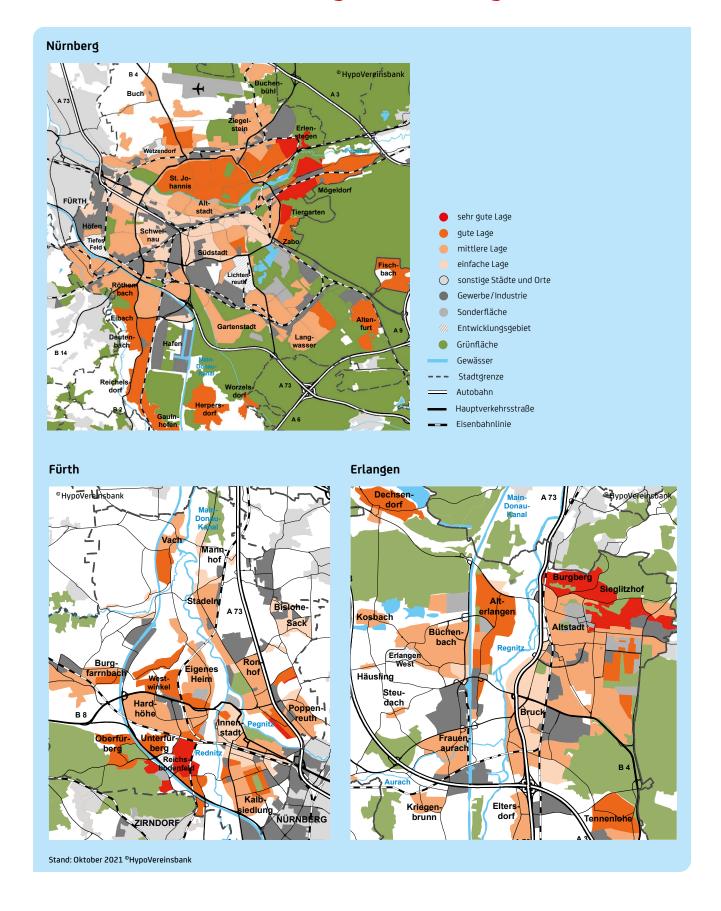
# Wohnimmobilien-Marktbericht Städtedreieck Nürnberg – Fürth – Erlangen

Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte, Trends und Perspektiven.

November 2021



# Wohnimmobilienmarkt Nürnberg – Fürth – Erlangen



# Die Mieten und Preise auf einen Blick

Nürnberg – Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m² Wfl. zzgl. NK Trend	13,00−15,50	11,50−13,50 <b>②</b>	10,00−12,00 <b>②</b>	8,50-10,50
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m² Wfl. Trend	6.100−7.700 <b>②</b>	5.500-6.400 <b>2</b>	4.800−5.700 <b>②</b>	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – € / m² Wfl. Trend	4.500−5.700 <b>②</b>	3.800−4.700 <b>②</b>	3.200−4.100 <b>②</b>	2.700 – 3.300 <b>2</b>
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) Einfamilienhäuser³ (in Tsd. €) Doppelhaushälften⁴ (in Tsd. €) Reihenhäuser⁵ (in Tsd. €) Bauland⁵ (in €/m²)	940 – 1.600 820 – 1.000 740 – 900 990 – 1.700	820-960 700-830 660-770 740-1.100	630 – 840 580 – 740 550 – 690 530 – 760	540 – 680 480 – 600 450 – 580 380 – 550

Fürth – Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m² Wfl. zzgl. NK Trend	11,00−13,00 <b>②</b>	9,50–12,00 <b>②</b>	8,50-10,00	7,50–9,00 <b>2</b>
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m² Wfl. Trend	5.300−6.200 <b>②</b>	4.700−5.700 <b>②</b>	4.300−4.900 <b>②</b>	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m² Wfl. Trend	3.600−4.800 <b>②</b>	3.100−3.700 <b>②</b>	2.700−3.200 <b>②</b>	2.400–2.900 <b>2</b>
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) Einfamilienhäuser³ (in Tsd. €) Doppelhaushälften⁴ (in Tsd. €) Reihenhäuser⁵ (in Tsd. €) Bauland⁵ (in €/m²)	760 – 1.100 700 – 860 640 – 720 910 – 1.200	610-810 570-730 530-650 600-930	550-680 510-600 460-560 510-620	490-560 460-520 420-480 340-530

