REGIONALFOKUS

11. Oktober 2017

Thüringen: Fertigstellungsplus im Wohnungsbau

AUTOR
Barbara Bahadori
Telefon: 0 69/91 32-24 46
research@helaba.de

REDAKTION
Dr. Stefan Mitropoulos

HERAUSGEBER
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/
Leitung Research

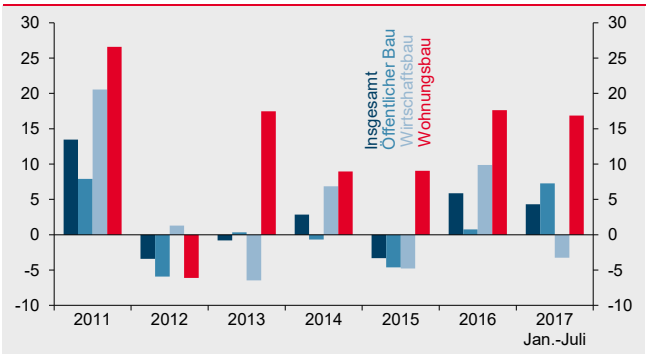
Helaba
Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

In Thüringen ist in den letzten Jahren ein Bauüberhang entstanden, der für zunehmende Fertigstellungen im Wohnungsbau sorgt – 2016 betrug das Plus 45 %. Das Pro-Kopf-Niveau der fertiggestellten Wohnungen bleibt mit Ausnahme Jenas aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die meisten Wohnungen werden in neuen Gebäuden gebaut. Mit einem Anteil von 30 % an den Genehmigungen spielt in Thüringen die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden allerdings eine sehr große Rolle.

In Thüringen übertraf 2016 der Umsatzzuwachs im Wohnungsbau mit 17,6 % das vierte Mal in Folge den Bundesdurchschnitt (13 %). Dabei nahmen die Wohnungsbaugenehmigungen um 46 % auf 7.630 zu, nachdem sie schon 2015 ein Plus von 24 % verzeichneten. Für den sprunghaften Anstieg war die Verschärfung der Energieeinsparverordnung mitverantwortlich. Um die hieraus folgenden Kostensteigerungen zu vermeiden, hatten viele Bauherren 2015 eine Genehmigung beantragt, die bis zum Sommer 2016 erteilt wurde. Dieser Rückenwind sorgte 2016 für einen kräftigen Anstieg der Fertigstellungen auf 5.484 (+45 %).

Thüringen: Wohnungsbau wieder gut gestartet

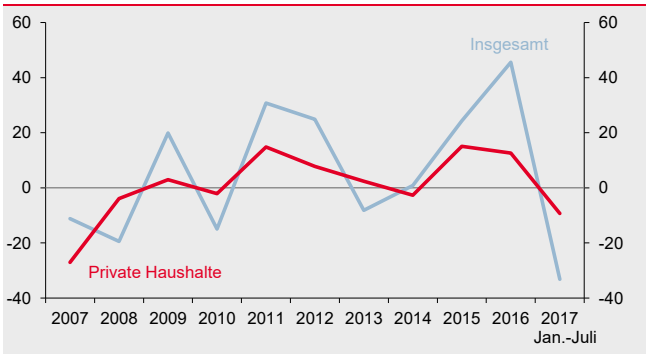
Baugewerblicher Umsatz (Betriebe ab 20 Beschäftigte), % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Genehmigungen nach hohem Plus rückläufig

Thüringen: Wohnungsbaugenehmigungen, % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Dass dennoch ein enormer Bauüberhang besteht, zeigt der Auftragsbestand, der im letzten Jahr durchschnittlich um 17 % höher als im Vorjahr lag und im Juni 2017 sogar um 56 % den Vorjahreswert übertraf. Gelingt eine zügige Abarbeitung, und dafür spricht der Umsatzzuwachs von 17 % in den ersten sieben Monaten, dürfte in diesem Jahr die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nochmals spürbar zunehmen.

