



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2011/2012 · Erfurt/Jena**



# Wohn- und Geschäftshäuser Erfurt

## Residential investment Erfurt

Erfurt mit mehr als 204.000 und Jena mit rund 104.000 Einwohnern sind die beiden größten Städte Thüringens. Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser ist in beiden Oberzentren des Landes von anziehenden Preisen in sehr guten und guten Wohnlagen und einer steigenden Nachfrage geprägt. Während die Zahl der Verkäufe in Jena sank, blieb sie in Erfurt stabil.

### Wachsende Umsätze und Preise in Erfurt

Bei 105 Transaktionen stieg in Erfurt das Umsatzvolumen deutlich um 28% auf 32 Mio. EUR. Das durchschnittliche Verkaufsvolumen pro Immobilie wuchs von rund 240.000 auf rund 310.000 EUR. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass wieder größere Objekte gekauft wurden. Zudem ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Die Käufer prüfen die Objekte und Verträge genau, doch bei guter Objektqualität, kommt es zu schnellen Abschlüssen.

Die hohe Nachfrage betrifft vor allem die guten und sehr guten Lagen wie Brühler- und Löbervorstadt, Marbach, Hochheim und die Altstadt. Lokale Investoren interessieren sich auch für Objekte in der studentisch geprägten Andreas- und Johannesvorstadt. Anziehende Mieten und die hohe Nachfrage haben besonders in sehr guten Lagen zu einem Anstieg der Preise und Faktoren geführt.

### Viele überregionale Interessenten

Als Käufer treten überwiegend Privatinvestoren und kleinere Unternehmen auf. Neben vielen Erstkäufern sind Anleger am Markt aktiv, die schon Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen. Lokale Investoren fragen häufig nach Objekten bis zu einem Volumen von 700.000 EUR, Erstkäufer suchen meist nach kleineren Immobilien. Dagegen sind Anleger aus Westdeutschland bereit, 1 Mio. EUR und mehr zu investieren. Steigende Einwohner- und Haushaltszahlen lassen die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen

### Mehr Verkäufe

2011 wird die Zahl der Verkäufe leicht steigen. Wir rechnen mit einem Umsatzvolumen zwischen 32 und 40 Mio. EUR.

Erfurt, with more than 204,000 inhabitants and Jena with around 104,000 inhabitants are the two largest cities in Thuringia. The market for residential and commercial properties in both regional centres is characterised by rising prices for prime and good locations as well as an increasing demand. While the number of sales fell in Jena, it remained stable in Erfurt.

### Rising sales figures and prices in Erfurt

With 105 traded properties in Erfurt the sales figures increased significantly by 28% to €32 million. The average price per property rose from around €240,000 to about €310,000. This is because increasingly larger properties were being bought again. Furthermore, demand substantially outweighs supply. Investors thoroughly inspect all properties and contracts, however if the quality of the property is good, sales are concluded quickly.

The high demand mainly concerns the good and prime locations such as Bruehler and Loebervorstadt, Marbach, Hochheim and the Altstadt. Local investors also show interest in properties in the student-dominated Andreas- and Johannesvorstadt. Rising rents and the high demand have resulted in increases of prices and factors, especially in prime locations.

### Mostly nationwide investors

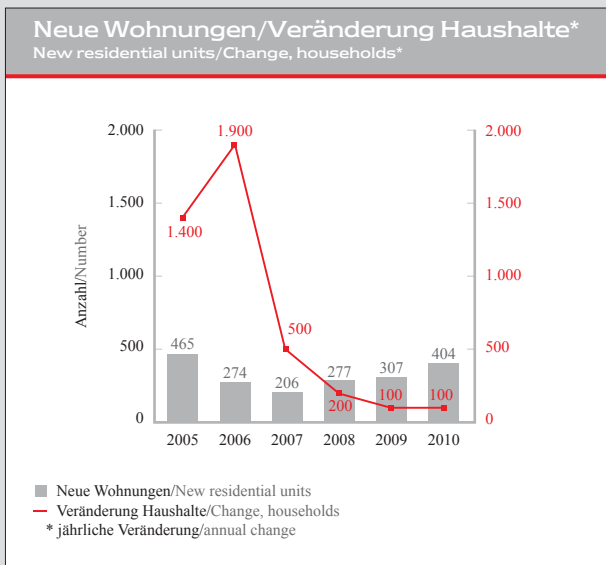
Consumers are mainly private individuals and smaller companies. In addition to many first-time buyers, investors are active in the market that already own property and want to increase their portfolios. Local investors often ask for properties up to €700,000, first-time buyers are mostly looking for smaller properties. In contrast, investors from West Germany are willing to invest €1 million and more. Increases in the number of residents and households are enabling the demand for residential property to grow further.

