

Thüringer Wohnungsmarkt als Standortfaktor¹

AUTOR

Dr. Stefan Mitropoulos
Telefon: 0 69/91 32-46 19
research@helaba.de

REDAKTION

Dr. Gertrud R. Traud

HERAUSGEBER

Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/
Leitung Research

Helaba

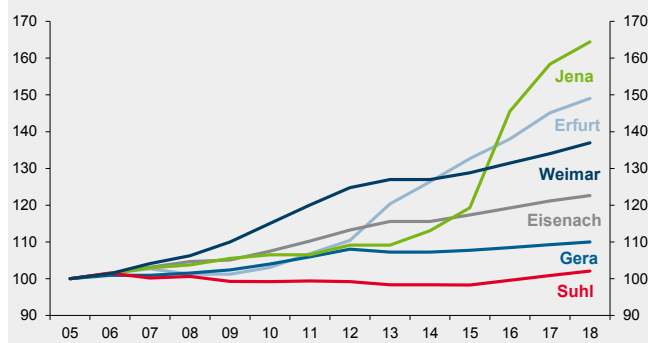
Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

- Steigende Wohnimmobilienpreise sind in Thüringen ein Thema, das zunehmend an Bedeutung und Breite gewinnt.
- Jena und Erfurt weisen mittlerweile auch im bundesweiten Vergleich ähnlich großer Städte ein recht hohes Preisniveau auf.
- Allerdings bestehen nicht zuletzt für zuzugswillige Fachkräfte gute Ausweichmöglichkeiten ins günstigere und nahe Umland der Städte.
- Neben einer verstärkten Bautätigkeit, die dem Preisanstieg entgegenwirkt, wäre eine Senkung der Grunderwerbsteuer ein adäquates Mittel zur Wohneigentumsförderung.

Der Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren angesichts der zunehmenden Knappheit vor allem in den Ballungsräumen als Standortfaktor an Bedeutung gewonnen. Regionen und Städte, die in Zeiten eines sich verschärfenden Fachkräftemangels im „Wettbewerb um Talente“ bestehen möchten, müssen qualifizierten Arbeitskräften ein attraktives Lebensumfeld bieten. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum – sei es zur Miete oder zum Eigentumserwerb.

Kräftiger Hauspreisanstieg in Jena und Erfurt...

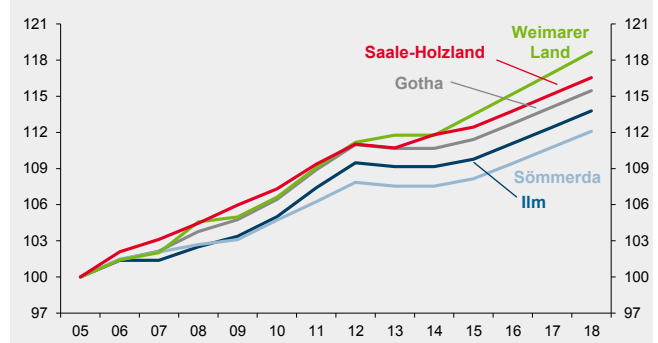
Eigenheimpreise in kreisfreien Städten Thüringens, 2005 = 100



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

... strahlt auf Umlandkreise aus

Eigenheimpreise in ausgewählten Landkreisen Thüringens, 2005 = 100



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

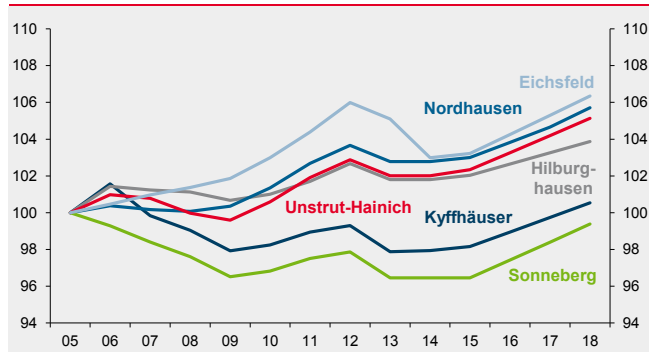
Darin unterscheidet sich die Entwicklung in Thüringen grundsätzlich nicht (mehr) von der in anderen Bundesländern. Wie in Deutschland befindet sich der Wohnungsmarkt in Thüringen seit einigen Jahren im Aufwärtstrend. Der insgesamt zunehmenden Wohnungsnachfrage steht eine nur verhalten zunehmende Wohnungsbautätigkeit gegenüber. Sinkende Arbeitslosigkeit und steigende Beschäftigung haben zur Trendwende beigetragen – vor allem in den regionalen Wachstumszentren Jena, Erfurt und Weimar. Korrespondierend zum merklichen Bevölkerungsanstieg in den letzten Jahren sind in diesen drei Städten die Preise für Wohnimmobilien kräftig gestiegen, mit einem Abstand gefolgt von Eisenach. Kein nennenswerter Anstieg wurde dagegen in den beiden anderen kreisfreien Städten Thüringens Suhl und Gera verzeichnet. Hier ist aber auch die Zahl der Einwohner bis zuletzt rückläufig.

