



Erfurt: Regiopole mit Charme

Thüringens Landeshauptstadt wird 2017 ein wichtiger Knotenpunkt für Fernzüge. Vier Jahre danach findet hier die Bundesgartenschau statt. Investitionen in Millionenhöhe sind garantiert

Text: Dirk Reinhardt

Die Erfurter können sich in den kommenden Jahren auf zwei Ereignisse freuen. 2017 will die Deutsche Bahn ihre neue ICE-Strecke von Berlin über Erfurt nach München in Betrieb nehmen, wodurch die Thüringer Landeshauptstadt zu einem der wichtigsten Knotenpunkte für Fernzüge aufsteigt. Und 2021 kommt die Bundesgartenschau nach Erfurt. Das bedeutet: Investitionen in Millionenhöhe, neue Grünflächen und aufgewertete Wohngebiete.

In seinem Büro in der Erfurter Altstadt präsentiert Uwe Spangenberg, Beigeordneter für Stadtentwicklung, ein Konzept für die ICE-City. Unmittelbar am Haupt-

bahnhof soll ein großes Tagungszentrum mit Hotels und Wohnungen entstehen. Die zentrale Lage in Deutschland macht Erfurt attraktiv für solche Vorhaben, meint Spangenberg.

Es gibt aber noch mehr Argumente, die für die Stadt sprechen: „Erfurt entwickelt sich gegen den Trend in vielen anderen Regionen. Die Bevölkerung wächst und liegt schon jetzt bei über 200 000 Einwohnern.“ Im letzten Jahr entstanden infolge der Ansiedlung mehrerer Logistikunternehmen 2500 neue Arbeitsplätze. Weil Spangenberg weiß, dass es anmaßend wäre, von einer Metropole zu reden, nennt er Erfurt liebevoll „Regiopole“.

Die Wohnungen, die derzeit auf dem Gelände des ehemaligen katholischen Krankenhauses in der Innenstadt gebaut werden, können sich die Beschäftigten der Logistikzentren wohl kaum leisten. Hier entsteht derzeit eines der attraktivsten Wohngebiete mit rund 80 Eigentumswohnungen. Wer in einem dieser Quartiere residieren möchte, muss etwas mehr ausgeben: 2500 bis 2600 Euro kostet der Quadratmeter, bei den noch folgenden Bauabschnitten wird schon mit Preisen bis zu 3000 Euro kalkuliert.

Dass es für solche Objekte in Erfurt eine kaufkräftige Klientel gibt, zeigt das Beispiel der Schottenhöfe, einem Neubauprojekt mitten in der Altstadt. Obwohl die Wohnanlage noch gar nicht fertiggestellt ist, sind die 50 Wohnungen fast schon alle verkauft, berichtet Carola Busse, Geschäftsführerin des Investors Wachsenburg-Gruppe.

„Wir haben in den letzten zwei, drei Jahren bei Neubau und Sanierung eine Steigerung des Quadratmeterpreises um rund 500 Euro erlebt“, sagt Michael Krause. Damit ist die Schmerzgrenze von 2500 Euro pro Quadratmeter, die noch vor zwei Jahren galt, deutlich überschritten. Für den Geschäftsführer von Immobilien Point 24 ist das ein Zeichen ▶

dafür, dass das Einkommensniveau in der Region gestiegen ist.

Die Nachfrage in Erfurt ist groß. Die Frage, wie hoch die Preise noch klettern können, entzweit die Experten. Während einige Makler auf die weiterhin geringen Gehälter verweisen, träumen manche Immobilienbesitzer schon von Quadratmeterpreisen bis zu 5000 Euro.

In der Altstadt und der Löbervorstadt dürfte diese Prognose am ehesten eintreffen, denn hier ist die Nachfrage am größten. Weil das Angebot trotz mancher Lückenschlüsse hier kaum wächst, weichen Interessenten auf benachbarte Stadtteile aus. Daberstedt im Osten und die Brühlervorstadt im Westen profitieren. Trotz des Booms muss man sich auch mit schmalem Geldbeutel keine Sorgen machen, meint Petra Schapitz von Planethome: „Es gibt noch bezahlbaren Wohnraum.“

Eigenheime im Umland verkaufen sich inzwischen auch wieder gut, bestätigt Stephan Höfig, Geschäftsführer von

Re/Max City Erfurt und Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVD. Hier finde eine Art Austausch statt: Wer nach der Wende ein Häuschen im Grünen gebaut oder gekauft hat, möchte jetzt gern wieder in die Innenstadt. Junge Familien finden in der Stadt keine große Wohnung und entscheiden sich für das Umland, bestätigt Laurie Brezina, Immobilienmakler bei der Sparkasse Mittelthüringen.

