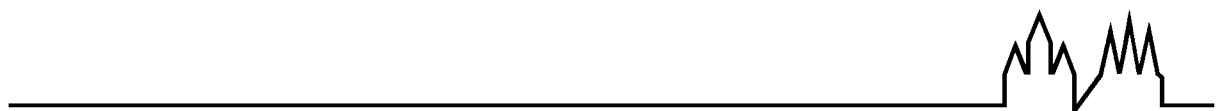




# Kommunalstatistisches Heft 54

Gebäude- und Wohnungsbestand 2005



Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Quellenangabe gestattet.

**Landeshauptstadt Erfurt**  
**Stadtverwaltung**



Dezernat Stadtentwicklung,  
Verkehr und Wirtschaftsförderung

**Beigeordneter:**

Herr Ingo Mlejnek

**Stadtentwicklungsamt**

**Amtsleiter**

Herr Ulrich Reichardt

**Bearbeiter:**

Herr Rainer Schönheit

Herr Eberhard Schubert

Telefon 0361 655-1491

Fax 0361 655-1499

E-Mail [statistik@erfurt.de](mailto:statistik@erfurt.de)

Internet [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Bezugspreis: 20,00 EUR

Kommunalstatistisches Heft 54

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung .....	5
2	Grundlagen .....	7
2.1	Methodischer Ansatz .....	7
2.2	Datenbasis .....	7
2.3	Modellbildung .....	8
2.4	Stadtbeobachtungssystem .....	10
3	Gebäude- und Wohnungsbestand 2005 .....	11
3.1	Erfurt insgesamt .....	11
3.2	Teilräumliche Ergebnisse .....	12
3.2.1	Ergebnisse nach dem Siedlungsstrukturtyp .....	12
3.3	Heime und Anstalten .....	16
3.4	Leer stehende Gebäude .....	16
3.5	Wohnungsneubau .....	17
3.6	Wohnungsrückbau .....	18
3.7	Ergänzende Daten aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung .....	19
3.8	Weitere Planungsgrundlagen .....	20
	Anhang .....	21
	Anhang 1 - Definitionen .....	21
	Anhang 2 - Stadtgebietsgliederung .....	22
	Anhang 3 - Siedlungsstrukturtypen .....	23
	Anhang 4 - Die Statistische Gebäudedatei der Landeshauptstadt Erfurt (Aufsatz aus dem Statistischen Halbjahresbericht I/2006) .....	24

Postbezug: Stadtverwaltung Erfurt  
Stadtentwicklungsamt  
Bereich Statistik und Wahlen  
99111 Erfurt

Direktbezug: Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung  
Stadtentwicklungsamt  
Bereich Statistik und Wahlen  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

Quellen: Einwohnermelderegister der Stadt Erfurt  
Statistische Gebäudedatei der Stadt Erfurt

### Zeichenerklärung

- = Ergebnis gleich Null  
0 = Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten  
. = entsprechende Angabe liegt nicht vor oder Veröffentlichung ist aus  
Datenschutzgründen nicht möglich  
... = Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor  
x = Angabe kann aus sachlichen Gründen nicht gemacht werden  
r = berichtigte Angabe  
davon = Summe der Einzelpositionen ergibt Gesamtsumme (Aufgliederung)  
darunter = nur ausgewählte Einzelpositionen (Ausgliederung)

## 1 Zusammenfassung

Die in den letzten Jahren in der Stadtverwaltung Erfurt aufgebaute und aktualisierte statistische Gebäudedatei hat per Jahresende 2005 einen Stand erreicht, der eine detaillierte und kleinräumige Auswertung zulässt (GEBS 2005). Die letzte umfassende Datenerhebung zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen in Erfurt war die mit Stichtag 30.09.1995 in allen neuen Bundesländern durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 1995). Seitdem haben sich erhebliche Veränderungen bezüglich des Gebäudebestandes, insbesondere durch den Neubau an Ein-/Zweifamilienhäusern, und in der Verteilung der Bevölkerung sowie des Wohnungsleerstandes innerhalb der Stadt vollzogen.

Für den Vergleich mit der Vergangenheit kann die mit Stichtag 31.12.1981 in der DDR durchgeführte Volkszählung (VZ 1981) herangezogen werden. Hierzu liegen noch einige wenige Eckdaten für den damaligen Gebietsstand von Erfurt vor.

Ergänzende Informationen liefert die seit 1992 in Erfurt jährlich durchgeführte Bürgerumfrage, die Wohnungs- und Haushaltserhebung. Die hier dargestellten Ergebnisse basieren auf den zusammengefassten Ergebnissen der drei Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2003, 2004 und 2005 (WHE 03-05) und beziehen sich nur auf bewohnte Wohnungen.

**Tabelle 1.1: Eckdaten im Vergleich**

	Einheit	VZ 1981	GWZ 1995	WHE 03-05	GEBS 2005
Wohnungen	Anzahl	82.520	103.968		108.591
darin Einwohner	Personen	212.012	212.670		195.770
			in bewohnten Wohnungen		
Personen je Wohnung	Anzahl	2,57	2,20	2,02	2,02
Wohnfläche je Person	m <sup>2</sup>	23,4	29,1	36,2	.
Räume je Wohnung	Anzahl		3,0	2,9	.
Fläche je Wohnung	m <sup>2</sup>	60,2	68,5	73,2	.

**Tabelle 1.2: Eckdaten der Gebäude- und Wohnungszählung 1995**

Siedlungsstrukturtyp	Einwohner	Wohnungen	
		insgesamt	darunter leer stehend
städtisch	94.873	51.377	6.152
Plattenbau	87.929	40.409	349
dörflich	29.868	12.182	607
Erfurt insgesamt	212.670	103.968	7.108

Aus der statistischen Gebäudedatei und der darauf aufsetzenden Modellrechnung ergibt sich zum Jahresende 2005 für Erfurt ein Bestand von insgesamt 108.591 Wohnungen, die nicht in Gebäuden von Heimen und Anstalten bzw. betreutem Wohnen sind.

**Tabelle 1.3: Eckdaten der statistischen Gebäudedatei 2005**

Siedlungsstrukturtyp	Einwohner	Wohnungen	
		insgesamt	darunter leer stehend
städtisch	97.340	57.756	7.444
Plattenbau	55.596	34.599	3.174
dörflich	42.834	16.236	1.042
Erfurt insgesamt	195.770	108.591	11.660

In den bewohnten 96.931 Wohnungen leben durchschnittlich 2,02 Personen (darunter 1,73 Erwachsene). Die Wohnungsleerstandsquote beträgt 10,7 %. Im Vergleich zur GWZ 1995 ist die Zahl der bewohnten Wohnungen fast gleich geblieben, aber die Anzahl und die Verteilung der Erfurter Einwohner sowie die Verteilung der leer stehenden Wohnungen über das Stadtgebiet haben sich deutlich verschoben.

In der Tabelle 1.4 sind die rechnerischen Werte für die Einwohner bzw. Erwachsenen je Wohnung gegenüber gestellt. Diese Werte sind nicht 100-prozentig vergleichbar, da bei der Auswertung der statistischen Gebäudedatei pragmatische Auswertungsregeln getroffen wurden (siehe Punkt 2.3). Insbesondere im dörflichen Siedlungsstrukturtyp schlägt sich die Annahme, ein Ein-/Zweifamilienhaus enthält eine Wohnung, im rechnerischen Ergebnis der Einwohnerdichte deutlich nieder. Die Gebäude- und Wohnungszählung 1995 basiert auf der Selbstauskunft der Eigentümer bzw. Verwalter der Gebäude und Wohnungen. Trotzdem ist der Trend zu kleineren Personenverbänden mit weniger Kindern nicht zu übersehen.

**Tabelle 1.4: Einwohner bzw. Erwachsene je bewohnter Wohnung 1995 und 2005**

Siedlungsstrukturtyp	Einwohner je Wohnung		Erwachsene je Wohnung	
	GWZ 1995	GEBS 2005	GWZ 1995	GEBS 2005
städtisch	2,10	1,93	1,68	1,65
Plattenbau	2,19	1,77	1,77	1,55
dörflich	2,58	2,82	2,07	2,37
Erfurt insgesamt	2,20	2,02	1,77	1,73

Der Vergleich der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 mit dem heutigen Stand nach den Siedlungsstrukturtypen *städtisch*, *Plattenbau* und *dörflich* (Beschreibung der Siedlungsstrukturtypen siehe Anlage 3) zeigt erhebliche Veränderungen.

Viele Einwohner haben in den letzten zehn Jahren ihren Wohnsitz von den Stadtteilen des Siedlungsstrukturtyps *Plattenbau* in die städtischen und dörflichen Stadtteile verlegt. Zugleich wurde in diesen Stadtteilen neue Häuser und Wohnungen gebaut, die ebenfalls zum Einwohnerzuwachs beigetragen haben.

In den *städtischen* Stadtteilen überwiegen die Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von über 80 % der Wohnungen. In diesem Gebäudetyp ist auch der Wohnungsleerstand mit 14,2 % am höchsten, während von allen Wohnungen der Stadtteile des Siedlungsstrukturtyps *städtisch* 12,9 % leer stehen.

In den *Plattenbaustadtteilen* wurde durch die seit 2001 erfolgten Rückbauten die Zahl der Wohnungen um rund 5.200 auf 34.599 Wohnungen verringert. Zugleich verringerte sich dadurch der Leerstand auf 9,2 %. In diesen Stadtteilen sind die wenigsten Personen je Haushalt (durchschnittlich 1,77 Personen je Haushalt) zu verzeichnen. Jeder zweite Haushalt besteht nur aus einem Erwachsenen (1,55 Erwachsene je Haushalt).

