



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 42/22.07.2020

### **IVD-RegionalReport für Nürnberg-Erlangen-Fürth: Anzahl der Angebote für Immobilien zum Kauf ging im ersten Halbjahr 2020 deutlich zurück**

#### **Steigende Kaufpreise in Nürnberg und Erlangen, konstante bis sinkende Kaufpreise in Fürth; Mietrückgänge in Erlangen**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat den aktuellen "Regional-Report Nürnberg-Erlangen-Fürth Frühjahr 2020" am 22.07.2020 im Rahmen einer Video-Pressekonferenz vorgestellt. Der Marktbericht setzt sich umfassend mit dem Immobilienmarkt der Region auseinander und gibt Auskunft über aktuelle Preise und Markttrends, speziell in den Städten Nürnberg, Erlangen und Fürth. Der RegionalReport ist im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich.

„Die Anzahl der angebotenen Kaufobjekte<sup>1</sup> hat im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem entsprechenden Zeitraum 2019 deutlich abgenommen. Insbesondere in den Monaten März und April 2020 - dieser Zeitraum war geprägt durch die einschneidenden Kontaktbeschränkungen in Folge des Corona-Ausbruchs - wurden deutlich weniger Häuser und Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten, der Immobilienmarkt war wie lahmgelegt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Mit den ersten Lockerungen des Lock-Downs akklimatisierte sich sowohl die Nachfrage als auch die Angebotsanzahl. Der Immobilienmarkt kehrte zu seiner üblichen Dynamik zurück.“

Erlangen und Nürnberg waren vom Rückgang der Angebote im ersten Halbjahr 2020 an stärksten betroffen. In Erlangen gingen die Angebote für Eigentumswohnungen um -26 % und für Häuser um -29 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 zurück. In Nürnberg lag der Rückgang der Angebote für Eigentumswohnungen bei -31 % und für Häuser bei -17 %. In Fürth reduzierte sich die Zahl der angebotenen Kaufobjekte um -22 % bei Eigentumswohnungen und um -19 % bei Häusern.

Die nominalen Preisanstiege für Einfamilienhäuser im 20-Jahres-Vergleich fielen in Erlangen mit +70 % mit Abstand am höchsten aus, gefolgt von Nürnberg mit +51 %. In Fürth entwickelten sich die Zuwachsraten mit +20 % deutlich moderater. Das verfügbare Einkommen stieg im entsprechenden Zeitraum langsamer: in Nürnberg um

<sup>1</sup> Quelle: IMV

+33 %, in Erlangen um +40 % und in Fürth um +35 %. Aktuell müssen die Käufer in Erlangen für den Erwerb eines Einfamilienhauses demnach am meisten ausgeben. Statistisch gesehen wird dafür im Durchschnitt das 27-Fache des jährlich verfügbaren Einkommens benötigt, in Nürnberg das 24-Fache und in Fürth das 18-Fache.

## **Nürnberg**

Im Frühjahr 2020, kurz vor dem Pandemie-Ausbruch, verzeichneten die Kaufpreise in Nürnberg erneut deutliche Anstiege. Die preislichen Wachstumsraten in Nürnberg fielen bei den meisten Objekttypen stärker als in Erlangen und Fürth aus.

Im Halbjahresvergleich zwischen Herbst 2019 und Frühjahr 2020 wurden die stärksten Kaufpreiszuwächse für freistehende Einfamilienhäuser (+4,5 %) registriert, gefolgt von gebrauchten Reihenmittelhäusern (+4,1 %) und Eigentumswohnungen (+3,8 %).<sup>2</sup>

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in Nürnberg lag im Frühjahr 2019 bei 566.000 €, für ein Reihenmittelhaus bei 449.000 € und für eine Doppelhaushälfte bei 521.000 €. Eine Eigentumswohnung kostete 3.050 €/m<sup>2</sup>.

