



# Wohnimmobilien- Marktbericht Nürnberg – Fürth – Erlangen



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

November 2024

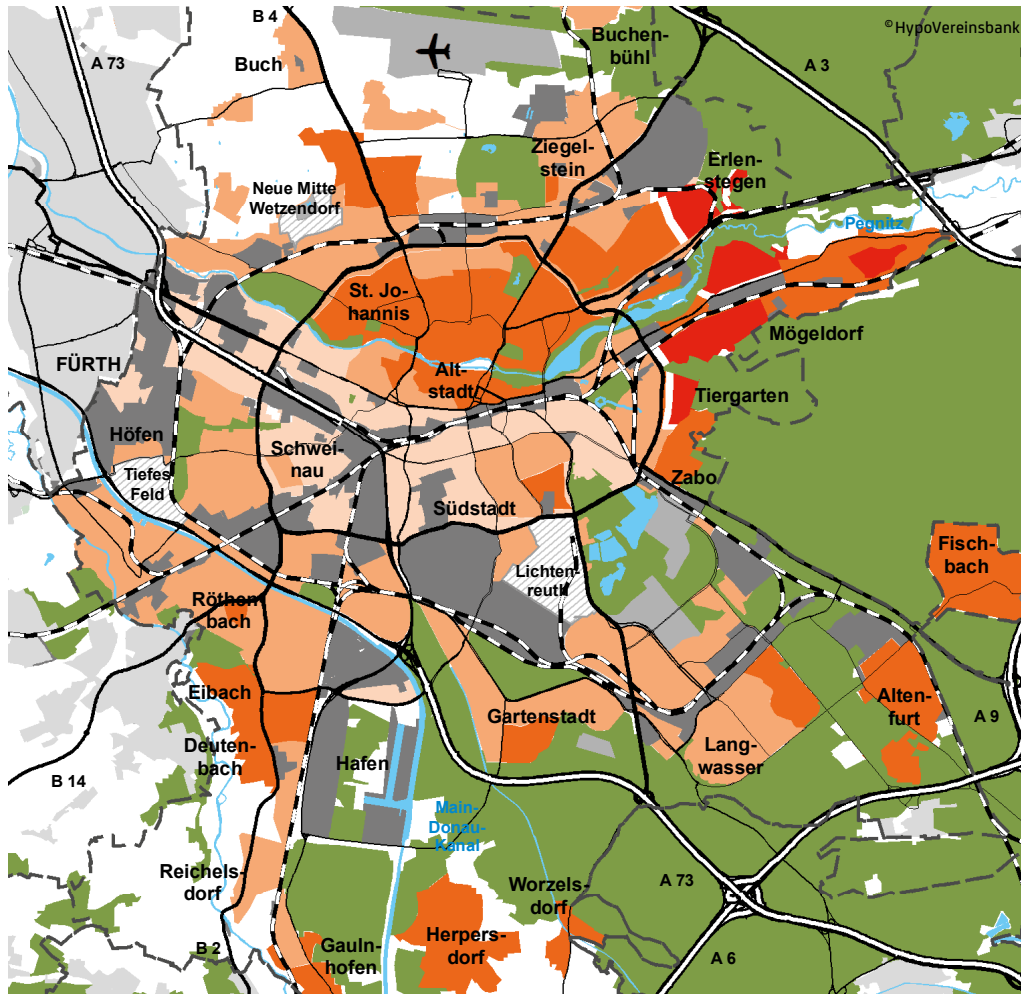


Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf  
[hvb.de/immobilien-marktberichte](https://hvb.de/immobilien-marktberichte)

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Nürnberg: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	14,00–16,50 ↕	12,50–14,50 ↕	11,00–13,00 ↕	9,00–11,50 ↕
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	6.800–8.300 ↕	6.000–7.000 ↕	5.300–6.200 ↕	geringes Angebot
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	4.500–5.700 ↕	3.800–4.700 ↕	3.100–4.100 ↕	2.500–3.200 ↕
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	930–1.500	800–940	610–820	530–660
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	800–980	680–810	560–720	470–580
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	730–880	640–750	530–670	440–570
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	970–1.500	720–1.000	510–740	360–530

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.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Oktober 2024; ©HypoVereinsbank