Die *dörflichen* Stadtteile werden vom Ein-/Zweifamilienhaus dominiert. Über drei Viertel der Einwohner wohnen darin. In diesem Gebäudetyp wurde die höchste rechnerische Haushaltsquote mit 3,16 Personen je Haushalt ermittelt. Aus der hohen Quote von 2,37 Erwachsenen je Haushalt ist das Auftreten von Mehrgenerationenhaushalten (Großeltern, Eltern, Kinder) wahrscheinlich. Die Leerstandsquote liegt in den *dörflichen* Stadtteilen bei 6,4 % und wird hauptsächlich von leer stehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verursacht.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Methodischer Ansatz

Jede Stadt verändert sich kontinuierlich. Die Nutzung der Gebäude verändert sich. Neue Gebäude entstehen, alte werden abgerissen oder umgebaut. Daneben verändern sich die Zahl, die Zusammensetzung und die räumliche Verteilung der Einwohner.

Um all diese Veränderungen kleinräumig ausweisen zu können, bedarf es qualifizierter Informationen. Ein immer vorhandenes Register bezüglich der Menschen, die in Erfurt leben bzw. lebten, ist das Einwohnermelderegister. Daneben wurde seit dem Jahr 1996 ein Gebäude- und Wohnungsregister für Erfurt aufgebaut.

Für die strategische Stadtentwicklungsplanung und die mittelfristige Stadtplanung wurde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachämtern der Stadtverwaltung ein Stadtbeobachtungssystem entworfen, welches sich in der Umsetzung befindet. Die analysierbare Gebietsgröße liegt unterhalb der Stadtteilebene. Die gebäudebezogenen Informationen für dieses Beobachtungssystem basieren in wesentlichen Teilen auf der gleichen Datengrundlage wie die in dieser Veröffentlichung vorgestellten Ergebnisse.

Zur Sicherung der kontinuierlichen Fortschreibung der Datengrundlage und zur reproduzierbaren sowie einfachen Auswertung wurden pragmatische Auswertungsregeln festgelegt. Die Beschreibung des Auswertungsmodells wird im Punkt 2.3 detailliert erläutert.

### 2.2 Datenbasis

Für die Zusammenstellung der Grundinformationen und deren räumliche Aufbereitung konnten folgende Quellen genutzt werden:

- **Statistische Gebäudedatei**

Im Stadtentwicklungsamt, Bereich Statistik und Wahlen, wird seit 1996 das Register "Statistische Gebäudedatei" aufgebaut. Die rechtliche Grundlage dazu ist die Satzung über die Führung des Gebäudebestandsverzeichnisses "Statistische Gebäudedatei" in der Fassung vom 14. Mai 1998.

Aufbauend auf das im Bereich Statistik und Wahlen geführte Adressregister werden die Sachdaten zu den Gebäuden durch Begehung des Stadtgebietes und anderen geeigneten Quellen erhoben und in der statistischen Gebäudedatei gespeichert. Zu jeder Adresse wird ein eigener Gebäudedatensatz angelegt.

Zum Inhalt der statistischen Gebäudedatei gehören neben weiteren Merkmalen:

- *Geschoßzahl*
- *Zahl der Wohnungen*
- *Haustyp* mit folgenden Merkmalsausprägungen:  
Ein-/Zweifamilienhaus (darunter: Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus), Mehrfamilienhaus, Plattenbau und sonstige.
- *Gebäudeart* mit den Ausprägungen:  
reines Wohngebäude, überwiegend Wohngebäude, überwiegend Gewerbe, reines Gewerbeobjekt, Wohnheim, Gartenhaus ohne Wohnrecht und Gartenhaus mit Wohnrecht.

In den letzten Jahren wurden durch die Begehung des Stadtgebietes die Angaben im Register schrittweise aktualisiert. Dabei sind die augenscheinlich erfassbaren Informationen in das Register eingeflossen. Gleichwohl ist jeweils eine zeitnahe Begehung nicht möglich.

Mit dem Jahresende 2005 hat das Register *Statistische Gebäudedatei* erstmals eine Qualität erreicht, die eine Auswertung der gespeicherten Daten zulässt.

- **Einwohnermelderegister**

Weiterhin wurde für die Bewertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes aus dem Melderegisterabzug per 31.12.2005 die Einwohnerzahl (Personen mit Haupt- und Nebenwohnung) je Adresse einbezogen.

- **Haushalgenerierung**

Zur Ermittlung der Zahl der Haushalte je Adresse wurde das Haushalgenerierungsverfahren "HHGEN 2003", ein Gemeinschaftsprodukt des KOSIS-Verbundes im Verband Deutscher Städtestatistiker, eingesetzt.

- **Kleinräumige Gliederung**

Zur räumlichen Einteilung von Adressen werden diese einem hierarchisch aufgebauten Schlüssel zugeordnet. Dieser Schlüssel stellt in der niedrigsten Ebene die Blockseite dar. Die Blockseite ist im Allgemeinen ein Straßenabschnitt, der sich von einer Querstraße bis zur nächsten erstreckt. Die nächst höheren Ebenen sind der Block, die Blockgruppe, der statistische Bezirk und als höchste räumliche Struktur der Stadtteil. Mit Hilfe dieser Kleinräumigen Gliederung lassen sich leicht beliebige Gebiete, z.B. Postleitzahlgebiete, Wahlgebiete oder Stadtbeobachtungsgebiete, beschreiben.

- **Wohnungs- und Haushaltserhebung**

Als weitere Datenquelle wurden die Ergebnisse der Wohnungs- und Haushaltserhebung der Jahre 2003, 2004 und 2005 genutzt. Die Umfragen finden jährlich im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni statt. Durch die zusammengefasste Auswertung der drei Umfragen ergibt sich eine hohe Fallzahl von über 6.000 auswertbaren Fragebögen und ein geglätteter Mittelwert dieser drei Jahre.

## **2.3 Modellbildung**

Die Auswertung der Statistischen Gebäudedatei gemäß Punkt 3 dieser Ausarbeitung soll mit geringem Aufwand jährlich stichtagsbezogen möglich sein. Zugleich müssen die ermittelten Ergebnisse belastbar sein und die in der Realität bestehenden Verhältnisse hinreichend genau abbilden. Damit die Ergebnisse verschiedener Jahre vergleichbar sind, müssen Vereinbarungen und Auswertungsregeln zum Datenbestand verbindlich festgelegt sein.

Die aus den Registern bezogenen Daten werden zunächst als "Rohdaten" betrachtet und entsprechend der Regeln weiterverarbeitet. Die Orientierung auf praxisbezogene Auswertungsregeln, die sich aus planerischen Belangen ergeben, bedingt teilweise einen Bruch zu Definitionen und Fortschreibungsergebnissen der Bundesstatistik.

Die wichtigsten zum Verständnis der Ergebnisse erforderlichen Regeln und Vereinbarungen sind nachfolgend zusammengestellt.



- Regeln zur Statistischen Gebäudedatei

Der Bestandsdatenabzug der Statistischen Gebäudedatei der Stadt Erfurt vom Jahresende 2005 bildet die Basisdatei zur Ermittlung der Wohnungszahl (Rohdaten). Für die in dieser Veröffentlichung dargestellten Ergebnisse wurden jedoch nur Gebäude (Adressen) berücksichtigt, die auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Deshalb sind folgende Gebäude nicht Gegenstand der vorliegenden Auswertung:

- reine Gewerbeobjekte
- Wohnheime für Senioren
- Wohnheime für Auszubildende/Studenten
- Anstalten
- Objekte, für die der Abriss unmittelbar bevorsteht
- Gartenhäuser ohne Wohnrecht
- Adressen von im Bau befindlichen und noch unbewohnten Gebäuden

Ein Sonderfall ergibt sich bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Diese werden zu über 80 % vom Eigentümer und dessen Angehörigen bewohnt. Damit stehen sie im Allgemeinen erst dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, wenn der letzte Bewohner das Haus verlassen hat. Im Siedlungsstrukturtyp *dörflich* gibt es eine nicht zu vernachlässigende Zahl von Mehrgenerationenhaushalten, die gemeinsam im Ein-/Zweifamilienhaus leben. Wobei in diesen Fällen häufig keine adäquate Zahl von abgeschlossenen Wohnungen vorhanden ist. Aus diesen Gründen wird bei den folgenden Darstellungen für die Ein-/Zweifamilienhäuser je Gebäude (Adresse) generell eine Wohnung angenommen.

Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnraum für die die Zahl der Wohnungen im Gebäuderegister (noch) nicht gespeichert ist oder für die deutlich mehr Haushalte im Verhältnis zur gespeicherten Wohnungszahl generiert wurden wird die Zahl der Wohnungen gleich der Zahl der generierten Haushalte gesetzt.

- Regeln zu den Bevölkerungsdaten

Der Bestandsdatenabzug des Melderegisters der Stadt Erfurt am Jahresende 2005 bildet die Basisdatei zur Ermittlung der Zahl der Einwohner und der Haushalte je Gebäude (Adresse). Alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz werden den in dieser Auswertung berücksichtigten Gebäuden zugrunde gelegt.

Das Haushaltegenerierungsverfahren basiert auf dem Ansatz, die jeweils an der gleichen Wohnadresse gemeldeten Personen aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Personengemeinschaften bzw. Haushalten zusammenzufassen. Dazu werden folgende Tatbestände benutzt:

- Verknüpfung zwischen Ehegatten sowie zwischen Kindern und deren Elternteilen,
- Namensübereinstimmungsnummern bezüglich der Familien-, Geburts- und früheren Familiennamen,
- gleiche frühere Wohnadresse,
- gleiches Datum der Anmeldung an der gegenwärtigen Wohnadresse,
- demographische Merkmalskonstellationen bezüglich Alter, Geschlecht, Familienstand und Staatsangehörigkeit, die im Zusammenhang mit anderen Indizien bestimmte familiäre Beziehungen nahe legen oder ausschließen.

Für die verschiedenen Haustypen werden die Generierungsregeln modifiziert.

