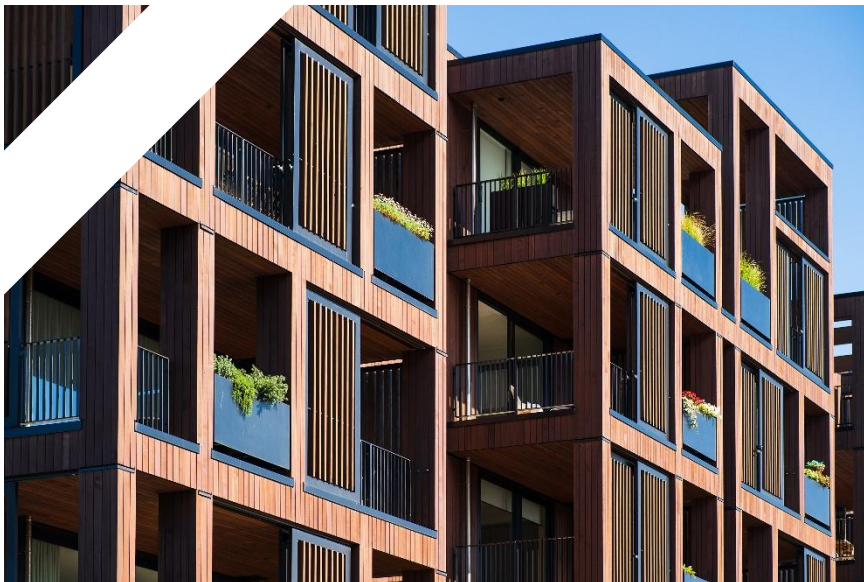




**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Potenzialanalyse gewerbliches Wohnen Fürth

Bericht



Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
cima.luebeck@cima.de

Ihre Ansprechperson
Nils Meyer, Prokurist, Partner
meyer@cima.de

Lübeck, 03.07.2026

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Inhalt

1 Anlass und Problemstellung	4
2 Thematischer Hintergrund	6
2.1 Definition des gewerblichen Wohnens	6
2.2 Nutzergruppen	7
2.3 Typologisierung	7
2.4 Abgrenzung Hotellerie und Ferienwohnungen	8
2.5 Zwischenfazit: Gegenüberstellung der Konzepte	9
2.6 Städtebauliche Integration und Verträglichkeit	10
3 Rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.1 Vorbemerkung	10
3.2 Gesetzliche Grundlagen – BauNVO	11
3.3 Gesetzliche Grundlagen – mietrechtliche Einordnung	12
3.4 Maßgebliche Rechtsprechung	12
4 Zusammenfassung und Abgrenzungskriterien	13
4.1 Abgeleitete Abgrenzungskriterien.....	13
4.2 Abgrenzungs-Checkliste für die Einordnung im Einzelfall.....	14
4.3 Chancen und Risiken	15
5 Standort- und Bedarfsanalyse	15
5.1 Bestand	16
5.2 Wohnungsmarkt	19
5.3 Tourismus.....	20
5.4 Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen.....	22
5.5 Ableitungen der Analyse.....	23
5.6 Bedarfsprognose beherbergungswirtschaftliche Konzepte.....	24
5.7 Qualitative Folgeabschätzung beherbergungswirtschaftlicher Konzepte	26
6 Handlungsempfehlungen	26
6.1 Vorbemerkung	26
6.2 Ziele und Grundsätze (beide Konzepte)	26
6.3 Handlungsempfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung	27
6.4 Steuerungsinstrumente.....	29
6.5 Monitoring und konzeptspezifische Empfehlungen	30

Abbildungen

Abb. 1: Typologisierung gewerblichen Wohnens.....	8
Abb. 2: Gegenüberstellung der Konzepte	9
Abb. 3: Zulässigkeit der baulichen Nutzungsarten nach Baugebietstypen gemäß BauNVO	11
Abb. 4: Abgeleitete Abgrenzungskriterien	13
Abb. 5: Bestand wohnwirtschaftlicher Konzepte.....	16
Abb. 6: Bestand beherbergungswirtschaftlicher Konzepte.....	17
Abb. 7: Räumliche Verteilung der vorhandenen Angebote.....	18
Abb. 8: Demographische Entwicklung – Altersstruktur 2022 und Prognose 2036.....	19
Abb. 9: Wohnungsmarkt Fürth – Nutzungsarten des Wohnungsbestands.....	20
Abb. 10: Tourismus – Auslastungsindex Fürth im Vergleich zu Mittelfranken und Bayern	20
Abb. 11: Tourismus – Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen (Index, Basisjahr 2016 = 100 %)....	21
Abb. 12: Tourismus – Entwicklung von Betrieben und Betten (Index, Basisjahr 2016 = 100 %).....	21
Abb. 13: Arbeitsmarkt – Einpendler nach Fürth nach Herkunftsregionen	22
Abb. 14: Lohnniveau - Bruttolohnvergleich	23
Abb. 15: Bedarfsprognose 2036	25
Abb. 16: Empfehlungen für die Zulässigkeit für die maßgeblichen Gebietstypen in Fürth:	29

1 Anlass und Problemstellung

In der Stadt Fürth häufen sich Anfragen für wohnungsnutzungsähnliche Vorhaben mit gewerblicher Zielstellung, sowohl in Form von Neubauten als auch Umnutzungen bestehender Objekte. Damit verbindet sich zugleich die Notwendigkeit, den Begriff des „gewerblichen Wohnens“ für die Stadt zu definieren und den planerischen Umgang mit ihm im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung zu klären. Die Zunahme solcher Angebote ist nicht ohne Folgen: Zum einen führt dies zu einer Flächenkonkurrenz für gewerbliche Nutzungen und zum Anderen zu einer Verdrängung von regulärem Wohnraum bzw. Flächen hierfür und tritt zugleich in Wettbewerb mit dem klassischen Beherbergungsmarkt.

Hintergründe der aktuellen Entwicklung

Die verstärkte Anfragehäufigkeit ist Ergebnis eines Zusammenspiels ökonomischer und politischer Kräfte. Als Katalysator wirkt zunächst die staatliche Regulierung: Strenge Vorschriften wie die Mietpreisbremse reduzieren die Rendite im regulierten Bestandswohnungsmarkt und schaffen damit einen Anreiz, Kapital in unregulierte Objekte wie Neubauten oder Serviced Apartments umzuschichten. Im Ergebnis verschiebt sich das Angebot weg von preisgebundenem Wohnraum hin zu hochpreisigen, flexiblen Wohnprodukten.

Hinzu treten immobilienwirtschaftliche Beweggründe. Gewerbliches Wohnen verspricht durch hohe Auslastung und Rentabilität vergleichsweise stabile Einnahmen, während gestiegene Baukosten und das Zinsniveau klassische Projekte vielfach unrentabel werden lassen. Für Investoren bietet die Assetklasse zudem eine Möglichkeit zur Diversifikation des Immobilienportfolios – nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen infolge der Etablierung des Homeoffice.

Über die wirtschaftlichen Triebkräfte hinaus stellt sich die Frage der städtebaulichen Integration und Verträglichkeit. Gewerbliches Wohnen kann sowohl mit wohnenden als auch mit gewerblichen Nachbarn in Konflikt geraten, vor allem hinsichtlich Lärm und Gerüchen (Immissionsschutz). Sozialräumlich beeinflusst es die Quartiersbildung: Es entstehen tendenziell weniger informelle Hilfsnetzwerke und weniger Engagement etwa für Sauberkeit oder Grünflächen, und es besteht die Gefahr einer sozialen Segregation, wenn sich die Angebote vorwiegend an gutverdienende Alleinstehende statt an Familien richten.

Mit Blick auf die Mobilität ist eine gute ÖPNV-Anbindung erforderlich, da die Nutzerinnen und Nutzer häufig ohne eigenen Pkw auskommen; ihr Mobilitätsverhalten kann zugleich Impulse für innovative Konzepte geben. Bei der Infrastruktur werden Einrichtungen wie Kitas, Schulen oder Vereine selten benötigt, dafür aber Alltags- und Servicedienstleistungen wie Nahversorgung, Gastronomie und medizinische Versorgung. In zentralen Lagen sind diese meist vorhanden, in der Peripherie hingegen schwierig zu gewährleisten – bietet ein Anbieter sie selbst an, verstärkt dies die Gefahr einer „Verinselung“.

Bedeutung für den Arbeitsmarkt

Aus Sicht des Arbeitsmarktes ist das temporäre Wohnen zum Teil funktional notwendig und nicht vollständig durch den klassischen Wohnungsbau substituierbar. Hintergrund sind insbesondere temporäre Beschäftigungsverhältnisse von Fachkräften, die durch gewerbliches Wohnen komfortabler und attraktiver ermöglicht werden als über den klassischen Beherbergungsmarkt. Rational handelnde mobile Arbeitskräfte vermeiden langfristige Wohnbindungen, bis sich der neue Standort „bewährt“ hat; gewerbliches Wohnen

ist insofern die ökonomisch logische Wohnform dieser Mobilität. Gesellschaftlich ist gewerbliches Wohnen somit Ausdruck einer zunehmenden Mobilität von Fachkräften (Gig-Economy).

Zugleich birgt gewerbliches Wohnen das Risiko, den regulären Wohnungsmarkt zu verzerren: Mieterinnen und Mieter zahlen für meist kleinere Einheiten deutlich höhere Quadratmetermieten und unterstützen damit ein Segment, das strukturell kein dauerhaftes Substitut für den Mietwohnungsmarkt darstellt, sondern dessen Angebotsknappheit lediglich überdeckt. Aufgrund der hohen Fluktuation würde überdies eine zu starke räumliche Konzentration solcher Angebote die Quartiersbildung und das gesellschaftliche Miteinander stören und damit den Verlust gewachsener „Nachbarschaft“ begünstigen.

Der Markt in Deutschland umfasst aktuell rund 55.200 Einheiten in etwa 1.000 Häusern mit jeweils mindestens 15 Einheiten (Stand 14.05.2025). Das Wachstum gegenüber dem Vorjahr liegt sowohl bei den Häusern als auch bei den Einheiten über 5 %. Über 40 % der Einheiten konzentrieren sich auf die Metropolen Berlin, München, Frankfurt und Hamburg. Die Auslastung lag 2024 mit rund 81 % höher als bei klassischen Hotels¹.

Auftrag und Vorgehensweise

Gemäß dem Verständnis der Aufgabenstellung geht es um eine fundierte Einschätzung des gewerblichen Wohnens – allgemein und bezogen auf die Stadt Fürth. Ziel ist es, eine belastbare Grundlage und planerische Handlungsempfehlungen für den Umgang mit entsprechenden Anträgen zu gewinnen.

Hierzu erfolgt zunächst eine Definition und Abgrenzung des gewerblichen Wohnens sowie eine Ersteinschätzung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anschließend wird in einer Standort- und Bedarfsanalyse auf die Spezifika in Fürth eingegangen, um abschließend Handlungsempfehlungen abzuleiten.

¹ apartmentservice.de, „Das Serviced-Apartment-Segment ist weiter gewachsen“.

2 Thematischer Hintergrund

2.1 Definition des gewerblichen Wohnens

Gewerbliches Wohnen bezeichnet Nutzungsformen, die funktional zwischen dem klassischen Dauerwohnen und gewerblichen Beherbergungsangeboten angesiedelt sind. Im Unterschied zum herkömmlichen Wohnen – bei dem eine Wohnung dauerhaft als Lebensmittelpunkt genutzt wird und dem Schutz des Mietrechts sowie dem allgemeinen Wohnbedarf dient – zeichnet sich gewerbliches Wohnen durch temporäre, flexible oder dienstleistungsbegleitete Nutzungsformen aus. Hierzu zählen insbesondere Serviced Apartments, Boardinghäuser, Monteurunterkünfte sowie Aparthotels, die in der Regel möbliert, kurz- bis mittelfristig vermietet und häufig mit zusätzlichen Serviceleistungen angeboten werden.

