

Wohnungsmarktprognose 2040 für die Stadt Suhl



Bildnachweis Titelbild: https://de.wikipedia.org/wiki/Suhl#/media/Datei:Suhl_Rathaus.jpg

Juli 2020

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Hintergrund.....	5
2. Wohnungsmarktanalyse	6
2.1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	6
2.2. Wohnungsnachfrage	8
2.3. Wohnungsangebot	15
3. Wohnungsmarktprognose	19
3.1. Methodik	19
3.2. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose	21
3.3. Ergebnisse der Haushaltsprognose.....	23
3.4. Bestandsfortschreibung.....	25
3.5. Wohnungsmarktbilanz.....	25
3.6. Resümee.....	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ein- und Auspendler der Stadt Suhl.....	6
Abbildung 2: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2017.....	7
Abbildung 3: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten Thüringens von 2011 bis 2017	8
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Suhl (inkl. der neuen Ortsteile) 2015 bis 2019	9
Abbildung 5: Altersstruktur der Einwohner mit Hauptwohnsitz in 2015 und 201 in der Stadt Suhl ..	10
Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Suhl 2011 bis 2019	10
Abbildung 7: Entwicklung der Wanderungen von Ausländern mit der Stadt Suhl.....	11
Abbildung 8: Entwicklung der Wanderungen ohne die EAE und inkl. der eingemeindeten Gemeinden 2015 bis 2019	12
Abbildung 9: Wanderungen nach Altersklassen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 in der Stadt Suhl.....	12
Abbildung 10: Regionale Wanderungen 2017 – 2019 deutsche Staatsbürger	13
Abbildung 11: Wanderungsverflechtungen 2019 mit den Bundesländern, deutsche und nicht-deutsche,	14
Abbildung 12: Wohnungsbestand der Stadt Suhl differenziert nach Gebäudetypen	15
Abbildung 13: Wohnungsbestand in der Stadt Suhl im Jahr 2019 differenziert nach Baualtersklassen	15
Abbildung 14: Wohnungsbestand in der Stadt Suhl im Jahr 2019 differenziert nach Räumen und Wohnflächen.....	16
Abbildung 15: Entwicklung der hedonischen Mieten in der Stadt Suhl	17
Abbildung 16: Entwicklung der hedonischen Kaufpreise in der Stadt Suhl.....	18
Abbildung 17: Einwohnerprognose bis 2040 in drei Varianten für die Stadt Suhl.....	22
Abbildung 18: Altersstruktur in der Stadt Suhl in 2019 und 2040 in den drei Varianten.....	23
Abbildung 19: Haushaltsprognose in den drei Varianten für die Stadt Suhl bis 2040	24
Abbildung 20: Altersstruktur in der Stadt Suhl in 2019 und 2040 in den drei Varianten.....	24
Abbildung 21: Rückgang des Wohnungsbestands in der Stadt Suhl bis	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge in der Vergangenheit sowie den der drei Prognoseszenarien.....	20
Tabelle 2: Geplanter Wohnungsrückbau im Stadtbau Suhl, Stadt Suhl.....	25
Tabelle 3: Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Suhl bis 2040,	26
Tabelle 4: Neubaubedarfe und Angebotsüberhänge für die Stadt Suhl bis 2040 nach Segmenten	27
Tabelle 5: Jährliche Wohnungsmarktbilanzen in der Basisvariante für die Stadt Suhl bis 2040	28
Tabelle 6: Jährliche Wohnungsmarktbilanzen in der Variante „leichte Wanderungsgewinne“ für die Stadt Suhl bis 2040	28
Tabelle 7: Jährliche Wohnungsmarktbilanzen in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ für die Stadt Suhl bis 2040	29

1. Hintergrund

Die Stadt Suhl mit ihren rund 37.000 Einwohnern liegt im Süden Thüringens. Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist die kreisfreie Stadt ein wichtiger Verwaltungs- und Versorgungsstandort, u. a. als Sitz des Zentralklinikums oder des Amtsgerichts, für die Bevölkerung in der Region. Wie vielerorts in Ostdeutschland zu beobachten, war auch der Wirtschaftsstandort Suhl nach der Wiedervereinigung und Einführung der Marktwirtschaft von Werksschließungen und Insolvenzen betroffen. Zeitgleich verließen viele Menschen die Stadt, so dass die Einwohnerzahl seit 1990 um gut ein Drittel zurückgegangen ist.

Heute verfügt Suhl wieder über eine solide wirtschaftliche Basis. Industrieunternehmen wie zum Beispiel das Feinmesstechnik-Unternehmen PREMATEC Automation GmbH, Paragon GmbH & Co. KGaA, AESCULAP Suhl GmbH, Feinmess Suhl GmbH, CDA GmbH und SHT Sühler Hebezeugtechnik GmbH aber auch das SRH Zentralklinikum Suhl bieten Arbeitsplätze und suchen Fachkräfte, an denen es in Suhl aber auf Grund des hohen Altersdurchschnitts der Sühler Bevölkerung mangelt. Die Alterung der Bevölkerung bedingt ein Geburtendefizit, das bislang nicht durch Zuwanderung ausgeglichen werden konnte, auch wenn die jüngste Entwicklung positiver verlaufen ist als erwartet. Insgesamt steht die Stadt Suhl mit sinkenden Einwohnerzahlen vor wohnungspolitischen Herausforderungen, hat aber auch gute Chancen die zukünftige Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Die im folgenden vorgestellte Wohnungsmarktprognose kann keine Voraussage der zukünftigen Entwicklung sein, sondern ist eine Wenn-Dann-Betrachtung, die aufzeigt, wie sich die Einwohner-, Haushaltszahlen und Wohnbedarfe entwickeln, wenn sich die bisherigen Tendenzen fortsetzen. Sie zeigt aber auch auf, welche Wanderungsgewinne benötigt werden, um weniger stark zu schrumpfen oder die Einwohnerzahl langfristig zu stabilisieren.

2. Wohnungsmarktanalyse

Im Rahmen dieses Kapitels werden zunächst drei zentrale sozioökonomische Faktoren dargestellt, da diese die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Weiterhin werden die Nachfrage und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Suhl differenziert untersucht.

2.1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Pendler

Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Wenn mehr Pendler in die jeweilige Region kommen, spricht man von einem Einpendlerüberschuss. Demgegenüber herrscht ein Auspendlerüberschuss vor, wenn eine Region mehr Aus- als Einpendler aufweist.

Im Jahr 2019 wies die Stadt Suhl 8.472 Einpendler und 6.439 Auspendler und damit einen Einpendlerüberschuss in Höhe von rund 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf.

Deutlicher Einpendlerüberschuss...

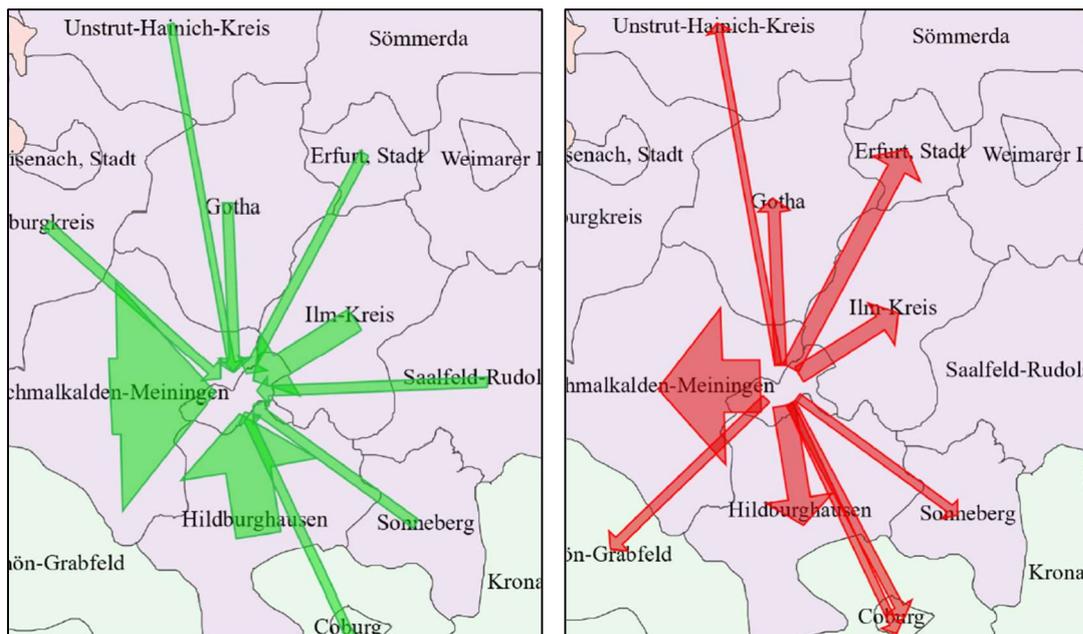


Abbildung 1: Ein- und Auspendler der Stadt Suhl
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Um die Arbeitsmarktregion abzugrenzen, werden die Pendlerverflechtungen näher betrachtet. Hierzu ist in der Abbildung 1 die Stärke der Einpendler- (grün) bzw. Auspendlerströme (rot) mit den Umlandkreisen und der weiteren Region dargestellt. Die stärksten Verflechtungen zeigten sich im Jahr 2019 mit dem Nachbarregionen Schalkalden-Meiningen (+1.257), Hildburghausen (+1.2056) und den

...vor allem aus den Nachbarregionen

Ilmkreis (+459). Auch zu den Städten Coburg und Erfurt bestehen Pendlerverflechtungen. In diesen Fällen übersteigt die Zahl der Auspendler aus Suhl jedoch die Zahl der Einpendler nach Suhl. Das bedeutet, dass die Stadt Suhl für die Umlandkreise einen wichtigen Arbeitsmarkt darstellt, es jedoch auch negative Bilanzen mit den größeren Städten in den Nachbarregionen gibt.

Verfügbare Einkommen

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist das verfügbare Einkommen pro Haushalt. Das verfügbare Einkommen ist die Summe aller Nettoeinkommen, die den Haushalten zufließen und die für Konsum- und Sparzwecke ausgeben werden können.

*Verfügbares Einkommen:
wichtiger Indikator der sozialen
Entwicklung*

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das verfügbare Einkommen je Haushalt in der Stadt Suhl im Vergleich zu den Kreisen und kreisfreien Städten im Land Thüringen am höchsten. Im Jahr 2017 betrug das verfügbare Einkommen in der Stadt Suhl rund 21.400 € pro Haushalt. Der Durchschnitt im Bundesland Thüringen hingegen lag bei rund 19.700 € pro Haushalt.

Hohes Einkommen...