# Die Marktübersicht – Nürnberg

## RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Frankenmetropole ist die zweitgrößte Stadt Bayerns sowie Namensgeberin und der größte Ort der gleichnamigen Metropolregion. Sie verfügt mit dem historischen Flair ihrer Innenstadt, der guten Infrastruktur und einem vielfältigen Arbeitsmarkt (Dienstleistungen – u.a. GfK, Bundesagentur für Arbeit –, Industrieunternehmen der Branchen Maschinenbau, Elektrotechnik, Druckindustrie) über eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Der Hochschulstandort (rd. 26.500 Studierende) wurde zuletzt mit der neu gegründeten Technischen Universität gestärkt.
- Angesichts hoher Zuwanderungszahlen, die nur während der Pandemie kurzfristig geringer ausfielen, wächst Nürnberg beständig. Dies kompensiert die anhaltenden natürlichen Bevölkerungsverluste (mehr Sterbefälle als Geburten) überdeutlich. Trotz des zuletzt wieder höheren Sterbeüberschusses lassen die vielen Zuzüge aus dem Ausland (v.a. Ukraine) die Bevölkerungszahl weiterhin deutlich steigen.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Wohnungsmarkt zeigt sich gut zweieinhalb Jahre nach der abrupten Zinswende weiterhin verhalten. Trotz leichter Belebung seit dem Frühjahr sind die Transaktionszahlen unterdurchschnittlich und längere Vermarktungszeiten prägen weiterhin das Marktgeschehen.
- Die rapide veränderten Rahmenbedingungen führten 2023 zu spürbaren Preisanpassungen. Der Negativtrend ist bei leicht belebter Nachfrage seit dem Frühjahr merklich gebremst, sodass die Preise in einigen Teilsegmenten stagnieren oder sogar geringfügig steigen.
- Ungeachtet der erschwerten Baubedingungen entstanden 2023 so viele Wohnungen wie selten zuvor, wodurch erstmals das gesteckte Neubauziel von 2.000 Wohneinheiten (WE) p.a. erreicht wurde. Viel wurde in der äußeren Innenstadt und am Innenstadtrand gebaut, beim Wohntyp dominieren Eigentumswohnungen.
- Mehrere große Baugebiete befinden sich in der Realisierung bzw. Planung: Stadtteil „Lichtenreuth“ / u.a. TU und rd. 2.500 WE, „The Q“/Quelle-Areal (Umbau zu 1.000 WE), „Tiefes Feld“, „Grüne Mitte Wetzendorf“, „AEG-Nordareal“ (ca. 2.000, 1.200 bzw. 950 WE).

## MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Die Kaufzurückhaltung ist in diesem Segment nach wie vor besonders ausgeprägt. Die Nachfrage hat sich bislang kaum belebt. Demnach stehen die Eigenheimpreise besonders unter Abwärtsdruck.
- Der Neubau, der eine immer geringere Rolle spielt, gipfelte 2023 in einem Negativrekord. Baulandausweisungen beschränken sich meist auf begrenzte Teilflächen für Reihen- und Doppelhäuser in größeren Baugebieten oder auf kleine Arrondierungsflächen.
- Gefragt sind derzeit eher bezahlbare vielfach kleinere Objekte. Das Angebot ist wegen des hohen Nürnberger Preisniveaus jedoch begrenzt, sodass vor allem junge Familien ins preisgünstigere Umland ausweichen.

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumsbildung erfolgt in Nürnberg vor allem über den Erwerb von Wohnungen. Trotz des wieder positiven Zinsumfeldes belebt sich das Geschäft nur allmählich. Kapitalanleger:innen sind derzeit kaum aktiv.
- In den vergangenen vier Jahren wurden rd. 1.200 neue Eigentumswohnungen p.a. fertiggestellt. Auch heute ist das Neubauangebot umfangreich, was den Verkauf zusätzlich erschwert. Angesichts hoher Einstandspreise für Baugrund und der hohen Baustoffpreise sind die Preiszugeständnisse der Bauträger bislang jedoch begrenzt.
- Höher sind die Abschläge bei älteren Wohnungen, insbesondere mit Lage- und Ausstattungsmängeln sowie schlechter Wärmebilanz.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Mietwohnungsmarkt ist von deutlicher Anspannung gekennzeichnet und derzeit in besonderem Maße belastet. Die hohe Zahl der Schutzsuchenden (v.a. aus der Ukraine) sowie Personen, die ihre Kaufabsicht zurückstellen mussten, drängen bzw. verharren in diesem Marktsegment. Wohnen auf Zeit und möbliertes Wohnen verknappen das frei verfügbare Angebot zusätzlich.
- Die Leerstandsrate liegt auf unzureichendem, sehr niedrigem Niveau (0,8 % CBRE-empirica 2022). Die größten Angebotsengpässe bestehen bei preisgünstigen Objekten aller Größen, familiengerechten Einheiten sowie Studierendenwohnungen. Größer ist dagegen das Angebot an den teureren Neubauwohnungen.
- Die beständig steigenden Mieten liegen in guter Wohnlage mittlerweile zwischen 12,50 und 14,50 €/m<sup>2</sup>.

