



Auszug

Immobilienmarktbericht Erlangen 2024

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 2024 gibt einen ausführlichen Überblick über den Grundstücksverkehr und dessen Preisentwicklungen und trägt damit zur Transparenz des Erlanger Immobilienmarktes bei.

Nach stetigem Wachstum in den letzten Jahren ist der Immobilienmarkt nach wie vor von einer Phase des Umbruchs geprägt. Für eine Beurteilung ist daher die unabhängige Beobachtung des Immobilienmarktes, die durch den Gesetzgeber ins Leben gerufen wurde, durch die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen umso wichtiger. 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 31.12.2024 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 Mitarbeiter*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
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	25
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. Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	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)	47
5.4 bb - Reihenmittelhäuser (RMH)	53
5.5 bb – Geschosswohnungsbau	59

5.6 bb - Wohn- und Geschäftshäuser	60
5.7 bb - Wirtschaftsimmobilien	61
6. Wohnungs- und Teileigentum	64
6.1 ETW - Wohnungs- und Teileigentum im Überblick.....	64
6.2 ETW – Index der Preisentwicklung.....	66
6.3 ETW - Preisniveau nach Lage und Baualtersklasse (Vergleichsfaktoren)	70
6.4 ETW - Auswertung Wohnungsgrößen	75
6.5 ETW - Wohnungen über 130 m ²	76
6.6 ETW - Apartments	79
6.7 ETW - Studentenwohnungen	83
6.8 ETW - Hochhäuser	87
6.9 ETW - Umwandlungen	87
6.10 Teileigentum - Tiefgaragenstellplätze / Stellplätze aller Art	88
6.11 Teileigentum – Gewerbe.....	89
7. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren.....	92
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)	96
7.2 Eigentumswohnungen (ETW) < 35m ²	100
7.3 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	104
7.4 Mehrfamilienhäuser	107
7.5 Wohn- und Geschäftshäuser	110
7.6 Büro- und Geschäftshäuser	110
7.7 Produzierendes Gewerbe, Logistik und Lagergebäude	111
8. Sachwertfaktoren	112
8.1 Einfamilien- / Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH)	114
8.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	115
8.3 Reihennittelhäuser	117
8.4 Zusammenfassung der Sachwertfaktoren.....	119
9. Umrechnungs- koeffizienten (uk)	120
9.1 uk – WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung	121
9.2 uk – WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschosswohnungsbau	122
9.3 uk – WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für gewerbliche Bauflächen ...	123
9.4 uk – Flächengrößen-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung	125
10. Ergänzende Informationen	126

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 31.12.2024. 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, zum Beispiel 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 2024 war in Gänze wieder etwas lebendiger als in den Jahren zuvor und verändert sich im Niveau positiv.

Die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte ist im Berichtsjahr 2024 im Vergleich zum Jahr 2023 spürbar gestiegen. Mit 1.079 erfassten Immobilien-transaktionen lag die Anzahl der Kauffälle rund 32 % über dem Vorjahresniveau.

Insbesondere auf dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums wurden steigende Fallzahlen registriert.

Der Geldumsatz stieg aufgrund der steigenden Kauffallanzahl auf eine Gesamtsumme von rund 670 Millionen Euro und lag mit rund + 19 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Die Umsatzzahlen im Marktsegment bebauter Grundstücke stieg von 220 Transaktionen im Vorjahr auf 269 Transaktionen im Jahr 2024. Der Gesamtflächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr an und befindet sich auf dem Niveau von 2019 (was hauptsächlich dem starken Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie bebauten Grundstücken geschuldet ist). Der Gesamtumsatz mit rd. 670 Millionen Euro ist auf ein sehr hohes Niveau gestiegen. 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. 188 Millionen Euro gefallen. Die Anzahl der Kauffälle für Wohnungen im Bestand stiegen im Vergleich zu 2023 moderat an auf 483 Vorgänge. Beim Erstverkauf gab es keine Veränderung zum Vorjahr. Der Geldumsatz bei den Wiederverkäufen stieg um 14 % auf rund 117 Millionen Euro, bei den Neubauwohnungen stieg der Geldumsatz um 9 % auf rund 38 Millionen Euro.

Individueller Wohnungsbau

Beim individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) lagen die Vertragszahlen bei den unbebauten Grundstücken im Jahr 2024 auf Vorjahresniveau und bei den bebauten Grundstücken leicht über dem Vorjahresniveau. Bei den bebauten Grundstücken stieg der Geldumsatz mit rd. 464 Millionen Euro um rd. 13 % deutlich gegenüber dem Jahr 2023.

Bei den unbebauten Grundstücken wurde bei einer Flächenumsatzminderung von - 30 % ein Geldumsatzplus von + 56 % festgestellt.