¹ Bei diesem Immobilienreport handelt es sich um ein erweitertes Kapitel unserer aktuellen Thüringen-Studie „Mitarbeiter $\hat{=}$ Mitmenschen für Thüringen“ vom 6. Juni 2018.

Wie in anderen Regionen Deutschlands ist auch in Thüringen eine differenzierte Entwicklung zwischen den dynamisch wachsenden Städten und dem ländlichen Raum zu beobachten. Dabei strahlen die hohen Preissteigerungen in den „Boomtowns“ zunehmend auf die umliegenden Landkreise aus. So liegen die Preissteigerungen in den fünf Nachbarkreisen von Erfurt, Jena und Weimar deutlich über denen von weniger zentralen Landkreisen Thüringens. Immerhin ist aber selbst dort seit etwa drei Jahren ein leichter Aufwärtstrend erkennbar.

Schwächere Entwicklung in der Peripherie

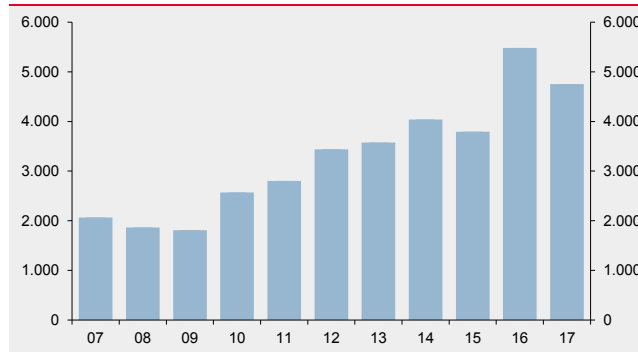
Eigenheimpreise in ausgewählten Landkreisen Thüringens, 2005 = 100



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbautätigkeit nimmt nur langsam zu

Wohnungsfertigstellungen in Thüringen*



*einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

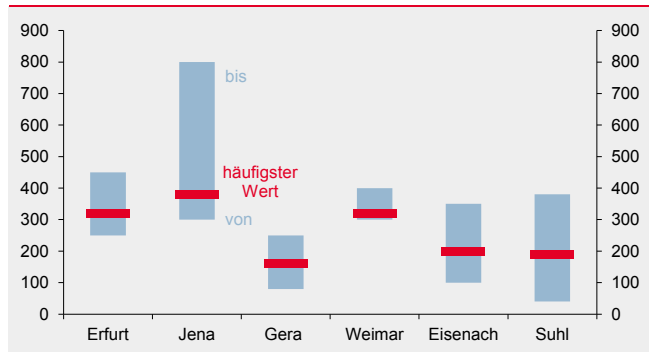
Sind Jena, Erfurt und Weimar bereits zu teuer?

Generell befinden sich die Preise für Wohnimmobilien wie auch die Mieten in Thüringen im bundesdeutschen Vergleich noch auf niedrigem Niveau. Dies gilt insbesondere für die ländlich geprägten Kreise, aber auch für die weniger wachstumsstarken Städte, in denen noch ein nennenswerter Leerstand besteht. Davon kann in Erfurt, Jena und Weimar schon seit Jahren nicht mehr die Rede sein. Vielmehr stellt sich in den Wachstumszentren die Frage, ob angesichts der markanten Steigerungen der letzten Jahre die Wohnimmobilienpreise allmählich zu einem Standortnachteil im Wettbewerb um die immer knapper werdenden Fachkräfte werden.