Da es auch Konzepte gibt, die solche Serviceleistungen (etwa einen Concierge) oder die Möblierung auf eine dauerhafte Vermietung ausrichten, kann gewerbliches Wohnen entweder als **wohnwirtschaftliches** oder als **beherbergungswirtschaftliches Konzept** umgesetzt werden. Im Schwerpunkt zielen die rechtlichen Gestaltungen jedoch vielfach darauf, die Nutzung einer Immobilie so auszugestalten, dass sie der Beherbergung zugeordnet wird, um die Beschränkungen der Wohnraummiete zu vermeiden. Das gewerbliche Wohnen bewegt sich damit im Spannungsfeld zweier klar definierter Vertragsformen: der streng regulierten Wohnraummiete und dem vom Mietrecht ausgeschlossenen Beherbergungsvertrag (Gastgewerbe). Es gilt folglich, das sogenannte gewerbliche Wohnen gegenüber dem normalen Vermietungsmarkt abzugrenzen und insgesamt zu typologisieren.

Abzugrenzen ist das gewerbliche Wohnen zugleich von dem, was es nicht ist: Es umfasst weder die Vermietung „normaler“ Wohnungen durch ein Unternehmen noch die Nutzungsänderung einer Gewerbe- in eine Wohnimmobilie. Auch Mischmietverhältnisse, bei denen eine Immobilie gleichzeitig zum Wohnen und zur Ausübung eines Gewerbes genutzt wird², sind nicht Teil des gewerblichen Wohnens im Sinne dieser Analyse³.

Zwei Grundtypen: wohnwirtschaftliche und beherbergungswirtschaftliche Konzepte

Die zentrale Herausforderung besteht darin, dass das gewerbliche Wohnen nicht eindeutig abgegrenzt ist. Eine Nutzung wird je nach Ausprägung entweder als wohnwirtschaftliches Konzept – also als der Teil des gewerblichen Wohnens, der eher die Merkmale des Wohnens erfüllt – oder als beherbergungswirtschaftliches Konzept eingestuft, das eher die Merkmale der Beherbergung aufweist. Für die Einordnung sind zwei Perspektiven maßgeblich: die mietrechtliche und die bauplanungsrechtliche (siehe hierzu auch Kapitel 3).

Mietrechtlich betrachtet sind wohnwirtschaftliche Konzepte häufig mit einer Mindestmietdauer von drei Monaten ausgestattet, beruhen auf einem Wohnungsmietvertrag und sind von der Umsatzsteuer befreit. Sie reichen von unmöbliert bis voll möbliert, bieten keine bis allenfalls Basis-Services (etwa einen Brötchen-Service oder, beim Seniorenwohnen, Pflegeangebote) und beschränken Gemeinschaftsflächen auf das Not-

² weitgehend dem vertragsfreien Gewerbemietrecht zugehörig

³ Bei Verträgen, die Wohn- und Gewerbenutzung mischen, muss der gewerbliche Zweck quantitativ (Flächenanteile) und qualitativ (Intensität der Nutzung) so dominant gestaltet sein, dass ein Überwiegen der Wohnnutzung gerichtlich ausgeschlossen werden kann. Bei Unklarheit wird stets das Wohnraummietrecht angewendet.

wendige (Wasch- und Trockenräume, gegebenenfalls Aufenthaltsräume). Der Wohnraum ist hier mehr als nur eine Unterkunft; er ist ein Zuhause, das auf langfristige Stabilität und individuelle Entfaltung ausgelegt ist.

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte ermöglichen demgegenüber Aufenthalte von einer Nacht bis zu sechs Monaten, beruhen auf einem Beherbergungsvertrag und sind umsatzsteuerpflichtig. Sie sind vollausgestattet, beinhalten vielfältige – teils zwangsweise und nicht frei wählbare – Services (Reinigung, Wäsche u. a.) und verfügen über ausgeprägte Gemeinschaftsflächen (u. a. Living-Lobby, Fitness, gegebenenfalls Gastronomie). Dieses Segment ist primär auf Flexibilität, Service und temporäre Nutzung ausgelegt.

2.2 Nutzergruppen

Allen Nutzergruppen ist ein hoher Bedarf an Flexibilität und Mobilität gemeinsam. Die traditionelle Hauptzielgruppe bilden Geschäftsreisende und Projektmitarbeiter, die laut einer Studie von Union Investment⁴ rund 65 % der Nutzer ausmachen; sie leben befristet und projektbezogen in einer Stadt und benötigen eine unkomplizierte, möblierte Unterkunft – dies gilt insbesondere auch für internationale Fachkräfte. Für Young Professionals und neu eingestellte Mitarbeiter dient das gewerbliche Wohnen häufig als Übergangslösung während der Probezeit oder bei einem kurzfristigen Jobwechsel. Studierenden und Auszubildenden bieten Anlässe wie Austauschsemester, Praktika oder wechselnde Ausbildungsorte attraktive, flexible Wohnlösungen; als dauerhafter Wohnsitz während eines Vollzeitstudiums ist das beherbergungswirtschaftliche Konzept hingegen nicht geeignet. Hinzu kommen Touristen und Privatpersonen, die eine Alternative zum klassischen Hotel suchen, sowie digitale Nomaden und die Kreativwirtschaft, auf die insbesondere Co-Living-Konzepte mit integrierten Co-Working-Spaces und Networking-Angeboten zielen.

Im Gegensatz dazu richtet sich das traditionelle Wohnen an Personen und Haushalte – etwa Familien –, die sich langfristig an einem Ort niederlassen wollen. Ihr Ziel ist die Gründung eines stabilen, dauerhaften Lebensmittelpunktes, der Sicherheit, Privatsphäre und die Möglichkeit zur individuellen Entfaltung bietet.

2.3 Typologisierung

Aufgrund der Kreativität der Marktteilnehmer existieren zahlreiche Formen des gewerblichen Wohnens, die je nach Ausprägung den wohnwirtschaftlichen oder den beherbergungswirtschaftlichen Konzepten zuzuordnen sind. Werk- und Dienstwohnungen sind dabei bauplanungsrechtlich als Wohnen einzustufen (Sonderfall: Betriebsleiterwohnungen).

⁴ Erwähnt in Berliner Sparkasse: Apartments im Fokus. Marktbericht 02/2024

Abb. 1: Typologisierung gewerblichen Wohnens

Typ	Hauptnutzung	Mietdauer	Haupt-Zielgruppe	Konzeptzuordnung
Serviced/Corporate Apartments	Wohnen mit Serviceleistungen	kurz- bis mittelfristig	Geschäftsreisende, Pendler, Projektmitarbeiter	beherbergungswirtschaftlich
↳ Boardinghouses	möbliertes Wohnen mit Hotелеlementen	mittelfristig	Berufspendler, Projektmitarbeiter	beherbergungswirtschaftlich
↳ Aparthotels	möbl. Einheiten m. Kochgelegenheit, hotelähnlich	kurz- bis mittelfristig	Geschäftsreisende, Langzeitgäste	beherbergungswirtschaftlich
Arbeiter-/Montageunterkünfte	kostengünstige Massenbeherbergung	mittelfristig	Saisonarbeiter, Montagepersonal	beherbergungswirtschaftlich
Sonstige Beherbergung	touristische Übernachtung	kurzfristig	Touristen, Familienangehörige	beherbergungswirtschaftlich
Micro-Living⁵/ studentisches Wohnen	kleinteiliger möblierter Wohnraum	mittel- bis langfristig	Studenten, Auszubildende, junge Berufstätige	wohnwirtschaftlich
↳ Co-Living	Kleinsteinheiten + geteilte Gemeinschaftsräume	mittel- bis langfristig	junge Berufstätige, Studierende	wohnwirtschaftlich (gemeinschaftl.)
Betreutes Wohnen/ Seniorenwohnen	Wohnen mit Unterstützungsleistungen	mittel- bis langfristig	Senioren mit Unterstützungsbedarf	wohnwirtschaftlich
↳ Amb. betreute Wohngemeinschaft	Zimmer in MFH mit Gemeinschaftsflächen und Pflege	langfristig	pflegebedürftige Senioren	wohnwirtschaftlich (pflegerisch)

Kurzfristig: Tage bis Wochen; Mittelfristig: Wochen bis Monate; Langfristig: Jahre

2.4 Abgrenzung Hotellerie und Ferienwohnungen

Hotels sind gewerbliche Beherbergungsbetriebe, die – anders als Ferienwohnungen – dem Wohnungsmarkt von vornherein nicht zur Verfügung stehen. Erkennungsmerkmal ist die gewerbliche, auf wechselnde Gäste mit kurzer Aufenthaltsdauer ausgerichtete Nutzung mit hotelspezifischem Serviceangebot (Rezeption, Reinigung, Verpflegung). Gemäß Statistik gab es 2025 in Fürth 22 geöffnete Beherbergungsbetriebe, die vermutlich dieser Kategorie zugehörig sind. Da Hotels überwiegend den touristischen Bereich sowie kurze Geschäftsreisen abdecken, werden sie in der vorliegenden Potenzialanalyse nur am Rand betrachtet. Den-

⁵ Mikrowohnen meint hier nicht die bloße Kleinwohnung, sondern das serviceorientierte, möblierte, temporär ausgerichtete Produkt; reguläre kleine Wohnungen sind gewöhnliches Wohnen.

noch ist zu erwähnen, dass hinsichtlich der Potenziale vom gewerblichen Wohnen auch Hotels als Wettbewerber fungieren.

Ferienwohnungen sind voll ausgestattete Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt im Sinne der Zweckentfremdungssatzung verloren gehen. Erkennungsmerkmal ist der häufige Wechsel der Gäste bei überwiegend kurzer Belegungsdauer (Tage bis Wochen). Nach der eigenen Liste der Stadt Fürth umfasst das offiziell erfasste Angebot 13 Anbieter mit insgesamt 122 Betten. Dem stehen rund 210 auf der Plattform AirBnB angebotene Ferienunterkünfte gegenüber – ein Hinweis auf eine erhebliche Dunkelziffer nicht ordnungsgemäß angemeldeter Ferienwohnungen⁶. Da Ferienwohnungen in der Zweckentfremdungsverordnung⁷ geregelt sind, finden sie im vorliegenden Gutachten keine weitere Berücksichtigung.

2.5 Zwischenfazit: Gegenüberstellung der Konzepte

Zusammenfassend lassen sich beherbergungs- und wohnwirtschaftliche Konzepte anhand der folgenden Merkmale gegenüberstellen:

Abb. 2: Gegenüberstellung der Konzepte

Kriterium	Beherbergungswirtschaftliche Konzepte	Wohnwirtschaftliche Konzepte
Mietvertragsart	überwiegend Beherbergungsverträge, ggf. Gewerberaummietrecht	Wohnraummietrecht
Mietpreisgestaltung	frei verhandelbar, keine Grenze	Mieterschutzvorschriften (BGB), potenziell Mietpreisgrenzen
Dauerhaftigkeit	zeitlich befristet, nicht-dauerhaft	dauerhaftes privates Wohnen (selbstgestalteter Lebensmittelpunkt)
Zusatzleistungen	möbliert, voll ausgestattet, Reinigung, Concierge, Verpflegung, Fitness	oftmals nur Bereitstellung des Wohnraums, teils möbliert
Kostenstruktur	oft Bruttorente inkl. aller Nebenkosten, Services und Internet	Kaltniete zzgl. separater Nebenkosten und eigener Verträge; teils All-in-Miete
Individualisierung	keine oder sehr begrenzte Gestaltung der Räume	meist hohe Gestaltungsfreiheit, Wohnung wird zum persönlichen Zuhause
Raumkonzept	reduzierter Privatraum, Nutzung von Gemeinschaftsflächen (Shared Kitchen, Lounges)	private, geschlossene Wohneinheiten mit allen Funktionen (Küche, Bad, Wohnraum)

⁶ Eigene Liste der Stadt Fürth (angemeldete Angebote) sowie Plattformrecherche AirBnB. Die Differenz ist als Schätzhinweis auf nicht angemeldete Angebote zu verstehen.