Geschosswohnungsbau

Im Berichtsjahr 2024 stieg die Anzahl der verkauften Objekte von 4 auf 16. Der Geldumsatz stieg dabei leicht von 12,18 Millionen Euro auf 14,68 Millionen Euro.

Der Markt bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist mit nur drei registrierten Kauffällen nahezu zum Stillstand gekommen.

Wirtschaftsimmobilien

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt gab es bei den bebauten Grundstücken einen Geldumsatzanstieg von rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr. Das liegt insbesondere an einer generellen Steigerung der Geldumsatzzahlen in vielen gewerblichen Teilmärkten.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Gewerbegrundstücke stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahresniveau um rund 1 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 ein leichter Anstieg bei den Vertragszahlen sowie auch beim Geld- und Flächenumsatz für das Berichtsjahr 2024 ermittelt.

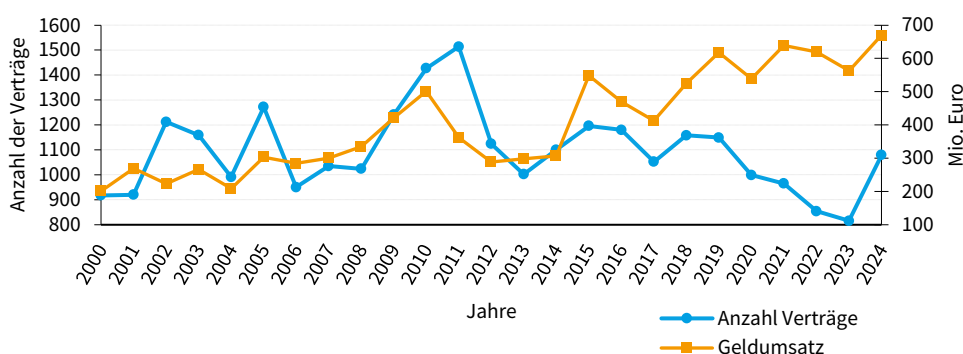
Preisentwicklung

Durch eine steigende Nachfrage in fast allen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr ist das Preisniveau wieder etwas gestiegen.

Die Preise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Berichtsjahr 2024 um rund - 5 % gefallen. Grundstücke für Einfamilienhäuser stiegen um rund + 4 % an. Auch in guten Wohnlagen gab es erstmals einen Preistrückgang. Bei bebauten Grundstücken (individueller Wohnungsbau) sind die Preise in durchschnittlichen und guten Wohnlagen sowohl beim Neubau als auch beim Wiederverkauf nahezu stagniert. Hier lag das Preisniveau bei +/- 2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Auf dem Markt für Wohnungs- und Teileigentum ist das Preisniveau für Wohnungen im Bestand um - 2,1 % zurückgegangen. Im Neubau konnte ein Anstieg von + 28 % festgestellt werden.

Die insgesamt wenigen Kauffälle bei land- und forstwirtschaftlichen Nutzgrundstücken lassen nur eine grobe Aussage zum Preisniveau zu. Gegenüber 2023 stiegen diese an. Der Kaufpreis für Ackerflächen lag 2024 durchschnittlich bei 8,00 €/m², für Grünlandflächen bei 4,95 €/m² und für Waldflächen inklusive Bestockung bei 5,10 €/m².



Anmerkung

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

Entwicklung Anzahl der Verträge und Geldumsatz 2000 – 2024

2.3 Gesamtumsätze

Die Anzahl der registrierten Verkaufsobjekte umfasst alle dem Gutachterausschuss übermittelten Kauffälle den Eigentumsübergang von Immobilien und Grundstücken betreffend. Tauschverträge, Erbbauvertragsverträge, Zuschlagsbeschlüsse sowie Auseinandersetzungen sind hier inbegriffen. Ausgewertet werden alle Verträge, gleichwohl sie ggf. auf Grund

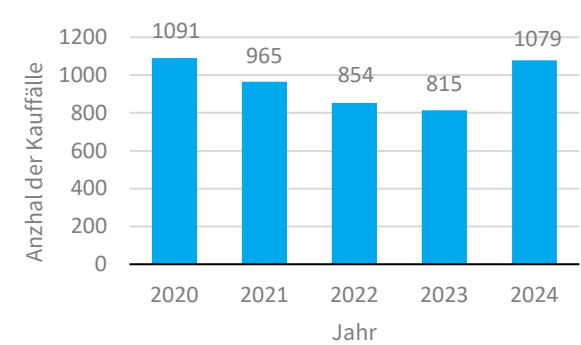
von beeinflussenden Umständen auf die Preisbildung in Form von Verwandtschafts- oder Geschäftsverhältnissen für spätere Auswertungen ungeeignet sind. In den anderen nicht zuzuordnenden Immobilienarten werden zum Beispiel Gemeinbedarfsgrundstücke oder sonstige Kauffälle erfasst. In den Auswertungen wird zwischen den folgenden Teilmärkten und einzelnen Grundstücksarten unterschieden:

