



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

40 Bestandswohnungen in Erlangen bei Nürnberg
Stabile Mieteinnahmen, einkalkulierte Sanierungskosten und minimiertes
Leerstandsrisiko durch ein professionell strukturiertes Mietpool-Modell

  www.immobilienaufbau.de #ErlangenLIVING





Business-Idee

Du investierst in eine Bestandsimmobilie in der Metropolregion Nürnberg mit Fokus auf Erlangen als einen der stärksten Standorte der Region. Der Markt ist geprägt von strukturell hoher Wohnraumnachfrage, getragen durch Industrie, Wissenschaft und Forschung.

Mit Siemens und der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg verfügt Erlangen über zwei zentrale Nachfrageanker, die kontinuierlichen Zuzug und hohe Standortstabilität sichern.

Die Grunderwerbsteuer von nur 3,5 % reduziert Deinen Kapitaleinsatz gegenüber vielen anderen Standorten.

Kern des Konzepts ist die Planbarkeit: Deine Immobilie wird in einem professionellen Mietpool bewirtschaftet. Sanierungskosten bei Mieterauszug sind im Kaufpreis enthalten, Mietausfälle werden abgedeckt. Cashflow und Instandhaltung bleiben kalkulierbar, Risiken deutlich reduziert.

Ergebnis: Ein stabiler Standort, ein planbares Bestandsobjekt und ein Investment mit Fokus auf Werterhalt, Mietentwicklung und langfristige Nachfrage.

Erlangen Mitten in der Metropolregion Nürnberg

3,6 Mio
Einwohner

2,02 Mio
Erwerbstätige

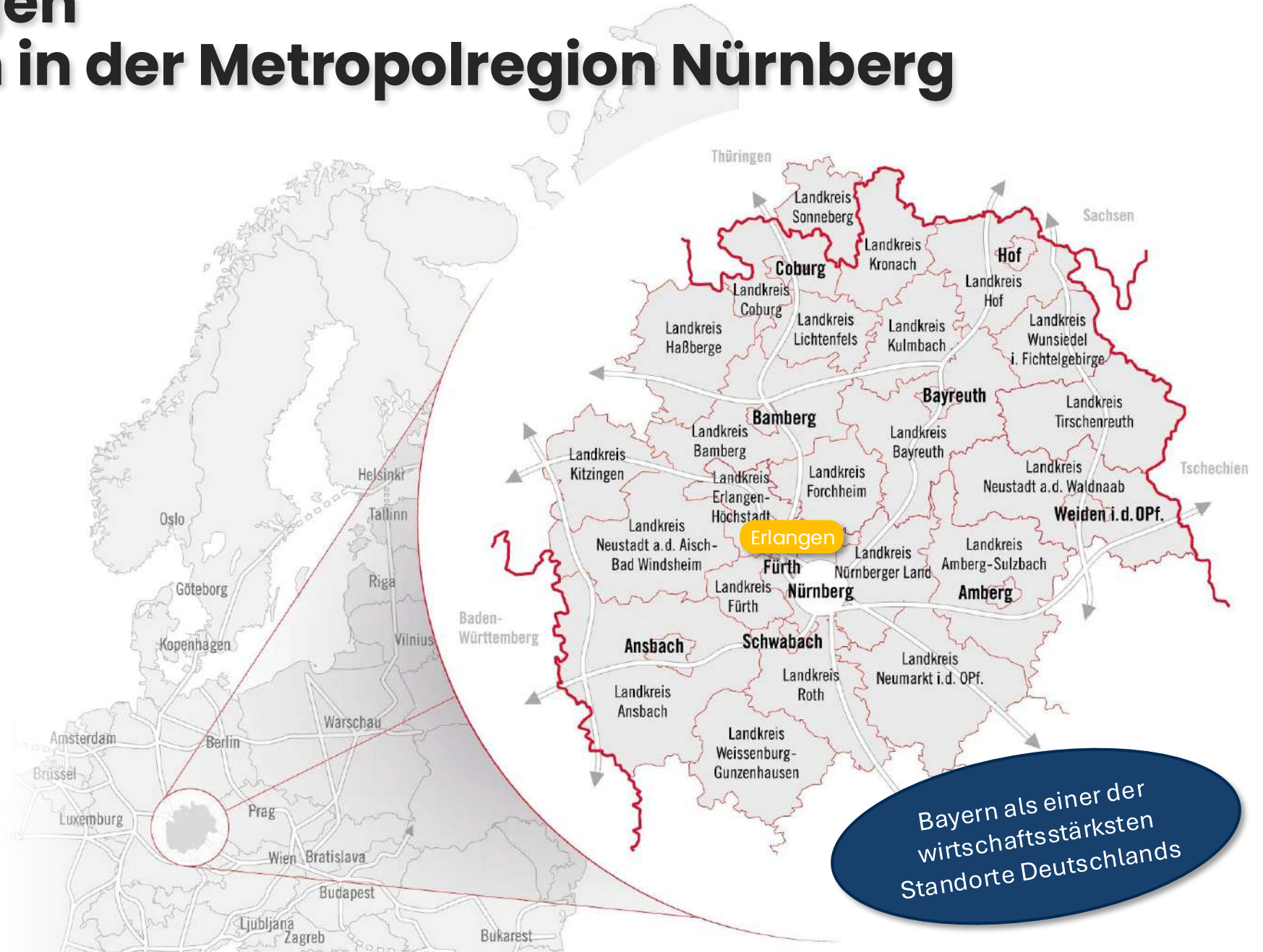
157 Mrd. EUR
Bruttoinlandsprodukt (BIP)

