Erfurt:
Ein reizvolles Städtchen

Familien, Ruheständler und Studenten mögen Thüringens Landeshauptstadt mit ihrer Vielfalt an Baustilen und Epochen. Auch Kapitalanleger treten auf den Plan

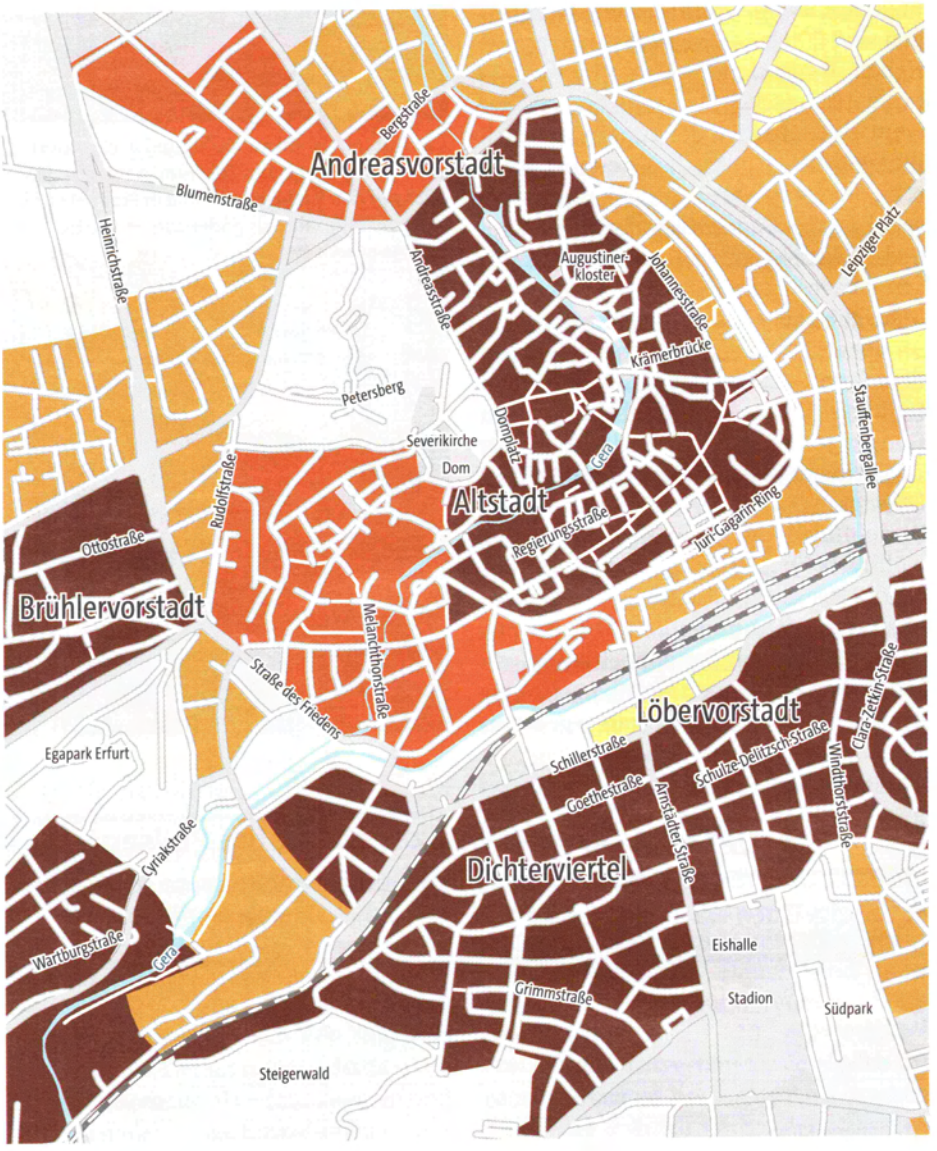
Text: Dirk Reinhard, Kristian Schulze

Einer der schönsten Straßenzüge Deutschlands findet sich zweifelsohne in Erfurt: die mittelalterliche Krämerbrücke, eine der exklusivsten Wohnlagen des Landes. Man wohnt in sorgfältig sanierten Fachwerkhäusern direkt über dem Fluss. Mitten in einer Altstadt mit liebevoll sanierten Mittelalterbauten, prachtvollen Stadtpalais aus dem Barock und Bauten aus Gründerzeit und Moderne. Zahlreiche Restaurants, Bars, Boutiquen sowie Museen, Theater und Galerien gibt es auch, genug Möglichkeiten für kurzweilige Freizeit- und Abendgestaltung. Mehr geht eigentlich nicht.

