

# ERFURT – DIE METROPOLE VON MORGEN

DER IMMOBILIENMARKT DES THÜRINGER WIRTSCHAFTSSTANDORTS NR. 1



WIRTSCHAFTS-  
STANDORT

BÜROMARKT

INVESTMENT-  
MARKT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

# WACHSTUMSMOTOR DES OSTENS

## WIRTSCHAFTSSTANDORT

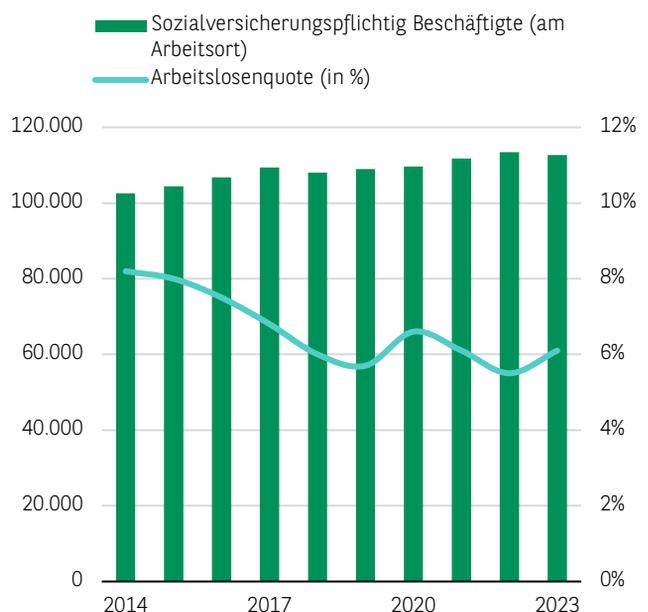
### KEY FACTS

	2023/Trend	Δ 5 Jahre
 <b>Einwohner</b>	214.969 →	+0,9 %
 <b>Sozialvers.pfl. Beschäftigte (am Arbeitsort)</b>	112.679 →	+4 %
 <b>BIP 2021 (in Mio. €)</b>	9.483 →	+14 %
 <b>Kaufkraftindex (pro Einwohner)</b>	86,6 →	+3 %

- ◆ Die Landeshauptstadt Erfurt kann in den letzten Jahren auf eine positive Wirtschaftsentwicklung zurückblicken.
- ◆ Dabei profitiert der Standort nicht nur von einer wachsenden Bevölkerung, sondern auch von seiner diversifizierten Branchenstruktur.
- ◆ Das Bevölkerungswachstum dürfte voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhalten und positive Impulse auf das verfügbare Arbeitskräftepotenzial mit sich bringen.
- ◆ Mit dem ICE-Knoten verfügt Erfurt über eine exzellente Anbindung. Die Streckenverbindung nach München beträgt knapp über 2 h, und Berlin ist in 1:40 h zu erreichen.

- ◆ Rund 14.000 Unternehmen sind in der Landeshauptstadt ansässig. Besonders stark vertreten sind die Sektoren Maschinen- und Anlagenbau, Medien- und Kreativwirtschaft, Mikrotechnologie, Sensortechnik sowie Logistik.
- ◆ Als Verwaltungszentrum des Freistaats ist das Bundesland Thüringen mit rund 12.000 Mitarbeitenden der größte Arbeitgeber.
- ◆ In Verbindung mit der leistungsfähigen Infrastruktur kann von einem weiteren Wirtschaftswachstum ausgegangen werden.

