten oder 14 % absinken (vgl. Abbildung 44). Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße und der Rückgang der Wohnungsnachfrage fällt entsprechend kleiner aus: 116 Tsd. Einheiten oder 11 % weniger Wohnungen werden dann bis 2025 gegenüber dem Basisjahr 2009 nachgefragt. In absoluten Zahlen prognostizieren wir damit eine Schrumpfung der Wohnungsnachfrage von 1,015 Mio. Einheiten im Jahr 2009 auf 899 Tsd. Einheiten im Jahr 2025.

Auch die Nachfrage nach Wohnungen im Teilsegment der **Ein-/Zweifamilienhäuser und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäude“**¹⁰⁴ fällt zunächst infolge der sinkenden Einwohnerzahl (vgl. Abbildung 45). Dies bedingt ceteris paribus für Thüringen bis 2025 eine Mindernachfrage von knapp 84 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern oder 16 %. Wiederum dämpfen Haushaltsgrößeneffekte den Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern. Somit vermindert sich der Rückgang der Nachfrage leicht auf gut 76 Tsd. Einheiten oder 15 %. Insgesamt erwarten wir jedoch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten. Denn bei den Rentnerhaushalten rücken Generationen nach, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus und in „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁰⁵ wohnen. Somit steigt die Nachfrage – anders als es die rein demographische Entwicklung erwarten ließe – durch steigende Einfamilienhausquoten doch noch leicht an – um insgesamt gut 20 Tsd. Wohnungen oder 4 %. In absoluten Zahlen prognostizieren wir damit eine Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁰⁶ von 513 Tsd. Einheiten im Jahr 2009 auf 534 Tsd. Einheiten im Jahr 2025.

Abbildung 44: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 – Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



Quelle: eigene Berechnungen

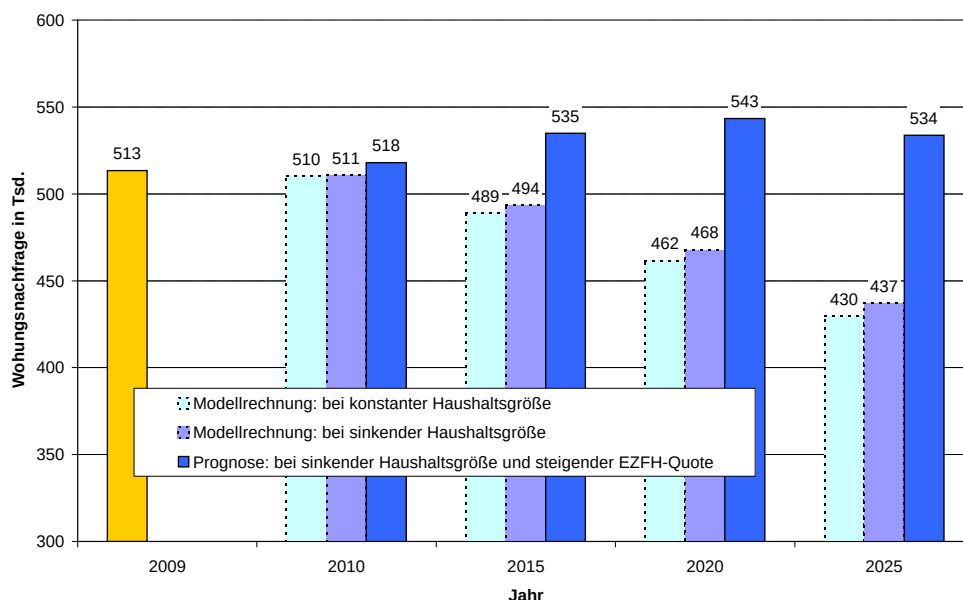
¹⁰⁴ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

¹⁰⁵ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

¹⁰⁶ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Abbildung 45: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 - Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁰⁷

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

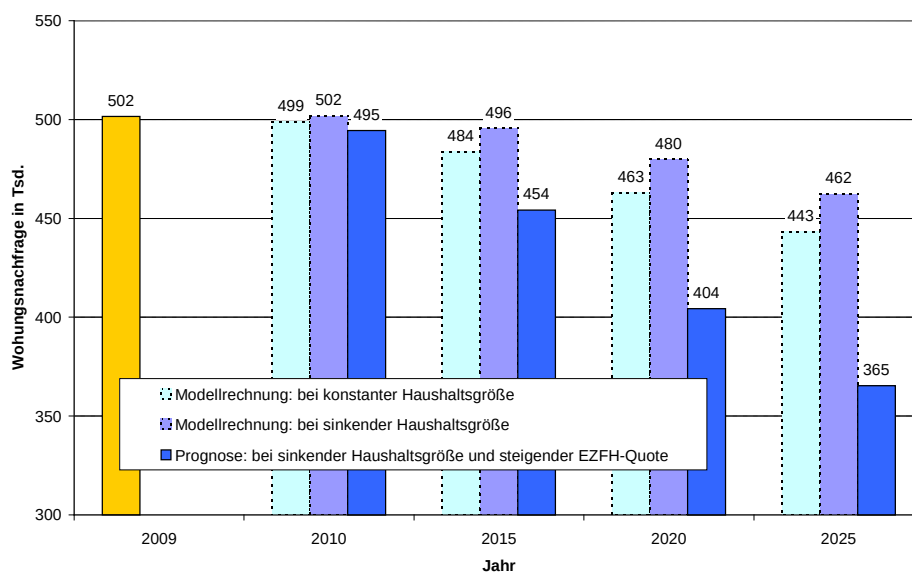


Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 46: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2009 - 2025 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

¹⁰⁷ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

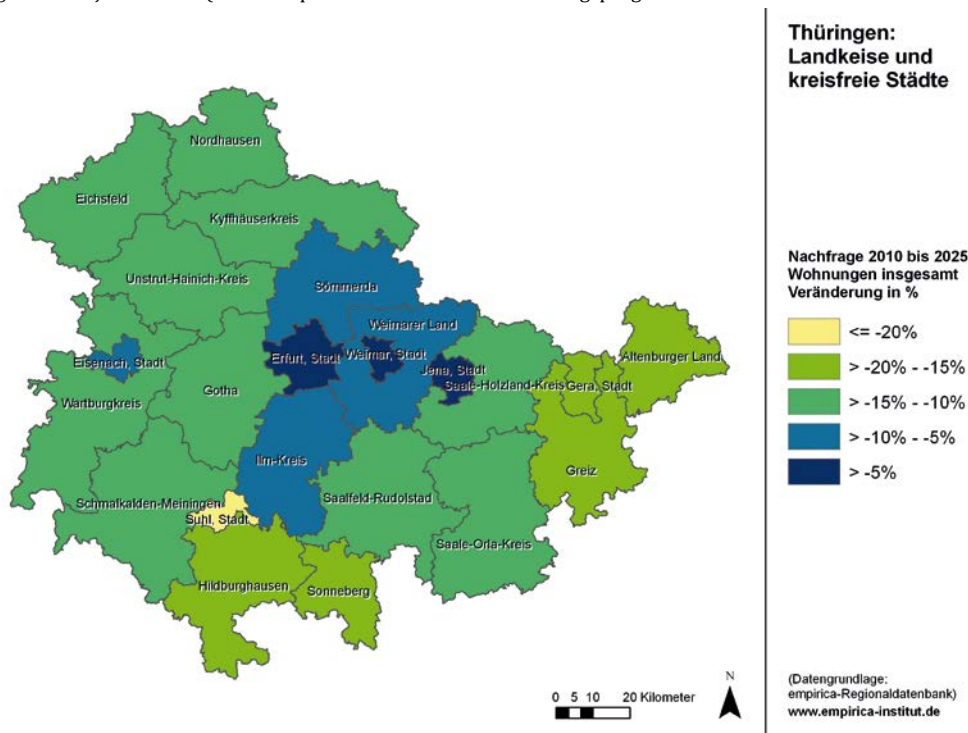
Parallel zur Entwicklung im anderen Teilsegment fällt auch die Nachfrage nach Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** infolge der sinkenden Einwohnerzahl (vgl. Abbildung 46). Dies bedingt ceteris paribus für Thüringen bis 2025 eine Mindernachfrage von gut 58 Tsd. Geschosswohnungen oder 12 %. Weil die Menschen künftig aber älter sind und weniger Personen in einem Haushalt leben, wird der demographisch bedingte jährliche Rückgang der Nachfrage nach Geschosswohnungen etwas gedämpft und fällt nur um gut 39 Tsd. Einheiten oder 8 %. Insgesamt erwarten wir jedoch fallende Geschosswohnungsquoten. Denn wie bereits beschrieben rücken bei den Rentnerhaushalten Generationen nach, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus und in „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁰⁸ wohnen. Somit sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen – spiegelbildlich zum Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern – stärker als die rein demographische Entwicklung es erwarten ließe: Der Rückgang beläuft sich auf 136 Tsd. Einheiten oder 27 %. In absoluten Zahlen sinkt damit die Nachfrage nach Geschosswohnungen von 502 Tsd. Einheiten im Jahr 2009 auf 365 Tsd. Einheiten im Jahr 2025.

5.1.2. Regionale Wohnungsnachfrage (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

Landesweit schrumpft die Wohnungsnachfrage in den Jahren bis 2025 um 11 %. Unter allen Landkreisen und kreisfreien Städten sinkt die Wohnungsnachfrage nur in der Stadt Weimar nicht (+1 %). Die geringsten Rückgänge der Wohnungsnachfrage erwarten wir zudem für die kreisfreien Städte Jena (-2 %) und Erfurt (-3 %). Die günstigste Entwicklung aller Landkreise ergibt sich für das Weimarer Land (-7 %). Es wäre jedoch falsch anzunehmen, dass sich die Städte generell günstiger entwickeln als das Land. Im Gegenteil, es wird für die kreisfreien Städte Gera (-20 %) und Suhl (-21 %) sogar ein überproportionaler Rückgang prognostiziert. Diese Städte befinden sich in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen, ihre Einwohner sind also älter und wandern eher ab als in den vorgenannten Städten, die Zentren der wachsenden Regionen bilden (vgl. dazu Abschnitt 2.3).

Karte 18: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



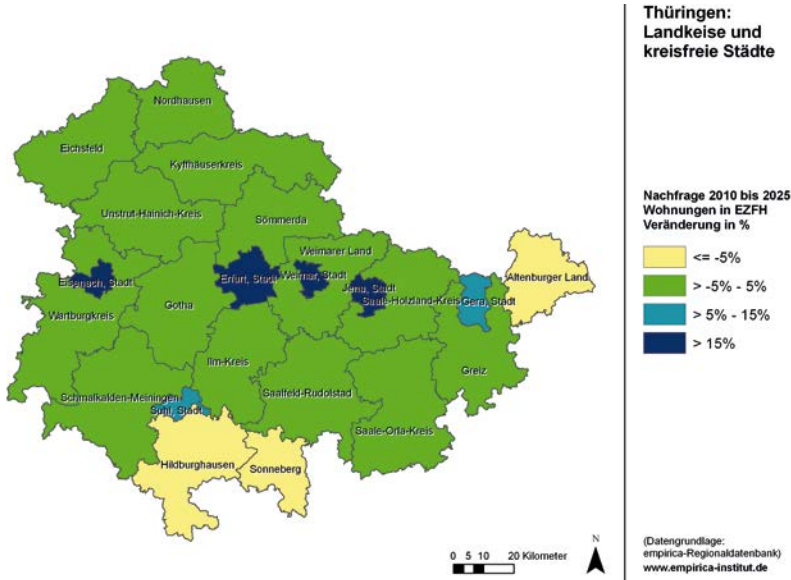
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

108 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Karte 19: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „ein-familienhausähnlichen Wohngebäuden“¹⁰⁹

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

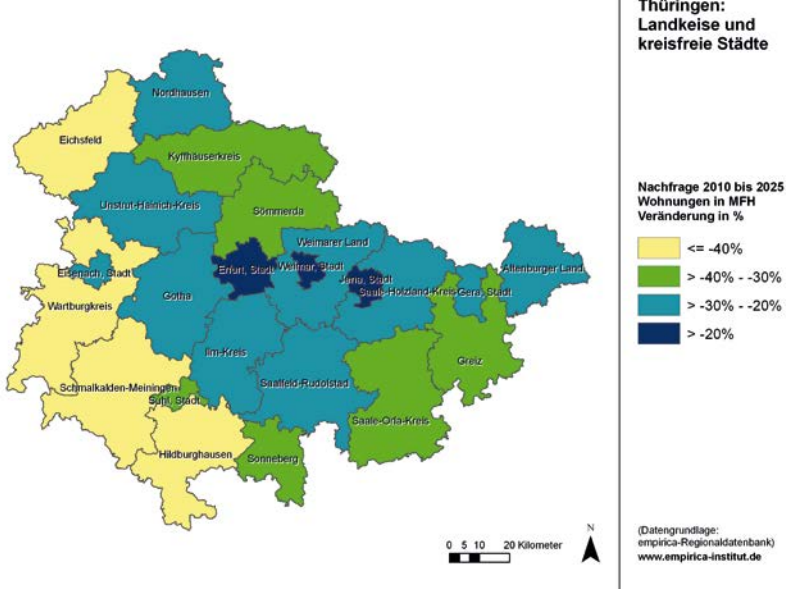


Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Karte 20: Wohnungsnachfrage in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

¹⁰⁹ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

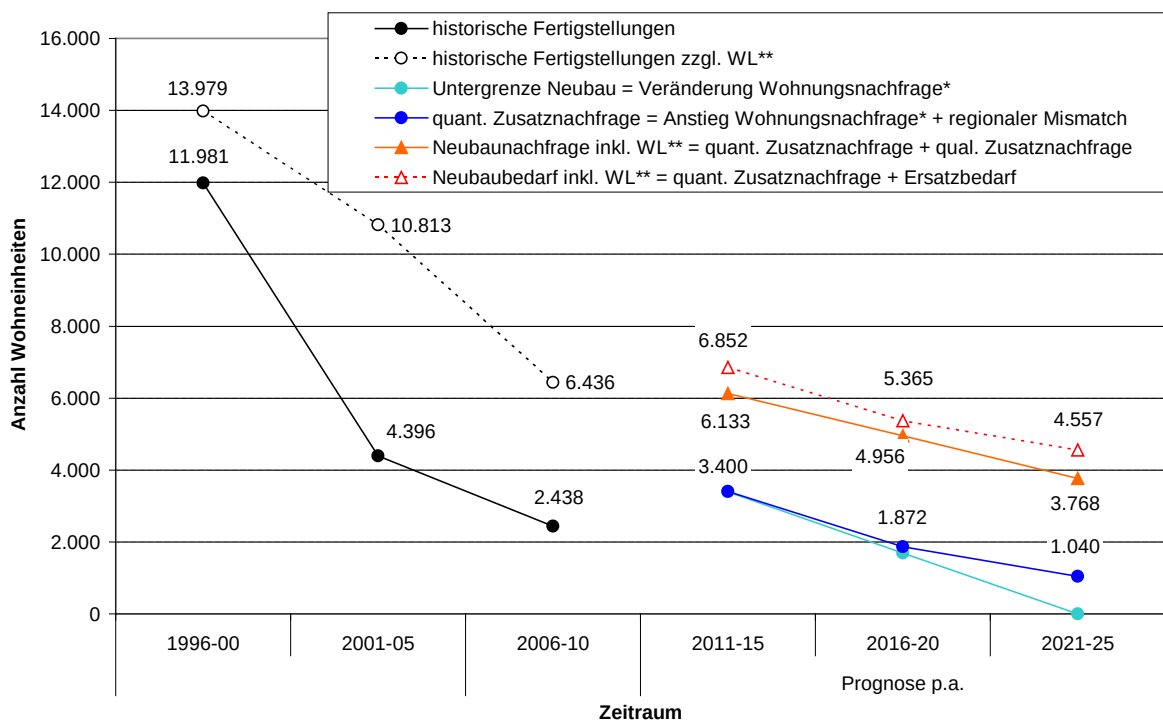
Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹¹⁰ steigt in den Jahren bis 2025 um 3 %. Aber auch hier gibt es große Abweichungen. So schrumpft die Nachfrage nach Wohnungen in kleinen Einheiten in den Landkreisen Altenburger Land (-7 %), Hildburghausen (-7 %) und Sonneberg (-6 %) sehr deutlich. Umgekehrt existiert in allen kreisfreien Städten ein großer Nachholbedarf. Der Zuwachs ist mit Ausnahme von Suhl (+9 %) jeweils klar zweistellig. Anders als die Wohnungsnachfrage insgesamt, steigt die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern also nicht nur in Städten mit günstiger demographischer Entwicklung. Unter allen Landkreisen werden für den Ilm-Kreis (+5 %) und das Weimarer Land (+5 %) die höchsten Zuwachsraten erwartet. Beide Landkreise befinden sich in wachsenden Wohnungsmarktregionen.

