

# Wohnen binnen zehn Jahren um bis zu einem Drittel teurer

Nordvorstadt wird teilweise schon als „gute Lage“ eingestuft. Erfurt und Jena sind teils deutlich teurer

VON STEFFEN HÖGEMANN

Weimar. In den Toplagen der Kulturstadt zahlen die Mieter bis zu neun Euro für den Quadratmeter. Das weist die Wohnimmobilien-Marktübersicht der Hypovereinsbank für Weimar aus. Im Jahr 2006 waren es noch 6,50 Euro.

Damit sind die Preise in den vergangenen zehn Jahren um gut ein Drittel gestiegen. Einzig der günstigste Wohnraum in den einfachen Lagen hat sich anders entwickelt. Dort zahlten Mieter vor einer Dekade noch drei Euro für einen Quadratmeter im Gegensatz zu fast fünf Euro aktuell. Das ist nicht ganz doppelt so viel. Die Zahlen beziehen sich jeweils auf Neu- oder neuwertig sanierte Altbauten mit 75 Quadratmeter Wohnfläche.

Die Staffelung der Wohnlagen in der Klassikerstadt ist weitgehend gleich geblieben. So gelten die Südstadt, der Schönblick und einige Altstadtlagen als „sehr gute Lagen“, Weimar-Nord und Weimar-West sind hingegen als „einfache Lagen“ kategorisiert.

Einzig in der Nordvorstadt hat sich etwas getan. Das Gebiet von der Asbachstraße bis zur Röhrstraße galt vor zehn Jahren noch als „mittlere Lage“, heute darf es sich zu den „guten Lagen“ zählen.

Jena und Erfurt hängen Weimar mit ihren Quadratmeterpreisen allerdings deutlich ab. So kostet die beste Lage „Am Steiger“ in Jena dreizehn Euro und die günstigste in Lobeda 6,50 Euro. In Erfurt zahlen die Mieter 10,50 Euro in Teilen der Löbervorstadt und 5 Euro im Stadtteil Roter Berg.

„Weimar ist einfach weniger wirtschaftsstarke, Erfurt als Logistikzentrum Ostdeutschlands und Landeshauptstadt zieht deutlich mehr Menschen an, so ist der Markt dort noch knapper“, sagt Sebastian Bartossek, Filialdirektor der Hypo-Vereinsbank in Weimar. „Jena hat die zweitstärkste Kaufkraft hinter

Potsdam in Ostdeutschland und da passen die Preise sich an“, ergänzt Dorothee Lindner, Direktorin der Hypovereinsbank für Sachsen und Thüringen, die Analyse ihres Kollegen, als sie die Marktübersicht für Weimar, Erfurt und Jena in der Filiale an der Schillerstraße vorstellen.

Auffällig in dem Bericht ist die Zahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden für Weimar. Im Jahr 2014 wurden ganze 42 Wohnungen eingeweiht. In Jena waren es 356 und in Erfurt 342. „Doch die Lage ändert sich“,

