



Wohnimmobilien- Marktbericht Erfurt und Jena



Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,
Trends und Perspektiven.

August 2024

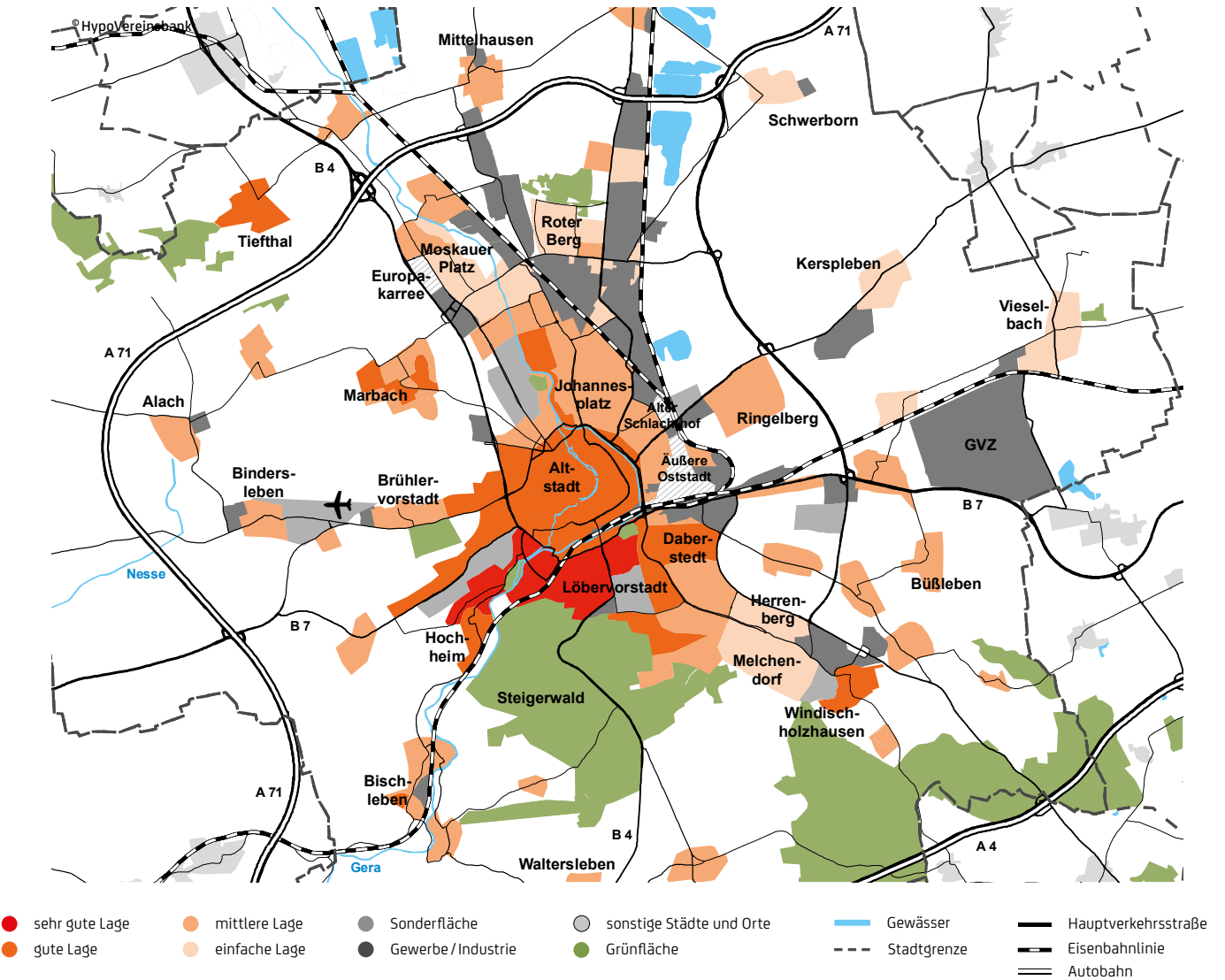


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf
hvb.de/immobilien-marktberichte