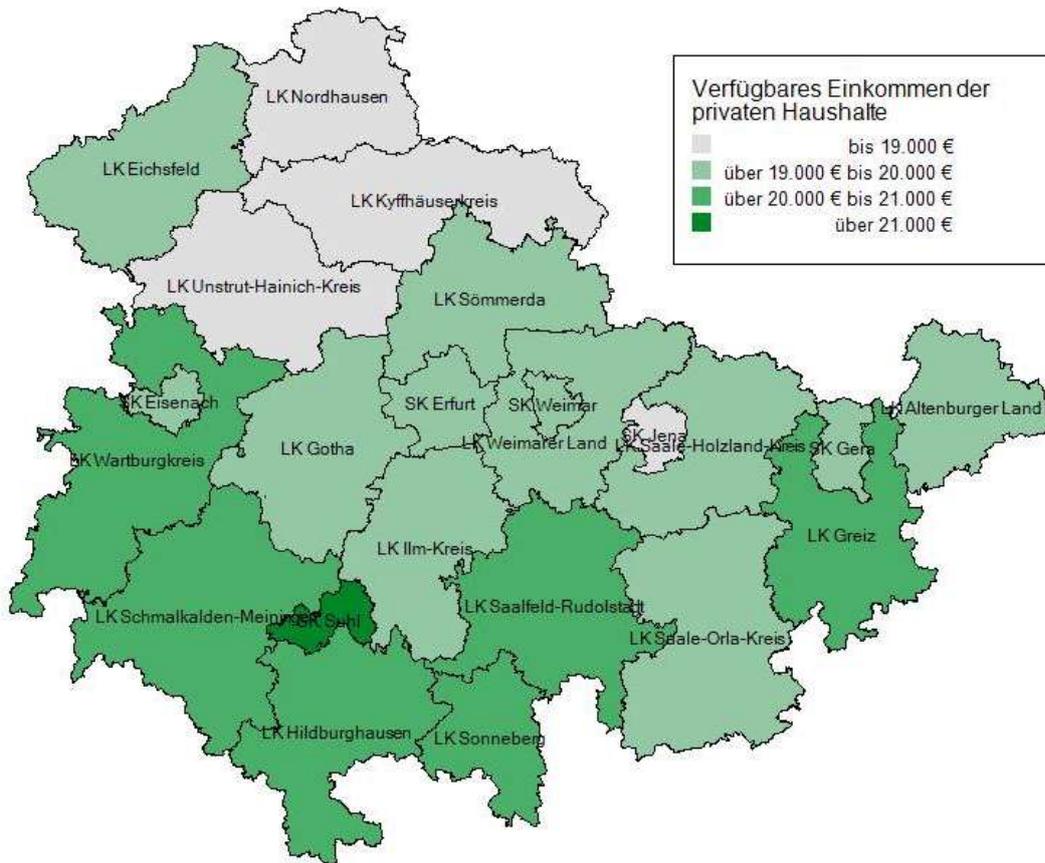


Abbildung 2: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Das verfügbare Einkommen war in den vergangenen Jahren in allen Kreisen und kreisfreien Städten Thüringens kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2011 war der höchste Wert ebenfalls in der Stadt Suhl mit rund 18.200 € pro Haushalt erzielt worden. Wie die nachfolgende Abbildung 3 zeigt, verfügen die Haushalte in der Stadt Suhl über ein deutlich höheres Einkommen gegenüber den anderen fünf kreisfreien Städten Thüringens.

... mit kontinuierlichem Anstieg

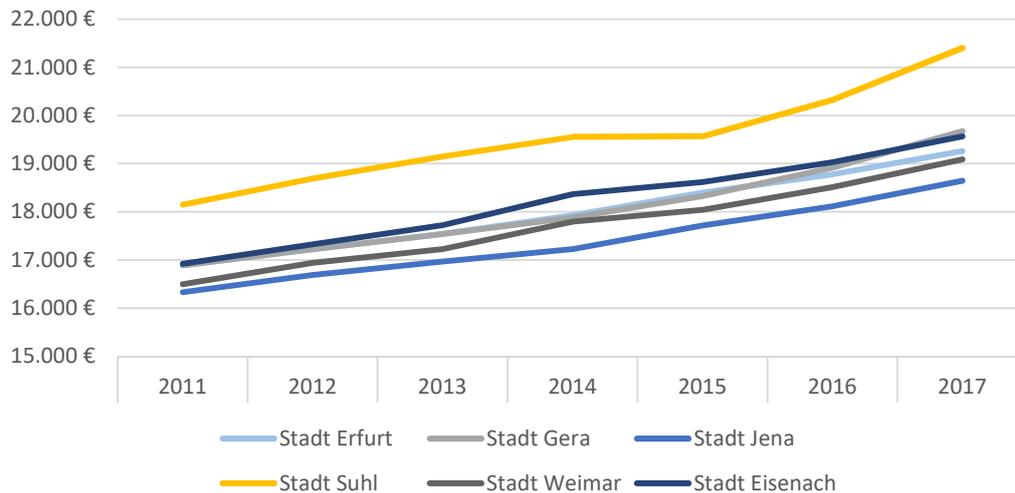


Abbildung 3: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten Thüringens von 2011 bis 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

2.2. Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Suhl, einschließlich der neuen Ortsteile Gehlberg und Schmiedefeld¹, ist in dem Zeitraum von 2015 bis 2019 um 5,2 % auf rund 36.950 ohne die Einwohner mit Nebenwohnsitz und rund 39.470 inklusive der Nebenwohnsitzbevölkerung zurückgegangen. Bezogen auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Suhl, verlor die Stadt damit durchschnittlich ca. 500 Einwohner pro Jahr (-1,3 % p.a.). Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz reduzierte sich ebenfalls kontinuierlich um insgesamt rund 150 seit 2015.

Bevölkerungsverlust von 5,2 %
von 2015 bis 2019

¹ Die beiden Ortsteile Gehlberg und Schmiedefeld a. R. gehören seit der Eingemeindung am 01.01.2019 zur Stadt Suhl. Zu diesem Zeitpunkt stieg die Einwohnerzahl der Stadt Suhl damit statistisch sprunghaft um mehr als 2.000. Tatsächlich hat so ein sprunghafter Zuwachs an Einwohnern nicht stattgefunden, sondern nur eine veränderte Zuordnung bereits vorhandener Einwohner. Um die tatsächliche Einwohnerentwicklung auf dem heutigen Territorium der Stadt Suhl abzubilden, sind in der Abbildung 4 in den Zahlen für die Jahre 2015 bis 2018 die Einwohner von Gehlberg und Schmiedefeld bereits enthalten.

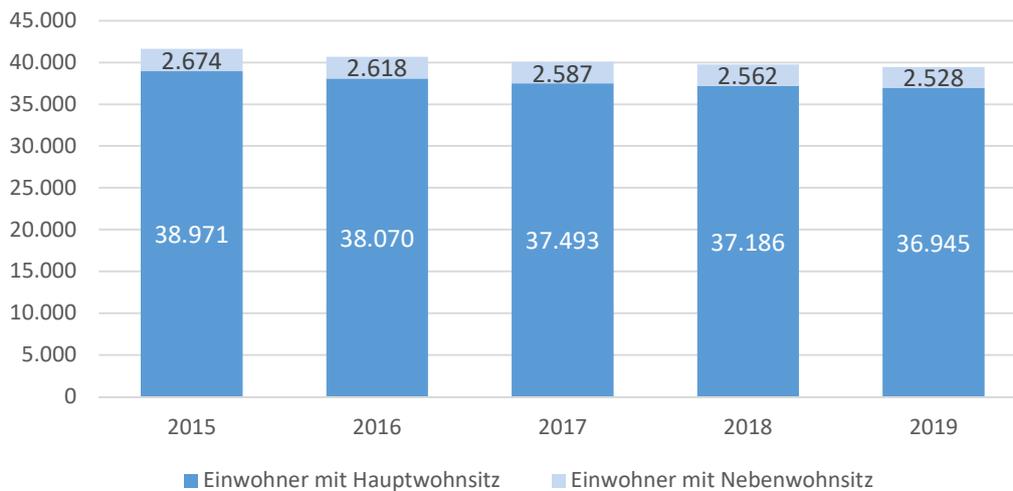


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Suhl (inkl. der neuen Ortsteile) 2015 bis 2019
Eigene Darstellung. Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl

Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. In dem Zeitraum von 2015 bis 2019 konnte vor allem ein Anstieg in den zwei Altersgruppen der Senioren festgestellt werden.

Anstieg der Bevölkerungszahl bei Senioren

In fast allen anderen Altersgruppen zeigte sich hingegen ein Rückgang der Einwohnerzahlen. Am deutlichsten zeigt sich dieser bei den jungen Erwachsenen zwischen 25 und 30 Jahren, deren Zahl sich seit 2015 kontinuierlich um insgesamt über ein Drittel (-35,6 %) verringerte. Ebenfalls höhere und stetige Rückgänge zeigten sich bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (-8,7 %) sowie bei den zwei Altersgruppen der Einwohner zwischen 40 und 65 Jahren (-15,6 % bzw. -9,8 %).

Rückgang der Familien sowie Kindern und Jugendlichen...

Ein Bevölkerungsanstieg hingegen zeigt sich beim Vergleich der Jahre 2015 und 2019 bei der Altersgruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren (+4,2 %) sowie zwischen 30 und 40 Jahren (+1,7 %). Bei den Einwohnern zwischen 30 und 40 Jahren erfolgte der Zuwachs kontinuierlich. Die Bevölkerungszahl der Berufsanfänger hingegen schwankt im Zeitverlauf.

...jedoch Anstiege bei den Berufsanfängern und 30 bis 40-Jährigen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Zahl der Senioren deutlich erhöht hat, mittlerweile sind ein Drittel (33 %) der Einwohner in der Stadt Suhl mindestens 65 Jahre alt, im Jahr 2015 lag deren Anteil noch bei 29 %. Der Anteil der Einwohner zwischen 25 bis 30 Jahren hingegen hat sich am deutlichsten verringert und liegt in 2019 bei nur noch 4 %. Die Veränderungen der Anteile der übrigen Altersgruppen ist deutlich geringer.

Ein Drittel der Einwohner sind Senioren

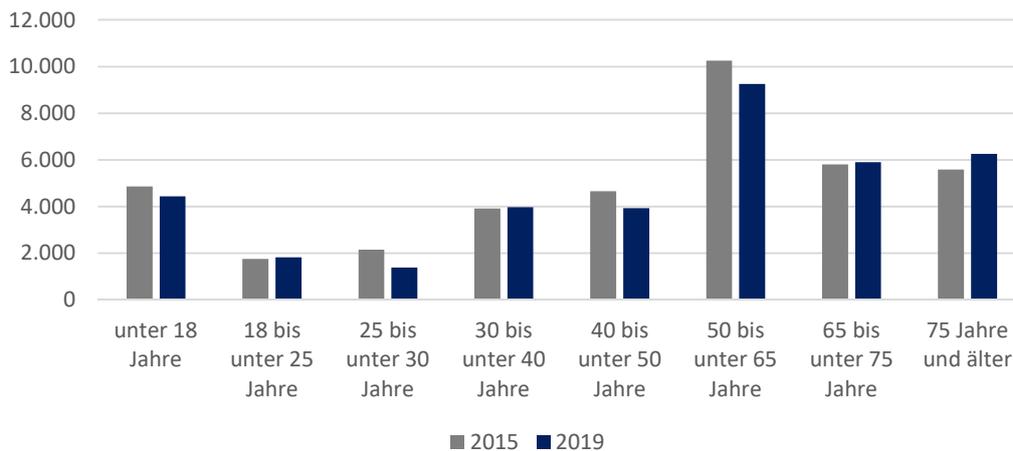


Abbildung 5: Altersstruktur der Einwohner mit Hauptwohnsitz in 2015 und 2019 in der Stadt Suhl
Eigene Darstellung. Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate² sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen.

Der natürliche Saldo der Stadt Suhl, also die Differenz der Geburten und Sterbefälle, war im Zeitraum von 2011 bis 2019 durchgehend negativ. In allen Jahren konnte ein hohes Geburtendefizit festgestellt werden, es starben durchschnittlich im Jahr mehr als doppelt so viele Menschen, wie es Neugeborene gab.