Mit einigem Interesse dürfte die Immobilienbranche in den nächsten Jahren auf den Norden Erfurts schauen. Das Stadtgebiet, das bisher vor allem als schmutzige Plattenbausiedlung bekannt ist, soll im Rahmen der Bundesgartenschau 2021 deutlich aufgewertet werden. Die Auen entlang des Flusses Gera werden zu einem weitläufigen Park- und Gartenareal. „Der Norden wird ein hochattraktiver Wohnstandort“, glaubt Stadtentwickler Spangenberg.

Manche Investoren sehen das genauso. Die Wachsenburg-Gruppe errichtet

an der Auenstraße derzeit einen Wohnpark mit Stadthäusern und Eigentumswohnungen. „Pionierarbeit in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet“, nennt Geschäftsführerin Carola Busse das selbstbewusst. Die wird dann allerdings auch ihren Preis haben.

Altstadt/Innenstadt Hinterhof-Flair

„Das Beste kommt zum Schluss“ steht auf dem Plakat am „Haus zum Christoph“ an der berühmten Krämerbrücke. Das rund 500 Jahre alte Gebäude ist das einzige am idyllischen Wenigemarkt, das noch nicht saniert wurde. Doch das soll sich bald ändern, verkündet der Bauträger. In der weitgehend sanierten Altstadt werden die letzten noch unsanierten Lücken geschlossen.

Hier finden neue Wohnungen schnell einen Interessenten. In ruhigen Hinterhoflagen entstehen exklusive Wohnquartiere für den ebenso anspruchsvollen wie betuchten Kunden – wie zum Beispiel die Schottenhöfe. Am südwestlichen Rand der Innenstadt entstehen auf dem Areal des ehemaligen katholischen Krankenhauses und in der ehemaligen Frauenklinik mehr als 100 Wohnungen, in einem Mix aus sanierten Altbauten und Neubauten.

Krämpfervorstadt Jungbrunnen

Die Krämpfervorstadt ist so etwas wie der Erfurter Kiez. Nicht ganz so schick wie andere Stadtteile, aber mit eigenem Flair. Und – zumindest noch – vergleichsweise preiswert. Hier gibt es Gründerzeithäuser und zu Wohnhäusern umgebaute Fabrikgebäude. Ein aktuelles Beispiel ist die ehemalige Lampenfabrik Stübgen, deren Hauptgebäude derzeit saniert wird und nach Investorangaben künftig 39 Wohnungen beherbergen wird. Zumindest der westliche Teil des Viertels punktet mit Innenstadtnähe. Für die Studenten, die hier leben, ist das wichtig wegen der Ausgehmöglichkeiten. Noch entscheidender ist aber, dass die Fachhochschule hier liegt.

Für Investoren dürfte sich die eine oder andere Kapitalanlage finden. Zwar wird das Potenzial der Krämpfervorstadt nicht ganz so optimistisch bewertet wie das der Brühlervorstadt. Doch der Erfurter Kiez hat seine ganz eigenen Reize. Zum Beispiel den eines jungen Viertels:





Schicke Dörflichkeit: Obwohl lange eingemeindet, hat **Hochheim** ein eigenes Gesicht behalten



■ top ■ gut ■ mittel ■ einfach
 Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle

Der Altersdurchschnitt ist der niedrigste von ganz Erfurt.