Bei insgesamt sinkender Wohnungsnachfrage und im Mittel zunehmender Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und in „einfamilienhausähnlichen

Wohngebäuden“¹¹¹ ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Geschosswohnungen überproportional sinkt. Landesweit wird die Nachfrage bis zum Jahr 2025 um gut ein Viertel zurückgehen (-26 %). Wiederum sind erhebliche regionale Unterschiede zu erwarten, auch wenn es keinen einzigen Landkreis mit steigender Nachfrage gibt. Vorwiegend in den demographisch günstigeren Wohnungsmarktregionen um Erfurt, Weimar und Jena wird der Rückgang eher unterdurchschnittlich ausfallen. Demgegenüber sinkt die Nachfrage in den alternden Abwanderungsregionen überproportional. Am stärksten trifft es Südthüringen mit den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen (-41 %), Wartburgkreis (-42 %) und Hildburghausen (-47 %). Von allen Landkreisen haben Gotha (-24 %), das Altenburger Land (-26 %), das Weimarer Land (-26 %) und der Ilm-Kreis (-26 %) die geringsten Rückgänge zu verkraften.

Abbildung 47: Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009; Definition der Komponenten vgl. Abbildung 25 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



*unter Berücksichtigung einer steigenden EZFH-Quote (sonst Prognose = 0 wegen fallender Wohnungsnachfrage)

**WL=Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

110 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

111 Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

5.2. Neubauprognose (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

5.2.1. Landesweite Neubauprognose (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

Allein infolge der Entwicklung der Wohnungsnachfrage (inkl. steigender Ein-/Zweifamilienhaus-Quote) und des regionalen Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage wird in der empirica-Variante ein jährlicher Neubau von 3.400 Einheiten in den kommenden fünf Jahren erforderlich (vgl. Abbildung 47). Berücksichtigt man zudem eine qualitative Zusatznachfrage, steigt dieser Wert auf gut 6.100 Einheiten p. a. Berechnet man alternativ einen technisch bedingten, normativen Ersatzbedarf, ergäbe sich sogar eine Größenordnung von fast 6.900 Einheiten für den Zeitraum 2011 bis 2015. Langfristig sinken die prognostizierten Werte jedoch parallel zur schrumpfenden Nachfrage immer weiter ab.

Schon die rein quantitative Zusatznachfrage würde in den kommenden fünf Jahren einen Neubau erfordern, der über dem Mittelwert der Fertigstellungen in den Jahren 2006 - 2010 liegt. Zusammen mit der qualitativen Zusatznachfrage müssten etwa dreimal so viele Wohnungen errichtet werden wie im Durchschnitt der Jahre 2006 - 2010. Diese Größenordnung ist dennoch plausibel, da die Prognose auch die Wiedernutzung von Leerständen umfasst (vgl. gestrichelte Linie und Ausführungen im Abschnitt 4.3.2).

Auch in der empirica-Variante fällt der prognostizierte Neubau von Wohnungen im Teilsegment der **Ein-/Zweifamilienhäuser und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäude“**¹¹² infolge der sinkenden Wohnungsnachfrage trotz steigender Ein-/Zweifamilienhaus-Quote künftig immer kleiner aus (vgl. Abbildung 48). Dennoch wird für die kommenden fünf Jahre noch eine quantitative Zusatznachfrage von jährlich 3.400 Einheiten prognostiziert – das entspricht genau dem Wert der Prognose für den Wohnungsneubau insgesamt, denn die quantitative Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen ist gleich null. Berücksichtigt man zudem eine qualitative Zusatznachfrage, steigt dieser Wert auf knapp 3.900 Einheiten p. a. Berechnet man alternativ einen normativen Ersatzbedarf, ergäbe sich sogar eine Größenordnung von mehr als 5.000 Einheiten für den Zeitraum 2011 bis 2015. Die Prognose der rein quantitativen Zusatznachfrage für die kommenden fünf Jahre liegt ebenfalls deutlich über dem Mittelwert der Fertigstellungszahlen der Jahre 2006 – 2010. Zusammen mit der qua-

litativen Zusatznachfrage müssten wiederum etwa doppelt so viele Wohnungen errichtet werden wie im Vergleichszeitraum. Dabei ist zu beachten, dass wir zum einen den Neubau inkl. der Wiedernutzung von Leerständen prognostizieren und zum anderen unter „Ein-/Zweifamilienhäusern“ auch „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“¹¹³ verstehen. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst eben-erdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten.

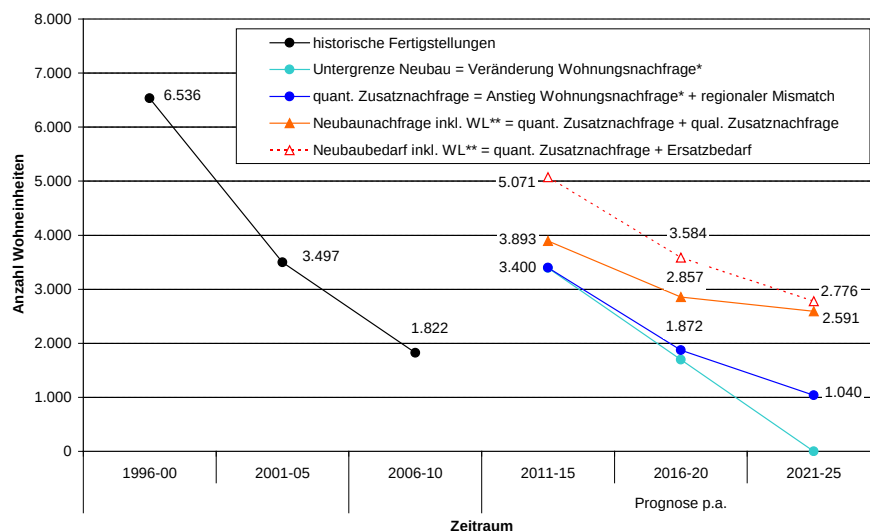
Für den Neubau von Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** wird aufgrund der sinkenden Wohnungsnachfrage und der steigenden Ein-/Zweifamilienhaus-Quote – wie auch in der TLS-Prognose – keine quantitative Zusatznachfrage prognostiziert (vgl. Abbildung 49). Erst bei Berücksichtigung einer qualitativen Zusatznachfrage ist Neubau erforderlich. Rein mengenmäßig gibt es demnach ausreichend viele Geschosswohnungen im Freistaat. Gleichwohl bietet der Bestand nicht in ausreichender Menge die nachgefragten Qualitäten. Dies berücksichtigt, liegt die prognostizierte Neubaunachfrage bei gut 2.200 Einheiten p. a. Berechnet man alternativ einen normativen Ersatzbedarf, ergäbe sich eine Größenordnung von knapp 1.800 Einheiten für den Zeitraum 2011 bis 2015. Die Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen für die kommenden fünf Jahre liegt damit deutlich über dem Mittelwert der Fertigstellungszahlen der Jahre 2005 - 2009. Dasselbe gilt, wenn man einen Ersatzbedarf von 0,3 % p. a. unterstellt. Allerdings ist zu beachten, dass unsere Prognose auch die Wiedernutzung von Leerständen umfasst.

¹¹² Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

¹¹³ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Abbildung 48: Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹¹⁴

Prognosebasisjahr = 2009; Definition der Komponenten vgl. Abbildung 25 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



*unter Berücksichtigung einer steigenden EZFH-Quote

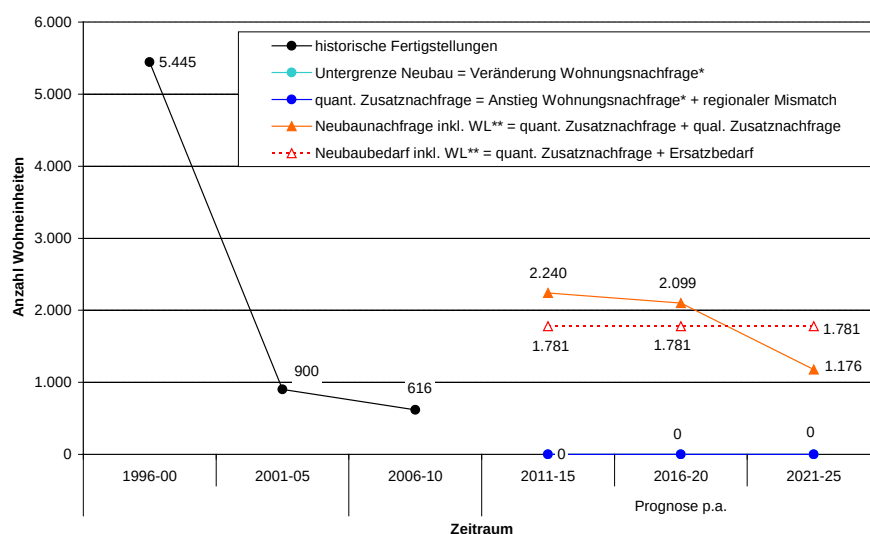
**WL=Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 49: Neubau inkl. Wiedernutzung von Leerständen (WL) in Thüringen 2011 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009; Definition der Komponenten vgl. Abbildung 25 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



*unter Berücksichtigung einer steigenden EZFH-Quote

**WL=Wiedernutzung Leerstand = Zuwachs Haushaltszahlen + Nutzungsänderung – Fertigstellungen (Wiedernutzung Leerstand ist Schätzwert unter der Annahme konstanter Untermieter-/Zweitwohnungsquote und korrekt erfasster Wohnungsabgänge)

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

¹¹⁴ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

5.2.2. Regionale Neubauprognose (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

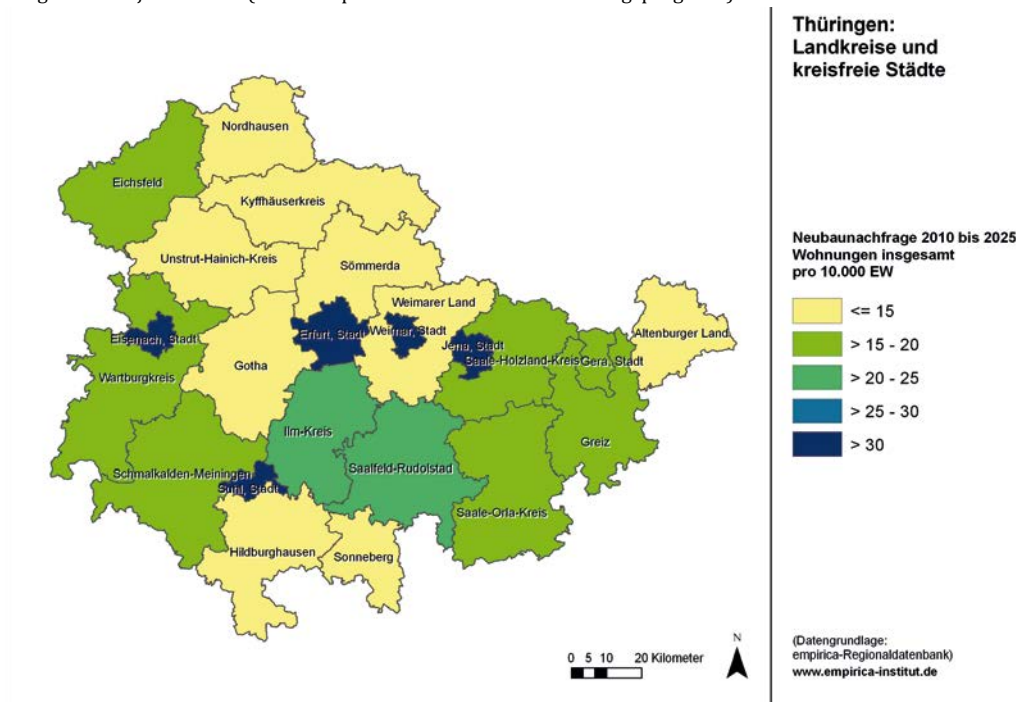
Landesweit wird in der empirica-Variante für den Zeitraum 2010 - 2025 eine Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) von insgesamt 23 Wohnungen pro 10 Tsd. Einwohner prognostiziert. Für jeden Landkreis wird eine positive Nachfrage prognostiziert, allerdings in erheblich unterschiedlichem Ausmaß. Die höchste Nachfrage ist in den kreisfreien Städten Jena (101 pro 10 Tsd. Einwohner), Eisenach (46) und Weimar (45) zu erwarten. Anders als die Wohnungsnachfrage, die vor allem in den wachsenden Wohnungsmarktregionen steigen wird, verteilt sich die Neubaunachfrage homogener auf den Freistaat. Die geringste Neubaunachfrage erwarten wir in Sonneberg (6 pro 10 Tsd. Einwohner) sowie in den Landkreisen Gotha (7), Hildburghausen (9) und Kyffhäuserkreis (9); die nachfrageschwächste kreisfreie Stadt ist Gera (19). Unter den Landkreisen entfällt auf den Ilm-Kreis die höchste Nachfrage (23), gefolgt von Saalfeld-Rudolstadt (22) und dem Eichsfeld (20).

In der empirica-Variante wird landesweit für den Zeitraum 2010 - 2025 eine Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹¹⁵ von insgesamt 15 Wohnungen pro 10 Tsd. Einwohner erwartet. Wiederum existieren große regionale Abweichungen. Die höchste Nachfrage wird für die kreisfreien Städte Jena (38 pro 10 Tsd. Einwohner), Weimar (34) und Eisenach (33) prognostiziert. Die geringste Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erwarten wir für die Landkreise Altenburger Land (4 pro 10 Tsd. Einwohner) und Sonneberg (5).

Die prognostizierte Neubaunachfrage (inkl. Wiedernutzung von Leerständen) nach Geschosswohnungen in der empirica-Variante liegt nur bei acht Wohnungen pro 10 Tsd. Einwohner. Allein die kreisfreien Städte Jena (63 pro 10 Tsd. Einwohner) und Suhl (21) haben deutlich zweistellige Prognosewerte. In den Landkreisen wird eine überdurchschnittliche Neubaunachfrage für den Ilm-Kreis (11 pro 10 Tsd. Einwohner), Saalfeld-Rudolstadt (11), Greiz (10) und das Altenburger Land (9) prognostiziert.