### More sales

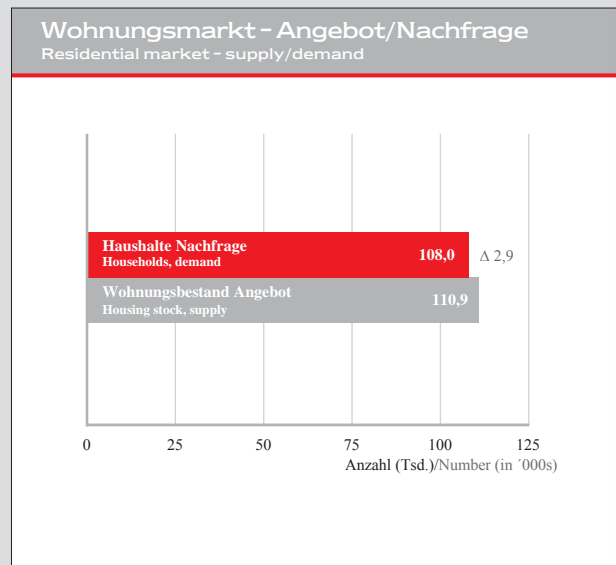
In 2011, the number of sales will rise slightly. We expect a sales volume of €32 - €40 million.

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	202,8	202,7	202,9	203,3	203,8	204,0	205,3	206,0
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	105,4	107,3	107,8	108,0	108,1	108,0	109,2	110,2
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,92	1,89	1,88	1,88	1,89	1,89	1,88	1,87

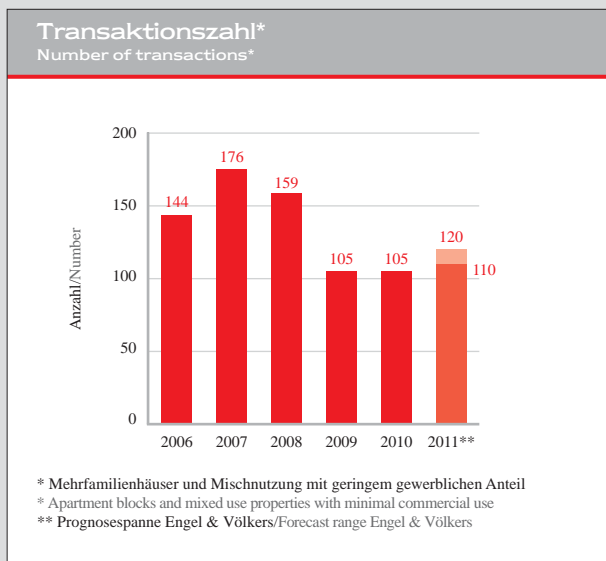
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



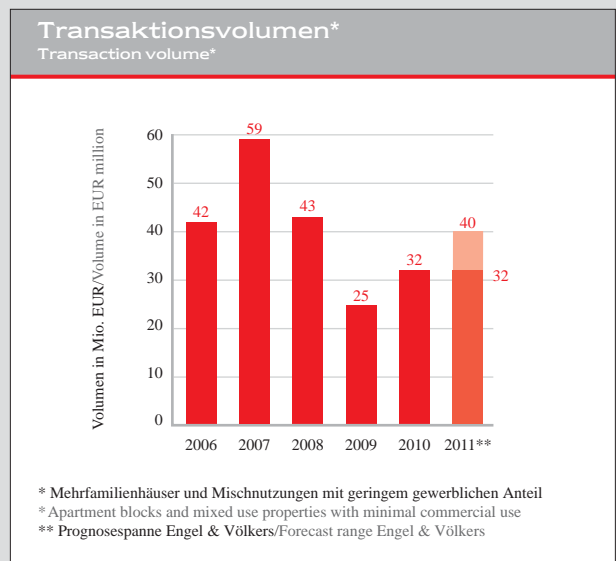
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers



