

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

**SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION ERFURTER KREUZ
UMSETZUNGSMANAGEMENT**

1. MONITORINGBERICHT

18. MÄRZ 2026

1 HINTERGRUND UND ZIELSTELLUNG

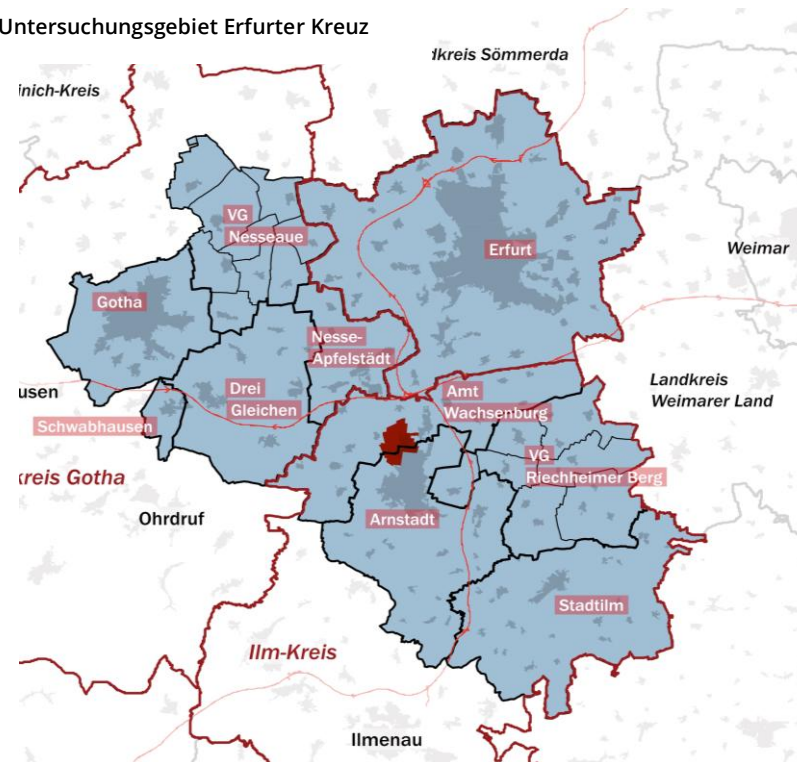
Das Industriegebiet Erfurter Kreuz zwischen den Städten Erfurt, Gotha und Arnstadt ist der wichtigste gewerbliche Standort Thüringens. Geplant ist eine kontinuierliche gewerbliche Erweiterung, wodurch der Arbeitskräfte- und Wohnraumbedarf weiter steigen wird. Daraus resultieren raum- und bauleitplanerische Steuerungserfordernisse sowohl auf Landes- als auch auf kommunaler Ebene und insbesondere das Erfordernis einer abgestimmten Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und dem Freistaat Thüringen. Zu diesem Zweck wurde 2022/2023 die **Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz (SFK EK)** im Kontext der Kooperation Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz in einem partizipativen Prozess mit kommunalen und Landesakteuren erarbeitet. Es wurden im Ergebnis Ziele der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung sowie Empfehlungen zur Umsetzung des erforderlichen Wohnungsbaus definiert. Deren gemeinsame Umsetzung wurde durch Unterschrift der „Kooperationsvereinbarung Erfurter Kreuz“ besiegelt. Der Beschluss ist gleichzeitig der Beginn eines Umsetzungsprozesses, welcher seit Ende 2025 durch ein Umsetzungsmanagement begleitet wird.

Im vorliegenden Monitoring-Bericht wird entsprechend an die Analysen der SFK EK ab dem Jahr 2020 angeknüpft und die aktuelle demographische Entwicklung sowie die Entwicklung des Arbeits- und des Wohnungsmarktes seit der Erarbeitung dargestellt. Es werden ausgewählte Struktur- und Entwicklungsdaten textlich, graphisch und kartographisch abgebildet, sodass sie eine mittel- bis langfristige Beobachtung von Arbeits- und Wohnungsmarkt bzw. Wohnbauentwicklung ermöglichen. Datengrundlage sind insbesondere Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik, der Stadt Erfurt, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Immobilienmarktberichtes Thüringen.

Um eine möglichst differenzierte und kontinuierliche Beobachtung zu ermöglichen, wird im Wesentlichen auf die in der SFK EK analysierten zehn Verwaltungseinheiten

(VE) des Kooperationsraums Erfurter Kreuz abgestellt. Dazu gehören die Städte Erfurt, Gotha, Arnstadt und Stadtilm sowie ein großer Teil der zu den Landkreisen Gotha und Ilm-Kreis gehörenden Gemeinden.

Untersuchungsgebiet Erfurter Kreuz



Darstellung: Urbane Projekte

2 ECKWERTE DER ENTWICKLUNG IM UNTERSUCHUNGSGEBIET ERFURTER KREUZ

Im Kooperationsraum Erfurter Kreuz hat zwischen 2020 und 2024 eine insgesamt **leicht positive Einwohnerentwicklung** stattgefunden. Zwischen 2017 und 2020 stagnierte die Einwohnerzahl noch (+0,1 %).

- Dabei ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen relativ stabil geblieben, ebenso wie die Zahl der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren.
- Die Zahl der Senioren ab 65 Jahren ist noch einmal deutlich angestiegen.
- Durch einen positiven Außenwanderungssaldo, der seit 2020 deutlich zugenommen hat, konnten im Kooperationsraum sinkende Geburten- und kontinuierlich hohe Sterbefallzahlen ausgeglichen werden. Dabei profitierten Verwaltungseinheiten des Landkreises Gotha im Vergleich der Einzeljahre am wenigsten vom Zuzug.
- Der Anstieg der Zuzüge ist insbesondere auf Auslandszuzüge – darunter die Fluchtmigration aus der Ukraine – zurückzuführen, der Anteil an nicht-deutschen Einwohnern stieg deutlich.

Der **Arbeitsmarkt** konnte sich durch Zuzüge und Pendler relativ gut entwickeln:

- Trotz des Eintritts vieler Erwerbstätiger in den Ruhestand ist die Zahl sv-pflichtig Beschäftigter, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsort im Kooperationsraum haben, signifikant angestiegen. Noch stärker stieg die Zahl sv-pflichtig Beschäftigter, die dort arbeiten, jedoch nicht dort wohnen.
- Die Arbeitslosenzahl blieb seit 2020 im Kooperationsraum im Durchschnitt relativ stabil. Gleichzeitig stieg jedoch auch die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II-Leistungsbezug).

Während die Zahl der Einwohner und Haushalte anstieg, sind nicht im gleichen Maße **Wohnungen** hinzugekommen.

- Die Zahl der Baufertigstellungen ist seit 2020 gesunken. Dies ist auf negative Baurahmenbedingungen wie hohe Zinsen und Baukosten zurückzuführen.
- Der Rückgang fiel im Ein- und Zweifamilienhaussegment stärker aus.