Erlangen – Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m² Wfl. zzgl. NK Trend	13,50−16,00 <b>②</b>	12,00 – 14,00	10,00−12,50 <b>②</b>	8,50 – 10,50
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m² Wfl. Trend	6.400−7.900 <b>②</b>	5.800-6.700 <b>2</b>	4.900−5.900 <b>②</b>	geringes Angebot
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – € / m² Wfl. Trend	5.100−6.000 <b>∑</b>	4.500−5.300 <b>②</b>	3.400-4.600 <b>2</b>	2.700–3.500 <b>2</b>
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre) Einfamilienhäuser³ (in Tsd. €) Doppelhaushälften⁴ (in Tsd. €) Reihenhäuser⁵ (in Tsd. €) Bauland⁵ (in €/m²)	910 – 1.600 810 – 1.000 geringes Angebot 970 – 1.700	860-1.000 720-850 690-800 770-1.100	620-870 590-760 560-710 550-810	520-660 480-600 450-580 400-570

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: Oktober 2021; <sup>©</sup>HypoVereinsbank

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> mit ca. 140 m² Wohnfläche

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> mit ca. 125 m² Wohnfläche

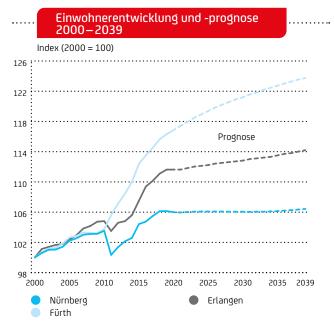
<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> mit ca. 115 m² Wohnfläche

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

# Die Marktübersicht – Nürnberg – Fürth – Erlangen

## Rahmenbedingungen

- Das Städtedreieck Nürnberg Fürth Erlangen, Herzstück der "Metropolregion Nürnberg", liegt in Mittelfranken und somit im Zentrum Nordbayerns.
- Die Region zeichnet sich durch eine Vielzahl von Standortqualitäten aus. Hierzu zählt die zentrale Lage im Bundesgebiet mit guter Verkehrsanbindung in alle Richtungen (Autobahnen A 3, A 6, A 9, diverse ICE-Strecken über Nürnberg). Eine hohe Lebensqualität bei vergleichsweise günstigen Lebenshaltungskosten basiert auf einem vielfältigen Freizeitangebot, attraktiven Naherholungsmöglichkeiten und einem breiten Spektrum an Bildungseinrichtungen.
- Entsprechend positiv entwickelten sich die Städte mit bedeutenden Einwohner- und Beschäftigtenzuwächsen in der 2010er-Jahren (siehe Grafik). Mit Beginn der Corona-Pandemie sind diese jedoch ins Stocken geraten.
- Nahezu gleichbleibende Einwohner- und Beschäftigtenzahlen verzeichnen Erlangen und Fürth und nur geringfügige Verluste musste Nürnberg hinnehmen. Die vorübergehend gestiegenen Arbeitslosenquoten sind bereits wieder rückläufig und bewegen sich immer noch auf eher niedrigem Niveau.
- Die Wirtschaftskraft ist unterschiedlich verteilt. Erlangen ist der stärkste Standort mit der geringsten Arbeitslosigkeit und der höchsten Kaufkraft. Fürth hat im vergangenen Jahrzehnt einen dynamischen Aufholprozess durchlaufen, sodass sich die wirtschaftlichen Kenngrößen weitgehend dem Nürnberger Niveau angenähert haben.
- Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik sieht unterschiedliche und insgesamt abgeschwächte Entwicklungstendenzen für die Metropolregion. Ein uneingeschränktes weiteres Wachstum wird lediglich in Fürth erwartet.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2011: Korrektur im Rahmen des Zensus