Karte 21: Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 - Wohnungen insgesamt

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



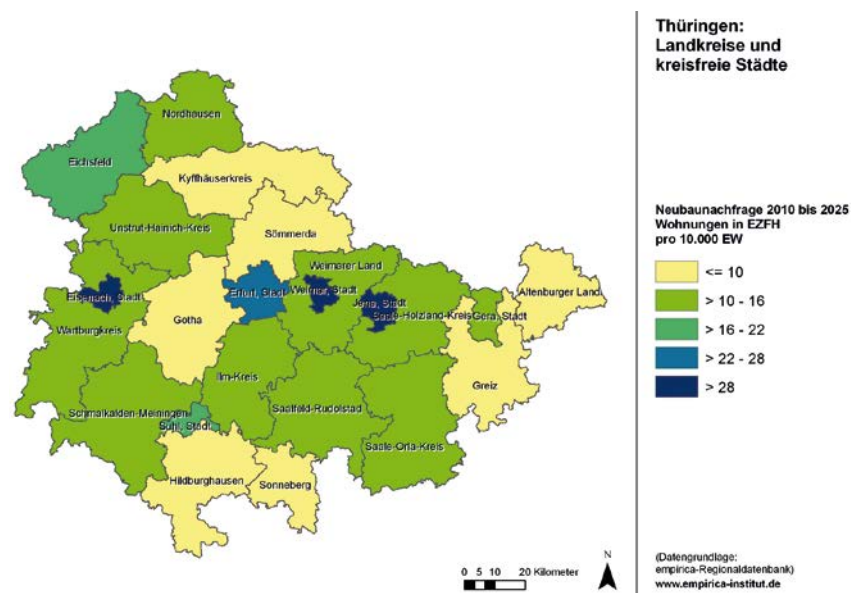
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

¹¹⁵ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

Karte 22: Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹¹⁶

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

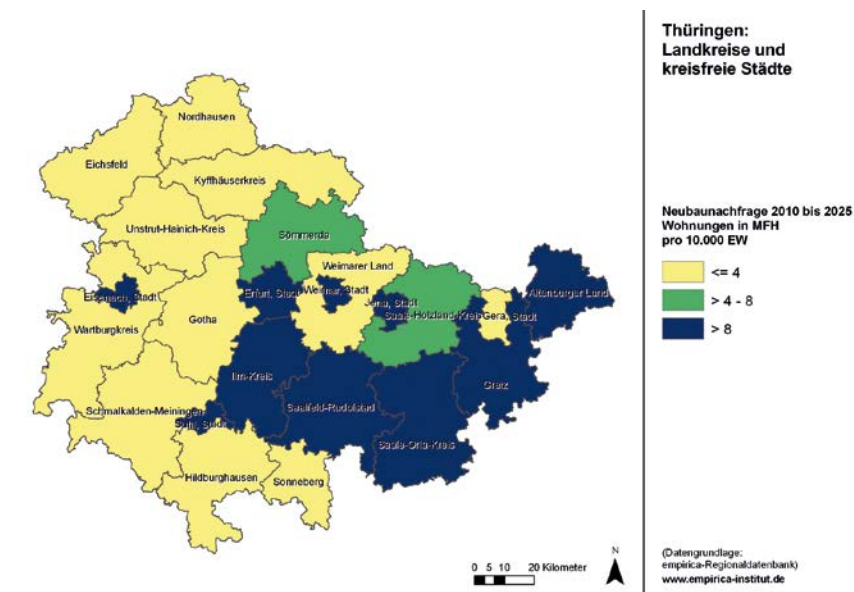


Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Karte 23: Jährliche Neubaunachfrage inkl. Wiedernutzung von Leerständen in Thüringen 2010 - 2025 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

¹¹⁶ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

5.3. Tabellenanhang zu den Nachfrage- und Neubauprognosen

**Tabelle 26: Wohnungsnachfrager und Neubaunachfrage (inkl. WL*) in Thüringen
2010 – 2025 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)**

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: TLS-Bevölkerungsprognose)

Landkreis (LK) / kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsnachfrager insgesamt in Tsd.		Wohnungsnachfrager EZEH u.ä. in Tsd.		Neubaunachfrage inkl. WL* 2010-25			...pro 10 Tsd. Einwohner 2010-25		
	2010	2025	2010	2025	insg.	EZEH u.ä.	MEH	insg.	EZEH u.ä.	MEH
Erfurt (KS)	96	98	20	29	12.825	10.167	2.658	40	31	8
Gera (KS)	50	43	10	11	3.284	2.817	467	21	18	3
Jena (KS)	45	48	11	17	16.797	8.788	8.009	102	53	48
Suhl (KS)	18	13	7	6	2.534	1.200	1.334	41	19	22
Weimar (KS)	30	32	7	12	5.933	4.809	1.124	57	46	11
Eisenach (KS)	20	19	5	8	3.722	2.876	846	55	42	12
Eichsfeld (LK)	41	37	29	29	3.447	2.982	465	21	18	3
Nordhausen (LK)	40	36	22	22	2.135	1.742	394	15	12	3
Wartburgkreis (LK)	57	49	41	40	3.904	3.188	716	19	15	3
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	47	42	29	28	1.747	1.577	170	10	9	1
Kyffhäuserkreis (LK)	37	30	25	23	566	454	112	4	4	1
Schmalkalden-Meiningen (LK)	59	52	41	41	4.185	3.452	732	20	17	4
Gotha (LK)	64	58	35	36	1.638	1.529	110	7	7	0
Sömmerda (LK)	32	28	22	21	684	136	548	6	1	5
Hildburghausen (LK)	28	24	21	20	1.261	1.066	195	12	10	2
Ilm-Kreis (LK)	53	51	29	32	5.464	3.566	1.898	31	20	11
Weimarer Land (LK)	37	32	23	23	603	397	206	5	3	2
Sonneberg (LK)	28	24	17	16	702	604	98	7	6	1
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	53	43	29	27	2.832	1.234	1.598	15	7	9
Saale-Holzland-Kreis (LK)	37	34	23	23	2.215	1.472	743	16	11	5
Saale-Orla-Kreis (LK)	40	34	25	25	2.159	1.269	890	15	9	6
Greiz (LK)	52	43	29	27	2.421	1.125	1.296	14	7	8
Altenburger Land (LK)	50	41	20	19	1.682	585	1.097	11	4	7
Summe Thüringen	1.011	910	517	535	82.741	57.034	25.706	23	16	7

*WL = Wiedernutzung von Leerständen

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

**Tabelle 27: Wohnungsnachfrager und Neubaunachfrage (inkl. WL*) in Thüringen
2010 – 2025 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)**

Prognosebasisjahr = 2009 (Basis: empirica-Variante der Bevölkerungsprognose)

Landkreis (LK) / kreisfreie Stadt (KS)	Wohnungsnachfrager insgesamt in Tsd.		Wohnungsnachfrager EZEH u.ä. in Tsd.		Neubaunachfrage inkl. WL* 2010-25			...pro 10 Tsd. Einwohner 2010-25		
	2010	2025	2010	2025	insg.	EZEH u.ä.	MEH	insg.	EZEH u.ä.	MEH
Erfurt (KS)	95	93	19	27	10.440	7.783	2.657	32	24	8
Gera (KS)	50	40	10	11	2.995	2.392	603	19	15	4
Jena (KS)	44	43	10	15	16.567	6.218	10.349	101	38	63
Suhl (KS)	19	15	7	7	2.647	1.314	1.333	43	21	21
Weimar (KS)	29	30	7	11	4.672	3.549	1.123	45	34	11
Eisenach (KS)	20	18	5	7	3.124	2.279	845	46	33	12
Eichsfeld (LK)	41	36	29	29	3.286	2.821	465	20	17	3
Nordhausen (LK)	40	35	22	22	2.051	1.658	394	14	12	3
Wartburgkreis (LK)	57	50	41	41	3.898	3.183	715	19	15	3
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	48	42	29	28	1.993	1.823	170	11	10	1
Kyffhäuserkreis (LK)	38	32	25	25	1.231	1.119	112	9	9	1
Schmalkalden-Meiningen (LK)	59	52	41	41	3.921	3.189	732	19	15	4
Gotha (LK)	64	57	35	35	1.499	1.390	110	7	6	0
Sömmerda (LK)	32	29	22	22	1.369	821	548	12	7	5
Hildburghausen (LK)	28	24	21	20	937	741	195	9	7	2
Ilm-Kreis (LK)	52	48	28	30	4.080	2.183	1.897	23	12	11
Weimarer Land (LK)	37	34	23	24	1.649	1.444	205	12	11	2
Sonneberg (LK)	28	24	17	16	590	493	98	6	5	1
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	53	46	29	28	4.109	2.043	2.065	22	11	11
Saale-Holzland-Kreis (LK)	37	33	23	23	2.543	1.583	960	18	11	7
Saale-Orla-Kreis (LK)	40	34	25	25	2.688	1.539	1.150	19	11	8
Greiz (LK)	52	44	29	28	3.237	1.562	1.675	19	9	10
Altenburger Land (LK)	50	41	20	19	2.061	643	1.418	13	4	9
Summe Thüringen	1.013	899	518	534	81.588	51.770	29.818	23	15	8

*WL = Wiedernutzung von Leerständen

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

6. Erläuterungen zur Methodik

6.1. Methodik der empirica-Bevölkerungsprognose (Studenteneffekt)

Die empirica-Prognose legt ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Studierenden. Diese Vorgehensweise ist hilfreich, um die Verwerfungen zu berücksichtigen, die sich aus dem enormen Zuwachs an Studierenden in den letzten Jahren und den (demographisch bedingt) mutmaßlich rückläufigen Studierendenzahlen in der nahen Zukunft ergeben können. Deswegen berechnet diese Variante für die vier größeren Universitätsstandorte die Bevölkerungsprognose zweistufig: zunächst eine Bevölkerungsprognose ohne Studierende, dann eine Prognose der Studierenden mit Erstwohnsitz vor Ort; zuletzt wird die Summe aus beiden Teilprognosen gebildet.

In Abbildung 50 wird der Effekt beispielhaft für die Stadt Jena dargestellt. Ohne die Studierenden verläuft die Altersverteilungskurve im Jahr 2009 von den 20- bis zu den 40-Jährigen nahezu „flach“. Unter Berücksichtigung der Studierenden ergibt sich ein ausgeprägter Peak in der Altersklasse der 19- bis etwa 33-Jährigen. In der empirica-

Prognose werden nun abweichend zur TLS-Variante zwei relevante Annahmen getroffen:

- Erstens unterstellen wir, dass nur 10 % der Absolventen in der Stadt bleiben. Dadurch „wandert“ der Peak in Abbildung 50 im Zeitablauf nicht „nach rechts“. Denn die Mehrheit der Absolventen verlässt die Stadt und altert nicht in Jena. Insbesondere fragen diese ehemaligen Absolventen dann auch keine Wohnungen mehr nach in Jena.
- Zweitens unterstellen wir, dass der Peak in den folgenden Jahren kleiner ausfällt, weil es infolge des Geburtenrückgangs immer weniger Studierende gibt. Gleichwohl profitiert die Stadt Jena weiterhin vom Zuzug junger Studienanfänger – nur eben weniger als heute.

Demgegenüber berücksichtigt das TLS nicht explizit diese Veränderungen in der Zahl und Altersschichtung der Studierenden. Vielmehr werden dort die Wanderungssalden der vergangenen Jahre einfach fortgeschrieben. Damit unterschätzt die TLS-Prognose die Zahl der zuwandernden Studienanfänger nach Jena und die Zahl der abwandernden Absolventen. Im Ergebnis wird in den TLS-Prognosen die Einwohnerzahl der 20- bis unter 40-Jährigen unterschätzt und die Zahl der über 40-Jährigen überschätzt (vgl. Abbildung 51 für das Jahr 2020).

Abbildung 50: Einwohner in der Stadt Jena 2009

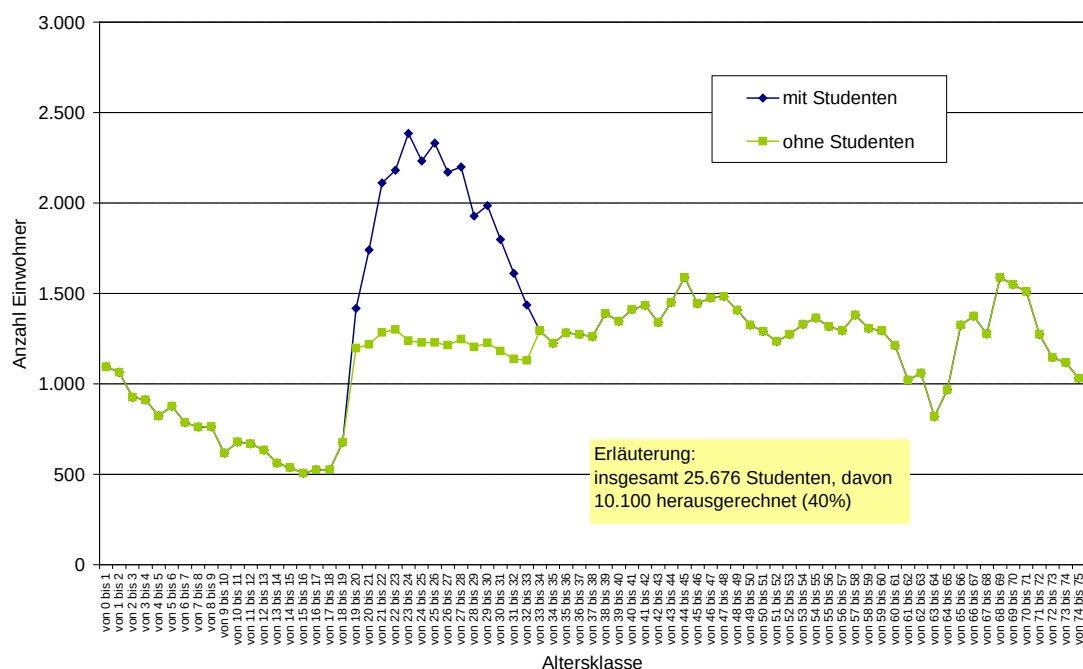
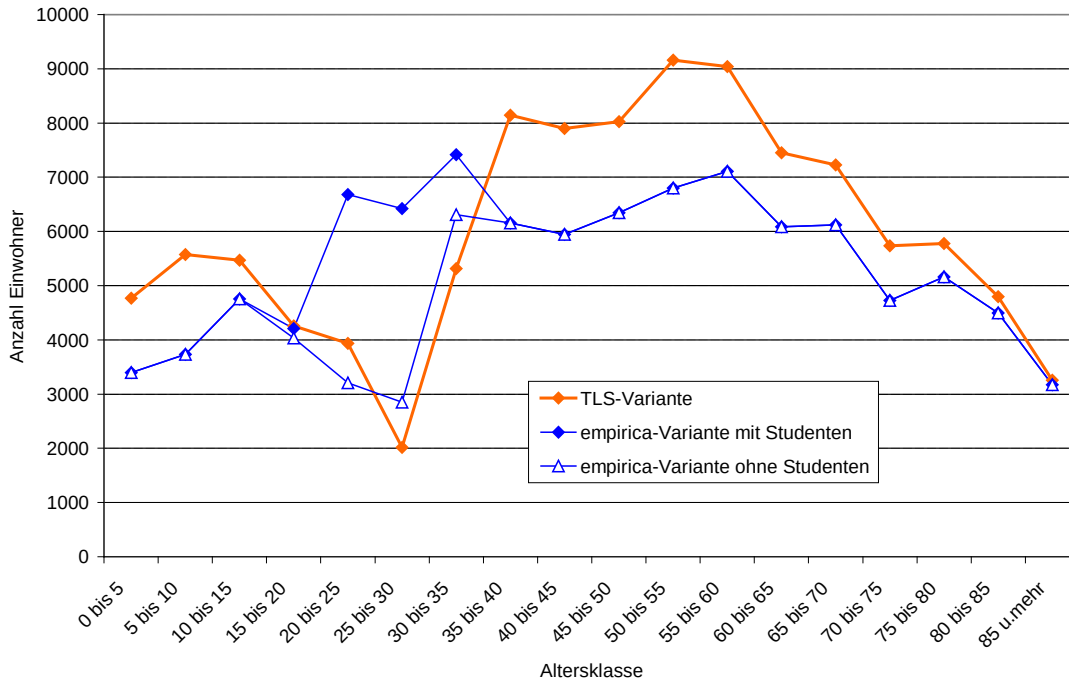


Abbildung 51: Einwohnerprognose für die Stadt Jena 2020

Quelle: TLS und eigene Berechnungen

empirica

6.2. Methodik der Prognose der Wohnungsnachfrage

Auf Basis der vorliegenden regionalen Bevölkerungsprognosen (vgl. Abschnitt 2.2) werden zunächst Haushaltsprognosen erstellt. Denn Wohnungen werden von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt. Anschließend wird aus der Zahl der Haushalte eine Wohnungsnachfrage abgeleitet. Diese wiederum wird in die zwei Komponenten Nachfrage nach Geschosswohnungen und nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹¹⁷ aufgeteilt.