⁷ https://www.fuerth.de/fileadmin/redaktion/01-Rathaus/Ortsrecht/53_1_Zweckentfremdungssatzung-2025-11-26.pdf

2.6 Städtebauliche Integration und Verträglichkeit

Die städtebauliche Verträglichkeit ist für beide Konzepttypen differenziert nach Lagetypen zu beurteilen. Für **wohnwirtschaftliche Konzepte** gilt: In der Innenstadt bestehen in Fürth mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne, ein Bebauungsplan in Aufstellung sowie eine Veränderungssperre zur Regelung des Wohnens im Kerngebiet (genereller Ausschluss im Erdgeschoss und in weiten Teilen des MK), Hintergrund sind vermehrte Nutzungsänderungsanfragen zugunsten von Wohnen. In gemischten Lagen können wohnwirtschaftliche Konzepte grundsätzlich geeignet sein, der Wohnraumknappheit zu begegnen; ein Überangebot kann die angestrebte soziale Mischung jedoch gefährden, wenn die Angebote überwiegend auf 1-Personen-Haushalte ausgelegt sind. Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadt Fürth soll es zudem „keine Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen“ geben, weshalb wohnwirtschaftliche Konzepte auch in gemischten Lagen nur dort möglich sind, wo Wohnen zulässig ist und den Charakter eines Mischgebiets nicht dominiert. An peripheren Standorten und in Wohnlagen können sie je nach Bebauungsplan oder gewachsener Struktur (unbeplante Innenbereiche) eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Für **beherbergungswirtschaftliche Konzepte** stellt sich die Lage anders dar: In der Innenstadt fallen temporäre Bewohner aufgrund der hohen Durchmischung kaum negativ auf; in den Abendstunden sind sogar Belebungs Vorteile denkbar, einhergehend mit höherer sozialer Kontrolle und Kaufkraftzufluss. Eine zusätzliche Verdrängung von Einwohnern droht kaum, wohl aber eine Konkurrenz zu regulären innerstädtischen Gewerbebetrieben (Handel, Dienstleistung, Gastronomie). In gemischten Lagen eignen sie sich als Pionierernutzung, da brachliegende Büro- und teils Industriegebäude relativ zügig in möblierte Apartments umgewandelt werden können, um ein Quartier in Transformation zu beleben; in der Nähe von Bürocampi und Gewerbehöfen lassen sich Bedarfe von Projektmitarbeitern decken und Verkehre reduzieren. An peripheren Standorten sind beherbergungswirtschaftliche Konzepte hingegen selten ein städtebauliches Ziel – allenfalls in der Nähe großer Arbeitgeber, Messegelände oder Infrastrukturknoten; zudem ist die Zulässigkeit baurechtlich eingeschränkt und es fehlt häufig die Alltagsinfrastruktur für Kurzzeitbewohner (abends wenig ÖPNV, kaum Gastronomie, selten fußläufige Einkaufsmöglichkeiten).

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Vorbemerkung

Im Bauplanungsrecht existiert der Begriff „gewerbliches Wohnen“ nicht. Unterschieden wird hier überwiegend zwischen dem Wohnen einerseits und Beherbergungsbetrieben bzw. Ferienwohnungen – als Unterarten des Gewerbes – andererseits. Für die Einordnung ist relevant, ob ein Gebäude einheitlich genutzt wird oder aus klar getrennten Nutzungseinheiten besteht; entsprechend wird entweder das gesamte Gebäude oder werden die einzelnen Nutzungseinheiten einer Nutzungsart zugeordnet.

3.2 Gesetzliche Grundlagen – BauNVO

Die bauplanungsrechtliche Einordnung knüpft an zwei etablierte Begriffsbestimmungen an: Der Begriff des Wohnens ist „durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet“. Ein Beherbergungsbetrieb ist demgegenüber dadurch charakterisiert, „dass Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können“⁸.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beiden Konzepttypen richtet sich nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der dort geregelten Zulässigkeit in den jeweiligen Baugebieten. Daraus folgt, dass Konzepte, welche die planungsrechtlichen Merkmale einer Wohnnutzung erfüllen (wohnwirtschaftliche Konzepte), weder in Gewerbegebieten noch in Industriegebieten zulässig sind. In Kerngebieten wären sie in Fürth entsprechend der Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig.

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte gehören zu den Beherbergungsbetrieben und sind in Kleinsiedlungsgebieten und Industriegebieten ausgeschlossen. In allgemeinen Wohngebieten sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass es in der Stadt Fürth einen Grundsatzbeschluss gibt, der besagt, dass es keine Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum geben soll.

Abb. 3: Zulässigkeit der baulichen Nutzungsarten nach Baugebietstypen gemäß BauNVO

Gebäudearten und deren Zulässigkeit

Art der baulichen Nutzung (Auswahl)	Klein- siedlungs- gebiete	allgemeine Wohn- gebiete	Misch- gebiete	Urbane Gebiete	Kerngebiete	Gewerbe- gebiete	Industrie- gebiete
	WS	WA	MI	MU	MK	GE	GI
Wohngebäude	✓	✓	✓	✓	!	✗	✗
Verwaltungsgebäude	✗	!	✓	✓	✓	✓	✗
Geschäfts- und Bürogebäude	!	!	✓	✓	✓	✓	✗
Beherbergungsbetriebe	✗	!	✓	✓	✓	✓	✗
Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe	!	!	✓	✓	✓	✓	✗
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	!	!	✓	✓	✓	✓	✓

✓ allgemein zulässig
 ! ausnahmsweise zulässig
 ✗ nicht zulässig

Eigene Darstellung cima nach Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

⁸ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. Auflage 2019, § 3 RN 1 und RN 20.

3.3 Gesetzliche Grundlagen – mietrechtliche Einordnung

Die Vorschriften über Mietverhältnisse über Wohnraum gelten nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch⁹ vermietet ist, sondern für das dauerhafte Wohnen (vgl. § 549 BGB). Geregelt werden auf dieser Grundlage unter anderem die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d BGB) sowie die zulässigen Mieterhöhungen (§§ 557 ff. BGB), der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, wonach der Erwerber eines verkauften Objekts in die laufenden Mietverträge eintritt (§ 566 BGB), und der Kündigungsschutz der Mieter (§§ 568 ff. BGB). Dieser Schutz gilt sämtlich nicht für Beherbergungsverträge im gewerblichen Wohnen (beherbergungswirtschaftliche Konzepte).

Für Beherbergungsverträge gelten abweichend folgende Grundlagen: das Mietrecht nach §§ 535 ff. BGB für die Überlassung der Unterkunft, das Werkvertragsrecht nach §§ 631 ff. BGB für Reinigungsleistungen oder besondere Serviceangebote sowie das Dienstvertragsrecht nach §§ 611 ff. BGB für Leistungen wie Rezeption oder Betreuung. Damit unterliegen beherbergungswirtschaftliche Konzepte keiner Begrenzung der Miethöhe, keinem besonderen Kündigungsschutz und keiner Absicherung bei einem Verkauf des Objektes.

3.4 Maßgebliche Rechtsprechung

Die genannte Abgrenzung wird durch die Rechtsprechung bestätigt und konkretisiert:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof stellt zur zweckentfremdungsrechtlichen Einordnung fest: „Nach gängiger Rechtsprechung bezeichne ‚Fremdenbeherbergung‘ zweckentfremdungsrechtlich die Überlassung von Wohnraum an Personen, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre eigentliche Wohnung typischerweise an einem anderen Ort hätten. Für einen derartigen Aufenthalt sei ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunkts prägend. Es fehle an einer ‚auf Dauer‘ angelegten Häuslichkeit im Sinne einer ‚Heimstatt im Alltag‘.“¹⁰

Maßgeblich ist dabei nicht allein die Ausstattung, sondern das konkrete Nutzungskonzept: „Wenn [...] ein Objekt mit den zur Verfügung stehenden Zimmern [...] sowie der zur Verfügung stehenden Ausstattung mit Möbeln, Küche etc. dafür geeignet sei, dass die Benutzer in den jeweiligen Räumen ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können, komme es maßgeblich auf das jeweils zugrundeliegende Nutzungskonzept des Vermieters sowie sein konkretes Geschäftsmodell im Einzelfall an.“¹¹

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg präzisiert den Wohnbegriff anhand objektiver Kriterien: „Wohnen“ sei die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten; auf die subjektiven Vorstellungen und Bedürfnisse der Nutzer komme es nicht an. Der Begriff setze ein Mindestmaß an Abgeschlossenheit der räumlichen Verhältnisse zur eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens voraus, was auch gewisse Rückzugsmöglichkeiten einschließe; insbesondere müsse wenigstens ein Raum den Wohnungsinhabern während des gesamten Tages zur privaten Verfügung stehen.¹²

⁹ In Rechtsprechung und Praxis wird vielfach von sechs Monaten als Grenze zum dauerhaften Wohnen ausgegangen.

¹⁰ Bayerischer VGH, Beschluss vom 20.11.2023 – 12 ZB 21.2188 (openjur.de/u/2506187.html).

¹¹ Ebd.

¹² OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.04.2019 – OVG 5 S 24.18 (openjur.de/u/2256941.html).

4 Zusammenfassung und Abgrenzungskriterien

Aus der wirtschaftlichen und rechtlichen Betrachtung ergibt sich eine eindeutige juristische Position: Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung, nicht der Vertragstitel oder die Bezeichnung des Objektes. Fehlt ein klar überwiegender Gewerbezweck oder fehlen hoteltypische Dienstleistungen, greift automatisch das Wohnraummietrecht. Rechtssichere beherbergungswirtschaftliche Konzepte sind daher nur außerhalb des Wohnraummietrechts – also im Bereich der Beherbergung – möglich.

4.1 Abgeleitete Abgrenzungskriterien

Auf Basis der vorstehenden planungsrechtlichen und mietrechtlichen Betrachtungen lassen sich die folgenden Kriterien zur Bestimmung des gewerblichen Wohnens im Sinne der Analyse ableiten¹³:

Abb. 4: Abgeleitete Abgrenzungskriterien

Kriterium	Wohnwirtschaftliche Konzepte	Beherbergungswirtschaftliche Konzepte
Dauerhaftigkeit* und Eigenständigkeit	Führung eines eigenständigen, auf Dauer ausgelegten Haushalts	temporäre Unterkunft (bis 6 Monate), teils mit Fremdbestimmung und nicht frei wählbaren inkludierten Dienstleistungen
Wohnsitz	Möglichkeit zur Anmeldung als Wohnsitz	keine Möglichkeit der Wohnsitznutzung
Umsatzsteuer	umsatzsteuerbefreit	umsatzsteuerpflichtig
Rückzugsmöglichkeit	vollständige private Rückzugsmöglichkeit (verschießbar), für längere Tagesaufenthalte geeignet	häufig mangels ausreichender Sitz- und Essmöglichkeiten eher nicht für längere Tagesaufenthalte geeignet
Dienstleistungen	keine, rudimentär oder selbstorganisiert	Verpflegung, Reinigung der Räume sowie Gestellung und regelmäßige Reinigung von Wäsche und Bettzeug

* Der Zeitraum ist für die Definition des Wohnens unerheblich, kann aber ein Indiz für gewerbliche Konzepte sein, wenn die maximale Mietdauer mit sechs Monaten angegeben ist.

¹³ Die in diesem Bericht verwendeten Definitionen und Abgrenzungskriterien sind als fachliche Arbeitsdefinitionen für die Analyse zu verstehen. Sie ersetzen weder die rechtliche Auslegung der Begriffe des Bauplanungsrechts noch greifen sie dieser vor. Soweit Begriffe des Bauplanungsrechts verwendet werden, erfolgt dies ausschließlich zur fachlichen Orientierung. Die verbindliche planungsrechtliche Einordnung eines Vorhabens ist stets anhand der gesetzlichen Regelungen und der hierzu entwickelten Rechtsprechung im jeweiligen Einzelfall vorzunehmen.

