

Presse- Information

anlässlich der Pressekonferenz zum Preisspiegel 2009
am 6.4.2009

15 Jahre Preisspiegel Thüringen Erstmals fast flächendeckende Zahlenübersicht

Finanzkrise nicht auf dem Wohnungsmarkt durchgeschlagen Wohnungsmieten nach wie vor stabil, in guten Lagen steigend

Für 76 Städte sind fast 7000 Daten ermittelt worden

Der Preisspiegel Thüringen erscheint zum dritten Male in gedruckter Form, aber wiederum umfangreich erweitert zum gleichen Preis.

Im Spiegel sind nunmehr 76 Städte, fast alle Städte ab 5.000 Einwohner und einige mit weniger Einwohnern, verzeichnet. Wir haben somit eine fast flächendeckende Übersicht der Marktpreise in Thüringen erstellt. Vor 15 Jahren begann man mit der Ermittlung in knapp 20 Städten und heute stellen wir Ihnen zusätzlich die Preistendenzen in einigen Segmenten über diese 15 Jahre der ursprünglichen Städte im Preisspiegel dar. Weithin sind die Analysen des Datenmaterials umfangreicher als bisher. Es sind Daten nach Städtegrößen bei den Mieten zusammengefasst worden, die es so als Auswertung durch den IVD noch nicht gab.

Immerhin sind in diesem Preisspiegel fast 7000 Datenstellen aufgenommen worden, und es haben über 100 „große und kleine“ Marktberichterstatter mitgewirkt.

Die Nachfrage nach Preisen ist ungebrochen. So ist der Preisspiegel im letzten Jahr von sehr vielen Sachverständigen und Behörden, Banken usw. weit über die Grenzen von Thüringen hinaus angefordert worden. Ein Zeichen, dass man sich für die Immobilienbranche sehr stark interessiert. Im vergangenen Jahr sind im Preisspiegel erstmals Preise für Hallenmieten aufgenommen worden. Diese Preisübersicht wurde am meisten nachgefragt, da sie bisher so umfassend in keinem andern Bundesland vorhanden ist. Die Nachfrage nach Hallenanmietungen war im vergangenen Jahr noch spürbar vorhanden.

Allen Mitarbeitern am Preisspiegel sei hier öffentlich für die fleißige Mitarbeit gedankt.

Zu den einzelnen ausgewählten Segmenten:

**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thuringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Trend nach unten, aber nicht in Jena.

Ein „Häuslebauer“ überlegt es sich heute dreimal, ob er neu baut oder nicht.

Rückgang der Bautätigkeit macht Grundstücke weiterhin preiswerter.

In diesem Segment sind auch in 2009 vielerorts wieder günstigere Preise ermittelt worden als im vergangenen Jahr. In guter Wohnlage sind nur in den großen Städten noch Preise über einhundert €/m² zu verzeichnen, die in Weimar und Gera blieben stabil. In Jena hingegen ist seit Jahren ein Anstieg zu verzeichnen.

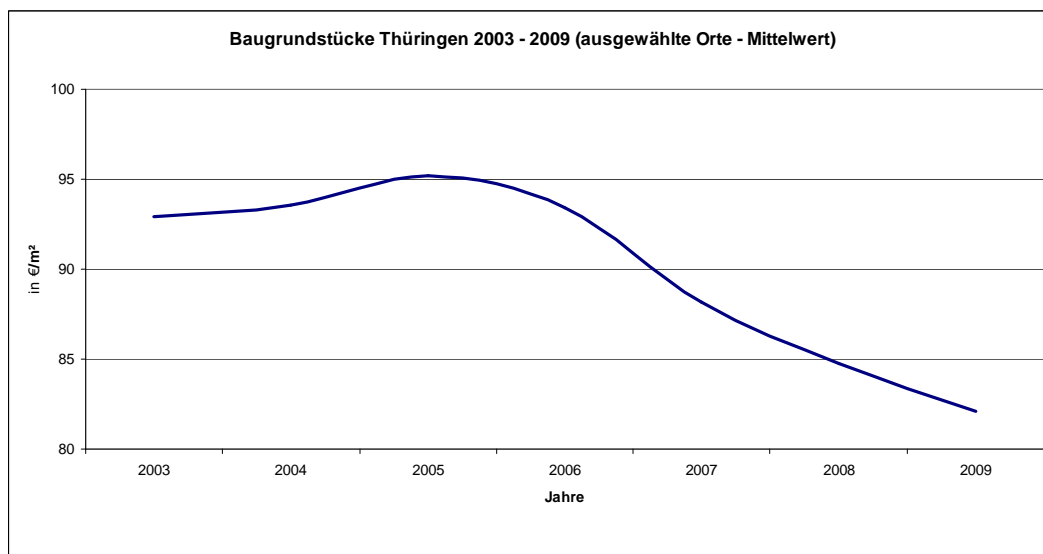
Im Mittelwert-Vergleich der Städte, die von Anfang an im Preisspiegel verzeichnet sind, ist jedoch wiederum ein deutlicher Trend nach unten in den letzten Jahren zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend im nächsten Jahr fortsetzen wird. Städte drängen mit preiswerten Innenstadtrandlagen auf den Markt, um Bewohner zu halten bzw. zu bekommen. In Thüringen kann man erschlossene Baugrundstücke in normalen Lagen bereits ab ca. 25,- € erhalten, jedoch nur in den kleineren Orten.

Erstmals ist in diesem Segment für Erfurt eine Preisermittlung für die Ortsteile durchgeführt worden. So ist bei guter Wohnlage schon eine Differenz von fast 100 € zu verzeichnen für die Lagen in Erfurt bzw. in Ortsteilen. Das macht bei 600 m² Grundstück schon mal locker 60.000 € aus. Da ist genau zu überlegen, wo das „Häuschen“ dann stehen soll.

Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)

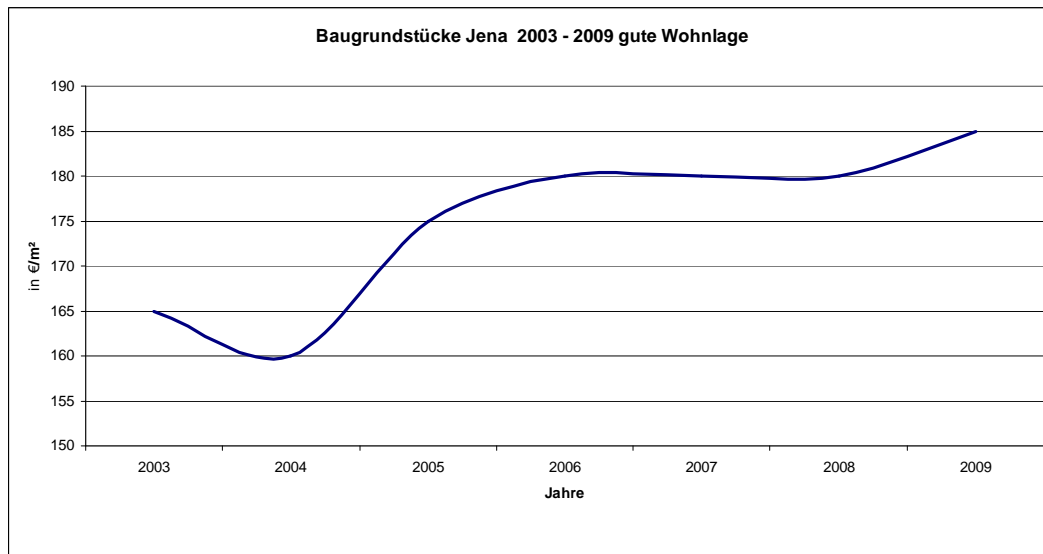
Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Bei der Preisentwicklung für Baugrundstücke in Jena sieht die Kurve ganz anders aus, da sind in den letzten fünf Jahren Preise um ca. 25,- € / m² gestiegen und das macht beim 600 m² Grundstück mal ca. 12 bis 15.000 € Mehrkosten aus. In Jenas guten Lagen werden die Grundstücke knapp.