6.2.1. Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe von altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten auf der Basis der Bevölkerungsprognose berechnet.¹¹⁸ Haushaltsvorstandsquoten liegen für fünf Regionstypen vor: Stadtstaaten, Großstädte Ost, Großstädte West, Kleinstädte Ost und Kleinstädte West.¹¹⁹ Sie wer-

¹¹⁷ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

¹¹⁸ Altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten drücken aus, wie viel Prozent der Personen einer Altersgruppe Haupteinkommensbezieher eines Privathaushalts sind (Quelle: Mikrozensus 1997 - 2007).

¹¹⁹ Kleinstädte hier: Kommunen unter 100 Tsd. Einwohnern.

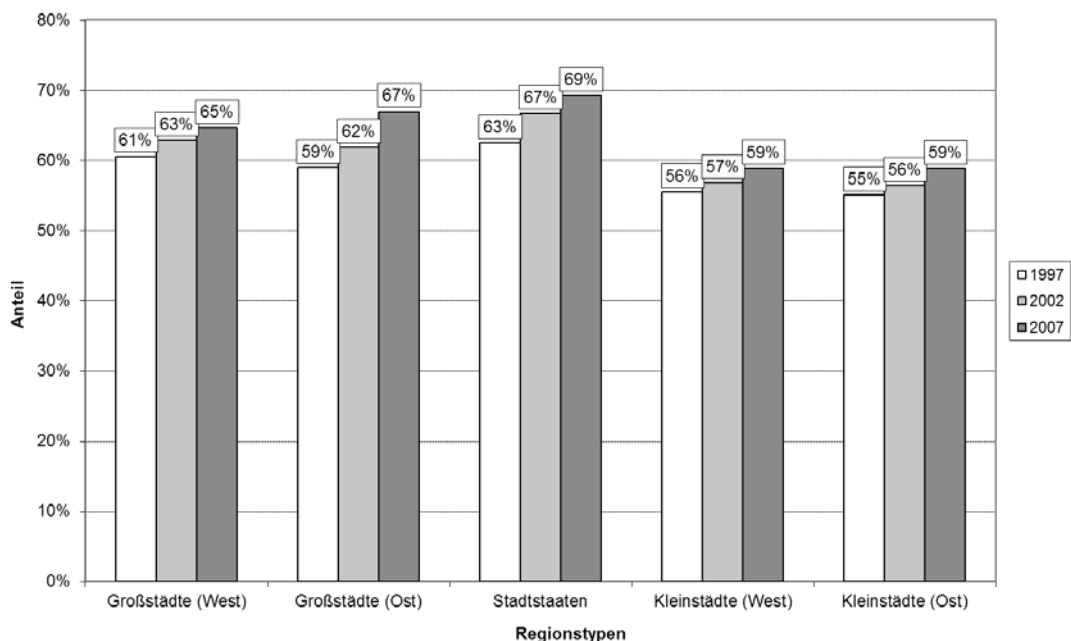
den unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt so kalibriert, dass für das Jahr 2009 die Gesamtzahl der Haushalte mit ein/zwei bzw. drei und mehr Personen der Zahl aus dem Mikrozensus 2009 entspricht.¹²⁰ Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1997 bis 2007 in Fünf-Jahres-Schritten fortgeschrieben. Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0 % auf etwa 60 % an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90 % anzusteigen (Tod des Ehe-/Lebenspartners). Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-post-

¹²⁰ Kalibrierungsfaktoren werden nur für Anpassungsschichten, nicht für einzelne Landkreise berechnet, weil aus dem Mikrozensus nur die Zahl der Haushalte für Anpassungsschichten vorliegt.

Abbildung 52: Anteil der Haushaltsvorstände an allen 40- bis 45-jährigen Einwohnern

Hier: Haushaltsvorstand = Haupteinkommensbezieher



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus

empirica

Betrachtung der letzten zehn Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten der mittleren Jahrgänge: Bei den 35- bis 65-jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d. h. die Personen leben seltener in Partnerschaften. Dieses Phänomen ist in allen Regionstypen nachzuweisen – in Großstädten und im Osten stärker als im Westen – und lässt die Wohnungsnachfrage ceteris paribus ansteigen.

In der Prognose wird trotz dieser jüngsten Veränderungen keine weitere Erhöhung unterstellt, sondern die Quoten für die mittleren Altersgruppen werden je Kohorte bis zum altersbedingten Ansteigen im Seniorenalter auf dem heutigen (gestiegenen) Niveau konstant gehalten. Dahinter steht die Vorstellung, dass es sich in der Verschiebung der letzten Jahre um einen Einmaleffekt¹²¹ gehandelt hat. Wenn heute in den deutschen Stadtstaaten 70 % aller 40- bis 45-jährigen Haushaltsvorstand sind, bedeutet dies, dass hier inzwischen schon 40 % dieser – eigentlich familientypischen – Altersgruppe ohne (gleichaltrigen) Partner zusammenleben.

121 Stärkere Erwerbsorientierung und finanzielle Unabhängigkeit der Frauen im Westen sowie mehr Alleinerziehende und verstärkte arbeitsmarktorientierte Zuwanderung in Großstädte mit Zunahme der Fernbeziehungen in Gesamtdeutschland.

Es ist nicht denkbar, dass es zu einer umfassenden Bildung von Ein-Personen-Haushalten in der Gesellschaft kommt, aber wo genau die natürliche Grenze liegt, ist schwer vorhersehbar. Ein Konstanthalten der heutigen Quoten entspricht im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage einer vorsichtigen Schätzung.¹²²

Zusätzlich ist auch die Haushaltsgröße der Haushalte gesunken: In ostdeutschen Großstädten haben von den Haushalten mit 35- bis 40-jährigen Vorständen statt 66 % wie noch vor zehn Jahren inzwischen nur noch 40 % mehr als zwei Personen. In den Stadtstaaten sind es sogar nur noch 33 %. Die Zahl der Haushalte mit Kindern (bzw. von Alleinerziehenden mit mehr als einem Kind) ist also ebenfalls merklich gesunken. Aber auch hier ist keine ungebremschte Fortsetzung dieses Trends denkbar. Die Haushaltsprognose hält daher den Anteil der Haushalte mit mehr als zwei Personen auch für die zukünftigen Kohorten auf dem heutigen altersspezifischen Niveau konstant.¹²³

122 Eine Erhöhung der Quoten würde zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage führen.

123 Eine weitere Erhöhung würde bedeuten, dass sich die in der Bevölkerungsprognose errechnete zukünftige Kinderzahl auf weniger, dann entsprechend größere Haushalte verteilen würde.

6.2.2. Wohnungsnachfrageprognose

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen müssen entsprechende **Untermiet- und Zweitwohnungsquoten** berücksichtigt werden.¹²⁴ Aber auch dann ergibt sich rechnerisch immer noch keine Identität zwischen der Anzahl der Wohnsitze und der Anzahl bewohnter Wohnungen. Diese Unstimmigkeit ist auf veraltete Totalerhebungen (Volks- bzw. Wohnungszählungen) und daraus resultierenden **Fehlern in den Hochrechnungsfaktoren** für Haushalte bzw. Wohnungen in den einschlägigen Statistiken zurückzuführen.¹²⁵ Wir wollen die Fachdiskussion an dieser Stelle nicht vertiefen und machen lediglich darauf aufmerksam, dass wir alle nachfolgenden Berechnungen auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert haben.¹²⁶ Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Insbesondere für die künftige Entwicklung von Leerständen und Neubaubedarfen sind die alters- und verhaltensbedingten Veränderungen der Nachfrage und nicht die absoluten Niveaus der heutigen Nachfrage relevant.

Prognose der Ein-/Zweifamilienhausnachfrage

Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“¹²⁷ erfolgt anhand der Strukturen des Anteils der Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH-Quote). Umfangreiche Kohortenanalysen auf der Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) haben gezeigt, dass diese Strukturen sehr stabilen Mustern folgen. So steigt die EZFH-Quote im Alterslängsschnitt der Haushalte grundsätzlich an. Weil z. B. heute über 70-jährige Haushaltsvorstände historisch bedingt schon immer seltener im EZFH gewohnt haben als nachfolgende Geburtsjahrgänge, „knicken“ die EZ-

FH-Quoten im Altersquerschnitt wieder ab. Dieser so genannte Kohorteneffekt wird jedoch mit dem „Aussterben“ der entsprechenden Geburtsjahrgänge immer weiter verschwinden.

Es wird jedoch nicht die absolute Höhe der EZFH-Quote modelliert, sondern lediglich die Altersstruktur dieser Quote (und deren relative Verschiebung im Zeitverlauf). Das endgültige Niveau der EZFH-Quote wird dagegen in jeder Region anhand der tatsächlichen, empirisch im Mikrozensus gemessenen EZFH-Quote im Basisjahr der Prognose bestimmt. Dabei kommt ein regionsspezifischer Kalibrierungsfaktor ins Spiel. Der Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosen konstant gehalten. Somit ergibt sich für jede Region die Entwicklung der EZFH-Quote.

Die Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte ist relevant, weil die Strukturen der EZFH-Quote getrennt für Haushalte mit ein und zwei Personen einerseits und Haushalten mit drei oder mehr Personen andererseits ermittelt werden. Daneben kommen unterschiedliche Strukturen für kreisfreie Städte und Landkreise zur Anwendung. Denn die EVS-Analysen haben gezeigt, dass die EZFH-Quoten in Großstädten später im Lebenszyklus und dafür steiler ansteigen. Darüber hinaus wird ein exogener Anstieg der EZFH-Quote unterstellt. Konkret nehmen wir an, dass diese Quote in kreisfreien Städten¹²⁸ um 0,2 Prozentpunkte und in allen Landkreisen um 0,1 Prozentpunkte jährlich ansteigt. Dieser Anstieg wird mit der verbesserten Angebotspolitik begründet, die sich in den Daten der EVS noch nicht ausreichend niedergeschlagen hat. Tatsächlich kann im früheren Bundesgebiet seit kurzem beobachtet werden, dass einige Kommunen im Wettbewerb um junge Haushalte eine eigentumsfreundlichere Baulandpolitik eingeschlagen haben.

Die Strukturen der **EZFH-Quoten in den neuen Ländern** weichen insofern von den Strukturen im Westen ab, als dass Kohorteneffekte hier auch bei „Jüngeren“ (den heute 65- bis 69-jährigen Haushaltsvorständen) noch zu beobachten sind. Für die unter 60-jährigen Haushalte wird eine Annäherung in den Altersstrukturen der EZFH-Quoten an die Strukturen im früheren Bundesgebiet unterstellt.

Somit ergibt sich für jede Region die Entwicklung der EZFH-Quote

- a) durch Veränderung der Altersverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte,

¹²⁸ Die kreisfreien Städte werden als Proxy (also näherungsweise) für Großstädte ausgewertet. Da nur Daten auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten vorliegen, können spezielle Effekte in Großstädten nicht direkt modelliert werden.

¹²⁴ Diese Quoten werden in Abhängigkeit vom Alter (Altersklassen in Fünfjahresschritten), von der Haushaltsgröße (Ein-/Zwei- vs. Mehrpersonenhaushalte) und von Ost-West-Unterschieden modelliert. Darüber hinaus unterstellen wir, dass diese Quoten im Zeitablauf konstant bleiben.

¹²⁵ Vgl. Ulbrich, R., Rahmenbedingungen der Wohnungsversorgung in historischer Perspektive (bisher unveröffentlichtes Arbeitspapier).

¹²⁶ Das bedeutet nicht, dass alle vorhergehenden Strukturschätzungen umsonst waren, vielmehr werden die Strukturen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie die Strukturen der Zweitwohnungs- und Untermieterquoten beibehalten und lediglich das absolute Niveau der Zahl der (wohnungsnachfragenden) Haushalte mittels eines Kalibrierungsfaktors für jeden Kreis auf die Zahl der bewohnten Wohnungen 2009 getrimmt. Die Zahl der bewohnten Wohnungen stammt aus der Wohnungsfortschreibung, korrigiert um Leerstände lt. Mikrozensus 2009.

¹²⁷ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

- b) durch Veränderung der Größenverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte,
- c) durch Auswachsen der Kohorteneffekte (Veränderung der Altersstruktur der EZFH-Quote),
- d) im Osten zusätzlich durch eine vorsichtige Annäherung der Strukturen an die Verhältnisse im Westen,
- e) durch einen exogenen Anstieg der EZFH-Quote, der mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet wird.

6.3. Methodik der Prognose des Wohnungsneubaus

6.3.1. Komponenten der Prognose des Wohnungsneubaus

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzt sich zusammen aus der Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte einerseits und regionalem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie Ersatzbedarf bzw. qualitativer Zusatznachfrage andererseits. Dabei wird vereinfachend unterstellt, dass aktuell leer stehende Wohnungen weiterhin unbewohnt bleiben oder abgerissen werden – insofern handelt es sich jeweils um Obergrenzen für Neubaubedarf/-nachfrage.¹²⁹ Die verschiedenen Ursachen und Größenordnungen für die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte wurden im Abschnitt 3.2.1 dargestellt. Der Einfluss des regionalen Missverhältnisses und des Ersatzbedarfs bzw. der qualitativen Zusatznachfrage werden im Folgenden analysiert.

a) Neubaubedarf durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen ist die zusätzliche Zahl benötigter Wohnungen größer als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Region A infolge schrumpfender Haushaltszahlen sinkt, aber in Region B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – in Region B Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man dieses **regionale Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage** nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst

die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

b) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestands ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen. Durch den Wiederaufbau oder den Neubauboom nach der Wiedervereinigung gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte um 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als bautechnisch bedingten Ersatzbedarf und nicht als Ersatznachfrage und die Summe der Effekte aus a) bis d) dieses Abschnitts als Neubaubedarf und nicht als Neubaunachfrage.