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Die krisenbedingten wirtschaftlichen Verwerfungen sind bisher geringer als erwartet und haben zu keinerlei Einbußen bei der Wohnraumnachfrage geführt.
- Diese ist in allen drei Städten angesichts der jahrelangen positiven Einwohnerentwicklung, des anhaltenden Niedrigzinsumfelds sowie der während der Corona-Monate gewachsenen und veränderten Wohnwünsche außerordentlich groß. Sie traf auf ein zumindest vorübergehend knapperes Angebot, da vor allem Bestandsimmobilien seltener auf den Markt kamen.
- Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage hat sich noch weiter geöffnet, sodass die Preisentwicklung unter Corona überdurchschnittlich angezogen hat.
- Im Städtedreieck wurde im letzten Jahrzehnt der Wohnungsbau mit einem insgesamt hohen Bauvolumen forciert.
   An allen Standorten verliert das neue Eigenheim stetig an Bedeutung zugunsten eines stark anziehenden Geschosswohnungsbaus. In Nürnberg und Fürth dominieren derzeit Eigentumswohnungen (ETW) das Baugeschehen.
- Trotz ihrer direkten Nachbarschaft handelt es sich um eigenständige, abgegrenzte Wohnungsmärkte. Der überwiegende Teil der Kauf- und Mietinteressenten ist bei der Suche auf die jeweils favorisierte Stadt fixiert. Dank des günstigeren Preisniveaus gewinnt Fürth dennoch auch Zuzügler aus den Nachbarstädten.

# Perspektiven

- Die Metropolregion wird trotz verminderter Dynamik auch weiterhin zu den bedeutendsten Wachstumsregionen in Deutschland zählen. Deshalb dürften der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnimmobilien aller Art entsprechend hoch bleiben
- Das Marktumfeld bleibt zudem mit Blick auf die bisher weitgehende Unabhängigkeit des Wohnungsmarktes von der Pandemie und das niedrige Zinsniveau weiterhin positiv.
- Ein Ende der Preisrallye ist somit schon angesichts des aufgestauten Nachholbedarfs noch nicht in Sicht. Generelle Preisrückgänge bleiben vorerst unwahrscheinlich, denn es wird trotz lebhaftem Baugeschehen nicht spekulativ gebaut. Das inzwischen sehr hohe Preisniveau könnte jedoch dazu beitragen, den Preisanstieg allmählich zu verlangsamen. Erst bei nachhaltig sinkender Nachfrage sind spürbare Preiskorrekturen zunächst bei Immobilien mit individuellen Schwächen möglich.

	Nürnberg	Fürth	Erlangen
Einwohnerstand (03/2021)	514.349	128.420 🔊	112.234 🔕
Arbeitslosenquote 08/2021; alle zivilen Erwerbspersonen	5,9 % 🗪	5,4% •	4,1% •
Kaufkraft-Kennziffer (2021) Bundesdurchschnitt = 100	104,1 •	106,1	119,7 🗗
Fertiggestellte Wohn- einheiten in neuen Wohn- gebäuden* (2020)	1.544 🛭	611	339 🔊

\* inkl. Wohnheimer

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

# Nürnberg

## Rahmenbedingungen

- Die Frankenmetropole ist die zweitgrößte Stadt Bayerns. Sie verfügt mit dem historischen Flair ihrer Innenstadt, der vorteilhaften Infrastrukturausstattung und einem vielfältigen Arbeitsmarkt (Dienstleistungen, u.a. GfK, Bundesagentur für Arbeit; Industrieunternehmen aus den Branchen Maschinenbau, Elektrotechnik, Druckindustrie) über eine gute Wohn- und Lebensqualität. Der Hochschulstandort (rd. 26.000 Studierende) wird mit der neu gegründeten Technischen Universität (TU) weiter gestärkt werden (+6.000 Studierende).
- Vor allem eine positive Wanderungsbilanz hat Nürnberg jahrelang wachsen lassen und die anhaltenden natürlichen Bevölkerungsverluste (mehr Sterbefälle als Geburten) mehr als kompensiert (Grafik Seite 4). Bereits seit 2019 ziehen jedoch deutlich weniger Menschen zu, sodass die Einwohnerzahl leicht rückläufig ist. Prognosen zufolge wird sich der Bevölkerungsstand nunmehr weitgehend auf dem erreichten Niveau einpendeln.

# Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Engpässe in allen Wohnimmobiliensegmenten führen bereits seit einigen Jahren zu steigenden Mieten und Kaufpreisen, so auch in den Krisenjahren 2020 / 2021.
- Nachdem 2019 erstmals seit langer Zeit weniger als 1.000 neue Wohneinheiten (WE) errichtet wurden, kamen 2020 deutlich mehr neue Objekte auf den Markt (+40%, siehe Grafik). Vor allem Eigentumswohnungen dominierten das Baugeschehen, während die Anzahl neuer Eigenheime weit unter dem Durchschnitt blieb.
- Angesichts des Wohnungraummangels forciert die Stadt die Ausweisung von Bauflächen. Gleich mehrere große Baugebiete sind in der Entwicklung: Stadtteil "Lichtenreuth"/ehem. Südbahnhof für u.a. TU und rd. 6.000 Einwohner, "The Q"/Quelle-Areal (Umbau zu 1.100 WE), "Luitpoldviertel" (450 WE). In Planung sind: "Tiefes Feld" und "Wetzendorf" (ca. 1.200 bzw. 1.350 WE).

# Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Das Angebot an Eigenheimen, das in Nürnberg traditionell gering ist, ist angesichts des zunehmenden Baugrundmangels und der teils coronabedingten geringen Verkaufsbereitschaft der Bestandshalter heute besonders begrenzt.
- Der Neubau, der eine zunehmend untergeordnete Rolle spielt, gipfelte 2020 in einem Negativrekord. Baulandausweisungen beschränken sich meist auf begrenzte Teilflächen für Reihen- und Doppelhäuser in größeren Baugebieten oder auf kleinen Arrondierungsflächen.
- Bereits seit 2013 hat sich die Verteuerung der Grundstückskosten beschleunigt, allein um 25% binnen Zweijahresfrist laut Gutachterausschuss. In der stadtweit teuersten Wohnlage in Erlenstegen werden inzwischen Bodenpreise von über 1.600 €/m² verlangt.

# Markt für Eigentumswohnungen

• Eigentumsbildung erfolgt in Nürnberg vor allem über den Erwerb von Wohnungen. Ein umfangreiches Neubauange-

- bot kompensiert das eher schwache Bestandsangebot. Bei guter Marktaufnahme ziehen die Preise ungebremst an.
- Niemals wurden mehr neue Eigentumswohnungen (ETW) realisiert als 2020. Dies sollte bei der Vielzahl der geplanten Projekte auch so bleiben. Zu den größten aktuellen Einzelmaßnahmen zählen: "SEETOR City Campus" (200 WE), "PARK LANE" (135 ETW), "Carlina Park" (100 ETW).

## Markt für Mietwohnungen

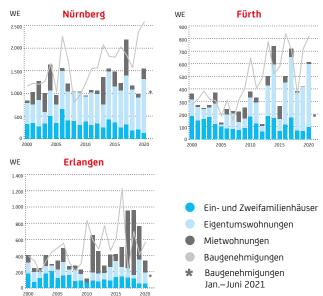
- Der Wohnungsmarkt gilt als stark angespannt. Die Leerstandsrate liegt auf unzureichendem, sehr niedrigem Niveau (0,8 % CBRE-empirica, 2019).
- Die größten Angebotsengpässe bestehen bei preisgünstigen Objekten aller Größen, familiengerechten Einheiten sowie Studentenwohnungen, die größte Auswahl noch bei kleineren Wohnungen (< 60 m²).</li>
- Der Mietwohnungsbau läuft allmählich an (u. a. einige Studentenwohnheime). Die Leerstandsrate stagnierte zuletzt.
   Bei insgesamt eher moderaten Mietsteigerungen haben sich in den letzten Jahren günstigere Bestände besonders verteuert (ab 8,50 €/m²).