**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Diese Zahlen liegen im Wesentlichen nur für die größeren Orte vor. Für die neu im Preisspiegel aufgenommenen Orte lagen keine verlässlichen Werte vor.

Die Preise sind hier recht stabil. Viele Städte bemühen sich durch attraktive Grundstücksangebote, die Innenstädte zu beleben. Es ist aber ein zäher Weg, denn die Zahlen beweisen die derzeitige rückläufige Tendenz bei den Baugenehmigungen.

Freistehendes Einfamilienhaus

Preise steigen wieder

Höhere Materialpreise schlagen auf Preise verhalten durch

Im Bestandsimmobilienbereich gibt es derzeit günstige Angebote, vor allem in den Randbereichen der größeren Städte (ausgenommen Jena). In einzelnen kleinen Orten gibt es Schnäppchen. Oftmals mussten die Alteigentümer der Arbeit nachziehen und nun steht das Anwesen leer und es ist nur mit Arbeit und Kosten verbunden. Die Preise beginnen für sanierungsbedürftige Häuschen bei 30.000 €. Dort hat der neue Eigentümer jedoch viel Aufwand zu betreiben, um einen bundesdeutschen Standard zu erreichen.



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

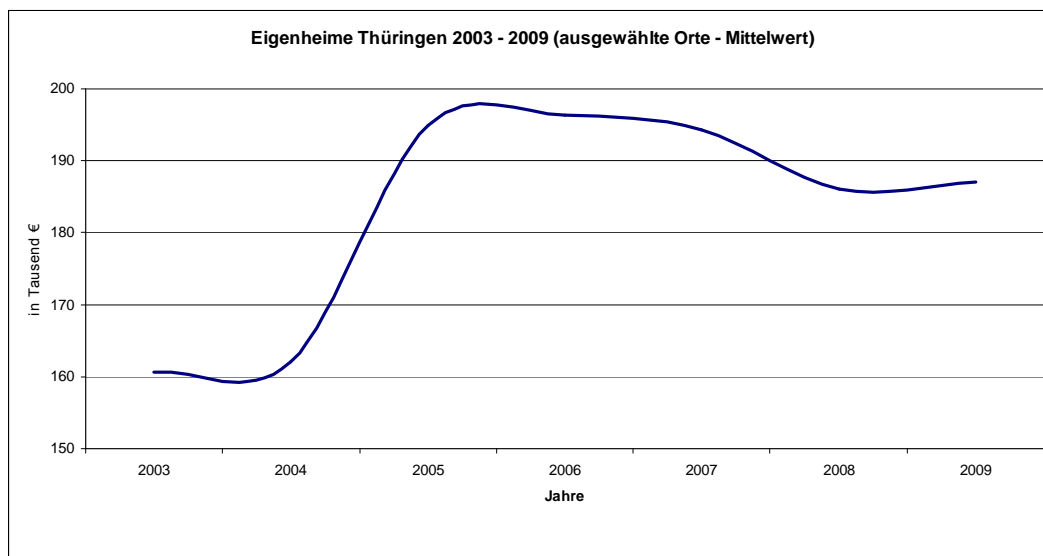
Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Spitzenreiter bei den Preisen sind die großen Städte, dort kostet der „normale Luxus“ schon mal zwischen 650 und 790 T€ als Spitzenwert.



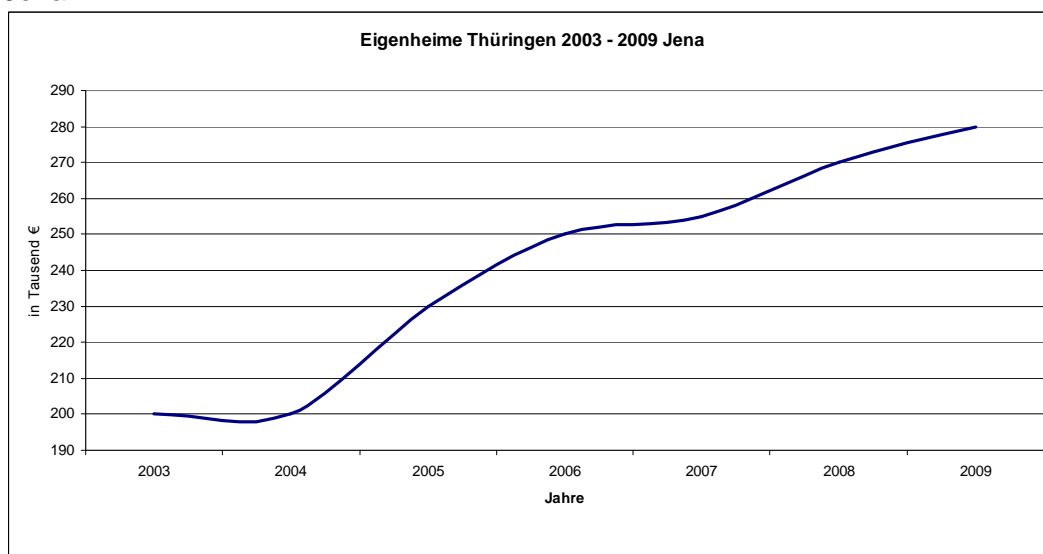
Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de

Bei gutem Wohnwert haben wir bei den ausgewählten 20 Orten einen Mittelwert von 183.000,- € für 2009 ermittelt. In der Grafik ist im Zeitraum 2004 bis 2006 sehr deutlich der Mitnahmeeffekt der Eigenheimzulage zu erkennen. Die Preise werden hier nicht weiter sinken.

Jena:



**Immobilienverband
Deutschland IVD**
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Die Tabelle von Jena zeigt ein ganz anders Bild. Nach dem Anstieg in 2004 bis 2006 zeigt die Grafik jedoch weiterhin eine deutliche Tendenz nach oben.

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

So lagen die Preise für freistehende Eigenheime mit gutem Wohnwert 2003 bei etwa 200 T€, sie sind heute bei 280 T€. Die Übersicht der Jahre 2003 bis 2009 bringt einen Anstieg von ca. 28% mit sich, d.h. 4% pro Jahr.

Jena „spielt“ in der Preisklasse mit Koblenz, Bielefeld und sogar Binz auf Rügen. Jedoch sind die Einwohnerzahlen ganz unterschiedlich, so haben Koblenz und Jena etwa die gleich Anzahl von Einwohnern, Bielefeld hingegen 325 T Einwohner und Binz man gerade 5.500 Einwohner.