Teilmarkt	Grundstücksart
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	• Ackerflächen • Grünlandflächen • Waldflächen (mit Bestockung) • übrige land- und forstwirtschaftlichen Flächen
unbebaute Bauflächen	• Wohnbauland • individueller Wohnungsbau • Geschosswohnungsbau • gewerbliche Bauflächen • Industrie und Produktion • gewerbliche Nutzung • alle übrigen unbebauten Bauflächen • inkl. Abbruchgrundstücke
bebaute Grundstücke	• 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	• 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.

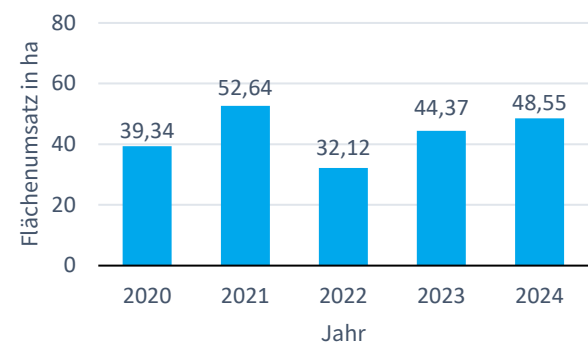
Definition Teilmärkte mit Grundstücksarten

Teilmarkt		2020	2021	2022	2023	2024
land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF)	Anzahl	8	22	14	19	23
	Flächenumsatz (ha)	5,91	22,36	4,47	10,79	12,95
	Geldumsatz (Mio. €)	0,41	1,14	0,44	0,62	2,27
unbebaute Bauflächen (ub)	Anzahl	64	40	28	32	31
	Flächenumsatz (ha)	8,08	4,95	5,16	3,38	2,35
	Geldumsatz (Mio. €)	37,38	39,41	30,06	9,74	15,24
bebaute Grundstücke (bb)	Anzahl	248	234	236	220	269
	Flächenumsatz (ha)	20,68	24,06	19,33	28,05	30,55
	Geldumsatz (Mio. €)	310,59	401,93	411,59	411,96	463,92
Wohnungs- und Teileigentum (WTE)	Anzahl	691	650	565	536	730
	Geldumsatz (Mio. €)	188,92	196,29	175,15	140,68	188,43
alle übrigen nicht zuzuordnende Immobilienarten (sonstige)	Anzahl	80	19	11	8	26
	Flächenumsatz (ha)	4,67	1,27	3,16	2,15	2,7
	Geldumsatz (Mio. €)	1,58	0,49	2,38	0,32	0,25
Summe	Anzahl	1091	965	854	815	1079
	Flächenumsatz (ha)	39,34	52,64	32,12	44,37	48,55
	Geldumsatz (Mio. €)	538,88	639,26	619,62	563,32	670,11

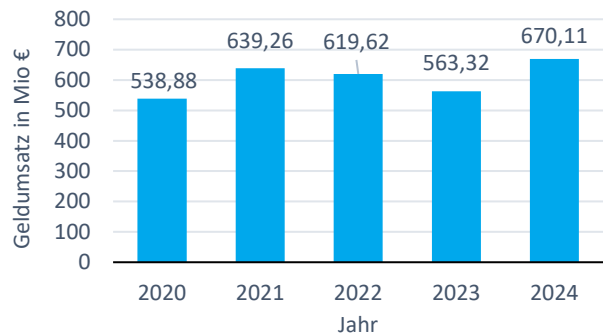
Gesamtumsätze in den Teilmärkten



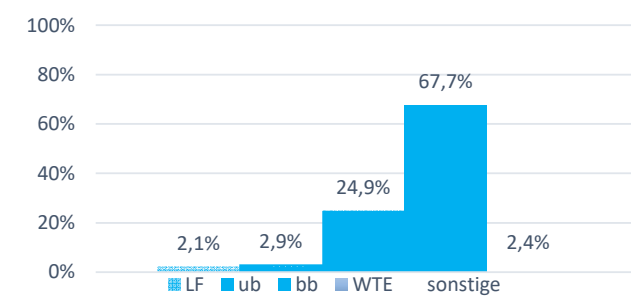
Anzahl der Kauffälle



Flächenumsatz



Geldumsatz



Prozentuale Aufteilung der Kauffälle 2024 nach Teilmärkten