27 Mio Menschen
Erreichbarkeit (Radius 200km)

19
Hochschulen und Universitäten


> 100.000
Studierende

280.000
Unternehmen und Selbstständige




Bayern als einer der wirtschaftsstärksten Standorte Deutschlands

Nürnberg



Die Metropolregion Nürnberg zählt zu den wirtschaftlich stabilsten und dynamischsten Räumen Süddeutschlands. Mit starken Standorten wie Nürnberg, Erlangen und Fürth vereint die Region Innovationskraft, hohe Kaufkraft und nachhaltige Bevölkerungsnachfrage. Ein diversifizierter Arbeitsmarkt, exzellente Infrastruktur und kontinuierlicher Zuzug schaffen verlässliche Rahmenbedingungen für langfristig planbare Mieteinnahmen – ein Umfeld, das Immobilieninvestoren Stabilität, Wachstum und Substanz bietet.

Willkommen in Erlangen

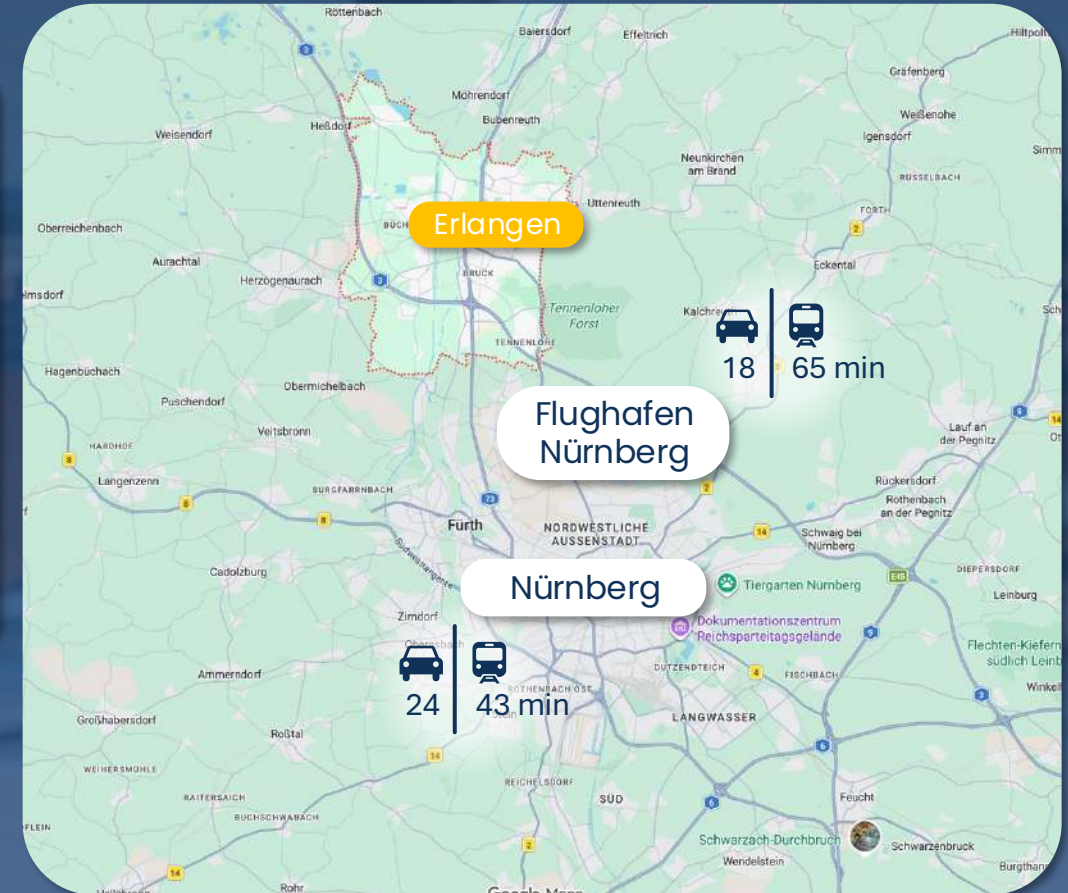


Erlangen nimmt innerhalb der Region eine Sonderrolle ein: Als Wissenschafts- und Technologiestandort mit universitärem Umfeld, forschungsnahen Arbeitsplätzen und überregionaler Bedeutung profitiert die Stadt überdurchschnittlich vom Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte.

Hervorragende Anbindung an Nürnberg und Flughafen



- Internationaler Flughafen mit > 4,5 Mio. Passagieren jährlich
- Bedeutend für Unternehmen & Geschäftsreisende
- Starker Treiber für nachhaltige Wohnraumnachfrage



Fahrzeiten ab Projektstandort

Erlangen: Wo bayerische Lebensqualität auf stabile Mietnachfrage trifft



Ausblick Schlossgarten



Die Erlanger Volksfest-Tradition „Bergkirchweih“ zieht jährlich rund 1 Million Besucher an