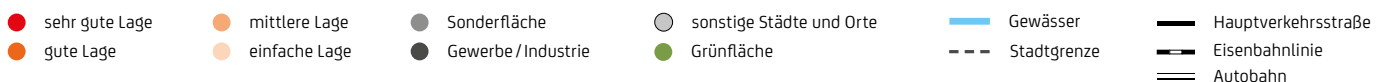
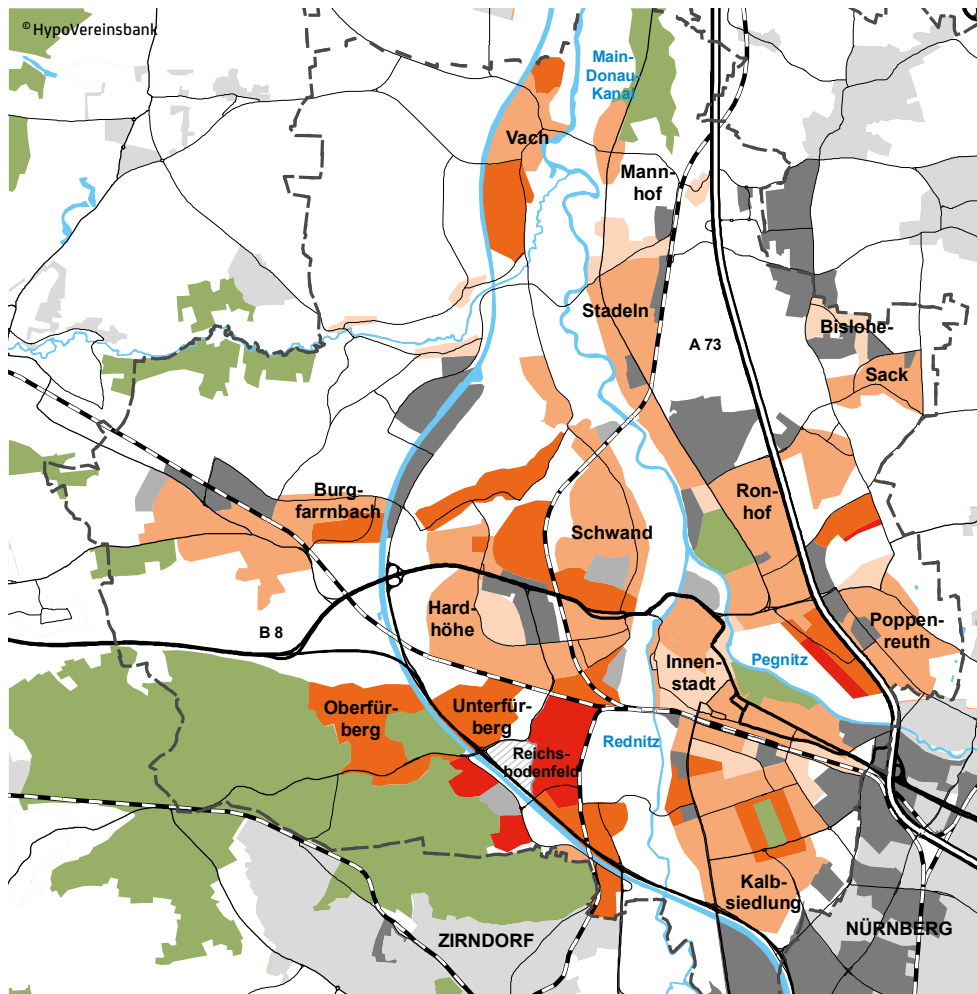
## PERSPEKTIVEN

- Das Marktumfeld bleibt mit Blick auf das Bevölkerungswachstum, den bestehenden Wohnraumangel und den robusten Arbeitsmarkt prinzipiell positiv.
- Die sich stabilisierenden Preise werden zunehmend als Wendepunkt der negativen Preisentwicklung zumindest bei nachfragerechten und jüngeren Objekten interpretiert. Ob sich diese Einschätzung nachhaltig bestätigt, bleibt noch abzuwarten.
- Der Mietwohnungsmarkt steht weiter vor Herausforderungen. Angesichts der eingetrübten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist vorerst keine grundlegende Bauoffensive zu erwarten. Weitere Mietsteigerungen scheinen unausweichlich.

