

Auszug

IMMOBILIENMARKTBERICHT ERLANGEN

DATEN | FAKTEN | ANALYSEN

2021



GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DER KREISFREIEN STADT ERLANGEN

VORWORT

Für den Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen werden erneut umfangreiche Statistiken und Analysen des Immobilienmarktes präsentiert. Der Immobilienmarktbericht Erlangen 2021 gibt einen ausführlichen Überblick über den Grundstücksverkehr und dessen Preisentwicklungen und trägt damit zur Transparenz des Erlanger Immobilienmarktes bei.

Die unabhängige Beobachtung des Immobilienmarktes durch die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen wurde durch den Gesetzgeber ins Leben gerufen. Mit der Führung der Kaufpreissammlung aller getätigten Grundstücks- und Immobilienkaufverträge existiert ein Datenbestand als Basis, dessen Auswertung es erlaubt den Immobilienmarkt für jedermann transparenter zu machen. Der großen Bedeutung für die Volkswirtschaft und dem damit verbundenen allgemeinen Interesse am Geschehen auf dem Immobilienmarkt wird somit Rechnung getragen. Sowohl Immobilienexperten*innen als auch interessierten Laien werden anschauliche und verständliche Informationen über den hiesigen Grundstücksmarkt gegeben. Der Bericht ist für viele Bereiche in Wirtschaft, Recht und Verwaltung hilfreich, ermöglicht es Marktstrukturen besser zu erfassen und gibt zudem einen Einblick in die Aufgaben und Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Mit dem vorliegenden Immobilienmarktbericht wird ein ausführlicher Überblick über das Marktgeschehen in der Stadt Erlangen für die Jahre 2016 bis 2020 gegeben. Detaillierte Informationen über Umsätze, Preisniveau und längerfristige Entwicklungen in den wichtigen Grundstücksteilmärkten Wohnungs- und Teileigentum sowie bei bebauten und unbebauten Grundstücken werden transparent dargestellt. Für Immobilienexperten*innen und Sachverständige werden zudem sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Marktinformationen bereitgestellt.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Erlanger Immobilienmarkt für das Berichtsjahr 2020 wurden untersucht und können erstmalig in diesem Bericht aufgezeigt werden.

Dank gilt wiederum den Mitarbeitern*innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die Kauffälle registriert und ausgewertet haben, sowie relevante Informationen zusammengetragen und den Immobilienmarktbericht aufbereitet haben. Der Dank gilt ebenso den ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses für ihr ständiges und kompetentes Engagement.

Dirk Lange
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen

INHALTSVERZEICHNIS

DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE AUFGABEN	6
Aufgaben	6
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
Mitglieder des Gutachterausschusses	8
1. STADT ERLANGEN	10
2. MARKTÜBERSICHT UND GESAMTUMSÄTZE	14
2.1 Vorbemerkung und Zielsetzung	14
2.2 Kurzübersicht	14
2.3 Gesamtumsätze	16
2.4 Covid-19-Pandemie und Erlanger Immobilienmarkt	19
3. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE (UB)	22
3.1 ub - Grundstücke im Überblick	22
3.2 ub - Eigenheime/individueller Wohnungsbau	23
3.3 ub - Individueller Wohnungsbau - Index der Preisentwicklung	26
3.4 ub - Geschosswohnungsbau	27
3.5 ub - Geschosswohnungsbau - Index der Preisentwicklung	28
3.6 ub - Gewerbebauland	29
3.7 ub - Gewerbebauland - Index der Preisentwicklung	30
3.8 ub - Übrige Bauplätze	32
3.9 ub - Gemeinbedarfs- und Gemeingebrauchsflächen	33
3.10 ub - Ausgleichs- und Ersatzflächen	33
3.11 ub - Bauerwartungsland	33
3.12 ub - Entwicklung Bauland – Verbraucherpreise - Baukosten	34
4. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	35
4.1 Überblick	35
4.2 Preisentwicklung der landwirtschaftlichen Flächen – Bodenpreisindex (BPI)	36
4.3 Durchschnittliche Kaufpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen	38
5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE (BB)	39
5.1 bb - Grundstücke im Überblick	39
5.2 bb - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	40
5.3 bb - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH, REH)	45
5.4 bb - Reihenmittelhäuser (RMH)	50
5.5 bb – Geschosswohnungsbau	55