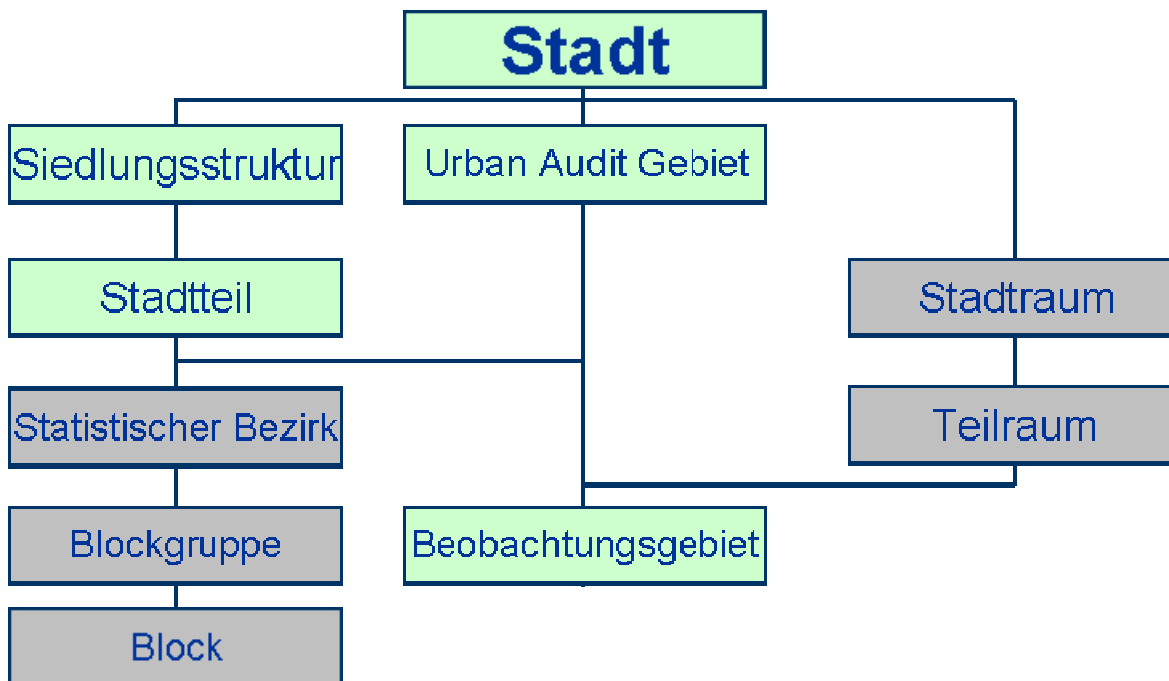
## 2.4 Stadtbeobachtungssystem

Für die strategische Stadtentwicklungsplanung und die mittelfristige Stadtplanung wurde vom Bereich Statistik und Wahlen in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachämtern ein Stadtbeobachtungssystem konzipiert und erstmalig mit den Daten vom 31.12.2005 umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde das Stadtgebiet von Erfurt flächendeckend in 324 Beobachtungsgebiete gegliedert. Die vorstehend beschriebenen Auswertungsregeln werden auch im Stadtbeobachtungssystem angewendet. Damit sind für diese Gebiete aus der Statistischen Gebäudedatei die gleichen Merkmale ableitbar, wie sie in diesem Heft veröffentlicht sind.

Randbedingungen für die Beobachtungsgebiete waren, dass sie:

- sich mindestens aus mehreren Baublöcken zusammensetzen;
- in sich eine Struktur aufweisen, die eine gleichartige Entwicklung des gesamten Beobachtungsgebietes erwarten lässt;
- keine Stadtteilgrenzen schneiden, das Stadtgebiet flächendeckend abbilden und Restflächen in Stadtteilen gesonderten Beobachtungsgebieten zugeordnet werden.

Die Beobachtungsgebiete sind rein planerisch verfasst und in den Grenzen konstant, da lange Datenreihen zur Beobachtung der Entwicklung sonst nicht aufbaubar wären. Damit entstand eine neue Ebene der Stadtgebietsgliederung. Diese ist nur in Verbindung mit der Karte beschreibbar und durch an die Stadtteilgliederung angelehnte 4-stellige Bezeichner benannt. Ein ergänzender Klartextname durch die „kennzeichnende“ Straße soll die Verortung erleichtern.



Die vollständige Beschreibung des Stadtbeobachtungssystems bleibt einer späteren Veröffentlichung vorbehalten.

### 3 Gebäude- und Wohnungsbestand 2005

#### 3.1 Erfurt insgesamt

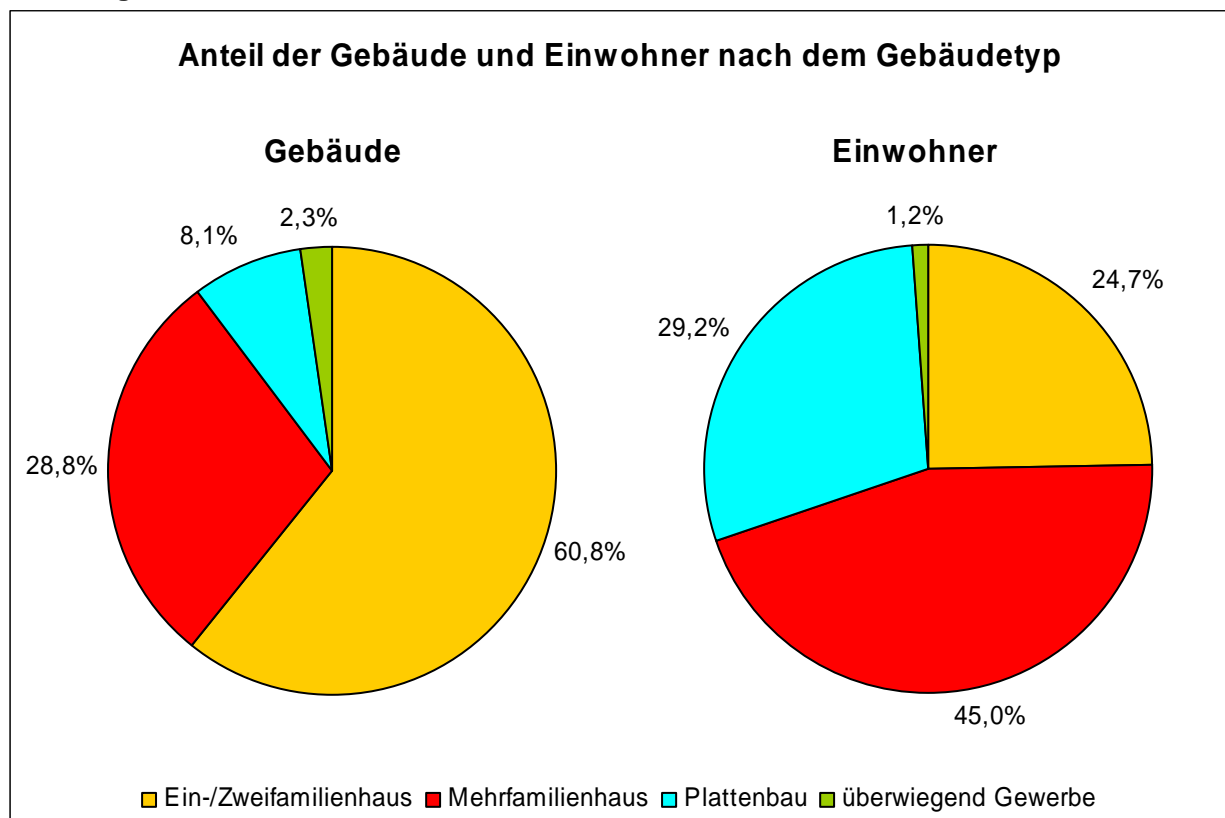
In der Tabelle 3.1.1 sind die Eckwerte für Erfurt nach Gebäudetypen dargestellt. Entsprechend der Auswertungsregeln wurden nur Gebäude aufgenommen, die keine Heime und Anstalten sind. In diesen Gebäuden leben 195.770 bzw. 96,8 % der 202.174 Erfurter Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung. In den in die Auswertung aufgenommenen 26.927 Gebäuden befinden sich 108.591 Wohnungen, von denen zum Zeitpunkt der Auswertung 96.931 bewohnt waren.

**Tabelle 3.1.1: Gesamtergebnis per 31.12.2005**

Gebäudetyp	Gebäude	Einwohner	Erwachsene	Wohnungen		
				insgesamt	darunter	
					Leerstand	Anteil
Anzahl				%		
Ein-/Zweifamilienhaus	16.382	48.332	40.689	16.382	654	4,0
Mehrfamilienhaus	7.762	88.080	75.411	54.734	7.584	13,9
Plattenbau	2.172	57.082	49.884	36.190	3.172	8,8
überwiegend Gewerbe	611	2.276	1.909	1.285	250	19,5
<b>Erfurt insgesamt</b>	<b>26.927</b>	<b>195.770</b>	<b>167.893</b>	<b>108.591</b>	<b>11.660</b>	<b>10,7</b>

Die Verteilung der Gebäude und Einwohner nach dem Gebäudetyp zeigt die Abbildung 3.1.1.

**Abbildung 3.1.1:**



Die Mehrfamilienhäuser enthalten 50,4 % der Erfurter Wohnungen, genau ein Drittel (33,3 %) sind Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus der DDR (Plattenbau) und gut ein Siebtel der Wohnungen (15,1 %) sind in Ein-/Zweifamilienhäusern. Die Wohnungen in Gebäuden mit überwiegend Gewerbe (1,2 %) haben für die Wohnungsbilanz nur eine untergeordnete Bedeutung.

Mit den per 31.12.2005 im Einwohnermelderegister erfassten Personen lassen sich auch die beiden wichtigen Quoten *Haushaltsgröße* und *Erwachsenenhaushaltsgröße* berechnen. Diese werden im Punkt 3.8 detailliert vorgestellt.