4.2 Abgrenzungs-Checkliste für die Einordnung im Einzelfall

Zur Anwendung dieser Kriterien auf den konkreten Einzelfall dient die folgende Checkliste. Sie operationalisiert die Abgrenzung entlang der vier bauplanungsrechtlich maßgeblichen Merkmale (Haushaltsführung, Privatheit, Dauerhaftigkeit, Entgeltlichkeit) und gewichtet das Kriterium der Dauerhaftigkeit als vorrangig, da die Rechtsprechung die „auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ – und nicht die Ausstattung – für maßgeblich erklärt.

Schritt 0 – Vorprüfung: Liegt überhaupt ein Grenzfall vor?

Die Checkliste dient der Einordnung im Graubereich des gewerblichen Wohnens. Zwei Fälle werden vorab ausgeklammert: das klassische Dauerwohnen (unbefristeter Wohnraummietvertrag, Lebensmittelpunkt, keine Services) als eindeutiges Wohnen sowie die klassische Beherbergung bzw. das Hotel (tageweise Übernachtung, ständig wechselnde Gäste, kein Wohncharakter) als eindeutiger Beherbergungsbetrieb. Geprüft werden somit nur die dazwischenliegenden Konzepte (Serviced Apartment, Boardinghouse, Co-/Micro-Living, Monteurunterkunft etc.).

Schritt 1 – Leitkriterium (vorrangig): Dauerhaftigkeit / Häuslichkeit

→ Wohnen (wohnwirtschaftlich)	→ Beherbergung (beherbergungswirtschaftlich)
<input type="checkbox"/> auf Dauer angelegte Häuslichkeit / Lebensmittelpunkt <input type="checkbox"/> kein ständiger Gästewechsel <input type="checkbox"/> Anmeldung als Wohnsitz möglich <input type="checkbox"/> Mindestmietdauer i. d. R. > 3 Monate	<input type="checkbox"/> vorübergehender Aufenthalt (bis ~6 Monate) <input type="checkbox"/> ständig wechselnde Gäste <input type="checkbox"/> kein Wohnsitz / kein Lebensmittelpunkt

Dieses Kriterium gibt die Richtung der Einordnung vor (vgl. BayVG 12 ZB 21.2188; OVG Berlin-Brandenburg OVG 5 S 24.18).

Schritt 2 – Stützkriterien (Indizien, nachrangig)

Kriterium	→ Wohnen	→ Beherbergung
Haushaltsführung	<input type="checkbox"/> eigenständige Haushaltsführung, vollwertige eigene Küche, keine zwingenden Services	<input type="checkbox"/> Verpflegung/Reinigung/Wäsche gestellt, Services teils zwangsweise inkludiert
Privatheit/Rückzug	<input type="checkbox"/> abgeschlossene, verschließbare Einheit mit eigenem Sanitär, für längeren Tagesaufenthalt geeignet	<input type="checkbox"/> reduzierter Privatraum, ausgeprägte Gemeinschaftsflächen (Shared Kitchen, Lounge, Living-Lobby)
Entgeltlichkeit/Vertrag	<input type="checkbox"/> Wohnraummietvertrag, Kaltmiete + separate NK, umsatzsteuerbefreit	<input type="checkbox"/> Beherbergungs-/ Gewerbevertrag, Bruttorate inkl. Services (All-in), umsatzsteuerpflichtig

Die Stützkriterien bestätigen oder verfeinern die Einordnung; sie begründen für sich allein noch kein „Wohnen“, da eine voll ausgestattete, abgeschlossene Einheit nach Nutzungskonzept gleichwohl Beherbergung sein kann.

Auswertungs- und Patt-Regel

Das Leitkriterium bestimmt die Zuordnung; die Stützkriterien sollen sie tragen.

- Leitkriterium eindeutig und Stützkriterien bestätigend → klare Entscheidung.
- Stützkriterien widersprechen dem Leitkriterium (z. B. wohnungsgleiche Ausstattung, aber ständig wechselnde Gäste) → nicht per Mehrheit auflösen: Es entscheidet die tatsächliche Nutzung bzw. das Nutzungskonzept/Geschäftsmodell. Bleibt die Einordnung unklar oder fehlt ein klar überwiegender Gewerbezweck, greift im Zweifel das Wohnraummietrecht. Bei gemischt genutzten Gebäuden ohne klare bauliche oder funktionale Trennung entscheidet die prägende Gesamtnutzung.

4.3 Chancen und Risiken

Den Chancen des gewerblichen Wohnens stehen erhebliche Risiken gegenüber.

Als Chancen sind zu nennen: eine Entlastung des Wohnungsmarktes durch Konzepte für temporäre Bewohner, für die Mieterseite ein „Rund-um-Sorglos-Paket“ mit hoher Flexibilität sowie geringere Isolation für digitale Nomaden, Freiberufler und Kreative.

Als Risiken sind demgegenüber zu berücksichtigen: Es handelt sich um eine rechtliche Grauzone, die unter Umständen „Wohnen“ dort ermöglicht, wo es planerisch nicht gewollt ist. Wird normaler Wohnraum in beherbergungswirtschaftliche Konzepte umgewandelt, droht eine zusätzliche Verknappung regulären Wohnraums. Bauphysikalische, sicherheits- und nutzungsbezogene Anforderungen unterscheiden sich zwischen den Nutzungsarten. Darüber hinaus normalisiert gewerbliches Wohnen Arbeitskulturen, die teils nicht als Freiheit, sondern als Arbeitsmarktprekarität zu werten sind – temporäre Gemeinschaft als Serviceleistung und „Wohnungs-Hopping“ als Lifestyle-Produkt für eine mobile, urbane Elite. Schließlich droht eine Verknappung von Gewerbeflächen, da etwa ein Boardinghouse eine höhere Rendite verspricht als ein Handwerksbetrieb, was wiederum produzierendes Gewerbe oder Gastronomie (z. B. hinsichtlich Lärm und Rücksichtnahmegebot) einschränken kann. In der Folge sinkt die Flächenproduktivität im Sinne von Wertschöpfung je Quadratmeter sowie die Quantität und Qualität von Arbeitsplätzen.

5 Standort- und Bedarfsanalyse

Zur Einordnung der aktuellen Angebotssituation erfolgte zunächst gemeinsam mit der Stadt Fürth eine Bestandsanalyse vorhandener Betriebe, die sich von klassischen Beherbergungsbetrieben unterscheiden. Der Fokus lag dabei auf Serviced Apartments, Aparthotels, Micro-Living (Co-Living) und Seniorenwohnen – ohne klassische Hotellerie und Ferienwohnungen, Montageunterkünfte sowie sonstige Beherbergungsbetriebe. Da die Übergänge zwischen den Formen teilweise fließend sind, stellen die nachfolgenden Aufstellungen den Stand März 2026 dar; die Erhebung erfolgte getrennt nach wohn- und beherbergungswirtschaftlichen Konzepten.¹⁴

¹⁴ Bestandserhebung der cima in Abstimmung mit der Stadt Fürth, Stand März 2026.

In der Recherche zeigte sich, dass die Betriebe vielfach lediglich Einheiten und keine Bettenzahlen angeben. Die Bettenanzahl ist daher nur abschätzbar und durchgängig als Schätzwert zu verstehen. Aus der grundsätzlichen Attraktivität solcher Angebote für Geschäftsreisende, digitale Nomaden, Young Professionals und neu eingestellte Mitarbeiter (siehe Abschnitt 2.2) wird für viele Objekte überwiegend von einer Einzelbelegung ausgegangen.

5.1 Bestand

Im Bereich der wohnwirtschaftlichen Konzepte wurden diverse Vorhaben erfasst und überwiegend dem Seniorenwohnen oder dem Mikrowohnen zuzuordnen; teilweise ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die Bettenzahl der einzelnen Objekte schwankt erheblich (3 bis 450 Betten; tlw. Schätzwerte).

Abb. 5: Bestand wohnwirtschaftlicher Konzepte

Nr.	Adresse	Bezeichnung	Kategorie	Typ	Betten	Stand
1	Foerstermühle 8 90762 Fürth	Kursana Residenz Fürth	Wohnwirtschaftlich	Seniorenwohnen	41	Fertiggestellt
2	Foerstermühle 4 90762 Fürth	Haus Foerstermühle	Wohnwirtschaftlich	Seniorenwohnen	80	Fertiggestellt
3	Poppenreuther Straße 38–40 90765 Fürth	Zentrum für Betreuung und Pflege "Am Kavierlein"	Wohnwirtschaftlich	Seniorenwohnen	36	Fertiggestellt
4	Fichtenstraße 18 90763 Fürth	Seniorenwohnanlage Hopfengärten Fürth	Wohnwirtschaftlich	Seniorenwohnen	41	Fertiggestellt
5	Steubenstraße 31 90763 Fürth	Seniorenwohnenzentrum "Stift am Südpark"	Wohnwirtschaftlich	Seniorenwohnen	26	Fertiggestellt
6	Rosenstraße 16–20 90762 Fürth	Rosengarten Residenz Fürth	Wohnwirtschaftlich	Seniorenwohnen	75	Fertiggestellt
7	Höfener Straße 52 90763 Fürth		Wohnwirtschaftlich	Senioren- oder Studentenwohnen	98	Vorbescheid
8	Am historischen Lokschruppen 10–16 90762 Fürth	Hornschruch-Campus	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen	77	Fertiggestellt
9	Schruckertstraße 17–21 90765 Fürth	Alfred Nobel 59	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen	18	Fertiggestellt
10	Schwabacher Straße 134 90763 Fürth	Sonnenlogen I	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen	28	Fertiggestellt
11	Schwabacher Straße 122 90763 Fürth	Sonnenlogen II	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen		Fertiggestellt
12	Karolinenstraße 86 90763 Fürth	Karo 86	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen	50	Fertiggestellt
13	Nürnbergger Straße 130 90762 Fürth	Smart Living	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen	75	Fertiggestellt
14	Am historischen Lokschruppen 20 & 22 90762 Fürth	Central Homes (Hornschruch- Campus)	Wohnwirtschaftlich	Mikrowohnen	450	In Umsetzung
15	Bogenstraße 7 90762 Fürth	Der Bogenhof	Wohnwirtschaftlich	Co-Living	3-8	Fertiggestellt

Wohnwirtschaftliche Konzepte	Betten
fertiggestellt / am Markt	ca. 550–558
genehmigt oder in Umsetzung	ca. 450
mit Vorbescheid	ca. 98
Summe	ca. 1.098–1.106

Stand 30.06.2026

Bei den beherbergungswirtschaftlichen Konzepten dominieren der Anzahl nach die Serviced Apartments. Die Bettenanzahl der Objekte schwankt zwischen 9 und 250 (tlw. Schätzwerte).

