



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 67/12.07.2023

CityReport Fürth 2023: Wohnimmobilienmarkt kennzeichnet sich durch rückläufige Kaufpreise und ansteigende Mieten

Steil gestiegene Finanzierungskosten haben Trendwende am Markt eingeläutet; Nachfrage verschiebt sich zunehmend ins Mietsegment

„Die aktuelle Zurückhaltung von Kaufinteressenten hat auch am Fürther Wohnimmobilienmarkt im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 zu ersten Kaufpreisabschlägen geführt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Fürth, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Einige ehemalige Kaufinteressente sind vor diesem Hintergrund vermehrt auf der Suche nach adäquaten Mietobjekten; das Mietpreisniveau in der mittelfränkischen Großstadt zeigt spürbar nach oben.“

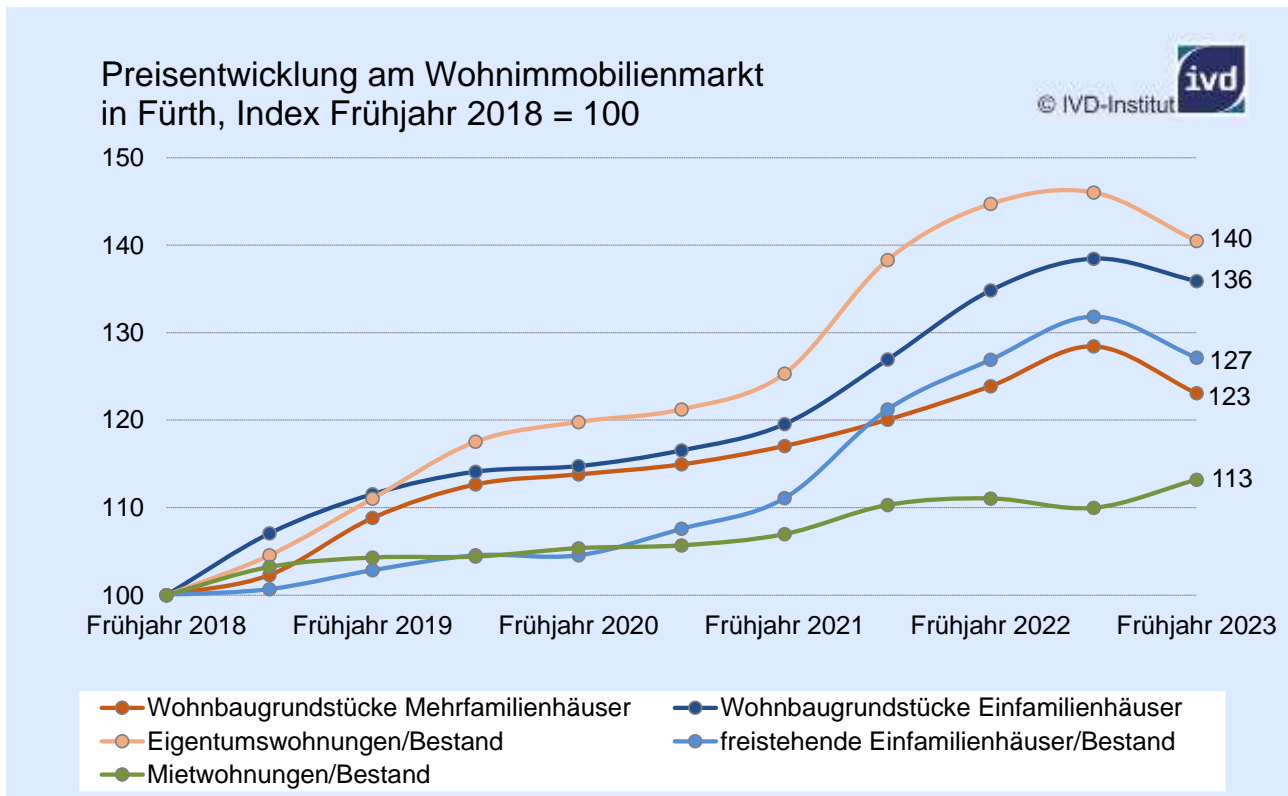
Im langfristigen Vergleich über die vergangenen fünf Jahre (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) stieg das Preisniveau in Fürth für alle Objekttypen spürbar an. Eigentumswohnungen weisen mit +40 % die höchsten Zuwächse auf, gefolgt von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser (+36 %), freistehenden Einfamilienhäusern (+27 %), Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser (+23 %) sowie Mietwohnungen (+13 %) (jeweils Bestandsobjekte).¹ Die Anstiege für Kaufimmobilien und Baugrund wurde jedoch durch spürbare Preisrückgänge im aktuellen Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 gedämpft. Insgesamt zeichnet sich Fürth durch ein niedrigeres Preisniveau als die beiden benachbarten Großstädte Nürnberg und Erlangen aus.

Potentielle Käufer agieren infolge gestiegener Finanzierungskosten derzeit zurückhaltend, im **Kaufsegment** herrscht ein Angebotsüberhang und das Preisniveau zeigt nach unten. Käufe werden insbesondere von sehr eigenkapitalstarken Akteuren getätigt. Diese sind zunehmend bereit, in energetisch gut sanierte Immobilien zu investieren.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Fürth im Schnitt 2.700 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 4.230 €/m². Gegenüber Herbst 2022 standen Preisnachlässe von -3,9 % bzw. -4,1 % zu Buche.

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Auch bei Häusern aus dem Bestand zeigt der Trend deutlich nach unten: Käufer mussten im Frühjahr 2023 im Schnitt 559.000 € für freistehende Einfamilienhäuser, 511.000 € für Doppelhaushälften und 457.000 € für Reihenmittelhäuser aufbringen. Die Preisabschläge im Halbjahresvergleich lagen zwischen -3,6 % und -5,2 %.



Im Kaufsegment erwartet Philip Lang, zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung aus Nürnberg sowie Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Fürth, Landkreis Erlangen Höchststadt und bei der Stadt Fürth, in den kommenden Monaten weitere Preiskorrekturen nach unten. „Das Preisniveau muss sich weiter den aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten potentieller Käufer angleichen; gerade bei energetisch sanierten Objekten liegt die Zahlungsbereitschaft generell spürbar höher und die Abschläge könnten deutlich geringer ausfallen“, stellt der Fachmann fest.

Im **Mietsegment** ist die Nachfrage in Fürth weiterhin sehr hoch. Angetrieben wird diese u.a. auch durch ehemalige Kaufinteressenten, die sich angesichts deutlich erschwelter Finanzierungskonditionen nun nach Wohnungen bzw. Häusern zur Miete umsehen. Das Preisniveau am Mietmarkt steigt derzeit spürbar an.

Die Wohnungsmieten in Fürth lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 10,20 €/m² für Altbauobjekte (+2,0 % gegenüber Herbst 2022), 10,60 €/m² für Bestandsobjekte (+2,9 %) und 12,50 €/m² für Neubauobjekte (+3,3 %).

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der

Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Fürth 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erhältlich.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net