5.6	bb - Wohn- und Geschäftshäuser	56
5.7	bb - Wirtschaftsimmobilien	57
6.	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	58
6.1	ETW - Wohnungs- und Teileigentum im Überblick	58
6.2	ETW – Index der Preisentwicklung	60
6.3	ETW - Preisniveau nach Lage und Baualtersklasse (Vergleichsfaktoren)	63
6.4	ETW - Auswertung Wohnungsgrößen	66
6.5	ETW - Wohnungen über 130 m ²	67
6.6	ETW - Apartments	69
6.7	ETW - Studentenwohnungen	72
6.8	ETW - Hochhäuser	74
6.9	ETW - Umwandlungen	74
6.10	Teileigentum - Stellplätze / Garagen	75
6.11	Teileigentum – Gewerbe	78
7.	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ERTRAGSFAKTOREN	80
7.1	Eigentumswohnungen (ETW)	81
7.2	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	85
7.3	Mehrfamilienhäuser	89
7.4	Wohn- und Geschäftshäuser	89
7.5	Büro- und Geschäftshäuser	90
7.6	Produzierendes Gewerbe, Logistik und Lagergebäude	90
8.	SACHWERTFAKTOREN	91
8.1	Einfamilien- / Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH)	93
8.2	Doppelhaushälften und Reihendendhäuser	94
8.3	Reihenmittelhäuser	96
8.4	Zusammenfassung der Sachwertfaktoren	98
9.	UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (UK)	99
9.1	uk – WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung	100
9.2	uk – WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau	101
9.3	uk – WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für gewerbliche Bauflächen	102
9.4	uk – Flächengrößen-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung	104
10.	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	105

2. MARKTÜBERSICHT UND GESAMTUMSÄTZE

2.1 Vorbemerkung und Zielsetzung

Der vorliegende Bericht gibt eine umfassende Übersicht über den Immobilienmarkt im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen. Hauptaufgabe des Immobilienmarktberichtes ist es, über Umsätze, Preisentwicklungen und das Preisniveau zu informieren. Der Bericht beinhaltet Auswertungen der vorhandenen Kauffälle bis zum 31.12.2020. Er soll damit zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die generelle Transparenz auf dem Erlanger Immobilienmarkt erhöhen. Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Der Bericht verfolgt auch das Ziel über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort mit der Kaufpreissammlung vorliegt. Aus den erfassten Informationen werden Umsatzzahlen, Preisindexreihen und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für allgemeine Aussagen zu den Umsätzen werden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im jeweiligen Berichtsjahr herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte dagegen liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde. Zur Veranschaulichung werden die aktuellen Daten häufig mit den Ergebnissen zurückliegender Jahre verknüpft. Schwerpunktmäßig werden dabei die Entwicklungen der letzten 5 Jahre analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird jedoch auch auf langfristige Tendenzen eingegangen.

2.2 Kurzübersicht

Der Immobilienmarkt in der kreisfreien Stadt Erlangen des Jahres 2020 war in Gänze nicht mehr so gewohnt lebendig wie in den Jahren zuvor, verbleibt

Der Marktbericht soll u.a. Grundstückseigentümern, Käufern, Bauwilligen und Kreditgebern Informationen liefern und als Entscheidungshilfe dienen. Er kann darüber hinaus auch kommunalen oder staatlichen Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben hilfreiche Hinweise geben. Der Immobilienmarkt vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebot und Nachfrage werden aber durch gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, z. B. steuerliche Gegebenheiten, bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen, sowie eine nur begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden, zufälligen Marktsituationen und den unterschiedlichen Interessenslagen der Vertragsparteien in vielfältiger Weise beeinflusst. Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen aus unterschiedlichen Wertvorstellungen, einer Vielzahl objektbezogener Einzel-faktoren und zufälligen und persönlichen Gegebenheiten. Diese besonderen Umstände bleiben bei den Marktanalysen (möglichst) unberücksichtigt. Der Immobilienmarktbericht gibt somit eine Orientierung und soll vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren.

Die im Bericht nach statistischen Methoden ermittelten Aussagen können auch Grundlage und Hilfsmittel für Verkehrswertermittlungen sein, jedoch können sie eine sachverständige bzw. gutachterliche Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen.

aber insgesamt auf hohem Niveau.

Die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte ist im Berichtsjahr 2020 spürbar zurück-

gegangen. Mit 1.091 erfassten Immobilientransaktionen lag die Anzahl der Kauffälle knapp 10 % unter dem Vorjahresniveau. Insbesondere auf dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums wurden rückläufige Fallzahlen registriert.

