



Immobilienmarkt Thüringen

Chancen und Herausforderungen

Minister Christian Carius MdL

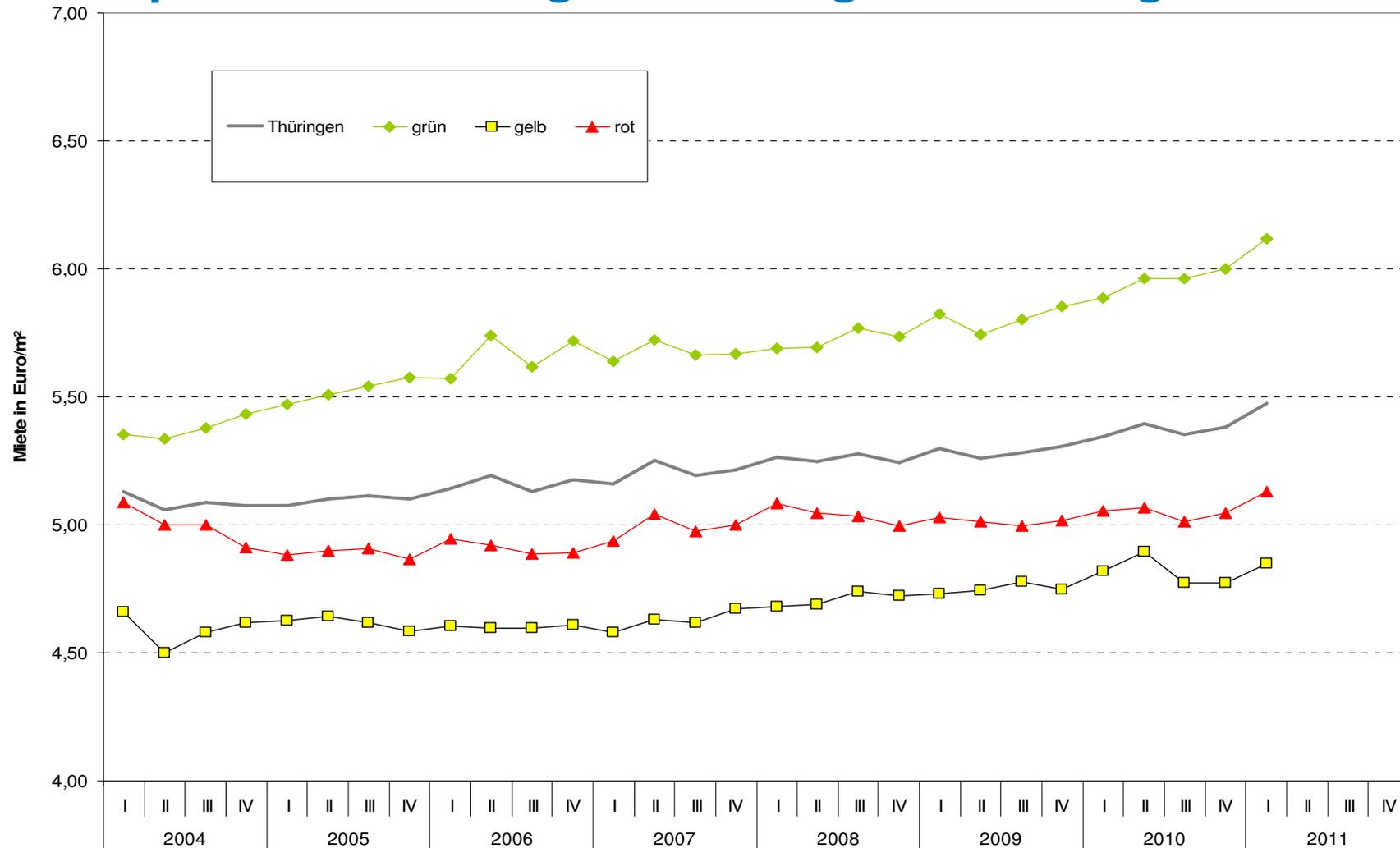
Immobilienseminar

Erfurt, 16. März 2013, ComCenter Brühl

Immobilienmarkt in Thüringen

- anziehende Immobilienpreise in Erfurt, Jena oder Weimar als Seismografen für wirtschaftliche Dynamik