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Wohnimmobilienmarkt Erfurt: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/ m ² Wfl. zzgl. NK Trend	10,50–15,00 ↗	9,00–11,00 ↗	7,50–9,50 ↗	6,50–8,00 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/ m ² Wfl. Trend	4.800–5.600 ↗	4.400–5.000 ↗	3.300–4.500 ↗	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/ m ² Wfl. Trend	3.200–3.800 ↗	2.800–3.300 ↗	2.200–2.900 ↗	1.500–2.200 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	550–850	460–580	390–470	350–410
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	520–640	430–550	370–450	330–380
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	380–510	350–400	310–360
Bauland ⁶ (in €/ m ²)	470–690	300–520	180–320	110–220

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: Juli 2024; ©HypoVereinsbank

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
- 4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
- 5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
- 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Die Marktübersicht – Erfurt

RAHMENBEDINGUNGEN

- Das Stadtband Erfurt, Weimar und Jena liegt im Zentrum von Thüringen und zählt zu den Wachstumsregionen in Ostdeutschland. Erfurt ist als Landeshauptstadt Thüringens nicht nur Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort (Landesbehörden, Bundesarbeitsgericht, E.ON Thüringen AG), sondern auch Wissenschafts- und Forschungsstandort (rd. 10.000 Studierende). Zudem besteht ein Branchencluster in der Halbleitertechnologie und Medienproduktion. Dank einer positiven Wirtschaftsentwicklung zeigen Arbeitslosenquote und Kaufkraft für eine deutsche Großstadt durchaus gute Werte.
- Begünstigt wird der Standort durch seine zentrale geographische Lage sowie die vorteilhafte überregionale Verkehrsanbindung (A 4 Dresden–Eisenach und A 71 Richtung Schweinfurt, Flughafen, ICE-Anschluss).
- Die Bevölkerung der mit rund 215.000 Einwohner:innen größten Stadt Thüringens wächst seit 2002 mit Ausnahme der pandemiegeprägten Jahre beständig. Es ziehen mehr Menschen zu als fort – vor allem jüngere Altersgruppen. Dies kann den wachsenden Sterbeüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) bislang noch mehr als ausgleichen. Jüngsten Prognosen zufolge soll die Einwohnerzahl bis 2042 angesichts des verstärkten demografischen Wandels jedoch kaum noch wachsen (siehe Grafik).

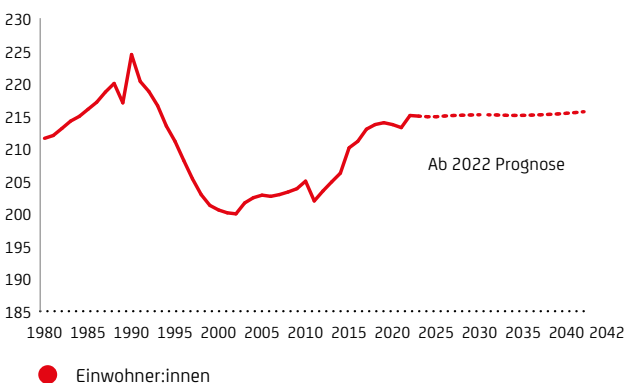
GROSSE NEUBAUPROJEKTE IN ERFURT

(überwiegend Miet- und Eigentumswohnungen, Auswahl)

- „Europakarree“ / Gispersleben (460 WE) im Bau
- „Quartier Lingel“ / Löbervorstadt (325 WE) im Bau
- „MalzQuartier“ / Krämpfervorstadt (210 WE) im Bau
- „Volkenroder Weg“ / Bindersleben (max. 1.000 WE)
- „Wohnquartier SWE-Areal“ / Krämpfervorstadt (700 WE)
- „Alter Schlachthof“ / Johannesvorstadt (410 WE) ab 2025
- „Braugoldareal“ / Löbervorstadt (250 WE)
- „Wohnareal Iderhoffstraße“ / Krämpfervorstadt (780 WE) ab 2027

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE ERFURT

Einwohnerstand in Tsd.



Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Wohnungsmarkt zeigt sich gut zwei Jahre nach der abrupten Zinswende mit ihren weitreichenden Folgen weiterhin verhalten. Die Auswirkungen der rapiden veränderten Rahmenbedingungen wurden zeitversetzt hauptsächlich 2023 wirksam, vor allem in Form spürbarer Preisanpassungen. Bei leicht steigenden Transaktionszahlen bildet sich allmählich ein belastbares und jüngst vielfach stabiles neues Preisniveau heraus.
- Trotz einer leichten Belebung in den letzten Monaten ist die Zahl der Kaufabschlüsse noch unterdurchschnittlich. Längere Vermarktungszeiten sowie weitere Preisabschläge in einigen Segmenten und Lagen sind immer noch marktbestimmend. Gleichzeitig prägen zunehmende Versorgungsengpässe den Mietwohnungsmarkt.
- Ungeachtet der schon seit der Pandemie deutlich schlechteren Rahmenbedingungen im Bauwesen wird in Erfurt noch vergleichsweise viel gebaut. Die 2023 unter 90 Wohnungen gesunkene Zahl von Baugenehmigungen reflektiert jedoch die aktuelle Krise am Bau nunmehr eindrucksvoll.
- Die begehrtesten Wohnlagen Erfurts befinden sich im Zentrum und südlich davon. Neben der reizvollen Altstadt mit ihrer weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Struktur steht vor allem die Löbervorstadt mit dem Dichterviertel auf den Interessentenlisten ganz oben, gefolgt von der Bühlervorstadt und Hochheim.

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Eigenheime sind weiterhin die begehrteste Form des Wohneigentums, wenngleich die neuen Finanzierungsbedingungen vielfach den Kauf vereiteln – trotz gesunkener Preise.
- Das Baulandangebot ist im Zuge der Planungsprämisse für mehr Mietwohnraum und flächensparendes Bauen begrenzt. Grundstücke sind besonders in integrierten Lagen rar. Dennoch hat die schwache Nachfrage den jahrelangen Preisauftrieb beendet.
- Grundstücke sind derzeit vorwiegend auf kleineren Arealen verfügbar, u.a. im „Waldblick“ / Löbervorstadt (20 Bauplätze) und „Am Zwetschenberg“ in Molsdorf (15). Planungen bestehen für größere Kontingente vor allem auf Teilflächen der umfangreicheren Vorhaben (z.B. „An der Fasanerie“) / Vieselbach (80 von insgesamt 230 WE) ab 2026.
- Ältere Bestände sind in Ostdeutschland im deutschlandweiten Vergleich traditionell in geringerer Zahl vorhanden. Zudem ist die Verkaufsbereitschaft angesichts der gesunkenen Preise gering, sodass Häuser aktuell nur im Notfall veräußert werden.
- Selbst in diesem Umfeld konnten sich die Preise nicht halten und haben mehrheitlich nachgegeben – je größer die Mängel bei (energetischer) Ausstattung und Lage, desto geringer sind dagegen die Abschläge in den gefragten Lagen südlich bzw. südöstlich der Kernstadt ausgefallen.
- Bauland in guter Lage kostet derzeit zwischen 300 und 500 €/m². Dort müssen für ein Eigenheim bis zu 600.000 € einkalkuliert werden.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumswohnungen gelten bei Eigennutzer:innen in Großstädten als attraktive und vielfach kostengünstigere Alternative zum Eigenheim. Sie wurden in der Niedrigzinsphase zudem bei Kapitalanleger:innen Bestandteil des Vermögensaufbaus.
- Die Kaufzurückhaltung ist auch hier immer noch spürbar. Private Käufer:innen müssen angesichts der höheren Zinsbelastung neu kalkulieren. Kapitalanleger:innen überdenken vor dem Hintergrund der wieder attraktiven Anlagealternativen einen Immobilienkauf sorgsam.
- Vor allem ältere Objekte haben bereits spürbare Preiskorrekturen erfahren. Stabiler behaupten sich Neubauwohnungen. Aufgrund der gezahlten hohen Einstiegspreise für Grund und Boden sowie der stark gestiegenen Baukosten nehmen Projektentwickler bisher eher längere Vermarktungszeiten in Kauf, als größere Preiszugeständnisse zu machen.
- Das Neubauangebot hat sich im Zuge der merklich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Bausektor bereits seit 2020 verringert. Eher kleinere Projekte stehen an, u.a. in der Puschkinstraße (37 WE). Sehr geringe Genehmigungszahlen seit 2021 (rd. 30 WE p.a.) reflektieren die Knappheit und lassen auf ein weiterhin begrenztes Angebot schließen.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

