



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 73/20.07.2023

CityReport Erlangen 2023: Schwierige Finanzierungsbedingungen dämpfen Nachfrage und Preisniveau im Kaufsegment

Junge Familien, die sich den Traum vom Eigenheim derzeit nicht erfüllen können, weichen vermehrt auf Mietmarkt aus

„Die in der Metropolregion Nürnberg gelegene wirtschaftsstarke Universitätsstadt Erlangen erfreut sich traditionell einer großen Beliebtheit sowie einer hohen Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt,“ so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Erlangen, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Die aktuellen Rahmenbedingungen am Markt - insbesondere erschwerte Finanzierungsbedingungen - sorgen jedoch auch in der mittelfränkischen Großstadt für eine spürbare Zurückhaltung im Kaufsegment. Die Kaufpreise zeigten im aktuellen Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2023 in sämtlichen Marktsegmenten nach unten.“

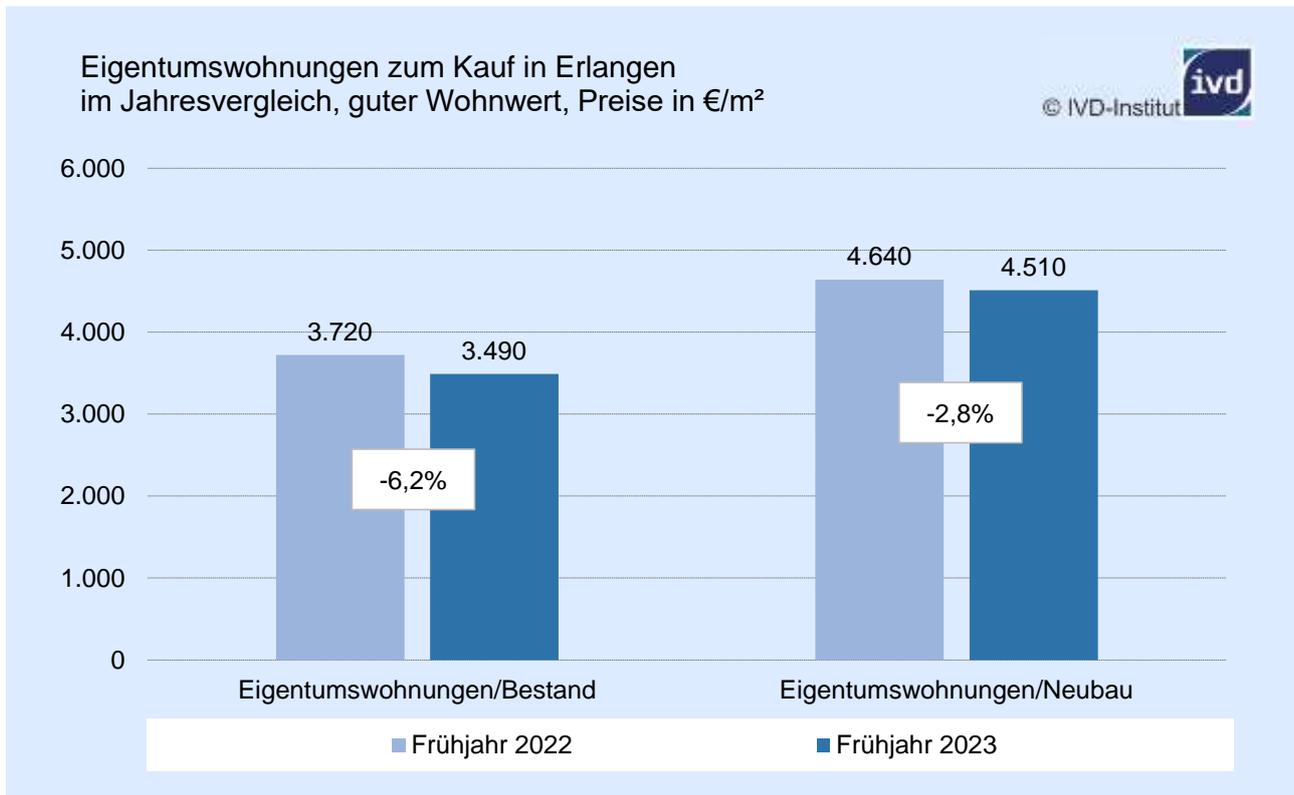
Am Erlanger **Kaufmarkt** sind angesichts der aktuellen Marktgegebenheiten derzeit insbesondere sehr eigenkapitalstarke Interessenten bzw. Käufer aktiv. Insgesamt ist unter diesen schwierigen Voraussetzungen eine Nachfrage zu beobachten, wenngleich diese spürbar gedämpft im Vergleich zu den Jahren vor der Zinswende ist. Weiterhin begehrt sind Objekte in guten Lagen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Käufer bzw. Investoren legen zudem immer mehr Wert auf die energetischen Eigenschaften einer Immobilie.

Im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 gaben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen spürbar nach. Bestandsobjekte kosteten im Schnitt 3.490 €/m² (-6,4 %), die i.d.R. energetisch hochwertigeren Neubauwohnungen lagen bei 4.510 €/m² (-3,2 %).¹

Auch die Kaufpreise für Häuser, die besonders bei Familien mit Kindern begehrt sind, zeigten seit Herbst 2022 nach unten. Im Frühjahr 2023 mussten Käufer durchschnittlich 768.000 € (-3,8 %) für freistehende Einfamilienhäuser, 640.000 €

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

(-3,8 %) für Doppelhaushälften und 545.000 € (-4,6 %) für Reihemittelhäuser aufbringen (jeweils Bestandsobjekte).



Im **Mietsegment** beobachtet Philip Lang, zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung aus Nürnberg sowie Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Fürth, Landkreis Erlangen Höchststadt und bei der Stadt Fürth, weiterhin einen sehr hohen Nachfragedruck. „Der Erlanger Mietwohnungsmarkt wird stark durch die vielen Studierenden geprägt, für die u.a. möblierte Objekte eine attraktive Option sein können. Auch familiengerechte Mietobjekte erfahren eine hohe Nachfrage, da viele junge Familien angesichts einer deutlich erschwerten Finanzierung den Wunsch vom Eigenheim zumindest aktuell begraben müssen“, so der Fachmann, der im Kaufsegment weitere Preiskorrekturen nach unten erwartet; in welcher Höhe diese erfolgen, hängt u.a. auch vom energetischen Zustand der Immobilie ab.

Die Wohnungsmieten in Erlangen lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 13,10 €/m² für Altbauobjekte, 13,40 €/m² für Bestandsobjekte und 13,60 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 standen weitere spürbare Mietpreisanstiege von bis zu +2,3 % zu Buche.

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 Erlangen 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

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