## **Erlangen**

Unter den drei Großstädten der Metropolregion Nürnberg sind Wohnimmobilien in Erlangen am teuersten. Der preisliche Aufwärtstrend setzte sich auch im Frühjahr 2020 fort.

Im Frühjahr 2020 wiesen die Baugrundpreise für freistehende Einfamilienhäuser in Erlangen die mit Abstand höchsten Halbjahres-Zuwächse auf (+6,2 %) und kompensierten damit die im Vorjahr beobachtete Zurückhaltung. Die Baugrundpreise für Geschossbau stiegen um +3,6 %. Neuerrichtete Doppelhaushälften zogen ebenfalls stark an (+4,2 %).

Im Frühjahr 2020 lagen die Kaufpreise in Erlangen für ein freistehendes Einfamilienhaus im Durchschnitt bei 712.000 €, für eine Doppelhaushälfte bei 598.000 € und für ein Reihenmittelhaus bei 500.000 €. Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung betrug durchschnittlich 3.280 €/m<sup>2</sup>.

## **Fürth**

Fürth liegt in unmittelbarer Nähe zu Nürnberg und Erlangen und lockt mit vergleichsweise günstigeren Kauf- und Mietpreisen für Wohnimmobilien. Die Stadt verzeichnete in der jüngsten Vergangenheit ein stetiges Bevölkerungswachstum, das auch in den kommenden Jahren - wenn auch abgeschwächt - anhalten soll.

Im Frühjahr 2020 wurden im Fürther Kaufsegment nahezu konstante Immobilienpreise gemessen. Verhaltene Preisveränderungen wurden bei neugebauten Eigentumswohnungen und bei Doppelhaushälften aus dem Bestand, deren durchschnittlichen Kaufpreise um -0,7 % bzw. -0,6 % im Vergleich zu Herbst 2019 abgenommen haben, registriert. Unter Berücksichtigung der Vorjahre, die von deutlichen Preisstei-

---

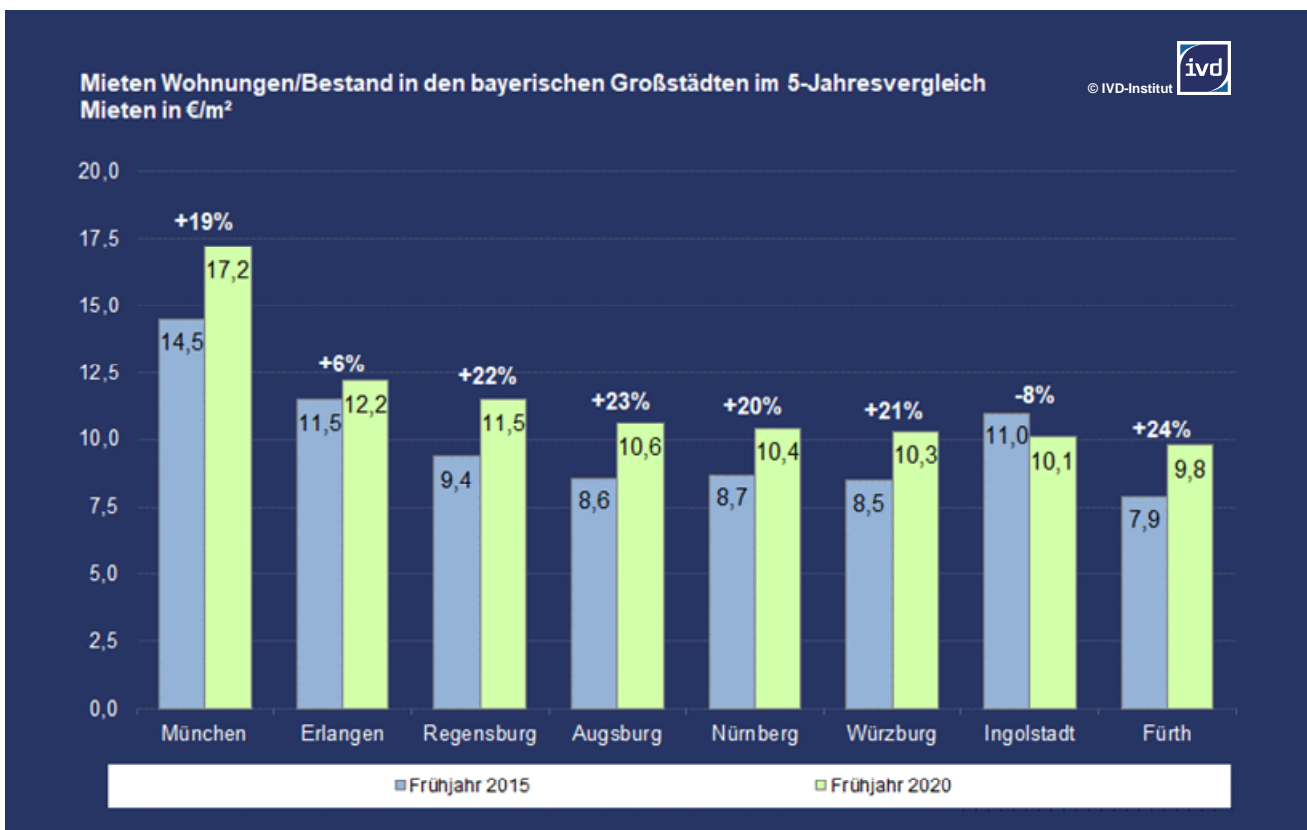
<sup>2</sup> Alle Angaben in der Pressemitteilung beziehen sich auf Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert.