## Perspektiven

- Stabile Einwohnerzahlen sowie das hohe Interesse am Immobilienerwerb im anhaltenden Niedrigzinsumfeld sorgen weiterhin für einen nachhaltigen Wohnungs- und Neubaubedarf in allen Segmenten.
- Die Nachfrage nach Geschosswohnungen (Miet- und ETW) dürfte mit der Realisierung der verschiedenen großen Entwicklungsgebiete besser gedeckt werden und könnte dazu beitragen, den Miet- und Preisauftrieb abzubremsen.
- Eigenheime bleiben hingegen Mangelware. Anhaltend hohe Preissteigerungsraten und eine verstärkte Abwanderung ins Umland sind die Konsequenzen.

# Bautätigkeit in der Region Nürnberg

Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden (WE)\*



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; \*inkl. Wohnheimen

# Fürth

#### Rahmenbedingungen

- Das kreisfreie Oberzentrum Fürth hat dank der gelungenen Umgestaltung seiner Innenstadt und der erfolgreichen Konversion diverser Gewerbe- und Kasernenstandorte deutlich an Attraktivität gewonnen.
- Dank der heute breit aufgestellten Wirtschaft in der ehemaligen Industriestadt hat sich u.a. der Forschungssektor gut entwickelt. Seit 2007 trägt Fürth den Titel "Wissenschaftsstadt". Innovationsschwerpunkte liegen vor allem in den Bereichen Solartechnologie und neue Materialien.
- Mit einer prozentualen Bevölkerungszunahme von rund 10 % in der letzten Dekade (knapp 12.000 neue Einwohner) ist die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens das Wachstumszentrum im Städtedreieck. Sie ist zudem in dieser Gruppe die einzige, die dank anhaltend hoher Zuzugszahlen noch nahezu ungebremst weiterwachsen dürfte (Grafik Seite 4).

#### Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Infolge des sehr starken Bevölkerungswachstums ist die Nachfrage sowohl nach Mietwohnungen als auch nach Kaufobjekten ungebrochen hoch.
- Der Wohnungsbau ist mit Schwankungen seit 2013 tendenziell doch rege (rd. 520 WE p.a., Grafik Seite 5). Trotz geringer Genehmigungszahlen im ersten Halbjahr lassen die Werte der vergangenen beiden Jahre eine anhaltend hohe Bauproduktion in naher Zukunft erwarten.
- Das Preis- und Mietniveau liegt unter dem der Nachbarstädte. Der Abstand verringert sich jedoch zusehends, da die Teuerungsraten in vielen Immobiliensegmenten in den letzten Jahren in Fürth häufig höher ausfielen.
- Die beliebtesten Wohnlagen befinden sich vor allem im Südwesten. Dazu zählen u.a. Dambach sowie Teile von Unter- und Oberfürberg.

# Markt für Eigenheime und Baugrundstücke

- Immer schwieriger gestaltet sich im Stadtgebiet die Suche nach einem Eigenheim oder nach entsprechendem Baugrund.
- Wegen des weitgehenden Ausverkaufs ist der durchschnittliche Grundstückspreis in den ersten sechs Monaten im Jahr 2021 mit mehr als 18 % sprunghaft angestiegen (Gutachterausschuss).
- Mangels Baumöglichkeiten verlagert sich die Nachfrage verstärkt auf ältere Eigenheime. Die Preisentwicklung ist entsprechend dynamisch.
- Das Neubauangebot ist äußerst begrenzt. Dennoch entstehen immer wieder einzelne Maßnahmen, etwa im "Westwinkel" (ehemaliges Norma-Gelände), wo 45 kostengünstige Reihenhäuser entstehen werden.

## Markt für Eigentumswohnungen

 Hohe Verkaufszahlen dokumentieren die anhaltende Beliebtheit dieses Immobilientyps selbst im durch Einschränkungen geprägten Corona-Jahr 2020.

- Der Neubau- und Bestandsmarkt sind aktuell von gegensätzlichen Rahmenbedingungen geprägt: Die Auswahl an neuen Eigentumswohnungen ist dank enormer Fertigstellungszahlen vielfältig, sodass sich der Preisauftrieb im Neubausektor zuletzt abgeschwächt hat (+5%, 1. Halbjahr 2021, Gutachterausschuss). Zu den größten Neubauprojekten zählen derzeit: "Alfred-Nobel 59"/Stadeln; "Wohnquartier Flößau 100"/Südstadt, "Tristan und Isolde"/Südstadt.
- Dagegen führt ein immer noch sehr überschaubares Angebot an älteren Einheiten derzeit zu besonders stark steigenden Preisen (+15 %, ebenda).