Jährliches Geburtendefizit

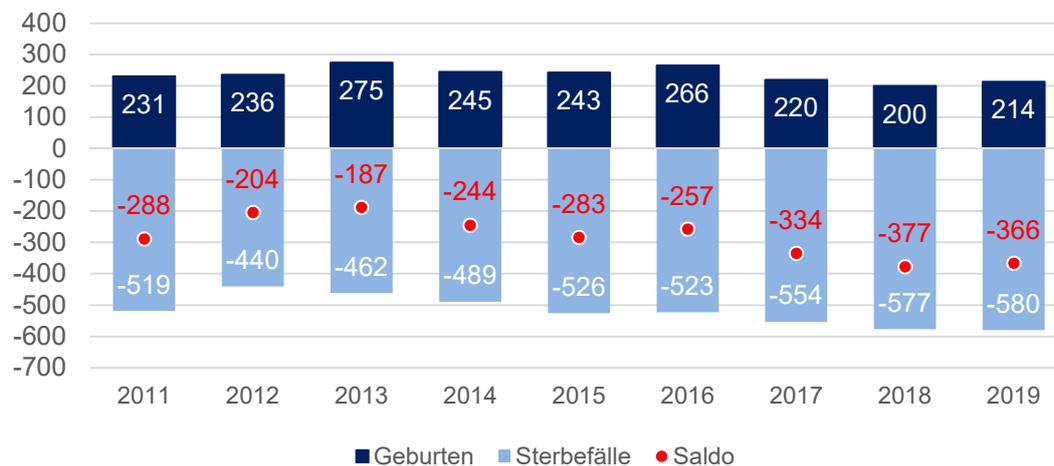


Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Suhl 2011 bis 2019
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl

² Die Fertilitätsrate oder zusammengefasste Fruchtbarkeitsziffer gibt die durchschnittliche Anzahl von Kindern wieder, die eine Frau in ihrem Leben gebärt. Sie ist die Anzahl der Lebendgeburten pro 1.000 Frauen im gebärfähigem Alter (15 bis 49 Jahre) und wird daher stark durch die Altersstruktur der Frauen im gebärfähigem Alter beeinflusst.

Wanderungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung haben Wanderungen einen starken Einfluss auf die Entwicklung der Einwohnerzahl. Wanderungsbewegungen werden auch durch externe Effekte beeinflusst und können im zeitlichen Verlauf stark variieren. Das Wanderungsvolumen hängt beispielsweise von dem Neubau von Wohnungen, der Arbeitsmarktentwicklung oder von der Zuwanderung aus dem Ausland (z.B. durch Schutzsuchende) ab. Insbesondere die Wanderungen von Schutzsuchenden beeinflussen die Statistik der Stadt Suhl stark. Seit dem Jahr 2014 gibt es in der Stadt Suhl eine Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für Asylsuchende. Die nachfolgende Grafik zeigt die Wanderungen seit dem Jahr 2011 und verdeutlicht den durch die EAE entstandenen Effekt.

Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl verändert die Wanderungszahlen

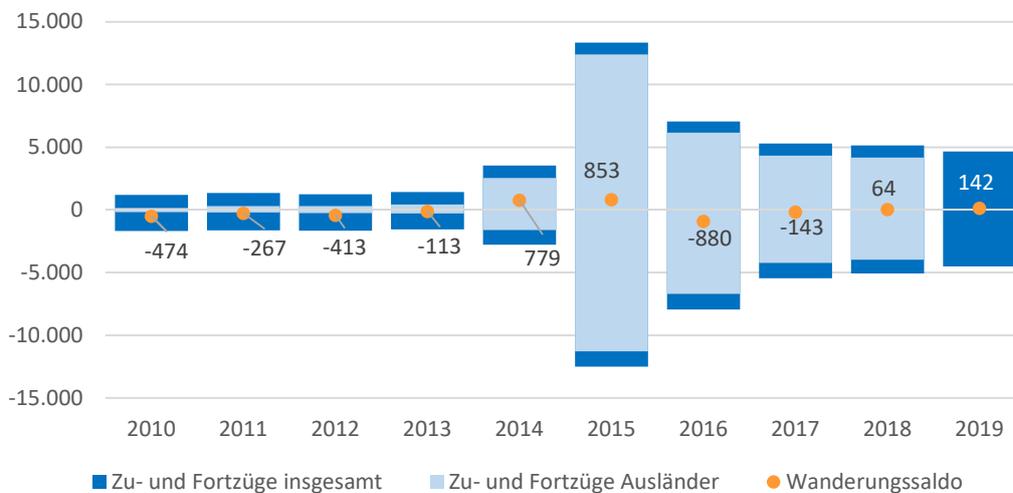


Abbildung 7: Entwicklung der Wanderungen von Ausländern mit der Stadt Suhl
Eigene Darstellung, Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Für die Analyse der Wanderungen wurden für die Jahre 2015 bis 2019 die Zu- und Fortzüge im Zusammenhang mit der EAE herausgerechnet und diese um die Wanderungen der eingemeindeten Gemeinden Schmiedefeld und Gehlberg ergänzt. Die nachfolgende Grafik zeigt die daraus resultierenden Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssalden für die Jahre 2015 bis 2019. Mit Ausnahme des Jahres 2016 überwogen die Zuzüge die Fortzüge, sodass der Wanderungssaldo positiv ausfiel. Der positive Wanderungssaldo kann allerdings den negativen natürlichen Saldo nicht kompensieren, weshalb es auch in den zuzugsstarken Jahren zu einer Abnahme der Gesamtbevölkerung kommt.

Positiver Wanderungssaldo

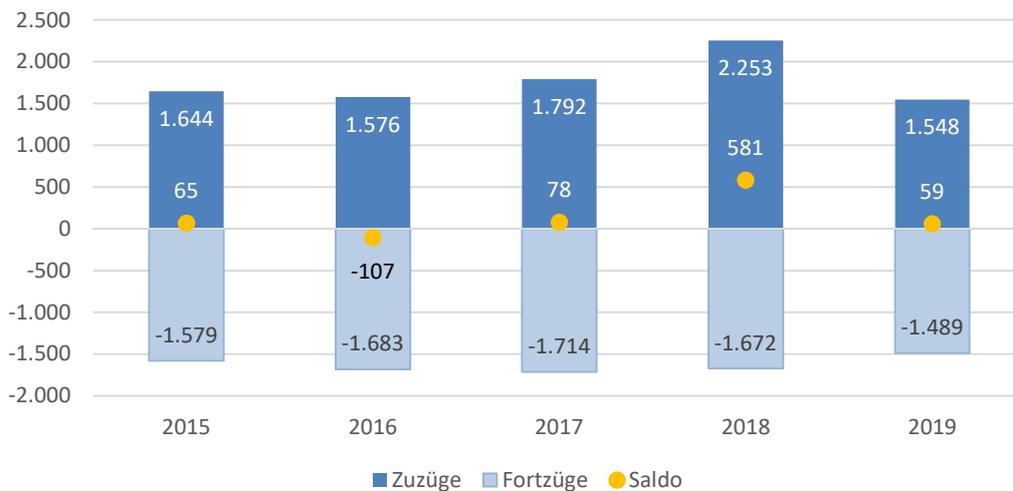


Abbildung 8: Entwicklung der Wanderungen ohne die EAE und inkl. der eingemeindeten Gemeinden 2015 bis 2019
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl und Thüringer Landesamt für Statistik

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Wohnungsnachfrage ist es von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Dafür ist in der nachfolgenden Abbildung 9 der durchschnittliche Wanderungssaldo von 2015 bis 2019 differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Er-sichtlich ist, dass mit Ausnahme der 50- bis unter 65-Jährigen alle Altersgruppen einen positiven Saldo aufweisen. Das bedeutet, dass die Stadt Suhl in nahezu allen Nachfragegruppen (bspw. Familien, Berufsanfänger, Senioren) Wanderungsgewinne erzielen kann.

Wanderungsgewinne in fast allen Altersgruppen

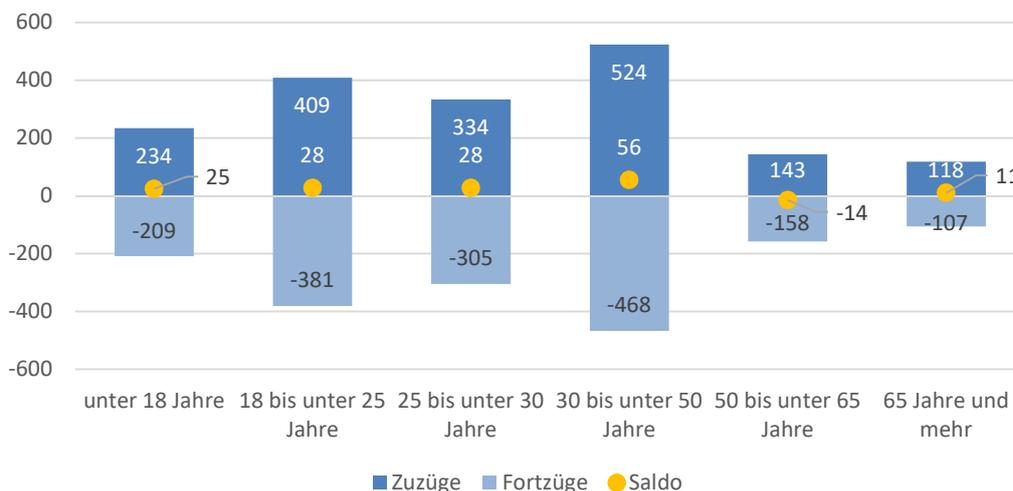


Abbildung 9: Wanderungen nach Altersklassen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 in der Stadt Suhl
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl und Thüringer Landesamt für Statistik

Wanderungen differenziert nach Regionen

Auch bei den regionalen Wanderungsverflechtungen gibt es erhebliche Überlagerungseffekte durch die Zu- und Fortzüge der Bewohner der Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl. In der folgenden Darstellung der Salden der Jahre 2017 bis 2019 werden die Salden der Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft dargestellt, um die wohnungsmarktrelevanten Wanderungen zu betrachten.

Wanderungsverluste an alle Kreise und kreisfreien Städte

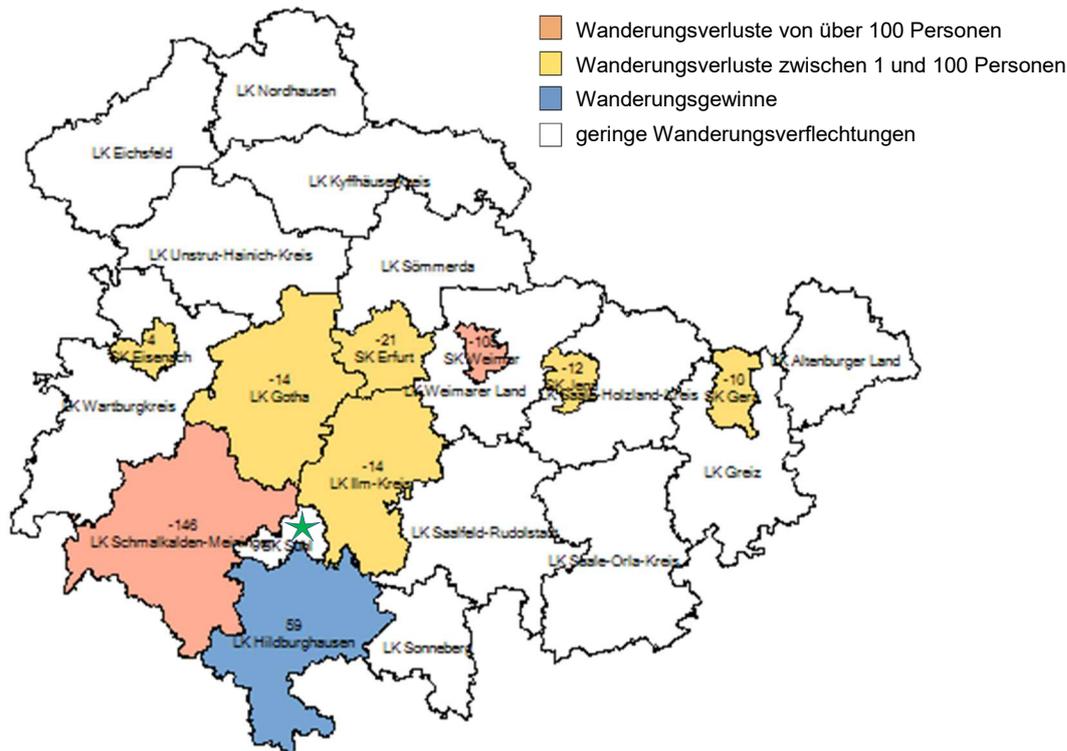


Abbildung 10: Regionale Wanderungen 2017 – 2019 deutsche Staatsbürger
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl und Thüringer Landesamt für Statistik

Quellen: GEWOS / Thüringer Landesamt für Statistik, Aufgrund von methodischen Festlegungen und -vorschriften müssen Werte kleiner = 3 geheim gehalten werden.