- starkes Interesse an Thüringer Immobilien – Umsätze von Immobilienverkäufen 2012 um 18,2% gewachsen
- Preisdelta zwischen Wachstumsräumen und ländlichem Raum nimmt zu (dynamischer Preisanstieg vs. Stagnation)
- Thüringer Immobilienbestand in einem besseren energetischen und qualitativen Zustand als der deutsche Schnitt

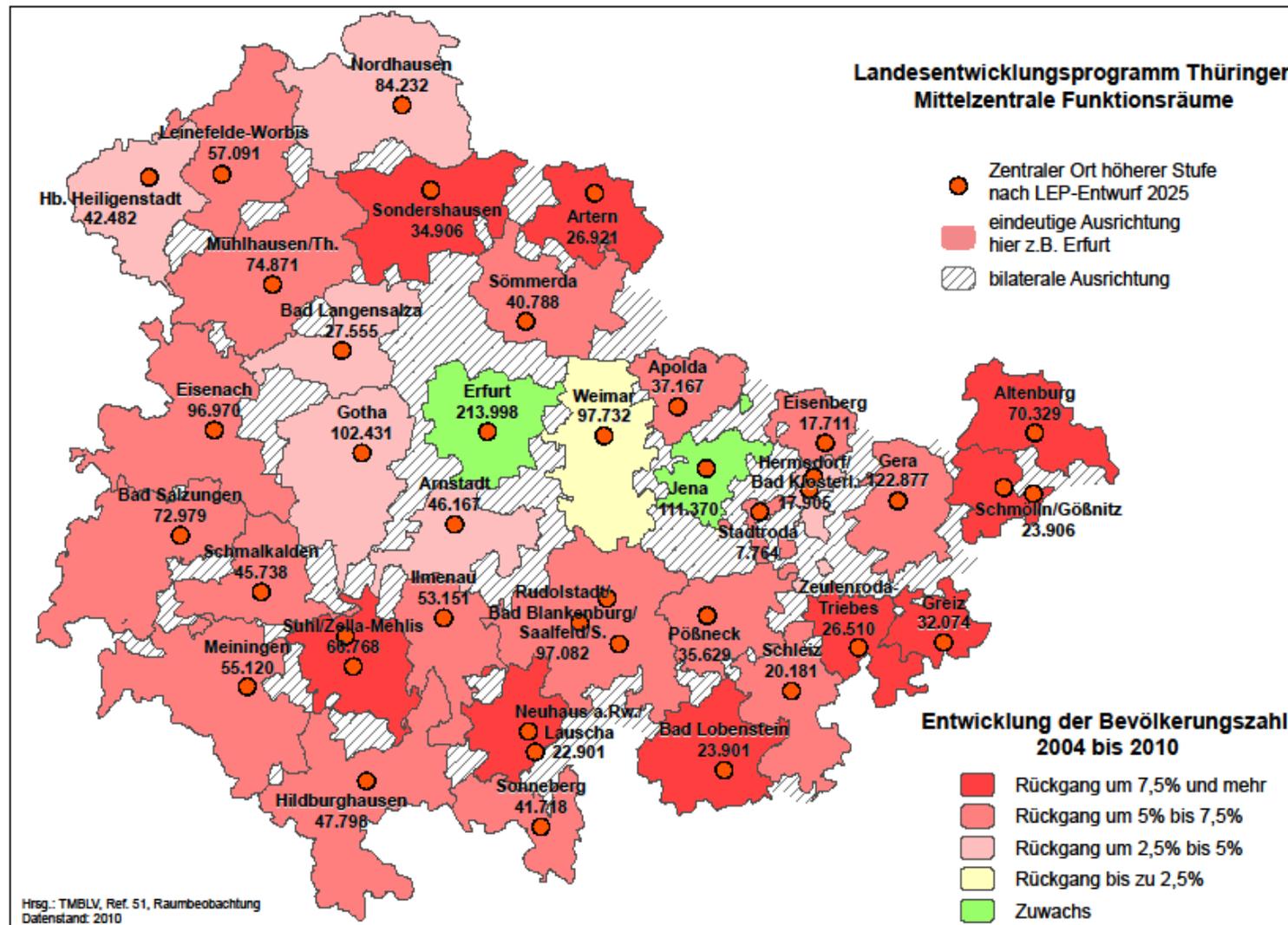
Mietpreisentwicklung im Thüringer Wohnungsmarkt