## 3.2 Teilräumliche Ergebnisse

### 3.2.1 Ergebnisse nach dem Siedlungsstrukturtyp

Die Stadtteile wurden zu den Siedlungsstrukturtypen *städtisch*, *Plattenbau* und *dörflich* zusammengefasst. Die Verteilung der Stadtteile auf die Siedlungsstrukturtypen ist in der Anlage 3 beschrieben.

- Siedlungsstrukturtyp *städtisch*

In diesem Siedlungsstrukturtyp befinden sich die meisten Wohnungen (53,2 % aller Erfurter Wohnungen) und wohnt die knappe Hälfte aller Erfurter. Zugleich sind hier die höchsten Leerstände der drei Siedlungsstrukturtypen zu verzeichnen. Davon sind insbesondere die Mehrfamilienhäuser mit fast 6.800 unbewohnten Wohnungen betroffen.

Das Mehrfamilienhaus ist in den städtischen Stadtteilen der dominierende Gebäudetyp und enthält 83 % der Wohnungen. In diesen Gebäuden wohnen 78 % der Einwohner. Im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen 14 % und in den Wohnungen der Gebäudetypen Plattenbau (6 %) sowie Gebäude mit überwiegend Gewerbe (2 %) wohnen die übrigen Einwohner.

**Tabelle 3.2.1: Ergebnis Siedlungsstrukturtyp *städtisch***

Gebäudetyp	Gebäude	Einwohner	Erwachsene	Wohnungen		
				insgesamt	darunter	
					Leerstand	Anteil
Anzahl				%		
Ein-/Zweifamilienhaus	5.015	13.575	11.501	5.015	320	6
Mehrfamilienhaus	6.622	75.996	65.021	47.912	6.791	14
Plattenbau	140	5.979	5.197	3.768	134	4
überwiegend Gewerbe	441	1.790	1.520	1.061	199	19
städtisch insgesamt	12.218	97.340	83.239	57.756	7.444	12,9

- Siedlungsstrukturtyp *Plattenbau*

Im Gebäudetyp Plattenbau wohnen 92 % der Einwohner dieses Siedlungsstrukturtyps. Die hier neben den Gebäudetyp Plattenbau ausgewiesenen wenigen anderen Gebäude sind insbesondere aus dem Stadtteil Melchendorf die Gebäude des alten Dorfkerns und die nach 1990 gebauten Mehrfamilienhäuser. Durch die im Rahmen des Masterplans seit 2001 durchgeführten Rückbauten ist der Leerstand deutlich gesunken.

**Tabelle 3.2.2: Ergebnis Siedlungsstrukturtyp Plattenbau**

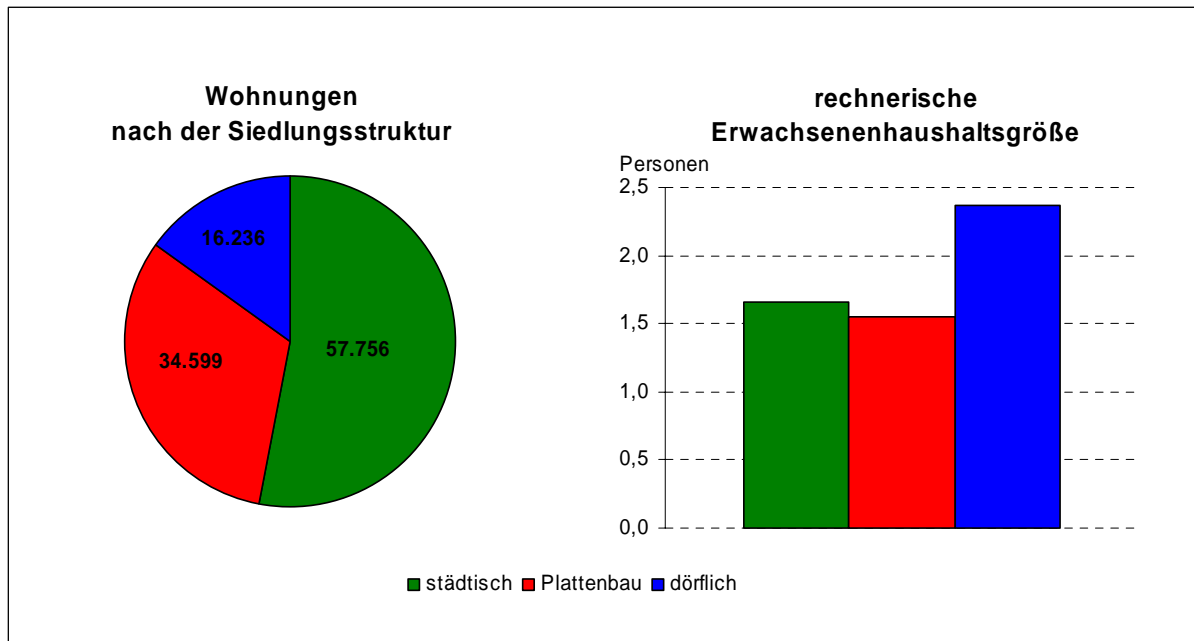
Gebäudetyp	Gebäude	Einwohner	Erwachsene	Wohnungen		
				insgesamt	darunter	
					Leerstand	Anteil
Anzahl						%
Ein-/Zweifamilienhaus	517	1.508	1.290	517	14	3
Mehrfamilienhaus	218	2.947	2.592	1.631	109	7
Plattenbau	2.032	51.103	44.687	32.422	3.038	9
überwiegend Gewerbe	27	38	33	29	13	45
Plattenbau insgesamt	2.794	55.596	48.602	34.599	3.174	9,2

- Siedlungsstrukturtyp *dörflich*

In den dörflichen Stadtteilen ist das Ein-/Zweifamilienhaus dominant. Hier wohnen über drei Viertel der Einwohner (77,6 %). Der Leerstand ist in diesem Siedlungsstrukturtyp am geringsten.

**Tabelle 3.2.3: Ergebnis Siedlungsstrukturtyp dörflich**

Gebäudetyp	Gebäude	Einwohner	Erwachsene	Wohnungen		
				insgesamt	darunter	
					Leerstand	Anteil
Anzahl						%
Ein-/Zweifamilienhaus	10.850	33.249	27.898	10.850	320	3
Mehrfamilienhaus	922	9.137	7.798	5.191	684	13
überwiegend Gewerbe	143	448	356	195	38	20
dörflich insgesamt	11.915	42.834	36.052	16.236	1.042	6,4

**Abbildung 3.2.1: Anzahl Wohnungen und Erwachsenenhausgröße nach der Siedlungsstruktur**

### 3.2.2 Ergebnisse nach Stadtteilen

Tabelle 3.2.4: Stadtteile des Siedlungsstrukturtyps städtisch

Stadtteil	Gebäude	Einwohner	Wohnungen		
			insgesamt	darunter	
				Leerstand	Anteil
Anzahl			%		
01 Altstadt	1.712	15.930	10.022	1.159	12
02 Löbervorstadt	1.454	10.938	5.660	544	10
03 Brühlervorstadt	1.949	11.462	5.803	584	10
04 Andreasvorstadt	1.295	14.050	9.126	1.153	13
07 Johannesvorstadt	540	5.520	4.095	849	21
08 Krämpfervorstadt	1.635	14.003	7.857	881	11
09 Hohenwinden	624	1.889	826	41	5
11 Daberstedt	1.650	13.474	7.394	674	9
24 Ilversgehofen	1.359	10.074	6.973	1.559	22
<b>städtisch insgesamt</b>	<b>12.218</b>	<b>97.340</b>	<b>57.756</b>	<b>7.444</b>	<b>12,9</b>
<b>Erfurt insgesamt</b>	<b>26.927</b>	<b>195.770</b>	<b>108.591</b>	<b>11.660</b>	<b>10,7</b>

Tabelle 3.2.5: Stadtteile des Siedlungsstrukturtyps Plattenbau

Stadtteil	Gebäude	Einwohner	Wohnungen		
			insgesamt	darunter	
				Leerstand	Anteil
Anzahl			%		
05 Berliner Platz	162	5.868	3.778	257	7
06 Rieth	173	5.336	3.418	200	6
10 Roter Berg	234	6.521	4.197	629	15
13 Melchendorf	968	10.481	5.719	351	6
14 Wiesenhügel	281	5.642	3.525	470	13
15 Herrenberg	369	7.688	4.574	298	7
23 Moskauer Platz	404	8.840	5.921	803	14
25 Johannesplatz	203	5.220	3.467	165	5
<b>Plattenbau insgesamt</b>	<b>2.794</b>	<b>55.596</b>	<b>34.599</b>	<b>3.174</b>	<b>9,2</b>
<b>Erfurt insgesamt</b>	<b>26.967</b>	<b>195.770</b>	<b>108.591</b>	<b>11.660</b>	<b>10,7</b>