Nürnberg		Trend
Einwohnerstand (12 / 2023)	526.091	↕
Arbeitslosenquote (08 / 2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	6,5 %	↕
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	102,6	↕
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2023)	2.083	⬇️

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit  
\* inkl. Wohnheimplätzen

# Wohnimmobilienmarkt Fürth: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	12,50–14,50 ↕	11,00–13,00 ↕	9,50–11,50 ↕	8,00–10,00 ↕
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	5.700–6.700 ↕	5.100–6.000 ↕	4.700–5.300 ↕	geringes Angebot
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	3.400–4.600 ↕	3.000–3.500 ↕	2.500–3.100 ↕	2.200–2.700 ↕
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	730–1.000	590–780	520–650	460–540
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	680–840	550–710	490–580	440–500
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	620–700	510–630	440–540	400–460
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	890–1.000	580–910	490–600	330–510

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.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Oktober 2024; ©HypoVereinsbank

# Die Marktübersicht – Fürth

## RAHMENBEDINGUNGEN

- Das kreisfreie Oberzentrum Fürth gehört zum Kerngebiet des Ballungsraums Nürnberg. Dank der gelungenen Umgestaltung ihrer Innenstadt und der erfolgreichen Konversion diverser Gewerbe- und Kasernenstandorte hat die Stadt deutlich an Attraktivität gewonnen.
- Bei einer 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 (rd. 12.200 neue Einwohner:innen) ist die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens ein wesentlicher Wachstumsmotor in dem Städtedreieck.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der langjährige Immobilienboom am Wohnungsmarkt, in dem es mit den Miet- und Kaufpreisen stetig bergauf ging, ist auch in Fürth in eine Korrekturphase übergegangen.
- Seit mehr als zwei Jahren bestimmt eine schwache Nachfrage das Geschehen. Nach besonders hohen Einbußen 2023 belebt sich das Geschäft seit dem Frühjahr 2024, was in einzelnen Segmenten mit stabilen Preisen oder gar leicht steigenden einhergeht.
- Der Wohnungsbau ist deutlich von den eingetrübten Rahmenbedingungen geprägt. Mit nur gut 300 neuen WE wurde das zweitschlechteste Ergebnis der letzten zehn Jahre realisiert. Ebenfalls außergewöhnlich niedrige Genehmigungszahlen lassen in absehbarer Zeit keine Trendwende erwarten.
- Das Preis- und Mietniveau liegt unter dem der Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen, wenngleich sich der Abstand in der Boomphase verringert hat.
- Die beliebtesten Wohnlagen befinden sich vor allem im Südwesten. Dazu zählen u.a. Dambach sowie Teile von Unter- und Oberfürberg, wo auch das große Projekt „Reichsbodenfeld“ (310 WE, alle Gebäudetypen) entstehen soll.

## MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Eigenheime sind weiterhin die begehrteste Form des Wohneigentums, auch wenn die neuen Finanzierungsbedingungen vielfach den Kauf vereiteln – trotz gesunkener Preise.
- Auch angebotsseitig gestaltet sich im Stadtgebiet die Suche nach einem Eigenheim oder nach entsprechendem Baugrund immer schwieriger. Dies führte dazu, dass im vergangenen Jahr nur noch gut 50 neue Eigenheime fertiggestellt wurden.
- Mangels Baumöglichkeiten verlagert sich die Nachfrage auf ältere Eigenheime. Objekte mit Mängeln bieten zudem größeren Verhandlungsspielraum, insbesondere bei energetischen Defiziten.