Reihenhäusern

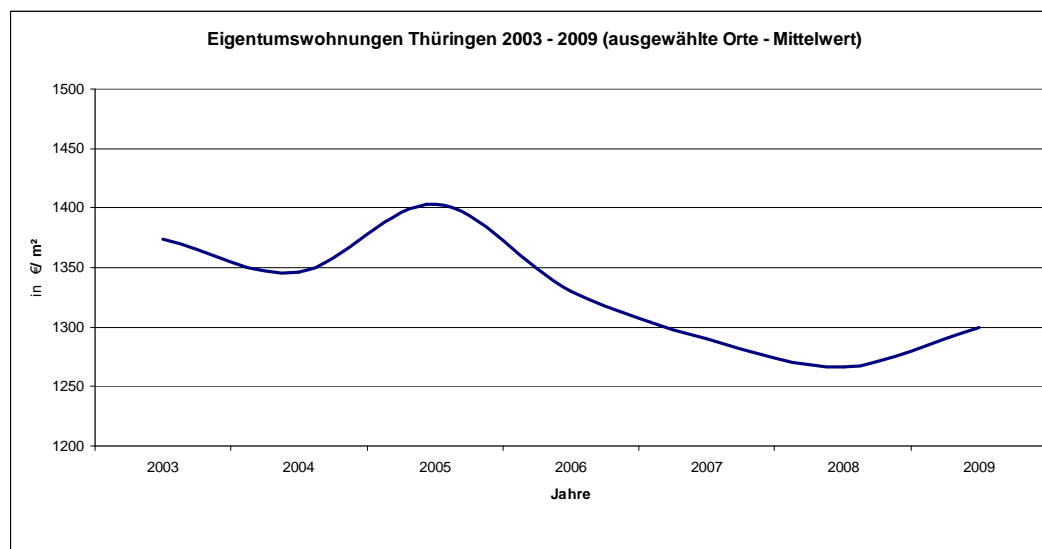
Die Marktberichtersteller stellten wiederum gleiche Symptome wie bei den Einfamilienhäusern fest. Die Preistendenz nach unten ist geringer als in den letzten Jahren. Außer in Jena und in wenigen anderen Orten sind leichte Preiszuwächse zu erkennen. Die Preise beginnen bei ca. 40 T€ für ältere Bestandsobjekt und gehen über 150 T€ in den großen Städten bei gutem Wohnwert. Spitzenwerte von über 200 T€ sind registriert worden.

Eigentumswohnungen

Preise ziehen im Neubaubereich und gleich zu setzender Komplettanierung leicht an.

Luxus ist gefragt und muss bezahlt werden.

Bei der Mittelwertuntersuchung der 20 großen Städte geht die Preistendenz für den **Neubau** mit gutem Wohnwert wieder nach oben.



Dies kann als Ursache die gestiegenen Erstellungspreise haben. Bauträger bieten heute deutlich mehr Komfort an als noch vor Jahren. Die Anforderungen für die Sanierung oder den Neubau nach den Richtlinien der Wärmeschutzverordnung haben ihren Preis.

**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)**

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

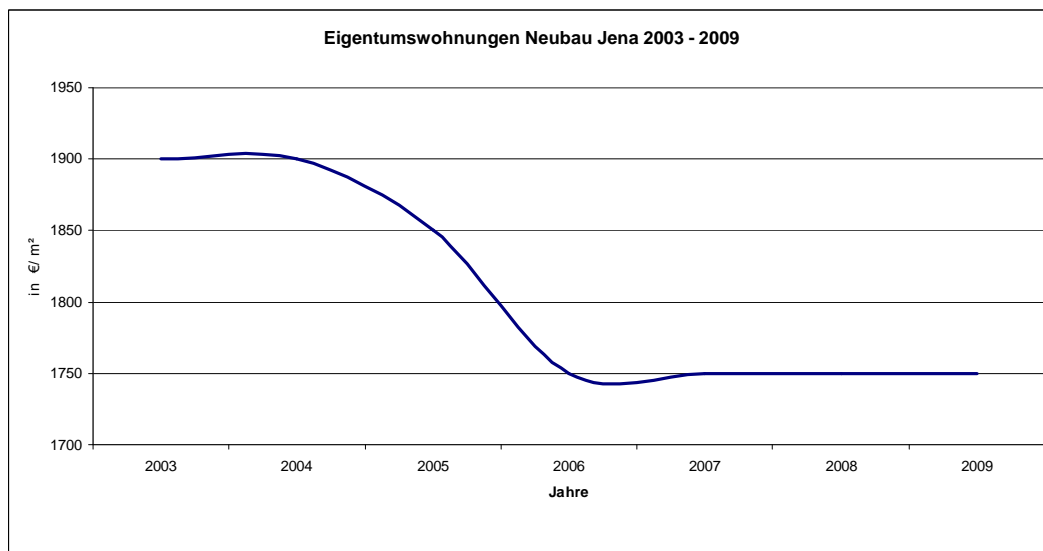
Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Jena:

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert in Jena.



**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de

Im Vergleich zur Tabelle ausgewählter Orte Thüringens liegen die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren um 450 € höher als im Thüringer Durchschnitt. In Jena sind hauptsächlich Innenstadtlagen und Stadtwohnungen erfasst.

Immer noch nicht sind die Eigentumswohnungen so deutlich im Bewusstsein der Erwerber, wie das Einfamilienhaus.

Diese Möglichkeit wird von vielen für die Altersvorsorge überhaupt nicht erkannt. Hier gibt es ein breit gefächertes und preiswertes Angebot, nachdem viele Steuermodelle aus den 90er Jahren auslaufen.

Wer nicht die Wohnung aus zweiter Hand kaufen und sich sein Heim selbst gestalten möchte, findet heute auf dem Markt gut etablierte Bauträger, die auch luxuriöse Objekte anbieten, die allerdings Spitzenpreise von 2.400,- €/m² und darüber aufweisen. Vergleicht man hierzu einmal München mit ca. 4.900 €/m² und Norderney mit dem TOP Preis 2008 von 6.500 €/m², sind die Preise noch sehr moderat. Schnäppchen gibt es nach wie vor **bei Altbeständen**. In den Orten unter 10.000 Einwohnern liegt der Durchschnitt bei ca. 650 €/m² beim mittleren Wohnwert. Die Bandbreite beträgt ca. 400 bis 900 €/m². In den Städten von 10 bis 50.000 EW liegt der Mittelwert bei 570 €/m² mit einer Spanne von 400 €/m² bei Orten mit knapp über 10.000 EW und den größeren Städten bei 850 bis 1.000 €/m². Die 4 Städte über 50.000 EW sind Jena mit ca. 1.000 €/m² und Weimar bei 900, etwa bei knapp 600 €/m² folgt dann Erfurt. Mittelwert 815 €/m². Das ergibt sich aus dem sehr großen Angebot in der Stadt Erfurt mit über 400 Eigentumswohnungen gegenüber Jena mit etwa 200 und Gera sowie Weimar mit ca. 120 Wohnungen. Im Preis liegt hier Jena mit Trier und fünf weiteren Orten der Bundesrepublik gleich auf, und Erfurt kann sich bei den Preisen mit Orten annähernd gleicher Einwohnerzahl u. a. mit Halle vergleichen. D.h. es gibt sehr günstige Preise in Erfurt.

Die Preise sind beim Altbestand im Wesentlichen stabil.