Dabei zeigt sich, dass Suhl in den Jahren 2017 bis 2019 Wanderungsgewinne von 59 Personen aus dem Kreis Hildburghausen aufweist. Die größten regionalen Wanderungsverluste sind mit -146 mit dem Landkreis Schmalkalden–Meiningen und der Stadt Weimar (-105) zu verzeichnen. Mit den übrigen Kreisen und kreisfreien Städten Thüringens bestehen nur geringe Wanderungsverflechtungen und auch nur leichte Verluste. An andere Bundesländer verlor Suhl im Betrachtungszeitraum 146 Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft, an das Ausland 104. Um den Effekt der Flüchtlinge, die die EAE in Richtung der Umlandkreise verlassen hier herausrechnen zu können, werden nur Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft betrachtet. Somit wird nur ein Ausschnitt der Wanderungen dargestellt und ein direkter Vergleich mit den Daten auf den Seiten 11 und 12 ist nicht möglich, da in diesen Grafiken auch Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (die nicht in oder aus EAE ziehen) enthalten sind.

Trotz der insgesamt negativen Bilanz sind auch Rückwanderungstendenzen zu beobachten. So gewann Suhl 2019 133 deutsche und nichtdeutsche Einwohner aus Nordrhein-Westfalen hinzu. Die großen Wanderungsverluste in Thüringen beruhen im Wesentlichen auf der Umverteilung der Schutzsuchenden in andere Landesteile.

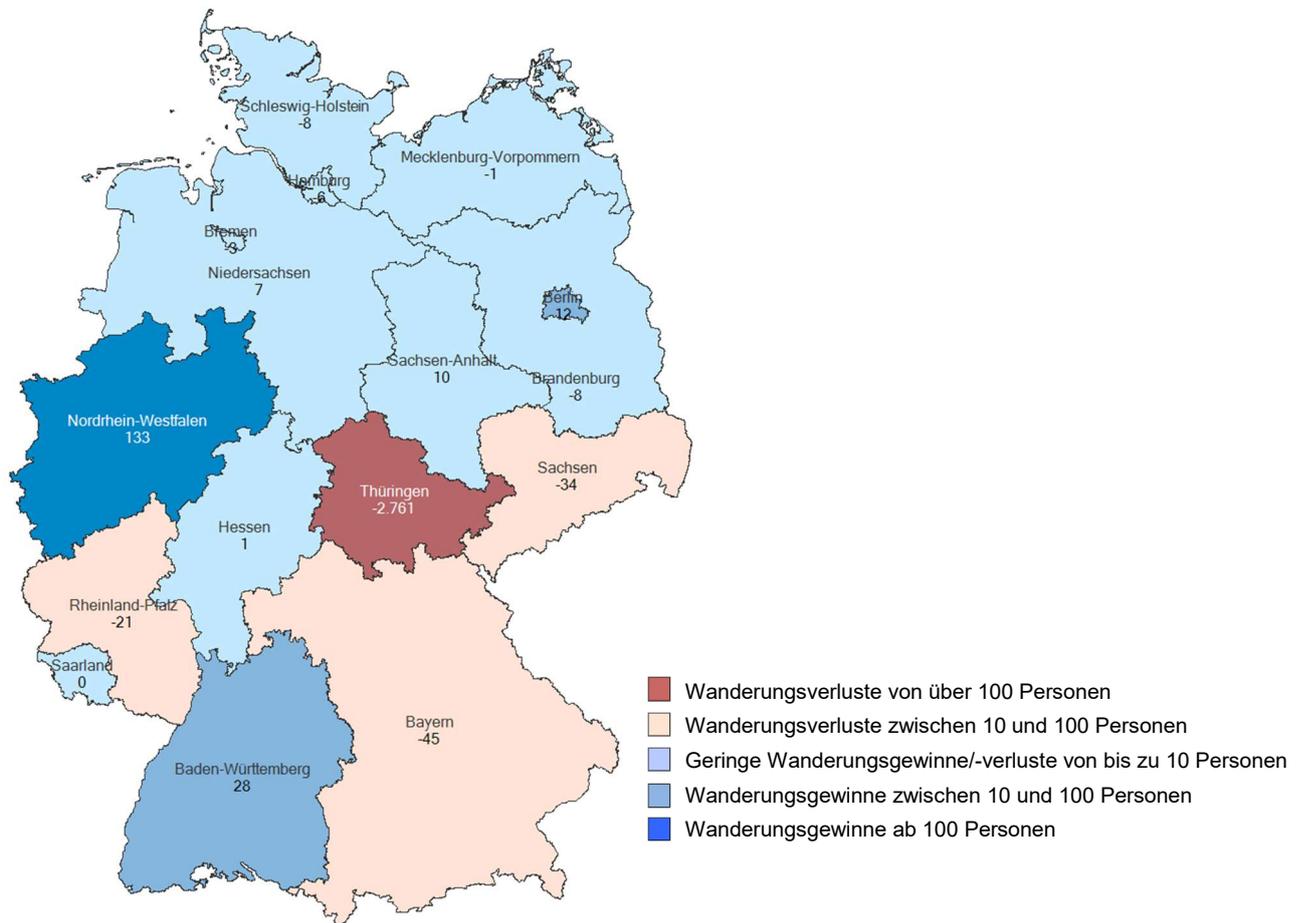


Abbildung 11: Wanderungsverflechtungen 2019 mit den Bundesländern, deutsche und nicht-deutsche, Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister der Stadt Suhl und Thüringer Landesamt für Statistik

2.3. Wohnungsangebot

Rund 22.590 Wohnungen

Segmente

In der Stadt Suhl gab es im Jahr 2019 insgesamt rund 22.590 Wohnungen (ohne Wohnheime). Mit 63 % befindet sich der größte Anteil der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – also Eigenheimen und vermieteten Häusern – liegt insgesamt bei rund 34 %. Rund 3 % der Wohneinheiten befinden sich in Nichtwohngebäuden.

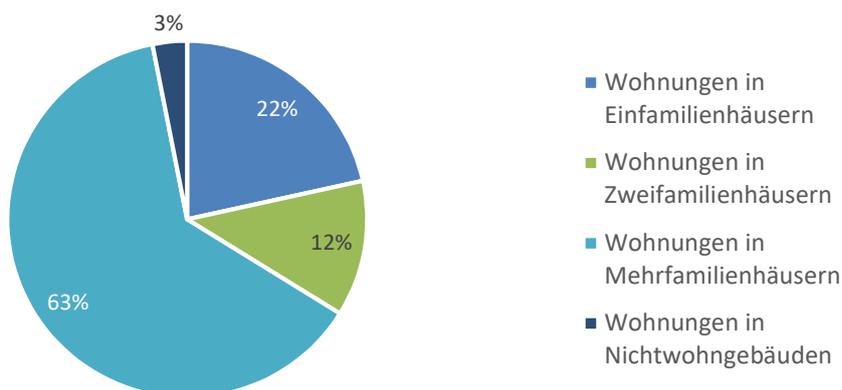


Abbildung 12: Wohnungsbestand der Stadt Suhl differenziert nach Gebäudetypen
Eigene Darstellung, Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Baualterstruktur

In der nachfolgenden Abbildung 13 ist der Wohnungsbestand der Stadt Suhl auf Basis der Zensuserhebung im Jahr 2011 und der seit dem erfolgten Baufertigstellungen nach Baualter dargestellt. Über die Hälfte des Wohnungsbestandes (58 %) wurden zur Zeit der DDR errichtet. Nach der Wiedervereinigung sind etwa 19 % und bis 1948 etwa 22 % der Bestände entstanden.

Viele Bestände aus DDR-Zeiten

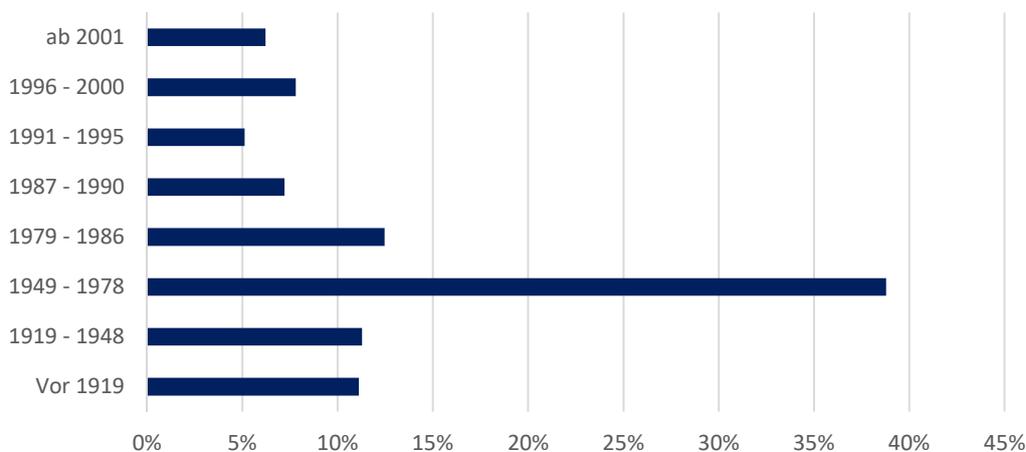


Abbildung 13: Wohnungsbestand in der Stadt Suhl im Jahr 2019 differenziert nach Baualterklassen
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011 und Thüringer Landesamt für Statistik

Wohnungsgrößenstruktur

Kleinere Wohnungen mit bis zu drei Räumen bzw. Wohnflächen unter 60 m² machen über ein Drittel (38 %) des Wohnungsbestands in der Stadt Suhl aus. Wohnungen dieser Größenklasse eignen sich primär für Singles, Paare und Alleinerziehende mit begrenzten Einkommen, darunter auch Senioren, sofern sie den besonderen Lage- und Ausstattungsanforderungen gerecht werden. Wohnungen mit etwa vier Räumen und Wohnflächen zwischen 60 m² bis unter 80 m² sind mit fast einem Drittel (32 %) vertreten. Diese Wohnungen werden überwiegend von Paaren und kleinen Familien genutzt. Größere Wohnungen mit fünf Räumen und Wohnflächen von 80 m² bis unter 100 m² stellen 15 % des Bestandes. Nachfrager sind in erster Linie Familien, die sich kein Wohneigentum leisten können und Paare mit gehobenen Einkommen. Wohnungen mit mindestens sechs Räumen und Wohnflächen ab 100 m² finden sich in aller Regel im Eigenheimsegment. Sie stellen ebenfalls rund 15 % des Wohnungsbestands.

