



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

Pressemeldung

PN 61/19.07.2021

IVD-RegionalReport für Nürnberg-Erlangen-Fürth: 5-Jahres-Mietanstieg in Erlangen eher moderat, in Nürnberg und Fürth dagegen deutlich ausgeprägter

Erlanger wohnen auf mehr Fläche pro Person als Nürnberger und Fürther

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat den aktuellen „Regional-Report Nürnberg-Erlangen-Fürth Frühjahr 2021“ vorgelegt. 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 erhältlich.

„Erlangen ist und bleibt die teuerste Stadt Mittelfrankens, sowohl für Mieter als auch für Immobilienkäufer“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Obwohl Erlanger im Schnitt ein höheres verfügbares Einkommen aufweisen als Nürnberger oder Fürther, müssen sie für den Erwerb eines Einfamilienhauses das 29-Fache des jährlich verfügbaren Einkommens aufbringen. In Nürnberg wird für den Kauf das 28-Fache und in Fürth das 20-Fache benötigt“.

Die Wertzuwächse für Einfamilienhäuser aus dem Bestand fielen seit dem Jahr 2000 in Nürnberg und Erlangen mit +74 % bzw. +75 % deutlich stärker aus als in Fürth mit +34 %. Das verfügbare Einkommen stieg im entsprechenden Zeitraum deutlich langsamer: in Nürnberg um +34 %, in Erlangen um +38 % und in Fürth um +31 %.¹

Kaufmarkt

Trotz der Pandemie hat sich die Nachfrage in **Nürnberg** ungebrochen weiterentwickelt, dies gilt für alle Segmente des Wohnimmobilienmarkts. Der Preisauftrieb beschleunigte sich innerhalb des letzten halben Jahres spürbar. Die Anstiege in Nürnberg fielen im Halbjahresvergleich bei den meisten Objekttypen höher als in Erlangen und Fürth aus.

¹ Alle Angaben in der Pressenotiz beziehen sich auf guten Wohnwert

Die stärksten Kaufpreiszuwächse in Nürnberg zwischen Herbst 2020 und Frühjahr 2021 wurden bei Doppelhaushälften (Bestand: +9,1 %, Neubau: +8,8 %) ermittelt, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern/Bestand (+8,0 %), neugebaute Reihenmittelhäusern (+7,1 %) und Baugrund für Geschossbau (+6,8 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in Nürnberg lag im Frühjahr 2021 bei 653.000 €, für ein Reihenmittelhaus bei 499.000 € und für eine Doppelhaushälfte bei 600.000 €. Eine Eigentumswohnung kostete 3.300 €/m². Alle Preise beziehen sich auf Bestandsobjekte.

Der preisliche Aufwärtstrend setzte sich in **Erlangen** ungeachtet der Corona-Krise auch im Frühjahr 2021 fort. Massiv verteuert haben sich neuerrichtete Doppelhaushälften (+15,3 % im Halbjahresvergleich). Der Baugrundpreis für Geschossbau nahm innerhalb der vergangenen sechs Monate um +5,1 % zu. Ansonsten rangierten die Preiszuwächse im Halbjahresvergleich für alle weiteren Objekttypen in der Spanne zwischen +0,8 % und +3,0 %.

Im Frühjahr 2021 mussten in Erlangen für ein freistehendes Einfamilienhaus im Durchschnitt 735.000 €, für eine Doppelhaushälfte 627.000 € und für ein Reihenmittelhaus 523.000 € ausgegeben werden. Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung betrug durchschnittlich 3.400 €/m². Alle Preise beziehen sich auf Bestandsobjekte.

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 im Vergleich zu anderen mittelfränkischen Städten ein deutliches Bevölkerungswachstum, das laut statistischem Landesamt auch in den kommenden Jahren - wenn auch abgeschwächt - anhalten soll.