Abbildung 3.2.2: Wohnungen nach der Zahl der Räume und der Fläche

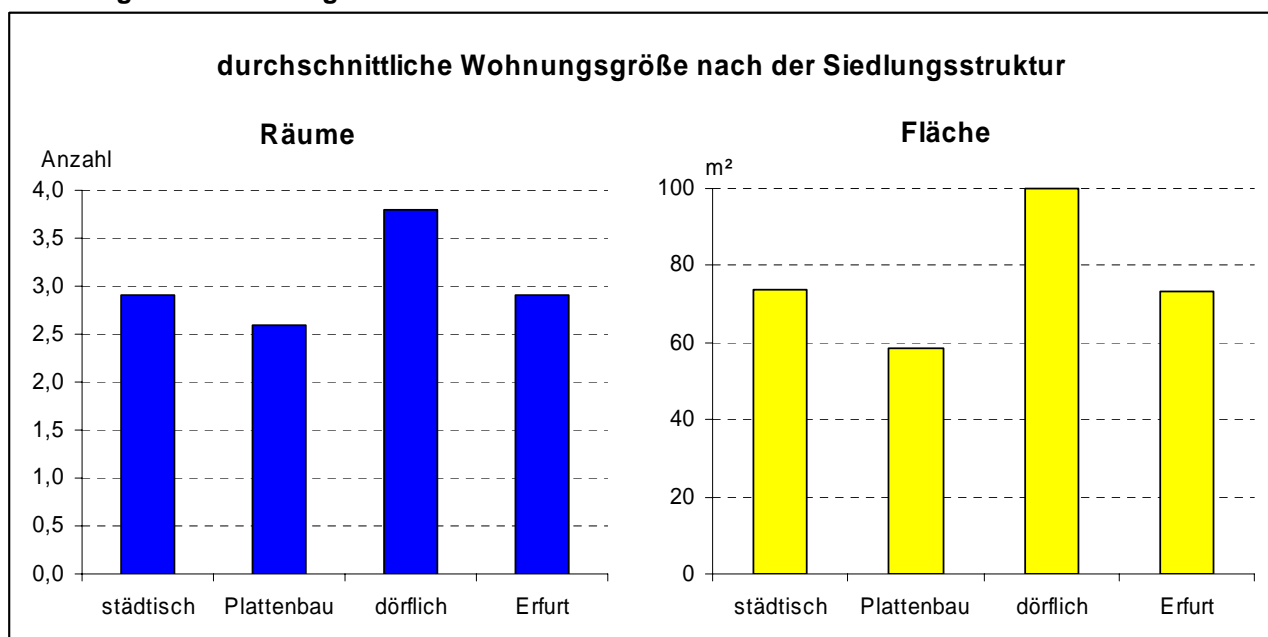


Tabelle 3.2.6: Stadtteile des Siedlungsstrukturtyps dörflich

Stadtteil	Gebäude	Einwohner	Wohnungen		
			insgesamt	darunter	
				Leerstand	Anteil
Anzahl				%	
12 Dittelstedt	169	679	282	26	9
16 Hochheim	733	2.680	1.120	132	12
17 Bischleben-Stedten	446	1.532	568	61	11
18 Möbisburg-Rhoda	321	1.040	393	30	8
19 Schmira	236	753	268	17	6
20 Bindersleben	392	1.324	533	44	8
21 Marbach	1.042	3.577	1.236	28	2
22 Gispersleben	992	4.087	1.621	117	7
26 Mittelhausen	385	1.118	395	23	6
27 Stotternheim	983	3.560	1.318	76	6
28 Schwerborn	217	663	221	13	6
29 Kerspleben	509	1.775	589	19	3
30 Vieselbach	556	2.128	901	96	11
31 Linderbach	249	793	305	35	12
32 Büßleben	368	1.262	425	10	2
33 Niedernissa	311	1.610	694	25	4
34 Windischholzhausen	448	1.575	592	22	4
35 Egstedt	152	514	175	9	5
36 Waltersleben	123	412	147	11	8
37 Molsdorf	172	572	200	21	11
38 Ermstedt	144	470	155	8	5
39 Frienstedt	302	1.344	596	45	8
40 Alach	263	1.045	352	16	5
41 Tiefthal	353	1.112	380	28	7
42 Kühnhausen	231	1.184	569	40	7
43 Hochstedt	100	290	114	9	8
44 Töttelstädt	192	647	235	16	7
45 Sulzer Siedlung	400	1.135	413	14	3
46 Urbich	270	1.158	447	6	1
47 Gottstedt	61	229	82	3	4
48 Azmannsdorf	119	366	128	9	7
49 Rohda (Haarberg)	80	277	92	7	8
50 Salomonsborn	338	1.097	405	15	4
51 Schaderode	105	325	107	1	1
52 Töttleben	98	337	119	3	3
53 Wallichen	55	164	59	7	12
<b>dörflich insgesamt</b>	<b>11.915</b>	<b>42.834</b>	<b>16.236</b>	<b>1.042</b>	<b>6,4</b>
<b>Erfurt insgesamt</b>	<b>26.967</b>	<b>195.770</b>	<b>108.591</b>	<b>11.660</b>	<b>10,7</b>

### 3.3 Heime und Anstalten

Bei allen Berechnungen und Auswertungen zum Gebäude- und Wohnungsbestand wurden die Heime und Anstalten (z.B. Senioren-, Kinderheime, Wohnheime für Auszubildende und Studenten, betreutes Wohnen usw.) nicht berücksichtigt. Ebenso wurde die Berechnung der Haushaltsquoten ohne die Bewohner dieser Objekte durchgeführt.

Zu diesem Gebäudetyp zählen insgesamt 97 Gebäude (Adressen) mit rund 4.600 Einwohnern, von denen über 90 % Erwachsene sind.

Den größten Anteil an diesen Einrichtungen hat die Löbervorstadt mit fast 1.000 Personen. Danach kommen die Stadtteile im Nahbereich der Universität und der Fachhochschule (Andreasvorstadt, Krämpfervorstadt und Altstadt) mit jeweils zwischen 400 und 600 Einwohnern und das Rieth mit gut 400 Einwohnern in Heimen und Anstalten.

### 3.4 Leer stehende Gebäude

Es gab am Jahresende 2005 in Erfurt insgesamt 1.104 vollständig leer stehende Gebäude mit 3.001 Wohnungen (Tabelle 3.4.1). Werden die vollständig leer stehenden Gebäude bei der Berechnung der Wohnungsleerstandsquote nicht berücksichtigt ergibt sich die *bereinigte Leerstandsquote* mit 8,0 %.

Der größte Anteil der Wohnungen in leer stehenden Gebäuden entfällt auf die Mehrfamilienhäuser mit 2.200 Wohnungen in 343 Gebäuden.

**Tabelle 3.4.1: leer stehende Gebäude mit Wohnraum insgesamt**

Gebäudetyp	Adressen	Wohnungen
Ein-/Zweifamilienhaus	654	654
Mehrfamilienhaus	343	2.200
überwiegend Gewerbe	107	147
Erfurt insgesamt	1.104	3.001

Die Stadtteile mit den meisten unbewohnten Mehrfamilienhäusern sind in der Tabelle 3.4.2 aufgelistet. Das Problemgebiet hier ist Ilversgehofen mit 83 leeren Gebäuden.

**Tabelle 3.4.2: leer stehende Mehrfamilienhäuser**

Stadtteil	Adressen	Wohnungen
24 Ilversgehofen	83	624
01 Altstadt	47	238
08 Krämpfervorstadt	45	303
04 Andreasvorstadt	45	277
07 Johannesvorstadt	39	299

Alle Stadtteile mit mehr als 15 leer stehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sind in der Tabelle 3.4.3 aufgeführt. Die Altstadt mit über 100 Gebäuden ist in dieser Gruppe der Spitzenreiter.

Aus Stichprobenuntersuchungen in den dörflichen Stadtteilen ist abzuleiten, dass bis zu 50 % der leer stehenden Ein-/Zweifamilienhäuser von Eigentümer- oder Mieterwechsel betroffen sein dürften.

Insgesamt ist in den Ein-/Zweifamilienhäusern die Leerstandsquote mit 4,0 % (654 leer stehende Gebäude) im Vergleich der Gebäudetypen am geringsten.



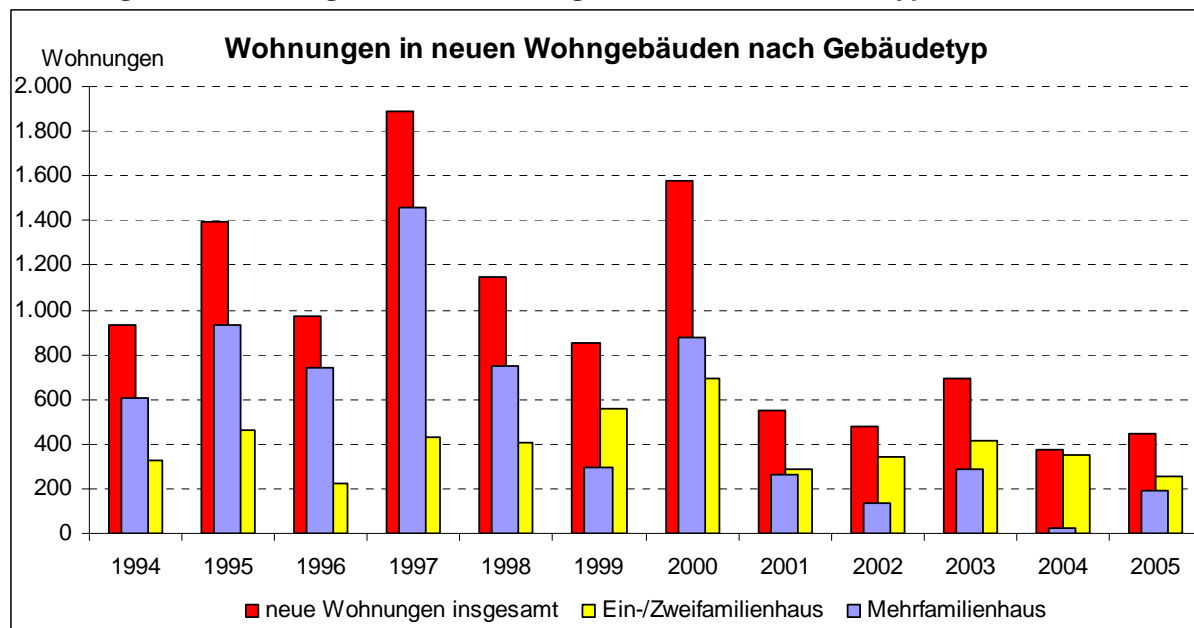
**Tabelle 3.4.3: leer stehende Ein-/Zweifamilienhäuser**

Stadtteil	Adressen
01 Altstadt	104
03 Brühlervorstadt	42
24 Ilversgehofen	39
09 Hohenwinden	32
02 Löbervorstadt	28
22 Gispersleben	26
11 Daberstedt	25
30 Vieselbach	25
27 Stotternheim	23
21 Marbach	19
17 Bischleben-Stedten	18
26 Mittelhausen	18

### 3.5 Wohnungsneubau

Auf eine Phase der Stagnation im Neubaugeschehen unmittelbar nach der Wende folgte ein temporärer Aufschwung. Es wurden zahlreiche Baugebiete innerhalb des gesamten Stadtgebietes ausgewiesen. Daneben wurden auch Baulücken in der gewachsenen Stadt durch Neubauten geschlossen bzw. marode Häuser durch Neubauten ersetzt. Da die Statistische Gebäudedatei diese Entwicklung (noch) nicht über den Betrachtungszeitraum seit 1995 abbildet, wird nachfolgend abweichend von der Vorgehensweise bei den übrigen Unterpunkten des Abschnitts 3 die Hochbaustatistik unter Beibehaltung des in Punkt 2.3 beschriebenen Modells zugrunde gelegt\*.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre und damit nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 sind im Stadtgebiet etwa 12.500 Wohnungen entstanden, von denen fast 9.000 in neuen Wohngebäuden errichtet wurden.