Der Geldumsatz sank durch die rückläufige Kauffallanzahl auf eine Gesamtsumme von rund 538,88 Millionen Euro und lag mit knapp -13 % deutlich unter dem Vorjahresniveau. Am stärksten waren die Umsatzrückgänge im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum (minus 20 %).

Der Gesamtflächenumsatz fiel, wie schon im Vorjahr, weiter (- 14%) und erreichte mit 39,34 Hektar einen Tiefstand seit dem Auswertejahr 1997.

Der allgemeine Preisanstieg im Immobilienbereich ist aus den Gesamtumsatzzahlen nicht mehr unmittelbar erkennbar, bleibt aber in der gesamten Betrachtung dennoch Fakt. Ein kurzer Überblick in den einzelnen Marktsegmenten:

Wohnungs- und Teileigentum

Das Geldumsatzvolumen auf dem Erlanger Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist in Summe um rund 48 Millionen Euro unter das Vorjahresniveau und damit auf insgesamt rd. 189 Millionen Euro gefallen. Die Kauffälle für Wohnungen im Bestand konnten mit 535 Vorgängen zwar um rund 6,5 % zulegen, beim Erstverkauf gab es allerdings einen regelrechten Einbruch um 70,5 % bei den Verkäufen. Konnte der Geldumsatz bei den Wiederverkäufen somit noch um 13,2 % auf rund 132 Millionen Euro zulegen, so brach er bei den Neubauwohnungen um 52,6 % auf rund 51,5 Millionen Euro ein.

Individueller Wohnungsbau

Beim individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) lagen die Vertragszahlen bei den bebauten Grundstücken im Jahr 2020 mit rd. 2 % nur leicht über und bei den unbebauten Grundstücken mit 61 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Bei den bebauten Grundstücken ist der Geldumsatz um 1 % auf 116,36 Millionen Euro gesunken.

Bei den unbebauten Grundstücken wurden bei einer Flächenumsatzmehring von 23 % ein Geldumsatzplus von 37 % festgestellt. Hier machen sich die Verkäufe der beginnenden Vermarktung neu erschlossener Bauflächen im Erlanger Westen deutlich bemerkbar.

Geschosswohnungsbau

Im Berichtsjahr 2020 wurde die gleiche Anzahl verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz fiel dabei von 74,17 Millionen Euro auf 18,54 Millionen Euro, wobei dieser starke Umsatzabfall durch den Verkauf eines nur einzelnen Objektes im Berichtsjahr 2019 mit einem Volumen in Höhe von 51 Millionen Euro begründet ist. Bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau stieg die Zahl der registrierten Verkäufe von 3 auf 12 und der Geldumsatz stieg von 3,16 Millionen Euro auf 10,32 Millionen Euro an.

Wirtschaftsimmobilien

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt (hier inkl. Wohn- und Geschäftshäuser) gab es bei den bebauten Grundstücken einen Geldumsatzanstieg von 35 % gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere bei den Büro- und Geschäftshäusern wurde das Vorjahresniveau um 40 Millionen Euro überboten, dies entspricht einen Anstieg von 58 %.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Gewerbegrundstücke fiel der Geldumsatz trotz der doppelten Anzahl an Verkaufsfällen gegenüber dem Vorjahresniveau um rund 1,8 Millionen Euro ab. Das Angebot ist weiterhin sehr knapp und es wurden überwiegend kleinere Arrondierungsflächen mit einem geringerem Preisniveau gehandelt.

Land- und Forstwirtschaft

Für den kleinen Teilmarkt in Erlangen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurde erneut ein rückläufiges Ergebnis bei den Vertragszahlen sowie auch beim Geld- und Flächenumsatz für das Berichtsjahr 2020 ermittelt.