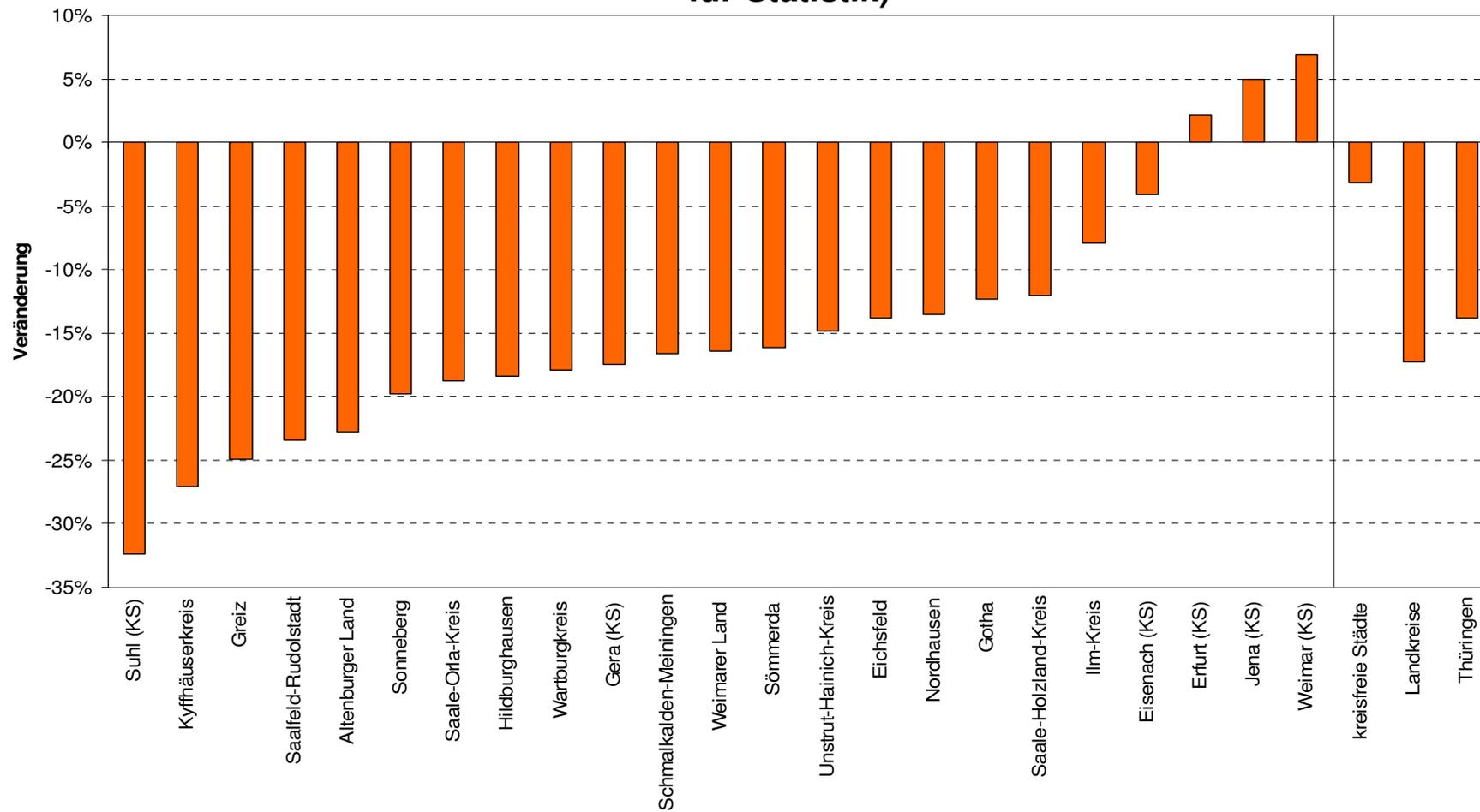
Herausforderungen

- Immobilienmarkt steht (nicht nur in Thüringen) vor drei zentralen Herausforderungen:
- Demografischer Wandel
- Gestaltung der Energiewende
- Finanzierung der Anpassungsprozesse
- Ziel: Prozesse in sozialer Verantwortung und mit wirtschaftlichem Augenmaß gestalten