Hochheim Siamesische Zwillinge

Villen und große Einfamilienhäuser bestimmen das Bild dieses 1938 eingemeindeten Dorfes. Hochheim gilt als Wohngebiet für wohlhabende Erfurter. Sie haben in dem Gebiet zwischen Hochheim und Erfurt gebaut. So ist das Dorf mit der Stadt zusammengewachsen. Viele Eigenheime stehen an attraktiven Hanglagen mit schönem Blick. Wenn man hier als Neuan siedler zum Zuge kam, dann hauptsächlich als Käufer einer frei werdenden Immobilie. Doch es gibt noch Lücken für Bauplätze. Am westlichen Rand sehen Pläne die Ausweisung von Flächen für knapp zwei Dutzend neue Eigenheime vor. Nicht viel, aber immerhin etwas.

Süd Geduldsspiel

Ruhiger und noch exklusiver als die Altstadt ist die Löbervorstadt, vor allem das Dichterviertel. Hier gibt es Stadtvillen aus der Gründerzeit und stylische Neubauten in harmonischer Nachbarschaft. Kein Wunder, dass der Süden die beliebteste Wohngegend ist. Allerdings ist auf dem Immobilienmarkt relativ wenig Bewegung. Denn wer erst einmal hier ist, will nicht wieder weg. Leisten können muss man sich diese Exklusivität allerdings schon. Neu gebaute Wohnungen werden hier teilweise zu 3000 Euro pro Quadratmeter und mehr angeboten. Das sind

aber Ausreißer, die Mehrzahl der Neubauten werden zu Preisen um die 2200 Euro angeboten. In Einzelfällen liegen sie sogar noch niedriger wie beispielsweise im Wohnquartier auf dem Gebiet des ehemaligen Innenministeriums. Günstiger ist es im östlichen Teil der Löbervorstadt, in der Nachbarschaft des Landtags oder eines Ministeriums. Insgesamt ist das Angebot an freiem Wohnraum viel zu gering, um die große Nachfrage befriedigen zu können. Man sollte daher Geduld mitbringen bei der Wohnungssuche.

Capital-Urteil



Erfurt wächst langsam, aber stetig. Insbesondere in den Toplagen sind weitere Preisanstiege zu erwarten, die starke Nachfrage dort erzeugt auch einen leichten Sogeffekt auf benachbarte Stadtteile. Dennoch ist in Thüringens Landeshauptstadt nach wie vor für jeden Geldbeutel etwas dabei. Spannend wird die Entwicklung in den kommenden Jahren im Norden und in der Brühlervorstadt. Hier wird sich städtebaulich einiges tun, was die Attraktivität dieser Viertel erhöhen dürfte.



Stadtteil-Vergleich Aufbruchstimmung

Erfurt wird in den kommenden zehn Jahren deutlich an Attraktivität gewinnen. Das inspiriert auch den Immobilienmarkt. Aber noch sind Objekte in allen Preisklassen zu haben

Viertel	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m²		MONATSMIETE: pro m²		Capital-Urteil*
	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	
1 Dichterviertel	400 000 – 1 500 000 →	450 000 – 1 500 000 →	2000 – 2400 ↗	2200 – 3000 ↗	7,00 – 10,00 ↗	8,00 – 11,00 ↗	⊠⊠⊠⊠⊠
2 Süd	200 000 – 1 500 000 →	300 000 – 1 500 000 ↗	1500 – 2400 ↗	2200 – 3000 ↗	6,00 – 10,00 ↗	7,00 – 11,00 ↗	⊠⊠⊠⊠⊠
3 Hochheim	200 000 – 800 000 →	200 000 – 500 000 →	1100 – 1650 ↗	2000 – 2300 →	6,00 – 8,00 →	6,50 – 7,50 →	⊠⊠⊠⊠⊠
4 Altstadt/Innenstadt	200 000 – 550 000 ↗	250 000 – 500 000 ↗	1300 – 2500 ↗	2000 – 3000 ↗	6,50 – 8,50 ↗	7,50 – 9,50 ↗	⊠⊠⊠⊠⊠
5 Löbervorstadt	200 000 – 450 000 →	300 000 – 500 000 ↗	1500 – 2200 ↗	2200 – 3000 ↗	6,00 – 7,50 →	7,00 – 8,00 →	⊠⊠⊠⊠⊠
6 Brühlervorstadt	200 000 – 450 000 ↗	230 000 – 500 000 ↗	1500 – 2000 ↗	2000 – 2600 ↗	7,00 – 8,50 →	7,50 – 9,00 →	⊠⊠⊠⊠⊠
7 Daberstedt	130 000 – 300 000 ↗	200 000 – 350 000 ↗	1100 – 1650 ↗	1200 – 2000 ↗	5,00 – 7,00 ↗	6,00 – 8,00 ↗	⊠⊠⊠⊠⊠
8 Ringelberg	k. A.	120 000 – 250 000 →	1200 – 1400 →	1200 – 2000 →	6,00 – 6,50 →	6,50 – 7,00 →	⊠⊠⊠⊠⊠
9 Krämpfervorstadt	80 000 – 150 000 ↗	120 000 – 200 000 ↗	900 – 1200 ↗	1100 – 1700 ↗	4,00 – 6,00 ↗	5,00 – 6,50 ↗	⊠⊠⊠⊠⊠