Preisentwicklung

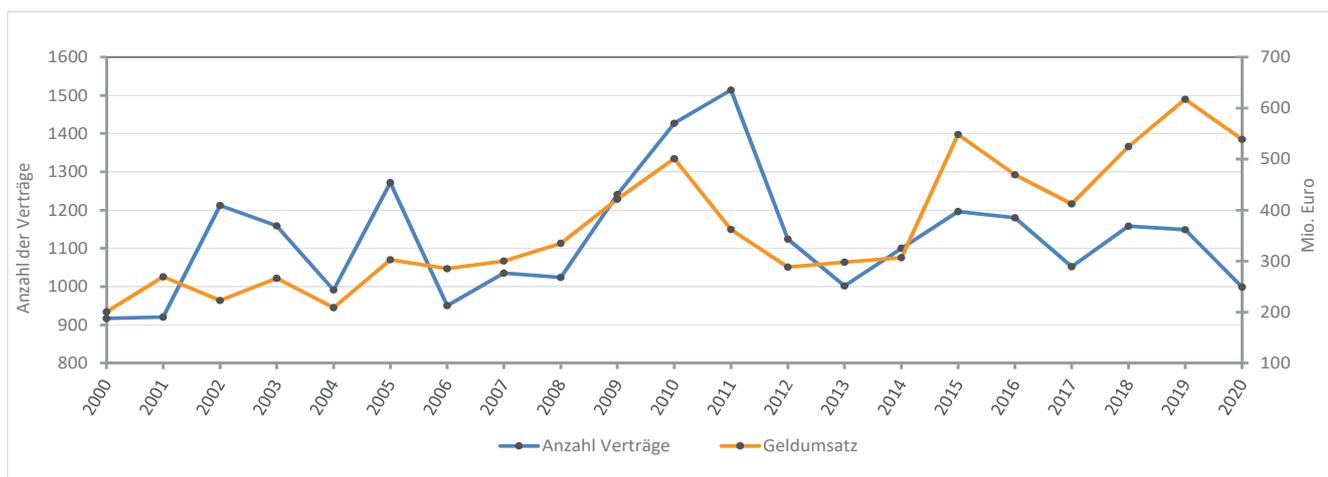
Bei einer weiterhin hohen Nachfrage ist in fast allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr das Preisniveau deutlich gestiegen. Die Preiszuwächse fielen sogar zum Teil unabhängig von Lage und Qualität der Objekte besonders hoch aus.

Die Preise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind um rund 16 % und für Einfamilienhäuser um rund 10 % gestiegen. In guten Wohnlagen war der Preisanstieg insgesamt noch stärker und lag damit deutlich über den vergangenen Jahren. Auch bei bebauten Grundstücken (individueller Wohnungsbau) sind die Preise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen sowohl beim Neubau als auch beim Wiederverkauf deutlich

gestiegen. Hier lagen die Preissteigerungen abhängig von der Objektart zwischen 7 % und 14 %.

Auf dem Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist das Preisniveau für Wohnungen im Bestand moderat mit 6,6 % gestiegen, stagniert dagegen aber im Neubau. Das bedeutet insgesamt somit erstmals seit 2012 eine spürbare Verlangsamung bzw. sogar eine Stagnation des Preisanstiegs.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzgrundstücke sind gegenüber dem Preisniveau von 2019 leicht gestiegen: Ackerflächen +3,8 %, Grünland +0,3 %. Der Kaufpreis für Ackerflächen lag 2020 durchschnittlich bei 9,80 €/m², für Grünlandflächen bei 4,80 €/m² und für Waldflächen inkl. Bestockung bei 4,40 €/m².



Entwicklung Anzahl der Verträge und Geldumsatz 2000 – 2020.

Anmerkung

Die Anzahl der Verträge (Urkunden) und die Anzahl der Kauffälle unterscheiden sich dahingehend, dass in einem Vertrag z.T. mehrere Objekte verkauft werden, d.h. die Kauffallanzahl daher insgesamt höher ist als die Anzahl der Verträge.

2.3 Gesamtumsätze

Die Anzahl der registrierten Verkaufsobjekte umfasst alle dem Gutachterausschuss übermittelten Kauffälle den Eigentumsübergang von Immobilien und Grundstücken betreffend. Tauschverträge, Erbbaurechtsverträge, Zuschlagsbeschlüsse sowie

Auseinandersetzungen sind hier inbegriffen.

Ausgewertet werden alle Verträge, gleichwohl sie ggf. auf Grund von beeinflussenden Umständen auf die Preisbildung in Form von Verwandtschafts- oder Geschäftsverhältnissen für spätere Auswertungen

ungeeignet sind. In den anderen nicht zuzuordnenden Immobilienarten werden zum Beispiel Gemeinbedarfsgrundstücke oder sonstige Kauffälle erfasst.