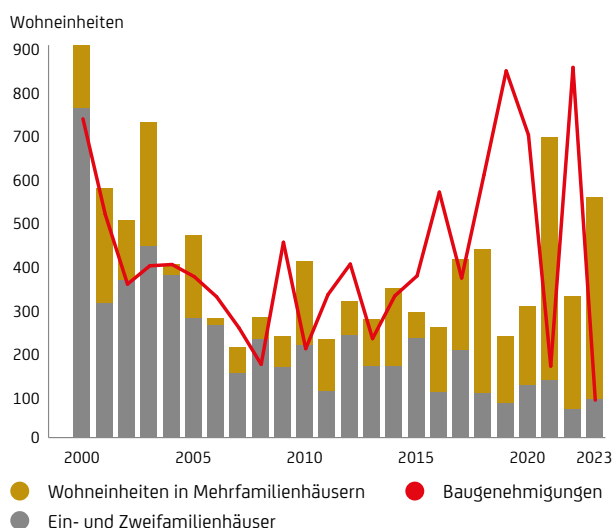
- Vor dem Hintergrund eines Wohnungsleerstands, der kaum noch die notwendige Fluktuationsreserve aufweist, ergeben sich zunehmende Versorgungslücken (Leerstand 2 %, CBRE-empirica 2022). Diese sind insbesondere im preisgünstigen Segment sowie in den beliebten Wohnlagen zu beobachten.
- Dementsprechend hat der Mietwohnungsbau an Bedeutung und an Volumen zugenommen. Der Umfang von rd. 250 WE p.a. seit 2018 reicht bisher jedoch nicht aus, um die rückläufige Leerstandsentwicklung zu stoppen.
- Wohnen verteuert sich demnach flächendeckend. Die hohen Baukosten und folglich auch Neubaumieten treiben das durchschnittliche Mietniveau zusätzlich nach oben mit großen Preisunterschieden zwischen Bestands- und Neuverträgen.
- In guten Lagen liegen die Mietforderungen heute in einer Spanne von 9 und 11 €/m².

PERSPEKTIVEN

- Das Marktumfeld der Thüringer Landeshauptstadt bleibt mit Blick auf das Bevölkerungswachstum, den bestehenden Wohnraummangel und den robusten Arbeitsmarkt positiv.
- Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus und der jüngsten Zinssenkung haben die Preiskorrekturen spürbar nachgelassen und die Nachfrage nach Eigentum hat sich wieder belebt. In einzelnen Segmenten sind inzwischen sogar leicht positive Preistendenzen erkennbar.
- Dies wird zunehmend als Wendepunkt der negativen Preisentwicklung bei nachfragerechten und jüngeren Objekten interpretiert. Ob sich diese Einschätzung nachhaltig bestätigt, muss sich noch zeigen.
- Wieder anziehende Preise sind zunächst bei hochwertigen Objekten und solchen in begehrten Lagen zu erwarten. Ältere Wohnungen mit Mängeln – insbesondere bei der energetischen Ausstattung – werden wohl so oder so vorerst unter Abwärtsdruck bleiben.
- Der Mietwohnungsmarkt steht weiterhin vor Herausforderungen. Angesichts der eingetrübten Rahmenbedingungen beim Wohnungsbau ist vorerst keine grundlegende Bauoffensive zu erwarten. Weitere Mietsteigerungen scheinen unausweichlich.

