

## Trotz starker Preisanstiege: Häuser im Nürnberger Umland bis zu 70 Prozent günstiger als in der Stadt

Eine Analyse der angebotenen Hauspreise in Nürnberg und Umland von immowelt.de zeigt:

- **Im Umland sind die Hauspreise bis zu 70 Prozent günstiger als in der Stadt: In Nürnberg kosten Häuser im Median 525.000 Euro, in der günstigsten Gemeinde Schlüsselfeld 160.000 Euro**
- **In Fürth, Erlangen und Heroldsberg sind Häuser hingegen noch teurer als in Nürnberg**
- **Erlangen als Preistreiber: Uttenreuth auf einem Preisniveau mit Nürnberg, Neunkirchen am Brand knapp darunter**
- **Immobilienpreise im Umland sind seit 2013 zum Teil doppelt so stark gestiegen wie in Nürnberg**

Nürnberg, 10. Juli 2019. Wer in Nürnberg ein Haus kaufen möchte, muss inzwischen mit mehr als einer halben Million Euro kalkulieren. Das Umland ist daher für viele Familien eine preiswerte Alternative. Denn wer bereit ist, länger zu pendeln, kann bis zu 70 Prozent beim Hauskauf sparen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse von immowelt.de, wofür die Angebotspreise von Häusern in Nürnberg und 65 ausgewählten Gemeinden im Umland untersucht wurden. Demnach werden Häuser in Nürnberg im Median für 525.000 Euro angeboten. Die günstigste der untersuchten Umlandgemeinden ist Schlüsselfeld, wo Häuser im Mittel 160.000 Euro kosten. Das sind zwar 70 Prozent weniger als in der Frankenmetropole, allerdings benötigen Pendler auch 50 Minuten bis dorthin. Neben der Distanz sind vor allem zahlreiche Bestandsimmobilien, in die Käufer noch Geld hineinstecken müssen, ausschlaggebend für den Preis. Neubauten sind schon allein aufgrund der Baukosten deutlich teurer.

### **Erlangen, Fürth und Heroldsberg teuer als Nürnberg**

Familien, die sich den Traum vom Eigenheim direkt in den Großstädten der Metropolregion oder innerhalb kürzester Pendeldistanz verwirklichen wollen, müssen hingegen mit hohen Kaufpreisen rechnen. Fürth mit 549.000 Euro und Erlangen mit 550.000 Euro liegen sogar über dem Nürnberger Kaufpreis. Das liegt unter anderem am höheren Anteil großflächiger Grundstücke, die besonders in ländlichen Stadtteilen wie Burgfarrnbach oder Dechsendorf zu finden sind. Die teuerste aller untersuchten Städte ist allerdings die Marktgemeinde Heroldsberg in Norden Nürnbergs. 569.000 Euro müssen Käufer dort für ein Haus im Median zahlen. Besonders hochpreisige Objekte mit viel Fläche wirken sich preistreibend

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

aus. Die Nähe zu Nürnberg – in 20 Minuten ist man mit dem Auto in der Innenstadt – und die Lage inmitten des Sebalder Reichwalds machen Heroldsberg besonders für Familien attraktiv.

## **Halbe Stunde Pendeln: Teures Schwabach, günstiges Altdorf**

Immerhin: Wer 30 Minuten pendelt, zahlt in allen untersuchten Städten weniger als in Nürnberg. Dennoch gibt es große Unterschiede: Schwabach (489.000 Euro) liegt gerade einmal 7 Prozent unter dem Nürnberger Preis, Altdorf (361.000 Euro) hingegen 31 Prozent. Grund für die teuren Kaufpreise in Schwabach sind vor allem zahlreiche Neubauten, – viele davon in Wolkersdorf – die auf den Markt drängen und je nach Ausstattung und Grundstücksgröße deutlich über dem Medianpreis liegen. Gleiches gilt auch für Zirndorf, Wendelstein und Oberasbach (je 480.000 Euro).