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. Wärmeschutzmaßnahmen) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie bleiben wir daher zunächst bei einem Wert von 0,3 % p. a. für den **Ersatzbedarf**. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest landesweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt würde. Darüber hinaus berechnen wir in dieser Studie erstmals eine Alternative zum Ersatzbedarf: die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e dieses Abschnitts).

c) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte

¹²⁹ Andernfalls fällt der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage entsprechend kleiner aus.

mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestands von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i. d. R. 0,1 - 0,5 % des Bestands).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder sie entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine neue empirica-Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a) bis c) dieses Abschnitts), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage und nicht als Bedarf sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) dieses Abschnitts als Neubaunachfrage und nicht als Neubaubedarf (mehr Details vgl. Anhang Abschnitt 6).

d) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.¹³⁰ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/-nachfrage im Neubau

¹³⁰ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt bzw. die entsprechenden Wohnungen abgerissen werden. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit (Rentabilität der Sanierung) der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen ab. Alternativ zur Interpretation als **Obergrenze** können die Prognosen auch als Neubaubedarf/-nachfrage **inkl. Wiedernutzung von Leerständen** interpretiert werden.

6.3.2. Was ist eine qualitative Zusatznachfrage?

Die qualitative Zusatznachfrage variiert zeitlich und regional. Damit ist sie – anders als der technisch bedingte Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Die tatsächlichen **Bestimmungsfaktoren** werden in dieser Studie auf der Basis eines Regressionsmodells erstmals empirisch für Thüringen untersucht. Dabei ist die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit wie folgt definiert:

Kasten 18: Definition der qualitativen Zusatznachfrage

qualitative Zusatznachfrage = Anzahl Fertigstellungen - Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte (+ Preiseffekte infolge Überschussnachfrage/-angebot)

Wurden also mehr Wohnungen fertiggestellt als wohnungsnachfragende Haushalte im selben Zeitraum hinzugekommen sind, dann erklären wir die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage, die qualitative Zusatznachfrage.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. D. h. es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Fall rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- resp. Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen sein, bei Angebotsüberhängen nied-

rig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel in Kasten 18 zusätzlich der Term „Preiseffekte...“ addiert.

Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen kann man Zusammenhänge quantifizieren zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z. B. Einkommen). Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven oder negativen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt man verfügt über Prognosen der erklärenden Variablen (z. B. Prognose des Einkommens), kann man zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnen.

Kasten 19: Potentiale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängiger Variable einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglicht eine objektivierte Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushaltszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z. B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein wie die Datengrundlage, auf der es spezifiziert wurde.¹³¹ Weitere Schwierigkeiten bereiten Timelags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.¹³² Sie haben zur Fol-

¹³¹ Beispiel für Schwächen der Datengrundlagen: Die wichtigste Datengrundlage ist der Mikrozensus „Wohnen“, der die Zahl der bewohnten Wohnungen für jeden Landkreis ausweist. Dieser wird aber nur alle vier Jahre erstellt und ist ohnehin nur eine Hochrechnung auf Basis einer 1%-Stichprobe und daher mit statistischen Unsicherheiten behaftet. Außerdem liegen über die kleinräumige Leerstandsentwicklung in EZFH keine weiteren flächendeckenden Erhebungen vor. Im Mikrozensus werden sie nur nachrichtlich und auf Basis der 1%-Stichprobe berechnet.

¹³² So liegt z. B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu bezie-

gen, dass z. B. der empirische Zusammenhang zwischen Hauswuchstum und Baufertigstellungen sich nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkungs-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkungs-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u. U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z. B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z. B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.¹³³

Auch wenn das Prognosemodell auf der Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z. B. 0,3 % p. a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Unsere Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären. Ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, erstmals einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

hen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne (Konstruktions-Lag). In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden (Entscheidungs-Lag). Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

¹³³ An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonometrischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. So könnte man beispielsweise mathematisch nachweisen, dass das Merkmal „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass wir nur die Schranke zu schließen brauchen, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: In das System selbst eingreifen darf man nicht: Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demographisch bedingter Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demographisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Die Entwicklung dieser Variablen wurde getrennt für zwei Zeiträume betrachtet (1997 - 2003 sowie 2003 - 2009):

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen,
- Haushaltszuwachs,
- Geschosswohnungsanteil,
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen,
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen,
- Unterschiede Ost/West,¹³⁴
- inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100 - 150 m²), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60 - 80 m²) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60 - 80 m²) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote.

Bezugseinheit der Modellierung sind Raumordnungsregionen (ROR). Sie entsprechen in etwa den Wohnungsmarktregionen und es kann unterstellt werden, dass innerhalb einer Region absolute (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt. Auf der Ebene der Landkreise lassen sich die Zusammenhänge lediglich über Verteilungsrechnungen herunterbrechen. Eine direkte Modellierung auf der Ebene der Landkreise ist aufgrund der räumlichen Elastizität der Nachfrage nicht möglich bzw. mit hohen Unschärfen behaftet: Nachfrager, die innerhalb der Stadt auf kein adäquates Angebot treffen, werden im Umland nach qualitativ angemessenen Angeboten suchen.

Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 28 für verschiedene Modellansätze aufgelistet. Der Erklärungsgehalt¹³⁵ ist mit 76 % recht hoch.

¹³⁴ Im Rahmen einer bundesweiten Modellierung wurde zudem eine zusätzliche Variable für den Vergleich Ost/West integriert (Lage in den Alten oder den Neuen Bundesländern). Auf dieser Basis erfolgte die gesonderte Berechnung eines Modells Ost/West (getrennte Regression jeweils für Raumordnungsregionen (ROR) in den alten und den neuen Ländern)

¹³⁵ Der Korrelationskoeffizient R² gibt an, wie viel Prozent der empiri-

Tabelle 28: Schätzkoeffizienten des Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

	Koeffizient	Signifikanz
Konstante	0,0220	0,548
Haushaltszuwachs		
...stark überdurchschnittlich	-0,0237	0,000
...überdurchschnittlich	-0,0093	0,037
...unterdurchschnittlich	0,0105	0,022
...stark unterdurchschnittlich	0,0275	0,000
Verfügbares Einkommen		
...Mittelwert je Haushalt (Index)	0,0249	0,153
Gebäudestruktur		
...Anteil Haushalte in Geschosswohnungen (Index)	-0,0141	0,141
...Anteil Wohnungen in EZFH an allen Fertigstellungen	-0,0556	0,015
inserierte Angebotspreise		
...Veränderung Miete, Neubau (Index)	-0,0004	0,036
Baualtersklasse		
...Anteil 1946 -1960 erbaut	0,0666	0,123

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Der geschätzte Zusammenhang von verfügbarem Einkommen und qualitativer Zusatznachfrage entspricht den Erwartungen: Je höher das regionale Einkommen, desto größer die qualitative Zusatznachfrage (positives Vorzeichen des Schätzkoeffizienten). Das ist plausibel, da qualitative Anforderungen an die Wohnung mit dem Einkommen steigen.
- Erklärungsbedürftig ist der negative Zusammenhang von Haushaltswachstum und qualitativer Zusatznachfrage: Wo viele Haushalte neu dazukommen, wird ohnehin viel gebaut (quantitative Zusatznachfrage). Das Angebot wird automatisch erneuert, weil auf solchen Wachstumsmärkten die qualitätsbedingte Neubausnachfrage mit einer Ausweitungsnachfrage verknüpft ist. Umgekehrt gilt: Je kleiner das Haushaltswachstum, desto größer die qualitative Zusatznachfrage, weil auf schrumpfenden Märkten keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr stattfindet.
- Steigende Neubaumieten signalisieren ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Wurden z. B. zu wenig Wohnungen fertiggestellt (weniger als quantitativ zusätzlich nachgefragt werden), dann misst die Differenz aus Fertigstellungen und Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte mehr als nur die qualitative Zusatznachfrage (nämlich zusätzlich einen Teil der unbefriedigten quantitativen Zusatznachfrage). Bei einem solchen Nachfrageüberhang

schen Streuung (Anteil der qualitativen Baufertigstellungen an den Wohnungsbeständen) durch das Modell erklärt werden können.

steigen die Neubaupreise. Entsprechend muss die Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage nach unten korrigiert werden, der Schätzkoeffizient ist negativ.

- Eine andere Überlegung gilt für den Geschosswohnungsanteil. Dieser Anteil ist in den Städten größer als auf dem „flachen Land“ oder im Umland. Damit sagt der negative Einfluss eines hohen Geschosswohnungsanteils, dass die qualitative Zusatznachfrage auf dem Um-/Land tendenziell höher ist als in der Stadt. Das ist plausibel, wenn man sich darauf stützt, dass im Zuge der Alterung die Einwohnerzahl regional unterschiedlich schrumpft (alternde Einfamilienhausgebiete im Umland, aussterbende ländliche Regionen) und neue Arbeitsplätze eher in den Städten entstehen (überregionale Wanderung in Wachstumsstädte). In der Folge findet in ländlichen Regionen und im Umland weniger „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands statt als in urbanen Regionen.
- Ein hoher Anteil an Nachkriegsbauten (1946 - 1960) erhöht die qualitative Zusatznachfrage (positiver Schätzkoeffizient). Dieses Ergebnis ist sehr plausibel angesichts der meist geringen Qualität dieser Baujahrgänge.

Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 28) verrechnet. Die Veränderung der Haushalte wird dabei getrennt nach Ein- und Mehrfamilienhäusern in zwei Prognosemodellen betrachtet. Alle anderen Variablen sind in beiden Modellen gleich. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T_0 (2010 - 2014), T_1 (2015 - 2019), T_2 (2020 - 2024) und T_3 (2025 - 2029). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- Der Haushaltszuwachs entsprechend quantitativer empirica-Wohnungsnachfrageprognose.
- Die regionale Verteilung der Mittelwerte des verfügbaren Haushaltseinkommens aus dem Zeitraum 2003 - 2009 wird künftig als konstant angenommen.
- Die regionale Verteilung des Geschosswohnungsanteils aus dem Zeitraum 2003 - 2009 wird künftig als konstant angenommen.
- Die regionalen Verteilungen der inserierten Angebotspreise (Eigenheime, Geschosswohnungen, Mieten) aus dem Zeitraum 2003 - 2009 werden künftig als konstant angenommen.

- Die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen werden für die Zeiträume T_1 , T_2 und T_3 unter Berücksichtigung der prognostizierten Baufertigstellungen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen berechnet.

6.3.3. Hinweise für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2025 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (= demographischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger dominiert als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spielen in der vorliegenden, auf das Jahr 2025 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekannten und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs.

Kann eine Prognose stimmen, wenn der aktuelle Wohnungsbestand unbekannt ist?

Der exakte Wohnungsbestand ist unbekannt. Es gibt nur Fortschreibungen auf der Basis der letzten Wohnungszählung aus dem Jahr 1995. Solche Fortschreibungen beinhalten im Zeitablauf immer größere Fehler, weil Zusammenlegungen oder (gewerbliche) Umnutzungen etc. nicht umfassend erfasst werden. Der Zensus 2011 wird dazu in den kommenden Jahren neue Erkenntnisse liefern.

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/Zweifamilienhäusern und einem regionalen Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Thüringen vorhandenen Haushalte ausreichend versorgt sind und der absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig vom exakten, heutigen Wohnungsbestand ein künftiger Zusatzbedarf bzw. eine Zusatznachfrage berechnet werden.

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden als prognostiziert?

Es gibt weniger ein quantitatives als ein qualitatives Versorgungsproblem sowie ein regionales Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Abgesehen von wenigen Ausnahmen (insbesondere in Jena) sind die Zeiten akuter Wohnungsnot vorbei. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, wird vor allem der Leerstand sinken und z. B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus können in Regionen mit knappem Wohnungsangebot durch Teilung Wohnungen verkleinert und das Angebot vergrößert oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z. B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. Auf jeden Fall werden die Miet- und Kaufpreise deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose für den Bedarf bzw. die Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, der sonst gern im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche Wohngebäude“¹³⁶ beziehen. Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z. B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z. B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es in der Vergangenheit bisher nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gibt. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

Wie gehen die Wohnungen von Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein, wenn deren Eigentümer stirbt?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren eben nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle Haushalte in Thüringen in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.¹³⁷

Deutlich wird dies am Beispiel der zusätzlichen Einwohner Thüringens (Zugezogene oder Neugeborene). Angesichts der geringen Prognosezahlen für Geschosswohnungen könnte man sich fragen, ob es sein kann, dass die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. Die Relevanz solcher Überlegungen wird deutlich, wenn man bedenkt, dass die neuen Einwohner eher jung und noch kinderlos sind.

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haus-

¹³⁶ Vgl. Definition im Abschnitt 3.2.1 b).

¹³⁷ Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

halte in Thüringen leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.¹³⁸ Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man also z. B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt. So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

Was sind Saldierungseffekte und welche Auswirkungen haben sie auf die Prognose?

Eine Prognose auf Landesebene kommt immer zu einer kleineren Menge an erforderlichem Neubau als eine regionalisierte Prognose. Denn je kleinräumiger eine Prognose erstellt wird, desto eher gibt es ein regionales Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, also eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb einer Teilregion. Das Missverhältnis wäre maximal, wenn man eine Prognose auf der Ebene von Straßenzügen und Hausnummern erstellen würde. Umgekehrt würden bei einer landesweiten Prognose sämtliche regionalen Unterschiede in der Wohnungsnachfrage saldiert und unter den Tisch fallen.

Der Denkfehler: Im Zusammenhang mit der beschriebenen Problematik wird oft vergessen, dass eine kleinräumige Prognose auch kleinräumige Wanderungsannahmen erfordert. Andernfalls kommt es zu Inkonsistenzen in der Prognose. Wanderungsannahmen für langfristige Prognosen kann man aber sinnvollerweise nicht auf der Ebene von Städten oder gar Stadtteilen aufstellen. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot (Bauland, Wohnungen) induziert. Deswegen gibt es eine „optimale Raumgröße“ für Wohnungsmarktprognosen. Diese sollte sich an Wohnungsmarktreregionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. Binnenwanderung stattfindet. Dies können z. B. Raumordnungsregionen oder Landkreise sein, bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von Landkreisen und kreisfreien Städten erstellt.

6.4. Methodik der hedonischen Preise

Die Preise eines Gutes aus zwei Perioden können nur dann aussagekräftig miteinander verglichen werden, wenn die Qualität des Gutes konstant bleibt. Ist dies nicht gegeben – zum Beispiel aufgrund des technischen Fortschritts –, so muss eine Qualitätsbereinigung vorgenommen werden. Diese zielt darauf ab, den Geldwert der veränderten Güterqualität beim Preisvergleich zu berücksichtigen.

Spezielle Verfahren der Qualitätsbereinigung sind z. B. hedonische Methoden. Sie ermitteln mithilfe der Regressions-schätzung den Einfluss von Produktmerkmalen auf den Verkaufspreis. Dadurch lassen sich diejenigen Preisänderungen, die auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den eigentlich zu messenden, „reinen“ Preisänderungen rechnerisch trennen und eliminieren. Auch das Statistische Bundesamt wendet diese Methode an.¹³⁹

Hedonische Preise bei der Messung von Mietsteigerungen

Übertragen auf Mietpreise bedeutet dies: Mithilfe einer Regressions-schätzung wird der Einfluss verschiedener Wohnungsmerkmale (Wohnfläche, Baualter, Ausstattung etc.) auf den Mietpreis geschätzt. So lassen sich z. B. Preisunterschiede, die auf unterschiedlichen Wohnflächen beruhen, von Preisunterschieden, die auf unterschiedlichem Baualter oder unterschiedlicher Ausstattung beruhen, rechnerisch trennen. Viele Mietspiegel nutzen diese Methode, so z. B. auch der Berliner.¹⁴⁰ Der Vorteil: Für jede Unterklasse im Mietspiegel (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Wohnlage) steht eine größere Stichprobe zur Verfügung, weil auch „ähnliche“ Wohnungen in die Analyse einbezogen werden können.