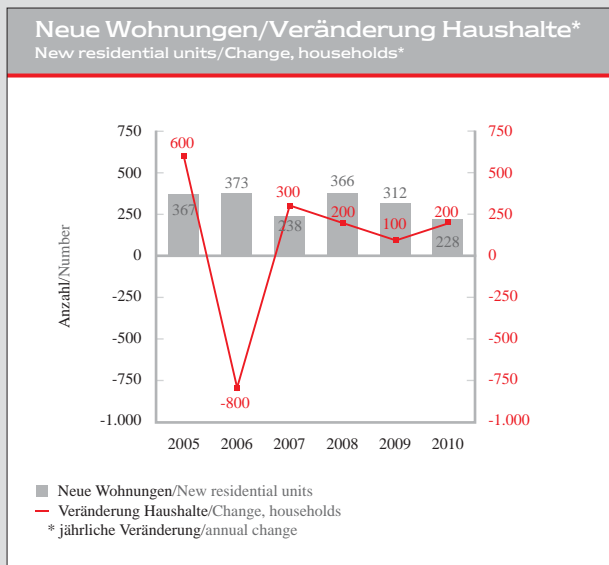
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



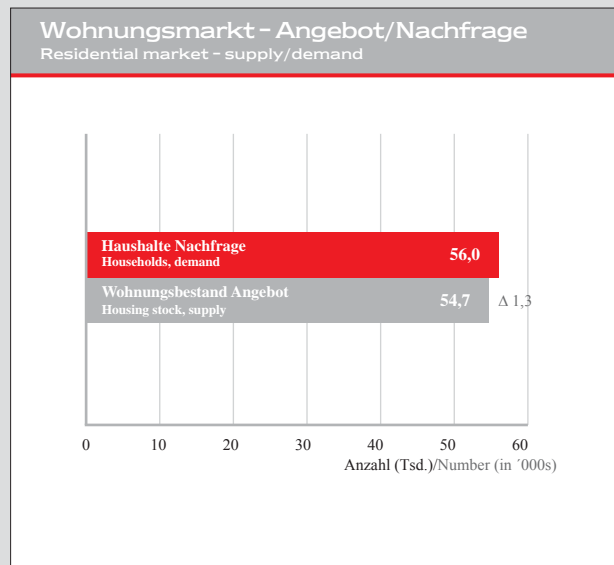
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Erfurt



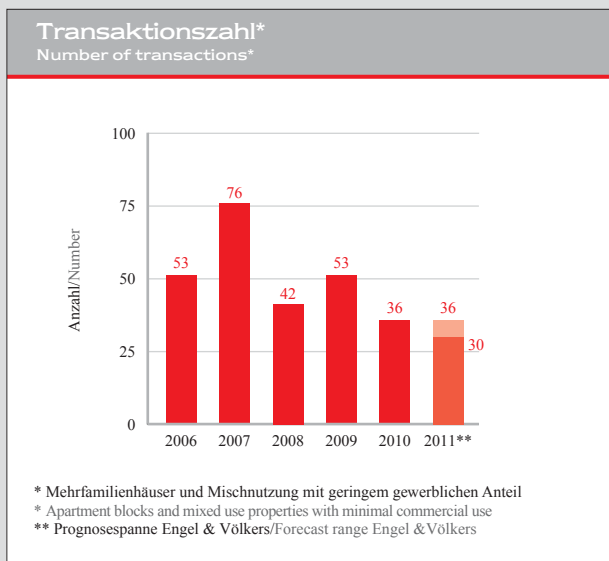
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Erfurt