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

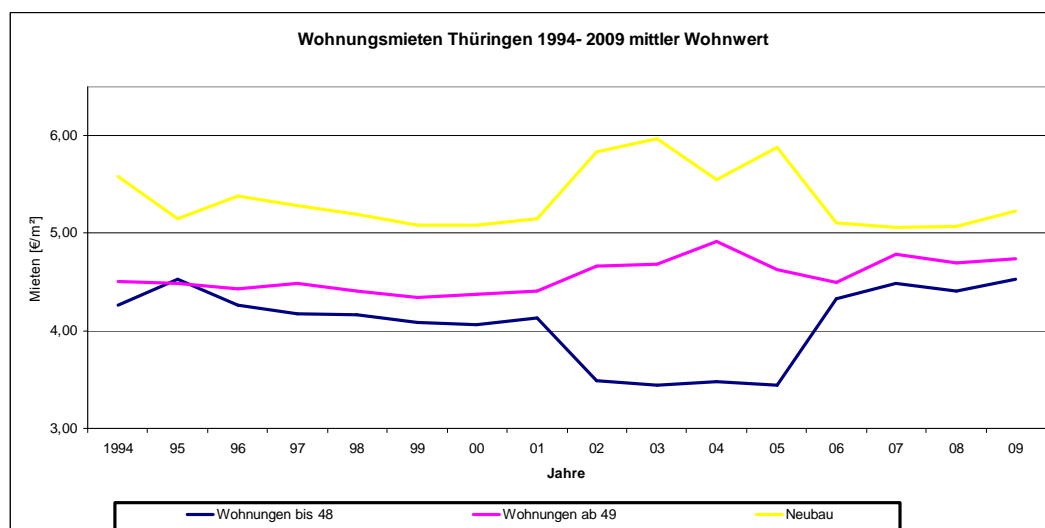
Miet- Wohnungsmarkt

Bei der Betrachtung der Mietwohnungen in Thüringen seit Erhebungsbeginn der Daten vom IVD kann von einem relativ stabilen Markt ausgegangen werden.

Die Übersicht der Wohnungsmieten des mittleren Wohnwertes in den drei unten genannten Segmenten von thüringer Wohnungsmieten basiert auf den seit 1994 schon immer erfassten ausgewählten Orten.

In den drei Segmenten gab es bei den Häusern ab Baujahr 1949 eine große Stabilität. Nur Neubauwohnungen wurden in den Jahren 2002 bis 2005 etwas teurer.

Mietwohnungen in Häusern, die vor 1948 gebaut wurden, verzeichnen kaum noch Preisunterschiede zu den danach gebauten. Der Anstieg in den Jahren 2005 und 2006 ergibt sich durch die Festlegung der Mietsätze durch die Kommunen.



**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

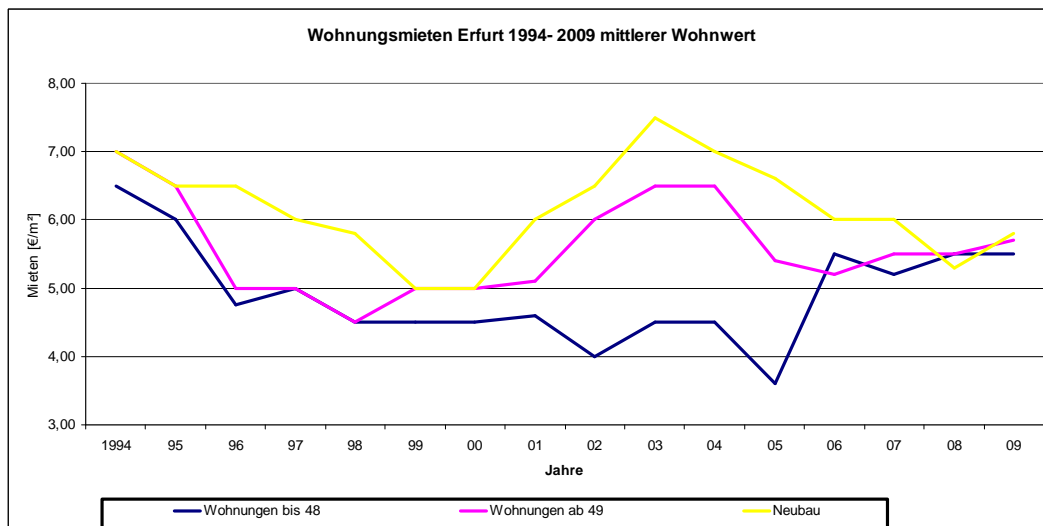
In den größeren Orten von Thüringen sehen die Grafiken etwas turbulenter aus.

Erfurt:

So liegt der Preis / m² für Neubauwohnungen heute um ca. 1 € niedriger als 1994. Die Preise werden aber hier wieder steigen, da mehr Komfort in den Wohnungen eingebaut wird.

Der Mitnahmeeffekt bei den vor 1948 gebauten Wohnungen durch die kommunalen Mietpreise ist ab 2005 deutlich zu sehen.

In den letzten Jahren nähern sich jedoch die Preise in den einzelnen Segmenten beim mittleren Wohnwert an. Hier liegen die Preise bei ca. 5,50 mit leicht steigender Tendenz.



**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

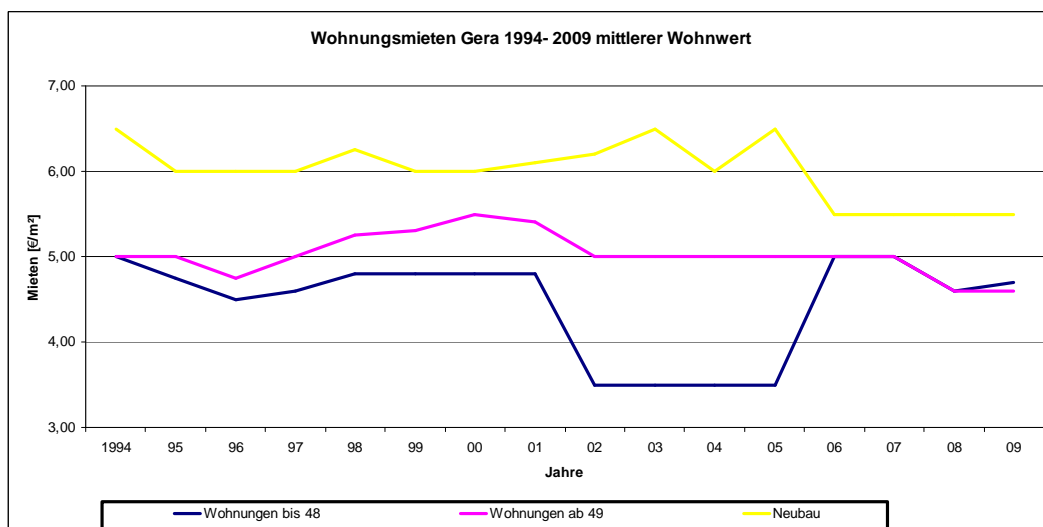
Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de

Gera:

In Gera zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Preise für Neubauten sind hier jedoch stabiler. Sehr stabil sind die Mieten in ab 1949 gebauten Gebäuden in den letzten 15 Jahren gewesen.

Ein Mitnahmeeffekt ist auch hier im Jahre 2005 und 2006 durch die kommunalen Mieten zu erkennen.