ABB. 1 ECKWERTE ZUM UNTERSUCHUNGSGEBIET ERFURTER KREUZ

Erfurter Kreuz Gesamt		2020	2024	Veränderung ggü. 2020	
Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz), davon		327.470	330.985	1,1%	↗
unter 18 Jahren		52.426	51.981	-0,8%	→
18 bis unter 65 Jahren		197.395	198.262	0,4%	→
ab 65 Jahren		77.649	80.742	4,0%	↗
Ausländer		28.709	40.790	42,1%	↗
Außenwanderungssaldo (Summe)		543	1.538	183,2%	↗
Stadt Erfurt		50	708	1316,0%	↗
Ilm-Kreis		111	569	412,6%	↗
LK Gotha		382	261	-31,7%	↘
sv-pflichtig Beschäftigte am Wohnort = Arbeitsort		76.949	78.756	2,3%	↗
sv-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		155.981	161.982	3,8%	↗
sv-pflichtig Beschäftigte (nicht-deutsch)		11.000	17.932	63,0%	↗
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)		11.694	11.782	0,8%	→
fertigestellte Wohnungen (Neubau), davon		558	451	-19,2%	↘
in Ein- und Zweifamilienhäusern		240	177	-26,3%	↘
in Mehrfamilienhäusern		318	274	-13,8%	↘
Neubauquote Ein-/Zweifamilienhäuser (je 1.000 EW)		0,7	0,5	-28,6%	↘
Neubauquote Ein-/Zweifamilienhäuser (je 1.000 EW)		1,0	0,8	-20,0%	↘

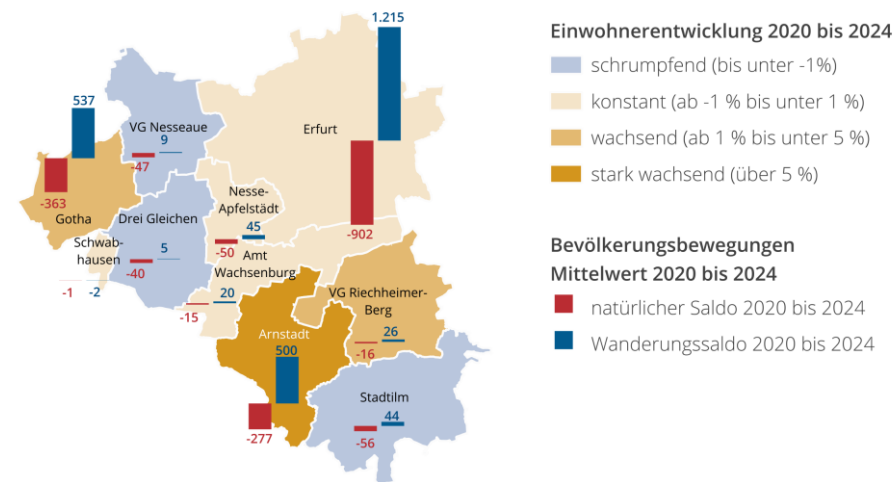
Darstellung: Timourou

Daten: Thüringer Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit

3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

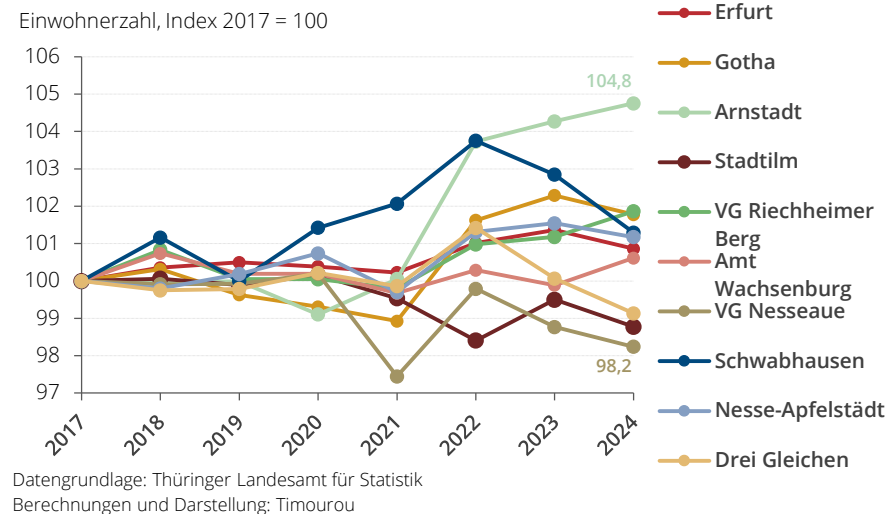
- Zwischen 2017 und 2020 stagnierte in den meisten VE die **Einwohnerentwicklung**. Dagegen war seit 2020 fast in allen VE ein Einwohnerzuwachs zu erkennen, der durch einen positiven **Wanderungssaldo** verursacht wurde:
 - Die positivste Einwohnerentwicklung wurde in der Stadt Arnstadt im Ilm-Kreis registriert (+5,7 %), auch die Stadt Gotha und die VG Riechheimer Berg verzeichneten signifikante Einwohnergewinne. Dort wurde die Zuwanderung durch Geflüchtete aus der Ukraine (Ausnahmeeffekt) verstärkt. Ukrainer wählten häufig kleine oder mittlere Städte, da sich die Wohnraumsuche durch Leerstandsreserven und Bezahlbarkeit einfacher als in Großstädten oder auf dem Land gestaltete.
 - Erfurt blieb im Vergleich zu 2017 bis 2020 weiter stabil (+0,5 %), auch der Ausnahmeeffekt Auslandszuwanderung konnte daran im Saldo nichts verändern.
 - Die Stadt Stadtilm, die VG Nesseaue sowie Drei Gleichen profitierten weniger von den Entwicklungen: Trotz der regionalen Auslandszuwanderung kehrte sich hier der Trend um – von einer 2017 bis 2020 noch stagnierenden Einwohnerzahl hin zu einer signifikant negativen Entwicklung.
- Im Zeitraum 2017 bis 2020 hatten nur noch VG Riechheimer Berg, Amt Wachsenburg und Schwabhausen einen ausgeglichenen **natürlichen Saldo**. Jüngst haben alle VE Sterbeüberschüsse zu verzeichnen: Besonders verstärkte sich dies in der VG Riechheimer Berg, im Amt Wachsenburg sowie in Drei Gleichen und der Stadt Erfurt.
 - Die Zahl der **Geburten** ist dabei in allen VE zwischen 2020 und 2024 gesunken, damit hat sich der Trend verstärkt, besonders stark in den VE Schwabhausen, VG Riechheimer Berg und Drei Gleichen. Hintergrund ist zum einen die spezifische Altersstruktur der Bevölkerung. Diese VE sind nun am Peak eines Generationswechsels angekommen. Zum anderen trug aber auch der bundesweit zu beobachtende starke Rückgang der Geburtenrate zur Entwicklung bei.
 - Die Zahl der **Sterbefälle** hat dagegen – bis auf Nesse-Apfelstädt und der Stadt Arnstadt – zugenommen, besonders stark in Stadtilm, Schwabhausen und Drei Gleichen

