

Auszug



Immobilienmarktbericht Erlangen 2022

Daten | Fakten | Analysen

erlangen.de
boris-bayern.de



Stadt
Erlangen



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen



Vorwort

Für den Bereich der kreisfreien Stadt Erlangen werden aktuelle umfangreiche Statistiken und Analysen des Immobilienmarktes präsentiert. Der Immobilienmarktbericht Erlangen 2022 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 der vergangenen Jahre bis zum Stichtag 31.12.2022 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.

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

Impressum	3
Inhaltsverzeichnis.....	4
Abkürzungsverzeichnis.....	6
Vorwort.....	7
Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben.....	8
1. Stadt Erlangen	12
2. Marktübersicht und Gesamtumsätze	16
2.1 Vorbemerkung und Zielsetzung	16
2.2 Kurzübersicht	17
2.3 Gesamtumsätze	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 ..	27
3.4 ub - Geschosswohnungsbau	28
3.5 ub - Geschosswohnungsbau - Index der Preisentwicklung	29
3.6 ub - Gewerbebauland	30
3.7 ub - Gewerbebauland - Index der Preisentwicklung.....	31
3.8 ub - Übrige Bauplätze	33
3.9 ub - Gemeinbedarfs- und Gemeingebrauchsflächen	34
3.10 ub - Ausgleichs- und Ersatzflächen	34
3.11 ub - Bauerwartungsland.....	34
3.12 ub - Entwicklung Bauland – Verbraucherpreise - Baukosten	35
4. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.....	36
4.1 Überblick	36
4.2 Preisentwicklung der landwirtschaftlichen Flächen – Bodenpreisindex (BPI)	37
4.3 Durchschnittliche Kaufpreise von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.....	39
5. Bebaute Grundstücke (bb).....	40
5.1 bb - Grundstücke im Überblick	40
5.2 bb - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH).....	41
5.3 bb - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH, REH)	46
5.4 bb - Reihenmittelhäuser (RMH).....	51
5.5 bb – Geschosswohnungsbau.....	56

5.6 bb - Wohn- und Geschäftshäuser.....	57
5.7 bb - Wirtschaftsimmobilien	58
6. Wohnungs- und Teileigentum	60
6.1 ETW - Wohnungs- und Teileigentum im Überblick.....	60
6.2 ETW - Index der Preisentwicklung	62
6.3 ETW - Preisniveau nach Lage und Baualtersklasse (Vergleichsfaktoren)	66
6.4 ETW - Auswertung Wohnungsgrößen	69
6.5 ETW - Wohnungen über 130 m ²	69
6.6 ETW - Apartments.....	72
6.7 ETW - Studentenwohnungen	75
6.8 ETW - Hochhäuser	79
6.9 ETW - Umwandlungen.....	79
6.10 Teileigentum - Stellplätze / Garagen	80
6.11 Teileigentum - Gewerbe	82
7. Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren.....	84
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)	85
7.2 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	89
7.3 Mehrfamilienhäuser	93
7.4 Wohn- und Geschäftshäuser	96
7.5 Büro- und Geschäftshäuser	96
7.6 Produzierendes Gewerbe, Logistik und Lagergebäude.....	97
8. Sachwertfaktoren.....	98
8.1 Einfamilien- / Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH)	100
8.2 Doppelhaushälften und Reihendendhäuser	101
8.3 Reihemittelhäuser	103
8.4 Zusammenfassung der Sachwertfaktoren	105
9. Umrechnungskoeffizienten (uk).....	106
9.1 uk - WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung.....	107
9.2 uk - WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau.....	108
9.3 uk - WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für gewerbliche Bauflächen	109
9.4 uk - Flächengrößen-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung.....	111
10. Ergänzende Informationen.....	112

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 31.12.2022. 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, welch detailliertes 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. 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 Einzelfaktoren 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.

2.2 Kurzübersicht

Der Immobilienmarkt in der kreisfreien Stadt Erlangen des Jahres 2022 war in Gänze nicht mehr so gewohnt lebendig wie in den Jahren zuvor, und verändert sich im Niveau negativ.

Die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte ist im Berichtsjahr 2022 nochmals im Vergleich zum Jahr 2021 spürbar zurück gegangen. Mit 854 erfassten Immobilientransaktionen lag die Anzahl der Kauffälle rund 12 % unter dem Vorjahresniveau. Insbesondere auf dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums wurden rückläufige Fallzahlen registriert.