Abb. 6: Bestand beherbergungswirtschaftlicher Konzepte

Nr.	Adresse	Bezeichnung	Kategorie	Typ	Betten	Stand
16	Flugplatzstraße 120 90768 Fürth	Candlewood Suites Fürth (ehemals Novum LikeApart Hotel Fürth)	Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	110-140	Fertiggestellt
17	Hans-Mangold Straße 3 90766 Fürth	Fü Hotel	Gewerblich	Aparthotel	27-45	Fertiggestellt
18	Schwabacherstrasse 65 90763 Fürth	EngelHaus Fürth	Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	15-25	Fertiggestellt
19	Hallstraße 14 90762 Fürth	STAYERY Fürth	Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	60-120	In Umsetzung
20	Schwabacher Straße 54 90762 Fürth	ipartment Fürth	Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	100-120	In Umsetzung
21	Gebhardstraße 4-6 90762 Fürth		Gewerblich	Serviced Apartmenthaus		In Umsetzung
22	An der Post 7 90762 Fürth		Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	19-38	Genehmigt
23	Schwabacher Straße 37 90762 Fürth		Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	9-18	Genehmigt
24	Industriestraße 12 90765 Fürth		Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	12-24	Beantragt
25	Flurstraße 74/76 90765 Fürth		Gewerblich	Serviced Apartmenthaus	25-50	Beantragt
26	Balbiererstraße 11 90763 Fürth		Gewerblich	Serviced Apartmenthaus		Vorbescheid
27	Foerstermühle 2 90762 Fürth	Max Aparthotel	Gewerblich	Aparthotel	55-90	Fertiggestellt
28	Nürnberger Straße 74 90762 Fürth	Aparthotel Villa Elon	Gewerblich	Aparthotel	22-28	Fertiggestellt
29	Heiligenstraße 12 90762 Fürth	Haus99 Budget Pension & Apartments	Gewerblich	Aparthotel	13-15	Fertiggestellt
30	Gustavstraße 46 90762 Fürth	Belle Vue Apartrooms	Gewerblich	Aparthotel	9-15	Fertiggestellt
31	Nürnberger Straße 54 90762 Fürth		Gewerblich	Aparthotel	53-100	Genehmigt
32	Siemensstraße 3 90766 Fürth	B&B im Hardpark	Gewerblich	Aparthotel	250	In Umsetzung

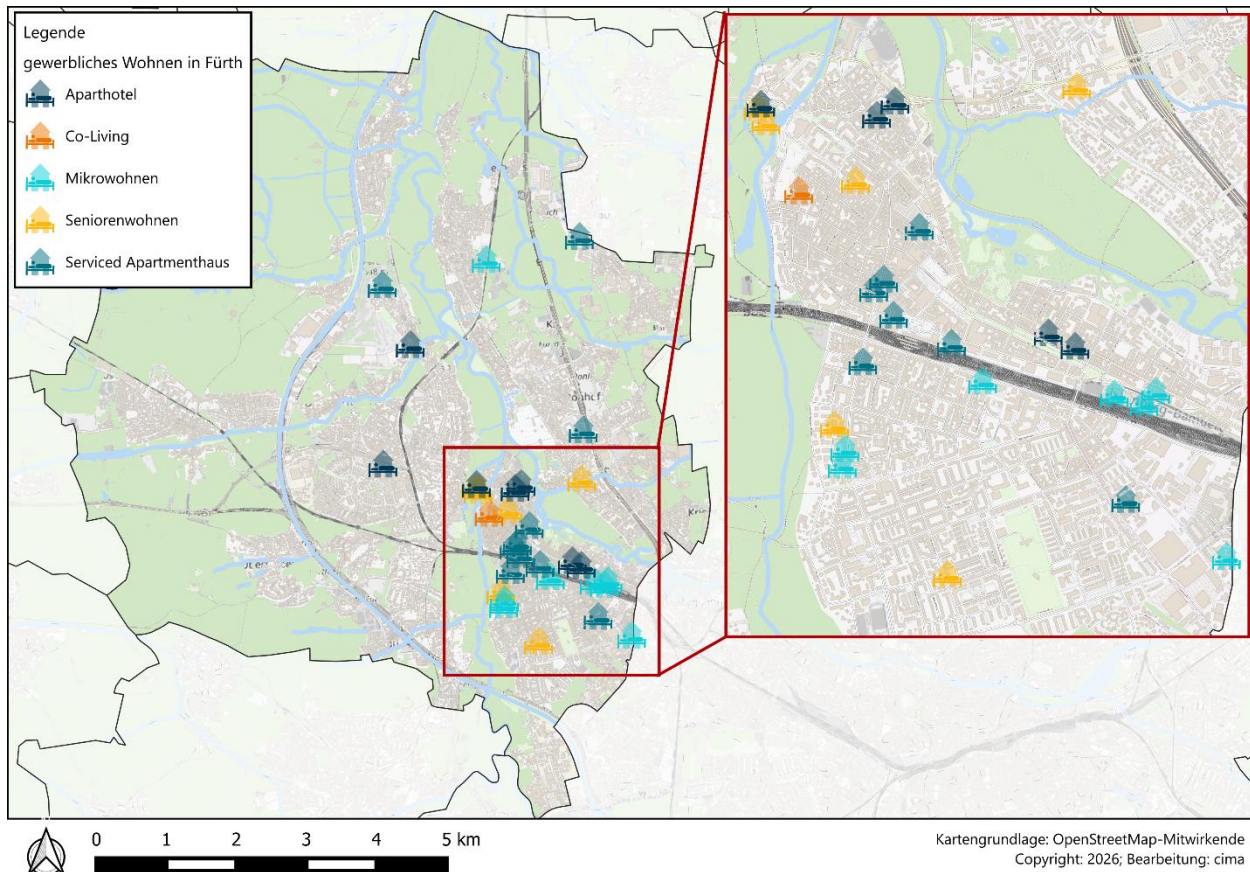
Beherbergungswirtschaftliche Konzepte	Betten
fertiggestellt / am Markt	ca. 251–358
genehmigt oder in Umsetzung	ca. 491–646
beantragt	ca. 37–74
Summe	ca. 779–1.078

Stand 30.06.2026

Räumliche Verteilung der vorhandenen Angebote

Räumlich zeigt sich eine deutliche Konzentration auf bahnhofsnahe und zentrale Lagen sowie auf Standorte in räumlicher Nähe zu Nürnberg; lediglich vereinzelt finden sich Angebote in Streulagen.

Abb. 7: Räumliche Verteilung der vorhandenen Angebote



Marktstruktur in Fürth

Bei den wohnwirtschaftlichen Konzepten liegen die Schwerpunkte in den Bereichen Senioren-, Studenten- und Mikrowohnen. Hinzu kommen diverse kleinere Anbieter sowie Nischenangebote (etwa für Künstler und Kreative im Bogenhof).

Bei den beherbergungswirtschaftlichen Konzepten ist eine zunehmende Professionalisierung durch internationale Anbieter (IHG/Novum, Stayery) zu beobachten, einhergehend mit einer Digitalisierung, die den Personalbedarf reduziert.

Insgesamt zeigt sich, dass die beherbergungswirtschaftlichen Angebote in Fürth aktuell die höchste Marktdynamik aufweisen. Während die wohnwirtschaftlichen Konzepte überwiegend bereits fertiggestellt sind, finden sich bei den beherbergungswirtschaftlichen Konzepten vielfach genehmigte oder beantragte Objekte sowie Vorhaben mit Vorbescheid und Projekte in Umsetzung.

5.2 Wohnungsmarkt

Fürth zählte am 31.12.2025 134.629 Einwohner.¹⁵ Bis 2036 könnte die Bevölkerung auf rund 138.000 Einwohner (V2) bzw. rund 143.000 Einwohner (V3 – hohe Zuzugszahlen) steigen; im ungünstigsten Fall mit niedrigen Zuzugszahlen (V1) verblieben rund 130.000 Einwohner¹⁶.

Für die weitere Betrachtung wird von der Altersverteilung gemäß Szenario V2 (Prognose 2022) ausgegangen. Die Modellierung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für die einzelnen Jahrgänge in Bayern zum 31.12.2036; die jeweiligen Anteile wurden auf die für Fürth prognostizierte Einwohnerzahl 2036 bezogen. Es zeigt sich, dass analog zu einer älter werdenden Gesellschaft auch die Gesamtbevölkerungszahl weiter steigen wird.

Abb. 8: Demographische Entwicklung – Altersstruktur 2022 und Prognose 2036

Altersgruppe	Anzahl 2022	Anzahl 2036
<18 Jahre	21.804	21.660
18-35 Jahre	31.078	26.740
36-67 Jahre	60.399	57.914
>67 Jahre	20.716	31.887
Summe	133.997	138.201

Fürth gehört zu den Kommunen mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt. Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2024 bei 69.245 Wohnungen und ist damit seit dem 31.12.2014 um rund 11 % gestiegen (+7.105 Wohnungen). Nach einer Untersuchung des Pestel-Instituts vom November 2025 fehlen in Fürth rund 3.900 Wohnungen; der Leerstand (seit mindestens einem Jahr leerstehend) wird mit 1.070 Wohnungen angegeben. Zur Bedarfsdeckung sind der Analyse zufolge jährlich etwa 1.130 neue Wohnungen erforderlich.¹⁷

Der geringe Leerstand bedeutet zugleich eine niedrige Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt, und die steigende Wohnungszahl fängt die Nachfrage nicht auf. Der so entstehende Druck ermöglicht teilweise erst die Nachfrage nach gewerblichem Wohnen – allerdings nicht allein: Gestiegene Baukosten und das Zinsniveau führen dazu, dass sich klassische Wohnbauten im Umfeld gedeckelter bzw. bezahlbarer Mieten oftmals nicht mehr rechnen. Vielfach liegen die für erfolgreiche Projektentwicklungen notwendigen Neubaumieten im Bereich von 20 bis 25 €/m² (teils sogar bei 30 €/m²)¹⁸. Zum Vergleich: Die aktuellen Neubaumieten für Wohnungen in Fürth liegen (Stand Q3 2025) je nach Quelle zwischen 14,61 € (Sprengnetter) und 16,94 € (empirica regio).¹⁹

¹⁵ Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg/Fürth; Bevölkerungsvorausberechnung sowie Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis).

¹⁶ Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Fürth 2026

¹⁷ Pestel-Institut (November 2025), via fuerthaktuell.de; Statistische Ämter des Bundes und der Länder (regionalstatistik.de), Zensus 2022 (Stand 16.05.2025).

¹⁸ Vgl. <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2024/08/mikroapartments> sowie verschiedene cima-Berechnungen aus Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsanalysen

¹⁹ Sprengnetter und empirica regio, jeweils Stand Q3 2025.

Abb. 9: Wohnungsmarkt Fürth – Nutzungsarten des Wohnungsbestands

Wohnungsmarkt - Nutzungsarten	Fürth (Stadt) in %
Leer stehend	3,5%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	63,8%
Von Eigentümer/-in bewohnt	32,5%
Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	0,3%
	100%

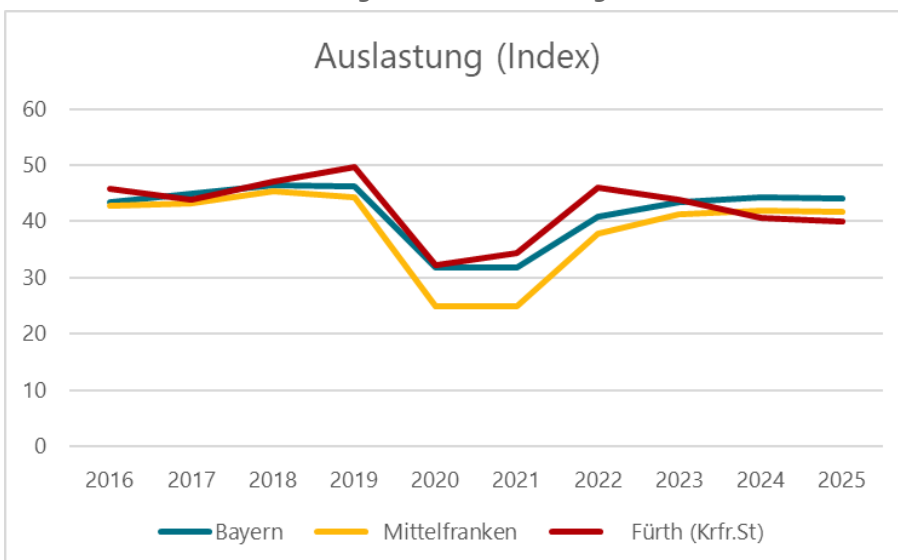
Daten der Stadt Fürth auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022 (Stand 16.05.2025)

5.3 Tourismus

Mit Stand Dezember 2025 gibt es in Fürth 22 geöffnete Betriebe (mit 10 oder mehr Betten) mit 2.240 Betten und einer auf das Jahr 2025 berechneten durchschnittlichen Auslastung von 39,9 %. Bei einer Aufenthaltsdauer von knapp über zwei Tagen entspricht dies der offiziellen Statistik zufolge 328.975 Übernachtungen und 158.781 Ankünften.²⁰

Im längerfristigen Verlauf verzeichnete Fürth bis 2019 die höchste Auslastung aller drei betrachteten Regionsebenen: Die Quote stieg von rund 46 % (2016) auf einen Spitzenwert von knapp 50 % (2019) und lag damit konstant über dem bayerischen Durchschnitt (ca. 46 %) und deutlich über dem Niveau Mittelfrankens (ca. 44 %). Dem pandemiebedingten Einbruch 2020 folgte 2022 eine kurzzeitige, signifikante Erholung. Ab 2023 zeigt die Entwicklung in Fürth jedoch einen negativen Trend, der der allgemeinen Marktentwicklung entgegenläuft: Die Stadt hat ihre Position als überdurchschnittlich ausgelasteter Standort verloren und bildet 2025 im Vergleich das Schlusslicht, während sich Bayern und Mittelfranken stabilisieren.