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG ZWISCHEN 2020 UND 2024



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3 EINWOHNERENTWICKLUNG ZWISCHEN 2017 UND 2024



- Mit der Einwohnerzunahme stieg die Zahl **nicht-deutscher Einwohner**, intensiviert durch ukrainische Zuwanderung, 2020 bis 2024 stärker als 2017 bis 2020.
 - Am deutlichsten nahm die Dynamik jüngst in Stadtilm zu, aber auch – weit weniger stark – in Arnstadt, Amt Wachsenburg und VG Nesseaue.
 - Weniger stark war die Abweichung in Erfurt, Gotha, VG Riechheimer Berg, Drei Gleichen und Nesse-Apfelstädt. Letzteres deutet darauf hin, dass die ukrainische Zuwanderung diese Entwicklung in den VE nicht so stark beeinflusste.
- Damit stieg der **Ausländeranteil** in der Region insgesamt von 7,2 % (2017) auf 8,8 % (2020) hin zu 12,3 % (2024).
 - Die meisten Ausländer leben in den Städten Erfurt, Gotha und Arnstadt. Hier hat der Anteil auch am stärksten zugenommen.
 - In den ländlich geprägten VE liegt der Anteil bei durchschnittlich nur 2,4 %, in Stadtilm, trotz des dynamischen Anstiegs nur wenig darüber.
- Folgende **Veränderungen der Altersgruppen** haben sich seit 2020 ergeben:
 - Die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren ist in allen VE gesunken, besonders in Stadtilm, VG Riechheimer Berg und Nesse-Apfelstädt. Die Anzahl der Jugendlichen bis unter 18 Jahren ist dagegen fast überall gestiegen. Insbesondere in der VG Riechheimer Berg.
 - Die Anzahl junger Erwachsener bis unter 30 Jahre ist ebenfalls überall gestiegen, besonders stark in der Stadt Arnstadt und in Drei Gleichen.
 - Die Anzahl der Einwohner zwischen 30 bis unter 45 Jahren ist insgesamt leicht gesunken, in Schwabhausen, Drei Gleichen und VG Nesseaue stark. In Gotha blieb die Altersgruppe gleich groß. Allein in Arnstadt nahm sie deutlich zu.
 - Die Zahl Erwachsener zwischen 45 und 65 Jahren nahm ebenfalls leicht ab, einzig in Schwabhausen stieg sie stark.
 - Die Zahl der Senioren stieg insgesamt an, besonders unter älteren Senioren ab 80 Jahren. Am stärksten fiel dies in Nesse-Apfelstädt, Arnstadt und der VG Riechheimer Berg aus.
- 2024 lag der Anteil an Kindern und Jugendlichen in den Gemeinden der VG Riechheimer Berg und in der Gemeinde Amt Wachsenburg (jeweils 17,7 %) am höchsten. Der Anteil der Einwohner im Familiengründungsalter (30 bis unter 45) war in Erfurt und den Mittelstädten am größten. Nesseaue (27,6 %) und Nesse-Apfelstädt (26,7 %) registrierten den größten Seniorenanteil.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DES ANTEILS NICHT-DEUTSCHER ZWISCHEN 2017 UND 2024

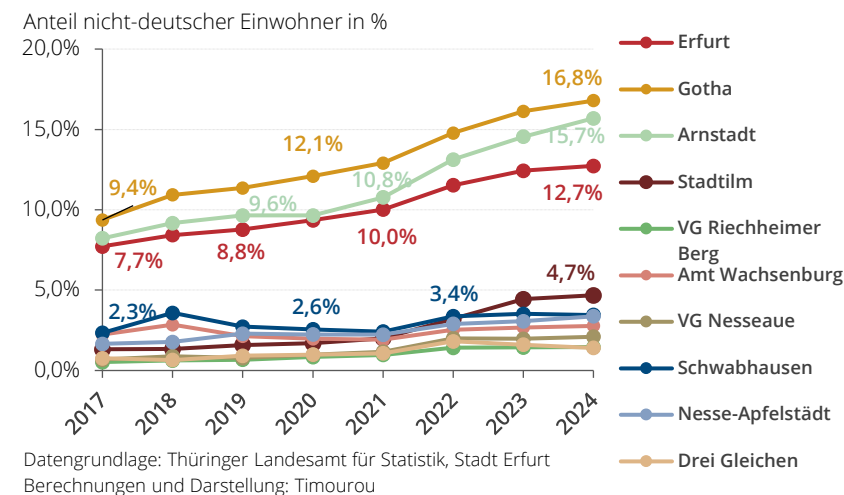
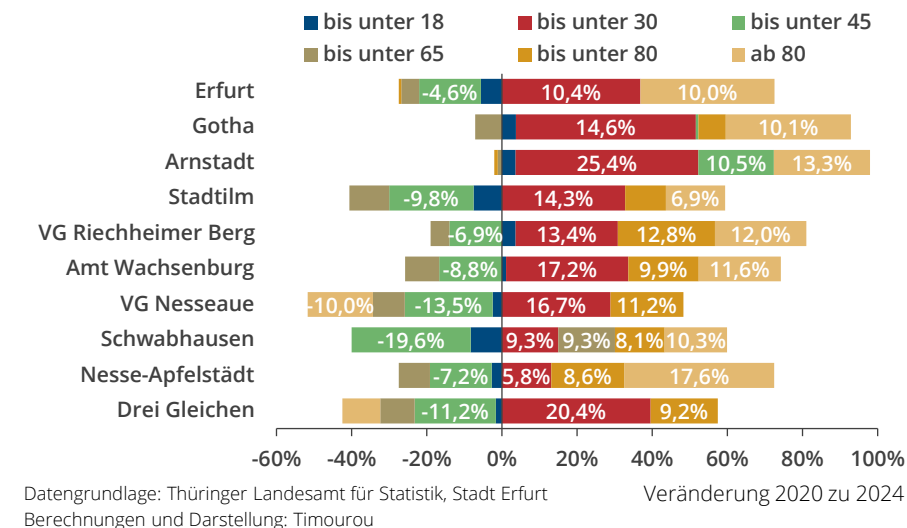
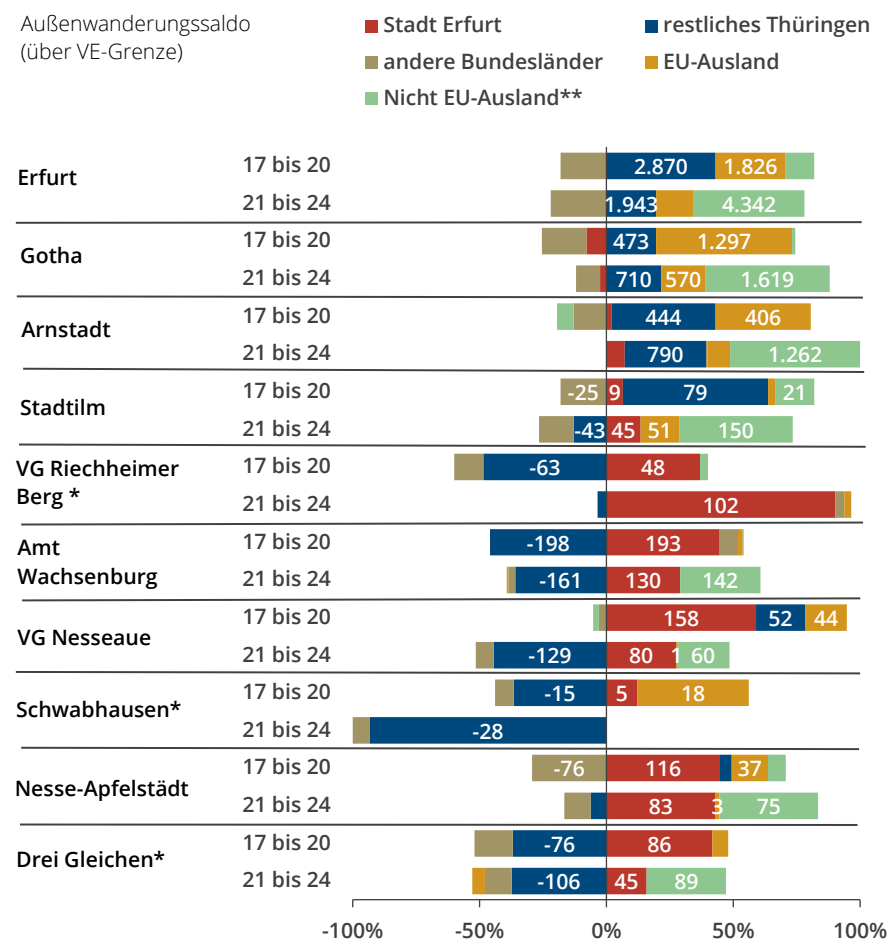


