

Erfurt: Immobilienmarkt kommt in Bewegung



Nahe der geographischen Mitte Deutschlands, am Übergang vom Thüringer Becken zum Vorland des Thüringer Waldes, liegt Erfurt. Die Landeshauptstadt mit ihrer historisch reichen Innenstadt gleicht einem Bilderbuch deutscher Geschichte. Geprägt wurde die Stadt über die Jahrhunderte vor allem durch reiche Kaufleute, die in gut erhaltenen Fachwerkhäusern residierten. Heute profiliert sich Erfurt vor allem als Anziehungspunkt für junge Menschen und durch sein gutes wirtschaftliches Profil.

Wirtschaft entdeckt Potenziale

Die Wirtschaftsstruktur Erfurts ist durch einen wachsenden Dienstleistungssektor geprägt. Im Vergleich zu den meisten anderen B-Städten Deutschlands macht er einen überdurchschnittlichen Anteil an der Wirtschaftskraft aus. Wichtige Arbeitgeber sind etwa öffentliche Verwaltungsstellen wie Landesbehörden sowie das ansässige Bundesarbeitsgericht. Begünstigt

durch die geographische Lage haben sich in den vergangenen Jahren zudem immer mehr Logistikunternehmen angesiedelt. Hervorzuheben ist die breite wirtschaftliche Aufstellung der Stadt. Größte Wachstumspotenziale haben laut Einschätzung der Ratingagentur FERI Unternehmensdienstleistungen, die Elektronik- und Optikbranche sowie der Maschinenbau. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Regionen ist die Wirtschaftsstruktur Erfurts daher wettbewerbsfähiger und weniger anfällig gegenüber konjunkturellen Schwankungen. Die Bruttowertschöpfung wuchs von 2008 bis 2013 um 0,8 Prozent p. a. – doppelt so schnell wie der Durchschnitt deutscher B-Zentren (0,4 Prozent p. a.). Für die Jahre 2015 bis 2020 erwartet FERI, dass sich das Wachstum auf jährlich 1,7 Prozent weiter beschleunigt. In der Folge wird die vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote von derzeit 9,8 Prozent bis 2018 auf schätzungsweise 8,1 Prozent sinken. Die stagnierende Kaufkraftentwicklung könnte daher in den nächsten Jahren weiter an Fahrt gewinnen. Mit einem prognostizierten Plus von durchschnittlich 0,9 Prozent p. a. bis 2018 wird die Kaufkraft der Erfurter schneller wachsen als in anderen deutschen B-Zentren (0,7 Prozent Wachstum p. a.).

Solide Bevölkerungsprognose

Nach der deutschen Wiedervereinigung verzeichnete Erfurt starke Bevölkerungsverluste aufgrund von Abwanderung und einem Geburtendefizit. Seit 2005 tragen jedoch zahlreiche Zuzüge aus Thüringen zur anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung bei. Besonders profitiert die Stadt von der Zuwanderung junger Fachkräfte und Berufseinsteigern, die in Erfurt im Vergleich zum Durchschnitt deutscher B-Zentren einen überdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen. In der Folge haben sich die Bevölkerungszahlen für Erfurt wieder stabilisiert: Während die bundesdeutsche Bevölkerung zwischen 2007 und 2012 um -0,1 Prozent sank, kann Erfurt ein Plus von immerhin 0,4 Prozent vorweisen. 2010 erreichte die Landeshauptstadt erstmals wieder eine Einwohnerzahl von über 200.000. Zum Jahreswechsel 2014/15 waren es bereits 206.380. Trotz einer spürbaren Alterung der Gesellschaft werden die Zuzüge den positiven Bevölkerungstrend weiter festigen. Damit zeigt sich in Erfurt eine im ostdeutschen Vergleich günstige Einwohnerentwicklung.

Reurbanisierung der Wohnlagen

Ein besonderes Merkmal Erfurts sind die stark ausgedehnten Randgebiete mit vielen Einfamilien- und Reihenhäusern. Diese Gebiete sind überwiegend dörflich strukturiert und führen dazu, dass innerhalb des Großraums Erfurt ein starkes Stadt-Land-Gefälle herrscht. Ursache hierfür war eine starke Wanderungsbewegung aus der Innenstadt infolge des Fortzugs aus den Plattenbaugebieten am Rande der nördlichen und südöstlichen Innenstadt in das Umland. Die in den Plattenbaugebieten lebende Bevölkerung ging seit 1990 um rund 40 Prozent zurück. Der Bevölkerungsanteil in den dörflichen Randlagen stieg hingegen um rund 54 Prozent und stagniert erst seit einigen Jahren auf diesem Niveau. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die deutlich niedrigeren Baulandpreise am Erfurter Stadtrand, durch die sich viele Erfurter den lang gehegten Traum eines Eigenheims erfüllen konnten.

Etwas mehr als die Hälfte der Erfurter lebt in der historischen Innenstadt, die seit einigen Jahren immer mehr Menschen vom Umland zurück ins Zentrum zieht. Dort herrscht vor allem in der historischen Altstadt ein besonderes Wohngefühl: Zwischen 1873 und 1918 umschloss sie ein lückenloser Gürtel aus Gründerzeitvierteln. Dieser Ring aus Altbauten im preußischen Stil ist vollständig erhalten geblieben und prägt das Bild der Innenstadt.

Mietshäuser bringen stabile Erträge

Je nach Wohnraumtyp und Lage fällt die Mietentwicklung sehr unterschiedlich aus. Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser in den Randgebieten werden nur noch unterdurchschnittlich stark nachgefragt. Während jedoch das Angebot an Reihenhäusern weitgehend vermietet ist, herrscht bei den Einfamilienhäusern am Stadtrand weiterhin ein Angebotsüberhang.

Weniger volatil sind die Mieten in Innenstadtlage. Dort hat der Abriss von Plattenbauten dazu beigetragen, dass der Angebotsüberhang deutlich reduziert wurde. So sank die Anzahl der Wohnungen zwischen 2004 und 2014 deutlich um rund 1.600 Einheiten. Dass an ihrer Stelle neue Grünflächen entstanden sind, hat zudem viele innerstädtische Lagen attraktiver gemacht. Ebenfalls zur Stabilisierung der Mietpreise beigetragen hat die geringe Bautätigkeit in der Innenstadt. Statt neue Wohnungen zu bauen, liegt der Fokus darauf, die Bestände weiter aufzuwerten. Dank der niedrigen Immobilienkaufpreise können Investoren hier noch gute Renditen erzielen.

FERI-Rating einzelner Wohnsegmente

| | Ergebnis | Angebot | Nachfrage | Kaufpreisentwicklung |
|---------------------|----------|---------|-----------|----------------------|
| Altbaumietwohnungen | B+ | AAA | B | E |
| Neubaumietwohnungen | B | A | C | C |
| Reihenhäuser | D | B+ | C | E |
| Einfamilienhäuser | E | E- | D- | D |

Mietpreissteigerungen gegenüber Vorjahr

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|
| Reihenhäuser | -0,3 | 1,1 | 5,2 | 2,0 | 1,8 |
| Freist. Einfamilienhäuser | -0,1 | 2,8 | 6,3 | 3,1 | 1,9 |
| Neubaumietwohnungen | 3,4 | 0,0 | 3,0 | 1,8 | 1,6 |
| Altbaumietwohnungen | 2,2 | 0,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Wohnungsbestand | 110.820 | 110.714 | 110.833 | 111.028 | 111.221 |

Quelle: FERI EuroRating Services AG, Immobilienmarkt-Rating Erfurt, 2014