In den Auswertungen wird zwischen den folgenden Teilmärkten und einzelnen Grundstücksarten unterschieden:

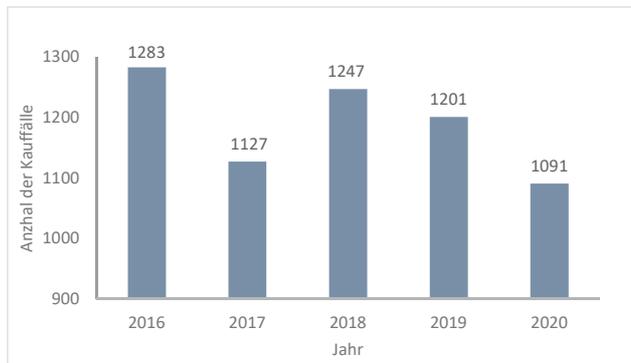
Teilmarkt	Grundstücksart
land- und forstwirtschaftliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ackerflächen ■ Grünlandflächen ■ Waldflächen (mit Bestockung) ■ übrige land- und forstwirtschaftlichen Flächen
unbebaute Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnbauland individueller Wohnungsbau Geschosswohnungsbau ■ gewerbliche Bauflächen Industrie und Produktion gewerbliche Nutzung ■ alle übrigen unbebauten Bauflächen ■ inkl. Abbruchgrundstücke
bebaute Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> ■ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Reihenhäuser und Doppelhaushälften ■ Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau ■ Wohnheime aller Art ■ Büro- und Verwaltungsgebäude ■ Geschäftsgebäude ■ Handels- und Verbrauchermärkte ■ alle übrigen bebauten Grundstücke
Wohnungs- und Teileigentum	<ul style="list-style-type: none"> ■ neue Eigentumswohnungen ■ Eigentumswohnungen im Bestand ■ Umwandlung in Eigentumswohnungen ■ Teileigentum
nicht zuzuordnende Immobilienarten	<p>Bei den nicht zuzuordnenden Immobilienarten (zum Beispiel Gemeinbedarfs-, Ausgleichs-, Wasser-, Abbau-, Ver- und Entsorgungsflächen) wird wegen der geringen Anzahl von Kauffällen in der Regel kein eigener Teilmarkt ausgewertet. Diese Fälle sind dann den unbebauten Grundstücken bzw. bebauten Grundstücken zugeordnet. Zu Gemeinbedarfs- und Ausgleichsflächen gibt es kurze gesonderte Betrachtungen.</p>

Definition Teilmärkte mit Grundstücksarten.

MARKTÜBERSICHT UND GESAMTUMSÄTZE

Teilmärkte		2016	2017	2018	2019	2020
land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF)	Anzahl	12	15	33	10	8
	Flächenumsatz (ha)	13,41	9,36	25,85	11,30	5,91
	Geldumsatz (Mio. €)	0,83	0,92	1,01	0,91	0,41
unbebaute Bauflächen (ub)	Anzahl	95	72	52	34	64
	Flächenumsatz (ha)	14,03	9,49	5,17	7,07	8,08
	Geldumsatz (Mio. €)	36,70	39,33	40,50	29,00	37,38
bebaute Grundstücke (bb)	Anzahl	215	201	231	244	248
	Flächenumsatz (ha)	22,67	18,03	22,45	18,56	20,68
	Geldumsatz (Mio. €)	235,90	179,73	262,21	348,80	310,59
Wohnungs- und Teileigentum (WTE)	Anzahl	901	757	877	855	691
	Geldumsatz (Mio. €)	192,40	173,23	212,64	237,01	188,92
alle übrigen nicht zuzuordnende Immobilienarten (sonstige)	Anzahl	60	82	54	58	80
	Flächenumsatz (ha)	5,26	10,43	4,83	8,57	4,67
	Geldumsatz (Mio. €)	3,31	18,99	8,47	1,75	1,58
Summe	Anzahl	1.283	1.127	1.247	1.201	1091
	Flächenumsatz (ha)	55,37	47,31	58,30	45,51	39,34
	Geldumsatz (Mio. €)	469,14	412,20	524,83	617,47	538,88

Gesamtumsätze in den Teilmärkten.



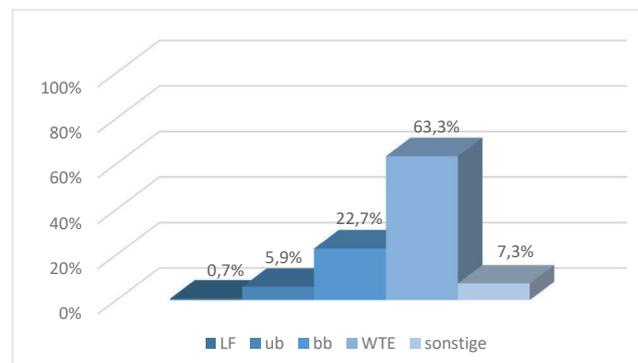
Anzahl der Kauffälle.



Flächenumsatz.



Geldumsatz.



Prozentuale Aufteilung der Kauffälle 2020 nach Teilmärkten.