Der Geldumsatz fiel trotz der rückläufigen Kauffallanzahl nur moderat auf eine Gesamtsumme von rund 619,64 Millionen Euro und lag mit knapp -3 % nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Moderate Umsatzzuwächse gab es im Marktsegment bebauter Grundstücke (plus 2,4 %). Der Gesamtflächenumsatz fiel nach einem deutlichen Anstieg im Jahr 2021 (was hauptsächlich dem starken Flächenumsatz bei Land- und forstwirtschaftlichen Flächen geschuldet ist) auf den niedrigsten Wert seit einigen Jahren ab. Der allgemeine Preisanstieg im Immobilienbereich ist aus den Gesamtumsatzzahlen immer noch erkennbar. Ein kurzer Überblick in den einzelnen Marktsegmenten:

Wohnungs- und Teileigentum

Das Geldumsatzvolumen auf dem Erlanger Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist in Summe um rund 21 Millionen Euro unter das Vorjahresniveau und damit auf insgesamt rd. 175 Millionen Euro gefallen. Die Kauffälle für Wohnungen im Bestand gingen im Vergleich zu 2021 um rund 16 % auf 424 Vorgänge zurück. Beim Erstverkauf gab es zwar einen leichten Anstieg um rund 6 % auf 83 Vorgänge, er verharrt aber seit 3 Jahren insgesamt auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Geldumsatz bei den Wiederverkäufen sank um 14,4 % auf rund 119 Millionen Euro, bei den Neubauwohnungen sank der Geldumsatz um 13,8 % auf rund 38 Millionen Euro.

Individueller Wohnungsbau

Beim individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) lagen die Vertragszahlen bei den bebauten Grundstücken im Jahr 2022 mit rd. + 2 % über und bei den unbebauten Grundstücken mit - 48 % deutlich unter dem Vorjahresniveau. Bei den bebauten Grundstücken blieb der Geldumsatz mit 120,64 Millionen Euro auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2021. Bei den unbebauten Grundstücken wurden bei einer Flächenumsatzminderung von - 25 % ein Geldumsatzminus von - 10 % festgestellt.

Geschosswohnungsbau

Im Berichtsjahr 2022 stieg die Anzahl der verkauften Objekte von 24 auf 26. Der Geldumsatz stieg dabei von 37,58 Millionen Euro auf 158,66 Millionen Euro. Dieser starke Anstieg ist durch den Verkauf von mehreren sehr hochpreisigen Objekten im Berichtsjahr 2022 begründet. Bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau stieg die Zahl der registrierten Verkäufe von 3 auf 7 und der Geldumsatz stieg von 3,23 Millionen Euro auf 10,63 Millionen Euro auf das Niveau von 2020.

Wirtschaftsimmobilien

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt (hier inkl. Wohn- und Geschäftshäuser) gab es bei den bebauten Grundstücken einen Geldumsatzrückgang von 61 % gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere bei den Büro- und Geschäftshäusern sowie bei Hallen, Lagergebäuden (Logistik) gab es gegenüber dem starken Vorjahresniveau den stärksten Rückgang.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Gewerbegrundstücke stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahresniveau um rund 6,4 Millionen Euro an. Das Angebot ist weiterhin sehr knapp, der Markt an unbebauten Gewerbeflächen steht nahezu still.

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 2022 ermittelt.

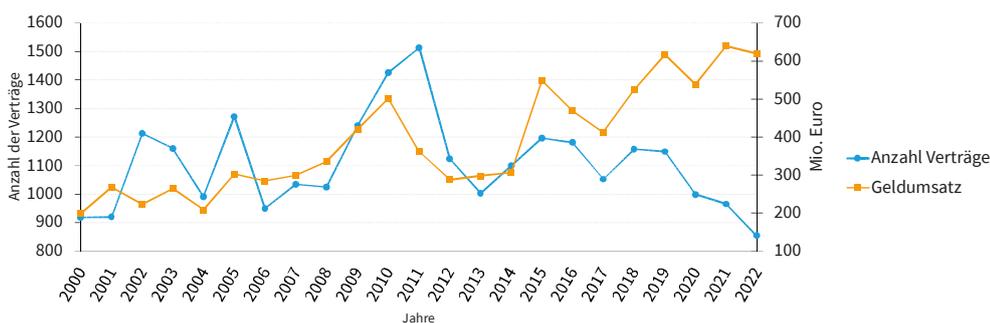
Preisentwicklung

Durch die sinkende Nachfrage in fast allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr ist das Preisniveau erstmals mit Ausnahme von unbebauten baureifen Grundstücken zurück gegangen.

Die Preise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Berichtsjahr 2022 um rund 4 % und für Einfamilienhäuser um rund 3 % gestiegen. In guten Wohnlagen war der Preisanstieg insgesamt noch etwas stärker und lag damit über den vergangenen Jahren. Bei bebauten Grundstücken (individueller Wohnungsbau) sind die Preise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen sowohl beim Neubau als auch beim Wiederverkauf erstmals seit Jahren gefallen. Hier lagen die Preisrückgänge abhängig von der Objektart zwischen rd. - 6 % und rd. - 12 %.

Auf dem Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist das Preisniveau für Wohnungen im Bestand stagniert, im Neubau dagegen merklich mit - 7,7 % gesunken. Das bedeutet insgesamt somit erstmals seit 2012 eine spürbare Stagnation bzw. Rückgang der Preise.