ABB. 5 VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN 2020 ZU 2024 IN %



- Folgende zentrale Erkenntnisse lassen sich aus der Wanderungsstatistik des TLS zum Wanderungssaldo nach Herkunft und Ziel für die Stadt Erfurt und die jeweils einzelnen VE gewinnen:
 - Nicht-EU-Ausland:** Die VG Riechheimer Berg, Schwabhausen und Nesse-Apfelstädt haben jüngst und auch im Zeitraum 2017 bis 2020 per Saldo nicht von Zuzug aus Ländern außerhalb der EU gewonnen. Alle anderen VE hatten daher erstmalig oder erneut zwischen 2020 und 2024 ein signifikantes Wanderungsplus zu verzeichnen, insbesondere die Städte Erfurt, Gotha und Arnstadt.
 - EU-Ausland:** Für die VE VG Riechheimer Berg, Amt Wachsenburg, VG Nesseaue, Nesse-Apfelstädt, Schwabhausen und Drei Gleichen aber auch für Stadtilm spielte die Zuwanderung aus dem EU-Ausland seit 2017 keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle. In Arnstadt ist der Saldo jüngst gesunken.
 - Andere Bundesländer:** Der Wanderungssaldo ist sowohl in Erfurt als auch den anderen VE anhaltend negativ bzw. ausgeglichen. Der Verlust per Saldo ist in Erfurt gestiegen, während er in Gotha und Arnstadt gesunken ist.
 - Thüringen:** In Erfurt ist das Wanderungsplus mit Thüringen im Vergleich zum vorherigen Zeitraum deutlich gesunken. Gotha und Arnstadt gewannen jüngst mehr Einwohner hinzu. In den anderen (ländlich geprägten) VE und Stadtilm war der Wanderungssaldo negativ.
 - Umlandwanderung aus Erfurt:** Hiervon profitierte jüngst vor allem die VG Riechheimer Berg, deutlich mehr als im Zeitraum 2017 bis 2020. Auch Amt Wachsenburg, die VG Nesseaue und Nesse-Apfelstädt verzeichneten ein signifikantes Wanderungsplus mit Erfurt, welches allerdings jüngst zurückging.

ABB.6 AUßENWANDERUNGSSALDO NACH ZIEL/HERKUNFT FÜR DIE VERWALTUNGSEINHEITEN ZWISCHEN 2017 UND 2024



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, *geringe Fallzahlen nicht dargestellt, ** inkl. unbekannt Berechnungen und Darstellung: Timourou

4 ARBEITSMARKTENTWICKLUNG

- Die Zahl der **sv-pflichtig Beschäftigten** in allen VE des Kooperationsraums insgesamt hat zwischen 2020 und 2024 um 3,8 % zugenommen, jedoch verlief die Entwicklung in den einzelnen VE gegenläufig:
 - So ist sie in den VE Drei Gleichen, Nesse-Apfelstädt, VG Nesseaue und Stadtilm recht deutlich zurückgegangen.
 - Dagegen nahm die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Schwabhausen, in Amt Wachsenburg, der VG Riechheimer Berg und Arnstadt stark zu.
 - In Erfurt stieg die Zahl zwar nur relativ leicht an, absolut betrachtet sind dies mit rd. 4.500 Beschäftigten jedoch drei Viertel der gesamten Zunahme des Raumes Erfurter Kreuz.
 - Relativ stark stieg die Zahl der Beschäftigten in Arnstadt, Schwabhausen, VG Riechheimer Berg und Amt Wachsenburg. In Arnstadt hat die Zahl der Beschäftigten, die gleichzeitig an ihrem Arbeitsort wohnen, besonders zugenommen.
- Der Anteil an ausländischen Beschäftigten stieg insgesamt deutlich an, von 8,4 % (2020) auf 13,3 % (2024). Am höchsten ist er in den Städten Erfurt, Gotha und Arnstadt – in Arnstadt ist er am stärksten gestiegen, was auch auf die chinesischen Beschäftigten zurückzuführen sein dürfte. In den ländlichen VE und Stadtilm liegt er bei maximal rd. 5 %.
- Die Zahl älterer Beschäftigter ab 55 Jahren stieg um 7,3 %, deutlich weniger als noch zwischen 2017 und 2020 (14,3 %).
- Im Vergleich zum Zeitraum 2017 bis 2020 ist die Anzahl der **Einpendler** in die VE des Kooperationsraums deutlich um 5,5 % angestiegen – während die Zahl vorher abnahm (-1,1 %). Gleichzeitig hat sich die Zahl an **Auspendlern** deutlich weniger verstärkt. Zusammen mit den gestiegenen Zahlen der Beschäftigten lässt sich daraus eine deutliche Steigerung der Arbeitsmarktbedeutung ableiten.
 - Am stärksten trifft die Steigerung der Einpendlerzahlen auf Arnstadt, die Gemeinden der VG Riechheimer Berg und des Amtes Wachsenburg sowie Schwabhausen zu.
 - Eine negative Entwicklung der Einpendlerzahlen dagegen ergab sich in Stadtilm, VG Nesseaue und Drei Gleichen.