## **40 Minuten: Erlangen treibt Preise**

In der 40-Minuten-Zone steigen die Angebotspreise teilweise wieder an. Grund dafür ist das hohe Preisniveau in Erlangen, das auch auf viele Gemeinden in der unmittelbaren Nähe preistreibend wirkt. An der Spitze ist Uttenreuth – Häuser kosten in der Kleinstadt mit 527.000 Euro sogar etwas mehr als in Nürnberg. Die Anziehungskraft Erlangens durch gut dotierte Jobs im Wissenschafts- und Technologiesektor strahlt auf die umliegenden Gemeinden ab. Zudem ist dort noch mehr Platz zum Bauen als direkt in der Stadt, sodass größere Neubauprojekte entstehen. Neben Uttenreuth lässt sich das auch in Neunkirchen am Brand (480.000 Euro) und Forchheim (440.000 Euro) beobachten. Doch auch rund um Erlangen gibt es noch preiswerte Städte: In Eggolsheim (299.000 Euro) oder Adelsdorf (330.000) finden Familien vergleichsweise günstige Häuser und sind trotzdem schnell in der Großstadt.

## **Bis zu einer Stunde nach Nürnberg: Große Preisunterschiede**

Eine Stunde von Nürnberg entfernt finden Immobilienkäufer einerseits Schnäppchen wie in Schlüsselfeld, andererseits gibt es aber auch teure Orte. Ein Beispiel dafür ist Beilngries: In der 60 Minuten entfernten Gemeinde kosten Häuser im Median 422.000 Euro und damit lediglich 20 Prozent weniger als in Nürnberg. Die Lage zwischen Ingolstadt und Nürnberg direkt an der Autobahn macht Beilngries für Pendler in beide Städte interessant. Für Käufer mit geringerem Budget kommen hingegen eher Pegnitz, Sulzbach-Rosenberg oder Gunzenhausen infrage, wo Häuser im Mittel noch unter 250.000 Euro kosten.

Eine Sonderrolle in der Betrachtung nimmt Bamberg ein. Die Studentenstadt befindet sich zwar innerhalb des 60-Minuten-Radiuses, ist aber dennoch deutlich

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

teurer als Nürnberg. Für 560.000 Euro werden Häuser dort angeboten. Die Stadt in Oberfranken wächst seit Jahren kontinuierlich, verfügt über eine renommierte Universität und hat eine geringe Arbeitslosenquote. Ähnlich wie in Erlangen hat die große Attraktivität Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden. Weiterhin zählen sowohl Bischberg (367.000 Euro) im Osten als auch Memmelsdorf (350.000 Euro) im Westen zu den teuersten Städten in der 60-Minuten-Zone.

**In diesen 10 Umlandgemeinden ist die Ersparnis beim Hauskauf im Vergleich zu Nürnberg am höchsten:**

Stadt	Hauspreis 2018 (Median)	Ersparnis zu Nürnberg
Schlüsselfeld	160.000 €	-70 Prozent
Pegnitz	217.000 €	-59 Prozent
Sulzbach-Rosenberg	224.000 €	-57 Prozent
Gunzenhausen	235.000 €	-55 Prozent
Markt Erlbach	258.000 €	-51 Prozent
Amberg	259.000 €	-51 Prozent
Weißenburg	267.000 €	-49 Prozent
Parsberg	269.000 €	-49 Prozent
Georgensgmünd	269.000 €	-49 Prozent
Ebermannstadt	270.000 €	-49 Prozent
<b>Nürnberg</b>	<b>525.000 €</b>	---

## Doppelt so starke Anstiege im Umland

Die hohen Preise in Nürnberg haben dazu geführt, dass die Nachfrage in den Umlandgemeinden stark zugenommen hat. Die Folge: Es wird viel neu gebaut. Die Hauspreise sind dadurch in den vergangenen 5 Jahren teilweise sogar doppelt so stark gestiegen wie in der Frankenmetropole, wo sie sich um 42 Prozent verteuert haben. Den größten Preissprung verzeichnet Cadolzburg: In der Marktgemeinde müssen Käufer 88 Prozent mehr zahlen als noch 2013. Im Mittel kosten Häuser inzwischen 498.000 Euro. Auch Heilsbronn (+84 Prozent) und Pommelsbrunn (+82 Prozent) verzeichnen starke Preissteigerungen. Alle drei Städte liegen mindestens 40 Minuten Fahrzeit von Nürnberg entfernt.