Die insgesamt wenigen Kauffälle bei land- und forstwirtschaftlichen Nutzgrundstücken lassen nur eine grobe Aussage zum Preisniveau zu. Gegenüber 2021 fallen bzw. stagnieren diese: Ackerflächen - 17,3 %, Grünland Stagnation. Der Kaufpreis für Ackerflächen lag 2022 durchschnittlich bei 7,20 €/m², für Grünlandflächen bei 4,30 €/m² und für Waldflächen inkl. Bestockung bei 4,60 €/m².



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.

Entwicklung Anzahl der Verträge und Geldumsatz 2000 – 2022

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

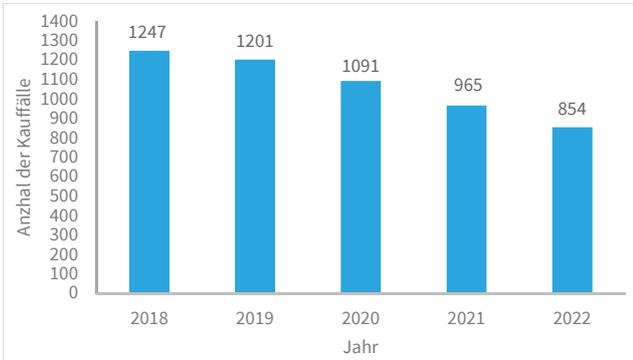
ggf. auf Grund von beeinflussenden Umständen auf die Preisbildung in Form von Verwandtschafts- oder Geschäftsverhältnissen für spätere Auswertungen ungeeignet sind. In den anderen nicht zuzuordnenden Immobilienarten werden zum Beispiel Gemeinbedarfsgrundstücke oder sonstige Kauffälle erfasst. In den 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"> ■ Wohnbau land 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	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.

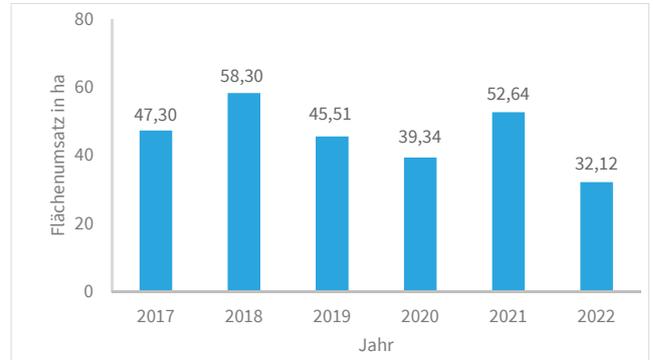
Definition Teilmärkte mit Grundstücksarten

Teilmarkt		2018	2019	2020	2021	2022
land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF)	Anzahl	33	10	8	22	14
	Flächenumsatz (ha)	25,85	11,30	5,91	22,36	4,47
	Geldumsatz (Mio. €)	1,01	0,91	0,41	1,14	0,44
unbebaute Bauflächen (ub)	Anzahl	52	34	64	40	28
	Flächenumsatz (ha)	5,17	7,07	8,08	4,95	5,16
	Geldumsatz (Mio. €)	40,50	29,00	37,38	39,41	30,06
bebaute Grundstücke (bb)	Anzahl	231	244	248	234	236
	Flächenumsatz (ha)	22,45	18,56	20,68	24,06	19,33
	Geldumsatz (Mio. €)	262,21	348,80	310,59	401,93	411,59
Wohnungs- und Teileigentum (WTE)	Anzahl	877	855	691	650	565
	Geldumsatz (Mio. €)	212,64	237,01	188,92	196,29	175,15
alle übrigen nicht zuzuordnende Immobilienarten (sonstige)	Anzahl	54	58	80	19	11
	Flächenumsatz (ha)	4,83	8,57	4,67	1,27	3,16
	Geldumsatz (Mio. €)	8,47	1,75	1,58	0,49	2,38
Summe	Anzahl	1.247	1.201	1091	965	854
	Flächenumsatz (ha)	58,30	45,51	39,34	52,64	32,12
	Geldumsatz (Mio. €)	524,83	617,47	538,88	639,26	619,62

Gesamtumsätze in den Teilmärkten



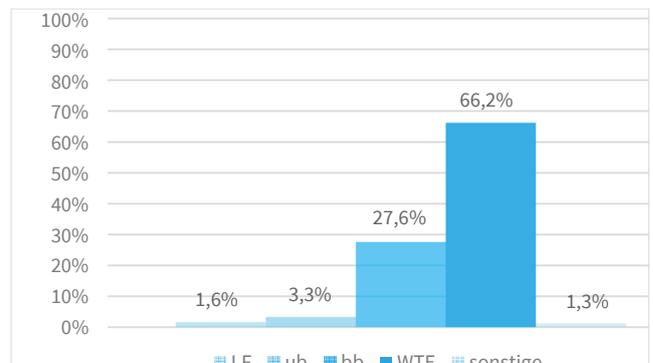
Anzahl der Kauffälle



Flächenumsatz



Geldumsatz



Prozentuale Aufteilung der Kauffälle 2022 nach Teilmärkten