BAUTÄTIGKEIT IN ERFURT

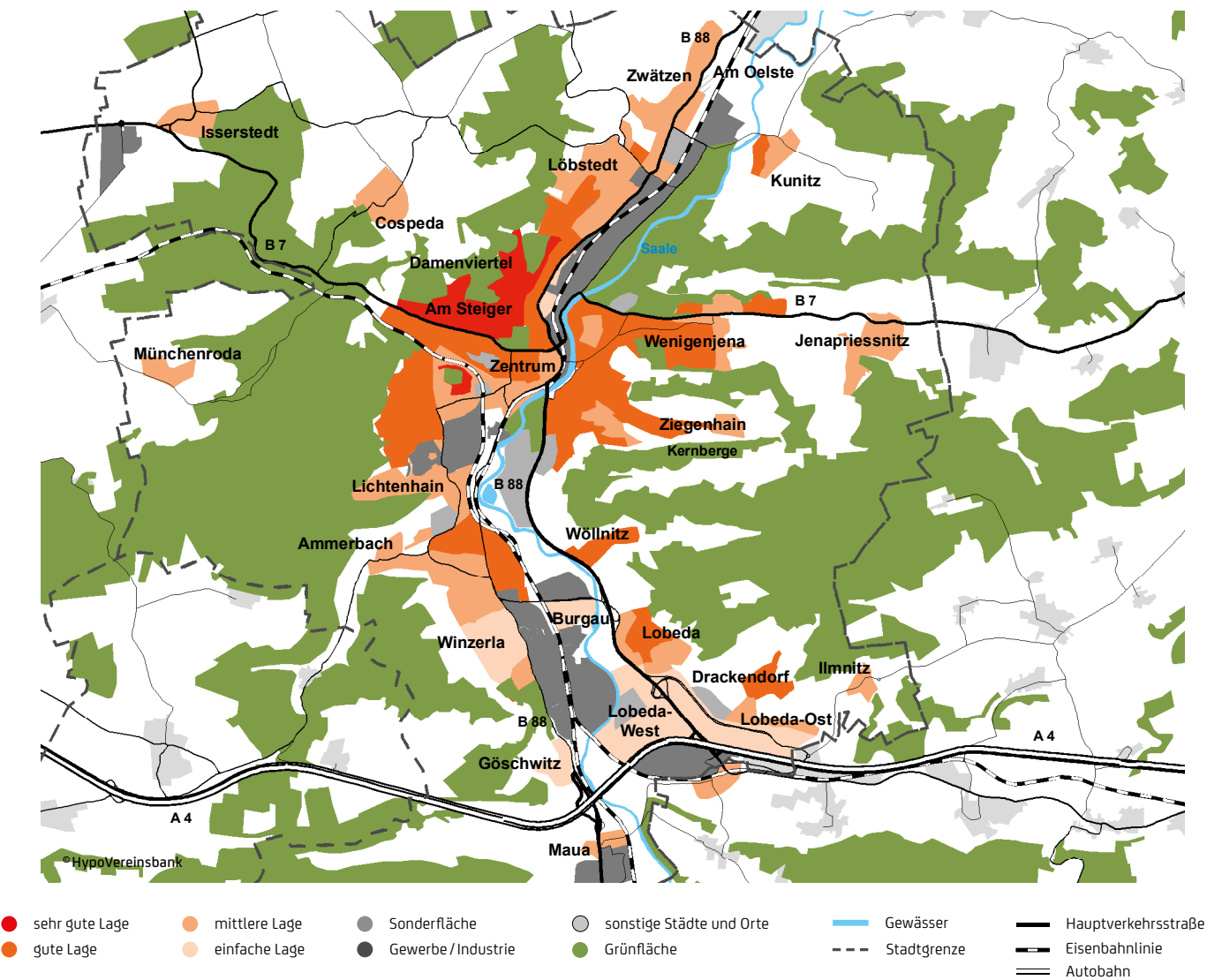
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*



Erfurt	Trend	
Einwohnerstand (09 / 2023)	214.802	↗
Arbeitslosenquote (04 / 2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	6,6 %	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	93,0	↗
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2023)	552	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

Wohnimmobilienmarkt Jena: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung) ¹ €/ m ² Wfl. zzgl. NK Trend	12,50–15,50 ↗	12,00–13,00 ↗	9,50–12,50 ↗	8,00–9,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf) ¹ €/ m ² Wfl. Trend	5.000–5.700 ↗	4.300–5.100 ↗	3.500–4.400 ↗	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ² bezugsfrei – €/ m ² Wfl. Trend	3.400–4.300 ↗	3.000–3.500 ↗	2.400–3.100 ↗	2.100–2.500 ↗
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	640–990	520–670	450–550	390–460
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	600–770	500–630	430–530	370–430
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	geringes Angebot	460–590	400–490	340–420
Bau land ⁶ (in €/ m ²)	520–840	360–560	220–370	130–230

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: Juli 2024; ©HypoVereinsbank

- 1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
- 4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
- 5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
- 6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Die Marktübersicht – Jena

