

ANALYSE DER METROPOLREGIONEN

Der Immobilienmarkt 2026 markiert den Beginn einer neuen Ära der Stabilität. Während das Zinsumfeld ein neues Plateau gefunden hat, rücken fundamentale Standortfaktoren wieder in das Zentrum der Investitionsentscheidungen.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD & PROGNOSE

BIP-WACHSTUM DEUTSCHLAND

1.0 %

Stabilisierung nach volatilen Vorjahren.

ZIEL-INFLATIONSRATE

1.8 %

EZB-Zielpfad sorgt für
Planungssicherheit.

STRATEGISCHER AUSBLICK

Die Akzeptanz neuer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen führt zu einer Rückkehr der Investorensicherheit. Besonders "Non-reproducible locations" – Lagen, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit nicht replizierbar sind – bleiben der stärkste Anker für den langfristigen Vermögensaufbau.

MÜNCHEN: DER BENCHMARK DER STABILITÄT

München bleibt der liquideste und wertstabilste Immobilienstandort Deutschlands. Das immense Defizit an Wohnraum trifft auf eine Kaufkraft, die auch im geänderten Zinsumfeld transaktionsfähig bleibt.

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

10.500 €/m²

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Erstbezug.

DURCHSCHNITTSMIETE (NEU)

23,60 €/m²

Höchste Mietbelastungsgrenze im Top-7 Vergleich.

WOHNUNGSMARKT-INDIKATOREN MÜNCHEN

Kennzahl	Stand Q1/2026	Trend
Mietmultiplikator (Ø MFH)	27,0	▲ Stabil
Haushaltsprognose bis 2040	+ 13,6 %	▲ Steigend
Baugenehmigungen (/1k Einw.)	4,3	▼ Sinkend

Die Diskrepanz zwischen Haushaltsprognose und sinkenden Genehmigungszahlen zementiert das Preisniveau. Investoren profitieren hier von einer nahezu garantierten Wertsteigerung durch absolute Angebotsknappheit.

METROPOLREGION NÜRNBERG: DAS ERTRAGSPOTENZIAL

Als dynamischer B-Standort bietet Nürnberg, zusammen mit Erlangen und Fürth, ein Rendite-Profil, das für institutionelle wie private Anleger zunehmend attraktiver wird als die gesättigten A-Märkte.

NÜRNBERG

~ 5.200 €/m²

Bestand Ø

ERLANGEN

~ 6.100 €/m²

Technologie-Hub

FÜRTH

~ 4.800 €/m²

Wachstumsmarkt

DER "YIELD ADVANTAGE"

In der Region Mittelfranken lassen sich im aktuellen Marktumfeld Mietrenditen erzielen, die ca. 1,2% bis 1,8% über dem Münchner Niveau liegen. Besonders Bestandsimmobilien mit energetischem Optimierungspotenzial bieten hier signifikante Hebelwirkungen.

Fokus Erlangen & Siemens Healthineers

Der Ausbau des Siemens-Campus in Erlangen strahlt massiv auf das gesamte Städtedreieck aus. Hochqualifizierte Fachkräfte suchen vermehrt Wohnraum im Umland, was die Mietpreise in Lagen wie **Oberasbach** und Zirndorf stabil hält.

FOKUS OBERASBACH: PREMIUM-WOHNEN IM GÜRTEL

Die Verschiebung der Nachfrage in das direkte Umland der Zentren ist kein temporärer Trend, sondern eine strukturelle Marktanpassung. Standorte wie Oberasbach vereinen urbane Nähe mit hoher Lebensqualität.

MARKTDYNAMIK IM UMLAND

Oberasbach profitiert von seiner exzellenten Anbindung an die Südwesttangente und den ÖPNV. Für Familien und Pendler bietet der Standort eine wertstabile Alternative zu den hochpreisigen Kerngebieten Nürnbergs.

- **Werthaltigkeit:** Geringere Volatilität bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften.
- **Zukünftige Nachfrage:** Starke Aufwertung durch moderne Infrastrukturprojekte.
- **Sanierungstrend:** Hohes Potenzial bei Bestandsvillen der 70er/80er Jahre.

Markt-Check

Oberasbach & Umland

Ø KAUFPREIS (EFH)

680.000 € – 1.2 Mio €

Ø MIETRENDITE

3.8 % – 4.4 %

GEWERBE & LUXUS: SPITZENSEGMENTE IM FOKUS

BÜROMARKT MÜNCHEN & NÜRNBERG

SPITZENMIETE BÜRO MÜNCHEN

58,00 €/m²

Resilienter Prime-Markt trotz
Homeoffice-Trend.

LEERSTANDSQUOTE MÜNCHEN

7,9 %

Bestwert unter den deutschen Top-7
Städten.

LUXURY LIVING: WEALTH PRESERVATION

Der Markt für Luxusimmobilien (Preise ab 5 Mio. €) agiert unabhängig von klassischen Finanzierungszyklen. In München erreichen Spitzenobjekte Preise von über **20.200 €/m²**.

Prognose Luxussegment bis 2029

+ 14,0 %

Wachstumsprognose für Premium-Lagen.
Getrieben durch internationale Nachfrage und
"Safe Haven" Status Süddeutschlands.

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENWERTE

LEPPERT IMMOBILIEN

Erfolg bei Immobilieninvestitionen ist das Ergebnis präziser Marktanalyse und tiefgehender lokaler Expertise. Ob diskrete Vermarktung Ihres Portfolios oder gezielte Suche nach wertbeständigen Objekten – wir begleiten Sie mit Leidenschaft und Fachwissen.

PERSÖNLICHE BERATUNG

Leppert GmbH Immobilien

Inhaber: Jürgen Leppert
Meisenstrasse 6
90522 Oberasbach

Direktkontakt:

Tel: **0911 692895**
E-Mail: Leppert-Immobilien@t-online.de

*"Werthaltigkeit entsteht durch Wissen. Wir freuen uns darauf,
Ihre Ziele gemeinsam zu realisieren."*

Jürgen Leppert