Überblick Innenstadt Erlangen



Einkaufszentrum

ca. 120.000
Einwohner

ca. 107.000
BIP pro Kopf

(Platz 5 der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands)

ca. 4,5 % (Stadt) bzw. 2,8 % (Landkreis)
Arbeitslosenquote
Deutschland insgesamt 6,4 %

ca. 118,1
Kaufkraftindex
(Index-BRD = 100, Nürnberg = 100,5)

5 Fakultäten
Friedrich-Alexander-Universität
Erlangen-Nürnberg

> 40.000
Studierende

Siemens AG, Siemens Healthineers AG,
Universität Erlangen-Nürnberg, Framatome
Große Arbeitgeber

FAU: Technologie- und Forschungsstandort von internationalem Rang



Die FAU Erlangen-Nürnberg feiert das Richtfest des neuen Gebäudes für Technische Chemie auf dem Campus Erlangen-Süd. Auf über 5500 Quadratmetern entstehen bis 2027 modernste Labore und Büros für zukunftsweisende Forschung.

Quelle NN.de, 20.05.2025

- **Dauerhaft hohe Mietnachfrage**
40.000 Studierende / 10.000 Mitarbeitende
- **Enge Wirtschaftsbindung**
Kooperationen mit Siemens (Healthineers) und Hightech-Unternehmen schaffen hochqualifizierte Arbeitsplätze und langfristige Standortstärke
- **Zukunftsfähigkeit und Marktstabilität:**
Schwerpunkte in Medizin, Ingenieur- und Naturwissenschaften

Siemens als struktureller Standortanker Erlangens

Nur 1 km vom
Projektstandort
entfernt

Grundstein für Technology Campus in Erlangen
Siemens baut für 500 Mio. Euro ein Zentrum
für Leistungselektronik und industrielles
Metaverse

elektronikpraxis.de, 25.09.2025

Massive
Unternehmensinvestitionen
sichern Erlangens Wachstum
– die Objektlage gewinnt
strukturell an Stärke.