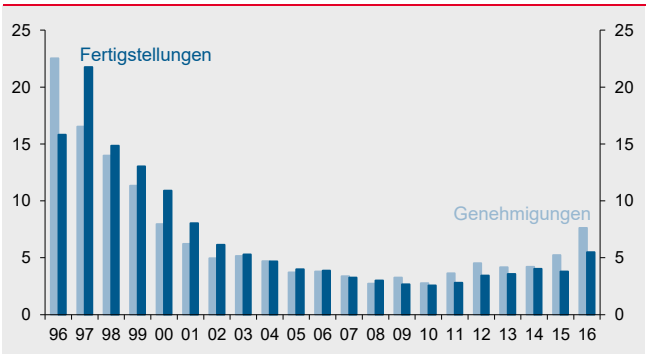
Eine weitere Steigerung der Bautätigkeit ist im Thüringer Wohnungsbau 2018 aber nicht zu erwarten. In den ersten sechs Monaten 2017 gingen die Genehmigungen um ein Drittel zurück. Allerdings geht diese heftige Abnahme nicht von den privaten Haushalten als Bauherren aus (-9,3 %), sondern von den übrigen Bauherren (-52 %), die hauptsächlich im Bau von Drei- und Mehrfamilienhäusern tätig sind, sodass bei diesen Häusertypen das Minus mit 36 % am deutlichsten ist.

Der Bau von Einfamilienhäusern stieg dagegen im ersten Halbjahr 2017 um 3,4 % und bei Zweifamilienhäusern ist von niedrigem Niveau aus sogar ein Plus von 28 % zu beobachten. Die Schaffung von Wohnungen in Wohnheimen spielt in diesem Jahr fast keine Rolle mehr. Nach etwa 1.900 Einheiten im Jahr 2016 dürfte die Zahl auf rund ein Zehntel gesunken sein.

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.

Fertigstellungen in Thüringen über 5.000 Wohnungen

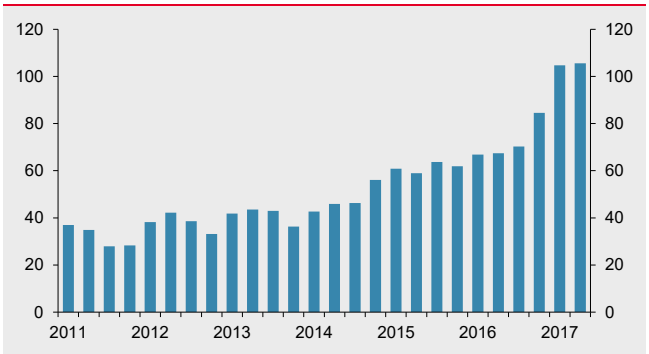
Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden in Tsd.



Quellen: Thür. Landesamt f. Statistik, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hoher Auftragsbestand im Thüringer Wohnungsbau

Auftragsbestand Bauhauptgewerbe, in Mio. €



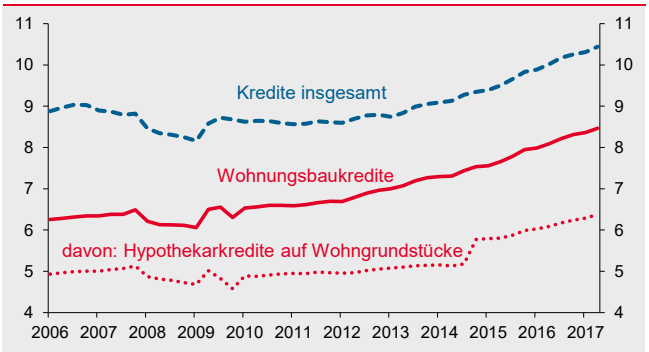
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

64 % der Thüringer Bauherren sind in den ersten sieben Monaten 2017 private Haushalte (2.031 Genehmigungen) – nur letztes Jahr war durch den hohen Anteil an Wohnheimen der Anteil deutlich niedriger (49 %; 3.569 Genehmigungen). Wohnungsunternehmen sind in diesem Jahr mit einem Anteil von 17 % die zweitgrößte Bauherrengruppe gefolgt von den sonstigen Unternehmen mit 9 %. Dabei werden die meisten Wohnungen weiterhin in neuen Gebäuden geplant. Überdurchschnittlich hoch ist in Thüringen aber die Schaffung von Wohnraum im Bestand. Hier wurden in den vergangenen Jahren zumeist 30 % der Genehmigungen erteilt.