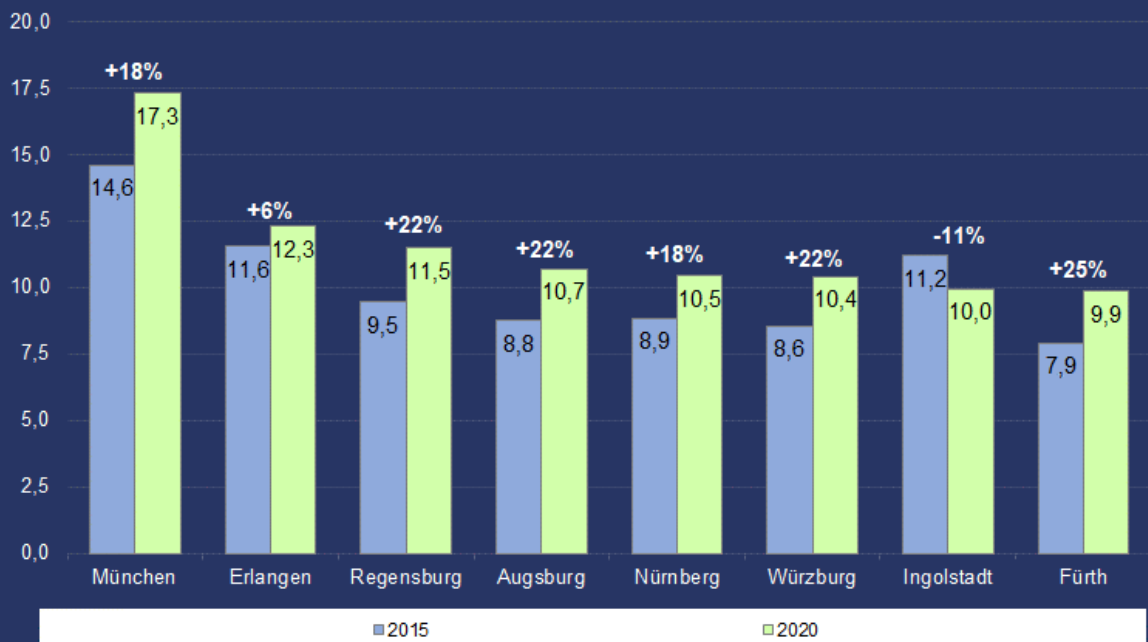
Im Frühjahr 2021 erfuhr der Fürther Wohnimmobilienmarkt eine spürbare Belebung. Die nachlassende Dynamik, die im Vorjahr beobachtet wurde, scheint gestoppt worden zu sein. Die Preisanstiege lagen in der Halbjahresbetrachtung Herbst 2020 - Frühjahr 2021 in einer Spanne zwischen +0,6 % und +3,3 % und fielen in Relation zu Erlangen und speziell zu Nürnberg, eher moderat aus.

Im Frühjahr 2021 wurden in Fürth für ein freistehendes Einfamilienhaus 489.000 €, für eine Doppelhaushälfte 459.000 € und für ein Reihenmittelhaus 399.000 € bezahlt. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen lag bei 2.410 €/m² (jeweils Bestandsobjekte).

Mietmarkt

Konstante bzw. leicht steigende Wohnungsmieten in **Nürnberg** konnten wie bereits vor einem Jahr bestätigt werden. Für Bestandswohnungen musste +1,0 % und für Neubauwohnungen +1,5 % mehr Miete bezahlt werden als noch im Herbst 2020. Für Altbauwohnungen blieb die Neuvertragsmiete im Durchschnitt konstant.

Mieten Wohnungen/Bestand in den bayerischen Großstädten im 5-Jahresvergleich Mieten in €/m²



Erlangen wies das höchste Mietpreisniveau unter den drei untersuchten Großstädten in der Metropolregion Nürnberg auf. Im Frühjahr 2020 wurden in Erlangen erstmals Mietrückgänge bei Altbau- und Neubauwohnungen im Halbjahresvergleich gemessen. Auch im Frühjahr 2021 verteuerten sich die Mieten bei Altbauwohnungen nicht (-0,1 % gegenüber Herbst 2020). Die Neuvertragsmieten bei Bestands- und Neubauwohnungen erfuhren leichte Steigerungen (+0,4 % bzw. +0,9 %).

Die seit 2019 andauernde Verlangsamung der Mietpreisanstiegs setzte sich im Frühjahr 2021 in der - relativ gesehen - preiswerteren Stadt **Fürth** nicht weiter fort. Im Gegenteil, der deutliche Mietzuwachs lag in der Halbjahresbetrachtung bei Altbauwohnungen bei +3,5 %, bei Bestands- und Neubauwohnungen fiel die Verteuerung mit +1,2 % bzw. +1,9 % etwas schwächer aus.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net