Hohe Nachfrage als Treiber: Quartier Süd Erlangen

Wohnen, Forschen, Arbeiten, Lernen und Leben

„Wohnraum ist in Erlangen Mangelware. Das ist auch das Ergebnis einer neuen Studie des Pestel Institus.“

Quelle nn.de, 11.11.2025

„Plan für neue Wohnungen im Raum Erlangen: Alte Fabrik abreißen und dafür Häuser bauen?“

Quelle nn.de, 24.01.2026

„In Erlangen fehlen 3.000 Wohnungen, wie eine Studie belegt.“

Quelle NN.de, 20.05.2025



Nur 5 km vom
Projektstandort
entfernt

Auf rund 16,5 Hektar im Süden des Siemens Campus soll in den kommenden Jahren ein lebendiges und gemischt genutztes Quartier entstehen, mit rund 2.000 Wohnungen, ergänzenden gewerblichen Nutzungen und sozialer Infrastruktur. (Quelle erlangen.de, 11.08.2025)

Ausbau der Infrastruktur: Die neue Stadt-Umlauf-Bahn verbindet Nürnberg über Erlangen nach Herzogenaurach und umliegende Gemeinden

Nach aktuellem Planungsstand
entsteht in rund 500 m Entfernung
zum Objekt eine Haltestelle der
Stadt-Umlauf-Bahn.



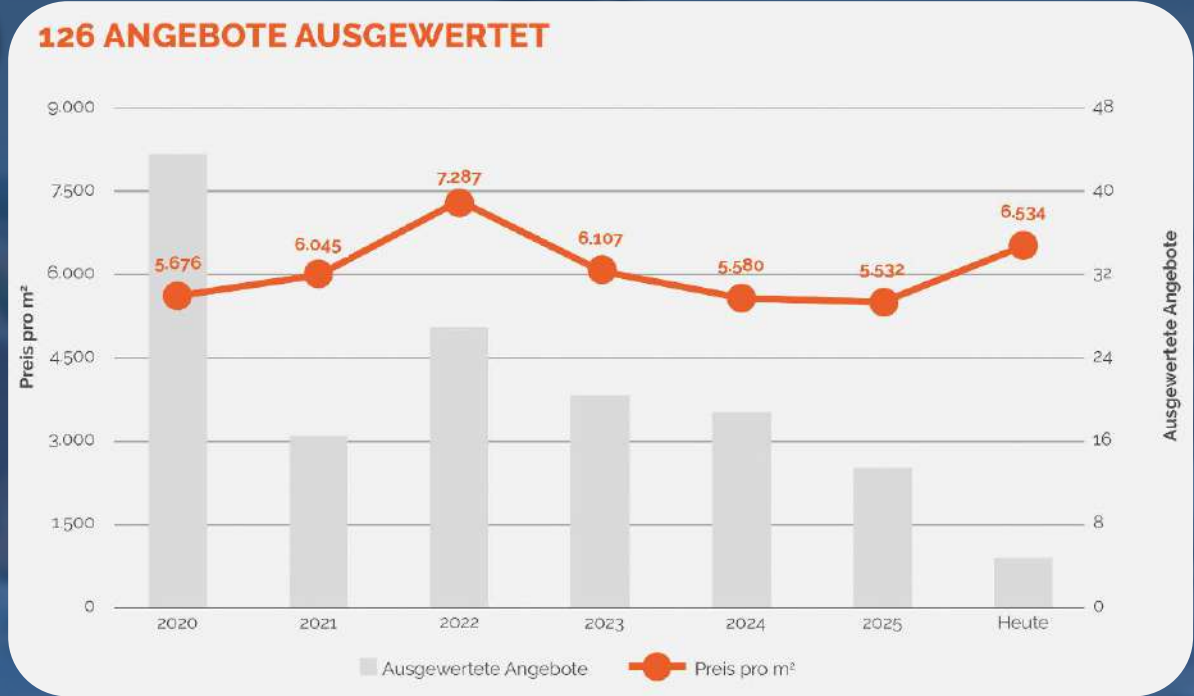
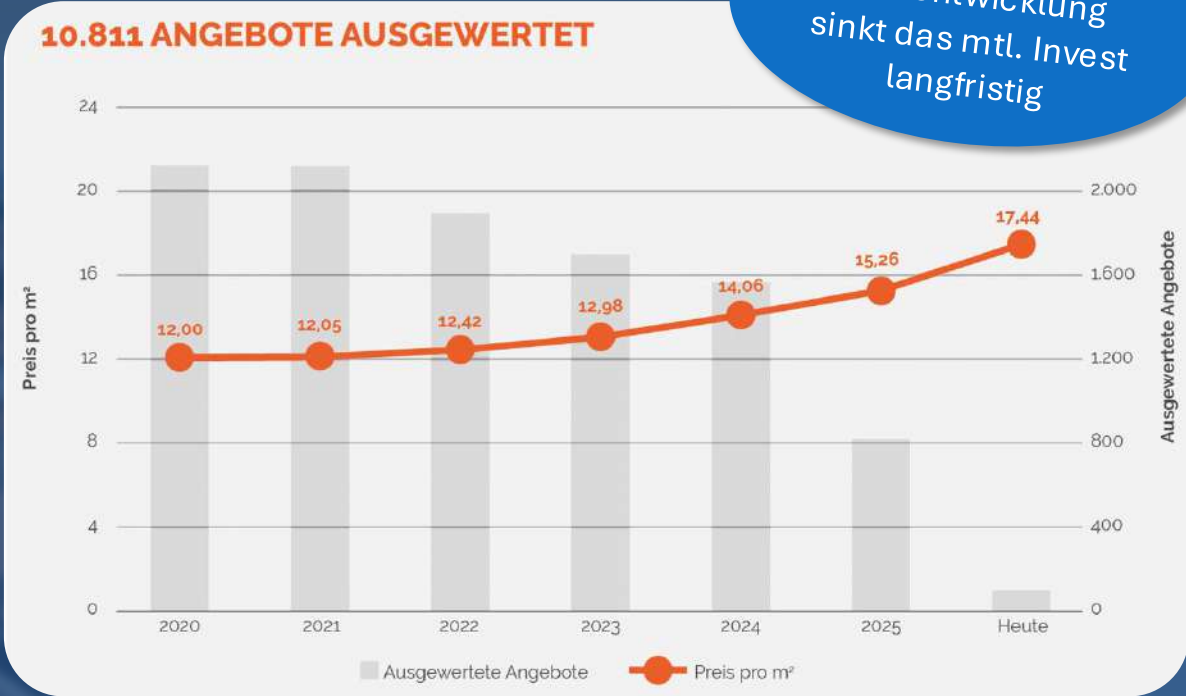
Herzogenaurach: Adidas,
Puma, Schaeffler – hohe
Beschäftigung, stabile
Nachfrage