Immobilienmärkte sind erfahrungsgemäß wenig transparent und daher Daten zur Preisentwicklung gerade auf regionaler Ebene interpretationsbedürftig. Da die amtliche Statistik keine regionalen Hauspreise anbietet, greifen wir auf den aktuellen Preisspiegel der Landesbausparkassen für das Jahr 2018 zurück². Diese werden sowohl für Neubauten als auch für den Gebrauchtmärkte für standardisierte Wohnimmobilien veröffentlicht. Angesichts einer überschaubaren Bautätigkeit halten wir die Angaben für den Bestand für aussagekräftiger und fokussieren uns im Folgenden auf den Markt für gebrauchte Wohnimmobilien in den sechs kreisfreien Städten in Thüringen.

Hauspreise in Jena am höchsten

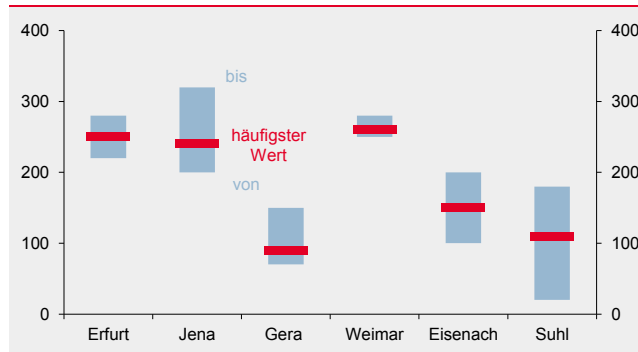
Preise für freistehende Eigenheime*, Gebrauchtmärkte, 1.000 Euro



*Mittlere bis gute Lage, ca. 120 m² Wohnfläche, mit Garage
Quellen: LBS Preisspiegel 2018, Helaba Volkswirtschaft/Research

Reihenhäuser als günstige Alternative

Preise für Reihenhäuser*, Gebrauchtmärkte, 1.000 Euro



*Mittlere bis gute Lage, ca. 100 m² Wohnfläche, ohne Garage
Quellen: LBS Preisspiegel 2018, Helaba Volkswirtschaft/Research

² Vgl. Markt für Wohnimmobilien 2018, Hrsg. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/inhalt/preisspiegel/

Passend zur positiven Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung weisen Jena, Erfurt und Weimar ein spürbar höheres Preisniveau bei Wohnimmobilien auf als Eisenach, Gera und Suhl. Ganz unterschiedlich sind dabei auch die erfassten Bandbreiten: So sind die Abstände zwischen den niedrigsten und den höchsten Hauspreisen in Jena und in Suhl besonders groß, während die Spanne in Weimar auffallend gering ist. Dies deutet auf ein recht homogenes, hochwertiges Immobilienangebot in Weimar hin, während die sehr niedrigen unteren Werte in Suhl, Gera und Eisenach auf sehr einfache unsanierte Bauten hinweisen, die möglicherweise teils gar nicht mehr marktgängig sind. In Jena dürfte der besonders hohe obere Wert auf eine eng begrenzte Zahl von Immobilien in begehrter Bestlage zurückzuführen sein, die ebenfalls nicht repräsentativ für den lokalen Wohnungsmarkt sind.