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Die Verkaufszahlen haben sich 2023 im Vergleich zum Boomjahr 2021 nahezu halbiert. Im laufenden Jahr ist eine Nachfragebelebung aufseiten der Eigennutzer:innen zu beobachten. Die Nachfrage bleibt jedoch noch weit hinter früheren Werten zurück, wohl auch wegen der Kaufzurückhaltung bei Kapitalanleger:innen.
- Ältere Objekte haben bereits spürbare Preiskorrekturen erfahren. Stabiler behaupten sich Neubauwohnungen. Angesichts der gezahlten hohen Einstiegspreise für Grund und Boden sowie der teuren Baukosten nehmen Projektentwickler bisher eher längere Vermarktungszeiten in Kauf, als größere Preiszugeständnisse zu machen.
- Das Neubautätigkeit ist dennoch rückläufig. Zumal noch einige Wohneinheiten aus größeren, bereits abgeschlossenen Neubauprojekten zum Verkauf stehen.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der bereits minimale und weiter schrumpfende Leerstand belegt die erheblichen Versorgungsgenpässe bei Mietwohnraum (0,7 %, CBRE-empirica 2022). Die hohe Zahl der auch in Fürth Schutzsuchenden hat die Situation in den vergangenen beiden Jahren noch verschärft.
- Der Mietwohnungsbau hat darauf bislang nicht reagiert. Seit nunmehr sechs Jahren wurden kaum neue Objekte errichtet, weshalb die Mieten erneut merklich anziehen. In guten Wohnlagen sind jetzt 11,00 bis 13,00 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen.
- Einige Planungen für Mietwohnungen sind in der Umsetzung, u.a. das „Wohnquartier Würzburger Straße“ der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBG (175 WE).