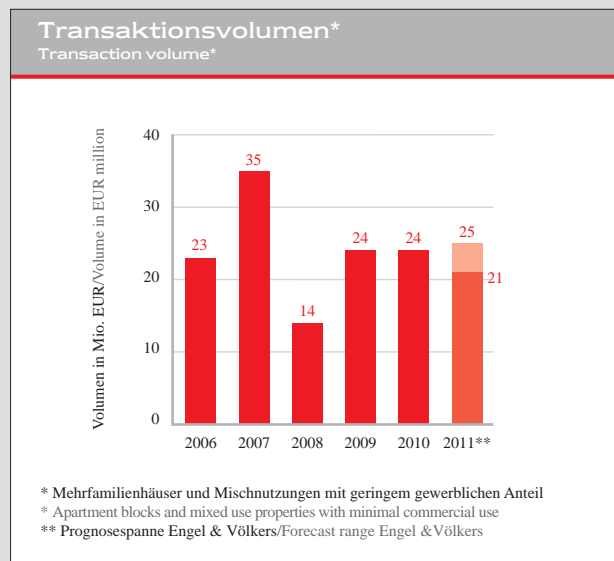
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Jena



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Jena



# Wohn- und Geschäftshäuser Jena

## Residential investment Jena

In Jena wurden 2010 insgesamt 36 Wohn- und Geschäftshäuser verkauft. Dies entspricht einem Minus von 32 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Umsatzvolumen blieb mit 24 Mio. EUR konstant. In Jena wurden erheblich weniger Objekte verkauft als in Erfurt, jedoch war der durchschnittliche Verkaufswert mit 650.000 EUR viel höher als in der Landeshauptstadt (310.000 EUR).

### Geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern ist in Jena deutlich höher als das Angebot. Auf Käuferseite werden die Objekte genau geprüft. Wenn die Objektqualität und der Preis attraktiv sind, kommt es jedoch zu schnellen Beurkundungen. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist aufgrund des hohen Nachfragedrucks gering. Wenn sie dazu bereit sind, dann nur zu ambitionierten Preisvorstellungen. Die Nachfrage konzentriert sich auf die guten und sehr guten Lagen. Investoren sind zudem interessiert, in Stadtrandlagen qualitativ gute Objekte zu erwerben.

### Steigende Preise und Faktoren

Anziehende Mieten und eine hohe Nachfrage haben in allen Lagen zu einem Preisanstieg geführt. In der Spitze werden Faktoren bis 15,5 erzielt. In den einfachen Lagen liegen sie zwischen 9,3 und 10,4.

### Vorwiegend Privatinvestoren und kleinere Unternehmen

Der Markt wird von privaten Investoren sowie kleineren Unternehmen bestimmt. Neben einer Vielzahl von Erstkäufern treten Investoren auf, die schon Immobilien besitzen und ihre Bestände erweitern wollen. Auch institutionelle Investoren und Fonds sind am Markt aktiv. Die Käufer kommen sowohl aus der Region als auch aus anderen Teilen der Republik, weil sie in Thüringen noch attraktive Renditen bei vergleichsweise günstigen Einstiegspreisen erwarten.

2011 wird sich die Zahl der gehandelten Objekte auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Wir rechnen mit einem Umsatzvolumen zwischen 21 und 25 Mio. EUR.

### Higher average price in Jena

In 2010, a total of 36 residential and commercial properties were sold in Jena. This is a decrease of 32 % compared to the previous year. The sales volume remained constant at €24 million. In Jena, significantly less properties were sold than in Erfurt, but the average sales price of €650,000 was much greater than in the State capital (€310,000).

### Low owner willingness to sell

The demand for residential and commercial properties in Jena is significantly higher than the supply. On the buyer side, the objects are thoroughly checked. If the property quality and the price are good, a quick notarisation follows. The owner's willingness to sell is low due to the high demand pressure. If they are willing to sell, it is only at ambitious price expectations. The demand is focused on the good and prime locations. Furthermore, investors are interested in acquiring good-quality properties in suburban locations.