Deutliche preisliche Unterschiede zwischen den einzelnen Städten

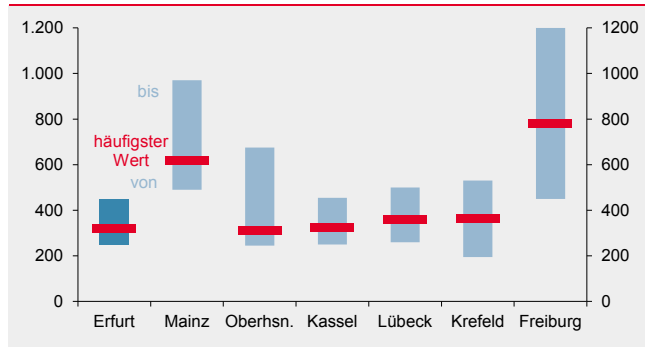
Aussagekräftiger wird daher der jeweils ausgewiesene häufigste Wert sein, der bei freistehenden gebrauchten Eigenheimen in Jena mit 380.000 Euro am höchsten ist, gefolgt von Erfurt und Weimar (je 320.000 Euro). In den drei anderen thüringischen Städten ist der Wohneigentumserwerb deutlich günstiger (Eisenach 200.000 Euro, Suhl 190.000 Euro, Gera 160.000 Euro). Bei Reihenhäusern liegen die drei Topstädte mit häufigsten Preisen von 240.000 bis 260.000 eng beieinander, Eisenach mit 150.000 Euro im Mittelfeld und die beiden anderen Städte nur um 100.000 Euro. Zur Beantwortung der Frage, ob die Wohnimmobilienpreise in den favorisierten Städten bereits „zu teuer“ sind, reichen diese absoluten Werte allerdings nicht aus. Wie sind diese im Vergleich zu anderen deutschen Städten und unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraft zu beurteilen?

Preisvergleich ähnlich großer Städte

Tendenziell steigen Wohnimmobilienpreise mit der Einwohnerzahl einer Stadt und mit der regionalen Wirtschaftskraft. Jena und Erfurt mit deutlich größeren Ballungszentren wie München oder Frankfurt (häufigster Wert bei Eigenheimen: 1,4 Mio. bzw. 950.000 Euro) zu vergleichen, ist daher wenig sinnvoll. Belastbarer ist u.E. der Vergleich von Städten mit ähnlicher Einwohnerzahl. Wir haben daher jeweils sechs westdeutsche Städte herausgesucht, deren Bevölkerungszahl der in Erfurt (211.000) und Jena (110.000) am nächsten kommt.

Erfurt im bundesweiten Städtevergleich

Preise für freistehende Eigenheime*, Gebrauchtmkt, 1.000 Euro

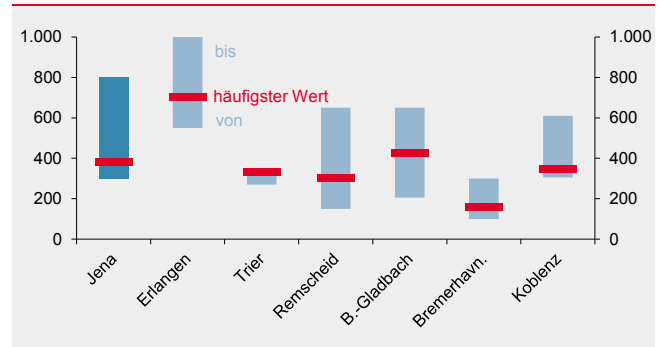


*Mittlere bis gute Lage, ca. 120 m² Wohnfläche, mit Garage

Quellen: LBS Preisspiegel 2018, Helaba Volkswirtschaft/Research

Jena im bundesweiten Städtevergleich

Preise für freistehende Eigenheime*, Gebrauchtmkt, 1.000 Euro



*Mittlere bis gute Lage, ca. 120 m² Wohnfläche, mit Garage

Quellen: LBS Preisspiegel 2018, Helaba Volkswirtschaft/Research

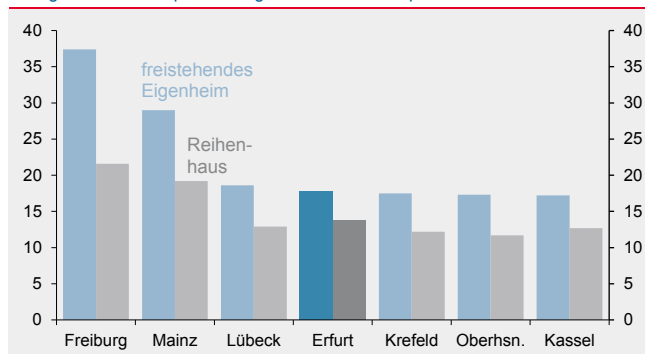
Ähnlich große Städte teils günstiger, teils teurer