ABB. 7 VERÄNDERUNG DER ZAHL SV-PFLICHTIG BESCHÄFTIGTER 2020 BIS 2024

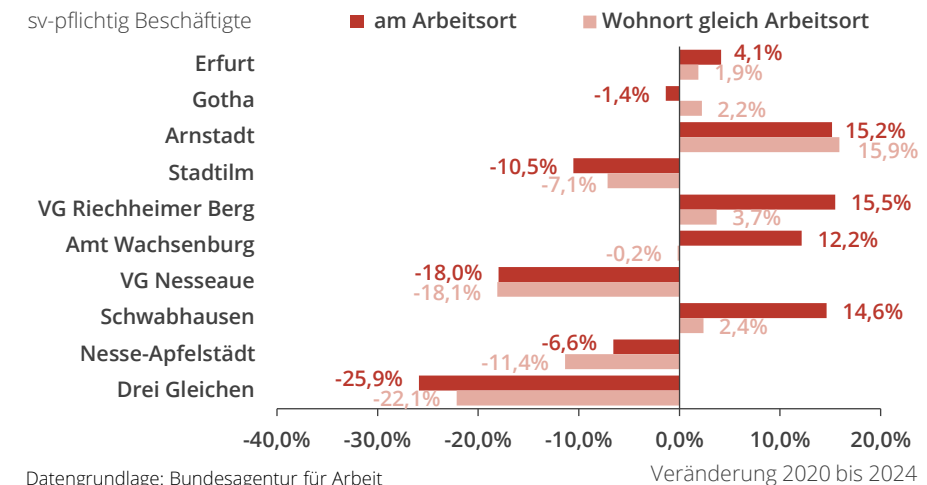
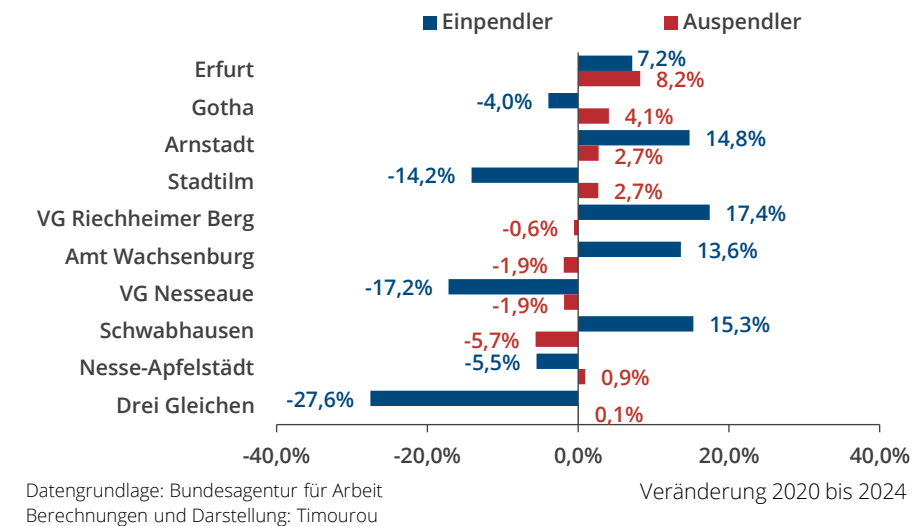
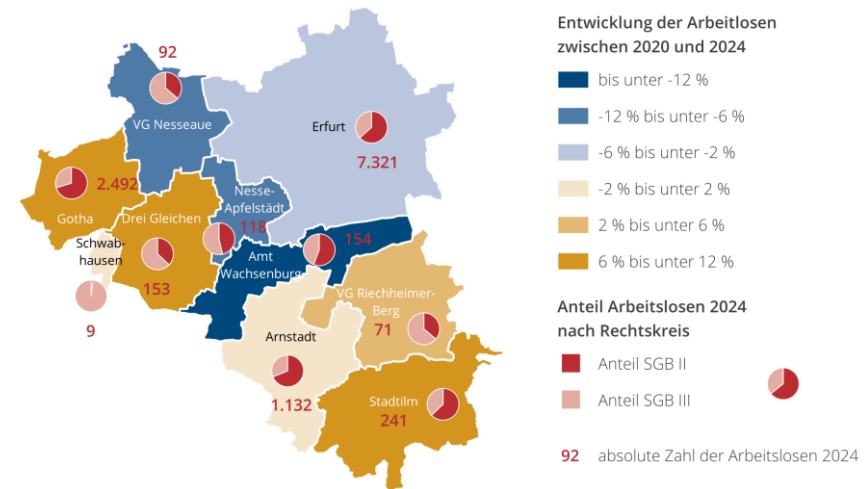


ABB. 8 VERÄNDERUNG DER ZAHL DER PENDLER 2020 BIS 2024



- Parallel dazu stieg die **Arbeitslosenzahl** aller Rechtskreise zwischen 2020 und 2024 im Kooperationsraum Erfurter Kreuz insgesamt nur geringfügig um 0,8 % auf 11.782 Arbeitslose an. Damit lag die Zahl etwas höher als noch 2017. Die Arbeitslosenquote war jedoch niedrig. Unter den Arbeitslosen waren 2024 64,3 % Langzeitarbeitslose (ab 12 Monaten), die dem Rechtskreis SGB II angehören und Grundsicherung bezogen. Deren Anteil ist seit 2020 wieder leicht gestiegen. Im Gegensatz dazu sank die Arbeitslosigkeit bezogen auf Rechtskreis SGB III (unter 12 Monaten).
- Den größten Anstieg der Arbeitslosenzahlen insgesamt verzeichneten die Stadt Gotha und Stadtilm. Die höchste Quote verzeichnet Gotha, es folgen die anderen Städte.
- Ebenso ist in den Städten, insbesondere in Gotha und Arnstadt, ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Arbeitslosen des Rechtskreises SGB II zu erkennen.