RAHMENBEDINGUNGEN

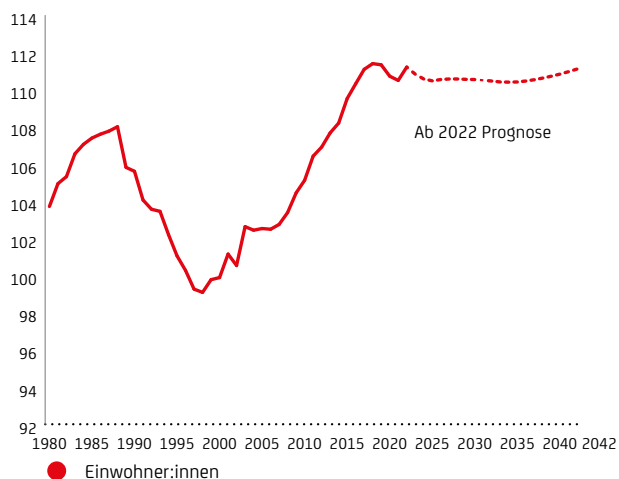
- Im Zentrum von Thüringen bilden die Städte Erfurt, Weimar und Jena eine der wesentlichen Wachstumsregionen in Ostdeutschland. Jena ist dabei ein Hochtechnologie- und Wissenschaftszentrum von internationalem Rang mit zahlreichen Instituten und Forschungseinrichtungen, der Universität und der Fachhochschule (21.400 Studierende).
- Innovative Wirtschaftsbranchen (Optik, Elektronik, Biotechnologie) mit bedeutenden Unternehmen (Zeiss, Jenoptik, Schott Jenaer Glas, Jenapharm) sorgen für einen hohen Anteil hochqualifizierter Arbeitsplätze und einen im Vergleich sehr stabilen Arbeitsmarkt. Entsprechend ist die Arbeitslosenquote gering, was u.a. mit einer für eine Großstadt mittleren Kaufkraft einhergeht.
- Die Stadt punktet mit einer guten Erreichbarkeit insbesondere per Auto. Bei Jena kreuzen sich die Nord-Süd- und Ost-West-Magistrale der Autobahnen A 9 Berlin–München und der A 4 Dresden–Eisenach–Frankfurt / Main. Alternativ gelangt man in die Lichtstadt per Bahn (IC- und IR-Verbindungen).
- Die Bevölkerung wächst nach nur geringen Verlusten in den 1990er-Jahren sowie während der pandemiegeprägten Jahre beständig. Der Einwohnerstand hat inzwischen ein Allzeithoch erreicht, welches merklich über dem Wert zur Wende liegt. Allerdings sollte auch in Jena der demografische Wandel (Überalterung der Bevölkerung) bald zum Ende des positiven Trends führen (siehe Grafik).

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Nach der langjährigen Boomphase am Immobilienmarkt, in der es mit den Miet- und Kaufpreisen stetig bergauf ging, hat sich auch in Jena der Trend umgekehrt.
- Seit mehr als zwei Jahren bestimmt eine schwache Nachfrage das Geschehen. In der Folge sind die Preise gesunken und die Vermarktungszeiten haben sich spürbar verlängert. Nach besonders hohen Einbußen 2023 belebt sich das Geschäft seit dem Frühjahr 2024, was in einzelnen Segmenten mit stabilen Preisen oder gar leichten Preissteigerungen einhergeht.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE JENA

Einwohnerstand in Tsd.



Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen
2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

- Die Expansionsmöglichkeiten der Stadt sind angesichts der topografischen Lage im Saaletal und der umliegenden Naturschutzgebiete von jeher begrenzt. Somit bestimmt ein Nachfrageüberhang schon seit Jahrzehnten die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Dementsprechend zählt Jena heute trotz seiner vergleichsweise geringen Größe und der jüngst erfolgten Preiskorrekturen zu den teuersten Märkten Ostdeutschlands.
- Die Bautätigkeit ist bereits vor der Zinswende eingebrochen. Seit 2021 beträgt das Fertigstellungsvolumen nur noch rund 140 neue Wohneinheiten p.a. und ist nicht ausreichend, den anhaltenden Wohnraummangel einzudämmen.
- Um diesem zu begegnen, will der Stadtrat mit dem neuen „Jenaer Baulandmodell“ bis 2035 den Bau von insgesamt rund 4.800 Wohnungen ermöglichen. Entstehen sollen Mehr-, aber auch Einfamilienhäuser. Besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung von gefördertem Wohnraum.
- Dank der Lage im attraktiven Saaletal verfügt Jena über eine Vielzahl guter bis sehr guter Wohnlagen, vor allem an den Talhängen (z.B. Jena-West, südlicher Teil Jena-Nord; Kernberge, Wenigenjena).