Beispiel: Will man eine Aussage über die Entwicklung der Mietpreise von Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und dem Baujahr 1980 ermitteln, dann können auch 100 m²-Wohnungen des Baujahres 1970 oder 80 m²-Wohnungen des Baujahres 1980 in die Analyse einfließen. Denn die Regression kann den Mietpreis zerlegen und den Einfluss von Baualter und Wohnfläche trennen. Im Ergebnis liefert die Regressionsanalyse einen „Basispreis“ und für jede Wohnung verschiedene „Preiszuschläge“ für bestimmte Wohnungseigenschaften (Wohnfläche, Baualter, Ausstattung etc.).

¹³⁹ <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/Preise/HedonpreisGebrauchtwagen.psml>.

¹⁴⁰ Vgl. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/mietspiegel2009_endbericht.pdf.

¹³⁸ Annahme: konstanter Leerstand.

Empirisches Beispiel

Für Berlin wurde die Zerlegung der Mietpreise im II. Quartal der Jahr 2009 und 2010 geschätzt (vgl. Abbildung 53). Als Referenz diente eine Wohnung mittlerer Ausstattung aus den Baujahren 1980 - 1989 mit 60 - 80 m² Wohnfläche. Der Mietpreis für diese Referenzwohnung lag 2009 bei 5,00 Euro/m² und 2010 bei 5,36 Euro/m². Der Anstieg beträgt demnach 0,36 Euro/m² oder 7 %. Eine sonst vergleichbare Wohnung (ebenfalls 60 - 80 m² und mittlere Ausstattung), aber ab dem Baujahr 2000 war 2009 bereits 1,47 Euro/m² teurer als die Referenzwohnung und 2010 sogar 1,86 Euro/m² teurer. Entsprechend ist der Mietpreis für eine Wohnung mittlerer Ausstattung aus den Baujahren ab 2000 mit 60 - 80 m² Wohnfläche im betrachteten Zeitraum um 0,75 Euro/m² bzw. 12 % gestiegen. Wohnungen mit gehobener statt mittlerer Ausstattung sind pro Quadratmeter nicht nur teurer, sondern im Zeitvergleich auch stärker im Preis gestiegen. Dasselbe gilt für kleinere Wohnungen (mit 40 - 60 m² Wohnfläche).

6.5. Methodik zur Schätzung des Energieverbrauchs

6.5.1. Methodik zur Schätzung des aktuellen Energieverbrauchs in thüringischen Wohnungen

Die Schätzung basiert zunächst auf der Zahl der bewohnten Wohnungen, getrennt nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen. Die Zahl der bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird nach der Beheizungsart unterteilt in vier Kategorien (Fernwärme, Gas, Heizöl, Sonstige inkl. aller Einzelraumöfen). Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße (getrennt nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern) ergibt sich so die Summe der beheizten Wohnfläche in Thüringen (vgl. Abbildung 54). Die Zusammensetzung der beheizten Wohnfläche unterscheidet sich dabei zwischen Thüringen und Deutschland deutlich. Die beheizte Wohnfläche pro Kopf beträgt in Thüringen mit 36,3 m² nur 92 % der gesamtdeutschen mittleren Wohnfläche von 39,6 m². Allerdings ist der Anteil der bewohnten Wohnfläche in energetisch

Abbildung 53: Zerlegung des Mietpreisanstiegs in Berlin (Neuvertragsmieten)

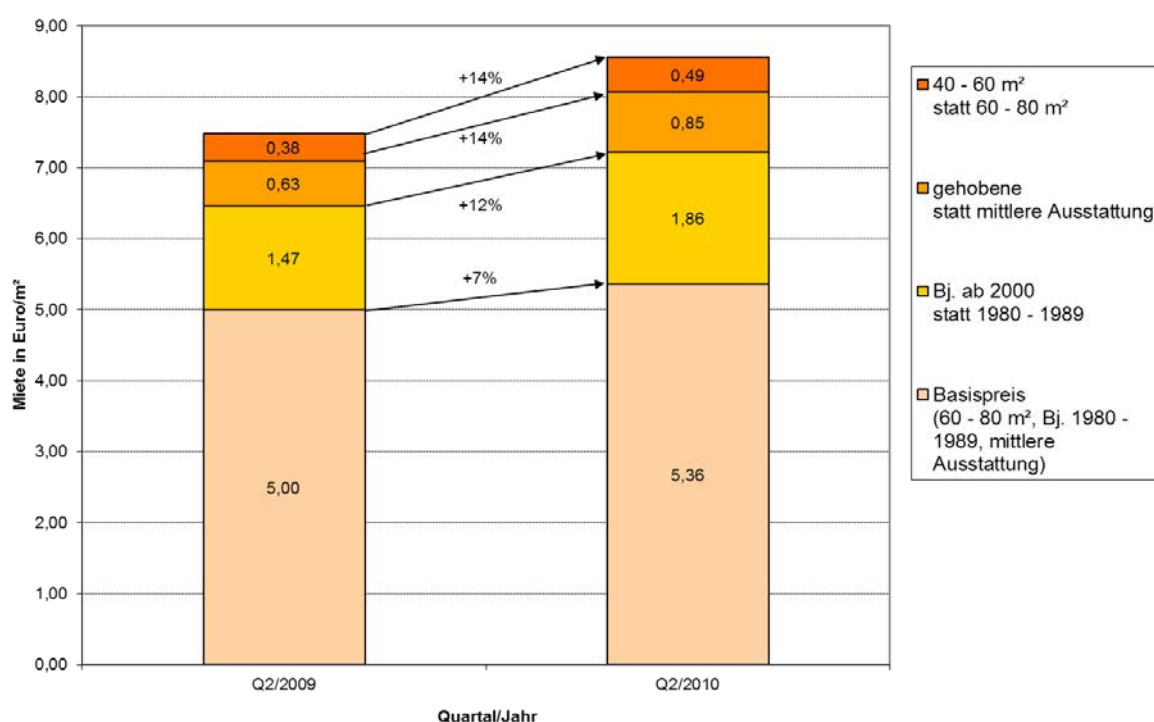
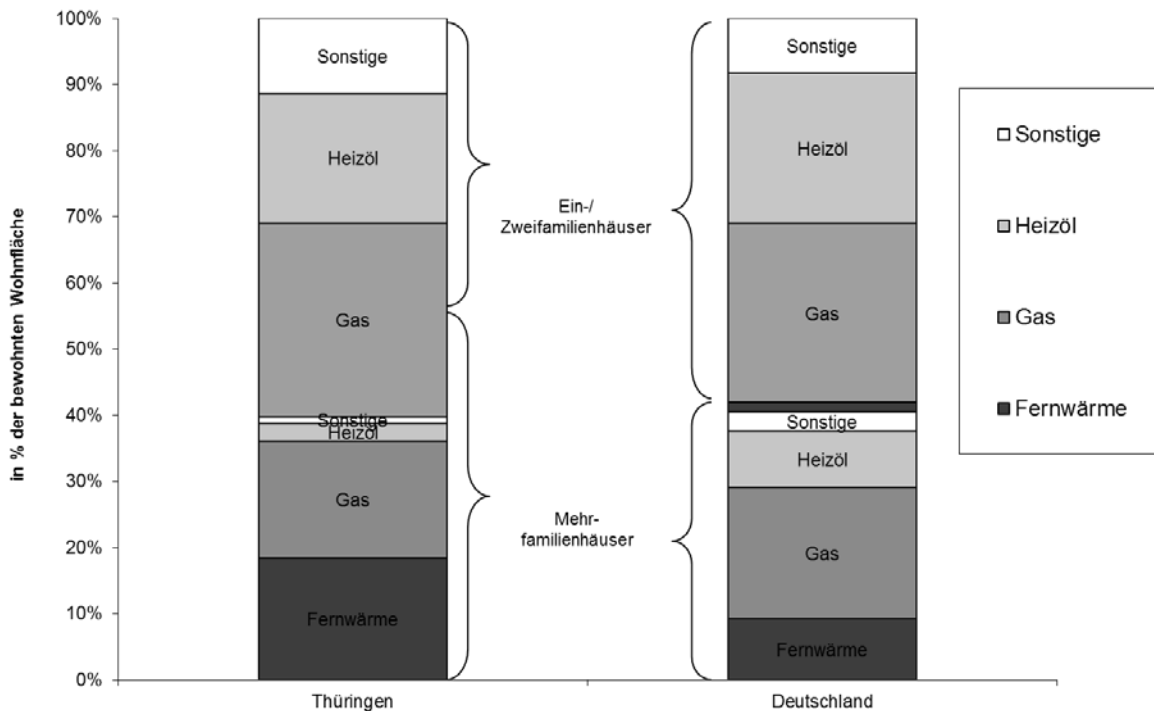


Abbildung 54: Verteilung der beheizten Wohnflächen in Thüringen und Deutschland 2006

Auswahl: bewohnte Wohnungen



Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

empirica

ungünstigeren Ein-/Zweifamilienhäusern in Thüringen mit 60 % ähnlich hoch wie im bundesweiten Durchschnitt. Der Anteil der mit Fernwärme beheizten Wohnflächen ist mit 19 % in Thüringen fast doppelt so hoch wie in Deutschland mit 11 %. Heizöl als Energiequelle spielt in Thüringen eine weit geringere Rolle als in Westdeutschland.

In einem zweiten Schritt wird der durchschnittliche Energieverbrauch nach Heizungsart mit der beheizten Wohnfläche multipliziert. Angaben zum durchschnittlichen Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern für Thüringen und Deutschland insgesamt werden vom Energiedienstleister Techem AG für die Energieträger Öl, Gas und Fernwärme übernommen,¹⁴¹ aus Vergleichbarkeitsgründen ebenfalls für das Jahr 2006. Die Kategorie „Sonstige“ enthält ein Sammelurium von Energieträgern, vom klassischen Kofeolen bis zur Pelletheizung. Dieser Kategorie wurde in Ermangelung anderer Werte der ungewichtete durchschnittliche Energieverbrauch der drei anderen Energieträger zugewiesen. Für Einfamilienhäuser wurde ein einheitlicher Ansatz von 200 kWh/m²/Jahr gewählt, zum Vergleich: Ein unsaniertes Einfamilienhaus der Baujahre vor 1979 verbraucht rd. 300 kWh/m²/Jahr, ein

KfW-100-Haus soll bei Normverhalten einen Verbrauch von rd. 50 kWh/m²/Jahr aufweisen.

Umgerechnet in Energieeinheiten (Joule bzw. Petajoule) ergibt sich so der Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in Thüringen. Zur Bewertung der Güte der Schätzung wurde eine entsprechende Berechnung auch für Deutschland insgesamt durchgeführt, um einen Vergleich mit den Ergebnissen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (vgl. oben) zu ermöglichen. Während die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen einen Endenergieverbrauch von 2.172 PJ für Raumwärme und Warmwasser im Haushaltssektor für das Jahr 2008 ausweist, ergibt die hier durchgeführte Berechnung einen nahezu identischen Endenergieverbrauch von 2.160 PJ für das Jahr 2006. Offensichtlich führt die hier vorgelegte Schätzung für Deutschland zu sehr vergleichbaren Werten. Daraus kann gefolgert werden, dass auch der hier berechnete Energieverbrauch für Thüringen plausibel ist. In Thüringen wurden demnach rd. 52 PJ im Jahr 2006 für das Heizen und die Warmwasserbereitung in Wohnungen verbraucht (vgl. Tabelle 29).

Umgerechnet auf die Zahl der Einwohner verbraucht jeder Einwohner Thüringens damit knapp 23 MJ p. a. für Heizung und Warmwasser. In Deutschland insgesamt sind es hingegen mit 26 MJ rd. ein Sechstel mehr. Der geringere Energiever-

¹⁴¹ Techem AG, „Energiekennwerte – Hilfen für den Wohnungswirt“, 2007.

brauch in Thüringen ist dabei überwiegend auf die geringeren Wohnflächen zurückzuführen. Aber auch der Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern ist in Thüringen pro m² Wohnfläche 19 % geringer, mutmaßlich eine Folge des höheren Sanierungsstands.

Tabelle 29: Kennziffern zum Energieverbrauch in privaten Wohnungen 2006

Auswahl: bewohnte Wohnungen

	Thüringen	Deutschland	Relation Thüringen
Energieverbrauch insgesamt in PJ Einwohner*	52,0 2.311.140	2.162,4 82.369.000	2,4 % 2,8 %
Energieverbrauch / Kopf in MJ	22,5	26,3	85,6 %
Anteil Wohnflächen in Ein-/Zweifamilienhäusern	60,3 %	59,5 %	101,2 %
Anteil Endenergieverbrauch der Einfamilienhäuser	70,0 %	64,7 %	108,3 %
bewohnte Wohnfläche / Kopf	36,3	39,6	91,7 %
Endenergieverbrauch in Mehrfamilienhäusern in kWh/m ² **	129,7	160,9	80,6 %

*Einwohner in Privathaushalten

** Mittelwert des Energieverbrauchs in den Postleitzahlbereichen 0xxxx, Heizperiode 2005/2006

Quelle: Mikrozensus, Techem AG, eigene Berechnungen
empirica

6.5.2. Methodik zur Abschätzung des künftigen Endenergiebedarfs

6.5.2.1. Auswirkung der Veränderung von Wohnflächen

In Abschnitt 3 wurde die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage geschätzt. Demnach steigt bis 2020 die Zahl der bewohnten Ein-/Zweifamilienhäuser um 28 Tsd., während die Zahl der bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 94 Tsd. sinkt (TLS-Variante).

Der Anstieg der bewohnten Einfamilienhäuser wird durch den Neubau von Einfamilienhäusern erreicht, so dass hier vom aktuell gültigen EnEV 2009 Standard auszugehen ist. Ausgehend von einer Wohnfläche von durchschnittlich 136 m² – ermittelt aus der Baufertigstellungsstatistik 2010 – steigt die bewohnte Wohnfläche um 3,8 Mio. m² an. Bei einem durchschnittlichen Endenergieverbrauch von 60 kWh/m²/Jahr¹⁴² wird der Endenergieverbrauch in Thüringen durch den Neubau von Ein-/Zweifamilienhäusern bis 2020 damit um 0,82 PJ angestiegen sein.

¹⁴² Primärenergiebedarf von 50 kWh/m²/Jahr, Primärenergiefaktor von 1,1, großzügige Aufrundung, um Nicht-Norm-Nutzung und Baumängel zu berücksichtigen.

Die Zahl der bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sinkt um 94 Tsd. Einheiten oder – bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 62 m² im Wohnungsbestand – um knapp 6 Mio. Quadratmeter. Es ist davon auszugehen, dass im Vergleich von Plattenbauten und unsanierten Altbauten tendenziell der zukünftige Rückgang die energetisch günstigeren Plattenbauten treffen wird, da die energetisch sehr ungünstigen, unsanierten Altbauten bereits weitgehend leer stehen. Wir unterstellen daher 110 kWh/m²/Jahr (Median: 123 kWh/m²/Jahr), so dass der Energieverbrauch im thüringischen Geschosswohnungsbestand aus diesem Partialgrund bis 2020 um etwa 2,3 PJ zurückgegangen sein wird.