ABB.9 ENTWICKLUNG UND ANZAHL DER ARBEITSLOSEN 2020 BIS 2024

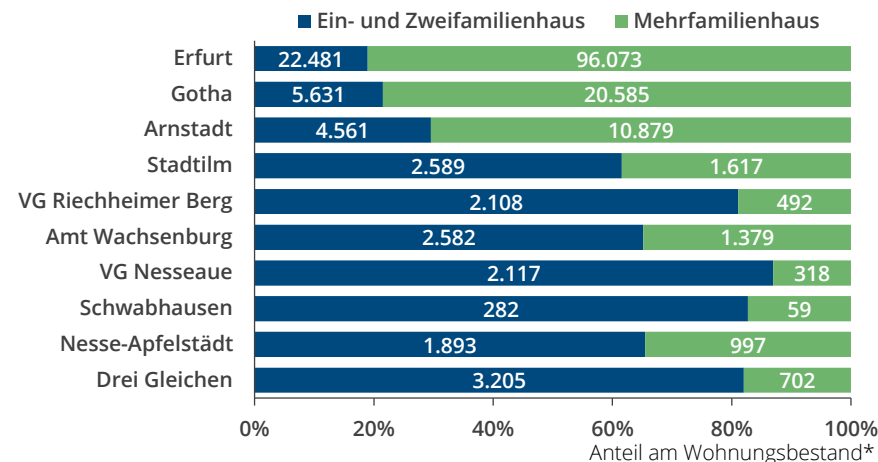


Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

5 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

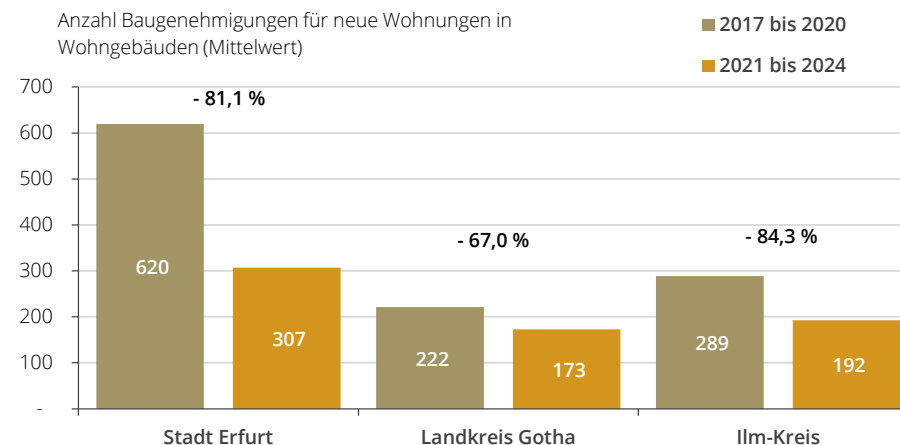
- 2024 gab es im Kooperationsraum Erfurter Kreuz einen **Wohnungsbestand** von rd. 47.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rd. 133.100 in Mehrfamilienhäusern (rd. 74 %).
 - Den größten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weist mit Abstand die VG Nesseaue, gefolgt von Schwabhausen und Drei Gleichen, mit über 80 % auf.
- Die Veränderung des Wohnungsbestandes seit 2020 lässt sich aufgrund der Korrekturen durch den Zensus 2022 nicht mehr sinnvoll darstellen, da zwischen korrigierter und tatsächlicher Veränderung nicht unterschieden werden kann.
- Die Zahl der **Baugenehmigungen** ist zwischen 2020 und 2024 deutlich zurückgegangen. Ursächlich waren insbesondere steigende Zinsen, Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten (Inflation).
 - Stark fiel diese Entwicklung in Erfurt und dem Ilm-Kreis aus (mehr als - 80 %). Es zeigten sich seit 2020 größere Schwankungen als im Landkreis Gotha. Erfurt verzeichnete 2024 ein leichtes Anziehen, ist jedoch noch weit entfernt vom Mittelwert des Zeitraumes 2017 bis 2020.

ABB. 10 WOHNUNGSBESTAND 2024



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Basis Zensus 2022, *in Wohngebäuden
Berechnungen und Darstellung: Timourou

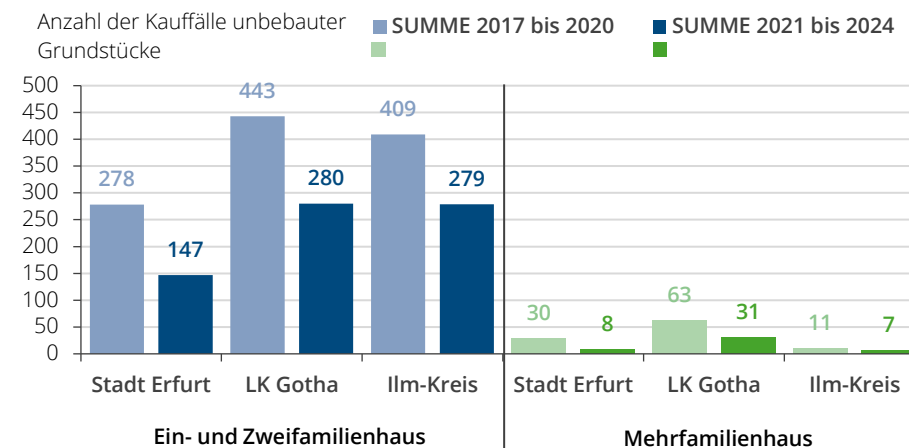
ABB. 11 BAUGENEHMIGUNGEN FÜR NEUE WOHNUNGEN ZWISCHEN 2017 UND 2024



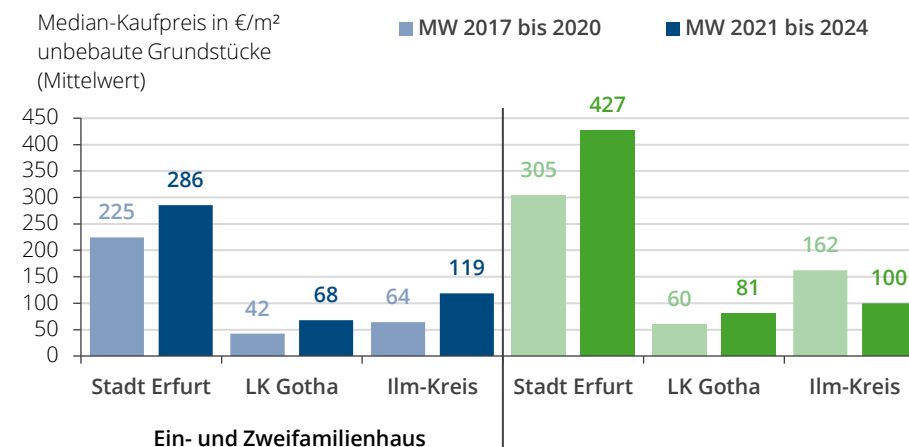
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- Ursächlich war auch ein Nachfragerückgang bei **unbebauten Wohnbaugrundstücken**, der etwas stärker den Mehrfamilienhausmarkt (-81,5 %) betraf. Im Zeitraum vor 2020 lag die Zahl der Käufe noch fast doppelt so hoch.
 - In der Stadt Erfurt wurden zuletzt in Summe nur noch 8 Grundstücke gekauft, während es zuvor 30 waren, in den letzten zwei Jahren gar keine. In den Landkreisen halbierte sich die Zahl der Grundstückskäufe.
- Auch der Markt für Grundstücke zum individuellen Wohnungsbau brach stark ein (-62,5 %). Davon waren die Landkreise stärker betroffen: Die Zahl der Kauffälle ging um durchschnittlich über zwei Drittel zurück.
- Zum Nachfragerückgang dürften wechselseitig auch weiter gestiegene Kaufpreise für unbebaute Grundstücke sowohl im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment beigetragen haben. Die Preisdynamik hat sich trotz insgesamt ungünstiger Baurahmenbedingungen verstärkt, was auf Knappheiten oder auf Spekulation hindeuten könnte. Ein Preisrückgang 2023 ist lediglich als eine kurzfristige Marktverunsicherung zu werten – 2024 bereits zogen die Preise wieder an.
 - Lediglich im Ilm-Kreis sank im Mittel der Jahre ab 2020 der Median-Kaufpreis für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke, wobei die Fallzahlen zuletzt niedrig waren. Die Preise für Eigenheimgrundstücke stagnieren seit 2021 auf ähnlichem Niveau.
 - Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stiegen in Erfurt verhaltener als in den Landkreisen.
- Das niedrigste mittlere **Preisniveau** verzeichnete der Landkreis Gotha mit 68 Euro/m² (Ein- und Zweifamilienhaus) und 81 Euro/m² (Mehrfamilienhaus), während Kaufpreise, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel im Ilm-Kreis höher lagen. In Erfurt lagen die Median-Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 286 Euro/m², für Mehrfamilienhäuser bei 427 Euro/m² (2023/2024 keine Fälle).