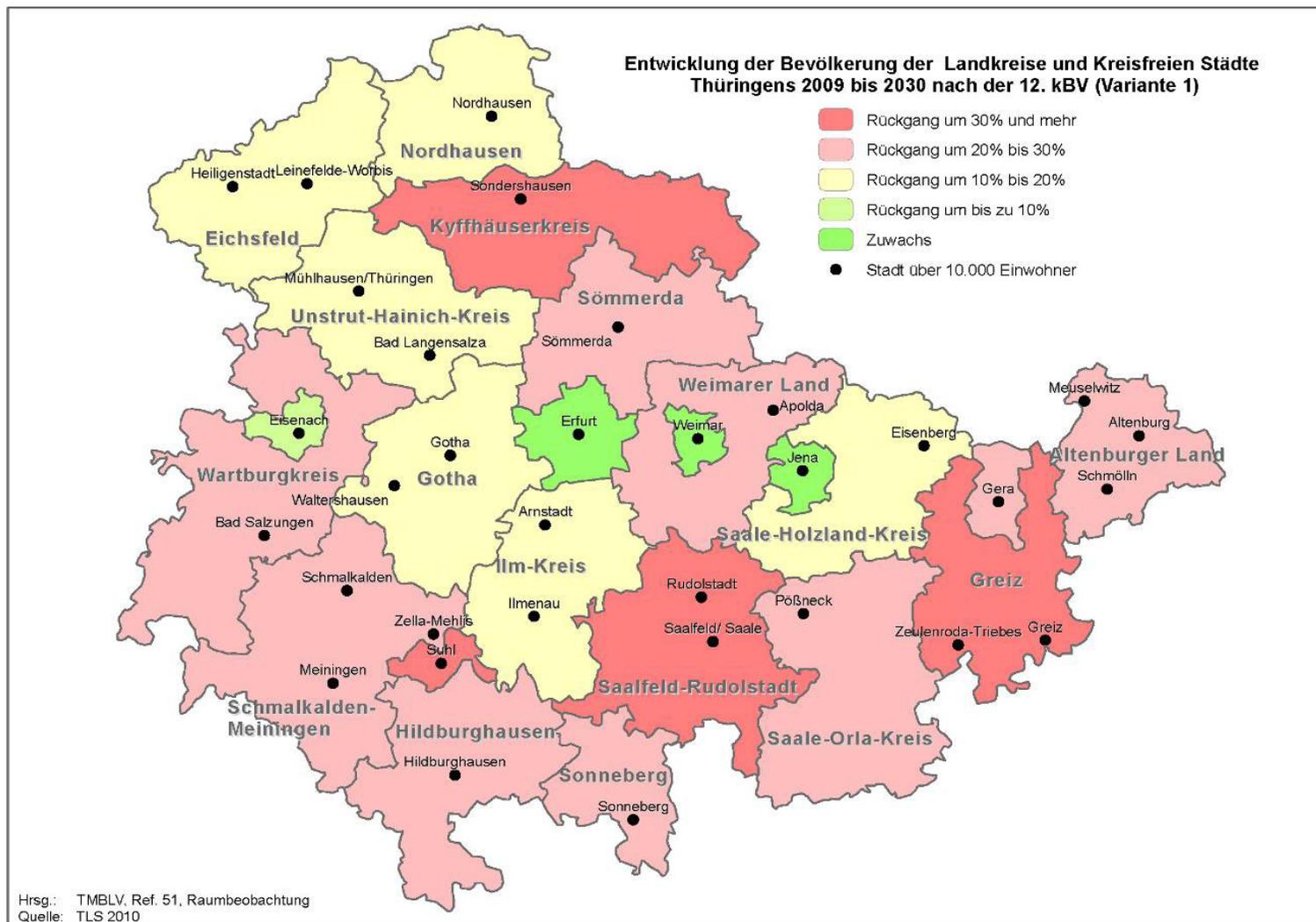
Demografischer Wandel - bisher



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2025 (Thüringer Landesamt für Statistik)



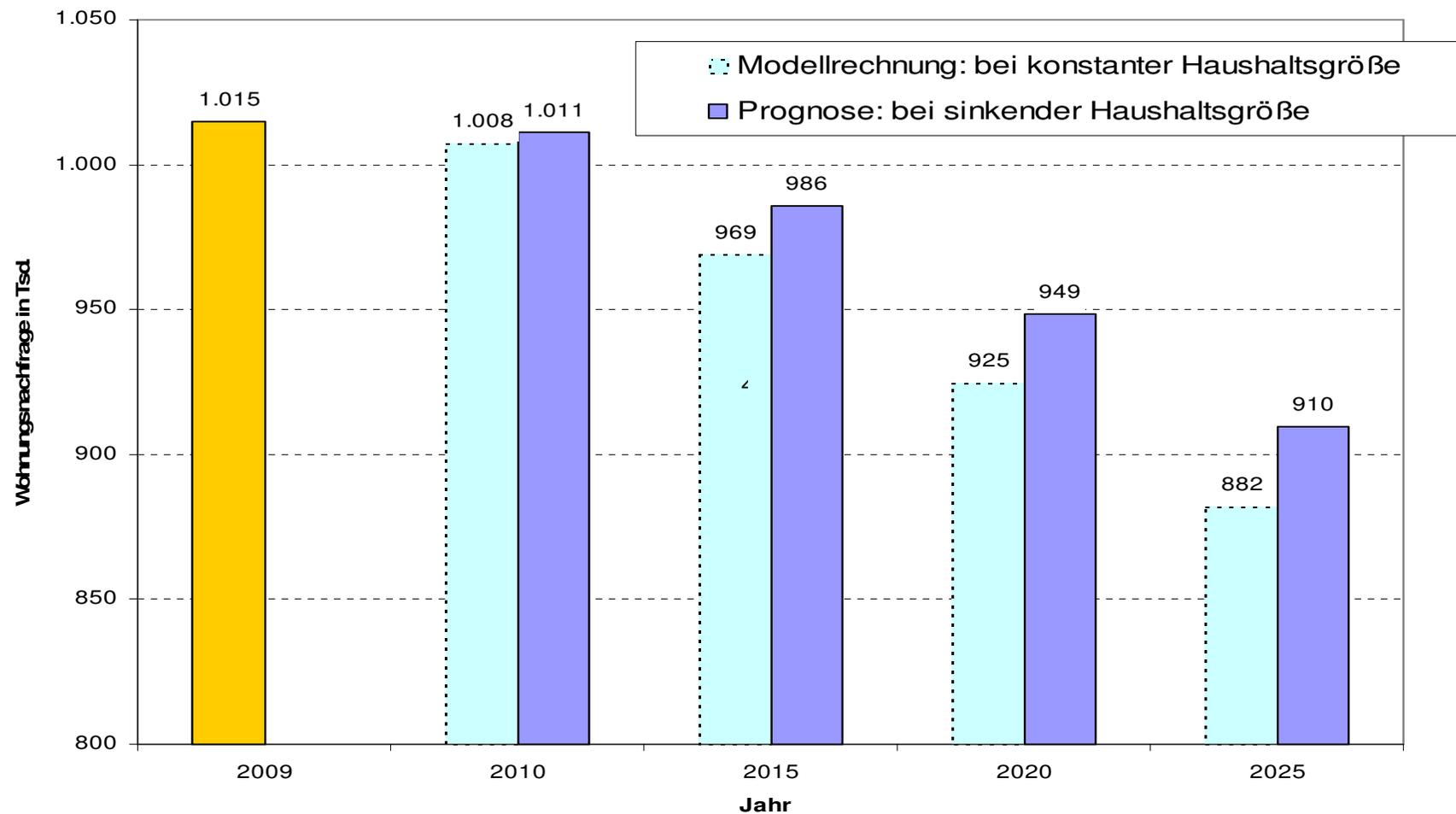
Demografischer Wandel – Perspektive 2030