**Abbildung 3.5.1: Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Gebäudetyp**

\* Die Auswertung der Baufertigstellungen für Ein-/Zweifamilienhäuser zeigt, dass im Durchschnitt der letzten fünf Jahre etwa jedes fünfzehnte Ein-/Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen realisiert worden ist. Dies bestätigt die Modellannahme in dieser Veröffentlichung, die Ein-/Zweifamilienhäuser durchgängig mit einer Wohnung zu berücksichtigen.

Der Höchstwert neu gebauter Wohnungen lag in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. In dieser Zeit wurden auch mehrheitlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt. Im Zeitraum von 1996 bis 2000 wurden 64 Prozent der Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Mehrfamilienhäusern errichtet. Ab dem Jahr 2001 bilden die Wohnungen in neuen Ein-/Zweifamilienhäusern die Mehrzahl bei den Fertigstellungen. Im Mittel der letzten 5 Jahre sank der Anteil fertig gestellter Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern auf 32 Prozent. Damit hat sich die Relation vollständig umgekehrt.

Mit dem Beginn des neuen Jahrtausends hat sich die Anzahl Wohnungen in neuen Wohngebäuden auf ein niedriges Niveau abgesenkt. Gegenüber dem vorhergehenden 5-Jahres-Zeitraum ist dieses Niveau im Durchschnitt um 70 Prozent reduziert. Die Verschiebung der Anteile zwischen dem Neubau in den Segmenten Mehrfamilienhaus und Ein-/Zweifamilienhaus sind zuletzt auch durch die Änderung gesetzlicher Rahmenbedingungen beeinflusst worden.

Während in Nichtwohngebäuden seit 1995 weniger als 500 Wohnungen neu gebaut wurden, haben Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden in diesem Zeitraum zur Errichtung von weiteren etwa 3.000 Wohnungen geführt. Der Schwerpunkt des Zugangs liegt dabei bei Wohnungsteilungen von vorher sehr großen Wohnungen und im massenhaften Dachgeschossausbau.

### 3.6 Wohnungsrückbau

Die im Rahmen der Programms "Stadtumbau Ost" erfolgten Abrisse von Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus der DDR sind in der Tabelle 3.6.1 aufgeführt. Die Gebäude, die im Jahr 2006 abgerissen werden sollen, waren bereits zum Jahresende 2005 leer stehend.

**Tabelle 3.6.1: abgerissene Wohnungen im Programm "Stadtumbau Ost"**

Jahr	Wohnungen insgesamt	darunter	
		Stadtteil	Wohnungen
2001	120	Wiesenhügel	120
2002	742	Roter Berg	165
		Wiesenhügel	170
2003	1.447	Herrenberg	407
		Rieth	764
		Roter Berg	683
2004	1.137	Rieth	264
		Roter Berg	251
2005	1.045	Melchendorf	192
		Herrenberg	574
		Krämpfervorstadt	50
2006*	710	Roter Berg	133
		Herrenberg	718
		Berliner Platz	264
		Moskauer Platz	446

Weitere Abrisse gab es im Zusammenhang von Ersatzneubauten in den städtischen und dörflichen Stadtteilen. Deren genaue Zahl ist nicht verifizierbar.

\* Vorschau

### 3.7 Ergänzende Daten aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung

In der seit 1992 in Erfurt jährlich stattfindenden Bürgerumfrage, der Wohnungs- und Haushaltserhebung, werden auch Fragen zu den Wohnverhältnissen und zum Haushalt gestellt. Dadurch können einige ergänzende Strukturdaten zum Wohnen in Erfurt, die im Gebäuderegister nicht enthalten sind, dargestellt werden.

Die hier vorgestellten Daten basieren auf den Ergebnissen der zusammengefassten Umfragen der drei Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2003, 2004 und 2005. Sie beziehen sich ausschließlich auf bewohnte Wohnungen.

Eine Wohnung in Erfurt hat durchschnittlich 2,9 Räume und eine Fläche von 73,2 m<sup>2</sup>. In 21,7 % der Fälle ist der Bewohner auch der Eigentümer der Wohnung bzw. des Hauses.

Die durchschnittliche Fläche der Wohnungen unterscheidet sich in den drei Siedlungsstrukturtypen sehr. Im Plattenbau ist sie mit knapp 59 m<sup>2</sup> am geringsten und im dörflichen Siedlungsstrukturtyp mit ca. 100 m<sup>2</sup> am größten. Die Wohnungen im dörflichen Siedlungsstrukturtyp werden zu über 2/3 vom Eigentümer und seinen Angehörigen selbst bewohnt. Im Siedlungsstrukturtyp Plattenbau spielt das selbst bewohnte Wohneigentum mit einem Anteil von 4 % nur eine untergeordnete Rolle.

Über 80 % aller Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Erfurt werden vom Eigentümer selbst bewohnt.

**Tabelle 3.7.1: Durchschnitte und Eckwerte**

Siedlungsstrukturtyp	Räume Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzung durch	
			Mieter	Eigentümer
			%	
städtisch	2,9	73,9	82	18
Plattenbau	2,6	58,4	96	4
dörflich	3,8	99,9	31	69
Erfurt insgesamt	2,9	73,2	78	22

**Tabelle 3.7.2: Anteile der Wohnungen nach der Zahl der Räume**

Siedlungsstrukturtyp	1	2	3	4	5 und mehr
	%				
städtisch	5	31	42	16	6
Plattenbau	11	33	44	9	3
dörflich	2	17	25	29	27
Erfurt insgesamt	6,6	29,4	39,7	15,8	8,5

### 3.8 Weitere Planungsgrundlagen

Für viele Planungen und Prognoserechnungen ist die Haushalts- bzw. Erwachsenenhaushaltsgröße eine wesentliche Grundlage. Insbesondere für die Berechnung des Wohnungsbedarfs ist die Erwachsenenhaushaltsgröße, welche sich als über einen längeren Zeitraum stabiler Wert erwiesen hat, grundlegend.

- Die *rechnerische Erwachsenenhaushaltsgröße* ergibt sich aus der Zahl der Einwohner, die 18 Jahre und älter sind, durch die mit dem Berechnungsmodell ermittelte Zahl der durch diese bewohnten Wohnungen.
- Die *rechnerische Haushaltsgröße* ergibt sich aus der Division der Einwohnerzahl der berücksichtigten Wohnungen durch die mit dem Berechnungsmodell ermittelte Zahl der durch diese bewohnten Wohnungen.

In der Tabelle 3.8.1 sind die ermittelten Werte der rechnerischen Haushaltsgrößen angeführt.

Es sind die niedrigste bzw. höchste Stadtteilquote im jeweiligen Siedlungsstrukturtyp sowie der Durchschnittswert für den Siedlungsstrukturtyp aufgeführt. Innerhalb des Siedlungsstrukturtyps sind nur die Gebäudetypen angegeben, bei denen eine genügend große Fallzahl vorliegt.

Diese rechnerischen Werte sind nicht mit denen anderer Quellen (z.B. der Bundesstatistik, dem Mikrozensus) vergleichbar, da dort andere Definitionen für den Haushalt verwendet werden, die insbesondere auf das gemeinsame Wirtschaften abstellen.

**Tabelle 3.8.1: rechnerische Haushaltsgrößen nach Siedlungsstruktur- und Gebäudetyp**

Gebäudetyp	Haushaltsgröße			Erwachsenenhaushaltsgröße		
	Wertebereich der Stadtteile		mittlerer Wert	Wertebereich der Stadtteile		mittlerer Wert
	von	bis		von	bis	
<b>Siedlungsstrukturtyp städtisch</b>						
Ein-/Zweifamilienhaus	2,54	3,18	2,89	2,27	2,69	2,45
Mehrfamilienhaus	1,74	2,08	1,85	1,50	1,83	1,58
insgesamt	1,70	2,41	1,93	1,47	2,16	1,65
<b>Siedlungsstrukturtyp Plattenbau</b>						
Ein-/Zweifamilienhaus*	2,99	3,17	3,00	2,50	2,67	2,56
Mehrfamilienhaus	1,66	2,50	1,94	1,58	2,18	1,70
Plattenbau	1,49	1,70	1,58	1,31	1,46	1,38
insgesamt	1,58	1,95	1,77	1,45	1,67	1,55
<b>Siedlungsstrukturtyp dörflich</b>						
Ein-/Zweifamilienhaus	2,86	3,53	3,16	2,44	2,93	2,65
Mehrfamilienhaus	1,38	2,80	2,03	1,25	2,50	1,73
insgesamt	2,24	3,26	2,82	1,96	2,76	2,37
<b>Stadt Erfurt</b>						
Ein-/Zweifamilienhaus	2,54	3,53	3,07	2,27	2,69	2,59
Mehrfamilienhaus	1,38	2,80	1,87	1,25	2,50	1,60
Plattenbau	1,49	1,70	1,58	1,31	1,46	1,38
überwiegend Gewerbe	.	.	2,20	.	.	1,84
insgesamt	1,58	3,26	2,02	1,45	2,76	1,73

\* nur im Ortskern des Stadtteils Melchendorf

## Anhang

### Anhang 1 - Definitionen

Um eine einheitliche Bewertung der Gebäude zu erreichen, wurden folgende Regeln festgelegt:

#### *Ein-/Zweifamilienhaus*

Ist überwiegend selbst genutztes Wohneigentum mit einer oder zwei Wohnungen. Diese Signierung gilt im dörflichen Bereich auch für ein Gehöft mit Wohnhaus (z.B. frühere bäuerliche Nutzung) sowie im städtischen Siedlungsstrukturtyp auch als Blockrandbebauung und in Nachbarschaft von Mehrfamilienhäusern bzw. Gewerbeobjekten.