In Erfurt werden die Preise für freistehende Eigenheime in der Vergleichsgruppe lediglich von denen in der stark vom Strukturwandel betroffenen Stadt Oberhausen unterschritten, in Kassel liegen sie nur geringfügig höher. In Lübeck und Kassel, die ebenfalls eine ähnliche Einwohnerzahl aufweisen, liegen die Preise um 10 % bis 15 % höher. Gegenüber der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt und dem süddeutschen Freiburg erscheint das Preisniveau in Erfurt dagegen ausgesprochen günstig. In Jena sind die Eigenheimpreise innerhalb der Vergleichsgruppe nicht auffallend niedrig. Hier sticht das besonders geringe Preisniveau im strukturschwachen Bremerhaven hervor, aber auch in Remscheid, Trier und Koblenz werden etwas niedrigere Preise als in Jena aufgerufen. In dieser Städtegruppe erscheint die thüringische Universitätsstadt nur gegenüber Erlangen besonders preiswert.

Zur Berücksichtigung der Kaufkraft verwenden wir die Regionaldaten für das verfügbare Einkommen privater Haushalte aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Bundesländer. Danach lag das verfügbare Einkommen pro Einwohner in Erfurt im Jahr 2015 (letzter verfügbarer Stand) bei 18.082 Euro und in Jena bei 17.582 Euro, was 83,8 % bzw. 81,5 % des bundesdeutschen Durchschnitts entspricht. Um eine einfache Kennzahl für die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien zu erhalten, beziehen wir den jeweils häufigsten Wert für ein freistehendes Eigenheim bzw. Reihenhaus auf das entsprechende verfügbare Einkommen, so dass sich als Indikator das Vielfache des jährlichen Einkommens ergibt, das bei einem Hauskauf aufzuwenden wäre.

Erschwinglichkeit in Erfurt im Städtevergleich

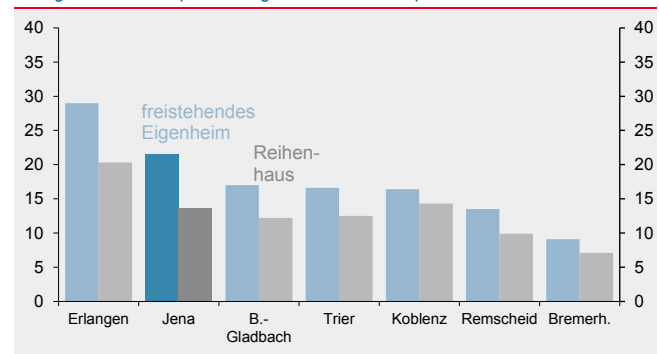
Häufigster Wert Hauspreis/verfügbares Einkommen pro Einwohner



Quellen: LBS Preisspiegel 2018, VGR der Länder, Helaba Volkswirtschaft/Research

Erschwinglichkeit in Jena im Städtevergleich

Häufigster Wert Hauspreis/verfügbares Einkommen pro Einwohner



Quellen: LBS Preisspiegel 2018, VGR der Länder, Helaba Volkswirtschaft/Research

Günstige Alternativen im nahen Umland

Auch unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraft sind die Wohnimmobilienpreise in Erfurt und insbesondere in Jena – im Gegensatz zum Rest des Bundeslandes – im Städtevergleich nicht mehr günstig. Diese Aussage ist aber in zweierlei Hinsicht zu relativieren: Wem die thüringischen Wachstumszentren für einen Wohneigentumserwerb bereits zu teuer sind, der kann in das weitaus günstigere und nahe Umland mit guter Erreichbarkeit des Oberzentrums ausweichen. Dies ist in größeren Ballungszentren nur mit einem erheblich höheren Aufwand für Pendler zu erreichen. Darüber hinaus dürfte in den thüringischen Städten die Verfügbarkeit von Bauland angesichts der jahrelang recht geringen Bautätigkeit noch deutlich höher sein als in vielen anderen Städten. Damit verfügen die politisch Verantwortlichen langfristig über einen größeren Handlungsspielraum, über die Angebotsseite einer zunehmenden Verknappung von Wohnraum entgegenzuwirken. Schließlich könnte auch die Landesregierung durch eine Senkung des Grunderwerbsteuersatzes einen wichtigen Beitrag zur Wohneigentumsbildung leisten und damit die Standortattraktivität für zuzugswillige Fachkräfte erhöhen. Denn seit der Anhebung Anfang 2016 von 5 % auf 6,5 % gehört Thüringen zu den fünf Bundesländern mit dem höchsten Steuersatz. ■