

Nachfrage nach Thüringer Immobilien nimmt zu

Der Immobilienmarkt-Bericht 2012 Thüringen zeigt die Städtekette an der A4 als Gewinner

VON VOLKHARD PACZULLA

Erfurt. Das Interesse am Kauf von Wohnhäusern in Thüringen wächst. Doch ist nicht jede Art von Immobilie von Interesse. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gehen aber immer noch gut.

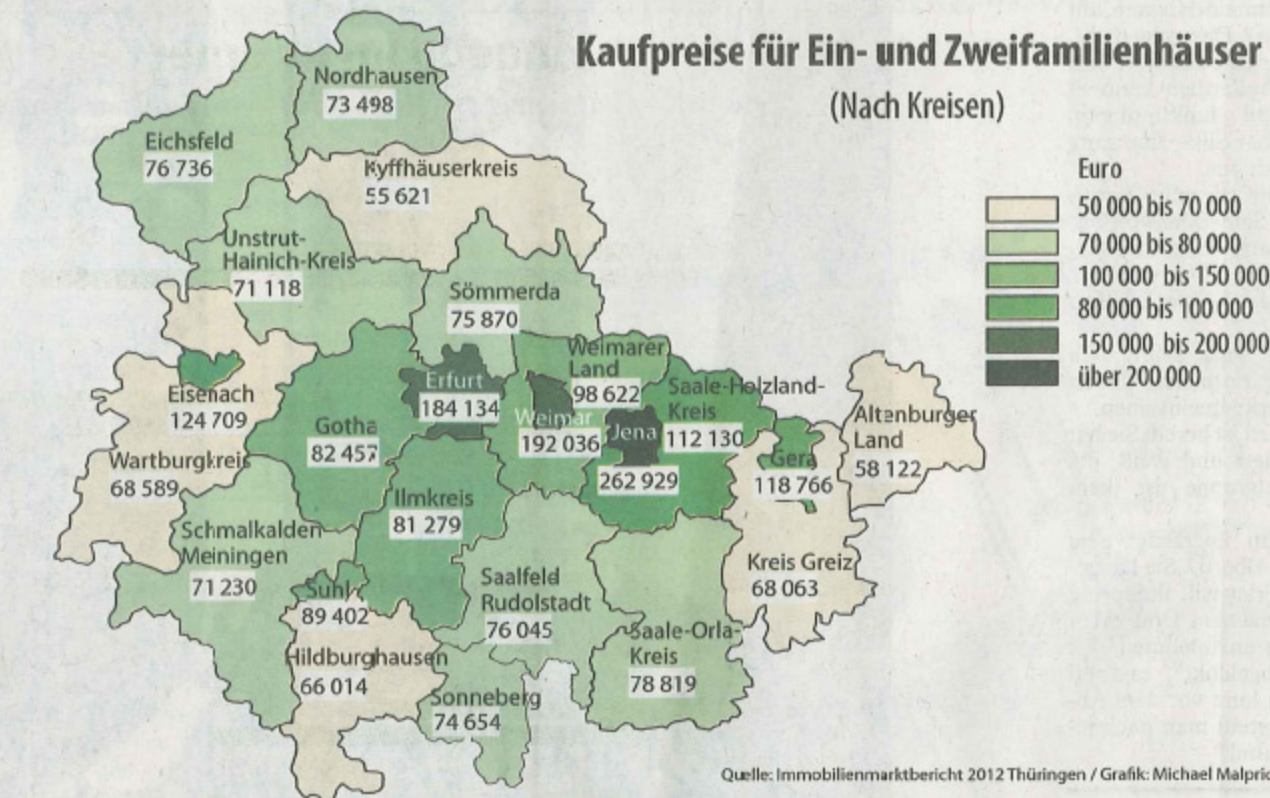
Ihr durchschnittlicher Verkaufspreis stieg im Vorjahr, verglichen mit 2010, moderat um 0,7 Prozent. Doch schon bei Doppelhaushälften rutschten die Erlöse in den Negativbereich (-3,2 Prozent). Die Preise für Reihenhäuser gaben sogar um 10,9 Prozent nach, nur noch überflügelt vom Reihenhäuserhaus (-12,4 Prozent).

Gestiegen sind im Gegensatz dazu die durchschnittlichen Preise für Mehrfamilienhäuser um 4,8 Prozent und für Eigentumswohnungen sogar um 8,2 Prozent.

Wie sich diese gegenläufige Entwicklung erklären lässt?

„Es könnten erste Auswirkungen von Landflucht hin in die Städte sein“, formuliert Uwe Köhler vorsichtig. Für gesicherte Tendenzen müsse man die Daten der nächsten ein bis zwei Jahre abwarten.

Vielleicht muss Köhler, im Hauptberuf Präsident des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Erfurt, so zurückhaltend agieren. Als Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie des Ausschusses schlussfolgert nicht, er stellt Daten zusammen – Kaufpreissammlungen aus allen 23 örtlichen Gutachterausschüssen in den Kreisen. Daraus entstanden ist der „Immobilienmarkt-Bericht 2012 Thüringen“, mit 200 Seiten erstmals in diesem Umfang für den Freistaat zusammengestellt.



In der Städtekette entlang der A4 werden die höchsten Erlöse für Ein und Zweifamilienhäuser erzielt.

Eine Fundgrube für Makler, Fachleute der Immobilienwirtschaft, Bauherren aller Art und nicht zuletzt für die Politik.

Nach Kreisen und kreisfreien Städten aufgeschlüsselt, bestätigt der Bericht den seit Jahren zu beobachtenden Erfolgstitrend der Städte entlang der A4. Hier werden die höchsten Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt – zwischen 119 000 Euro in Gera bis zum Durchschnitts-Spitzenwert von 263 000 Euro in Jena. Die meisten Transaktionen (2237) wurden jedoch in Erfurt abgewickelt. Die wenigsten in Suhl mit 331.

Unter den Landkreisen hat beim Eigenheimwert der Saale-

Holzland-Kreis die Nase vorn. Hier wurden bei Verkauf im Schnitt 112 000 Euro erzielt. Schlusslicht war der Kyffhäuserkreis mit rund 56 000 Euro. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind ebenfalls in den kreisfreien Städten am teuersten.

Generell gilt: Wo schon viel ist, will auch Neues hin. Die höchsten Preise für gewerbliche Bauflächen werden wiederum in Jena mit durchschnittlich 63 Euro pro Quadratmeter erzielt. Was für ein Unterschied zum Kyffhäuserkreis. Hier müssen Investoren nur mit zehn Euro für den Quadratmeter Bauland rechnen.

Thüringer Immobilienmarkt transparent

- ▶ Der Immobilienmarkt-Bericht 2012 Thüringen informiert über Umsätze und Veränderungen im Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt und in einzelnen Teilmärkten der Jahre 2010 und 2011.
- ▶ Fast 32 000 Kaufverträge des Jahres 2011 wurden ausgewertet.
- ▶ Zum kostenlosen Download steht der Bericht unter www.gutachterausschuss-th.de bereit. Das gedruckte Exemplar ist für 20 Euro zu haben.
- ▶ Der Bericht soll in dieser Form alle zwei Jahre fortgeschrieben werden.
- ▶ Trotz Bevölkerungsverlust wächst der Thüringer Markt wieder. 2011 wurden zusammen mit Land- und Forstwirtschaftsflächen rund zwei Milliarden Euro umgesetzt.
- ▶ Nach Einschätzung der Gutachterausschüsse gehört Thüringens Grundstücksmarkt bis auf wenige Ausnahmen garantiert nicht zum deutschen Hochpreisniveau.