



Kommentiert

Gera wird profitieren



Katrin Wiesner zur Belebung
des Immobilienmarktes

Nach der Wende haben sich Kapitalanleger aus dem Westen in Ostern die Finger verbrannt. Gläubt man den Beobachtungen der Makler, kommen sie nun langsam wieder zurück.

Davor braucht's keine große Angst zu haben, die Zeit der Spekulationsblasen ist gerade in kleineren Städten längst vorbei. Es gibt keine überzogenen Erwartungen mehr, das wirtschaftliche Umfeld ist bekannt, wer hier kauft, hat in der Regel Bodensicherung. Zudem sind es auch Einzelheime, die ihr Geld wieder vermehrt in Immobilien in der Stadt anlegen wollen.

Das alles ist gut für Gera. Dem privaten Geld wird für die Sanierung gebracht. Innenstadtlagen, in denen es noch immer hässliche Ecken gibt, profitieren. Dass auf längere Sicht auch Kaufpreise und Mietpreise steigen werden, ist abzusehen. Aber auch hier dürfte es keine falschen Erwartungen mehr geben, wie viel in der Stadt verlangt werden kann. Dass es das private Kapital in die ohnehin attraktiven Gebiete zieht, kann man dabei nicht verübeln. Alles auch ist Part einer gut geplanten Stadtentwicklung.

Von Katrin Wiesner

Gera. „Immobilien dringend gesucht!“ So wirbt eine Privatbank derzeit unter ihren Kunden in Gera und verspricht für den erfolgreichen Tipp eine 500-Euro-Provision. Es ist eines der Anzeichen dafür, dass nach längerer Stagnation wieder Bewegung in den Geraer Immobilienmarkt gekommen ist.

Auch die Sparkasse Gera-Greiz ist auf der Suche, vor allem nach Ein- und Zweifamilienhäusern. „Wir beobachten den Trend vom Land zurück in die Stadt, zudem wollen Käufer angesichts der Inflationserwartungen in Sachwerte investieren. So ist in zentraler Lage derzeit die Nachfrage größer als das passende Angebot“, erklärt Sparkassenvorstand Frank Erreich. Attraktive Einzelhandels-

flächen sind in Untermhaus, Debschwitz und dem Ostviertel, auch am Bieblicher Hang. Es sind in erster Linie die Selbstnutzer, die den Markt bei gebrauchten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ankurbeln. Weil deren Kauf-

„Wir beobachten den Trend vom Land in die Stadt.“
Frank Erreich, Sparkasse

beutet im wirtschaftlichen Umfeld allerdings weiter begrenzt ist, hat die erhöhte Nachfrage noch keine beschleunigende Preispirale ausgelöst. Das Katasteramt Ostthüringen macht zwar leicht steigende Preise beim Verkauf bebauter Grund-

stücken aus, noch sind sie aber vergleichsweise günstig.

Gebrauchte Eigentumswohnungen kosten zwischen 75.000 und 125.000 Euro. Einfamilienhäuser sind laut Sparkasse für 100.000 bis 150.000 Euro zu haben. Eins greift ins andere: Das schmale Angebot und günstige Zinsen wirken sich auch auf Neubauprojekte aus. „Die haben zurzeit gute Chancen, realisiert zu werden“, sagt René Döring, Regionalsprecher des Immobilienverbands Deutschland für Gera.

Das Preisgefälle macht den Immobilienmarkt auch für Kapitalanleger vom außen interessant. „Durch die Lage nahe den Wirtschaftszentren Leipzig/Halle und Jena mautert sich Gera langsam aber stetig zum Geheimnis unter Immobilieninvestoren“, beobachtet Döring

und zitiert Prof. Tobias Just von der Uni Regensburg, der den Osten in Sachen Wohninvestments für unterschätzt hält. Unter den fünf Städten mit dem höchsten Renditepotenzial sei neben Zwickau und Dresden auch Gera aufzuführen.

Die Rechnung geht so: In Gera koste ein vor einigen Jahren sanierter Mietshaus ohne großen Instandhaltungbedarf das zehnfache der Jahresmiete, erklärt Döring. Das entspreche einer Rendite von 7,5 bis 10 Prozent. In Jena und Erfurt könnte man davon nur träumen. Dort seien die Investitionskosten fast doppelt so hoch, die Mieterträge lägen aber nur ein knappes Drittel über denen in Gera. Werden in Erfurt und Jena im Schnitt 7 Euro pro qm erzielt, sind in Gera 5,50 Euro. Der guten Ordnung halber

miss man aber erwähnen, dass in Gera das Mietausfallrisiko höher sei. Wer kauft muss deswegen auf Lage und Umfeld achten. „Gute Innenstadtlagen sind begehrt, Mietshäuser an Ausfallstraßen weisen teilweise hohen Leerstand auf“, warnt Döring. Die hohe Rendite hat für ihn einen weiteren Vorteil: Je eher der Kredit getilgt ist und der Besitzer Gewinne erzielt, um so zweitrangiger ist, ob das Objekt auf lange Sicht Wertsteigerung erfährt oder nicht.

An den Standort Gera glaubt auch Markus Emborger, der gerade in der Berliner Straße eine leer stehende, denkmalgeschützte Villa erwirbt. Für 1,7 Millionen Euro entstehen Wohn- und Geschäftsräume. Ein Investition, die sich lohnt: „Es gibt genug Kunden, die das nachfragen.“



Attraktiver Standort: Die Villa in der Berliner Straße neben dem Novotel Gera wird nach jahrelangem Leerstand jetzt von der Firma Mading Bau saniert.

Immobilien wieder gefragt

Banken suchen derzeit verstärkt nach gebrauchten Häusern und Wohnungen. Für Gera spricht laut Maklern die günstige Lage nahe wichtiger Wirtschaftszentren und eine hohe Mietrendite.

Foto: Mading Bau