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

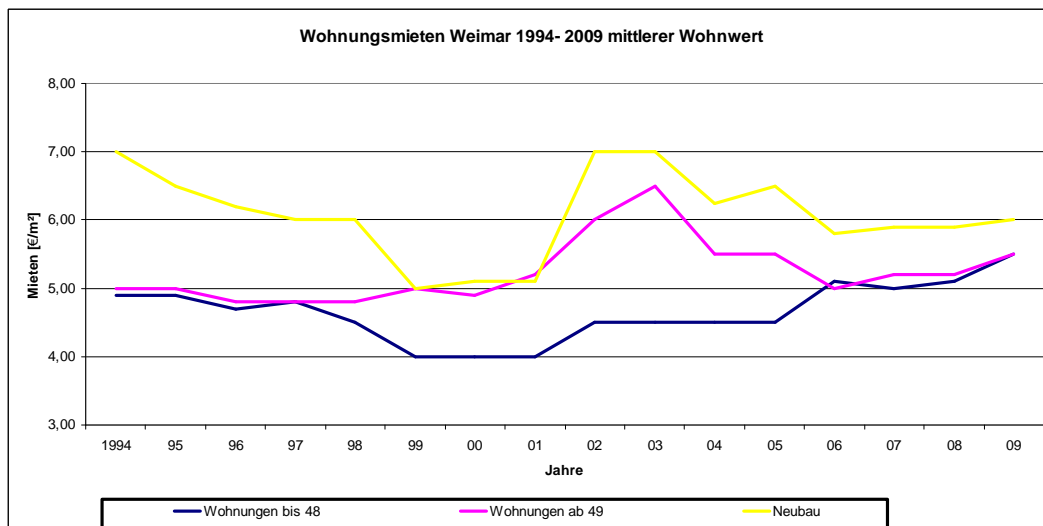
Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Weimar:

Auch in Weimar zeigt sich eine Annäherung der Mietpreise mittlerer Wohnwerte bei den älteren Häusern. Über den Erhebungszeitraum sind die Preise nur um ca. 0,50 € gestiegen. Hier kann man von guter Stabilität sprechen.



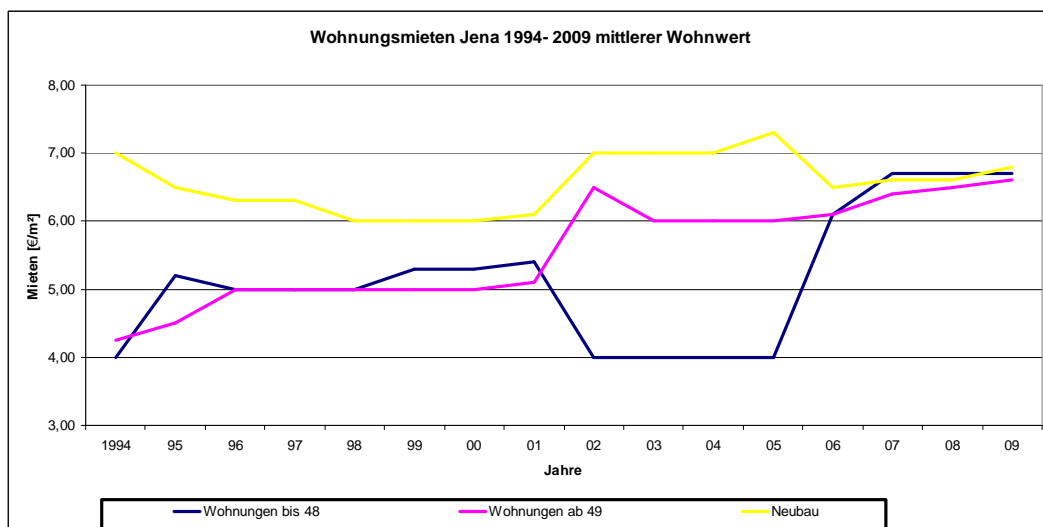
**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de

Jena:

Wenn in Erfurt von 5,50€ /m² gesprochen wird, so ist in Jena in diesem Segment ein Euro zuzulegen. Hier zeigt sich, dass alle Segmente sich annähern und gegenüber 1994 um 2,5 € / m² zulegen. In 2005 und 2006 ist der oben genannte Effekt noch deutlicher zu sehen. Die Preise in Jena ähneln beim mittleren Wohnwert bei den älteren Häusern den Preisen von Nürnberg, Ulm und Rostock, um aus Thüringen herauszublicken.



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Ermittelte Angebotszahlen aller Wohnungen

Mittelwerte gerundet

pro
Tausend
Einwohner

		2004	2005	2006	2007	2008	für 2008
Wohnung Miete	EF	950	1050	1200	1150	1100	5,4
	J	170	300	325	250	180	1,8

Einwohner ca.

Erfurt **202.000**

Jena **102.000**

In der Tabelle zeigt sich, dass eine Wohnungssuche in Jena deutlich schwieriger ist als in Erfurt.

Übersicht der durchschnittlichen Mietpreise in den drei Segmenten nach Einwohnerzahlen der letzten drei Jahre.

Fertigstellung bis 1948

je m² monatlich

in €

Städte	Wohnwert			Wohnwert			Wohnwert		
	einfach			mittel			gut		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
bis 10.000 EW		3,51	3,58		4,01	4,00		4,58	4,51
bis 50.000 EW	3,62	3,85	3,72	4,28	4,23	4,18	4,83	4,80	4,75
ab 50.000 EW	4,28	4,48	4,58	5,48	5,48	5,60	6,23	6,30	6,40
			1,00			1,60			1,89

Fertigstellung ab 1949

	Wohnwert			Wohnwert			Wohnwert		
	einfach			mittel			gut		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
bis 10.000 EW		3,86	3,76		4,36	4,25		4,96	4,74
bis 50.000 EW	3,92	3,89	3,91	4,50	4,36	4,38	5,02	5,03	5,03
ab 50.000 EW	4,25	4,40	4,55	5,45	5,53	5,60	6,53	6,51	6,43
			0,79			1,35			1,69

Neubau

	Wohnwert			Wohnwert			Wohnwert		
	mittel			gut			sehr gut		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
bis 10.000 EW		4,30	4,50		5,20	5,41		5,39	5,45
bis 50.000 EW	4,73	4,75	4,98	5,18	5,18	5,62	5,62	5,69	5,82
ab 50.000 EW	5,90	6,00	6,03	6,21	6,38	6,48	6,87	6,93	6,93
			1,53			1,07			1,48

In Orten unter 10.000 stand in 2007 noch kein Datenmaterial zur Verfügung und für 2008 nur geringes, deshalb kursiv.

Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Bei den einfachen und mittleren Wohnwerten älterer Häuser in den großen Orten ist bei den Mittelwerten durchgängig eine Steigerung zu erkennen. Dies beruht u. a. auf der Sanierung von Altbauten bzw. Folgesanierung und Ausstattung mit höherwertigen Materialien.

Stabile und leicht rückläufige Preise gibt es in den Orten mit weniger als 50.000 Einwohnern.

Die Bandbreite (Spaltenauswertung) ist bei Häusern vor 1948 am größten.

Mit **1,89 €** Unterschied / m² lohnt es zu rechnen. Bei 70 m² in einem kleinen Ort sind 315,70 € und in einem großen Ort 448,-€ zu zahlen. Es ergibt ein Preisunterschied von 132,30 € im Monat.

Dies sagt aus, in kleineren Orten lebt es sich preiswerter, aber die zusätzlichen Aufwendungen (weitere Fahrten zur Arbeit) könnten dies wieder schlucken.