2026 Start
Planfeststellungsverfahren;
2031 frühestens Inbetriebnahme

Marktentwicklung Erlangen

Durch zukünftige Mietentwicklung sinkt das mtl. Invest langfristig



Mietpoolausschüttung LIVING Wohnungen:
11,00 EUR – 13,70 EUR pro Quadratmeter

Kaufpreise L40 LIVING Wohnungen: ca. 4.200 EUR – 5.400 EUR pro Quadratmeter (inkl. Kosten für die energetische Modernisierung)

Projektlage

FAU



ErlangenLIVING

Siemens

Innenstadt



Projektimpressionen



Projektimpressionen



Objektdetails



ADRESSE:
Liegnitzer Straße 6-14,
91058 Erlangen



**BAUJAHR &
BAUWEISE**
1960
Massivbauweise



HEIZUNGSART:
nach Modernisierung
Luft-Wärmepumpe



EINHEITEN:
40 Bestand –
10 Neubau (DG)



STELLPLÄTZE:
10 Garagen



**WOHNUNGS-
GRÖSSEN:**
ca. 73 m² – 88 m²



**MODERNISIERTE
WOHNEINHEITEN:**
ca. 60%



**MIETPOOL-
VERWALTUNG:**
Ja (optional)



**MODERNISIE-
RUNGSKONZEPT:**
Erneuerung Fenster
und Heizungsanlage



**ENERGIEEFFIZIENZ-
KLASSE:**
nach Modernisierung
A/A+



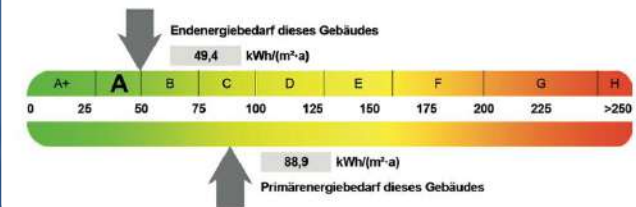
**TÜV GEPRÜFTE
BAUSUBSTANZ UND
GEBÄUDETECHNIK**



STOCKWERKE:
4 (EG bis 3.OG,
vollunterkellert)



Entwurf Energieausweis nach
nach energetischer Sanierung



Impressionen Musterwohnung



Sanierungskosten bei
Mieterauszug bereits im
Kaufpreis inkludiert



Erlangen LIVING – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 38 teilmmodernisiert

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €
mit 73,01 m² Kaufpreis 350.356 € inkl. Stellplatz