Abb. 10: Tourismus – Auslastungsindex Fürth im Vergleich zu Mittelfranken und Bayern

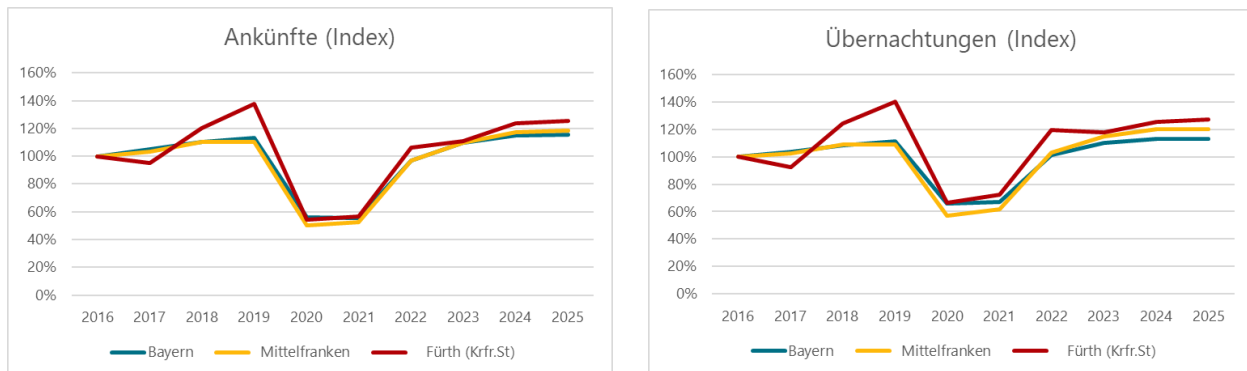


Bayerisches Landesamt für Statistik, Bearbeitung cima 2026, Angebote ab 10 Betten

²⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bearbeitung cima 2026; berücksichtigt sind Angebote ab 10 Betten.

Dabei liegt das Gästeaufkommen in Fürth 2025 indexiert weiterhin über dem Niveau von Mittelfranken und Bayern (126 % gegenüber 118 % bzw. 116 %). Auch bei den Übernachtungen bleibt Fürth 2025 zwar hinter dem eigenen Rekordwert von 2019 (140 %) zurück, liegt aber mit seinem Wachstum signifikant über dem bayerischen Gesamtwert (113 %). Obwohl Fürth somit beim Generieren neuer Übernachtungen erfolgreicher ist als der bayerische Durchschnitt, sinkt die prozentuale Auslastung.

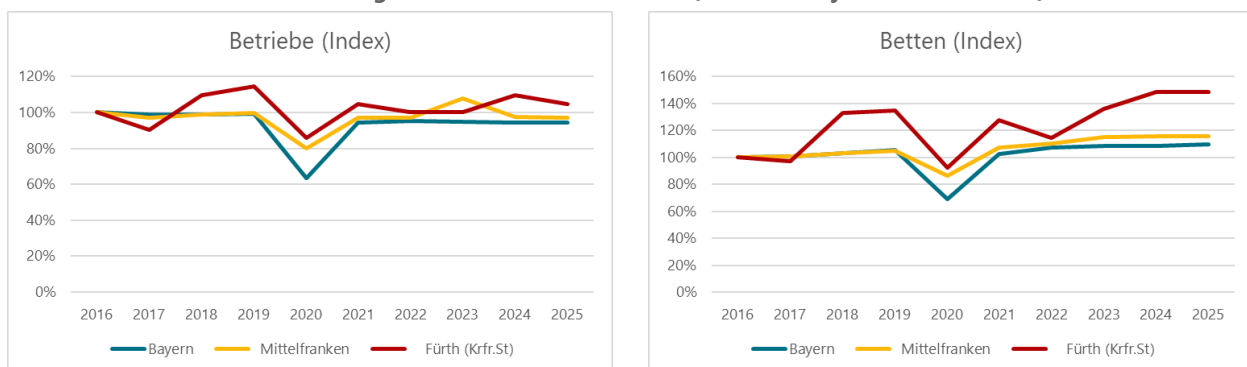
Abb. 11: Tourismus – Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen (Index, Basisjahr 2016 = 100 %)



Bayerisches Landesamt für Statistik, Bearbeitung cima 2026, Angebote ab 10 Betten

Ursache ist die Angebotsentwicklung: Die Zahl der Betriebe nahm nur geringfügig zu (2025: 105 % des Niveaus von 2016), während die Bettenkapazität massiv ausgeweitet wurde. Erreichen Bayern und Mittelfranken bis 2025 lediglich ein moderates Wachstum auf 110 % bzw. 116 % des Basisjahres 2016, liegt Fürth bei einem Indexwert von 149 %. Da das Bettenangebot seit 2022 deutlich schneller gewachsen ist als die regionale Nachfrage, sinkt die statistische Auslastung pro Bett zwangsläufig.

Abb. 12: Tourismus – Entwicklung von Betrieben und Betten (Index, Basisjahr 2016 = 100 %)



Bayerisches Landesamt für Statistik, Bearbeitung cima 2026, Angebote ab 10 Betten

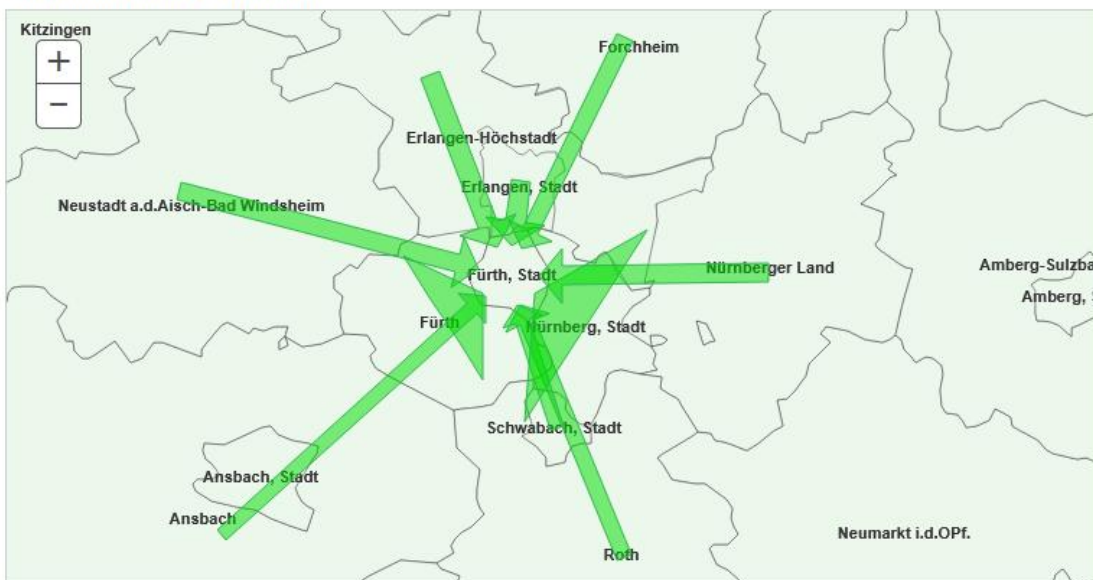
Im Ergebnis belegen die Daten eine wachsende Diskrepanz zwischen Nachfrage und Kapazität: Während die Übernachtungen (Nachfrage) bis 2025 auf einen Index von 127 % stiegen, expandierte das Bettenangebot (Kapazität) im selben Zeitraum auf rund 149 % – ein um 22 Prozentpunkte stärkeres Wachstum des Angebots. Der Rückgang der Auslastungsquote seit 2023 resultiert somit nicht aus einem Mangel an Gästen, sondern aus einer angebotsseitigen Marktsättigung.²¹

5.4 Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich von 2016 bis 2025 um rund 11 % erhöht – von 46.218 (2016) auf 51.119 (2025). Zum Berichtsmonat Juni 2025 gab es insgesamt 33.460 Einpendler. Die Mehrheit von 27.970 Personen pendelt aus Mittelfranken, also der näheren Umgebung, ein; nennenswert ist zudem der Landkreis Forchheim mit 1.100 Personen. In einer 1-Stunden-Fahrzeitisochrone werden unter anderem Bamberg, Amberg, Neumarkt i. d. OPf. und Pegnitz erreicht (zusammen weitere rund 750 Personen). Somit verbleiben rund 3.640 Personen, die aus dem übrigen Bayern sowie dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland einpendeln.²²

Abb. 13: Arbeitsmarkt – Einpendler nach Fürth nach Herkunftsregionen

Einpendler nach Fürth, Stadt



Pendleratlas der Bundesagentur für Arbeit via <https://statistik.arbeitsagentur.de>

²¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bearbeitung cima 2026; berücksichtigt sind Angebote ab 10 Betten.

²² Statistik der Bundesagentur für Arbeit (statistik.arbeitsagentur.de), Stand Juni 2025.

Studien zur räumlichen Mobilität am Arbeitsmarkt belegen, dass jüngere und höher qualifizierte Beschäftigte mobiler sind und häufiger Region und Betrieb wechseln, dass ein höheres Gehalt die Mobilitätsneigung erhöht und eine kurze Betriebszugehörigkeit die Wechselwahrscheinlichkeit steigert, und dass Arbeitgeberwechsel und regionale Mobilität im konjunkturellen Aufschwung zu- und im Abschwung abnehmen.²³

Bestätigt wird dies durch die EY-Jobstudie 2025 (Bundesländer): Bayern ist mit Abstand das beliebteste Ziel-Bundesland für einen berufsbedingten Umzug. Insgesamt würden 44 % der befragten Arbeitnehmer für eine neue Stelle umziehen, wobei die jüngeren Altersgruppen (bis 20 sowie 21 bis 35 Jahre) deutlich wechselwilliger sind als die Gruppen ab 36 Jahren. Insbesondere beim Lohnniveau zeigt sich die Attraktivität der Stadt Fürth im deutschlandweiten Vergleich.²⁴

Abb. 14: Lohnniveau - Bruttolohnvergleich

Bruttolohn je Arbeitnehmer:in	2023
Stadt Wolfsburg (Höchstwert Kreise u. kreisfreie Städte)	70.569 €
Nürnberg	49.661 €
Hessen (Maximalwert Flächenbundesländer)	48.469 €
Bayern (Landesdurchschnitt)	46.583 €
Fürth	45.819 €
Deutschland (Bundesdurchschnitt)	43.676 €
Mecklenburg-Vorpommern (Minimalwert Bundesländer)	36.830 €
Landkreis Südwestpfalz (Minimalwert Kreise u. kreisf. Städte)	31.882 €

Statistische Ämter der Länder und des Bundes

5.5 Ableitungen der Analyse

Der Wohnungsmarkt in Fürth ist angespannt; **wohnwirtschaftliche Konzepte** können zu seiner Entlastung beitragen. Der aktuelle Schwerpunkt liegt in den Bereichen Senioren-, Studenten- und Mikrowohnen. Da Bayern und die Metropolregion Nürnberg eine hohe Attraktivität für jobbezogene Umzüge aufweisen, könnten Konzepte, die auch Paare und Familien einbeziehen, das Angebot sinnvoll erweitern und gegebenenfalls Pendlern aus dem weiteren Umland einen Umzug ermöglichen.

Insgesamt wird – ergänzend zur vorhandenen baunutzungsrechtlichen Steuerung des Wohnens – kein zusätzlicher Regulierungsbedarf gesehen.