Demografischer Wandel

- Prognose des **Thüringer Wohnungsmarktberichts**:
Wohnungsmarkt wird kontinuierlich schrumpfen
- von derzeit 1,14 Mio. WE bis 2025 auf rund 1 Mio. (Rückgang von 105.000-116.000 WE oder 10-11%)
- Nachfragerückgang besonders stark im „klassischen“
Geschosswohnungsbau, aber auch bei Ein- und
Zweifamilienhäusern in jungen Neubaugebieten
- aber steigende Nachfrage: ca. 6.000 WE p.a., insbesondere
nach barrierearmen, seniorenrechtlichen Wohnungen

Prognose Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Impulse im demografischen Wandel

- auch Wachstumsdynamik: die Altersgruppe der über 65-Jährigen wächst bis 2030 („*Best Ager*“)
- Mieter und Käufer werden wählerischer; Differenzierung am Immobilienmarkt nimmt zu
- Nachfrage nach neuen Wohnformen (Barrierefreiheit) gibt Impulse für Bauwirtschaft
- Nebeneinander von Neubau und Rückbau, Aufwertung und Abriss – in allen Regionen des Freistaats!

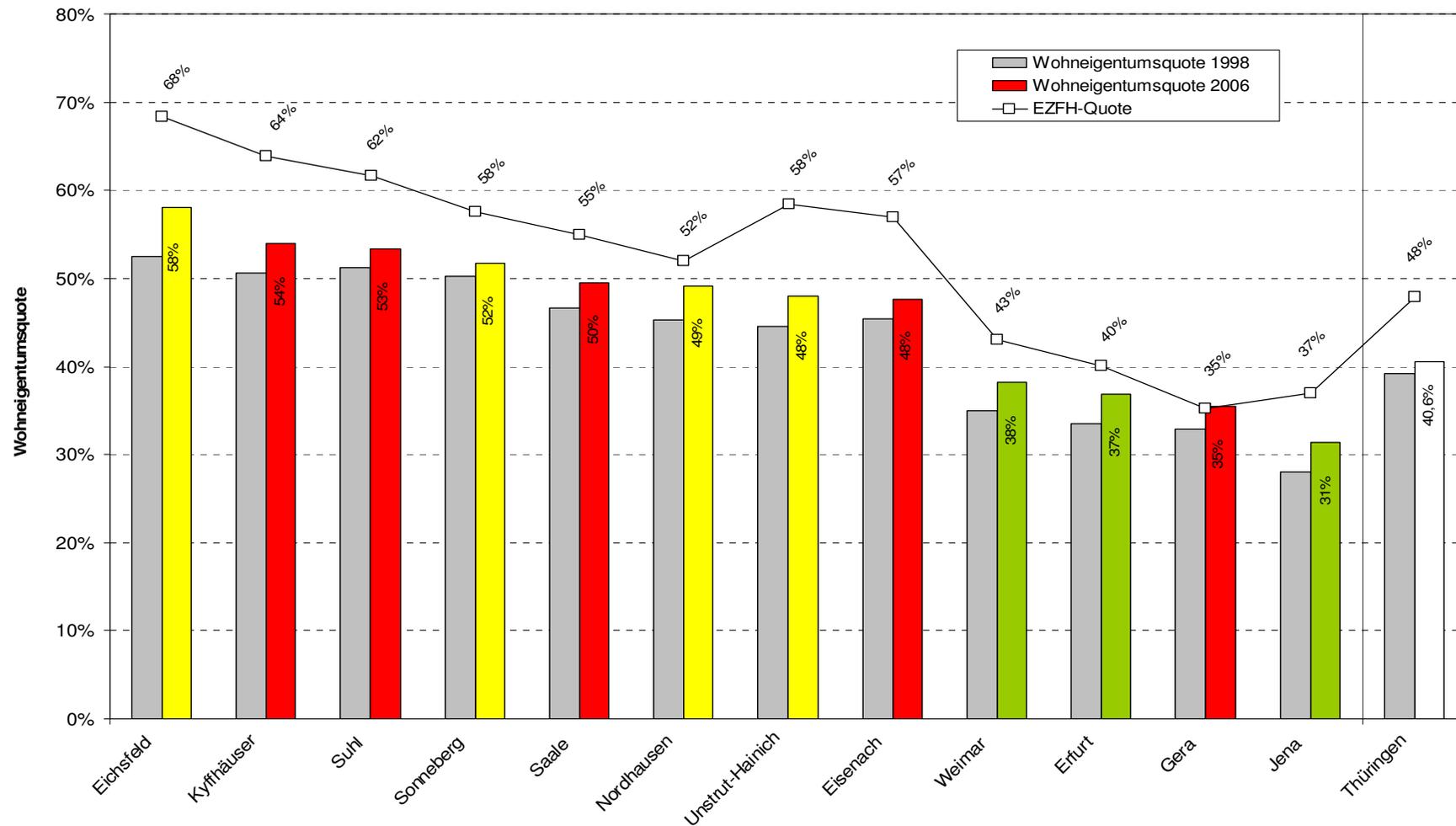
Energetischer Wandel

- Immobilienbestand in einem besseren energetischen und qualitativen Zustand als der deutsche Schnitt
- reale Sanierungsrate in Thüringen: 1,08 % p.a. - deutlich über deutschem Schnitt (0,8%)
- Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Freiwilligkeit beachten – kein Sanierungszwang
- Grundsatz: Sanierung soll Energieeffizienz technologieoffen steigern – Hausbesitzer sollen sinnvoll und nachhaltig investieren

Instrumente

- Eigentumsbildung weiter vorantreiben – Stadtumbauprozesse weiter begleiten
- Landesinitiative Genial zentral hat in vielen Thüringer Mittelstädten zur Stärkung der Innenstädte beigetragen
- Stärkung der Immobilienmärkte auch im ländlichen Raum – Anreize für barrierearmes und energieeffizientes Bauen
- Anregung für einen „Sanierungsbonus“