Das Interesse an den eigenen vier Wänden drückt sich in Thüringen auch in der Kreditvergabe aus. Seit 2012 steigt der Kreditbestand für den Wohnungsbau von Thüringer Privatpersonen auf zuletzt 8,5 Mrd. € stetig an. Er macht inzwischen 80 % des gesamten Kreditbestands der Privaten in Thüringen aus. Dabei hat sich die Entwicklung in den letzten Jahren beschleunigt. Die Zuwachsraten schwanken seit dem zweiten Quartal 2015 zwischen 4,6 % und 5,7 %.

Banken finanzieren Wohnungsbau der Privaten

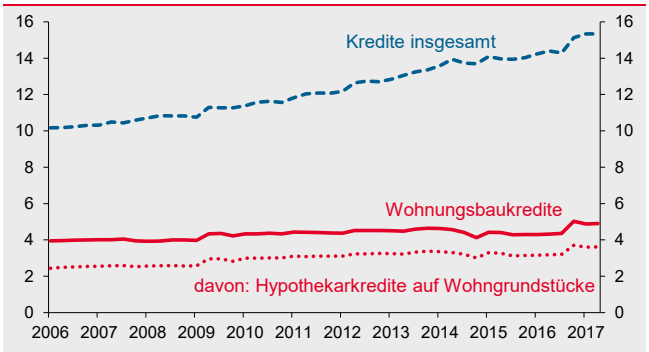
Thüringen: Kreditbestand der Privatpersonen, Mrd. €



Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hoher Auftragsbestand im Thüringer Wohnungsbau

Thüringen: Kreditbestand der Unternehmen und Selbständigen, Mrd. €



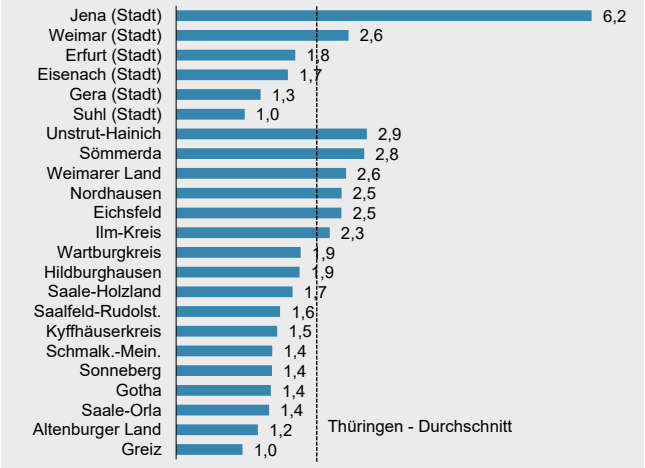
Quellen: Deutsche Bundesbank, Helaba Volkswirtschaft/Research

Auch Unternehmen finanzieren ihre Wohnungsbauvorhaben durch Kredite. Allerdings sind die dafür ausgeliehenen Mittel in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben. Da sich die Unternehmenskredite insgesamt aber seit längerem in einem Aufwärtstrend befinden, hat sich der Anteil der Wohnungsbaukredite daran verringert und liegt inzwischen bei etwa einem Drittel.