Auswertung der letzten drei Jahre der großen Städte

Fertigstellung bis 1948

je m ² monatlich in €	Wohnwert								
	einfach			mittel			gut		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Erfurt	4,50	4,60	4,80	5,20	5,50	5,50	6,50	6,00	6,50
Gera	3,50	3,90	3,90	5,00	4,60	4,70	6,00	5,50	5,50
Jena	4,60	4,80	5,00	6,70	6,70	6,70	6,90	7,00	7,10
Weimar	4,50	4,60	4,60	5,00	5,10	5,50	5,80	5,90	6,50

Fertigstellung ab 1949

	einfach			mittel			gut		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Erfurt	4,20	4,20	4,80	5,50	5,50	5,70	6,50	5,80	6,50
Gera	3,50	3,90	3,90	5,00	4,60	4,60	6,50	5,50	5,50
Jena	4,70	4,90	5,00	6,40	6,50	6,60	7,00	7,10	7,20
Weimar	4,60	4,60	4,50	5,20	5,20	5,50	6,10	6,20	6,50

Neubau

	mittel			gut			sehr gut		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Erfurt	6,00	5,30	5,80	6,50	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00
Gera	5,50	5,50	5,50	6,00	5,70	5,70	6,50	6,00	6,00
Jena	6,60	6,60	6,80	7,40	7,40	7,50	7,60	7,70	7,70
Weimar	5,90	5,90	6,00	6,40	6,40	6,50	6,80	7,00	7,00

Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt.
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Die Spanne der Mieten beträgt in € (höchster Wert – kleinster Wert erfasster Wert, ohne Spitzenwerte)

	2007	2008	2009
Erfurt	2,80	2,80	2,20
Gera	3,00	2,10	2,10
Jena	3,00	2,90	2,70
Weimar	2,30	2,40	2,50

Fazit:

Jena hat bei allen Segmenten zugelegt und ist das teuerste Mietpflaster in Thüringen. Diese Tendenz wird bereits über viele Jahre ermittelt. In Jena fehlen eigentlich Mietwohnungen und dies wäre für Investoren eine Chance.

Wer sich eine Wohnung aussucht hat in kleineren Orten günstige Angebote. In den großen Städten sind kleine Wohnungen (1-2 Zimmer) bis ca. 45 m² eher selten im Angebot. Der Trend geht weiter, sich optimale Wohnungen zu suchen. Beim Suchprozess spielen nicht nur die Wohnung, die Lage, der Zuschnitt, sondern heute mehr und mehr die Nebenkosten eine Rolle. Hier sind in den letzten Jahren gerade die Energiekosten gestiegen.

Vermieter haben das Problem zwar für energetische Sanierungen gute Kredite zu bekommen, aber können diese nicht adäquat auf den Mieter umlegen, obwohl dieser dadurch deutlich weniger Nebenkosten hätte. Ein Problem, was alle Verbände derzeit bemängeln. Der Umwelt zuliebe ist eigentlich jeder Tag einer zuviel, wo wir nicht Energie wie Gas oder Öl für die Heizungen einsparen können. Bundesweit werden ca. 30 % des Energieaufkommens für Gebäude verwendet.

Monatliche Energieausgaben privater Haushalte

	2002	2003	2004	2005	2006	2008
Wohnenergie	104 €	108 €	110 €	121 €	136 €	162 €
Kraftfahrzeuge	68 €	70 €	74 €	80 €	85 €	105 €
Insgesamt	172 €	178 €	184 €	201 €	221 €	267 €

Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



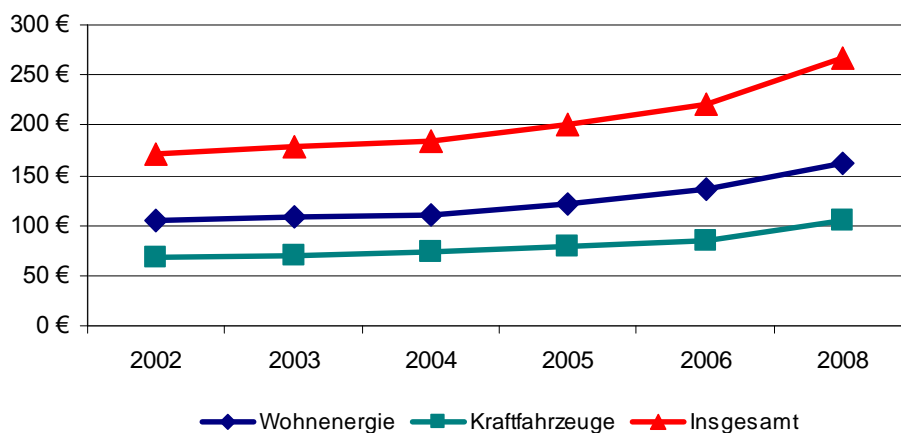
Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de



Quelle: Statistisches Bundesamt, Werte für 2008 unter Annahme eines gleichbleibenden Ausgabeverhaltens der privaten Haushalte und unter Einbeziehung geeigneter Indizes aus der Verbraucherpreisstatistik geschätzt

Wohnenergie: Strom, Gas und andere Brennstoffe

Hier wird schnell klar, dass die Steigerung der Energiekosten deutlich die Mietsteigerungen übersteigen. Eine Anhebung bei Kaltmieten in der Größenordnung ist undenkbar und gesetzlich nicht möglich. Vermieter sehen durch diese Energiekostensteigerungen ihren Handlungsspielraum für Sanierungen eingeschränkt. Meist wird erst nach Leerzug der Wohnung diese saniert und mit neuem Preis auf den Markt gegeben. Viele Mietshäuser „arbeiten“ am Rande der Wirtschaftlichkeit und die Vermieter können kaum Rücklagen für spätere Instandhaltungen ansparen.

Zum Bereich Gewerbemieten: Ladenmieten

Seit Beginn der Ermittlung von Ladenmieten in den großen Städten sind immer wieder Preisbewegungen festzustellen. Spitzenwerte sind auch hier nicht berücksichtigt!

Die Grafiken zeigen die Schwankungen sehr deutlich. Eine genaue Analyse ist hier nur ansatzweise möglich. So sind Schwankungen von 10 € über die Jahre als normal zu deuten. Die Schwankungen, die darüber liegen, wie in Weimar, sind dem deutlichen Zustrom von Touristen zuzuschreiben. Die Innenstadt bekommt nachweislich mehr Besucher und bei den Marktwerten schlägt dies zu.

Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD**
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.

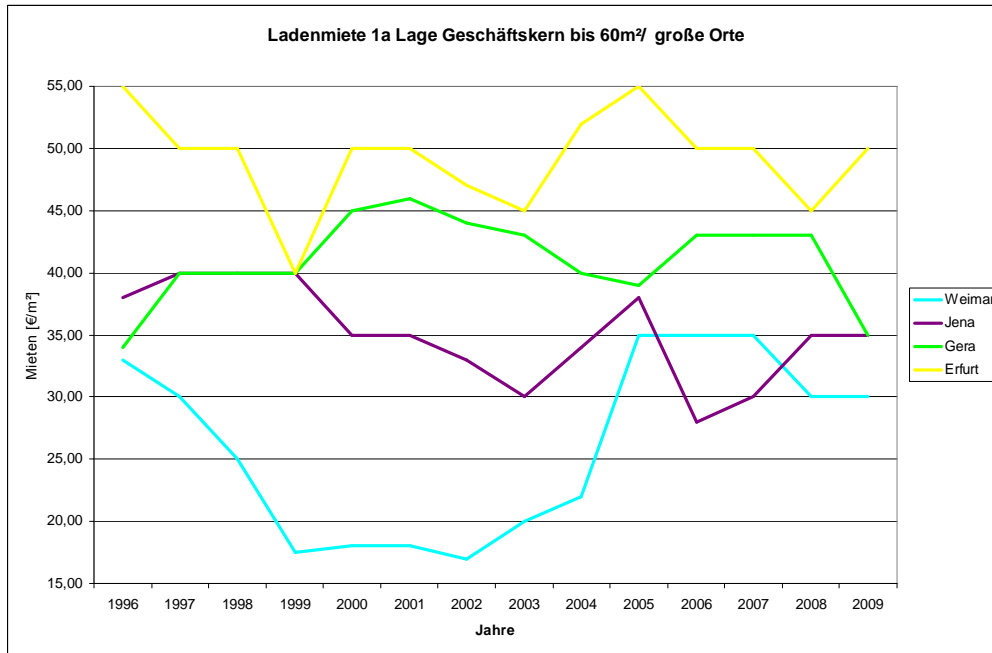
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