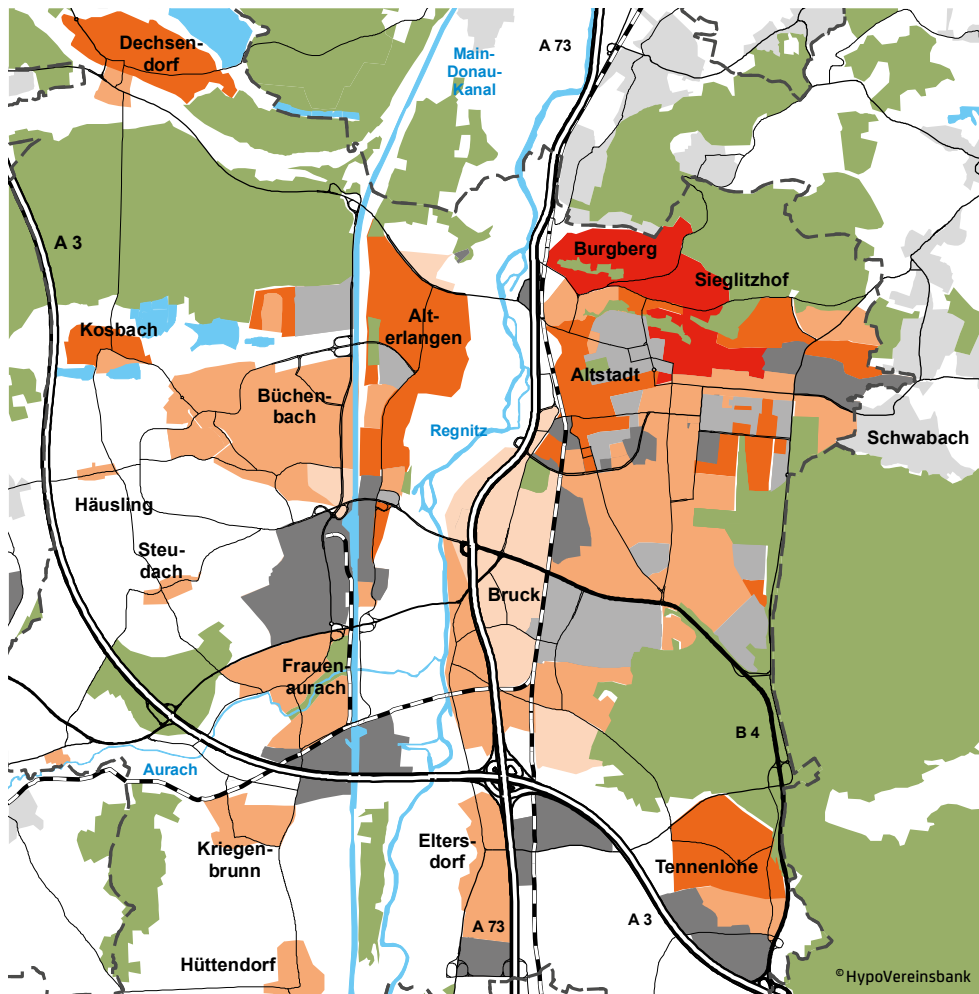
## PERSPEKTIVEN

- Fürth wird mit fortschreitendem Strukturwandel immer attraktiver. Zudem dürfte das im Vergleich zu den Nachbarstädten etwas günstigere Preis- und Mietniveau weiterhin zahlreiche Neubürger:innen anziehen.
- Obwohl die im Vergleich zur Boomphase immer noch ungünstige Relation zwischen Kaufpreis und Zinsen das Marktgeschehen abbremst, stimulieren die zunehmend stagnierenden Preise und die zuletzt sogar sinkenden Zinsen das Kaufverhalten.
- Dies dürfte sich zuerst positiv auf das Preisniveau für gesuchte Objekte (Lage, mängelfreie Objekte) auswirken. Umgekehrt sind Preisabschläge für Immobilien mit erheblichen Mängeln wohl auch weiterhin zu erwarten.

Fürth		Trend
Einwohnerstand (12 / 2023)	132.032	↔
Arbeitslosenquote (08 / 2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	5,8 %	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	104,6	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2023)	310	↔

Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit  
\* inkl. Wohnheimplätzen

# Wohnimmobilienmarkt Erlangen: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- - - Eisenbahnlinie
- = Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	14,50–17,00 ⬇️	13,00–15,00 ⬇️	11,00–13,50 ⬇️	9,50–11,50 ⬇️
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	7.200–8.500 ⬆️	6.400–7.500 ⬆️	5.400–6.600 ⬆️	geringes Angebot
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	5.200–6.300 ⬇️	4.500–5.300 ⬇️	3.400–4.600 ⬇️	2.600–3.500 ⬇️
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	890–1.500	840–980	600–850	510–640
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	790–980	700–830	580–740	470–590
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	670–780	550–700	440–570
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	950–1.500	750–1.000	530–790	380–550

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.

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

3 mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

Stand: Oktober 2024; ©HypoVereinsbank

# Die Marktübersicht – Erlangen

## RAHMENBEDINGUNGEN

- Die mittelfränkische Universitätsstadt (rd. 29.000 Studierende) gilt als Hightech-Zentrum Nordbayerns. Die Wirtschaftsstruktur wird stark von der Siemens AG (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 Bestwerten den Städteverbund an, sondern ist nach München auch die Stadt mit der wohlhabendsten Bevölkerung in Deutschland.
- Die Lebensqualität in Erlangen wird sehr geschätzt. Dies zieht immer mehr Menschen an, darunter zahlreiche Studierende. Trotz der pandemiebedingten Delle stieg die Einwohnerzahl innerhalb der vergangenen zehn Jahre um über 11 %.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Das Erlanger Miet- und Kaufpreinsniveau ist nicht nur innerhalb der Metropolregion am höchsten, sondern nach München auch das zweithöchste in Bayern.
- Trotz der überdurchschnittlichen ökonomischen Rahmendaten ist das Marktgeschehen seit der abrupten Zinswende im Frühjahr 2022 verhalten. Seit einigen Monaten ist ein Aufwärtstrend bei der Nachfrage erkennbar, der mit einer zunehmenden Stabilisierung der Kaufpreise einhergeht.
- Sehr niedrige Fertigstellungszahlen reflektieren die erschwerten Baubedingungen. Vor allem der Geschosswohnungsbau brach massiv ein. Mehr als doppelt so hohe Genehmigungszahlen lassen mittelfristig wieder höhere Bauvolumina erwarten, wenngleich die postulierte Bedarfszahl von zusätzlichen 740 WE p. a. erneut nicht erreicht werden wird.

## MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Der Wunsch nach einem Eigenheim ist im Stadtgebiet trotz des leicht verbesserten Zinsumfeldes nur schwer realisierbar. Das Angebot an Baugrund und Kaufobjekten ist nach wie vor knapp.
- Baulandausweisungen erfolgen immer wieder, jedoch in eher kleineren Gebieten oder Teilflächen und überwiegend für Reihen- und Doppelhäuser. So konnten in den letzten beiden Jahren – wenngleich in geringem Umfang – doch mehr Eigenheime als in den Jahren davor errichtet werden.
- In Erlangen gibt es mehrere Einfamilienhaussiedlungen, in denen ein Generationswechsel bevorsteht. Damit könnte sich perspektivisch das Angebot an Bestandshäusern vergrößern (u. a. Reuth, Kosbach, Alterlangen).

