



City-Boom: Erfurt

Erfurt – Perle am Thüringer Immobilienmarkt

VON DIETMAR GROSSER

Drei Städte sind die Sieger am Thüringer Immobilienmarkt: Jena, Weimar und Erfurt. Sie alle fädeln sich mitten im Grünen Herzen Deutschlands entlang der so genannten Perlenkette – der Autobahn A 4 – von Ost nach West auf. Alle drei sind verkehrstechnisch im Zentrum Deutschlands gelegen und nehmen auch innerhalb Thüringens eine Sonderstellung ein. Dies gilt für Mieten ebenso, wie die Preise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen. Denn während der Immobilienmarkt im Umfeld der drei Städte vor allem in ländlichen Regionen Thüringens stagniert oder sogar von rückläufigen Tendenzen geprägt ist, geht es bei den drei „Perlen“ seit ein paar Jahren ungebrochen bergauf.

So räumen der Immobilienverband IVD sowie der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft in Jena, Weimar und Erfurt inzwischen sogar eine Verknappung von Wohnraum in bester Lage ein, was die Preise auf einem stabil hohen Niveau hält.

Untrügliches Zeichen dafür: Als Folge historisch niedriger Zinsen, eines Mangels an Anlage-Alternativen, wachsender Kaufkraft sowie eines ungebrochenen Zuzugs von Einwohnern kann man fast schon von Bauboom reden. Inzwischen zögern Investoren nicht, in diesen drei Städten Tausende von Wohnungen mit einem Schlage zu

erwerben. Vorausgesetzt natürlich, dass es überhaupt solch ein Angebot gibt. Dies ist aufgrund der aktuellen Verknappung allerdings für gute Lagen nicht der Fall. So werden Grundstücke und sanierungsbedürftige Häuser selbst in einst unattraktiven Stadtteilen ebenso gekauft und vermarktet, wie es eine sehr große Nachfrage nach Flächen auf Industriebrachen gibt.

Dabei sticht die Landeshauptstadt Thüringen unter allen drei Städten besonders hervor. Das sind die Hauptgründe:

- attraktives Umfeld für Wirtschaft, Verwaltung, Bildung und Tourismus
- ICE-Knoten mit geplanter Infrastruktur
- geringe Arbeitslosigkeit
- wachsende Kaufkraft
- Magnetwirkung für Städte und Dörfer im Umfeld

Als entscheidendes Kriterium für die Standortqualität gilt eine Bevölkerungszunahme Erfurts, mit der Experten vor Jahren noch nicht rechneten. Wurde noch 2005 ein starker Rückgang der Bevölkerungszahlen Erfurts prognostiziert, so hat die Einwohnerzahl inzwischen wieder 211.000 und damit den Stand von 1995 erreicht. Neuere Schätzungen gehen für die nächsten Jahre sogar von einem Anstieg auf 220.000 Einwohner aus.

Spiegelbild dieser dynamischen Entwicklung am Erfurter Immobilienmarkt ist ein

für Thüringer Verhältnisse extrem niedriger Leerstand bei den Wohnungen. Er liegt in den meisten Stadtteilen bei rund drei Prozent. Dagegen pegelt sich der Leerstand im Durchschnitt des Bundeslandes bei knapp zehn Prozent ein und es stehen allein bei den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen 22.000 Wohnungen in ganz Thüringen leer.

Erfurt, Jena und Weimar sehen sich nach Jahren der Stagnation und des Rückgangs auf dem Immobilienmarkt und beim Wohnungsbau plötzlich mit einer Herausforderung konfrontiert: Statt Abriss ist Wachstum angesagt. Vor allen drei Städten steht jetzt die Aufgabe, ihre Verwaltungen auf die neuen Anforderungen einzustellen, die Kooperation innerhalb der Fachabteilungen zu optimieren und qualifiziertes Personal, etwa in den Bereichen Stadtentwicklung und Flächenvermarktung einzusetzen. Dies fällt um so schwerer, da alle drei Städte dem Zwang zum Personalabbau unterliegen.

Erfurt geht jetzt daran, das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2008 komplett zu überarbeiten und an das neue Wachstum anzupassen. Dies geschieht unter Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung und unter Einbeziehung der Bürger. Schwerpunkte sind unter anderem der demografische Wandel, globalisierte Arbeitsstrukturen der Wirtschaft und die Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen.

Erste Info-Veranstaltungen zur Einbeziehung der Bürger in die Fortschreibung des Erfurter Stadtentwicklungskonzeptes wurden bereits organisiert.

Um die neuen Herausforderungen zu meistern, werden zusätzliche Finanzquellen erschlossen. So sollen in Erfurt europäische Fördergelder in Millionenhöhe dabei helfen, die Fläche westlich der Bahnschienen, südlich der Leipziger Straße und nördlich der künftigen „ICE-City“ durch eine bessere Infrastruktur für eine künftige Wohnbebauung vorzubereiten. Die Grundlage dafür liefert ein Stadtratsbeschluss. Die im Stadtrat unumstrittene Vorlage legt drei Großaufgaben fest, für die Erfurt europäische Fördergelder aus dem Topf für Regionalentwicklung (sogenannte EFRE-Mittel) einsetzen will. Bis 2020 hofft Erfurt auf 36 Millionen Euro aus diesem Efre-Topf.

Für alle drei Städte – insbesondere Erfurt – gilt also: Am Immobilienmarkt ist der Anschluss an die attraktivsten Regionen des Westens in Sicht! Aber es ist noch viel zu tun.

Dietmar Grosser ist Buchautor und ehemaliger Wirtschaftschef bei der Thüringer Allgemeinen.