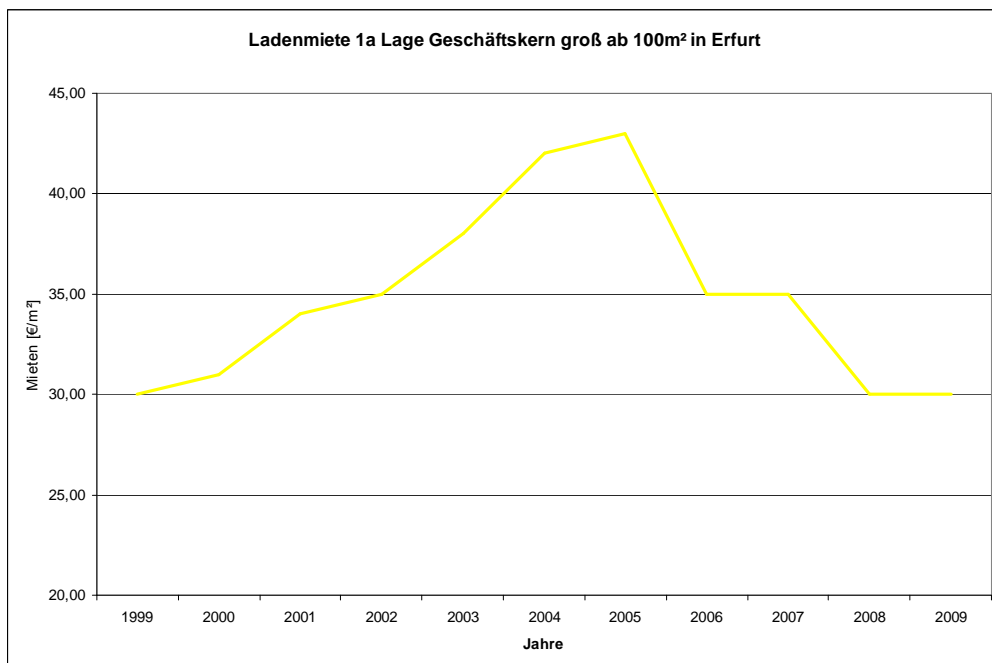
Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de



In den 1a Lagen der Landeshauptstadt zeigt sich für größere Läden ein analoges Bild wie bei den kleineren Einheiten. Die Preise haben hier den Stand von 1999 wieder erreicht.



**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

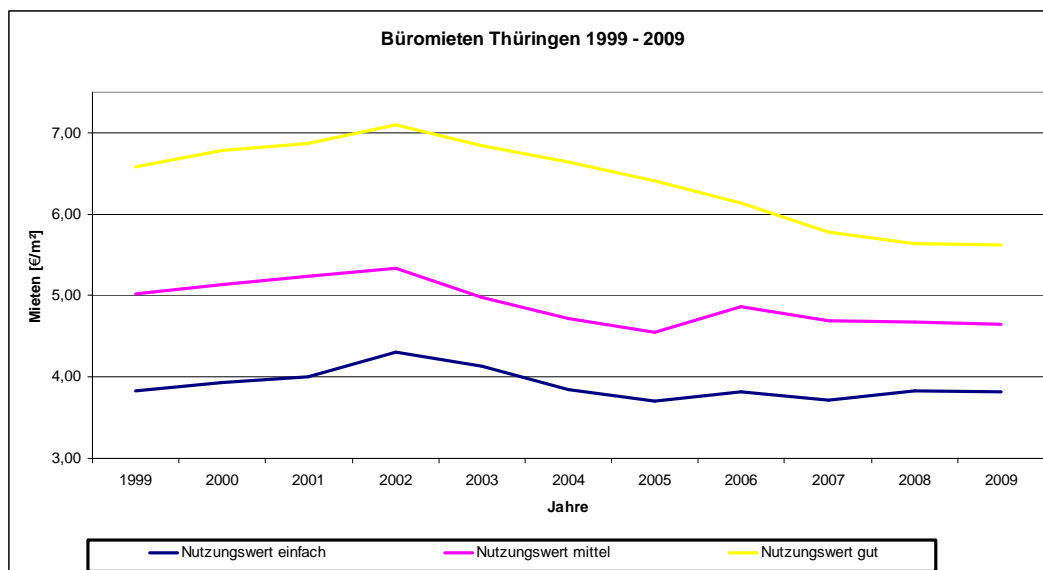
Die wichtigste Nachfragegruppe bildeten erneut Modeanbieter. Daneben waren insbesondere der filialisierte Buchhandel, Mobilfunkanbieter, Drogerieketten und Schuhhändler am Markt aktiv.

Das große Interesse an innerstädtischen Top-Lagen trifft auf ein stark begrenztes Angebot insbesondere bei kleinen Läden unter 100 m².

Büromieten

Bei den Büromieten können wir bei den von 1999 erfassten Orten relativ stabile Preise feststellen. Abgesehen von Büromieten bei Neubauten, die in einigen Orten über Jahre leer standen und deren Mietpreise sich in den letzten Jahren auch an den Markt anpassten, liegen die Durchschnittswerte zwischen 3,75 und 5,75 €/m².

Die Preise werden auch in den nächsten Jahren in Thüringen gesamt gesehen stabil bleiben.



**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

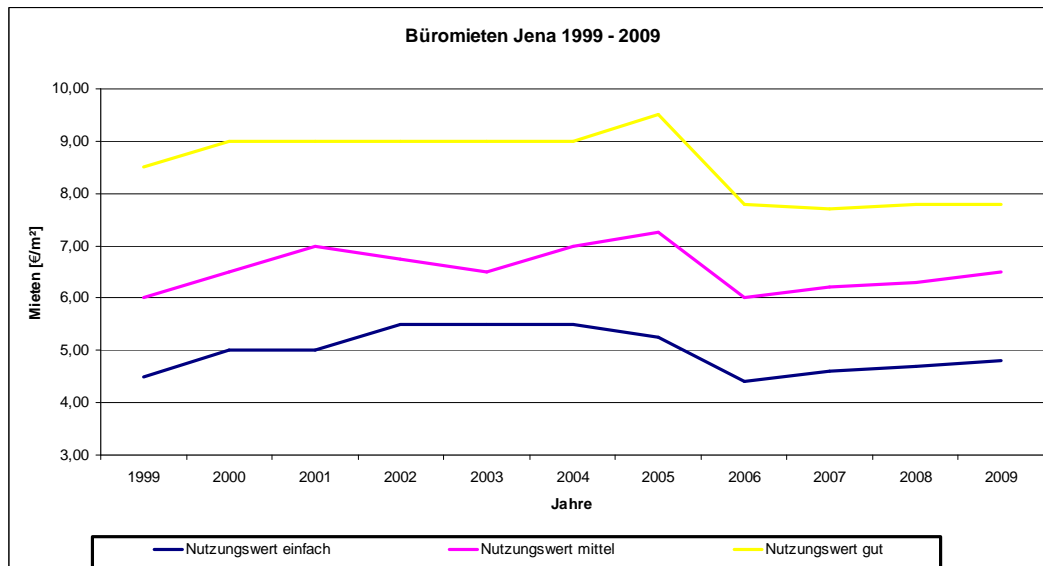
Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