Bedingung:

Gebäudeart reines Wohngebäude oder überwiegend Wohngebäude

Haustyp Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus

#### *Mehrfamilienhaus*

Gebäude mit drei und mehr (Miet-)Wohnungen im Gebäude.

Bedingung:

Gebäudeart reines Wohngebäude oder überwiegend Wohngebäude

Haustyp Mehrfamilienhaus

#### *Plattenbau*

Sonderform des Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde im industriellen Wohnungsbau der DDR errichtet (Großplattenbauweise).

Bedingung:

Gebäudeart reines Wohngebäude oder überwiegend Wohngebäude

Haustyp Plattenbau

#### *sonstige Gebäude mit im Allgemeinen bis zu zwei Wohnungen*

Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einer oder zwei Wohnungen (z.B. Hausmeisterwohnung in Schulen, Pfarrhäuser, Bürogebäude mit Wohnungen im Dachgeschoß).

Bedingung:

Gebäudeart überwiegend Gewerbe

Haustyp sonstige

#### *reines Gewerbeobjekt*

Das Gebäude dient ausschließlich Gewerbebezwecken. Wohnungen sind nicht vorhanden.

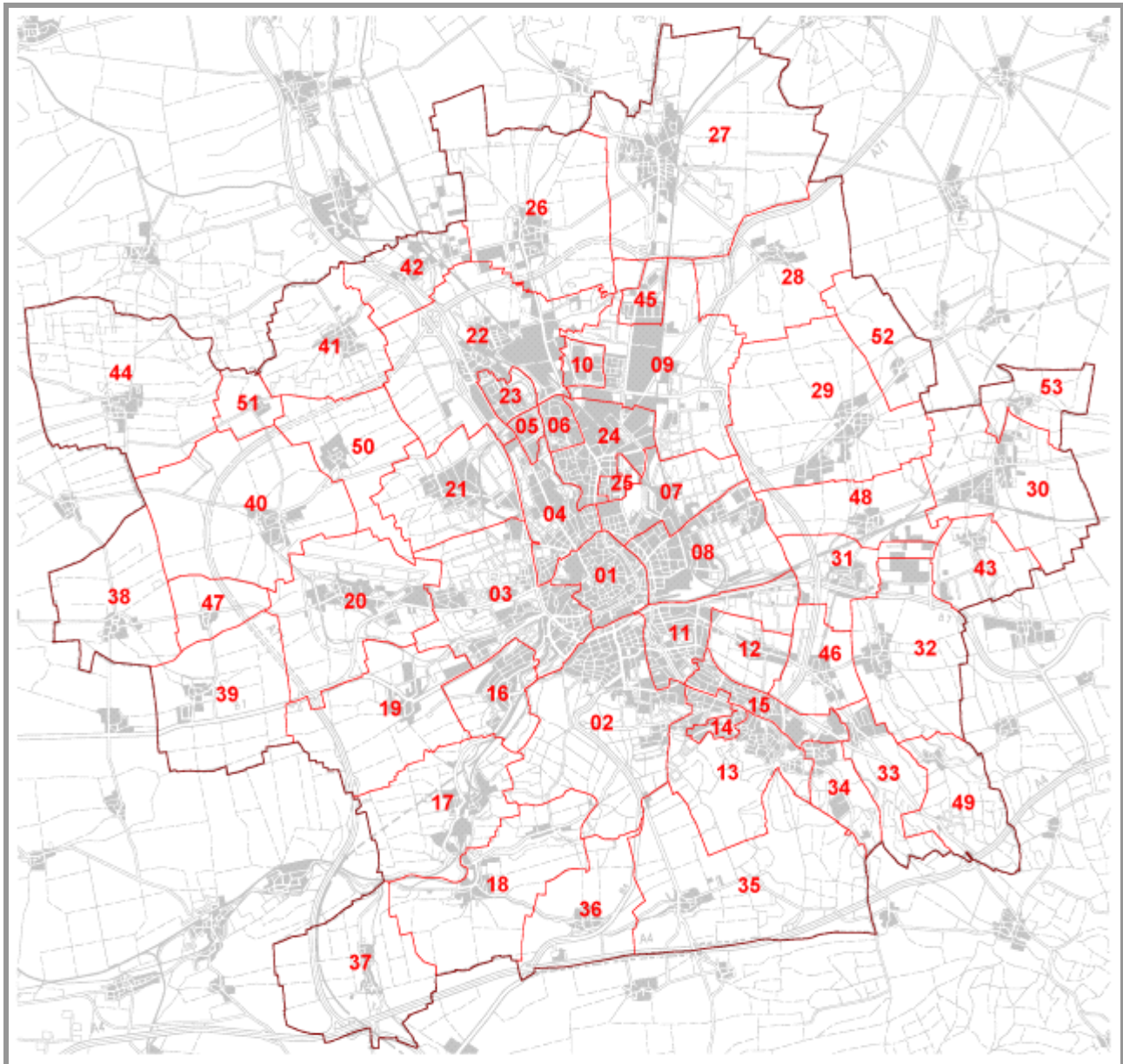
Bedingung:

Gebäudeart reines Gewerbeobjekt

Haustyp sonstige

In einem Gebäude mit der Klassifikation *Mehrfamilienhaus* kann durchaus im Erdgeschoß Gewerbe (Läden, Büros) vorhanden sein. Das Wohnen ist in der Nutzung des Gebäudes aber überwiegend. Anderenfalls wird es als *sonstiges Gebäude mit im Allgemeinen bis zu zwei Wohnungen* klassifiziert.

## Anhang 2 - Stadtgebietgliederung



Stadtteile					
01	Altstadt	19	Schmira	37	Molsdorf
02	Löbervorstadt	20	Bindersleben	38	Ermstedt
03	Brühlervorstadt	21	Marbach	39	Frienstedt
04	Andreasvorstadt	22	Gispersleben	40	Alach
05	Berliner Platz	23	Moskauer Platz	41	Tiefthal
06	Rieth	24	Ilversgehofen	42	Kühnhausen
07	Johannesvorstadt	25	Johannesplatz	43	Hochstedt
08	Krämpfervorstadt	26	Mittelhausen	44	Töttelstädt
09	Hohenwinden	27	Stotternheim	45	Sulzer Siedlung
10	Roter Berg	28	Schwerborn	46	Urbich
11	Daberstedt	29	Kerspleben	47	Gottstedt
12	Dittelstedt	30	Vieselbach	48	Azmannsdorf
13	Melchendorf	31	Linderbach	49	Rohda (Haarberg)
14	Wiesenhügel	32	Büßleben	50	Salomonsborn
15	Herrenberg	33	Niedernissa	51	Schaderode
16	Hochheim	34	Windischholzhausen	52	Töttleben
17	Bischleben-Stedten	35	Egstedt	53	Wallichen
18	Möbisburg-Rhoda	36	Waltersleben		

### Anhang 3 - Siedlungsstrukturtypen

Die Stadtteile von Erfurt sind in drei Siedlungsstrukturtypen zusammengefasst (Stadtteilnummern in den Klammern):

- städtisch** Stadtteile, die städtisch geprägt sind und nicht den Strukturen Plattenbau oder dörflich zuzuordnen sind:  
Altstadt (01), Löbervorstadt (02), Brühlervorstadt (03), Andreasvorstadt (04), Johannesvorstadt (07), Krämpfervorstadt (08), Hohenwinden (09), Daberstedt (11), Ilversgehofen (24)
- Plattenbau** Stadtteile mit Gebäuden, die vorwiegend in industrieller Bauweise errichtet sind:  
Berliner Platz (05), Rieth (06), Roter Berg (10), Melchendorf (13), Wiesenhügel (14), Herrenberg (15), Moskauer Platz (23), Johannesplatz (25)
- dörflich** Stadtteile mit vorrangig dörflichen Siedlungsmerkmalen:  
Dittelstedt (12), Hochheim (16), Bischleben-Stedten (17), Möbisburg-Rhoda (18), Schmira (19), Bindersleben (20), Marbach (21), Gispersleben (22), Mittelhausen (26), Stotternheim (27), Schwerborn (28), Kerspleben (29), Vieselbach (30), Linderbach (31), Büßleben (32), Niedernissa (33), Windischholzhäuser (34), Egstedt (35), Waltersleben (36), Molsdorf (37), Ermstedt (38), Friestedt (39), Alach (40), Tiefthal (41), Kühnhausen (42), Hochstedt (43), Töttelstädt (44), Sulzer Siedlung (45), Urbich (46), Gottstedt (47), Azmannsdorf (48), Rohda (Haarberg) (49), Salomonsborn (50), Schaderode (51), Töttleben (52), Wallichen (53)

## Anhang 4 - Die Statistische Gebäudedatei der Landeshauptstadt Erfurt (Aufsatz aus dem Statistischen Halbjahresbericht I/2006)

*Eberhard Schubert*

Letztmalig wurde mit der durch Bundesgesetz angeordneten Wohnungs- und Gebäudezählung (GWZ) per 1. September 1995 der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum und die darin befindlichen Wohnungen exakt ermittelt. Eine Fortschreibung dieses Bestandes erfolgt auf der Grundlage des Hochbaustatistikgesetzes beim Thüringer Landesamt für Statistik.

