



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 67/19.07.2024

### CityReport Erlangen 2024: Angebot und Nachfrage am Wohneigentumsmarkt finden immer noch nicht zusammen

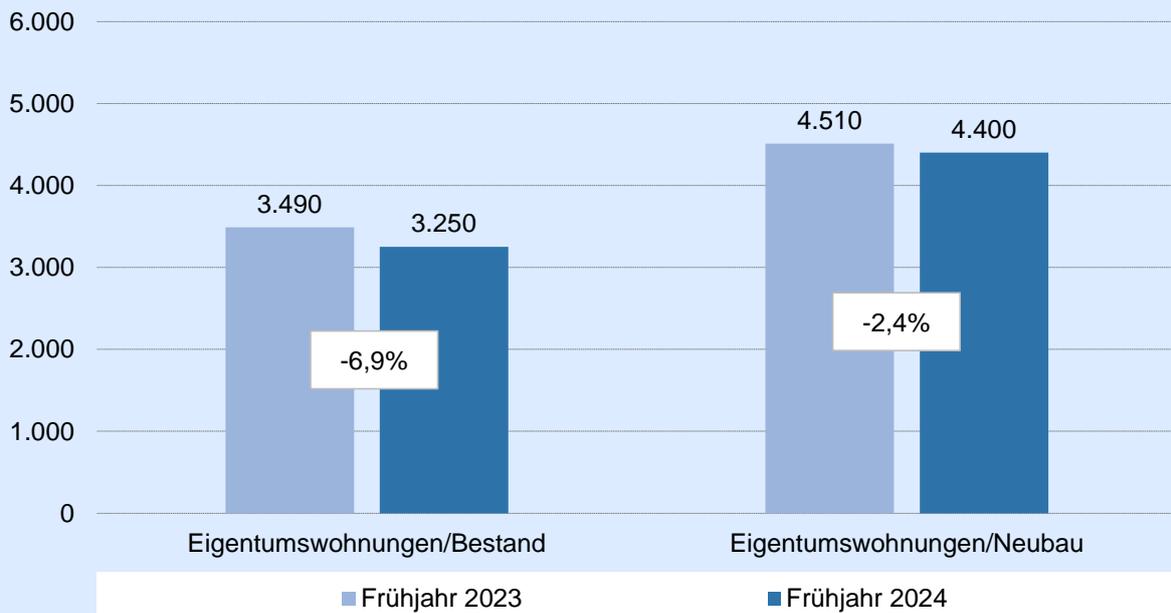
#### Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete

„Die Nachfrage im Kaufsegment zeigt sich im Frühjahr 2024 noch immer gedämpft, wenn auch tendenziell leicht ansteigend“, 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. „Aufgrund gestiegener Finanzierungsbedingungen können sich viele ehemalige Kaufinteressenten ihren Traum vom Eigenheim nicht verwirklichen, das Ausweichen auf geräumige Wohnungen oder Häuser zur Miete bietet ihnen eine gute temporäre Alternative. Zu den Mietinteressenten in Erlangen zählen traditionell die Studierenden; aus Mangel an Mietwohnungen entscheiden sie sich häufig für eine deutlich teurere und bequemere Option der möblierten Wohnungen.“

Das Interesse am Erwerb der eigenen vier Wände ist auch im Frühjahr 2024 noch immer schwach ausgeprägt, vielen Kaufinteressenten sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den vergangenen anderthalb Jahren nicht genug gesunken, um höhere Finanzierungskosten seit der Zinswende ausgleichen zu können. Am **Wohneigentumsmarkt** sind aktuell überwiegend Käufer vorzufinden, die einen hohen Eigenkapitalanteil aufweisen und auf die Fremdfinanzierung nicht oder kaum angewiesen sind. Kaufobjekte mit einer guten Energiebilanz stehen bei den Kaufinteressenten ganz oben auf der Beliebtheitsskala, sanierungsbedürftige Wohnimmobilien haben hingegen deutlich längere Vermarktungszeiten mit teilweise hohen Preisnachlässen.

Im Frühjahr 2024 wurden für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Erlangen im Schnitt 3.250 €/m<sup>2</sup> veranschlagt, für neuerrichtete Objekte 4.400 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr standen Preisnachlässe von -6,9 % bzw. -2,4 % zu Buche. Die Nachfrage nach Neubauobjekten ist aufgrund des hohen Preisniveaus weiterhin sehr verhalten, Preiskorrekturen sind hier vor allem durch die hohen Baukosten nur schwer möglich.

## Eigentumswohnungen zum Kauf in Erlangen im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m<sup>2</sup>



Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in Erlangen im Frühjahr 2024 im Schnitt 738.000 € (-3,9 % gegenüber Frühjahr 2023). Doppelhaushälften lagen bei 610.000 € (-4,7 %), Reihemittelhäuser bei 500.000 € (-8,3 %).

„Die Nachfrage am Erlanger **Mietmarkt** nimmt Fahrt auf und übersteigt das vorhandene Angebot deutlich mit folglich ansteigenden Mietpreisen. Die Nachfrage verlagerte sich zusätzlich vom Kauf- zum Mietbereich, bedingt durch die Zinswende, flexiblere Wohnpräferenzen sowie wirtschaftliche und politische Unsicherheiten“, berichtet Philip Lang, MRICS, zertifizierter Sachverständiger aus Nürnberg sowie Mitglied in den Gutachterausschüssen Landkreis Fürth, Landkreis Erlangen Höchststadt und bei der Stadt Fürth.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Erlangen im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 13,60 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 13,90 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 14,10 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betrug die Mietsteigerungen +3,8 % im Altbau und jeweils +3,7 % im Bestand und Neubau.

**In den vergangenen fünf Jahren** - Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024 - nahm das Preisniveau in Erlangen spürbar zu. Im Untersuchungszeitraum nahmen die Kaufpreise für Wohnimmobilien bis zum Herbst 2022 kontinuierlich zu, seitdem bremste die Trendwende die weitere Preisentwicklung nach oben beziehungsweise führte zu teilweise starken Preissenkungen, dennoch liegt das aktuelle Preisniveau über dem von Frühjahr 2019. Zwischen Frühjahr 2019 und Frühjahr 2024 legten Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser mit +28 % bzw. +27 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stiegen um +10 % bzw. +4 % (jeweils Bestandsobjekte). Der Anstieg der Mieten für Bestandswohnungen wurde durch die Krise am Wohneigentumsmarkt befeuert, diese stiegen im besagten Untersuchungsraum um +13 %.

**Fazit:**

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

**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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)