**Die Umlandgemeinden mit den höchsten Kaufpreisanstiegen von 2013 auf 2018 in der Übersicht:**

Stadt	Hauspreis 2013 (Median)	Hauspreis 2018 (Median)	Veränderung 2013 auf 2018
Cadolzburg	265.000 €	498.000 €	+88 Prozent

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](http://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](http://www.facebook.com/immowelt)

Heilsbronn	209.000 €	385.000 €	+84 Prozent
Pommelsbrunn	164.000 €	299.000 €	+82 Prozent
Hemhofen	249.000 €	439.000 €	+76 Prozent
Schwabach	283.000 €	489.000 €	+73 Prozent
Fürth	319.000 €	549.000 €	+72 Prozent
Bamberg	327.000 €	560.000 €	+71 Prozent
Markt Erlbach	155.000 €	258.000 €	+66 Prozent
Allersberg	247.000 €	410.000 €	+66 Prozent
Beilngries	260.000 €	422.000 €	+62 Prozent
Neunkirchen a. Brand	297.000 €	480.000 €	+62 Prozent
<b>Nürnberg</b>	<b>370.000 €</b>	<b>525.000 €</b>	<b>+42 Prozent</b>

[Eine Grafik in druckfähiger Auflösung steht hier zum Download bereit.](#)

[Ausführliche Ergebnistabellen zur Pressemitteilung können hier heruntergeladen werden.](#)

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in Nürnberg und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 44.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Nürnbergs und den Zentren der Gemeinden im Umland.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://presse.immowelt.de).

## Über immowelt.de:

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](http://immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 50 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der Immowelt Group, die mit [bauen.de](http://bauen.de) und [umzugsauktion.de](http://umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. An der Immowelt Group ist die Axel Springer SE mehrheitlich beteiligt.

\* Google Analytics; Stand: Januar 2019

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

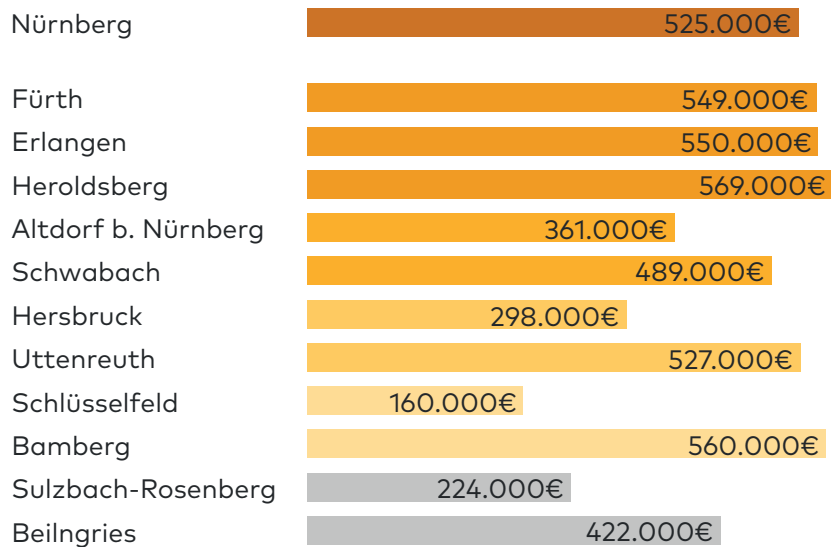
[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