Doch Thüringens Landeshauptstadt hat in Sachen Wohnqualität noch mehr zu bieten. Für nahezu jeden Geschmack und Geldbeutel gibt es etwas, vom Fachwerkhaus aus dem 14. Jahrhundert über Barock und die Gründerzeitvilla bis hin zum modernen Neubau reicht die Palette. Beliebt sind vor allem der Süden und die Innenstadt mit dem mittelalterlichen Andreasviertel.

Ein bisschen Großstadtflair bringen Ministerien und Landesbehörden. Fernsehsender wie der MDR und der Kinderkanal von ARD und ZDF sitzen in Erfurt. Belebt wird die Stadt auch durch die vielen Studenten an der Universität oder der Fachhochschule. Zusätzlich sorgen global agierende Unternehmen, etwa aus der boomenden Solarbranche, dafür, dass Kaufkraft in die Stadt kommt und die Nachfrage nach Immobilien steigt. Das gilt vor allem in den für Kapitalanleger interessanten Spitzenlagen wie Altstadt oder Dichterviertel. Dort wird das Angebot derzeit spürbar knapper. Und teurer.

Bereits begonnene oder geplante Projekte wie die Umgestaltung eines früheren Krankenhausareals zum Wohngebiet oder die Schließung von Sanierungslücken in der Innenstadt sollen den Markt ein wenig entspannen. Auch manche Ei-



Erfurt

Lage	Einfamilienhaus Kaufpreis	Eigentumswohnung Kaufpreis pro m²	Haus oder Wohnung Miete pro m²
top	400 000 bis 1 250 000	2000 bis 2500	6,00 bis 9,00
gut	200 000 bis 450 000	1800 bis 2300	6,00 bis 7,50
mittel	190 000 bis 300 000	1600 bis 1800	5,00 bis 6,50
einfach	100 000 bis 250 000	800 bis 1500	4,00 bis 5,00

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für Eigenheime sowie Wohnungen, die bei Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen. Erhebungszeitraum und Maklerumfrage: Januar bis Mai 2009

Karte: 123map/Teleatlas

↑ = mehr als +5 % | ↗ = +2 bis +5 % | → = +/–2 % | ↘ = –2 bis –5 % | ↓ = mehr als –5 % (Preisprognose für zwölf Monate)

Schöner geht's nicht: **Wohnen auf der mittelalterlichen Krämerbrücke** in der Erfurter Altstadt, eine der exklusivsten Wohnlagen der Stadt

genheimsiedlungen im Umland erfahren einen neuen Aufschwung: So wurde beispielsweise auf dem Ringelberg ein weiteres Baugebiet erschlossen. Auch hier ist die Nachfrage nach Grundstücken bereits groß.

Altstadt/Innenstadt

Die Altstadt ist ein buntes Architektursammelsurium verschiedenster Epochen: Fachwerk aus dem Mittelalter, Gründerzeithäuser und Neubauten stehen unmittelbar nebeneinander. Den Charme der Altstadt bestimmt aber vor allem das mittelalterliche Andreasviertel mit seinen kleinen Gassen und sorgsam sanierten Häusern, in denen zahlreiche Restaurants, Geschäfte und Kultureinrichtungen zum Ausgehen und Einkaufen einladen.

Erfurts Altstadt ist sehenswert: die mit Fachwerkhäusern bebaute Krämerbrücke aus dem Jahr 1325, das Augustinerkloster, der Dom und die Severikirche oder auch der berühmte Petersberg. Zwar hat die Altstadt auch weniger attraktive Lagen wie die Johannesstraße. Neue Projekte, etwa in der Nähe der Krämerbrücke oder die Umwandlung der früheren Frauenklinik in der Melanchtonstraße in ein Wohnquartier, lassen jedoch erwarten, dass die wenigen noch bestehenden Sanierungslücken bald geschlossen und auch Randgebiete der Innenstadt erschlossen werden. Die westlich angrenzende Brühlervorstadt zum Beispiel ist von kleineren Mietshäusern aus den 20er- und 30er-Jahren und Einfamilienhäusern geprägt. Das bürgerliche Viertel mit vielen Grünflächen zieht immer mehr junge Leute an.