ABB. 12 KAUFFÄLLE UND MEDIAN-GRUNDSTÜCKSKAUFPREISE 2017 BIS 2024



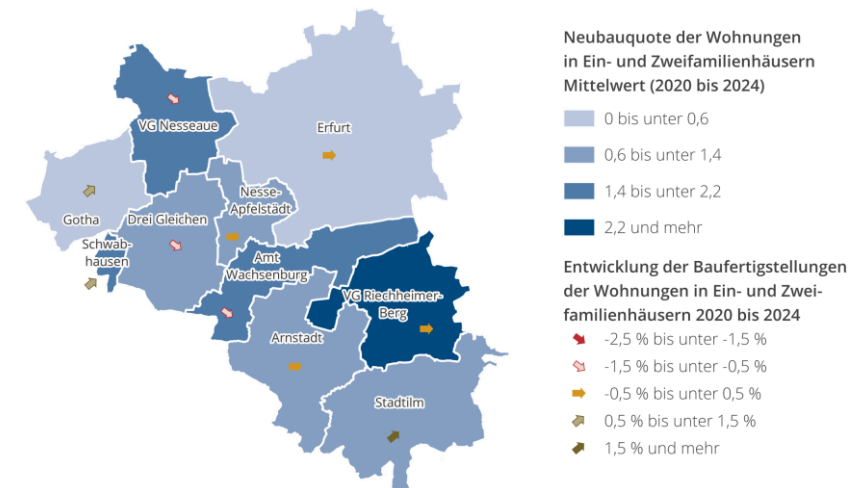
Datengrundlage: Immobilienmarktbericht Thüringen 2025
Berechnungen und Darstellung: Timourou



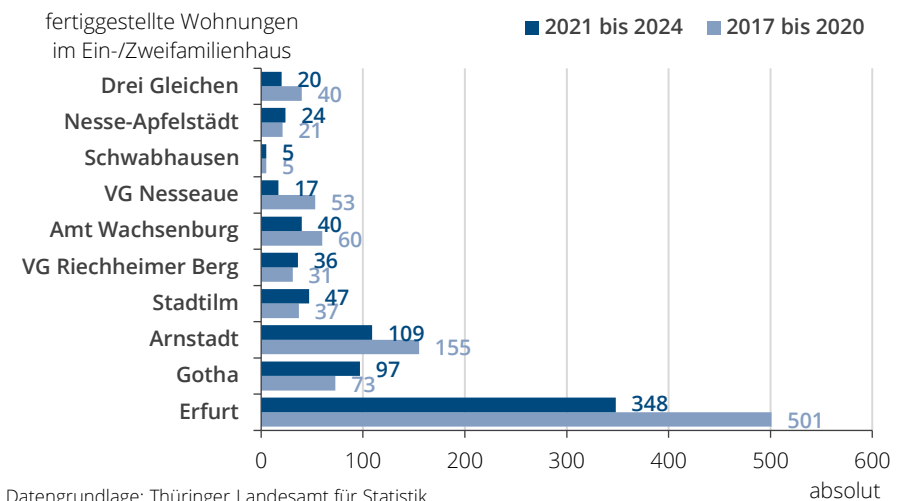
Datengrundlage: Immobilienmarktbericht Thüringen 2025
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- Die Anzahl der **Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment** ist im Vergleich zum Zeitraum 2017 bis 2020 in weiten Teilen des Kooperationsraums Erfurter Kreuz etwas, auf 743 Wohnungen insgesamt, zurückgegangen.
 - Es gibt nur geringe Ausnahmen, wie die VE Gotha, Stadtilm und VG Riechheimer Berg, in denen wenige Wohnungen in Häusern entstanden.
- Bezogen auf 1.000 Einwohner fiel die Bautätigkeit im Zeitraum 2020 bis 2024 in der VG Riechheimer Berg am stärksten aus. Auch in der VG Nesseaue und dem Amt Wachsenburg wurde relativ mehr gebaut als in den anderen VE. In Erfurt und Gotha fiel die Neubauquote besonders niedrig aus.

ABB. 13 FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN ZWISCHEN 2017 UND 2024 UND NEUBAUQUOTE IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2020 BIS 2024



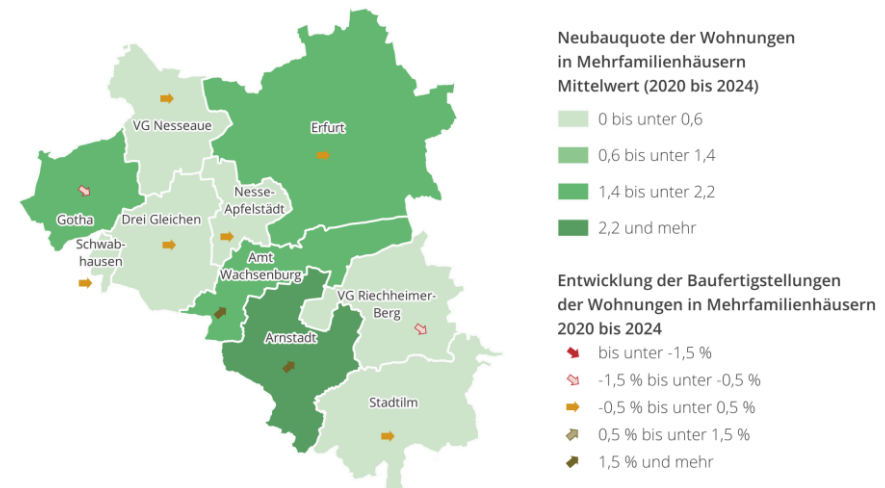
Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou



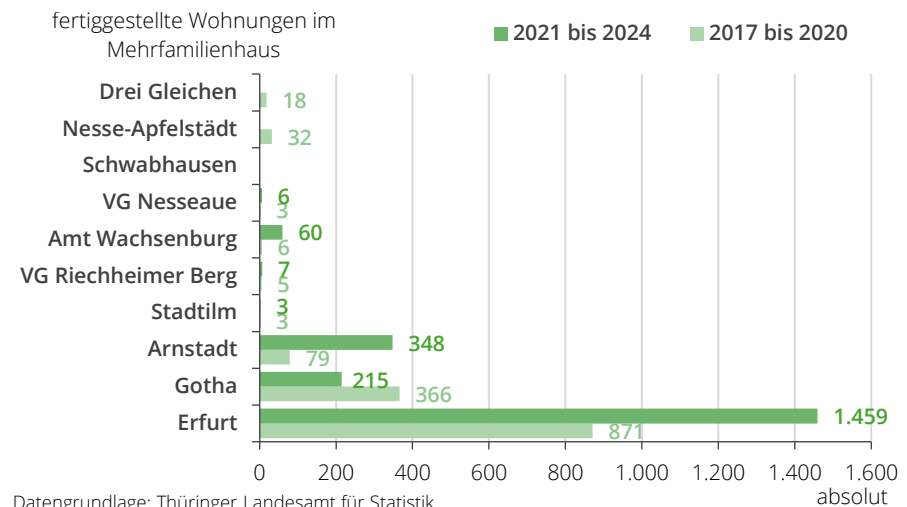
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