In der Summe führt die Veränderung der bewohnten Wohnfläche („demographische Klimarendite“) zu einem Rückgang des Endenergieverbrauchs in Thüringen um 1,54 PJ oder 2,9 % des heutigen Endenergieverbrauchs.

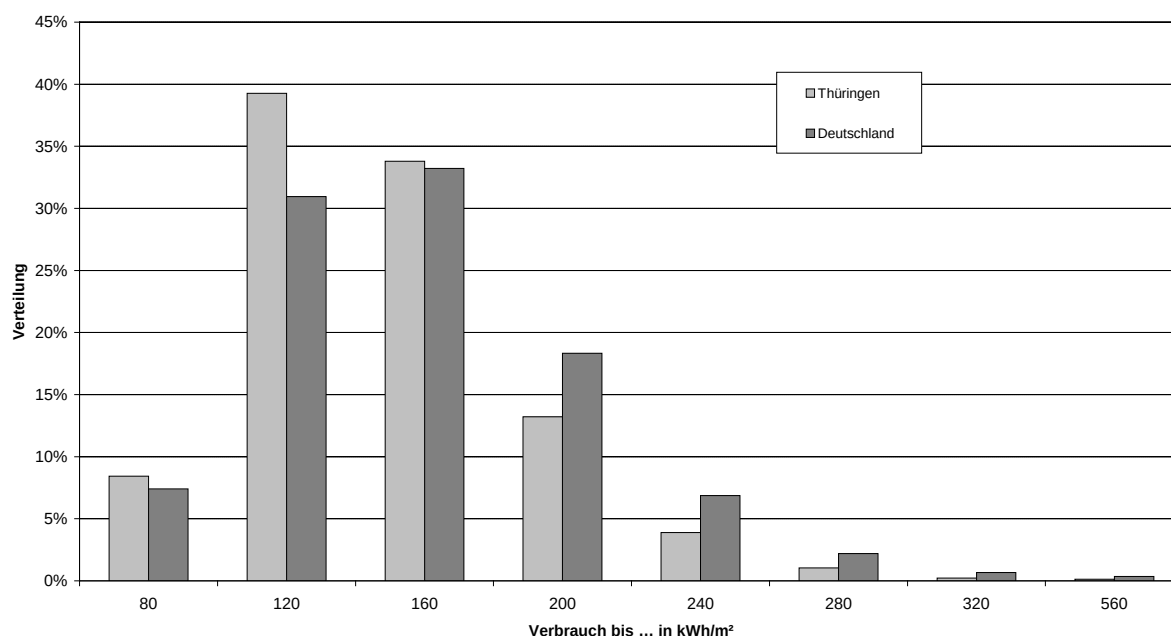
6.5.2.2. Auswirkung durch die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern

Der Anstieg des Energieverbrauchs durch die Ausweitung der Wohnflächen insbesondere in Einfamilienhäusern kann nur durch geeignete energetische Sanierungsmaßnahmen (Dämmung, moderne Heizungen, Wärmeschutzverglasung) der bestehenden Wohngebäude kompensiert bzw. überkompensiert werden. Das zentrale Berechnungsproblem ist nun, dass die politischen Ziele in Energieeinheiten (PJ) zu messen sind, die Maßnahmen allerdings nicht. Es ist daher notwendig, die Zieldimension in eine Maßnahmendimension zu überführen, indem beantwortet wird, wie viele und welche Wohnungen energetisch saniert werden müssen, um x PJ Energie einzusparen.

Dies ist allerdings nur sehr grob möglich, wie folgende Überlegungen deutlich machen: Der Sanierungsstandard und der Energieverbrauch unterscheiden sich von Wohnung zu Wohnung. Eine Übertragung des Klimaschutzziels auf die Ebene der Maßnahmen verlangt daher eine Annahme zum Energieverbrauch vor der Sanierung, d. h. es ist letztlich zu fragen, welche Wohnungen sollen bzw. sollen vorrangig bis 2020 saniert werden?

Für den Mehrfamilienhausbau liegt mit den Auswertungen der Techem AG eine grobe Verteilung der Energieverbräuche je Quadratmeter Wohnfläche für Heizung und Warmwasser für Thüringen¹⁴³ vor (vgl. Tabelle 29). Ausgehend von dieser Verteilung soll nun berechnet werden, mit wie viel En-

¹⁴³ PLZ-Gebiet 0xxxx

Abbildung 55: Verteilung des Endenergieverbrauchs in Mehrfamilienhäusern 2009

Hinweis: Thüringen approximiert über PLZ Gebiete 0xxxx

Quelle: Techem AG, eigene Berechnungen

empirica

ergieeinsparung im Mehrfamilienhausbestand zu rechnen ist, falls die jährliche Sanierungsquote 1 % beträgt. Dazu müssen zunächst Annahmen darüber getroffen werden, welche Wohnungen saniert werden. Es wird angenommen, dass erstens ausschließlich energetische Sanierungen bei den 50 % ineffizientesten Gebäuden vorgenommen werden, da hier die Energieeinsparpotentiale am höchsten sind, und dass sich zweitens die Sanierungsquote gleichmäßig auf diese 50 % der Gebäude verteilt. Um die grobe Energieverbrauchsverteilung rechenbar zu machen, wurde sie zunächst mit einer logarithmischen Normalverteilung approximiert.¹⁴⁴ Demnach liegt der Median des Energieverbrauchs/m² in Mehrfamilienhäusern in Thüringen bei 123 kWh.

Als nächstes müssen Annahmen über den Sanierungserfolg getroffen werden, d. h. um wie viel sinkt der Energieverbrauch durch die energetische Sanierung. Um die Berechnung überschaubar zu halten, wird ausschließlich von Vollsanierungen ausgegangen. Reine Bauteilsanierungen (z. B. nur Außenwanddämmung) bleiben unberücksichtigt. empirica hat in Zusammenarbeit mit der LUWOG CONSULT GmbH die Energieeinsparung durch energetische Vollsanierung von sechs

verschiedenen, älteren unsanierten Mehrfamilienhaustypen auf EnEV 2009 Standard berechnet¹⁴⁵. Vereinfacht ausgesprochen wird dabei ein Gebäude unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter – von der Ausrichtung über die verwendeten Baumaterialien bis zum Nutzerverhalten – virtuell modelliert und anschließend ebenso virtuell saniert. Die Ergebnisse zeigt Tabelle 30. Im ungewichteten Mittel der einzelnen Gebäudetypen wurde eine Energieeinsparung von 60 % erreicht, wobei die Energieeinsparung in Plattenbauten der 1970er Jahre mit 51 % am geringsten und in Nachkriegsgebäuden der 1950er Jahre mit 63 % am höchsten ist.

Ausgehend von einer Endenergieeinsparung von 60 % wird die Energieeinsparung berechnet, die sich ergäbe, wenn 1 % des Geschosswohnungsbestands jährlich saniert würde, bezogen auf die 50 % der energetisch schlechtesten Bestände mit einem Energieverbrauch von mehr als 123 kWh/m² entsprechend jährlich 2 %. Demnach erbringt

144

$$F(x) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_0^x \frac{1}{t} e^{-\frac{(\ln t - \mu)^2}{2\sigma^2}} dt \quad \text{mit } \sigma = 0,3; \mu = 4,89$$

145 Für eine detaillierte Beschreibung der Gebäude siehe Simons, H, et al., „Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand“, empirica / LUWOG Studie im Auftrag der Investitionsbank Berlin, 2010. download unter http://www.ibb.de/portaldaten/1/resources/content/download/ibb_service/publikationen/IIB-Studie-Endbericht_2008174_mit_IBB_Logo.pdf

Tabelle 30: Energieeinsparung durch energetische Vollsanierung bei Standard-Nutzer-Verhalten

	Energieverbrauch in kWh/m ²		Energieeinsparung	
	vor energetischer Vollsanierung	nach energetischer Vollsanierung	in kWh	in %
Mehrfamilienhaus				
Gründerzeit	205	79	126	-61,5 %
Vorkriegsgebäude	178	70	108	-60,7 %
Gebäude der 1950er Jahre	232	85	147	-63,4 %
Gebäude der 1970er Jahre	151	74	77	-51,0 %
Plattenbau, Baujahr 1973	194	72	122	-62,9 %
weiter verwendeter Wert				-60,0 %
Nachrichtlich freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1979 - 1983	292	111	181	-62,0 %

Quelle: empirica / LUWOG CONSULT GmbH

empirica

eine einprozentige energetische Sanierungsrate von Mehrfamilienhäusern für Thüringen eine Endenergieeinsparung von 0,74 % oder rd. 32 Tsd. MWh (0,11 PJ).

6.5.2.3. Auswirkung durch die energetische Sanierung von Ein-/Zweifamilienhäusern

Die Datengrundlage zum Energieverbrauch von Einfamilienhäusern ist deutlich schlechter. Faktisch existieren keinerlei Primärerhebungen hierzu. Hilfsweise soll im Folgenden davon ausgegangen werden, dass die Verteilung des Energieverbrauchs je Quadratmeter in seiner Struktur identisch zur Verteilung in Mehrfamilienhäusern ist, dass also Verteilungsmaße wie z. B. das Verhältnis von Mittelwert und Median oder die Quartilsverhältnisse identisch sind. Vereinfacht heißt dies, dass der Anteil der schlecht, mittel und gut gedämmten Gebäude bei Einfamilienhäusern genauso sein soll wie bei Mehrfamilienhäusern.

Aber natürlich ist der Mittelwert des Energieverbrauchs bei Ein-/Zweifamilienhäusern höher. Nur die Verteilung um den Mittelwert soll identisch sein. Leider ist auch der durchschnittliche Energieverbrauch der Einfamilienhäuser in Thüringen nicht bekannt. Hilfsweise wird daher wieder von 200 kWh/m² ausgegangen (vgl. Abschnitt 4.4.1 im Berichtsteil). Die mögliche Energieeinsparung wurde abgeschätzt, indem durch die LUWOG CONSULT GmbH für empirica analog obigem Abschnitt 6.5.2.2 ein unsaniertes Einfamilienhaus modelliert wurde. Bei Einfamilienhäusern ist demnach eine Einsparung von 62 % durch eine Vollsanierung möglich. Die gesamte Berechnungsmethodik bleibt ansonsten identisch.

Wiederum wird die Energieeinsparung berechnet, die sich ergäbe, wenn 1 % des Ein-/Zweifamilienhausbestands jährlich saniert werden würde, bezogen auf die 50 % en-

ergetisch schlechtesten Bestände mit einem Energieverbrauch von mehr als 184 kWh/m² (Median) entsprechend jährlich 2 %. Demnach erbringt eine einprozentige energetische Sanierungsrate eine Endenergieeinsparung für Thüringen von 0,72 % oder rd. 69 Tsd. MWh (0,25 PJ).

6.5.2.4. Zusammenfassung: Endenergieeinsparungen durch energetische Sanierung

Zusammenfassend gilt: Die energetische Vollsanierung von 1 % des gesamten Wohnungsbestands führt zu einer Reduktion des Endenergieverbrauchs für Raumwärme und Warmwasser in Thüringen in Höhe von 0,70 % oder 0,36 PJ p. a. Dabei sind folgende Annahmen zu berücksichtigen:

- Es werden nur vollständige energetische Sanierungen durchgeführt und keine bauteilbezogenen Sanierungen. Da bei energetischen Sanierungen die Energieeinsparung im Fall der Vollsanierung größer ist als bei entsprechender Teilsanierung („Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“), würde Teilsanierung zu einer geringeren Reduktion führen,
- es werden nur Gebäude saniert, die vor der Sanierung zur ineffizienteren Hälfte des Wohnungsbestands gehörten (Verbrauch oberhalb Medianverbrauch),
- wird nach dem EnEV 2009 Standard saniert,
- EnEV-Standardnutzerverhalten wird vor und nach der Sanierung unterstellt,
- die Sanierung wird vollständig und ohne jegliche Baumängel durchgeführt,
- die Sanierung wird nicht zum Anlass genommen, die Wohnfläche zu vergrößern oder anderweitig die Gebäudestruktur zu verändern (z. B. Einbau größerer Fenster oder neuer Türöffnungen)
- sowie die Repräsentativität aller verwendeten Datenquellen.

Die aus unserer Sicht wesentlichen Annahmen, auf die das Ergebnis sensitiv reagiert, sind dabei:

- Die vollständige Sanierung ohne jegliche Baumängel. Dies unterstellt u. a., dass das Haus technisch bedingt auch vollständig saniert werden kann und nicht z. B. aufgrund einer angebauten Garage Wärmebrücken bestehen bleiben müssen. Auch wird unterstellt, dass z. B. bei der Verlegung des Dämmmaterials keinerlei Schlitzte verbleiben oder die Heizanlage tatsächlich und jederzeit perfekt auf den Heizbedarf eingestellt und diese perfekt dimensioniert ist und weiteres mehr. In der Realität kann davon nicht ausgegangen werden. Die Energieeinsparung wird dadurch tendenziell überschätzt.
- Das unterstellte Standardnutzerverhalten impliziert zunächst, dass der Bewohner tatsächlich unterschiedliche Temperaturen in Abhängigkeit von der Tages- und Nachtzeit einstellt, dass er korrekt stoßlüftet und die Fenster z. B. nicht auf Kippstellung stellt etc. Insbesondere aber unterstellt das Standardnutzerverhalten auch, dass der Nutzer sein Verhalten nicht nach der Sanierung ändert (kein Rebound-Effekt), z. B. indem er nun angesichts der niedrigen Energiekosten eine höhere Raumtemperatur einstellt oder weitere Zimmer stärker heizt. Diverse Schätzungen zum Rebound-Effekt lassen eine Reduzierung der tatsächlichen im Vergleich zur theoretischen Energieeinsparung von 5 - 50 % erwarten, wobei höhere Werte bei vorher schlecht isolierten Gebäuden auftreten. Biermayr et al. (2005) empfehlen in einer umfangreichen Studie für das österreichische Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, dass „Reboundeffekte im Rahmen von (energiepolitischen) Überlegungen, welche Energie- oder Treibhausgasemissionseinsparungen betreffen, berücksichtigt werden müssen. Entsprechende Einsparpotentiale, die beispielsweise im Bereich der Wohngebäudesanierung geortet und berechnet werden, müssen um die entsprechenden Reboundeffekte reduziert werden, wenn sie praktisch relevant sein sollen.“¹⁴⁶
- Die Berechnungen wurden auf der Basis des derzeit gültigen EnEV 2009 Standards durchgeführt. Sollte in Zukunft eine Erhöhung der Standards erfolgen, so sinkt entsprechend der Energieverbrauch bei der Sa-

nierung stärker. Allerdings ist dann auch mit dem kontraproduktiven Effekt einer sinkenden energetischen Sanierungsquote zu rechnen, so dass die Richtung des Gesamteffekts nicht eindeutig wäre.

- Die aufgrund der relativ schwachen Datengrundlage notwendigen Schätzungen und Analogschlüsse verschlechtern natürlich die Validität der Schätzung. Trotzdem gehen wir davon aus, dass der daraus resultierende Schätzfehler begrenzt ist.
- In der Gesamtschau gehen wir davon aus, dass die Schätzung zur Energieverbrauchssenkung durch energetische Sanierungen – wenn überhaupt – eher eine Obergrenze als eine Untergrenze der Energieeinsparungen darstellt.