In einigen Städten sind Büros in den Kernbereichen am besten mit Stellplätzen zu vermieten. Die Leerstände bei einfacher Büroausstattung bestehen teilweise schon seit fünf Jahren. Einige Vermieter tragen sich hier mit dem Gedanken, die Büros in Wohnungen umzunutzen.

In Jena sind jedoch die Preise bei gutem Nutzungswert konstant hoch und die anderen ziehen leicht an.



Ausblick:

Der Trend zum Abbau des Leerstands wird sich auch im Jahr 2009 nur bei attraktiven Büros fortsetzen. Ansonsten sehen wir durch die aktuellen wirtschaftlichen Meldungen kaum Leerstandsrückgänge.

Im Jahresverlauf 2009 ist ein erneuter moderater Anstieg der Mieten nur in Jena zu erwarten, wenngleich sich diese Entwicklung gegenüber den Vorjahren abschwächen dürfte.

Gewerbliche Baugrundstücke:

Bei Gewerbeansiedlungen ist in letzter Zeit eine deutliche Zurückhaltung zu verspüren.

Die Preise im Vergleich zum letzten Jahr sind sehr stabil geblieben. Das bedeutet zum einen, dass sich viele Städte bewusst sind, dass sie nur neue Gewerbeansiedlungen über den günstigen Grundstückspreis erreichen. Aber auch, dass Grundstücke mit sehr guter Verkehrsanbindung eher in das Visier der Nutzer kommen. Private Anbieter haben es dann schwer, ihre Preisvorstellungen durchzusetzen.

Die weltweite wirtschaftliche Entwicklung wird auch hier zu spüren sein. Neue Werte aus dem Jahr 2009 liegen noch nicht vor.

Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD**
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Hallen

Für Hallen wurden 2008 erstmals Marktpreise veröffentlicht. Die Einteilung der Gruppen ist hier in erster Linie nach der Größe der Halle in drei Gruppen vorgenommen worden, so sind Preise für Hallen bis 500, von 500 -1000 und über 1000 m² verzeichnet. Nicht alle Orte konnten berücksichtigt werden. Dort wo es kaum freie Hallen gibt, sind die Preise auch entsprechend hoch. So kann ein m² Hallenfläche bei gutem Nutzungswert in Jena schon mal 6 – 8,- € kosten. Es gibt aber bereits Lagerflächen ab 0,50 € mit einfachster Ausstattung, jedoch oftmals ungünstig zu erreichen.

Die Nachfrage nach Marktpreisen in diesem Segment war besonders hoch. So wird es voraussichtlich 2009 erstmals beim IVD Bund Erhebungen bundesweit geben.

Garagen

Auch hier gab es 2008 eine erste Erfassung von Daten.

Die teuersten Garagenplätze sind im Zentrum von Erfurt und Jena zu finden. Preiswert geht es in kleineren Orten zu. Bei günstigen Platzverhältnissen ist schon mal der Stellplatz inklusive.

Die Preise haben sich zu 2008 kaum verändert.

Gesamtfazit:

Der seit 15 Jahren erscheinende IVD Preisspiegel ist ein wichtiger Wegweiser in der Immobilienbranche Thüringens. Der Preisspiegel hilft, einen Überblick über Investitionsstandorte und das Preisgefüge vor Ort zu bekommen.

3 Fakten sehen wir:

- **Thüringenweit normale Schwankung der Kauf- und Mietpreise auf mittlerem Niveau**
- **Bedeutung der vermieteten Immobilie als Kapitalanlage wächst**
- **Immobilie als Altersvorsorge wird insgesamt weiter unterschätzt**

Die Nachfrage nach vermieteten Immobilien zur Kapitalanlage hat nach Beobachtung der IVD - Mitglieder als eine direkte Folge der Finanzkrise bereits angezogen. Damit wird sich der Markt in einigen Segmenten beleben. Schon jetzt sind die gezielten Wünsche von Anlegern in der Landeshauptstadt schwer zu erfüllen.

**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de

Auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung könnten zukünftig Finanzierungen jedoch schwieriger und eventuell auch teurer werden. Zum anderen werden die privaten Kaufinteressenten für einen Immobilienkauf genau ihre wirtschaftliche Situation abwägen, ehe sie eine Entscheidung treffen. Jeder Anleger ist gut beraten, wenn er heute verstärkt eine Investition in Immobilien für seine Altersvorsorge ins Auge fasst.

Interessenten sollten das alte Mantra „Lage, Lage, Lage“ nötiger denn je vor sich hinmurmeln, wenn sie sich auf die Suche nach einem Objekt machen. Sie sollten dabei genau hinsehen. Denn eine ruhige, aber innenstadtnahe Lage mit unverbaubarem Blick und saniertem Wohnraum, das Ganze auch noch zukunftsfest – all dies reicht möglicherweise nicht mehr.

Kriterien, die früher keine Rolle spielten, wie z. B. fehlender Klimaschutz, können nicht nur wegen hoher Energiepreise Hausbesitzern teuer zu stehen kommen.

Es wurde lange Zeit unterschätzt, dass die Bevölkerung in Thüringen deutlich schrumpfen wird. Damit werden altengerechte Wohnungen plötzlich sehr interessant, die jedoch nicht gerade im fünften Stock ohne Aufzug liegen sollten.

Singles und kinderlose Paare können sich inzwischen mehr Fläche leisten. Das Badezimmer entscheidet in den Augen potenzieller Mieter oder Käufer über die Qualität einer Wohnung. Der moderne Mensch mietet und kauft heutzutage Visionen und Lebensstile und nicht nur mehr Wohnungen oder Häuser.

Daran wird sich die Immobilienbranche in der Zukunft gewöhnen müssen und Angebote schaffen, die diesen Bedürfnissen weit mehr entsprechen als heute.

Weitere Pressemitteilungen unter www.ivd-mitte.de

**Landesvertretung Thüringen
Mitglied des Vorstandes:**

Dr. Karl-Heinz Gerlach
c/o Dr. Gerlach
Gebäudemanagement
Rudolfstraße 3
99092 Erfurt

Telefon 0361-78949944
Telefax 0361-78949955
dr.gerlach@ivd-mitte.de
thueringen@ivd-mitte.de



**Immobilienverband
Deutschland IVD
Verband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen Region
Mitte e.V.**
(Hessen/Thüringen)

Zeil 46,
60313 Frankfurt,
Tel. 069 28 28 23,
Fax 069 28 09 79,
info@ivd-mitte.de

Vereinsregister:
AG Frankfurt am Main
VR 12 745

Vorsitzender:
Alexander Alter

www.ivd-mitte.de