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Auch nach den jüngsten Zinssenkungen sind Eigentumswohnungen als Bestandteil des Vermögensaufbaus kaum noch gefragt. Finanzierungen für die Eigennutzung sind jedoch wieder erschwinglicher geworden. So belebten vor allem Eigennutzer:innen zuletzt das Geschäft.

- Eine schwache Neubautätigkeit und ein begrenzter Bestandsmarkt bilden gute Rahmenbedingungen für den Markt. Dennoch sind auch in Erlangen deutliche Preiskorrekturen bei Wohnungen erfolgt, vor allem bei Bestandsobjekten. Neubawohnungen erfahren merklich weniger Preisanpassungen angesichts vielfach geringer Spielräume aufseiten der Projektentwickler.
- In guter Lage bewegt sich die Preisspanne in einem Korridor von 6.400 bis 7.500 €/m<sup>2</sup> für neue Einheiten, ältere sind im Schnitt inzwischen an die 30 % günstiger.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Wegen der über Jahre unzureichenden Bautätigkeit sowie des kräftigen Bevölkerungswachstums ist der Leerstand kaum noch messbar und dokumentiert annähernde Vollvermietung (Leerstand: 0,3 % CBRE-empirica, 2022).
- Besondere Engpässe gibt es bei bezahlbarem Wohnraum. Hier konkurrieren Haushalte mit geringem und normalem Einkommen häufig mit der großen Gruppe der Studierenden. Zu deren Versorgung werden immer wieder Wohnheime geplant und realisiert.
- Mietwohnungen verteuern sich auf breiter Front in allen Wohnlagen. Bei Neuvermietung in einfacher Lage sind mittlerweile mindestens 9,50 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren. In Top-Lagen sind es bis zu 17,00 €/m<sup>2</sup>.

## PERSPEKTIVEN

- Erlangen ist ein beliebter Wohn- sowie prosperierender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort.
- Wegen der günstigen Wirtschaftsdaten und steigender Bevölkerungszahlen wird die Wohnraumnachfrage hoch bleiben und sollte sukzessive bei Kaufobjekten zur Selbstnutzung weiter anziehen. So dürften sich die Preise stabilisieren und zunächst bei nachfragegerechten Objekten allmählich steigen.
- Eine Entlastung des Mietwohnungsmarktes ist jedoch bis auf Weiteres nicht in Sicht. Solange sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau nicht nachhaltig verbessern, ist aufgrund der anhaltend hohen Zuzugszahlen allenfalls mit einer Stabilisierung der Lage zu rechnen.

Annette Kremer / Ernst Wild

Erlangen		Trend
Einwohnerstand (12 / 2023)	117.806	↗
Arbeitslosenquote (08 / 2024) Stadt, alle zivilen Erwerbspersonen	4,7 %	↔
Kaufkraftkennziffer Bundesdurchschnitt = 100	117,0	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2023)	283	↗

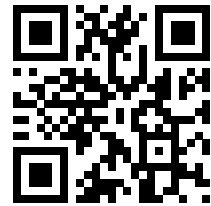
Quellen: Statistisches Landesamt, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit  
\* inkl. Wohnheimplätzen



# Das Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

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. **Mehr auf [hvb.de/immobilien](https://hvb.de/immobilien)**



## IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

### Privatkund:innen

Andreas Brendel  
0160 7171441 | [andreas.brendel@unicredit.de](mailto:andreas.brendel@unicredit.de)

### Wealth Management & Private Banking

Andreas Brendel  
0160 7171441 | [andreas.brendel@unicredit.de](mailto:andreas.brendel@unicredit.de)

### Geschäftskund:innen

Andreas Brendel  
0160 7171441 | [andreas.brendel@unicredit.de](mailto:andreas.brendel@unicredit.de)

### Gewerbliche Immobilienkund:innen

Andreas Scheibl  
089 378-30360 | [andreas.scheibl@unicredit.de](mailto:andreas.scheibl@unicredit.de)



**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 Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München