### Rising prices and factors

Rising rents and a high demand have resulted in price increases in all locations. In prime locations, factors of up to 15.5 are achieved. In basic locations, they lie between 9.3 and 10.4.

### Mainly private investors and small businesses

The market is dominated by private investors and smaller companies. Investors are mainly private investors and also smaller companies who already own property and want to increase their portfolios. Institutional investors and funds are also active in the market. Buyers come from both the region and other parts of the Republic, as they still expect attractive returns with relatively low entry prices in Thuringia.

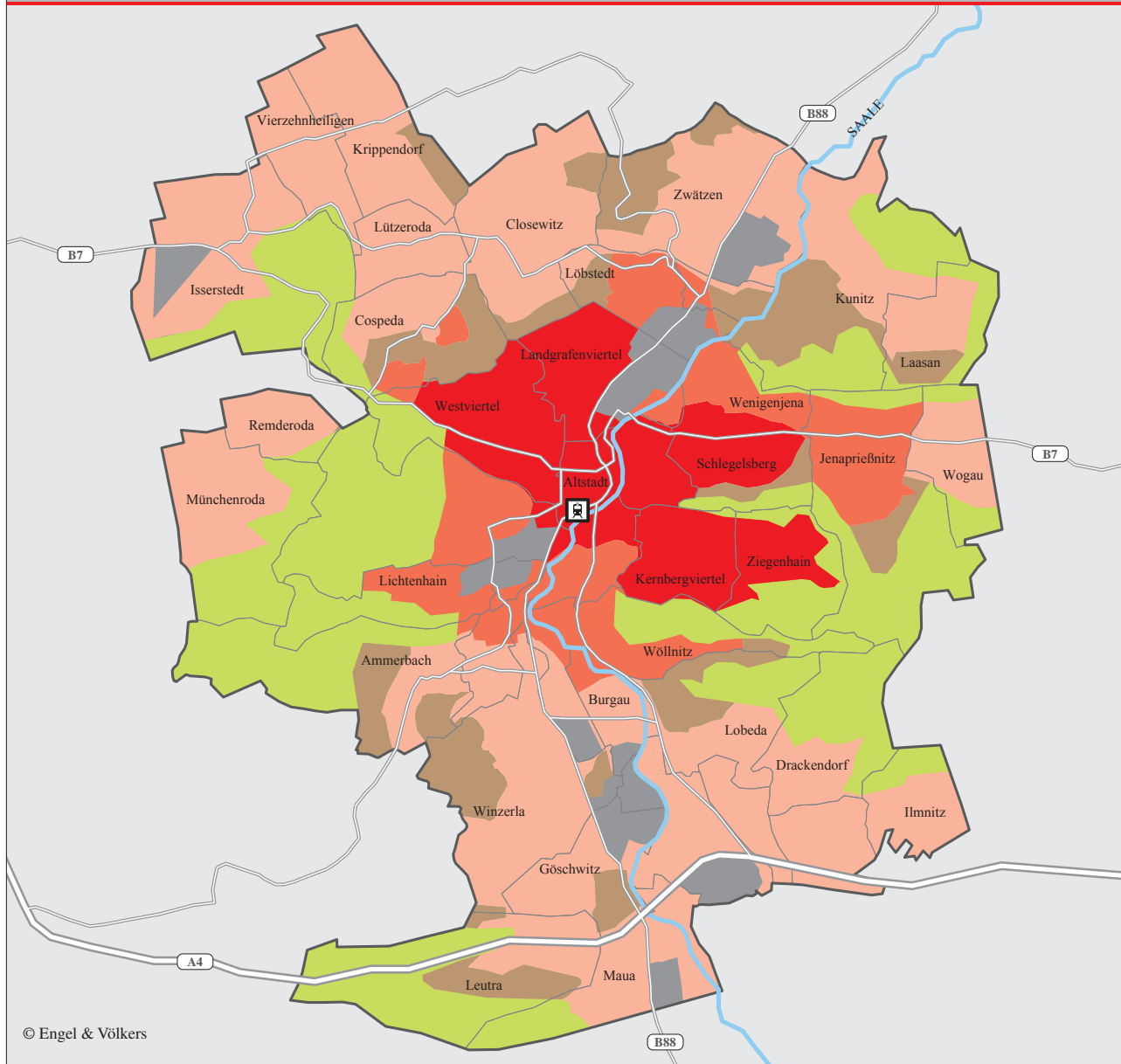
In 2011, the number of sold residential and commercial buildings is expected to be on the level of the previous year. We expect a sales volume of between €21 and €25 million.