Über 1/3 kleine Wohnungen

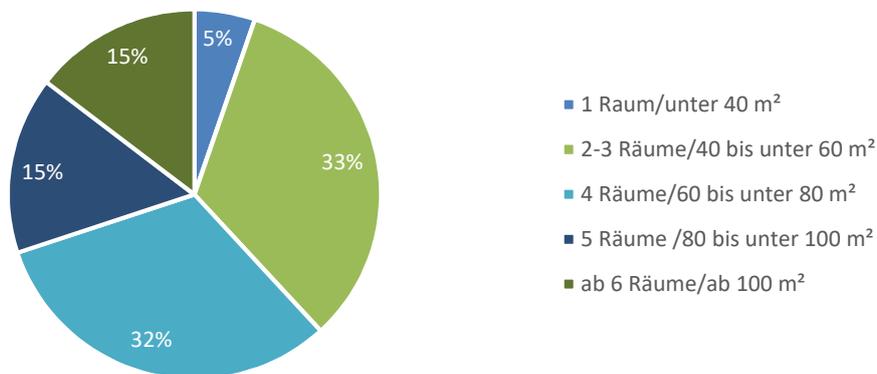


Abbildung 14: Wohnungsbestand in der Stadt Suhl im Jahr 2019 differenziert nach Räumen und Wohnflächen
Eigene Darstellung, Zensus 2011 und Thüringer Landesamt für Statistik

Wohnungsleerstand

Im Jahr 2011 lag die Leerstandsquote im Wohnungsbestand der Stadt Suhl laut Zensus bei 8 % (rund 1.800 Wohneinheiten). Trotz der Rückbaumaßnahmen zwischen 2001 und 2019 erhöhte sich der Leerstand bis zum Jahr 2019 auf rund 2.000 Wohneinheiten und liegt damit aktuell bei rund 9 %. Das Gros des Leerstandes entfiel im Zensus auf den Geschosswohnungsbau (82 %). Bis zum Jahr 2035 ist weiterer Rückbau in Höhe von rund 2.200 Wohneinheiten vorgesehen.

Leerstand 2019: 9 %

Die Leerstandsquote im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt aktuell bei rund 3 % am oberen Rand der Spanne der marktüblichen Fluktuationsraten von 2% bis 3 %. Jedoch entsprechen viele der leerstehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und baulicher Mängel nicht der aktuellen Nachfrage und sind als abgängig zu betrachten, sodass weiterhin Flächen für den Eigenheimbau nachgefragt werden. Die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau liegt noch immer deutlich höher und derzeit bei rund 9 %, sie wird sich durch die geplanten Rückbaumaßnahmen jedoch deutlich reduzieren.

Leerstände im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich geringer

Miet- und Kaufpreisniveau

Im Folgenden wird die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von hedonischen³ Angebotspreisen des Immobilienportals Immoscout24 dargestellt.

Wie die nachfolgende Abbildung 15 zeigt, ist die durchschnittliche Angebotsmiete in Suhl in den vergangenen neun Jahren um insgesamt 23 % gestiegen, dies entspricht einem Anstieg von durchschnittlich 2,5 % p.a.. Während im Jahr 2011 durchschnittlich lediglich 5,67 €/m² für eine Mietwohnung in Suhl verlangt wurden, stieg der Preis zum dritten Quartal 2019 auf die durchschnittliche Angebotsmiete von 6,96 €/m² und damit um rund ein Euro und dreißig Cent.

Mietpreisanstiege in Höhe von 2,5 % p.a.

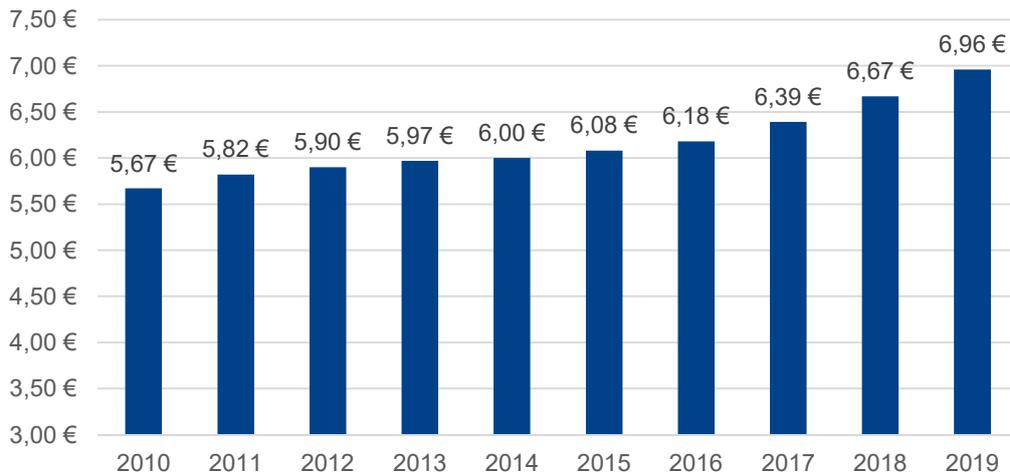


Abbildung 15: Entwicklung der hedonischen Mieten in der Stadt Suhl
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Die Preisentwicklung war für Eigenheime mit 28 % (3,1 % p.a.) und für Eigentumswohnungen mit 44 % (4,8 % p.a.) seit 2010 dynamischer. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen die Niedrigzinsphase, die auch vielen Schwellenhaushalten den Erwerb eines Eigenheims ermöglicht und damit den Nachfragedruck erhöht, zum anderen die gestiegenen Baukosten. Die Angebotspreise, für neuere Eigenheime, die in den letzten drei Jahren errichtet wurden, bewegen sich in einer Spanne von 180.000 € bis 434.000 €. Der Median⁴ liegt derzeit bei 273.000 € pro Objekt.

Preise bei Eigentumsobjekten mit kräftigeren Anstiegen

³ Als hedonisch bezeichnet man eine Bewertungsmethode, die den Preis eines Objekts nach den Preisen seiner Qualitätseigenschaften beurteilt und dazu mit Hilfe der Regressionsanalyse den Preis des Objekts anhand dieser Qualitätsmerkmale ermittelt. In diesem Fall wird zur Preisermittlung für Wohnungen und Häuser jeweils ein Referenzobjekt herangezogen (80 m² bzw. 130 m², mittlere Ausstattungsmerkmale und Wohnlage) um bspw. durch Bestlagen keine Preisverzerrungen zu erhalten.

⁴ Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert und Lageparameter in der Statistik. Der Median ist der Wert, der genau sich genau in der Mitte befindet, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Aufgrund des kräftigeren Preisanstiegs bei den Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2013 die Kaufpreise je Quadratmeter für Eigentumswohnungen höher als die für Eigenheime. Gründe hierfür sind einerseits die Struktur der angebotenen Objekte und andererseits die absoluten Größen. Es ist davon auszugehen, dass im Segment der Eigentumswohnungen nur wenige Bestandsobjekte veräußert werden, so dass sich der Neubauanteil in den Preisen stärker durchsetzt. Weiterhin sind die Quadratmeterpreise kleinerer Objekte höher als die der größeren Wohnungen und Häuser. Da die Wohnflächen von Eigentumswohnungen in der Regel kleiner sind als die der Eigenheime, ist auch dieser Effekt eine Ursache für die vergleichsweise hohen Preise.

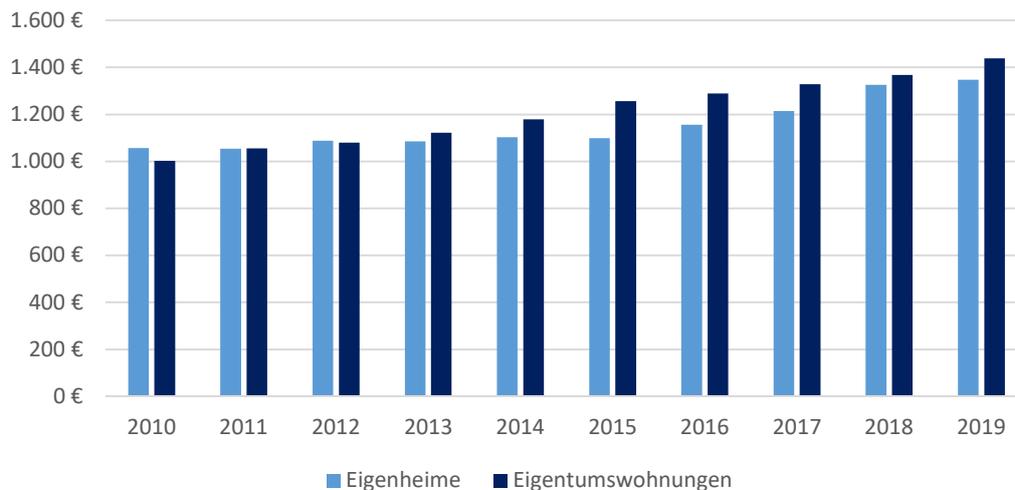


Abbildung 16: Entwicklung der hedonischen Kaufpreise in der Stadt Suhl
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Der Median der Angebotspreise für neuere Eigentumswohnungen, die in den letzten drei Jahren errichtet wurden, beträgt 2.600 €/m² Wfl. Die Preisspanne erstreckt sich von 2.260 €/m² Wfl. bis rd. 2.900 €/m² Wfl. Aktuelle Angebote liegen bei 2.900 €/m² Wfl.

3. Wohnungsmarktprognose

3.1. Methodik

Im Folgenden wird die Methodik der Wohnungsmarktprognose bis 2040 erläutert, aus der im Rahmen dieses Konzeptes die zukünftigen Neubaubedarfe abgeleitet wurden. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose in drei Varianten abgebildet. Parallel wird das Angebot mittels der Fortschreibung des aktuellen Wohnungsbestandes dargestellt. Anschließend werden Angebot und Nachfrage für den Prognosezeitraum in einer Bilanz gegenübergestellt und der Neubaubedarf aus der Bilanz abgeleitet.

Prognose bis 2040

Bei der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Dauerwohnbevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür werden von den mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern die Bewohner von Wohnheimen, von denen keine direkte Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeht, abgezogen. Für die vorliegende Prognose bedeutet das, dass auch die Bewohner der Erstaufnahmeeinrichtung nicht in den Bevölkerungszahlen enthalten sind.

Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten, also der Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge. Daher werden vor der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu diesen Komponenten durchgeführt.

Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird auf Basis der Bevölkerungsdaten die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer für die Stadt Suhl berechnet und in den einzelnen Szenarien im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel des Statistischen Bundesamts für die Neuen Länder (ohne Berlin-Ost).

Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu

Wanderungen als einflussreichste Komponente

erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen. Für die Ableitung der Wanderung konnten wir auf einen langen Stützzeitraum von 2011 bis 2018 zurückgreifen. Ab dem Jahr 2015 konnten wir diese Daten um die Wanderungen, die im Zusammenhang mit der Erstaufnahmeeinrichtung stehen bereinigen, so dass dieser Sondereffekt herausgerechnet werden konnte.