### Entwicklung Arbeitsmarkt Erfurt



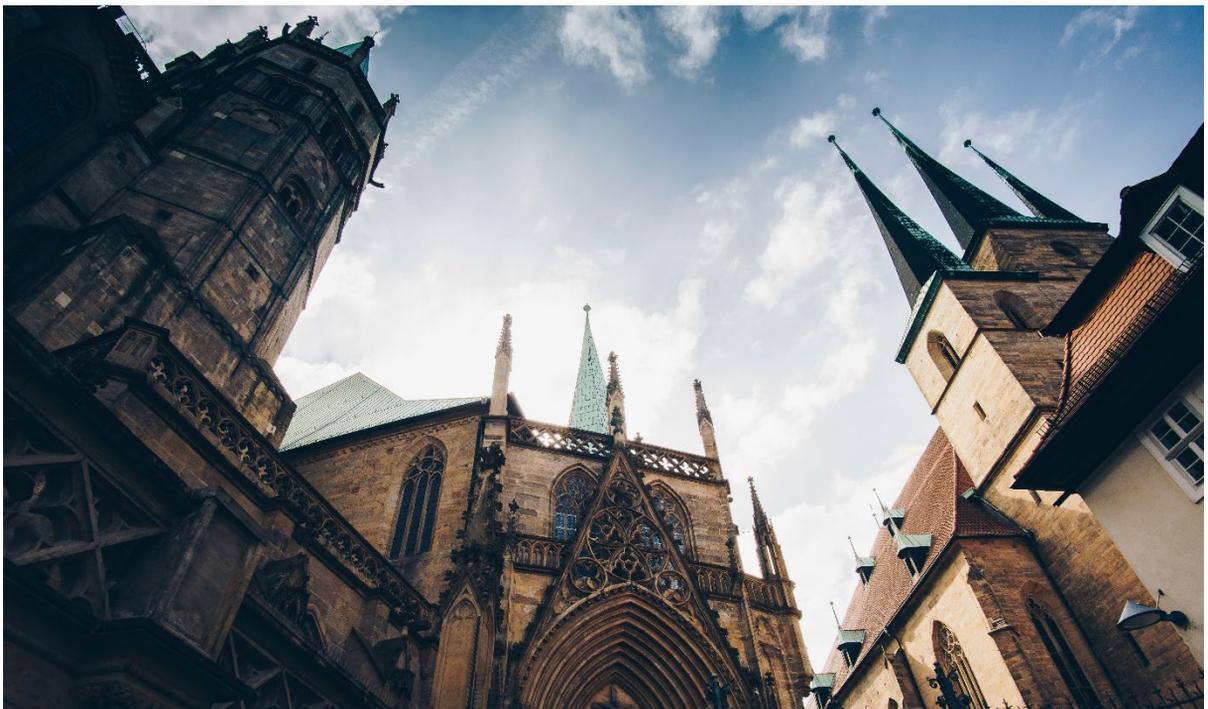
# EIN MARKT IM AUFSCHWUNG

## BÜROMARKT

### KEY FACTS

	2023/Trend	Δ 5 Jahre
 <b>Spitzenmiete</b>	13,00 €/m <sup>2</sup> →	+18 %
 <b>Durchschnittsmiete</b>	9,50 €/m <sup>2</sup> →	+7 %
 <b>Leerstandsquote</b>	9,1 % →	-5,5 %-punkte
 <b>Flächenbestand</b>	1,45 Mio. m <sup>2</sup> →	+4 %

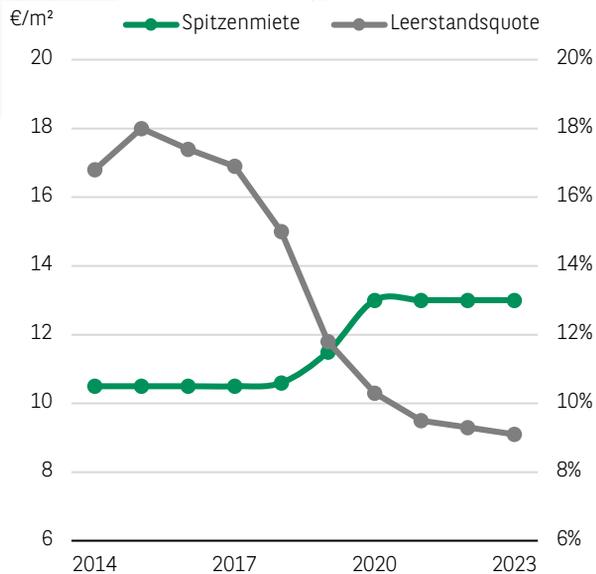
- ◆ Erfurt ist ein äußerst stabiler Büroimmobilienmarkt mit einem Flächenbestand von rund 1,45 Mio. m<sup>2</sup>. In den vergangenen Jahren wurde im Schnitt ein Flächenumsatz von rund 21.000 m<sup>2</sup> registriert. Im Fokus der Nachfrage stehen dabei die kleinen bis mittleren Größensegmente.
- ◆ Auf der Nachfrageseite sind insbesondere Branchen wie die öffentliche Verwaltung, IuK-Technologie-Unternehmen und die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen zu nennen.
- ◆ Angesichts des stetigen Wachstums der Bürobeschäftigten in Erfurt, des seit nunmehr fünf Jahren anhaltenden Leerstandsabbaus bei gleichzeitig verhaltener Neubautätigkeit sowie der gestiegenen Anforderungen an Büroflächen, beispielsweise durch Trends wie „New Work“, ist in den kommenden Jahren eine steigende Nachfrage nach Büroflächen zu erwarten.