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte: Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes mit Unterdeckung und geringem Leerstand kann der klassische Mietwohnungsmarkt die Nachfrage nach temporärem Wohnraum nicht absorbieren; zudem bestehen hohe Eintrittsbarrieren in Form von Mindestmietdauern, Kautions- und Nachfragedruck. Die touristische Nachfrage nach Beherbergungsangeboten ist, wie die Analyse gezeigt hat, gesättigt.

²³ Ganesch/Dütsch/Struck, „Räumliche Mobilität am Arbeitsmarkt: Einfluss- und Erfolgsfaktoren“ (2017), m. w. N.

²⁴ EY-Jobstudie 2025 (Bundesländer); Lohnvergleich auf Basis der Statistischen Ämter der Länder und des Bundes.

Die Nachfrage nach beherbergungswirtschaftlichen Konzepten entsteht somit strukturell aus temporären Beschäftigungsverhältnissen, Projektarbeit, Probezeiten, dem Übergang vor der dauerhaften Wohnungsfindung sowie aus dem Zuzug internationaler Fachkräfte. Verstärkend wirken die Nähe zu Nürnberg und zur Metropolregion insgesamt sowie die damit verbundenen Synergieeffekte. Aufgrund der engen Verzahnung beherbergungswirtschaftlicher Konzepte mit dem regulären Beherbergungsangebot erfolgt eine dezidierte Betrachtung der aktuellen und der zukünftigen Bedarfe für die Jahre 2026 und 2036.

Da die Nachfrage fast ausschließlich arbeitsmarktgetrieben ist, fokussiert die Prognose auf die maßgeblichen Nachfragetreiber: die projektbezogene Vor-Ort-Präsenz von Selbständigen und Angestellten aus anderen Landesteilen, das allgemeine Beschäftigungswachstum (einhergehend mit dem Trend zur Konzentration in Großstädten) sowie die allgemeine Nachfrage aus dem Tourismus.

5.6 Bedarfsprognose beherbergungswirtschaftliche Konzepte

Der gewählte Ansatz folgt einer Top-down-Schätzlogik: Ausgangspunkt sind bundesweite Übernachtungszahlen von Geschäftsreisenden, die anschließend über den Anteil der Stadt Fürth an der nationalen Bruttowertschöpfung (BWS) auf das lokale Marktpotenzial heruntergebrochen werden. Grundlage ist die methodische Annahme, dass die Nachfrage nach Geschäftsreiseübernachtungen in einer starken, sachlogisch begründbaren Korrelation zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer Region steht: Geschäftsreisende reisen dorthin, wo wirtschaftliche Aktivität konzentriert ist – zu Unternehmensstandorten, Lieferanten, Kunden und Behörden. Die Bruttowertschöpfung gilt dabei als einer der robustesten statistisch verfügbaren Indikatoren für diese Konzentration. Der Anteil Fürths an der Bruttowertschöpfung Deutschlands liegt bei 0,15 % (Wert für 2023; neuere Werte noch nicht veröffentlicht).

Zur Prüfung, ob die Wirtschaftsstruktur Fürths zum Bundesdurchschnitt passt, wurde eine Shift-Share-Analyse für den Zeitraum 2009 bis 2023 (aus Gründen der Datenvergleichbarkeit) durchgeführt. Sie zeigt, dass die Wirtschaftsstruktur Fürths auf einer Linie mit der Entwicklung Deutschlands liegt (Strukturfaktor = 1,0). Zwar haben sich unter anderem das verarbeitende Gewerbe sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr im Vergleich schlechter entwickelt, dies wurde jedoch durch ein stärkeres Wachstum in den Bereichen Baugewerbe, Öffentliche Verwaltung/Verteidigung/Sozialversicherung sowie Erziehung und Unterricht kompensiert. Die Wirtschaftsstruktur wird daher mit dem Faktor 1,0 berücksichtigt.

Daraus ergibt sich folgende Rechnung:²⁵

82,3 Mio. Geschäftsreiseübernachtungen (bundesweit) × 0,15 % (BWS-Anteil Fürth) × 1,0 (Strukturfaktor) = 123.450 Übernachtungen in Fürth

123.450 Übernachtungen ÷ 365 Öffnungstage = rd. 339 Übernachtungen pro Tag

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes für den aktuellen Betrachtungszeitraum (2026) ist in dieser Methode bereits berücksichtigt. Allerdings muss zwischen der Dauer der Geschäftsreisen unterschieden werden. Gemäß der VDR-Geschäftsreiseanalyse 2024 verschiebt sich seit 2019 die Geschäftsreisetätigkeit von Tagesreisen immer mehr zu mehrtägigen Aufenthalten. Während 2019 noch rd. 60 % aller Geschäftsreisen bis zu einem Tag ausmachten, sind es 2021 nur noch rd. 49 % und 2023 rd. 38 %. Analog dazu haben sich die 2-3

²⁵ Übernachtungen Geschäftsreisender: VDR-Geschäftsreiseanalyse 2024 (Datenbasis 2023); BWS-Anteil und Strukturfaktor auf Basis der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Regionalstatistik) sowie der Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Sämtliche Werte sind als modellhafte Schätzung zu verstehen.

tägigen Geschäftsreisen (also 1-2 Übernachtungen) auf 35 % erhöht und die 4 und mehr tägigen Geschäftsreisen (> 3 Übernachtungen) auf 27 % (von 12,5 % in 2019). Die CIMA geht davon aus, dass für ein bis zwei Übernachtungen eine starke Präferenz für Hotelangebote besteht und ab drei Übernachtungen verstärktes Interesse an beherbergungswirtschaftlichen Konzepten, wie Serviced Apartments besteht. **Damit ergibt sich für diese Konzepte ein Bedarf von rd. 92 Übernachtungen pro Tag.**

Für die Nachfrage aus dem Tourismus hat die Analyse gezeigt, dass der Rückgang der Auslastungsquote seit 2023 nicht aus einem Gästemangel, sondern aus einer angebotsseitigen Marktsättigung resultiert; hieraus ergibt sich vorerst kein zusätzliches Potenzial für beherbergungswirtschaftliche Konzepte.

In Summe ergibt sich somit ein aktuelles Nachfragepotenzial von rund 92 Übernachtungen pro Tag. Dem steht ein Angebot von aktuell (inklusive genehmigter und in Umsetzung befindlicher Projekte) ca. 779 bis 1.078 Betten gegenüber. Es besteht daher aktuell kein weiterer Bedarf für zusätzliche Angebote.

Für das **Jahr 2036** wird das allgemeine Beschäftigungswachstum in einer Trendfortschreibung mit rund 700 zusätzlichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Jahr angesetzt. Über elf Jahre ergeben sich damit rund 7.700 zusätzliche Beschäftigte (+15 % gegenüber 2025). Unter der Annahme, dass die projektbezogene Vor-Ort-Präsenz von Selbständigen und Angestellten aus anderen Landesteilen (Geschäftsreisende mit drei oder mehr Übernachtungen) – getragen vom Wandel des Arbeitsmarktes und steigendem Beratungsbedarf – analog wächst, ergibt sich:

92 Übernachtungen (2026) × 1,15 = rd. 106 Übernachtungen Nachfrage pro Tag aus dem Arbeitsmarkt

Für den Tourismus wird unter der Annahme eines kontinuierlichen Wachstums der Übernachtungszahlen bei konstanter Bettenanzahl bis 2036 ein rechnerisches Potenzial von rund 300 Betten angesetzt. In Summe ergibt sich für 2036 folgende Bettennachfrage:

Abb. 15: Bedarfsprognose 2036

Bedarfskomponente 2036 (Schätzwerte)	Betten/Tag
Arbeitsmarkt (projektbezogene Präsenz)	rd. 106
Tourismus	rd. 300
Summe (Basisszenario)	rd. 406
konservativ gerechnet (-15 %)	rd. 346
dynamisch gerechnet (+15 %)*	rd. 467

* Das dynamische Szenario ist insbesondere dann relevant, wenn etwa Großprojekte mit vielen neuen Arbeitsplätzen in der Region realisiert werden.

Je nach tatsächlicher Bettenanzahl – die Bestandsanalyse gibt einen Korridor von 779 bis 1.078 Betten an – kann es sein, dass selbst das zukünftige Potenzial bereits heute vollständig oder nahezu vollständig gedeckt ist. Umgerechnet bedeutet es gemessen am heutigen Bestand eine durchschnittliche Auslastung von rd. 43 % - 60 % im dynamischen Szenario.

5.7 Qualitative Folgeabschätzung beherbergungswirtschaftlicher Konzepte

Die Nachfrage nach beherbergungswirtschaftlichem Wohnen in Fürth ist arbeitsmarktinduziert und strukturell begründet. Trotz rückläufiger junger Alterskohorten ergibt sich ein dauerhafter Bedarf, der mit zunehmender Fachkräfte- und Projektmobilität voraussichtlich eher stabil bleibt als verschwindet. Folglich kann ein gewisser Anteil beherbergungswirtschaftlicher Konzepte die zukünftige Zuwanderung von Fachkräften nach Fürth unterstützen; das vorhandene Angebot deckt diese Bedarfe zumindest aktuell ab.

Hinsichtlich kurzfristiger und touristischer Aufenthalte ist nach Einschätzung der CIMA aufgrund vergleichbarer Preise mit einer Konkurrenz zum klassischen Beherbergungsmarkt zu rechnen. Eine grundsätzliche Nachfragekonkurrenz zum klassischen Wohnungsmarkt besteht hingegen aufgrund der deutlich höheren Kosten nicht; vielmehr werden beherbergungswirtschaftliche Konzepte eher aus der Not heraus – angesichts fehlender Mietwohnungen und als Alternative zu weiten Pendelstrecken – gezwungenermaßen akzeptiert. Damit werden teilweise Schutzmechanismen des Mietrechts umgangen.

6 Handlungsempfehlungen

6.1 Vorbemerkung

Die Standort- und Bedarfsanalyse führt zu der Schlussfolgerung, dass die aktuellen und genehmigten Vorhaben keinen Spielraum für weitere Zuwächse lassen: Das zukünftige Potenzial von bis zu 467 Betten in der dynamischen, wachstumsstarken Variante wird durch die bereits fertiggestellten und genehmigten Einheiten (bis zu 1.078 Betten) mehr als gedeckt. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, sind neue Wohnbauprojekte für den regulären Mietmarkt vorzugswürdig.

Hinzu kommt ein grundsätzlicher flächenpolitischer Einwand: Beherbergungswirtschaftliche Konzepte belegen Flächen, die planungsrechtlich sowohl für das Dauerwohnen als auch für gewerbliche Nutzungen geeignet wären – sie entziehen damit beiden Nutzungsarten dauerhaft Flächenpotenzial, ohne deren Versorgungsfunktionen zu erfüllen.

6.2 Ziele und Grundsätze (beide Konzepte)

Leitziel ist der Erhalt, die Sicherung und die Ausrichtung des Angebots am Bedarfspotenzial der wohn- und beherbergungswirtschaftlichen Konzepte. Die Ausrichtung am Bedarfspotenzial bedeutet, dass aktuell keine weiteren Kapazitäten im beherbergungswirtschaftlichen Wohnen geschaffen werden sollten, ohne dass zuvor andere, bestehende Standorte geschlossen werden – Hintergrund ist die durch vorhandene und genehmigte Vorhaben bereits gedeckte gegenwärtige und prognostizierte Nachfrage. Ob für weitere wohnungswirtschaftliche Konzepte Bedarf besteht, sollte in einer gesonderten Untersuchung ermittelt werden (Wohnraumkonzept o.Ä.).

Daraus leiten sich folgende Grundsätze ab: Für bestehende und genehmigte Angebote gilt Bestandsschutz (sofern korrekt beantragt, genehmigt und genutzt). Bestehende und potenzielle reguläre Wohnbauflächen sind zu erhalten, ein stabiles soziokulturelles Miteinander ist zu sichern und unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung sind zu vermeiden. In der Innenstadt ist eine Regelung zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs vorzusehen (u. a. Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss). Schließlich ist das produzierende Gewerbe vor Einschränkungen (Lärm) oder Verdrängungseffekten (höhere Rendite) durch beherbergungswirtschaftliches Wohnen zu schützen.