Um einen Korridor der möglichen Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt Suhl aufzeigen zu können, wurden drei Prognoseszenarien erstellt. Die **Basisvariante** der Bevölkerungsprognose wird auf Basis der Entwicklung der jüngeren Vergangenheit erstellt. Das bedeutet, dass sie beschreibt wie sich die Bevölkerungszahl entwickelt, wenn sich die natürliche Entwicklung und Wanderungen wie in der jüngeren Vergangenheit verhalten. Als Stützzeitraum wurden die Jahre 2015 bis 2019 herangezogen. Somit wird in der Basisvariante von einer Entwicklung wie in den vergangenen fünf Jahren ausgegangen. Zusätzlich zur Basisvariante wurden zwei positivere Varianten berechnet. In dem ersten positiveren Szenario „**leichte Wanderungsgewinne**“ wird angenommen, dass sich der Wanderungssaldo aufgrund der Attraktivität der Stadt Suhl langsam und längerfristig um 100 Personen pro Jahr erhöht. Dem zweiten positiveren Szenario „**Ausgleich der Bevölkerungsverluste**“ liegt die Annahme zugrunde, dass es gelingt bis zum Jahr 2040 den Wanderungssaldo um 400 Personen zu erhöhen, so dass der negative natürliche Saldo ausgeglichen werden kann.

Bevölkerungsprognose in drei Szenarien

Der nachfolgenden Tabelle können die daraus resultierenden jährlichen Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge entnommen werden. Zu beachten ist dabei, dass sich in der Regel sowohl die Geburten als auch Sterbefälle mit steigender Einwohnerzahl erhöhen. Weiterhin sind natürlich die Fortzüge an die Einwohnerzahl gekoppelt, so dass sich auch diese tendenziell mit einer höheren Einwohnerzahl verstärken. Ein weiterer wichtiger Faktor, der hier nicht dargestellt aber sehr wohl berücksichtigt wird, ist die Altersstruktur. Diese führt in allen Szenarien zu einer Erhöhung der Sterbefälle gegenüber der Vergangenheit und teilweise zu einer leichten Verringerung der Geburtenzahl.

Wanderungen und natürliche Entwicklungen in den drei Szenarien

	Geburten pro Jahr	Sterbefälle pro Jahr	Zuzüge pro Jahr	Fortzüge pro Jahr
2011-2019	200-300	500-600	1.300-2.300	1.500-1.700
Basisvariante 2020-2040	200	600-700	rd. 1.800	1.500-1.600
Szenario „leichte Wanderungsgewinne“ 2020-2040	200-300	600-700	rd. 1.900	rd. 1.600
Szenario „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ 2020-2040	200-300	600-700	1.900-2.200	rd. 1.600

Tabelle 1: Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge in der Vergangenheit sowie den der drei Prognoseszenarien
Eigene Darstellung

Auf Basis der Bevölkerungsprognosen wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird. Diese Definition weicht somit von der Definition der Wirtschaftshaushalte ab, nach der für sich wirtschaftende Haushaltsmitglieder (z. B. Mitglieder einer Wohngemeinschaft oder für sich wirtschaftende Familienmitglieder wie erwachsene Kinder) als einzelne Wirtschaftshaushalte gezählt werden.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Zusätzlich zur tatsächlichen Belegung von Wohnungen durch die Haushalte wird Wohnraum durch weitere Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt beansprucht. Zu diesen Aktivitäten zählen notwendige Modernisierungen von Wohnungen durch den Eigentümer oder die zeitweilige Belegung von zwei Wohnungen durch einen Haushalt bei einem Umzug. Aufgrund dieser temporären zusätzlichen Beanspruchung von Wohnraum liegt die Zahl der belegten Wohnungen höher als die Zahl der Haushalte. Um diese zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum abzubilden, wird eine sogenannte Fluktuationsreserve auf die Zahl der Haushalte aufgeschlagen. Diese Fluktuationsreserve liegt erfahrungsgemäß bei etwa 2 % der Zahl der Haushalte.

Fluktuationsreserve von 2 %

Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt auf Basis des Wohnungsbestands von 2019. Von diesem Bestand werden Jahr für Jahr Wohneinheiten anhand einer Abgangsquote abgezogen. Die Abgangsquote simuliert die Wohnungen, die dem Bestand durch normalen Abriss, Zusammenlegung o. ä. entzogen werden. Weiterhin wurden die geplanten Rückbaumaßnahmen in der Stadt Suhl in Höhe von 2.196 Wohnungen berücksichtigt.

Abrisse, Umnutzungen und Rückbaumaßnahmen

Um den tatsächlichen Wohnungsneubaubedarf zu ermitteln, gehen bereits in Planung oder Umsetzung befindliche Projekte nicht in die Fortschreibung des Wohnungsbestands ein.

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die Haushalte abgebildet. Die Nachfrage nach Dauerwohnraum wird in einem abschließenden Schritt dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

3.2. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der beschriebenen Annahmen hat GEWOS zunächst die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Dauerwohnbevölkerung in der Stadt Suhl von 2019 bis zum Jahr 2040 in drei Szenarien vorausberechnet.

Bevölkerungsprognose bis 2019 bis 2040

Die Basisvariante beschreibt die Entwicklung, die eintritt, wenn Suhl weiterhin nur moderate Wanderungsgewinne wie in den letzten fünf Jahren realisiert. Die negative natürliche Bevölkerung kann damit nicht ausgeglichen werden. In der Basisvariante sinkt daher die Zahl der Einwohner in der Stadt Suhl von rd. 38.530 in 2019 auf rd. 33.120 in 2040. Das entspricht einem Rückgang um ca. 5.410 Personen bzw. 14,1 %.

Basisvariante -14,1 %

Wenn es gelingt, die Wanderungsgewinne um ca. 100 Personen pro Jahr zu erhöhen, ergibt sich in der Variante „leichte Wanderungsgewinne“ ein geringerer Bevölkerungsrückgang. Bis zum Jahr 2040 verringert sich die Einwohnerzahl in dieser Variante um rund 2.550 Personen bzw. 6,6 % auf rund 35.990.

Variante „leichte Wanderungsgewinne“ -6,6 %

Sollte es gelingen durch Wanderungsgewinne bis zum Jahr 2040 allmählich den negativen natürlichen Saldo aufzufangen, so kann im Prognosezeitraum ein leichter Zuwachs der Bevölkerungszahl um rund 90 Personen bzw. 0,2 % erfolgen. Die Einwohnerzahl im Jahr 2040 würde in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ bei rund 38.620 liegen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen jedes Jahr Wanderungsgewinne von 400 Personen erzielt werden.

Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ +0,2 %

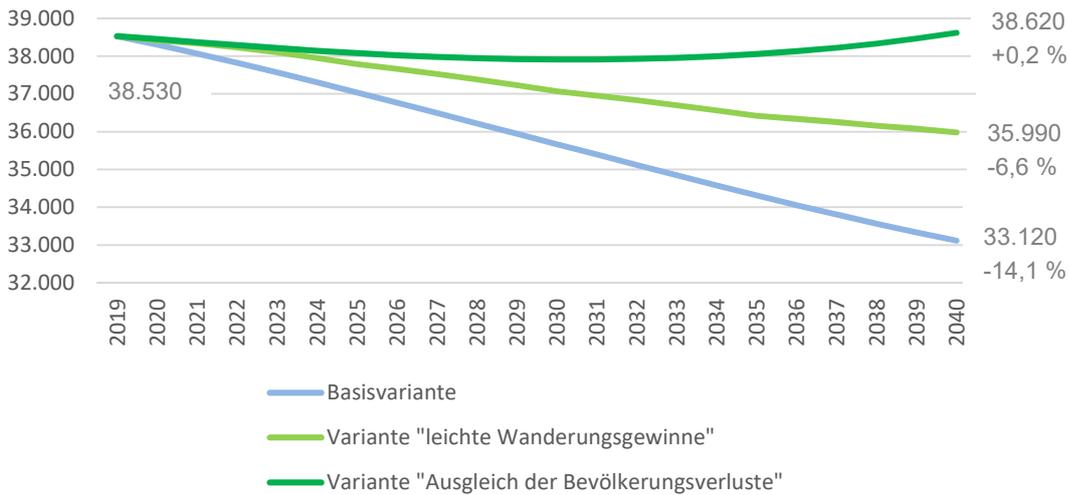


Abbildung 17: Einwohnerprognose bis 2040 in drei Varianten für die Stadt Suhl
Eigene Darstellung, Datenquelle: GEWOS

Die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen relevanten Altersgruppen in der Stadt Suhl ist der nachfolgenden Abbildung 18 zu entnehmen. Auffällig ist in allen drei Varianten der deutliche Rückgang der Einwohner zwischen 50 und 75 Jahren. Die Zahl der Einwohner dieser zwei Altersgruppen reduziert sich von rund 15.740 auf rund 10.670 in der Basisvariante, 11.340 in der Variante „leichte Wanderungsgewinne“ und 11.890 in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsrückgänge“ und damit um rund ein Viertel bis zu einem Drittel. Ein Anstieg der Einwohnerzahl hingegen wird in allen drei Varianten bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren, den Berufsanfängern zwischen 18 und 25 Jahren sowie den Senioren ab 75 Jahren prognostiziert.

Kräftige Rückgänge bei den Einwohnern zwischen 50 und 75 Jahren

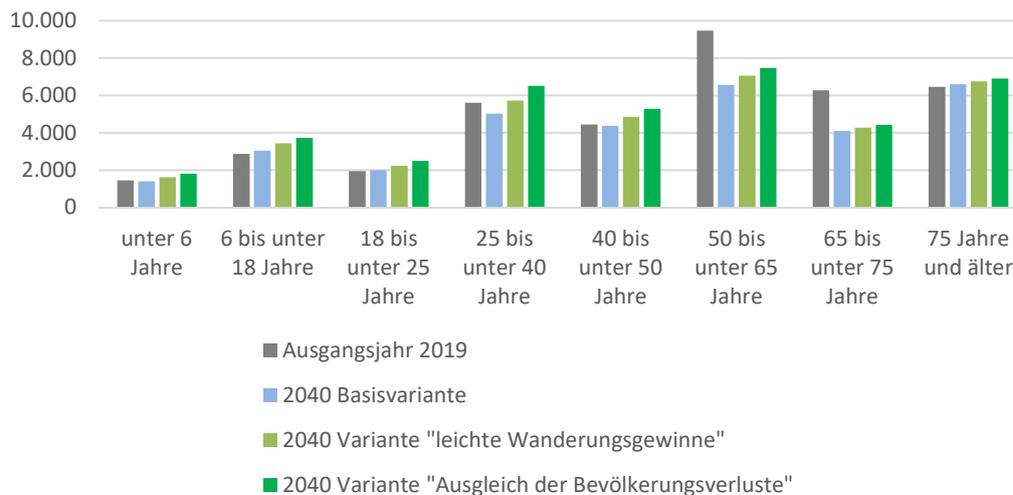


Abbildung 18: Altersstruktur in der Stadt Suhl in 2019 und 2040 in den drei Varianten
Eigene Darstellung, Datenquelle: GEWOS

3.3. Ergebnisse der Haushaltsprognose

Die eigentliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten gebildet. Aus der Prognose der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung wird entsprechend der erläuterten Methodik die Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte abgeleitet. Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte bilden die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist von der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgröße abhängig. Eine Veränderung der Haushaltzahl kann sich also beispielsweise durch einen Bevölkerungsrückgang oder durch eine Zunahme der Zahl kleiner Haushalte ergeben.

Prognose der wohnungsmarkt-relevanten Haushalte

Im Prognosezeitraum bis 2040 wird sich die Zahl der nachfragenden Haushalte je nach Prognosevariante um insgesamt rund 3.130 bzw. 15,2 % in der Basisvariante, 1.870 bzw. 9,1 % in der Variante „leichte Wanderungsgewinne“ und 660 bzw. 3,2 % in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ reduzieren. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird sich von rund 20.560 entsprechend auf 17.430 in der Basisvariante, 18.700 in der Variante „leichte Wanderungsgewinne“ und 19.900 in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ verringern (vgl. Abbildung 19).