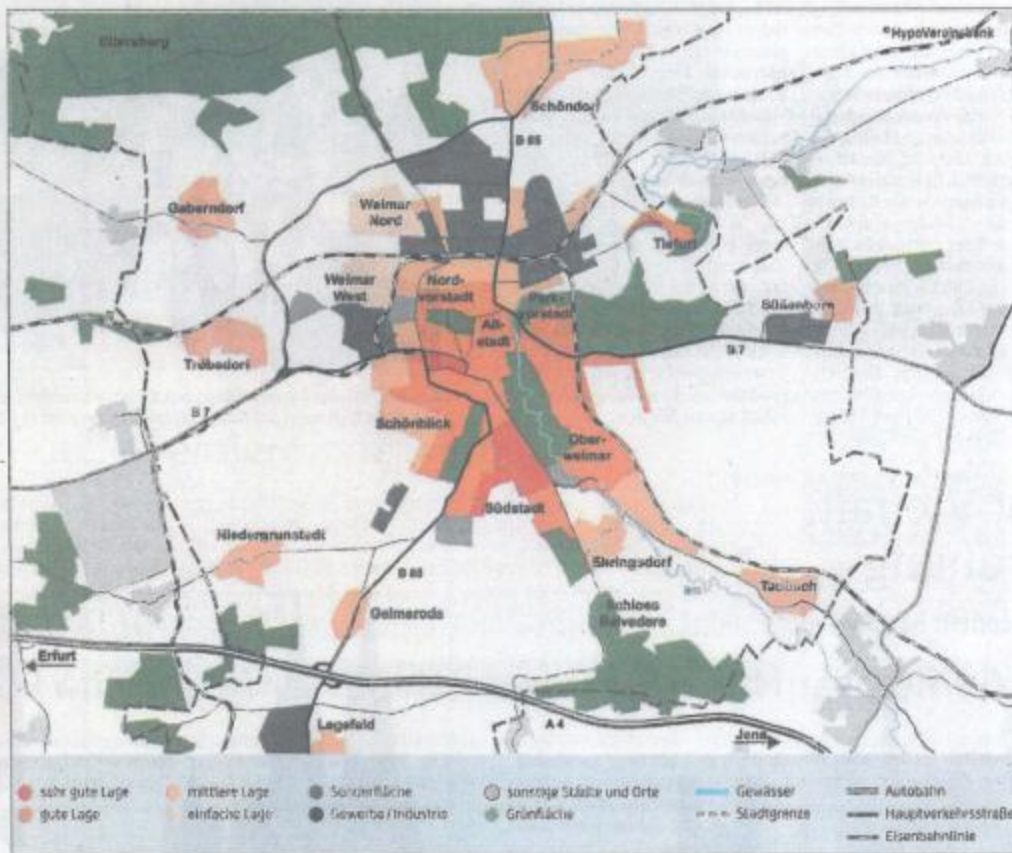
sagt Bartossek. In Weimar gebe es rasant steigende Genehmigungszahlen für Bauvorhaben. Aktuell werde die Teilfläche „Auf den Bergäckern“ in Legefeld mit 23 Parzellen vermarktet. Baurecht bestehe für 80 Grundstücke am Baumschulenweg, und auch die Fläche an der Lützendorfer Straße befinde sich in Planung. Die deutlich günstigeren Grundstückspreise in Weimar, im Gegensatz zu den Nachbarstädten, sprächen ebenfalls dafür, dass in Weimar wieder mehr gebaut wird. In der „sehr

guten“ Lage kostet der Quadratmeter bis zu 250 Euro, in Erfurt 450 und in Jena 500 Euro.

Für Eigentumswohnungen müssen Kapitalanleger in Weimar für den Quadratmeter bis zu 2800 Euro bezahlen, in Erfurt 3500 und in Jena 3600 Euro. In Weimar sehen die Experten den Markt damit weit weniger angespannt. Eine Ausnahme sei der für Studenten interessante Markt für Kleinwohnungen und Wohnungen, die sich als Wohngemeinschaft eigenen. Die Veränderung der Nachfrage nach

günstigem Wohnraum sei im Zusammenhang mit der Flüchtlingsituation noch nicht messbar gewesen, werde die Lage aber zukünftig verändern.

Auch politische Regelungen könnten Auswirkungen auf Weimars Wohnungsmarkt haben. „Durch die Mietpreisbremse, die es in Erfurt und Jena geben wird, könnten Investoren nach Weimar abwandern“, sagt Dorothee Lindner. So könnten die Mietpreise in der Goethestadt trotz vieler Neubauten doch noch steigen.



Die Beliebtheit der Wohnlagen in Weimar hat sich in zehn Jahren kaum verändert. Südstadt, Schönblick und Teile der Altstadt sind weiterhin „sehr gute“ Lagen. Die Nordvorstadt ist aufgewertet.  
Grafik: Hypovereinsbank