Prognose: Haus ➡ | Wohnung ↗ | Miete ↗

Dichterviertel

Das nach seinen Straßennamen benannte Dichterviertel im Süden von Erfurt trägt seinen Namen zu Recht. Malerisch liegen im oberen Teil große Jugendstil- und andere Villen auf großzügigen Grundstücken in bergigem Gelände und inmitten von viel Grün. Grün waren daher auch die Vorzeichen für Investoren. Sie haben hier in der Zwischenzeit alles saniert, sodass das obere Dichterviertel heute so herrschaftlich wirkt wie in früheren Zeiten.

Auch ruhig ist es hier oben, in doppelter Hinsicht: wenig Verkehr auf den kleinen Straßen und wenig Veränderung am Immobilienmarkt. Dies ist verständlich, denn die Preise und Mieten sind hier oben die höchsten der Stadt. Ähnlich wie im unteren Teil des Viertels mit repräsentativen Mehrfamilienhäusern aus Kaisers Zeiten dürfte es den hiesigen Erwartungen zufolge nicht so bald billiger werden. Ein Trend, der – wenn auch aufgrund der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise vielleicht etwas moderater – weiterhin anhalten dürfte.

Prognose: Haus ↗ | Wohnung ➡ | Miete ↗

Löbervorstadt

An das Dichterviertel schließt sich das Musikerviertel an. Beide bilden, genau genommen, den wesentlichen Teil der Löbervorstadt, eine der historischen Vorstädte Erfurts, die gleichzeitig Stadtteil der thüringischen Landeshauptstadt ist. Im Musikerviertel bestimmen Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit das Bild. Der südliche Teil der Löbervorstadt wird vom Fußballstadion, der Eishalle und dem Südpark dominiert, Wohnbebauung ist hier nur in geringerem Umfang vorhanden.

Zudem schlägt in der Löbervorstadt das politische Herz Thüringens, denn hier haben Landtag und mehrere Ministerien ihre Sitze. Weiter südlich liegt der Steigerwald: Die grüne Lunge von Erfurt ist ein beliebtes Ausflugsziel. Westlich an die Löbervorstadt schließt sich dann Daberstedt an, ein preiswertes, aber attraktives Wohngebiet, das sich seinen dörflichen Charakter auf angenehme Weise erhalten hat. ▶

Prognose: Haus ↗ | Wohnung ↗ | Miete ↗

Exklusives Wohnen in Potsdam immonet.de

Kaufpreis: 447.009 € Wohnfläche: ca. 146,6 m²
Zimmer: 4

JETZT STEUERLAST IN VERMÖGEN WANDELN! Für Eigennutzer & Kapitalanleger. Noch über 187.000 € Sanierungsanteil in 2009! Komfort-Wohnen mit Galerie, hohen Gewölbedecken, Säulen u. Terrasse, 2 PKW-Plätze, Wannenbad, EBK. Citynah, ruhig & grün. Interesse?

Immonet-Nr. 12049293 www.immonet.de

Berner Group GmbH -
Elisabeth Krauß
0171-798.79.70

Am Rand der Innenstadt: Großzügige Villen prägen **Hochheimer-** (l.) und **Alfred-Hess-Straße** (M.). Ein Farbtupfer findet sich in der **Steigerstraße**

Hochheim

Das früher eigenständige Dorf Hochheim am Westrand Erfurts ist längst mit der Stadt verwachsen. Seinen dörflichen Charakter hat Hochheim behalten, doch schon Ende des 19. Jahrhunderts wurde es zu einem beliebten Wohngebiet für gut betuchte Erfurter. Viele Villen aus dieser Zeit zeugen davon. Auch in jüngerer Zeit sind hier neue Eigenheime entstanden. Seine Attraktivität gewinnt Hochheim durch seine ruhige Lage im Grünen, so schließt sich beispielsweise im Norden das Gelände der Erfurter Gartenbauausstellung (ega) an.

Prognose: Haus ↘ | Wohnung ↘ | Miete →

Krämpfervorstadt

Die Krämpfervorstadt durchläuft einen langsamen, aber stetigen Aufwärtstrend. Mit diesem ausgesprochen städtischen Wohngebiet ohne Einfamilienhäuser, begrenzt von Gewerbegebieten und Kleingartenanlagen, war es nach der Wende zunächst stetig bergab gegangen: Investoren konzentrierten sich in dieser Zeit auf andere Teile der Stadt, der Verfall ging weiter. Doch der Substanz aus der Gründerzeit, ein wenig Bauhaus und anderen Wohnbauten der 20er- und 30er-Jahre konnte das nur wenig anhaben.