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Eigenheime und Baugrundstücke stehen vor allem bei finanzkräftigen Familien mit Kindern in puncto Wohnwünschen häufig an erster Stelle, wenngleich die neuen Finanzierungsbedingungen vielfach den Kauf vereiteln – trotz gesunkener Preise.
- Vor dem Hintergrund der schwierigen Baulandsituation werden Flächen für die platzintensiven Eigenheime nur in begrenztem Umfang ausgewiesen. Die größten Potenziale im Stadtgebiet bestehen auf Arealen in Ziegenhain (100 Bauplätze) und im Ortsteil Isserstedt (50), die schon länger im Gespräch sind.
- Das aktuelle Grundstücksangebot beschränkt sich auf vereinzelte Baulücken oder Restflächen, häufig entstehen neue Häuser jedoch auf Arealen nach Abriss des Altbestands. In der Folge wurden innerhalb der vergangenen drei Jahre lediglich 34 neue Eigenheime p.a. fertiggestellt.
- Bestandsobjekte bieten kaum Alternativen. Das Angebot ist historisch bedingt sehr begrenzt, besonders in den gewachsenen Wohnvierteln mit gehobener Lagequalität. Dieses hat sich zuletzt trotz schwacher Nachfrage kaum vergrößert, denn die Verkaufsbereitschaft ist wegen der sinkenden Preise gering.
- Wenig betroffen von Preisabschlägen sind dagegen Objekte an den Saalehängen, die vielfach nach wie vor Liebhaberpreise erzielen und deshalb auch über den ausgewiesenen Spannen liegen können.
- Grundstücke werden in den besonders begehrten zentrumsnahen Hanglagen zu Preisen von deutlich über 800 €/m² gehandelt und sind somit die teuersten Flächen in der Landeshauptstadt.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumswohnungen haben im aktuellen Zinsumfeld ihren Status als Bestandteil des Vermögensaufbaus weitgehend eingebüßt; Finanzierungen für die Eigennutzung werden merklich erschwert. Entsprechend schwach verlief das Geschäft insbesondere 2023. Parallel zur Stabilisierung der Zinsen steigt das Interesse in den letzten Monaten jedoch wieder an.
- Vor allem ältere Objekte haben spürbare Preiskorrekturen erfahren. Mängel hinsichtlich (energetischer) Ausstattung und Lage sind maßgebliche Argumente für Preisnachlässe.
- Weniger verhandlungsbereit sind Anbieter von Neubauwohnungen angesichts der angefallenen hohen Bau- und Grundstückskosten. Eher werden Incentives wie z. B. bessere Ausstattungsstandards gewährt und längere Vermarktungszeiten in Kauf genommen.
- Die Neubaupreise bewegen sich in guter Lage zwischen 4.300 bis 5.100 €/m². Bestandsobjekte sind heute deutlich günstiger (3.000 €/m² bis 3.500 €/m²).

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Die schwache Bautätigkeit betrifft auch Mietwohnungen. Diese trifft auf eine wegen der hohen Flüchtlingszahlen gestiegenen Nachfrage, zumal viele Kaufinteressent:innen, die derzeit ihren Kaufwunsch zurückstellen, im Mietmarkt verharren.
- Die Leerstände sind auf ein unzureichendes Maß von nur noch rund 1% gesunken (0,9% CBRE-empirica, laut Stadt 1,3%, marktaktiv, jeweils 2022). Ein noch etwas größeres Angebot findet sich in Lobeda und bei Dreizimmerwohnungen.
- Die Mieten steigen somit kontinuierlich. In sehr guten Lagen liegen die Forderungen heute bei bis zu 15 €/m². Preiswerte Wohnungen sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden.
- Die Studierenden stellen rund ein Fünftel der Bevölkerung. Sie sind somit eine bedeutende Nachfragegruppe vor allem bei Kleinwohnungen sowie WG-tauglichen Objekten (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) und das insbesondere in den zentralen Wohnlagen. Speziell bei kleineren Wohnungen führt die

Konkurrenzsituation (Studierende, Bürgergeld-Empfänger, einkommensschwache Senioren, Geflüchtete) zu hohen Knappheitspreisen.