- Die Anzahl der **Baufertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment** ist im Vergleich zum Zeitraum 2017 bis 2020 im Kooperationsraum Erfurter Kreuz insgesamt trotz schwieriger Baurahmenbedingungen von 1.383 auf 2.098 Wohnungen gestiegen.
 - Maßgeblich dafür waren hohe und deutlich gestiegene Fertigstellungszahlen in Erfurt und Arnstadt.
- Bezogen auf 1.000 Einwohner fiel die Bautätigkeit im Zeitraum 2020 bis 2024 insbesondere in Arnstadt aber auch in Erfurt, dem Amt Wachsenburg und Gotha am stärksten aus.

ABB. 14 FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN ZWISCHEN 2017 UND 2024 UND NEUBAUQUOTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 2020 BIS 2024



Karten- und Datengrundlage: GDI-Th Thüringen, Stadt Erfurt, Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

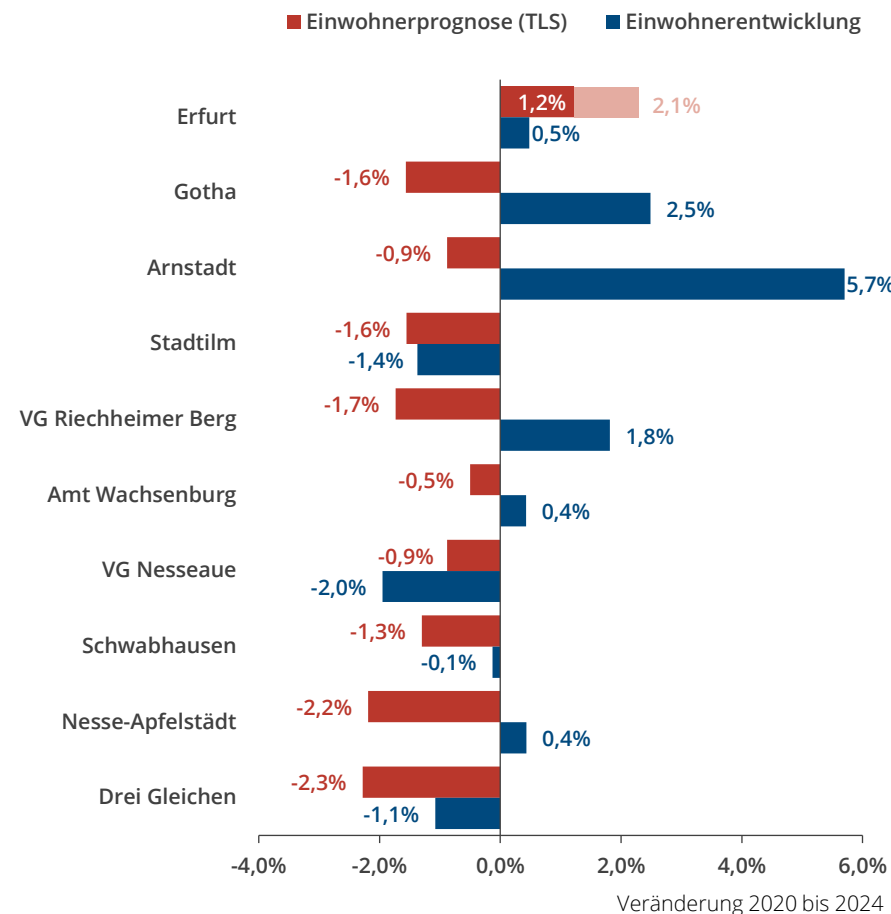


Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen/Darstellung: Timourou

6 FAZIT

- Die Einwohnerentwicklung im Kooperationsraum Erfurter Kreuz hat sich seit 2020 leicht positiv entwickelt (+3.515 Einwohner, rd. 1.600 Haushalte) und damit im Vergleich zum Zeitraum 2017 bis 2020 verstärkt. Dazu hat maßgeblich die Zuwanderung aus der Ukraine beigetragen. Damit ist die Zahl junger und nicht-deutscher Einwohner gestiegen. Zugleich stieg die Zahl der vor allem älteren Senioren im Gebiet. Durch die starke Zuwanderung konnten Sterbeüberschüsse kompensiert werden.
- Damit fiel die Einwohnerentwicklung positiver aus als mit der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung/ 2. Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung sowie der Erfurter Einwohnerprognose prognostiziert. Am stärksten wich die reale von der prognostizierten Entwicklung in Gotha und Arnstadt, aber auch in der VG Riechheimer Berg ab. Die stärkste Dynamik verzeichnete Arnstadt mit einem Einwohnerplus von 5,7 % statt einem ursprünglich erwarteten leichten Bevölkerungsrückgang. Dort kam es zu einer deutlichen Trendumkehr. In Erfurt wurde leichtes Wachstum prognostiziert, die reale Entwicklung stagnierte jedoch.
- Die Zahl der Arbeitskräfte und die Arbeitsmarktbedeutung des Kooperationsraums hat zwischen 2020 und 2024 zugenommen, darauf deutet eine gestiegene Zahl an sv-pflichtig Beschäftigten und Einpendlern hin. Die Zahl nicht-deutscher Beschäftigter ist angestiegen und liegt damit in Erfurt, Gotha und Arnstadt ähnlich hoch wie ihr Anteil innerhalb der Gesamtbevölkerung.
- Seit 2020 erfolgte im Kooperationsraum Erfurter Kreuz moderate Bautätigkeit. Es sind mehr Wohnungen entstanden als Haushalte hinzugekommen sind und haben Potenzial für Zuzug geschaffen. Die Zahl der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment ging jedoch insgesamt etwas zurück. Die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment zog trotz schwieriger Baurahmenbedingungen an und wurde im Wesentlichen durch Erfurt, aber relativ auch durch Arnstadt getragen – was für Arnstadt zu starkem Zuzug über die Stadtgrenzen und einem Anstieg der Anzahl sv-pflichtig Beschäftigter führte. Die starke Neubautätigkeit der Städte hat den Gesamtwohnungsmarkt entlastet.

ABB. 15 EINWOHNERENTWICKLUNG UND EINWOHNERPROGNOSE 2020 BIS 2024



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik (1. GemBv, 2. RBV Stadt Erfurt),
 Kommunale Einwohnerprognose Erfurt (Basis 2015)
 Berechnungen und Darstellung: Timourou