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen, Preisprognose für zwölf Monate: ↗ + mehr als +5% ↘ +2 bis +5% → +2 bis -2% ↙ -2 bis -5% ↓ - mehr als -5%
 *Capital Urteil: Ein Haus steht für „Finger weg“, fünf Häuser stehen für ein „sehr attraktives Investment“ Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2012

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: Immobilien Point 24 (Michael Krause), PlanetHOME (Petra Schapitz), Re/Max City Erfurt (Stephan Hofig), Sparkasse Mittelthuringen (Laurie Brezina), Stadt Erfurt (Uwe Spangenberg), Wachsenburg (Carola Busse)



Text: Martin Kraushaar

Leipzig: Die Party geht weiter

Die Stadt wächst und wächst. Neben den Anlegern aus dem Westen steigen jetzt die Leipziger ein. Muss man mehr sagen?

Das war ein Dämpfer: Vor einem Jahr war die groß angekündigte „Wasserstadt Leipzig“ noch das Vorzeigeprojekt, jetzt ist erst mal Stillstand. Die Finanzierung für das Teilprojekt, den Durchstich zum Karl-Heine-Kanal, verzögert sich – zu vage sind die Förderzusagen.

Der Stadtteil Lindenau muss weiter darauf warten, von einer eher verschmähten zu einer Toplage katapultiert zu werden. Und die Stadt muss weiter auf die Hunderte von neuen Wohnungen mit Wasserlage warten. Dabei würden sie dem Immobilienmarkt guttun.

Mehr als eine halbe Million Einwohner hat die Stadt mittlerweile, täglich werden es mehr. Nach wie vor zieht es die Deutschen nach Leipzig. Junge Leute aus dem Umland genauso wie ältere aus dem Westen, die ihren Lebensabend in der Kulturmetropole verbringen wollen.

Die Immobilienpreise steigen auf breiter Front, lediglich die einfachen Lagen bleiben auf dem alten Niveau.

Spitzenreiter in Sachen Preisanstieg sind Eigentumswohnungen mit drei und mehr Räumen: bis zu 15 Prozent Plus.

Für neue Wohnungen sind nun bis zu 3500 Euro pro Quadratmeter fällig. Eigenutzer zahlen für großzügige Wohnungen durchaus mehr als 1 Mio. Euro. Entsprechenden Luxuswohnungsbau findet man aber nur an den Topstandorten wie im Bach- oder Musikviertel, wo weiterhin neu gebaut wird. Gut möglich, dass in dem sehr kleinen Luxussegment bald die Marke von 4000 Euro pro Quadratmeter fällt.

Neuwertig sanierte Wohnungen in Toplagen werden langsam knapp. Die Denkmalschutzabschreibungen für die alten Gründerzeit- und Jugendstilviertel ließen bislang vor allem westdeutsche Anleger zugreifen; unter den Käufern sind mittlerweile auch immer mehr Leipziger, die ihr Geld aber eher auf dem Bestandsmarkt sicher anlegen wollen.

Das trieb die Preise um zehn Prozent nach oben, in der Spitze liegen sie deutlich über 2000 Euro pro Quadratmeter.

Höchstpreise im ostdeutschen Vergleich: „Jene, die zwischen 2000 und 2007 kauften, haben einen sehr guten Gewinn eingefahren. Das spricht sich he-