So wurde mit öffentlichen Fördergeldern investiert, und mit den über viele Jahre gesunkenen Preisen kamen jüngere Leute ins Viertel. Jetzt steigen die Mieten wieder, wenn auch langsam. Die Krämpfervorstadt aber bleibt günstig und wohl auch darum das Wohngebiet mit der jüngsten Bevölkerung und höchsten Geburtenrate.

Prognose: Haus k. A. | Wohnung → | Miete →

Stadtteil-Vergleich: **Wohnraum dringend gesucht**

Die Nachfrage nach Immobilien in Erfurt hat seit Jahresbeginn deutlich zugenommen. In einigen Lagen wird das Angebot spürbar knapp

Viertel	Einfamilienhaus Kaufpreis	Eigentumswohnung Kaufpreis pro m²	Haus oder Wohnung Miete pro m²
Dichterviertel	120 000 bis 1 250 000	1500 bis 2300	6,00 bis 9,00
Löbervorstadt	200 000 bis 600 000	1500 bis 2500	6,00 bis 7,50
Altstadt/Innenstadt	190 000 bis 450 000	1200 bis 2300	5,50 bis 7,50
Hochheim	120 000 bis 450 000	1200 bis 2000	5,50 bis 6,50
Brühlervorstadt	100 000 bis 380 000	1000 bis 2200	5,50 bis 6,50
Andreasvorstadt	120 000 bis 300 000	1100 bis 1800	5,80 bis 6,50
Ringelberg	130 000 bis 260 000	1200 bis 1700	5,00 bis 5,50
Marbach	190 000 bis 230 000	1600 bis 1800	4,80 bis 6,50
Daberstedt	120 000 bis 200 000	1000 bis 1500	5,30 bis 6,00
Krämpfervorstadt	k. A.*	800 bis 1500	4,20 bis 6,00

Durchschnittspreise in Euro für typische Objekte; * kein ausreichendes Angebot; Quelle: Maklerumfrage Januar bis Mai 2009

Andreasvorstadt

Nördlich und sehr nahe an der Altstadt liegt die Andreasvorstadt. Ein Teil des vornehmlich aus Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit bestehenden Wohngebiets ist jetzt als Sanierungsgebiet deklariert, und das nicht ohne Grund: Die Stadtnähe und die gut ausgebaute Infrastruktur haben das Interesse der Mieter niemals nennenswert sinken lassen. So ist es für Investoren interessant geblieben, die nun mit der Sanierung beginnen können. Die Andreasvorstadt ist ein traditionelles städtisches Viertel mit Potenzial.

Prognose: Haus → | Wohnung ↗ | Miete ↗

Ringelberg und Marbach

Auch rund um Erfurt sind in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung neue Wohndörfer und Einfamilienhaussiedlungen entstanden. Hierher zog es vor allem Familien, die ihren Traum vom eigenen Haus in ruhiger Lage verwirklichen wollten. Der neuere Trend „Zurück in die Stadt" hat die Attraktivität mancher dieser Siedlungen zwar verringert: Ringelberg und Marbach aber können sich halten. Das zeigt auch die Erweiterung des Wohngebiets Ringelberg im Osten der Stadt, mit der bereits begonnen wurde. Dort werden größere Grundstücke für Eigenheime stark nachgefragt. Attraktiv ist auch Marbach im Westen von Erfurt, wo ebenfalls neue Baugebiete erschlossen werden. Ein weiterer Grund: Durch neue Verkehrsanbindungen verringert sich die Entfernung zur Stadt zusehends.

Prognose: Haus ↗ | Wohnung ↗ | Miete ↗

Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten: Mercado Immobilien GmbH (Stephan Höfig), Sparkasse Mittelthüringen (Falk Winkler), Planethome (Petra Schapitz), Köhler Immobilien (Michael Köhler), Immobilien Axel Goerke GmbH (Axel Goerke)

Folgende weitere Stadtteile Erfurts finden Sie im Internet unter www.capital.de/immobilien-kompass/erfurt
• Brühlervorstadt • Erfurt-Nord

↑ = mehr als +5 % | ↗ = +2 bis +5 % | → = +/–2 % | ↘ = –2 bis –5 % | ↓ = mehr als –5 % (Preisprognose für zwölf Monate)