Wie sind die Bauaktivitäten im Thüringer Wohnungsbau einzuschätzen? Pro 1.000 Einwohner gerechnet wurden im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2016 in Deutschland 3,2 Wohnungen fertiggestellt. Der entsprechende Thüringer Wert war mit 2,1 Wohnungen deutlich niedriger. Die Ursache für diesen Niveauunterschied liegt hauptsächlich in der Bevölkerungsabwanderung nach der Wiedervereinigung. Der Wanderungssaldo ist aufgrund des Zuzugs aus dem Ausland zwar wieder positiv, was bis 2014 aber nicht ausreichte, um das Geburtendefizit zu kompensieren. Mit dem kräftigen Zuzug der Flüchtlinge nahm 2015 jedoch auch die Einwohnerzahl in Thüringen mit 0,5 % erstmalig seit 1988 wieder zu. Für 2016 liegen noch keine Daten vor.

Nur zwei kreisfreie Städte überdurchschnittlich

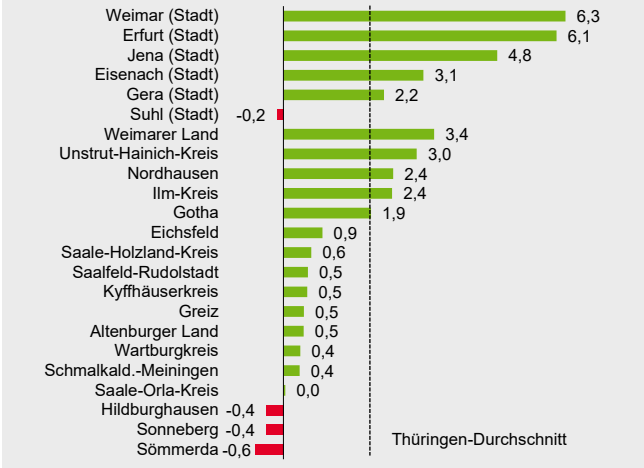
Wohnungsfertigstellungen,
Jahresdurchschnitt 2014-2016 pro 1.000 Einwohner



Quellen: Thür. Landesamt f. Statistik, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Beschäftigungsplus in Erfurt und Weimar sehr hoch

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort:
31.12.2016 gegenüber 31.12.2014



Quellen: Thür. Landesamt f. Statistik, Stat. Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Allerdings ist die Situation nicht in ganz Thüringen gleich. So üben einige Städte und Regionen eine bestimmte Anziehungskraft aus. Gerade die kreisfreien Städte Weimar, Erfurt, Jena und Eisenach weisen eine spürbar positive Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf, die sich dort zwischen 2014 und 2016 niedergelassen haben. Bisher liegt allerdings nur Jena mit 6 Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner über dem Bundesdurchschnitt. Als größte Universitätsstadt Thüringens mit moderner Wirtschaftsstruktur zieht Jena offensichtlich Menschen wie Unternehmen gleichermaßen an.

Weimar übertrifft zusammen mit den Landkreisen Unstrut-Hainich, Sömmerda, Weimarer Land, Nordhausen, Eichsfeld und dem Ilm-Kreis den Landesdurchschnitt bei den Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner.

Langfristig sind die Aussichten für den Thüringer Wohnungsbau insgesamt eher verhalten. So steigt zwar die Zahl der Beschäftigten, wodurch in und um die Wirtschaftszentren die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Allerdings bleibt der Zuwachs vielerorts hinter der Bundesentwicklung zurück und es gibt etliche Landkreise, die neben sinkenden Einwohnerzahlen auch eine abnehmende Beschäftigung zu verkraften haben – mit negativen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand.

Zudem zeigt der Blick auf die Altersstruktur in Thüringen, dass sich spätestens in den nächsten zehn Jahren rund 180.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Ruhestand verabschieden werden. Dies sind 22 % der derzeitigen Arbeitnehmer. Altersgerechtes Wohnen ist somit für alle Regionen Thüringens ein relevantes Thema. Bezahlbare Lösungen für Eigentümer und Wohnungsunternehmen mit den entsprechenden Finanzierungsangeboten sind gefragt. ■