# NÜRNBERGER UMLAND: BIS ZU 70% GÜNSTIGER

## Das kosten Häuser in und um Nürnberg

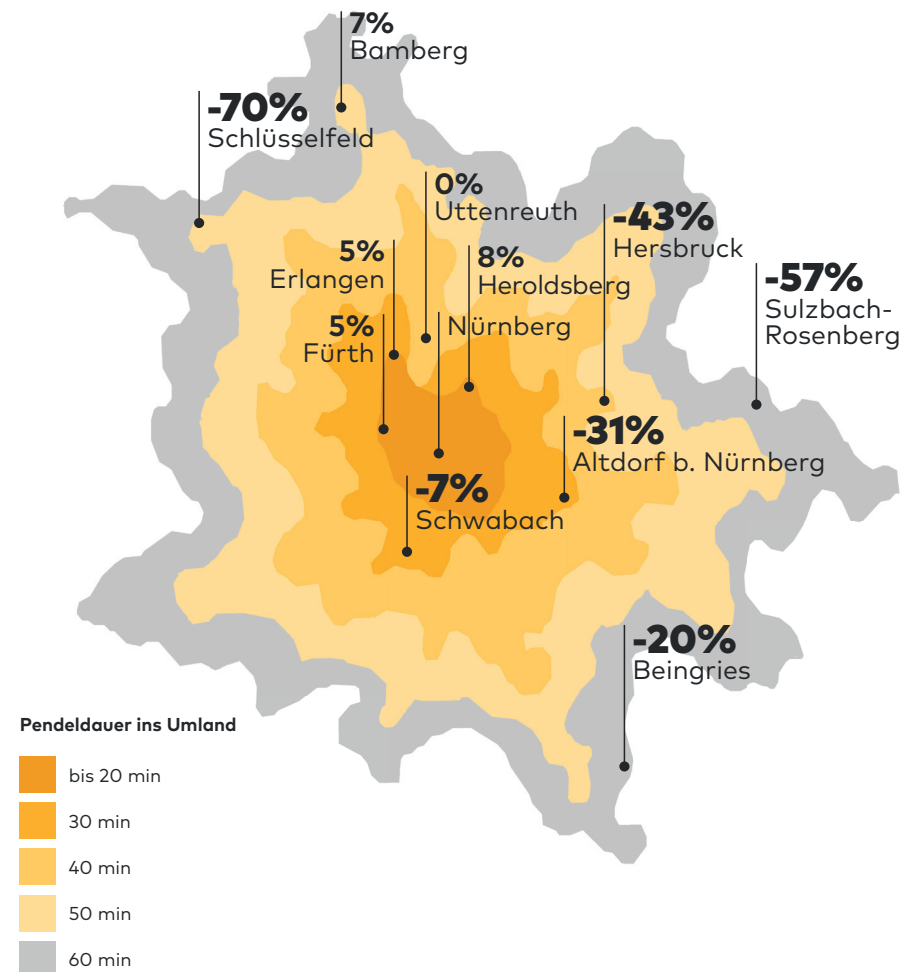
### Kaufpreis 2018 in €



### Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in Nürnberg und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 44.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Nürnbergs und den Zentren der Gemeinden im Umland.

### Ersparnis/Mehrkosten zu Stadtgebiet Nürnberg in %





# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Trotz starker Preisanstiege: Häuser im  
Nürnberger Umland bis zu 70 Prozent  
günstiger als in der Stadt**