Diese Datenbasis steht in der Stadt Erfurt weder in den Einzeldatensätzen noch in der erforderlichen Verortbarkeit auf der Adressebene für kleinräumige Analysen zur Verfügung. Außerdem hat sich aufgrund verschiedener Ursachen die Fortschreibung seit dem Jahr 1995 vom IST-Zustand vor Ort teilweise erheblich entfernt. Für planerische Belange war es deshalb unumgänglich, eine kommunale Statistische Gebäudedatei zu installieren. Dies ist auf der Basis einer kommunalen Satzung im Jahr 1996 begonnen worden.

Nachdem die erforderliche Vollständigkeit der Statistischen Gebäudedatei per 31.12.2005 erreicht ist, wird diese gegenwärtig erstmals umfassend ausgewertet. Anwendung findet dabei ein praxisorientiertes Auswertungsmodell. Zum Verständnis der teilträumlichen Auswertungen ist eine genaue Kenntnis der Regeln zur Modellbildung erforderlich. Deren Darstellung wird mit einer umfassenderen Veröffentlichung erfolgen. Sowohl die Praxisorientierung als auch die verfügbaren Quellen führen dazu, dass eine direkte Vergleichbarkeit dieser Daten mit der Fortschreibung der GWZ nicht mehr möglich ist.

Wichtiges Ziel beim Aufbau der Statistischen Gebäudedatei war die Schaffung einer bezüglich des Wohnungsbestands mit vertretbarem Aufwand jährlich leistbaren Auswertung und deren kleinräumige Darstellbarkeit zur Ableitung wichtiger Kennziffern eines in Aufbau befindlichen Stadtbeobachtungssystems. Dabei waren sowohl der Wohnungsbestand insgesamt als auch verschiedene Qualitäten des Leerstands abzuleiten.

Die nachfolgenden ersten Eckdaten der Auswertung werden für die Stadt insgesamt und für die Raumbezugsebene der Siedlungsstruktur angegeben.

**Tabelle 1: Auswertung der Statistischen Gebäudedatei - Eckdaten: Gebäude**

Merkmal	Anzahl	Prozent
Gebäude mit Wohnungen	26.927	100,0
Wohnungen darin	108.591	100,0
völlig leere Gebäude mit Wohnungen	1.104	4,1
Wohnungen darin	3.001	2,8
davon nach der Siedlungsstruktur		
städtisch	2.526	83,2
Plattenbau	27	0,9
dörflich	448	14,9

Stand 31.12.2005

Der Wohnungsbestand in völlig leeren Gebäuden wird von der städtischen Siedlungsstruktur mit einem Anteil von 83,2 Prozent dominiert. Während im dörflichen Bereich 366 überwiegend kleine Häuser betroffen sind, stellt sich der Anteil im Plattenbau eher gering dar, da in der Vergangenheit ein völliger Leerstand (ein vollständiger Leerzug) den Abriss des Gebäudes im Rahmen der Masterplanung zur Folge hatte.



Bezogen auf die Siedlungsstruktur ist in den Tabellen 2 und 3 die Verteilung der Wohnungen und des Leerstands gegenüber gestellt. Insgesamt existierte Ende 2005 in Erfurt ein Wohnungsleerstand von 10,7 Prozent. Überproportional ist der Leerstand in der städtischen Siedlungsstruktur lokalisiert (63,8% des Leerstands, aber 53,2% der Wohnungen). Innerhalb der Siedlungsstrukturen gibt es jedoch zwischen den Stadtteilen ebenfalls einen erheblichen Streubereich.

**Tabelle 2: Auswertung der Statistischen Gebäudedatei - Eckdaten: Wohnungen**

Merkmal	Anzahl	Prozent
Wohnungen	108.591	
davon Wohnung nach der Siedlungsstruktur		
städtisch	57.756	53,2
Plattenbau	34.599	31,8
dörflich	16.236	15,0
darunter bewohnte Wohnungen	96.931	89,3

Stand 31.12.2005

Durch Rückbaumaßnahmen seit dem Jahr 2000 ist es gelungen, den Leerstand im Plattenbau auf einen gegenüber dem Erfurter Durchschnitt unterproportionalen Wert von 9,2 Prozent zu senken. Ohne diese Maßnahmen würde heute ein Leerstand von etwa 20 Prozent im Plattenbau festzustellen sein.

**Tabelle 3: Auswertung der Statistischen Gebäudedatei - Eckdaten: Wohnungsleerstand**

Merkmal	Anzahl	Prozent
leer stehende Wohnungen	11.660	10,7
davon nach der Siedlungsstruktur		
städtisch	7.444	63,8
Plattenbau	3.174	27,2
dörflich	1.042	9,0
Leerstandsquote nach der Siedlungsstruktur		
städtisch		12,9
Plattenbau		9,2
dörflich		6,4

Stand 31.12.2005

Trotz positiver Entwicklungen seit dem Jahr 1995 ist der Wohnungsleerstand damit sowohl von der Quantität als auch von der Qualität gegenwärtig vor allem ein Problem in der städtischen Siedlungsstruktur. Im dörflichen Bereich wird trotz eines unterproportionalen Wertes eine nennenswerte Größe von 6,4 Prozent erreicht. Der Leerstand konzentriert sich in den Dörfern aber zu etwa 2/3 in Mehrfamilienhäusern.

Die detaillierte Auswertung der Statistischen Gebäudedatei auf der Stadtteilebene und deren Veröffentlichung im Rahmen des Kommunalstatistischen Hefts 54 ist für das III. Quartal 2006 vorgesehen.

**Stadtentwicklungsamt, Bereich Statistik und Wahlen****Preise auf Anfrage:****Übersicht Kommunalstatistische Hefte**

Tel.: (0361) 655 14 94  
 Fax: (0361) 655 14 99  
 statistik@erfurt.de  
 www.erfurt.de

25	Gebäude- und Wohnungszählung 1995
31	Ergebnisse der Wahl zum 14. Deutschen - Bundestag in der Landeshauptstadt Erfurt
32/1	Bevölkerung der Stadt Erfurt 1998 - Bestandsdaten - Erfurter Stadtteile 1998
32/2	Bevölkerung der Stadt Erfurt 1998 - Bewegungsdaten - Erfurter Stadtteile 1998
33	Ergebnisse der Wahl der Abgeordneten des Europäischen Parlaments, der Stadtratsmitglieder und der Ortsbürgermeister am 13. Juni 1999 in der Landeshauptstadt Erfurt
34/1	Wohnungs- und Haushaltserhebung 1999 - Erste summarische Auswertung
34/2	Wohnungs- und Haushaltserhebung 1999 - Erste summarische Auswertung
35	Ergebnisse der Wahl zum 3. Thüringer Landtag am 12. September 1999 in der Landeshauptstadt Erfurt
36	Stadtteilprofile 1999 - Kennziffern der Stadt Erfurt mit ihren 44 Stadtteilen
37/1	Bevölkerung der Stadt Erfurt 1999 - Bestandsdaten - Erfurter Stadtteile 1999
37/2	Bevölkerung der Stadt Erfurt 1999 - Bewegungsdaten - Erfurter Stadtteile 1999
38	Ergebnisse der Oberbürgermeisterwahl am 14.05.2000 in der Landeshauptstadt Erfurt
39	Wohnungs- und Haushaltserhebung 2000 - Erste summarische Auswertung
41/1	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2000 - Bestandsdaten - Erfurter Stadtteile 2000
41/2	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2000 - Bewegungsdaten - Erfurter Stadtteile 2000
42	Wohnungs- und Haushaltserhebung 2001 - Erste summarische Auswertung
43/1	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2001 - Bestandsdaten - Erfurter Stadtteile 2001
43/2	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2001 - Bewegungsdaten - Erfurter Stadtteile 2001
44	Wohnungs- und Haushaltserhebung 2002 - Erste summarische Auswertung
45	Wahl zum 15. Deutschen Bundestag am 22. September 2002 in der Landeshauptstadt Erfurt
46/1	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2002 - Bestandsdaten - Erfurter Stadtteile 2002
46/2	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2002 - Bewegungsdaten - Erfurter Stadtteile 2002
47	Wohnungs- und Haushaltserhebung 2003 - Erste summarische Auswertung
48	Bevölkerung in Erfurt - Bestandsentwicklung bis 10/2003 und Prognose bis 2020
49	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2003 - Bestandsdaten - Erfurter Stadtteile 2003
50	Wohnungs- und Haushaltserhebung 2004 - Erste summarische Auswertung
51	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2004 - Erfurter Stadtteile 2004
52	Wahl zum 16. Deutschen Bundestag am 18. September 2005 in der Landeshauptstadt Erfurt
53	Wohnungs- und Haushaltserhebung 2005 - Erste summarische Auswertung
54	Gebäude- und Wohnungsbestand 2005
55	Wahl der Abgeordneten des Europäischen Parlaments, Wahl zum 4. Thüringer Landtag in der Landeshauptstadt Erfurt am 13. Juni 2004
56	Stadtratsmitgliederwahl und Ortsbürgermeisterwahl in der Landeshauptstadt Erfurt am 27. Juni 2004
57	Bevölkerung der Stadt Erfurt 2005 - Erfurter Stadtteile 2005
58	Ergebnisse der Oberbürgermeisterwahl vom 7. Mai 2006 und der Stichwahl vom 21. Mai 2006 in der Landeshauptstadt Erfurt
Straßenverzeichnis der Stadt Erfurt mit Straßenschlüsseln und Postleitzahlen - Stand: August 2006	

**weitere aktuelle Veröffentlichungen im Internet unter [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)**