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	102,5	102,5	102,8	103,4	104,4	104,2	105,0	105,2
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s	53,3	53,2	54,4	54,9	55,8	56,0	57,7	58,4
Ø Haushaltsgröße Av. size of household	1,93	1,93	1,89	1,88	1,87	1,86	1,82	1,80

Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung:/Calc.: Engel & Völkers

# Wohnlagen im Stadtgebiet Jena

Residential locations in Jena



© Engel & Völkers



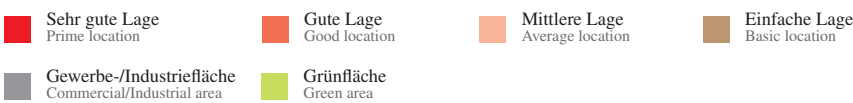
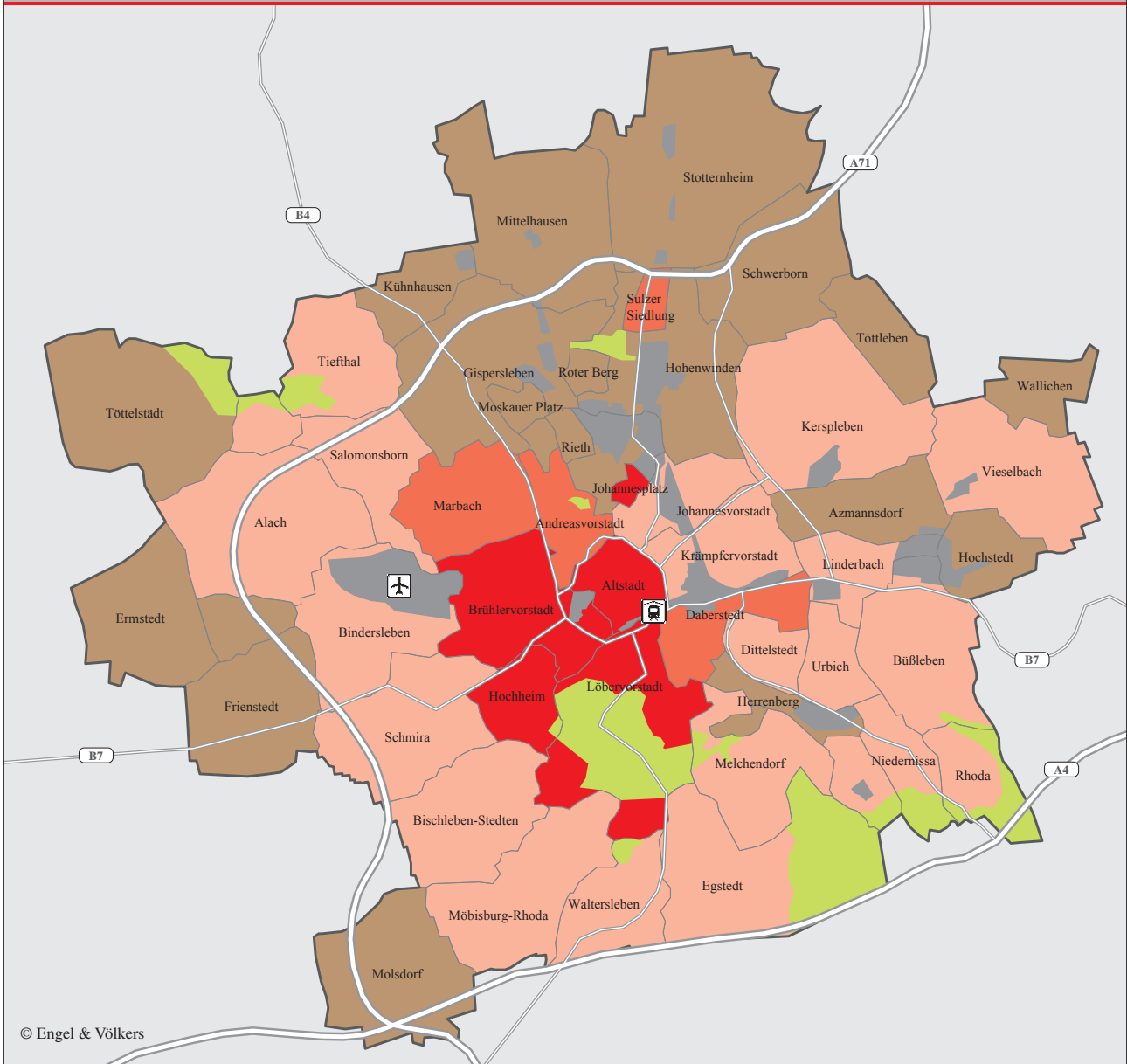
Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="color: red;">■</span>	13,7 - 14,7	13,7 - 14,7	14,1 - 14,9	14,5 - 15,5	↗
<b>Multipl. 1</b>	<span style="color: orange;">■</span>	12,1 - 13,7	12,1 - 13,7	12,1 - 14,1	12,5 - 14,6	↗
<b>Multipl. 2</b>	<span style="color: lightorange;">■</span>	10,0 - 12,1	10,0 - 12,1	10,0 - 12,1	10,2 - 12,7	↗
<b>Multipl. 3</b>	<span style="color: brown;">■</span>	9,1 - 10,0	9,1 - 10,0	9,1 - 10,0	9,3 - 10,4	→
<b>Whg.-Mieten in EUR/m²</b>	<span style="color: red;">■</span>	7,50 - 8,90	7,80 - 9,20	8,00 - 9,80	8,50 - 10,00	↗
<b>Residential rents in EUR/m²</b>	<span style="color: orange;">■</span>	6,80 - 7,50	7,00 - 7,80	7,00 - 8,50	7,50 - 9,20	↗
<b>Multipl. 4</b>	<span style="color: lightorange;">■</span>	6,50 - 6,90	6,00 - 7,00	6,10 - 7,50	6,40 - 7,70	→
<b>Multipl. 5</b>	<span style="color: brown;">■</span>	4,10 - 5,60	4,40 - 5,80	5,80 - 6,50	5,80 - 6,60	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