Kaufpreis-Analyse von Häusern in Nürnberg  
und dem Umland

# Übersicht Kaufpreise von Häusern in den Nürnberger Umlandgemeinden (A – F)

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Verhältnis zu Nürnberg
Adelsdorf	40	330.000 €	-37%
Allersberg	40	410.000 €	-22%
Altdorf bei Nürnberg	30	361.000 €	-31%
Amberg	60	259.000 €	-51%
Ansbach	60	299.000 €	-43%
Baiersdorf	40	395.000 €	-25%
Bamberg	50	560.000 €	7%
Beilngries	60	422.000 €	-20%
Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz	40	384.000 €	-27%
Bischberg	60	367.000 €	-30%
Burgthann	30	395.000 €	-25%
Cadolzburg	40	498.000 €	-5%
Dietenhofen	60	280.000 €	-47%
Ebermannstadt	50	270.000 €	-49%
Eckental	30	398.000 €	-24%
Eggolsheim	40	299.000 €	-43%
Erlangen	20	550.000 €	5%
Feucht	30	395.000 €	-25%
<b>Nürnberg</b>	<b>---</b>	<b>525.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in Nürnberg und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 44.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Nürnbergs und den Zentren der Gemeinden im Umland.

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Verhältnis zu Nürnberg
Forchheim	40	440.000 €	-16%
Fürth	20	549.000 €	5%
Georgensgmünd	50	269.000 €	-49%
Gunzenhausen	60	235.000 €	-55%
Heilsbronn	40	385.000 €	-27%
Hemhofen	40	439.000 €	-16%
Heroldsberg	20	569.000 €	8%
Hersbruck	40	298.000 €	-43%
Herzogenaurach	30	479.000 €	-9%
Hirschaid	50	305.000 €	-42%
Höchstadt an der Aisch	40	340.000 €	-35%
Igensdorf	40	375.000 €	-29%
Kümmersbruck	60	310.000 €	-41%
Langenzenn	40	393.000 €	-25%
Lauf an der Pegnitz	30	387.000 €	-26%
Leinburg	30	400.000 €	-24%
Markt Erlbach	50	258.000 €	-51%
Memmelsdorf	60	350.000 €	-33%
<b>Nürnberg</b>	<b>---</b>	<b>525.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in Nürnberg und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 44.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Nürnbergs und den Zentren der Gemeinden im Umland.



# Übersicht Kaufpreise von Häusern in den Nürnberger Umlandgemeinden (N – S)

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Verhältnis zu Nürnberg
Neumarkt in der Oberpfalz	40	392.000 €	-25%
Neunkirchen am Brand	40	480.000 €	-9%
Neustadt an der Aisch	60	280.000 €	-47%
Oberasbach	30	480.000 €	-9%
Parsberg	60	269.000 €	-49%
Pegnitz	50	217.000 €	-59%
Pleinfeld	50	329.000 €	-37%
Pommelsbrunn	50	299.000 €	-43%
Postbauer-Heng	40	366.000 €	-30%
Pyrbaum	40	359.000 €	-32%
Rednitzhembach	30	437.000 €	-17%
Roßtal	40	365.000 €	-30%
Roth	40	346.000 €	-34%
Röthenbach an der Pegnitz	30	369.000 €	-30%
Schlüsselfeld	50	160.000 €	-70%
Schnaittach	40	350.000 €	-33%
Schwabach	30	489.000 €	-7%
Schwaig bei Nürnberg	20	502.000 €	-4%
<b>Nürnberg</b>	<b>---</b>	<b>525.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in Nürnberg und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 44.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Nürnbergs und den Zentren der Gemeinden im Umland.

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Verhältnis zu Nürnberg
Schwanstetten	40	360.000 €	-31%
Schwarzenbruck	30	395.000 €	-25%
Stegaurach	60	323.000 €	-38%
Stein	30	472.000 €	-10%
Sulzbach-Rosenberg	60	224.000 €	-57%
Uttenreuth	40	527.000 €	0%
Veitsbronn	40	430.000 €	-18%
Weißenburg	60	267.000 €	-49%
Wendelstein	30	480.000 €	-9%
Wilhermsdorf	50	300.000 €	-43%
Zirndorf	30	480.000 €	-9%
<b>Nürnberg</b>	<b>---</b>	<b>525.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in Nürnberg und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 44.000 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Nürnbergs und den Zentren der Gemeinden im Umland.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Head of Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Tim Kempen**

Team Leader Corporate  
Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)