6.3 Handlungsempfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung

Die Dualität der Konzepte zwingt zur Klarheit: Ein Projektentwickler muss sein Konzept so gestalten, dass es in eine der beiden Gebietskategorien passt. Aufgrund der Gefahr von Grauzonen und ihrer Ausnutzung je nach Standort müssen die Nutzungskonzepte in ihrer Einhaltung auch kontrolliert werden; für die Bauaufsicht bedeutet dies eine Einzelfallprüfung je nach Konzept.

Für die bauplanungsrechtliche Einordnung lassen sich vier Kriterien zur Abgrenzung zwischen Wohnen und Beherbergung heranziehen: die Haushaltsführung, die Privatheit des Bewohners, die Dauerhaftigkeit der Unterbringung sowie die Entgeltlichkeit (siehe Abgrenzungs-Checkliste, Abschnitt 4.2). Städtebaulich besteht hier eine Grenze der Steuerbarkeit: Solange ein Projekt formal den Vorgaben entspricht (etwa einer Mindestmietdauer), kann es als Wohnen genehmigt werden, auch wenn die tatsächliche Nutzung sehr „hotelartig“ ausfällt. Über Festsetzungen in Bebauungsplänen können wohn- und beherbergungswirtschaftliche Konzepte nach § 1 Abs. 5, 6, 7 oder Abs. 9 BauNVO feingesteuert werden.

Gewerbegebiete

Wohnwirtschaftliche Konzepte sind hier unzulässig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich, da ein Grundzug der Planung berührt wäre; auch eine „Bauturbo“-Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach § 34 Abs. 3a bzw. § 246e BauGB ist nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, da sie dem vom Fürther Stadtrat beschlossenen Umwandlungsverbot von Gewerbeflächen zu Wohnen widerspräche – die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde sollte angesichts der Fehlbedarfe beim produzierenden Gewerbe und der Schutzansprüche bei heranrückender sensibler Nutzung nicht erteilt werden.

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte sind dagegen allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan Beherbergungsbetriebe nicht ausdrücklich ausschließt. Wegen der Flächenkonkurrenz zu produzierendem Gewerbe und Handwerk sowie der Bedarfssituation (Bedarfsdeckung beim gewerblichen Wohnen, Fehlbedarfe beim produzierenden Gewerbe) sollte bei Neuanfragen von der Möglichkeit der Feinsteuerung mit Bebauungsplänen Gebrauch gemacht werden. Bereits genehmigte oder realisierte Vorhaben genießen Bestandsschutz; es sollte regelmäßig überprüft werden, ob das genehmigte Nutzungskonzept auch tatsächlich umgesetzt wird (keine ungenehmigte wohnwirtschaftliche Nutzung).

Wohngebiete

Wohnwirtschaftliche Konzepte sind allgemein zulässig. Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sind hier begrenzt, da es aktuell keine Rechtsgrundlage gibt, innerhalb der Nutzungsart Wohnen etwa nach Wohnungsgrößen zu differenzieren (dies gilt für Angebots-Bebauungspläne ebenso wie für den unbeplanten Innenbereich); empfehlenswert sind frühzeitige Gespräche mit Investoren. Soll Baurecht für ein Wohngebiet erst neu geschaffen werden, können über städtebauliche Verträge oder vorhabenbezogene Bebauungspläne nach §§ 11 und 12 BauGB eine bestimmte Wohnungsmischung oder Mindestgrößen fixiert werden. Soll ein Vorhaben per „Baturbo“ zugelassen werden, kann die Gemeinde ihre erforderliche Zustimmung an Bedingungen und Auflagen knüpfen (z. B. Wohnungsmischung, Mindestgrößen).

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte sind nicht oder nur ausnahmsweise zulässig; aufgrund der Flächenkonkurrenz zu Wohnen und der Bedarfssituation sollte keine Ausnahme erteilt werden. Da Fürth nach Einstufung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, liegt hierin ein städtebaulicher Grund für die Versagung einer Ausnahme.²⁶

Misch- und Urbane Gebiete

Wohnwirtschaftliche Konzepte sind allgemein zulässig; es gelten dieselben begrenzten Steuerungsmöglichkeiten und Instrumente (städtebauliche Verträge bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne, Auflagen im „Baturbo“-Verfahren) wie in den Wohngebieten.

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte sind allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan Beherbergungsbetriebe nicht ausschließt; wegen der Flächenkonkurrenz zu Wohnen und der Bedarfssituation sollte bei Neuanfragen von der Feinsteuerung mit Bebauungsplänen Gebrauch gemacht werden. Für bestehende und genehmigte Vorhaben gilt jeweils Bestandsschutz mit regelmäßiger Überprüfung der tatsächlichen Nutzung.

Kerngebiete

Wohnwirtschaftliche Konzepte sind nur ausnahmsweise zulässig; zum Schutz der zentralen Versorgungsgebiete in Fürth sollte keine Ausnahme erteilt werden. Der Schutz dieser Bereiche – etwa der Schutz von Gastronomie und Einzelhandel vor Rücksichtnahme- und Lärmschutzforderungen sowie vor Konkurrenz durch höhere Renditen und bodenrechtliche Spannungen – stellt einen städtebaulichen Grund für die Versagung dar. Wegen der Flächenkonkurrenz zu Gastronomie und Einzelhandel sowie zur Belebung der Erdgeschosszone sollte bei Neuanfragen die Feinsteuerung mit Bebauungsplänen genutzt und eine ausnahmsweise Zulässigkeit auf die Obergeschosse (ab 2. OG) begrenzt werden.

Beherbergungswirtschaftliche Konzepte sind allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan sie nicht ausschließt; auch hier sollte die Zulässigkeit aus denselben Gründen auf die Obergeschosse (ab 2. OG) begrenzt oder komplett ausgeschlossen werden. Für bestehende und genehmigte Vorhaben gilt Bestandsschutz mit regelmäßiger Nutzungskontrolle.

²⁶ Einstufung Fürths als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Abb. 16: Empfehlungen für die Zulässigkeit für die maßgeblichen Gebietstypen in Fürth:

Gebietstyp	Wohnwirtschaftliche Konzepte	Beherbergungswirtschaftliche Konzepte
Gewerbegebiete	unzulässig	allgemein zulässig (sofern B-Plan Beherbergungsbetriebe nicht ausschließt) → Feinsteuerung per B-Plan bei Neuanfragen und Bestandsschutz mit Nutzungskontrolle
Wohngebiete	allgemein zulässig	nicht oder nur ausnahmsweise zulässig
Misch- und Urbane Gebiete	allgemein zulässig	allgemein zulässig (sofern B-Plan Beherbergungsbetriebe nicht ausschließt) → Feinsteuerung per B-Plan bei Neuanfragen und Bestandsschutz mit Nutzungskontrolle
Kerngebiete	nur ausnahmsweise in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) zulässig	Ab dem 2. Obergeschoss zulässig (sofern B-Plan Beherbergungsbetriebe nicht ausschließt)

6.4 Steuerungsinstrumente

Bei beherbergungswirtschaftlichen Konzepten ist die Rechtslage eindeutig, sofern überwiegend Beherbergungselemente vorliegen: Sie sind in Misch-, Urbanen und Kerngebieten allgemein zulässig. Über § 1 Abs. 9 BauNVO kann diese Zulässigkeit bei besonderen städtebaulichen Gründen durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans auf „nicht zulässig“ oder „ausnahmsweise zulässig“ herabgestuft werden; die Feinsteuerung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nrn. 1, 6, 7, 8 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5–9 BauNVO. Mit § 201a BauGB ist klargestellt, dass ein angespannter Wohnungsmarkt einen solchen städtebaulichen Grund darstellt – für Fürth nach der genannten Einstufung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gegeben.

Bei wohnwirtschaftlichen Konzepten sind die Steuerungsmöglichkeiten begrenzt, da innerhalb der Nutzungsart Wohnen derzeit keine Rechtsgrundlage besteht, nach Mietdauer oder Möblierung zu differenzieren. Eine indirekte Steuerung von Wohnungsmischung und Mindestgrößen ist über städtebauliche Verträge bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne möglich (vgl. die Ausführungen zu den Wohn-, Misch- und Urbanen Gebieten). Die jüngere BauGB-Novelle wirkt hier zugunsten des Wohnens: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans für den Wohnungsbau (§ 31 Abs. 3 BauGB), Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie Erleichterungen und Beschleunigungen für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB).

Übergreifend stehen zwei weitere Instrumente zur Verfügung. Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Zweckentfremdungssatzung, über die Fürth bereits verfügt, schützt vor der Nutzungsänderung oder Fehlnutzung von Wohnraum.

Für die Behandlung von Mischkonzepten ist schließlich das Kriterium „Wohnung oder Objekt“ maßgeblich: Lassen sich bauliche Anlagen in ihrer ökonomischen Realität (Zielgruppe, Geschäftsmodell) und sozialen Realität (Effekte auf Bevölkerung und Nachbarschaften) als eigenständige Nutzungen identifizieren, kann die Kommune diese gezielt mit Planungsrecht steuern oder begrenzen. Gemischte Objekte können damit auch gemischt behandelt werden, sobald eine Trennung in mindestens zwei eigenständige Nutzungen möglich ist.²⁷

6.5 Monitoring und konzeptspezifische Empfehlungen

Übergreifend wird eine regelmäßige Fortschreibung der Kennzahlen durch oder im Auftrag der Stadt Fürth empfohlen, insbesondere zur Überprüfung des Beherbergungsmarktes und des Potenzials.

Für beherbergungswirtschaftliche Konzepte gilt: Es sollten keine Neubauprojekte zugelassen werden. Umnutzungen sind nur nach Einzelfallprüfung zu genehmigen; Muss-Kriterien sind ein langfristiger Leerstand (> 2 Jahre) bzw. eine Unternutzung (> 20 %) sowie ein entsprechend freies Potenzial. In Innenstadtlagen sollten Umwandlungen von Gewerbe in beherbergungswirtschaftliche Konzepte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und zur Wahrung der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Fürth (Flächen für spezialisierten Einzelhandel und Dienstleistungen) ausgeschlossen werden. Zudem ist die Kontrolle der tatsächlichen Nutzung sicherzustellen, um faktisches Wohnen bei beherbergungswirtschaftlichem Nutzungskonzept zu vermeiden.

Für wohnwirtschaftliche Konzepte gilt: Die Möglichkeit von Anpassung und Entwicklung darf nicht durch einen Umwandlungsausschluss ausgehebelt werden – erforderlich sind ein kontinuierliches Monitoring und eine laufende Anpassung. Da die Analyse die Knappheit des Wohnraums in Fürth gezeigt hat, könnte ein Wohnraumkonzept als strategisches Steuerungsinstrument sinnvoll sein, um die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes bedarfsgerecht, nachhaltig und sozial ausgewogen zu gestalten.

²⁷ Planungsrechtlicher Hinweis: Die vorstehende Differenzierung gemischter Nutzungen dient ausschließlich der analytischen Einordnung im Rahmen dieses Berichts. Ob Nutzungseinheiten bauplanungsrechtlich als eigenständige Nutzungen zu beurteilen sind, ob eine Nutzungsänderung vorliegt und welcher Nutzungsart (insbesondere Wohnen oder gewerbliche Nutzung) sie zuzuordnen sind, ist im jeweiligen Einzelfall anhand der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der hierzu ergangenen Rechtsprechung zu beurteilen.

Letzte Seite

Erstellungszeitraum:

- November 2025 - Juli 2026

Charakter der Planung

Die vorliegende Potenzialanalyse ist eine informelle städtebauliche Planung (Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Eine Verbindlichkeit nach außen kann nur durch ihre Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Teilweise ist auch bestehendes Baurecht entsprechend zu überprüfen.

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter:innen von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter:innen. Inhalte von Berichten und Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

www.cima.de

www.cimadigital.de

www.regionalwirtschaft.cima.de