Rückgang der Haushaltzahl in allen Prognosevarianten

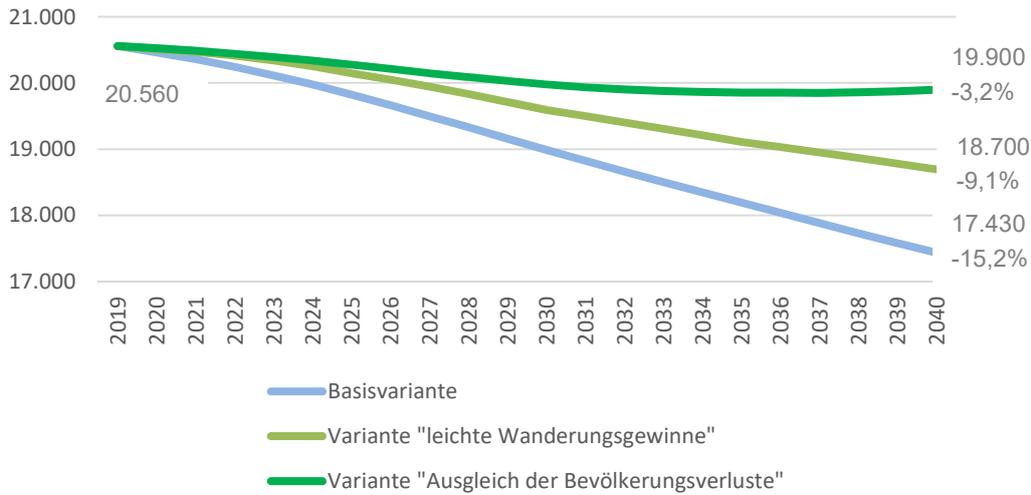


Abbildung 19: Haushaltsprognose in den drei Varianten für die Stadt Suhl bis 2040
Eigene Darstellung, Datenquelle: GEWOS

Die Rückgänge betreffen die quantitative Wohnungsnachfrage von Haushalten aller Größenklassen. Die geringsten Rückgänge sind für die großen Haushalte mit mindestens vier Personen zu erwarten. Da die größten Rückgänge in den kleinen Haushalten mit einer oder zwei Personen zu erwarten sind, fällt die Entwicklung der Haushaltszahl negativer aus als die der Bevölkerungszahl.

Haushaltsrückgang in allen Haushaltsgrößen

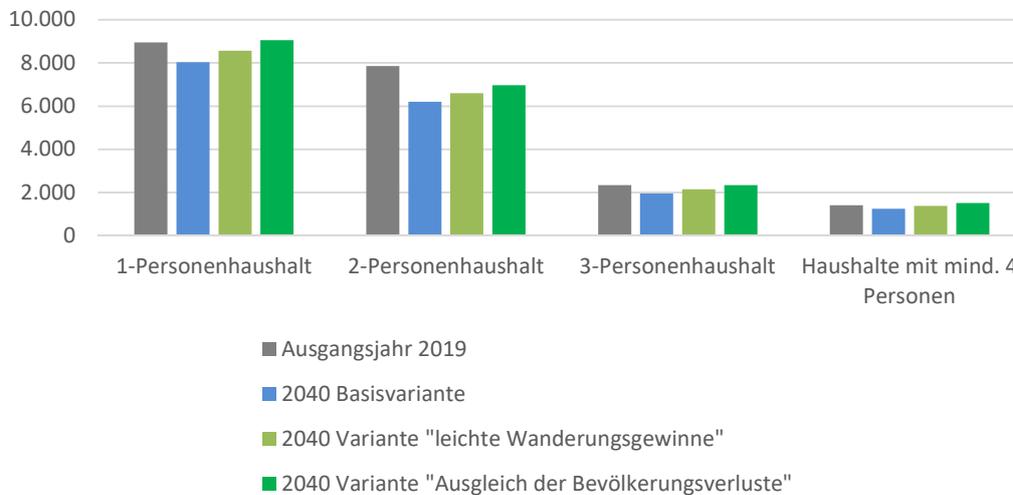


Abbildung 20: Altersstruktur in der Stadt Suhl in 2019 und 2040 in den drei Varianten
Eigene Darstellung, Datenquelle: GEWOS

3.4. Bestandsfortschreibung

Ende 2019 gab es in der Stadt Suhl rund 22.570 wohnungsmarktrelevante Wohnungen. Bis zum Jahr 2040 wird sich diese Zahl um rund 3.070 auf dann rund 19.490 reduzieren. Neben der klassischen Abgangsquote in Höhe von etwa 0,2 % pro Jahr, sind die Rückbaumaßnahmen der Stadt Suhl berücksichtigt. Die Rückbaumaßnahmen sind bis 2027 der „11. Fortschreibung Abrisskonzept“ sowie ab 2028 dem ISEK Suhl 2025 (Schwerpunktgebiet Ilmenauer Straße/Bereich Karl-Marx-Straße und Schwerpunktgebiet Suhl-Nord) zuzuschreiben und in der nachfolgenden Tabelle detailliert aufgeführt.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2040

Jahr	Anzahl der Wohnungen	Jahr	Anzahl der Wohnungen	Jahr	Anzahl der Wohnungen
2021	384	2026	138	2031	276
2022	84	2027	223	2032	47
2023	50	2028	110	2033	262
2024	90	2029	120	2034	95
2025	174	2030	60	2035	83

Tabelle 2: Geplanter Wohnungsrückbau im Stadtumbau Suhl, Stadt Suhl

Neben diesen geplanten Maßnahmen in Höhe von insgesamt 2.196 wird sich der Wohnungsbestand laut Bestandsfortschreibung im Mehrfamilienhaussegment um weitere rund 560 Wohnungen und im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser um insgesamt rund 310 Wohneinheiten reduzieren (klassische Abgangsquote von 0,2 % p.a.).

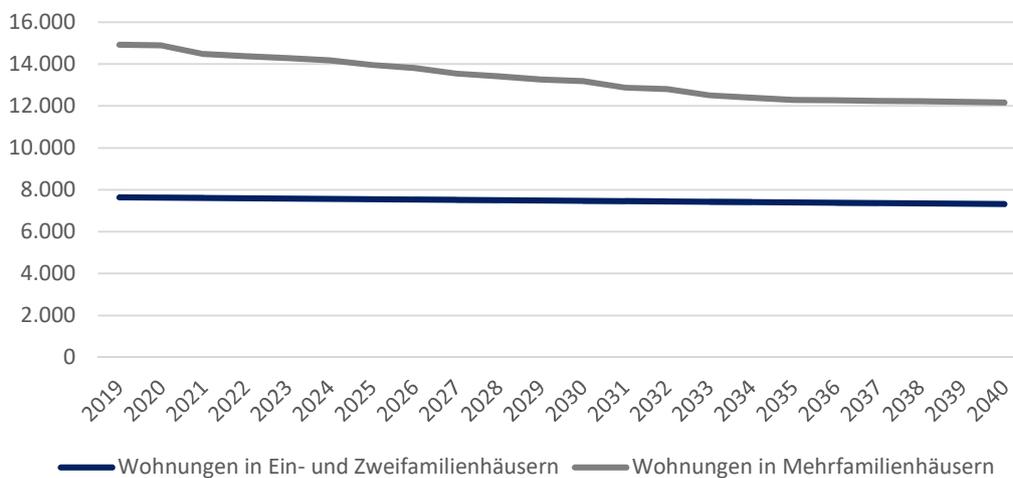


Abbildung 21: Rückgang des Wohnungsbestands in der Stadt Suhl bis
Eigene Darstellung, Datenquelle: GEWOS

3.5. Wohnungsmarktbilanz

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2040 abzuleiten, muss die Nachfrageseite, abgebildet durch die Zahl der Haushalte plus der Fluktuationsquote von 2 % der Haushalte dem Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Durch die-

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

ses Vorgehen wird der tatsächliche Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Dieser ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot. Es wird damit ein nachfragender Haushalt einer Wohneinheit gegenübergestellt, um die rein quantitativen Bedarfe zu bestimmen.

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder gegenwärtige Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten Ende 2019.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus der steigenden Nachfrage, die sich aus dem Anstieg der Zahl der Haushalte über den Prognosezeitraum bis 2040 ergibt.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen über den Prognosezeitraum.

		2019	2025	2030	2035	2040
Nachfrage inkl. Fluktuationsreserve (2 %)	Basisvariante	20.970	20.220	19.370	18.560	17.780
	Variante "leichte Wandlungsgewinne"		20.550	19.990	19.500	19.070
	Variante "Ausgleich der Bevölkerungsverluste"		20.690	20.380	20.250	20.300
Wohnungsangebot	insgesamt	22.570	21.520	20.660	19.690	19.490
Neubaubedarf	Basisvariante	-1.590	-1.290	-1.290	-1.130	-1.710
	Variante "leichte Wandlungsgewinne"		-970	-670	-200	-420
	Variante "Ausgleich der Bevölkerungsverluste"		-830	-280	560	800

Tabelle 3: Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Suhl bis 2040,

Eigene Berechnung

Erläuterung: Die positiven Zahlen zeigen die notwendigen Neubaubedarfe. Diese gibt es lediglich in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ ab dem Jahr 2032. Hier werden diese aufgrund der 5-Jahresschritte nur in 2035 mit 560 und in 2040 mit 800 Wohnungen dargestellt. Die negativen Zahlen zeigen die Angebotsüberhänge (Leerstände) auf.

Im Basisjahr der Prognose 2019 ist der Wohnungsmarkt in der Stadt Suhl von Wohnungsüberhängen geprägt. Der Nachfrage nach 20.970 Wohnungen (Anzahl der Haushalte zuzüglich Fluktuationsreserve) steht rechnerisch ein Wohnungsangebot von 22.570 Einheiten gegenüber. Daraus leitet sich ein Angebotsüberhang von etwa 1.590 Wohneinheiten ab. Bis 2040 geht das Wohnungsangebot ohne Berücksichtigung von Neubauvorhaben um 3.080 Einheiten auf 19.490 Einheiten zurück. Die Wohnungsnachfrage verringert sich ebenfalls in allen drei Prognosevarianten.

Angebotsüberhänge im Ausgangsjahr

In der Basisvariante verringert sich der Angebotsüberhang aufgrund der geplanten Rückbaumaßnahmen bis zum Jahr 2035 zunächst auf rund 1.130. Erhöht sich

Basisvariante: Höherer Angebotsüberhang in 2040

dann aber wieder auf rund 1.710 im Jahr 2040, da sich im letzten Zeitraum von 2035 bis 2040 die Haushaltszahl stärker verringert als die der Wohnungen.

Aufgrund der leichten Wanderungsgewinne gibt es in der zweiten Prognosevariante im Jahr 2040 einen niedrigeren Angebotsüberhang als im Ausgangsjahr 2019. Der geringste Angebotsüberhang zeigt sich in dieser Variante aufgrund der Rückbaumaßnahmen ebenfalls im Jahr 2035 mit rund 200. Bis 2040 wird er dann wieder auf rund 420 ansteigen.

Variante „leichte Wanderungsgewinne“: Reduzierung der Angebotsüberhänge

Sofern es gelingt die negative Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne auszugleichen, ist in der dritten Prognosevariante ab 2035 mit einem Neubaubedarf zu rechnen. Im Jahr 2035 übersteigt die Nachfrage das Angebot um rund 560 Einheiten und für das Jahr 2040 wird ein Neubaubedarf in Höhe von 800 Wohnungen prognostiziert.

Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“: Nachfrageüberhänge

Der Angebotsüberhang, betrifft wie der Neubaubedarf ab 2035 in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ sowohl das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch das Segment der Mehrfamilienhäuser. Laut der dritten Prognosevariante müssten im Jahr 2035 rund 10 % (60 Wohneinheiten) und im Jahr 2040 rund 30 % (240 Wohneinheiten) der Nachfrageüberhänge im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden (vgl. Tabelle 4). Dabei handelt es sich ausschließlich um Ersatzbedarf, der auch ohne die Rückbaumaßnahmen den zusätzlichen Bedarf übersteigen würde.

Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“: Neubaubedarf in beiden Segmenten

		2019	2025	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	Basisvariante		-1.290	-1.290	-1.130	-1.710
	Variante "leichte Wanderungsgewinne"	-1.590	-970	-670	-200	-420
	Variante "Ausgleich der Bevölkerungsverluste"		-830	-280	560	800
Neubaubedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser	Basisvariante		-240	-400	-520	-650
	Variante "leichte Wanderungsgewinne"	-80	-140	-200	-190	-180
	Variante "Ausgleich der Bevölkerungsverluste"		-100	-70	60	250
Neubaubedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser	Basisvariante		-1.060	-880	-610	-1.060
	Variante "leichte Wanderungsgewinne"	-1.510	-830	-470	0	-240
	Variante "Ausgleich der Bevölkerungsverluste"		-740	-210	500	550

Tabelle 4: Neubaubedarfe und Angebotsüberhänge für die Stadt Suhl bis 2040 nach Segmenten

Eigene Berechnung

Erläuterung: Die positiven Zahlen zeigen die notwendigen Neubaubedarfe. Diese gibt es lediglich in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ ab dem Jahr 2031. Hier werden diese aufgrund der 5-Jahresschritte nur in 2035 mit 560 Wohnungen dargestellt (60 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 500 in Mehrfamilienhäusern) und in 2040 mit 800 Wohnungen (250 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 550 in Mehrfamilienhäusern) dargestellt. Die negativen Zahlen zeigen die Angebotsüberhänge (Leerstände) auf.

Die Ableitung der jährlichen Neubaubedarfe erfolgt durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (inkl. der Fluktuationsreserve). Diese kann, differenziert nach Segmenten und den drei Prognosevarianten den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Auch hierbei ist zu beachten, dass die negativen Zahlen einen Angebotsüberhang (Leerstand) widerspiegeln und nur die positiven Zahlen einen Neubaubedarf bedeuten. Rundungsbedingt kann es zudem in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Jährliche Bilanzen

	Basisvariante						
	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser			Neubaubedarf insgesamt
	Nachfrage	Angebot	Neubaubedarf	Nachfrage	Angebot	Neubaubedarf	
2019	7.560	7.640	-80	13.410	14.930	-1.510	-1.590
2020	7.520	7.620	-110	13.360	14.900	-1.540	-1.650
2021	7.480	7.610	-130	13.290	14.480	-1.200	-1.320
2022	7.440	7.590	-160	13.210	14.370	-1.160	-1.320
2023	7.400	7.580	-180	13.120	14.290	-1.170	-1.350
2024	7.360	7.560	-210	13.020	14.170	-1.150	-1.360
2025	7.310	7.550	-240	12.910	13.970	-1.060	-1.290
2026	7.260	7.530	-270	12.800	13.810	-1.010	-1.280
2027	7.210	7.520	-300	12.680	13.550	-880	-1.180
2028	7.170	7.500	-340	12.550	13.420	-860	-1.200
2029	7.120	7.490	-370	12.430	13.270	-840	-1.210
2030	7.070	7.470	-400	12.300	13.180	-880	-1.290
2031	7.030	7.460	-430	12.180	12.880	-710	-1.140
2032	6.990	7.440	-460	12.050	12.810	-760	-1.220
2033	6.950	7.430	-480	11.930	12.520	-590	-1.070
2034	6.910	7.410	-500	11.800	12.400	-600	-1.100
2035	6.880	7.400	-520	11.680	12.290	-610	-1.130
2036	6.840	7.380	-550	11.570	12.270	-700	-1.250
2037	6.800	7.370	-570	11.450	12.240	-800	-1.370
2038	6.760	7.350	-600	11.330	12.220	-890	-1.490
2039	6.720	7.340	-620	11.220	12.200	-980	-1.600
2040	6.680	7.330	-650	11.110	12.170	-1.060	-1.710

Tabelle 5: Jährliche Wohnungsmarktbilanzen in der Basisvariante für die Stadt Suhl bis 2040

Eigene Berechnung

	Variante "leichte Wanderungsgewinne"						
	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser			Neubaubedarf insgesamt
	Nachfrage	Angebot	Neubaubedarf	Nachfrage	Angebot	Neubaubedarf	
2019	7.560	7.640	-80	13.410	14.930	-1.510	-1.590
2020	7.530	7.620	-90	13.390	14.900	-1.510	-1.600
2021	7.510	7.610	-100	13.370	14.480	-1.110	-1.210
2022	7.490	7.590	-100	13.340	14.370	-1.040	-1.140
2023	7.470	7.580	-110	13.280	14.290	-1.010	-1.120
2024	7.440	7.560	-120	13.220	14.170	-960	-1.080
2025	7.410	7.550	-140	13.140	13.970	-830	-970
2026	7.390	7.530	-150	13.070	13.810	-740	-890
2027	7.360	7.520	-160	12.980	13.550	-570	-730
2028	7.330	7.500	-170	12.900	13.420	-520	-690
2029	7.310	7.490	-180	12.800	13.270	-470	-650
2030	7.280	7.470	-200	12.710	13.180	-470	-670
2031	7.260	7.460	-200	12.630	12.880	-250	-450
2032	7.240	7.440	-200	12.550	12.810	-260	-460
2033	7.230	7.430	-200	12.460	12.520	-60	-250
2034	7.220	7.410	-190	12.380	12.400	-30	-220
2035	7.210	7.400	-190	12.290	12.290	0	-200
2036	7.190	7.380	-190	12.220	12.270	-50	-240
2037	7.180	7.370	-190	12.150	12.240	-100	-280
2038	7.170	7.350	-180	12.070	12.220	-150	-330
2039	7.160	7.340	-180	12.000	12.200	-200	-380
2040	7.140	7.330	-180	11.930	12.170	-240	-420

Tabelle 6: Jährliche Wohnungsmarktbilanzen in der Variante „leichte Wanderungsgewinne“ für die Stadt Suhl bis 2040

Eigene Berechnung

Variante "Ausgleich der Bevölkerungsverluste"							
	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser			Neubaubedarf insgesamt
	Nachfrage	Angebot	Neubaubedarf	Nachfrage	Angebot	Neubaubedarf	
2019	7.560	7.640	-80	13.410	14.930	-1.510	-1.590
2020	7.530	7.620	-90	13.400	14.900	-1.500	-1.590
2021	7.520	7.610	-90	13.380	14.480	-1.100	-1.190
2022	7.500	7.590	-100	13.350	14.370	-1.020	-1.110
2023	7.490	7.580	-90	13.320	14.290	-970	-1.070
2024	7.470	7.560	-90	13.280	14.170	-890	-990
2025	7.450	7.550	-100	13.230	13.970	-740	-830
2026	7.440	7.530	-90	13.180	13.810	-620	-720
2027	7.430	7.520	-90	13.130	13.550	-430	-520
2028	7.420	7.500	-90	13.080	13.420	-340	-430
2029	7.410	7.490	-80	13.020	13.270	-250	-330
2030	7.400	7.470	-70	12.980	13.180	-210	-280
2031	7.400	7.460	-50	12.930	12.880	50	0
2032	7.410	7.440	-30	12.890	12.810	80	50
2033	7.420	7.430	0	12.850	12.520	330	330
2034	7.440	7.410	30	12.820	12.400	420	450
2035	7.460	7.400	60	12.790	12.290	500	560
2036	7.480	7.380	90	12.770	12.270	500	600
2037	7.500	7.370	130	12.750	12.240	510	640
2038	7.520	7.350	170	12.740	12.220	520	680
2039	7.550	7.340	210	12.730	12.200	530	740
2040	7.570	7.330	250	12.720	12.170	550	800

Tabelle 7: Jährliche Wohnungsmarktbilanzen in der Variante „Ausgleich der Bevölkerungsverluste“ für die Stadt Suhl bis 2040

Eigene Berechnung

3.6. Resümee

Die Prognoseergebnisse der Basisvariante zeigen, dass Suhl in den kommenden beiden Jahrzehnten weiterhin deutlich an Einwohnern verlieren wird, sollten sich die bisherigen Tendenzen fortsetzen. Ursächlich ist ein demografisches Echo, das auf den Wanderungsverlusten der 1990er und 2000er Jahre beruht. Menschen, die damals abgewandert sind, bekommen ihre Kinder und Enkelkinder andernorts, die Bevölkerung Suhls altert zusehends und schrumpft.

Dieses Szenario ist jedoch keineswegs zwangsläufig. Suhl kann Einwohnerverluste durch Wanderungsgewinne kompensieren, wenn es gelingt, die Stärken der Stadt bekanntzumachen, weiter auszubauen und dadurch die Zuwanderung zu verstärken. So schnitt Suhl in der Prognos-Studie von 2019 als eine der familien- und seniorenfreundlichsten Städte in Deutschland ab. Das Institut der deutschen Wirtschaft bescheinigte Suhl darüber hinaus in seinem Regionalranking 2020 eine vergleichsweise hohe wirtschaftliche Innovationskraft und eine sehr niedrige Kriminalitätsrate. Ein aktives Stadtmarketing kann auf diese Stärken aufbauen.

Um Zuwanderung überhaupt erst zu ermöglichen, muss auch ein attraktives und zeitgemäßes Wohnungsangebot geschaffen werden. Dazu gehören die Modernisierung historischer Gebäude, die Bereitstellung von preisgünstigen und wettbewerbsfähigen Wohnbauflächen sowie ein Angebot an qualitativ hochwertigen Neubauwohnungen im Eigentum und zur Miete. Zielgruppen für diese Angebote können u.a. Rückwanderer aus anderen Bundesgebieten sein, Familien, die bezahlbares Wohneigentum suchen und Arbeitskräfte für die lokale Wirtschaft, denen bislang kein adäquates Angebot gemacht werden kann.

Parallel dazu müssen auch die sich verändernden lokalen Bedarfe gedeckt werden, insbesondere durch die Schaffung weiterer barrierearmer Wohnungen im Neubau und im Bestand sowie die Bereitstellung von Bauflächen auch für einheimische Familien.

Trotz des Angebotsüberhangs von rund 1.590 Wohnungen im Jahr 2019 wurden bereits in der Vergangenheit neue Wohnungen fertiggestellt und auch in Zukunft ist die Planung und Errichtung neuer Wohnungen notwendig. Dies wird zwar einerseits den Leerstand erhöhen, andererseits ist der Wohnungsneubau erforderlich, um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und auf diese Weise die Abwanderung von Haushalten zu verhindern sowie den Zuzug neuer Bewohner zu ermöglichen. Andernfalls würden die Haushalte ihre Suche nach den benötigten Qualitäten (bspw. barrierearm, familiengerecht) in die umliegenden Kommunen verlagern. Bedarfsgerechter Wohnungsbau ist ebenfalls eine Voraussetzung für das Wachstum der Suhler Wirtschaft, denn auch die Arbeitgeber sind auf attraktive Wohnungsangebote für ihre Arbeitnehmer angewiesen.

Aufgrund der zuvor genannten guten Standortqualitäten verfügt Suhl über gute Ausgangsbedingungen ein attraktives Ziel für mehr Zuwanderer zu werden.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Berlin

Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de