# Wohnlagen im Stadtgebiet Erfurt

Residential locations in Erfurt



Indikator		2009	2010	2011	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="color: red;">■</span>	13,0 - 14,1	13,0 - 14,1	13,2 - 14,5	↗
<b>Multipliler</b>	<span style="color: orange;">■</span>	11,0 - 13,0	11,0 - 13,0	11,0 - 13,0	↗
	<span style="color: lightorange;">■</span>	9,0 - 11,0	9,0 - 11,0	9,0 - 11,0	→
	<span style="color: brown;">■</span>	8,0 - 9,0	8,0 - 9,0	8,0 - 9,0	→
<b>Whg.-Mieten in EUR/m²</b>	<span style="color: red;">■</span>	6,50 - 7,50	7,00 - 8,00	7,00 - 8,50	↗
<b>Residential rents in EUR/m²</b>	<span style="color: orange;">■</span>	5,50 - 6,50	5,50 - 7,00	5,50 - 7,20	↗
	<span style="color: lightorange;">■</span>	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	4,50 - 5,50	→
	<span style="color: brown;">■</span>	4,00 - 4,50	4,00 - 4,50	4,00 - 4,50	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

---

**EV Immobilien GmbH Jena**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Lange Brücke 35 · 99084 Erfurt**  
**Tel. +49-(0)361-663 78 30 · ErfurtCommercial@engelvoelkers.com**