Entwicklung der Eigentumsquote



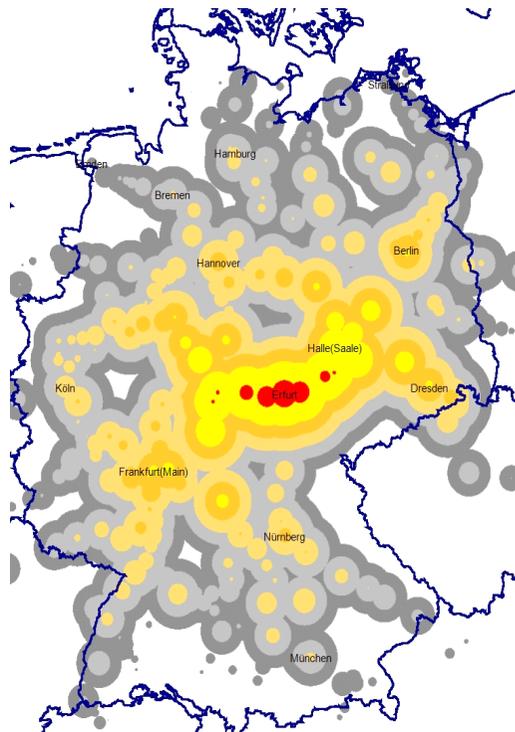
Neue Perspektiven durch ICE-Knoten Erfurt

- Erfurt als künftiger ICE-Knoten wertet Wirtschaftsstandort Thüringen nachhaltig auf
- Erheblicher Standortvorteil beim Kampf um kluge Köpfe und Neuansiedlungen
- wichtiger Strukturimpuls mit Ausstrahlung weit über Erfurt hinaus
- durch S-Bahn ähnliche Anbindung an Thüringer Städtekette und Metropolregion Mitteldeutschland

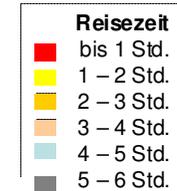
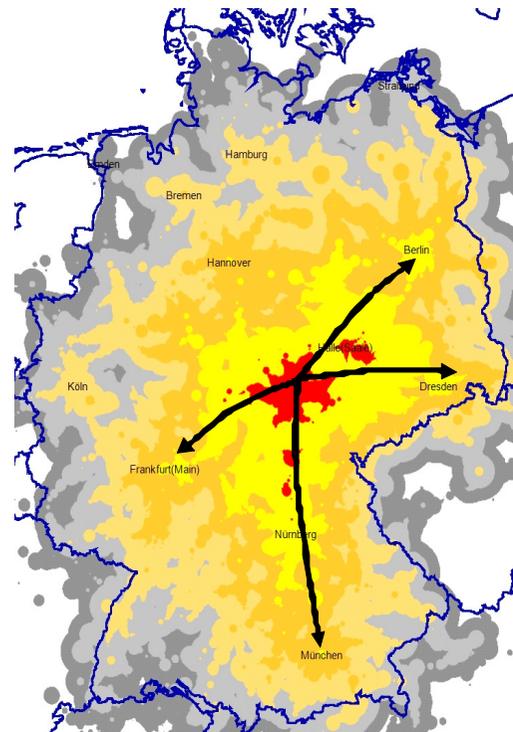


Mit der Inbetriebnahme der VDE 8.1/8.2 wird Thüringen die „schnelle Mitte“ Deutschlands

Reisezeiten¹ ab Erfurt in 2010



Reisezeiten¹ ab Erfurt in 2018



- Erfurt-**München** in ca. 2:30 (95 Minuten schneller)
- Erfurt-**Berlin** in ca. 1:40 (50 Minuten schneller)
- Erfurt-**Frankfurt** in ca. 2:10 (10 Minuten schneller)
- Erfurt-**Dresden** in ca. 1:50 (50 min schneller)

¹ Berücksichtigt sind nur Reiseketten mit maximal 2 Umstiegen

„ICE-City“ und BUGA: Chancen gemeinsam nutzen

- Entwicklungschancen der ICE-City und BUGA 2021 in Erfurt gemeinsam entwickeln
- ICE-City wichtigstes Einzelprojekt; Projektgruppe zur ICE-City u.a. mit Stadt Erfurt, DB AG, IHK und TMBLV
- IMAG zur BUGA 2021 – Schwerpunkte ega-Park, Petersberg und Geraaue
- Perspektiven für Erfurt: Leuchtturm für Kreativität, Lebensqualität, Innovation und wirtschaftliche Dynamik