6.5.2.5. Projektion des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser unter Status-quo-Bedingungen bis 2020

Davon ausgehend, dass sich die aktuelle Gesamt-sanierungsrate von 1,08 % auch in den nächsten Jahren nicht weiter erhöht, ist zwischen dem aktuellen Datenrand 2009 und dem Prognosehorizont von 2020 mit einer zusätzlichen Sanierung von knapp 12 % des Wohnungsbestands zu rechnen. Dies würde zu einer Reduzierung des Endenergieverbrauchs um rd. 8,3 % oder etwa 4,3 PJ führen. Zusätzlich der Reduktion des Endenergieverbrauchs durch die Veränderung der Nachfrage (-1,5 PJ, vgl. obigen Abschnitt 6.5.2.1) dürfte unter Status-quo-Bedingungen der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Thüringen bis zum Jahr 2020 um insgesamt 8 PJ oder 11,2 % sinken. Zur Erreichung der Klimaschutzziele (-20 % Endenergieverbrauch) sind daher weitere Maßnahmen erforderlich, insbesondere die Intensivierung der Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz. Gesetzliche Quoten sind dabei jedoch nicht zielführend, vielmehr muss der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Prozess der energetischen Sanierung maßgeblich sein. Der Endenergieverbrauch im Gebäudereich wird außerdem durch den aufgrund demographischer Prozesse weiter notwendigen Rückbau ineffizienter Gebäude deutlich zurückgehen.

¹⁴⁶ Biermayr, P., et al., „Maßnahmen zur Minimierung von Reboundeffekten bei der Sanierung von Wohngebäuden (MARESI)“, Hrsg.: österreichisches Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, in: Berichte aus der Energie- und Umweltforschung, Wien, 6/2005, S. 134, download unter: http://www.hausderzukunft.at/hdz_pdf/endbericht_maresi_id2791.pdf.

7. Weitere Abbildungen und Tabellen

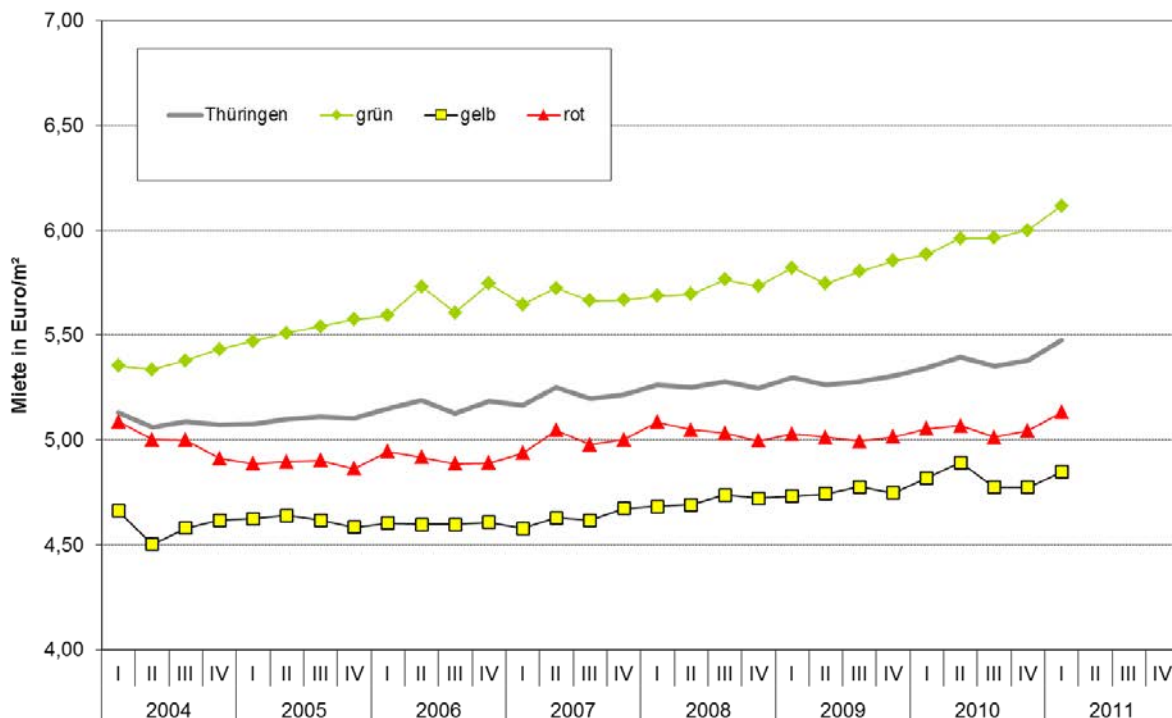
7.1. Entwicklung der Mietpreise bei Objekten älteren Baualters

Die mittlere Miete für inserierte Mietwohnungen älteren Baualters (Baujahr vor 2000) in Thüringen liegt seit Jahren zwischen 5,00 und 5,50 Euro/m² (vgl. Abbildung 56). Bis Ende des Jahres 2008 bewegten sich diese Neuvertragsmieten nur leicht nach oben. Seit Anfang des Jahres 2009 zeigt sich dagegen eine stärkere Aufwärtsbewegung. Lag die mittlere jährliche Steigerung im Zeitraum 2004 bis 2008 noch bei 0,8 % p. a., so schnellte sie in den Jahren 2008 bis 2010 auf 1,0 % p. a. in die Höhe.

7.2. Kaufkraft der Haushalte in Thüringen

Angaben zur Kaufkraft der Haushalte in den Regionen Thüringens liegen auf der Ebene von Wohnquartieren vor (vgl. Karte 24). Demnach liegt die Kaufkraft im Freistaat verbreitet zwischen 30 und 35 Tsd. Euro jährlich. Dies entspricht einer monatlichen Kaufkraft von 2.500 bis 3.000 Euro. Vor allem in den größeren Städten gibt es auch Quartiere mit einer Kaufkraft von mehr als 3.500 Euro/Monat, in Nord- und Südthüringen aber auch etliche Quartiere mit weniger als 2.000 Euro/Monat.

Abbildung 56: Angebotsmieten in Thüringen nach Regionskategorien 2004 - 2011 – ältere Baujahrgänge

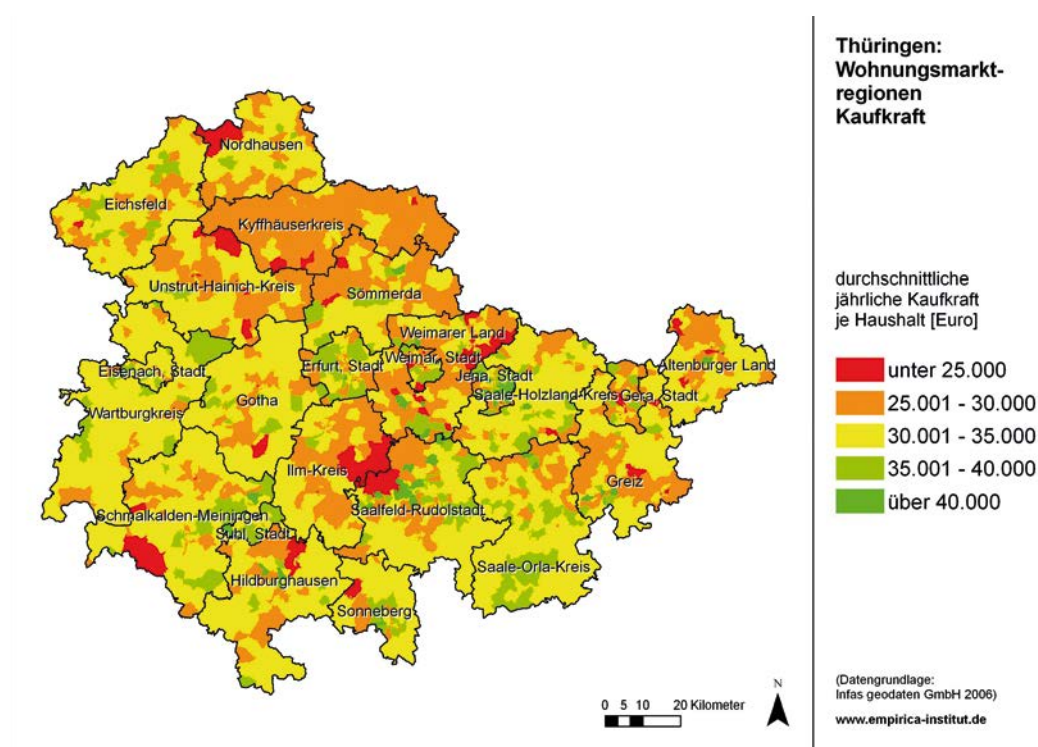


inserierte Angebotspreise, hedonische Preise für 60 - 80 m², Baujahr vor 2000, gehobene Ausstattung

Die farbliche Unterscheidung bezieht sich auf die Einstufung der Wohnungsmarkregionen: „Rot“ entspricht einer Schrumpfungsregion, „grün“ einer Wachstumsregion und „gelb“ einer Stagnationsregion.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten)

empirica

Karte 24: Kaufkraft in Thüringen auf Basis von Wohnquartieren

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Infas Geodaten GmbH 2007

empirica

7.3. Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment

In den allermeisten Landkreisen des Freistaats Thüringen ist für Singlehaushalte ein Schwellenwert von etwa 200 bis 220 Euro/Monat charakteristisch für das untere Viertel aller Mietwohnungsangebote (vgl. Tabelle 31). Lediglich in den kreisfreien Städten Erfurt und Eisenach (jeweils 240 Euro), Weimar (250 Euro) sowie vor allem in Jena (290 Euro) sind die Wohnungsmärkte enger und daher deutlich höhere Schwellenwerte angemessen. Für größere Wohnungen – resp. bei größeren Bedarfsgemeinschaften – liegen die Schwellenwerte höher.

Tabelle 31: Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungsangebote 2010 (Schwellenwert = unteres Viertel)

Nettokaltmieten bei Neuvermietung (Euro/Monat) für verfügbare Mietwohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Wohnungsgröße in m² (+/- 10 m²)	45	60	75	90	105
angemessen für ... Personen	1	2	3	4	5
Stadt- (KS) bzw. Landkreis (LK)	Höchstwert des unteren Viertels in Euro/Monat				
Erfurt (KS)	240	300	360	460	520
Gera (KS)	200	250	300	350	420
Jena (KS)	290	390	480	[600]	[740]
Suhl (KS)	210	270	330	370	[k.A.]
Weimar (KS)	250	300	370	460	560
Eisenach (KS)	240	280	340	400	440
Eichsfeld (LK)	[k.A.]	[250]	[300]	[k.A.]	[k.A.]
Nordhausen (LK)	200	260	310	350	[420]
Wartburgkreis (LK)	200	250	300	350	[380]
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	210	260	320	360	[410]
Kyffhäuserkreis (LK)	[210]	[250]	[320]	[370]	[k.A.]
Schmalkalden-Meiningen (LK)	220	270	320	370	420
Gotha (LK)	220	270	320	380	440
Sömmerda (LK)	[220]	250	[310]	[k.A.]	[k.A.]
Hildburghausen (LK)	[k.A.]	[250]	[k.A.]	[k.A.]	[k.A.]
Ilm-Kreis (LK)	220	280	320	380	[450]
Weimarer Land (LK)	220	270	330	400	[450]
Sonneberg (LK)	[k.A.]	[250]	[320]	[k.A.]	[k.A.]
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	210	270	320	350	[440]
Saale-Holzland-Kreis (LK)	210	250	300	370	[420]
Saale-Orla-Kreis (LK)	[210]	260	[330]	[k.A.]	[k.A.]
Greiz (LK)	190	250	300	340	[k.A.]
Altenburger Land (LK)	200	250	300	350	[400]

Viele Wohnungen von größeren Wohnungsunternehmen werden – vor allem bei großen Leerständen – nicht öffentlich inseriert. In diesen Fällen liegen unsere Schwellenwerte sehr wahrscheinlich zu hoch. Bei einer individuellen Herleitung von Richtwerten für einzelne Kommunen kann das jedoch berücksichtigt werden, indem die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen zusätzlich mit aufgenommen werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

In den allermeisten Landkreisen des Freistaats Thüringen ist für Singlehaushalte ein Schwellenwert von etwa 240 Euro/Monat charakteristisch für die untere Hälfte aller Mietwohnungsangebote (vgl. Tabelle 32). Lediglich in den kreisfreien Städten Erfurt und Eisenach (jeweils 260 bis 270 Euro), Weimar (280 Euro) sowie vor allem in Jena (330 Euro) sind die Wohnungsmärkte enger und daher deutlich höhere Schwellenwerte angemessen. Für größere Wohnungen – resp. bei größeren Bedarfsgemeinschaften – liegen die Schwellenwerte höher.

Tabelle 32: Kosten der Unterkunft im unteren Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungsangebote 2010 (Schwellenwert = untere Hälfte)

Nettokaltnieten bei Neuvermietung (Euro/Monat) für verfügbare Mietwohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Wohnungsgröße in m ² (+/- 10 m ²)	45	60	75	90	105
angemessen für ... Personen	1	2	3	4	5
Stadt- (KS) bzw. Landkreis (LK)	Höchstwert der unteren Hälfte in Euro/Monat				
Erfurt (KS)	270	330	410	510	590
Gera (KS)	220	280	330	390	460
Jena (KS)	330	440	540	[670]	[800]
Suhl (KS)	250	300	360	420	[k.A.]
Weimar (KS)	280	340	410	520	630
Eisenach (KS)	260	300	370	430	490
Eichsfeld (LK)	[k.A.]	[270]	[330]	[k.A.]	[k.A.]
Nordhausen (LK)	240	280	350	400	[480]
Wartburgkreis (LK)	240	280	330	390	[450]
Unstrut-Hainich-Kreis (LK)	240	280	350	400	[470]
Kyffhäuserkreis (LK)	[230]	[270]	[350]	[400]	[k.A.]
Schmalkalden-Meiningen (LK)	240	300	350	410	490
Gotha (LK)	240	300	350	410	470
Sömmerda (LK)	[240]	300	[340]	[k.A.]	[k.A.]
Hildburghausen (LK)	[k.A.]	[280]	[k.A.]	[k.A.]	[k.A.]
Ilm-Kreis (LK)	250	300	350	430	[500]
Weimarer Land (LK)	250	300	380	430	[500]
Sonneberg (LK)	[k.A.]	[300]	[340]	[k.A.]	[k.A.]
Saalfeld-Rudolstadt (LK)	240	310	350	400	[500]
Saale-Holzland-Kreis (LK)	230	290	340	440	[500]
Saale-Orla-Kreis (LK)	[230]	300	[350]	[k.A.]	[k.A.]
Greiz (LK)	220	270	320	390	[k.A.]
Altenburger Land (LK)	230	280	330	400	[450]

Viele Wohnungen von größeren Wohnungsunternehmen werden – vor allem bei großen Leerständen – nicht öffentlich inseriert. In diesen Fällen liegen unsere Schwellenwerte sehr wahrscheinlich zu hoch. Bei einer individuellen Herleitung von Richtwerten für einzelne Kommunen kann das jedoch berücksichtigt werden, indem die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen zusätzlich mit aufgenommen werden.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Herausgeber:
Thüringer Ministerium
für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Bearbeitung:
empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel.: 030-884795-0
Fax: 030-884795-17
www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

Ansprechpartner:
Dr. Reiner Braun
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
Prof. Dr. Harald Simons
Sebastian Hein
Johanna Neuhoff
Lorenz Thomschke

Fotonachweis:
alle Fotos © empirica ag

Stand Februar 2012