# ATTRAKTIVE FLÄCHEN NACH WIE VOR KNAPP

## BÜROMARKT

### Entwicklung Spitzenmiete und Leerstandsquote



### Top-Vermietungen seit 2022



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

#### 2.000 m² – Juri-Gagarin-Ring

November 2023  
Funke Medien Thüringen



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

#### 1.300 m² – Peterstraße

Dezember 2023  
Aiutanda Thüringen GmbH



#### 6.000 m² – Melchior-Bauer-Str

Oktober 2022  
Landesamt für Bau und Verkehr

- ◆ Seit 2017 ist ein kontinuierlicher Leerstandsabbau zu beobachten. Damals betrug die Leerstandsquote 17 %; zum Jahresende 2023 lag sie bei rund 9,1 %. Größere vakante Flächen befinden sich noch in der Peripherie, z. B. in Bindersleben.
- ◆ Nachdem bei der Spitzenmiete über mehrere Jahre kaum Bewegung registrierbar war, wurde im Zuge der zunehmenden Verknappung moderner Flächen im Jahr 2019 erstmals ein deutlicher Anstieg auf 11,50 €/m² verzeichnet. Seitdem ist sie weiter gestiegen und liegt aktuell bei 13,00 €/m². Erzielt wird die Spitzenmiete in begehrter Innenstadtlage nahe des Erfurter Doms.
- ◆ Die Durchschnittsmiete ist seit 2017 ebenfalls gestiegen und notiert aktuell bei 9,50 €/m². Dies entspricht einem Plus von rund 28 %.



# ERFURT BEI ANLEGERN BELIEBT

## INVESTMENTMARKT

### KEY FACTS

2017-2023/Trend



**Gewerbliches  
Investment-  
volumen**

> 1,2 Mrd. € →



**Büro-Investment-  
volumen**

ca. 500 Mio. € ↘



**Ø Anteil  
Büro-Investments**

41 % ↘



**Büro-Netto-  
Spitzenrendite 2023**

5,80 % →

- ◆ Erfurt zählt zu den wichtigsten Investmentstandorten in Mitteldeutschland.
- ◆ Seit 2017 wurden im Durchschnitt jährlich rund 175 Mio. € in Erfurter Gewerbeimmobilien investiert. Hiervon entfallen stolze 72 % auf Einzeltransaktionen. Rund 28 % des Volumens sind im Rahmen größerer, überregionaler Portfoliodeals nach Erfurt geflossen.
- ◆ Im Jahr 2023 konnte ein Umsatz von über 130 Mio. € erzielt werden. Besonders erwähnenswert dabei ist der mit 89 % sehr hohe Beitrag von Einzelinvestments. Dies unterstreicht die Bedeutung des Standorts als attraktives Anlageziel für ein breites Investorenfeld.
- ◆ Büroobjekte sind die gefragteste Assetklasse bei Anlegern. Seit 2017 zeichnen sie im Schnitt für rund 41 % des Volumens verantwortlich. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung sind zudem auch Logistikinvestments von hoher Bedeutung.
- ◆ Nach vielen Jahren der Renditekompression ist die Büro-Netto-Spitzenrendite mit der Zinswende und den neuen Rahmenbedingungen gestiegen und liegt aktuell bei 5,80 %.



# INVESTMENT-TRANSAKTIONEN

## BNP PARIBAS REAL ESTATE - UNSERE ERFOLGREICHEN HIGHLIGHTS AM MARKT



### ANGER 81

Standort	City   1A-Lage
Objektart	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr	1929
Mietfläche	~12.200 m <sup>2</sup>

### ANGERECK, ANGER 62-63

Standort	City   1A-Lage
Objektart	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr	2000
Mietfläche	~7.500 m <sup>2</sup>



### ANGER 41

Standort	City
Objektart	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr	1900 / 1998
Mietfläche	~1.900 m <sup>2</sup>

### B38, BAHNHOFSTRASSE 38

Standort	1A-Lage
Objektart	Büro
Baujahr	1993 / 2018
Mietfläche	~6.200 m <sup>2</sup>



### JURI-GAGARIN-RING 90

Standort	City
Objektart	Büro
Baujahr	1998
Mietfläche	~6.100 m <sup>2</sup>

# IHRE KOMPETENTEN SPEZIALISTEN FÜR IMMOBILIEN IN ERFURT

## ANSPRECHPARTNER REGIONAL INVESTMENT



**Stefan Cramer**  
Telefon: +49 (0)341-711 88-42  
stefan.cramer@bnpparibas.com



**Jörg Heinold**  
Telefon: +49 (0)341-711 88-48  
joerg.heinold@bnpparibas.com



**Manuel Spieß**  
Telefon: +49 (0)341-711 88-56  
manuel.spiebs@bnpparibas.com

## ANSPRECHPARTNER OFFICE ADVISORY & RETAIL ADVISORY



**Kai Beckmann**  
Telefon: +49 (0)341-711 88-34  
kai.beckmann@bnpparibas.com



**Toni Müller**  
Telefon: +49 (0)341-711 88-30  
toni.mueller@bnpparibas.com



**Thomas Feldmann**  
Telefon: +49 (0)341-711 88-43  
thomas.feldmann@bnpparibas.com

**Telefon: +49 (0)341-711 88-0 // [leipzig.realestate@bnpparibas.com](mailto:leipzig.realestate@bnpparibas.com)**

Der Immobilienmarktbericht Erfurt ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

### Impressum

Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Fotos: Seite 1: ©AdobeStock, Seite 3: ©Christian Rothe - stock.adobe.com, Seite 5: ©AdobeStock, Seite 4, 6 & 7: BNP Paribas Real Estate | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2023

### Weitere Informationen

BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)