gerungen geprägt waren, kam es somit zu einer spürbaren Dämpfung bei der Kaufpreisentwicklung.

Im Frühjahr 2020 wurden in Fürth für ein freistehendes Einfamilienhaus 460.000 €, für eine Doppelhaushälfte 448.000 € und für ein Reihenmittelhaus 383.000 € bezahlt. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen lag bei 2.260 €/m<sup>2</sup> (jeweils Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert).

## Mietmarkt

Die vor einem Jahr in **Nürnberg** beobachteten stabilen bis sinkende Mieten konnten in der Frühjahrserhebung (kurz vor dem Corona-Ausbruch) nicht bestätigt werden. Die Wohnungsmieten blieben zwischen Herbst 2019 und Frühjahr 2020 konstant oder stiegen leicht an. Für Altbauwohnungen musste +1,0 % und für Neubauwohnungen +1,6 % mehr Miete bezahlt werden als noch vor einem halben Jahr. Für Bestandswohnungen blieb die Neuvertragsmiete im Durchschnitt konstant.



**Erlangen** wies das höchste Mietpreisniveau unter den drei untersuchten Großstädten in der Metropolregion Nürnberg auf. In der Frühjahrsbetrachtung 2020 konnten in Erlangen erstmals Rückgänge auf dem Mietmarkt gemessen werden. Für Altbauwohnungen sind die Mieten um beachtliche -5,7% gesunken. Bestandswohnungen blieben gegenüber dem Herbst 2019 stabil und Neubauwohnungen wiesen ein Minus von 1,1 % auf.

Die im Vorjahr einsetzende Verlangsamung der Mietpreisentwicklung setzt sich im Frühjahr 2020 in der - relativ gesehen - preiswerteren Stadt **Fürth** weiter fort. Geprägt ist der Mietmarkt aktuell durch stabile Mieten bis marginal gestiegene Mieten wie bei Bestandswohnungen (+0,9 %).

**Ansprechpartner:** Prof. Dr. Stephan Kippes  
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH  
Tel. 089 / 29 08 20 - 13                      Fax 089 / 22 66 23  
Internet: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)                      E-Mail: [info@ivd-sued.net](mailto:info@ivd-sued.net)