



Marktinformationen
Erlangen 2011/2012



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Das im bayerischen Mittelfranken gelegene Erlangen bildet zusammen mit Nürnberg und Fürth das stärkste Wirtschaftszentrum in Bayern nach dem Raum München und zugleich eine der elf deutschen Metropolregionen. Erlangen ist eine Hochburg der medizinischen Forschung, eine Universitätsstadt mit der in Deutschland höchsten Dichte an medizinischen Einrichtungen. Die Stadt wird vor allem durch die Friedrich-Alexander-Universität sowie zahlreiche Geschäftsbereiche des Siemens-Konzerns geprägt. Etwa ein Fünftel der rund 106.000 Einwohner Erlangens sind Studenten. Für die umfangreich repräsentierte medizinische und medizintechnische Forschung stehen insbesondere zwei Kliniken, ein Krankenhaus und der Kern des Siemens-Geschäftsbereichs Healthcare. Neben diesen zentralen Bereichen bildet eine starke mittelständische Wirtschaftsstruktur das Rückgrat der Region und ermöglicht seit vielen Jahren Arbeitslosenquoten von nur unter 4 Prozent und damit nahezu Vollbeschäftigung.

Die Kaufkraft ist entsprechend hoch und liegt mit knapp 24.000 Euro pro Kopf (Stand: 2009) deutlich über dem Bundesdurchschnitt und auch deutlich über dem Pro-Kopf-Einkommen der meisten anderen bayerischen Regionen. Entgegen der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland steigt angesichts der attraktiven Lebens- und Arbeitsmöglichkeiten die Einwohnerzahl Erlangens insbesondere in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich; seit Anfang der 70er Jahre um mehr als ein Viertel, seit dem Jahr 2000 um über 5 Prozent.

Die Marktentwicklung

Die Metropolregion Erlangen-Nürnberg-Fürth unterliegt den gleichen Trends wie andere deutsche Boomregionen, insbesondere dem Trend einer wachsenden Zentralität und damit einer zunehmenden Einwohnerzahl. Wirtschaftliche Stärke, viele interessante Unternehmen schaffen zunehmend attraktive Arbeitsplätze, die für eine starke Anziehung sorgen. Die Universität



und der Wissenschaftsstandort werden von einer deutlich wachsenden Zahl von Studenten nachgefragt. Durch die Verkürzung der Gymnasialschulzeit in vielen Bundesländern wird bereits ab dem Wintersemester 2011/12 mit einer deutlich steigenden Studentenzahl gerechnet. Erlangen ist von dieser Entwicklung besonders betroffen, da sich ein Großteil der universitären Einrichtungen der Universität Erlangen-Nürnberg in Erlangen befindet.

Die Sonderentwicklung bei den Studentenzahlen und die allgemein starke Nachfrage haben erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Immobilienmarkt in Erlangen. Im Mietwohnungsmarkt sind bei Neuvermietungen Mietpreissteigerungen zu erwarten, eine Entwicklung, die auch eine Rückwirkung auf andere Immobilienkategorien haben wird, da Nichtstudenten, Familien oder Alleinstehende auf Kaufimmobilien ausweichen werden müssen. Damit wird in Erlangen der generelle Trend von Miet- und Kaufpreissteigerungen weiter verstärkt. Entsprechend ist auch die Nachfrageentwicklung bei Kapitalanlegern, die sich in wachsendem Maß wieder für Immobilien interessieren, um Geld vor befürchteten Inflationsgefahren zu sichern oder eine höhere Verzinsung zu erhalten als auf Festgeldkonten ihrer Banken.

In den letzten Jahren hat die steigende Nachfrage bereits zu einer deutlichen Verkürzung der Vermarktungszeiten von Kaufimmobilien geführt. Während die durchschnittliche Vermarktungszeit noch im Jahr 2009 bei gut fünf Monaten lag, hat sich nunmehr dieser Zeitraum auf etwa drei Monate verringert.

Die bevorzugten Lagen

Die bevorzugten Wohnlagen befinden sich in **Erlangen Nord** mit den **Bezirken Meilwald, Sieglitzhof, Burgberg** und der Randgemeinde **Buckenhof**. Erlangen Nord liegt sehr ruhig und naturnah und ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur nah und leicht erreichbar mit der Innenstadt verbunden. Der Stadtteil ist sehr idyllisch bewachsen und wirkt fast schon ländlich. Die fränkische Schweiz mit bewaldeter, hügeliger Landschaft und mehreren Seen liegt nicht weit entfernt.

An der Parklandschaft Schwabachgrund befinden sich die bevorzugten Straßen, etwa die Hindenburgstraße, die Ebrardstraße, die Schillerstraße oder die Schleifmühlstraße. Sehr gesucht sind auch Wohnimmobilien in der Rudelsweiherstraße und der Burgbergstraße am Burgberg. Zu den begehrten Architekturstilen in diesen guten bis sehr guten Lagen zählt insbesondere die Bauhausarchitektur, die jedoch nur wenig angeboten werden kann. Deutlich häufiger vertreten und ebenfalls gefragt ist der fränkische Baustil, d.h. Bungalows mit ein-, höchstens zweigeschossiger Bauweise. Erstklassige Villen erreichen in diesen Lagen die höchsten Preise in Erlangen.



Die Preisentwicklung

Stark nachgefragt werden auch Wohnimmobilien im **Erlanger Zentrum**, wobei hier naturgemäß Studenten die größte Nachfragegruppe am Mietwohnungsmarkt bilden. Entscheidend ist die Fuß- bzw. Fahrradnähe aller wichtigen Einrichtungen. Im Gegenzug suchen Kapitalanleger mit wachsendem Interesse Wohnimmobilien insbesondere im Zentrum Erlangens zur Kapitalanlage, sei es als Eigentumswohnung zur Vermietung oder sei es als ganzes Mehrfamilien- bzw. Zinshaus.

Die Nachfrage nach Häusern oder Eigentumswohnungen in Erlangen ist bereits in der Vergangenheit gestiegen und dürfte nicht zuletzt durch die Sonderentwicklung bei den wachsenden Studentenzahlen weiter kräftig zunehmen. Das Angebot an Wohnimmobilien sowohl in den normalen Lagen als auch in den bevorzugten Toplagen ist begrenzt, wodurch die Preise weiter anziehen dürften. Im Nordwesten (Gebiet Dechsendorf) oder Südwesten Erlangens (Frauenaurach, Hüttendorf) und auch in Umgebungsdörfern ist die Nachfrage nicht ganz so stark wie in den genannten bevorzugten Lagen, so dass in diesen Gebieten eher eine stabile Preisentwicklung zu erwarten ist.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen in Euro	EFH in Euro	ETW in Euro/m ²
Sehr gute Lage	800.000,- bis 1,2 Mio.	600.000,- bis 900.000,-	2.800,- bis 3.200,-
Gute Lage	600.000,- bis 800.000,-	400.000,- bis 600.000,-	2.300,- bis 2.800,-
Mittlere Lage	500.000,- bis 600.000,-	250.000,- bis 400.000,-	1.800,- bis 2.300,-

Lechner Immobilien GbR · Neustädter Kirchenplatz 2 · 91054 Erlangen
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Telefon +49-(0)9131-974 78 40 · Fax +49-(0)9131-974 78 50
Erlangen@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/erlangen



ENGEL & VÖLKERS