Raum	Fläche (ca.)
Zimmer 01	15,72 m ²
Zimmer 02	10,84 m ²
Wohnen	21,99 m ²
Küche	7,61 m ²
Diele	4,05 m ²
Flur	3,48 m ²
Abstellraum	2,19 m ²
Bad/WC	5,10 m ²
Loggia (zu 50% angerechnet)	2,03 m ²
Wohnfläche gesamt	73,01 m²

Erlangen LIVING – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 38 teilmodernisiert

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €
mit 73,01 m² Kaufpreis 350.356 € inkl. Stellplatz

100% Finanzierung

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	917 €	Zins 4,5 %	1.264 €
Steuerersparnis	617 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	109 € <hr/>
		Tilgung 1,5 %	487 € <hr/>
Einnahmen	1.534 €	Ausgaben	1.860 €

3,5 %
Grunderwerb-
steuer

Risikoreduzierung
durch Mietpool

326 €
 monatlicher Investitionsbetrag

3 Jahre
Steuer-
ersparnis

∅ Aufwand
10 Jahre: 561€

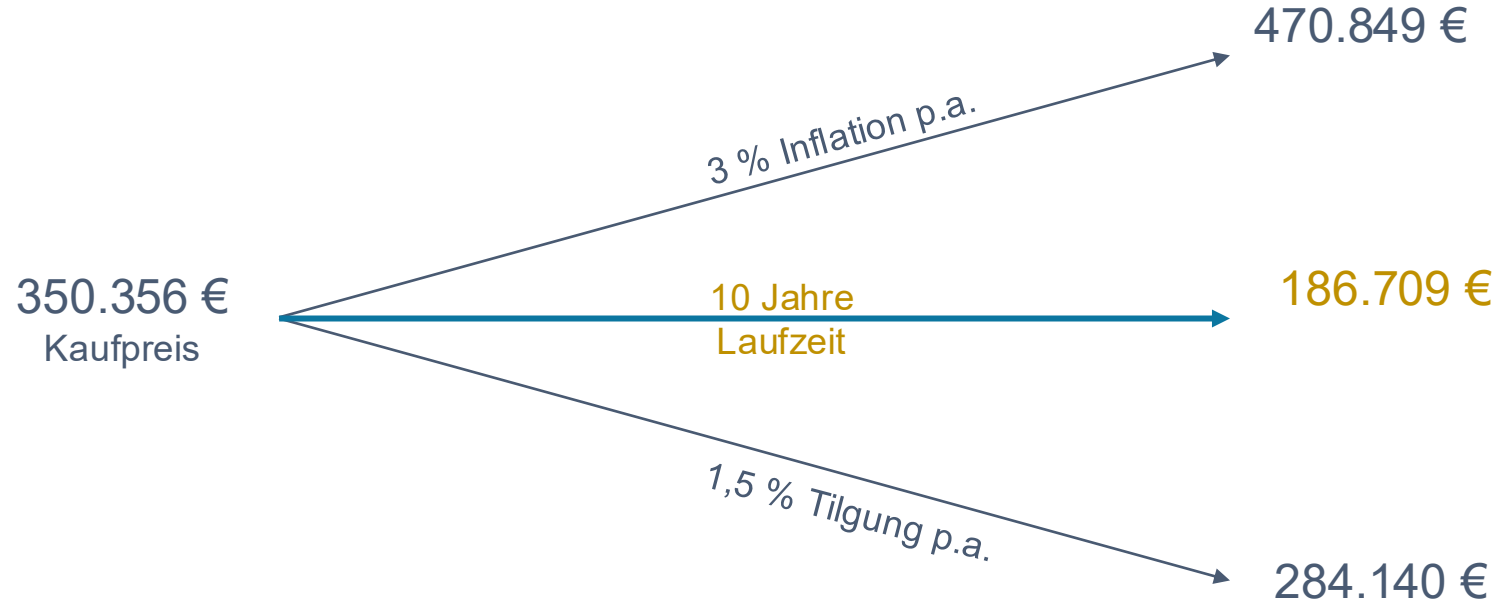
* 70T € zu versteuerndem Einkommen

Erlangen LIVING – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 38 teilmodernisiert

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.500 €
mit 73,01 m² Kaufpreis 350.356 € inkl. Stellplatz

100% Finanzierung



99.889 € *
= 12,02 % p.a.

Objektvorstellung #ErlangenLIVING

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