PERSPEKTIVEN

- Jena ist ein beliebter Wohnort und prosperierender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort.
- Angesichts der positiven lokalen Wirtschaftsdaten, noch steigender Bevölkerungszahlen und der landschaftlichen Attraktivität hat der Jenaer Wohnungsmarkt prinzipiell gute Perspektiven.
- Die im Vergleich zur Boomphase immer noch deutlich ungünstigere Relation zwischen Kaufpreis und Zinsen bremst das Marktgeschehen weiterhin, wenngleich die aktuelle Phase mit zunehmend stagnierenden Preisen und zuletzt sogar sinkenden Zinsen das Kaufverhalten stimuliert.
- Dies dürfte die Preise für gesuchte Objekte (gute Lage, mängelfreie Objekte) zunächst weiter steigen lassen. Umgekehrt sind Preisabschläge bei Immobilien mit erheblichen Mängeln wohl weiterhin an der Tagesordnung.
- Die geplante Wohnbauoffensive im Zuge des „Jenaer Baulandmodells“ sollte dazu beitragen, dass sich die Leerstandsproblematik nicht noch weiter verschärft. Ob dies allerdings schon den permanenten Mietsteigerungen entgegenwirkt, bleibt abzuwarten.
- Die Expansionspläne von Zeiss (neues Werk) und neue innovative Unternehmensansiedlungen in Jena ziehen weitere Fachkräfte an und dürften zu zusätzlicher Nachfrage vor allem im mittleren und gehobenen Miet- und Kaufmarkt führen.

GROSSE NEUBAUPROJEKTE IN JENA

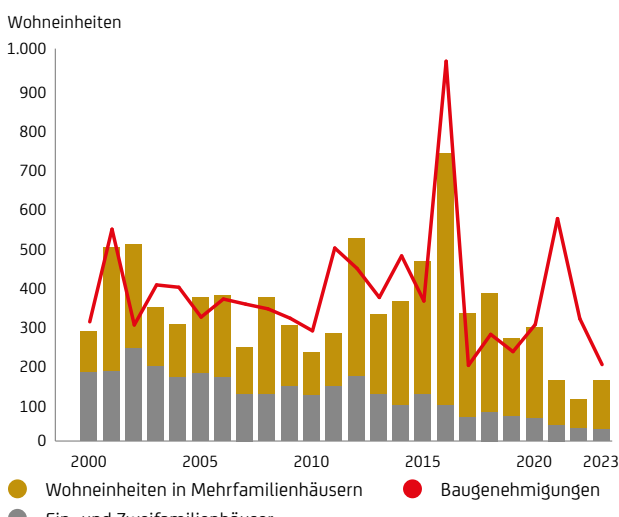
(überwiegend Miet- und Eigentumswohnungen, Auswahl)

- „Atrium 105“ / Löbstedt (320 WE) im Bau
- „Wohnen am Mönchsberg“ (174 WE, 2. BA) im Bau
- „Solar-Quartier“ / Saalbahnhofstr. Zentrum (200 WE)
- „EichplatzAreal“ / Zentrum (180 WE)
- „Wohnen an der Saale“ / Lobeda-West (150 WE)

Annette Kremer / Thomas Krautwurm

BAUTÄTIGKEIT IN JENA

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*



Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen

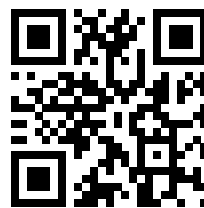
Jena	Trend	
Einwohnerstand (09 / 2023)	110.382	↗
Arbeitslosenquote (04 / 2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	5,9 %	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	91,4	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2023)	156	↗

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit
* inkl. Wohnheimplätzen

Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB
Baufinanzierung
Bis zu 30 Jahre
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**



IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Tina Steinbrecher
0361 6728-333 | tina.steinbrecher@unicredit.de

Torsten Trostdorf
3641 593-200 | torsten.trostdorf@unicredit.de

Tim Ockert
040 3692-3991 | tim.ockert@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Enrico Richter
0341 9858-1005 | enrico.richter@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Sebastian Ruppe
0160 90902730 | sebastian.ruppe@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Daniel Günther
0341 9858-3206 | daniel.guenther@unicredit.de



wohnen heißt

wüstenrot

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München