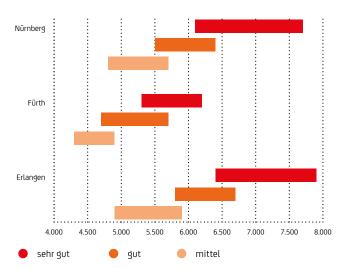
## Markt für Mietwohnungen

- Der minimale und anhaltend schrumpfende Leerstand belegt die erheblichen Versorgungsengpässe bei Mietwohnraum (0,9 %, CBRE-empirica 2019). Die Situation hat sich in Fürth inzwischen so weit verschlimmert, dass sie mit den zuvor schlechter gestellten Nachbarstädten fast vergleichbar ist.
- In den vergangenen drei Jahren wurden kaum neue Mietwohnungen errichtet, weshalb die Mieten erneut merklich angezogen haben. In guten Wohnlagen sind mittlerweile 9,50 bis 12,00 €/m² zu bezahlen.
- Derzeit werden im "Westwinkel" 190 Einheiten errichtet.
   Daneben sind diverse überwiegend kleinere Projekte im Bau.

# Perspektiven

- Fürth wird mit fortschreitendem Strukturwandel als Wohnstandort immer attraktiver. Solange das im Vergleich zu den Nachbarstädten etwas günstigere Preis- und Mietniveau bestehen bleibt, dürfte die Stadt zahlreiche Neubürger anziehen.
- Mit dem stadtgrößten und zudem ersten klimaneutralen Projekt am Reichsbodenfeld (310 WE, alle Gebäudetypen) gelangen unter anderem auch wieder Bauflächen für Eigenheime auf den Markt.

Preise für Eigentumswohnungen in der Region Nürnberg (in €/m²) nach Wohnlage



Quelle: HypoVereinsbank 2021; Neubau und neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m² Wohnfläche

# Erlangen

# Rahmenbedingungen

- Die mittelfränkische Universitätsstadt (rd. 28.000 Studierende) gilt als Hightechzentrum Nordbayerns. Die Wirtschaftsstruktur wird stark von Siemens (Medizin-, Verkehrs- und Anlagentechnik) und der Universität mit einer Vielzahl von Instituten sowie Forschungseinrichtungen dominiert. Zudem schreitet der Ausbau der Stadt zum Kompetenzzentrum für Medizin, Medizintechnik und Pharmazie weiter voran.
- Angesichts niedriger Arbeitslosigkeit und hoher Kaufkraft führt Erlangen nicht nur mit jeweiligen Bestwerten den Städteverbund an, sondern ist nach München auch die wohlhabendste Stadt Deutschlands.
- Die Lebensqualität in Erlangen wird sehr geschätzt. Dies hat lange Zeit viele Menschen angezogen, darunter zahlreiche Studierende. 2021 leicht rückläufige Einwohnerzahlen unterstützen die Prognose des Statistischen Landesamts, die allmählich eine deutliche Abschwächung des Wachstums sieht (Grafik Seite 4).

# Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Vor dem Hintergrund der besseren wirtschaftlichen Rahmendaten liegt das Miet- und Kaufpreisniveau hier innerhalb der Metropolregion am höchsten. Zudem ist Erlangen nach München die zweitteuerste Stadt Bayerns.
- Dennoch klettern die Preise immer weiter. Die jüngeren Steigerungsraten sind dabei ähnlich hoch wie in Nürnberg, aber in den meisten Segmenten niedriger als in Fürth.
- Nach drei Jahren mit reger Bautätigkeit konnten 2020 nur wenig neue Wohnungen fertiggestellt werden (Grafik Seite 5). Neben einem äußerst schwachen Ergebnis beim Eigenheimbau brach auch der Geschosswohnungsbau massiv ein. Der Blick auf die Genehmigungszahlen lässt keine bedeutende Steigerung erwarten.

# Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Der Wunsch nach einem Eigenheim kann im Stadtgebiet kaum erfüllt werden. Es mangelt sowohl an Baugrund als auch an Kaufobjekten.
- Baulandausweisungen erfolgen nur vereinzelt in kleineren Gebieten oder Teilflächen und überwiegend für Reihen- und Doppelhäuser. So wird im letzten Bauabschnitt von Erlangen West II "Breite Äcker"" neben gefördertem Mietwohnungsbau auch verdichteter Einfamilienhausbau ermöglicht. Am Ortsrand von Bruck (Noetherstraße) sind 23 Reihenhäuser geplant. Zudem werden Baugrundstücke in Steudach (65) und mittelfristig im Ortsteil Häusling (22) ausgewiesen.
- Noch ist auch das Angebot an älteren Häusern sehr limitiert.
  Dies könnte sich perspektivisch ändern, wenn vermehrt
  Objekten in den gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen
  auf den Markt kommen, wo der Generationswechsel erst
  anläuft (u.a. Reuth, Kosbach, Alterlangen).

## Markt für Eigentumswohnungen

- Entgegen der anderenorts üblichen hohen Produktionszahlen werden in Erlangen vergleichsweise wenig neue Eigentumswohnungen in eher kleinteiligen Projekten realisiert. Entsprechend stark verlagert sich die Nachfrage auf ältere Einheiten. Dieser steht ein nahezu leergefegter Markt gegenüber.
- Die hohe Attraktivität von Eigentumswohnungen hat die Preise innerhalb der vergangenen zehn Jahre mehr als verdoppeln lassen. Dabei haben sich vor allem neue Objekte in der Summe verteuert, allerdings sind die Preise für ältere Einheiten zuletzt noch stärker gestiegen.

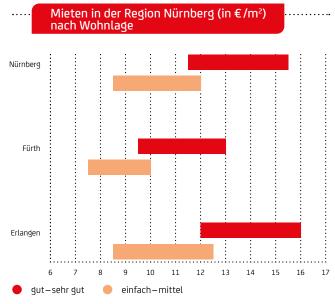
## Markt für Mietwohnungen

- Trotz der vielen Mietwohnungen, die insbesondere zwischen 2017 und 2019 errichtet wurden (v.a. Nachverdichtung älterer Wohnsiedlungen) sind immer weniger freie Wohnungen verfügbar (Leerstand: 0,4 % CBRE-empirica, 2019).
- Deshalb forciert u.a. die städtische Wohnbaugesellschaft die Nachverdichtung in ihren Beständen weiter (insges. 2.000 WE bis 2024). Um mehr Wohnraum für Studierende zu schaffen, sind in den letzten Jahren zudem viele frei finanzierte Apartments entstanden.
- Mietwohnungen kosten mittlerweile bei Neuvermietung vor allem in einfachen Lagen deutlich mehr (ab 8,50 €/m²). In Top-Lagen sind bis zu 15,50 €/m² fällig.

# Perspektiven

- Die Flächenpotenziale sowohl für die Innenentwicklung als auch die Ausweisung von neuen Baugebieten am Stadtrand werden immer weniger.
- Dies wird die Bautätigkeit negativ beeinträchtigen. Vorbehaltlich geänderter Rahmenbedingungen (Zinsen, Bevölkerungsentwicklung) dürfte dies die Miet- und Kaufpreisentwicklung eher noch beschleunigen.

Annette Kremer/Ernst Wild



Quelle: HypoVereinsbank 2021; Neubau und neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m² Wohnfläche



Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

# Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

#### Privatkunder

Marco Neubauer | 089 378-37424 | marco.neubauer@unicredit.de

# **Private Banking**

Maurizio Esposito | 0911 2164-1319 | maurizio.esposito@unicredit.de

#### Geschäftskunden

Stefan Rieger | 0911 2164-1464 | stefan.rieger@unicredit.de

# Gewerbliche Immobilienkunden

Markus Küffner | 0911 2164 2900 | markus.kueffner@unicredit.de



Die Bank für alles, was wichtig ist.



Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.