



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 66/03.08.2022

CityReport Nürnberg 2022: Kaufpreise für Häuser und Wohnungen verteuerten sich im Frühjahrsvergleich 2021-2022 massiv

Dämpfung der Preisdynamik in Sicht; höhere Finanzierungskosten tragen zur Zurückhaltung bei Immobilienkäufen bei

„Die fränkische Metropole Nürnberg erfreut sich sowohl als Wohnort wie auch als Unternehmensstandort großer Beliebtheit,“ so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Nürnberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Das Preisniveau am lokalen Wohnimmobilienmarkt - insbesondere im Kaufsegment - stieg im Frühjahr 2022 weiter deutlich an, die Nachfrage nach Wohnimmobilien war in der zweitgrößten bayerischen Stadt hoch. Allerdings deutet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt infolge der rasant gewachsenen Hypothekenzinsen an. Höhere Finanzierungskosten tragen aktuell zur Zurückhaltung bei Immobilienkäufen bei, was wiederum ein Nachlassen der Preisdynamik nach sich ziehen könnte.“

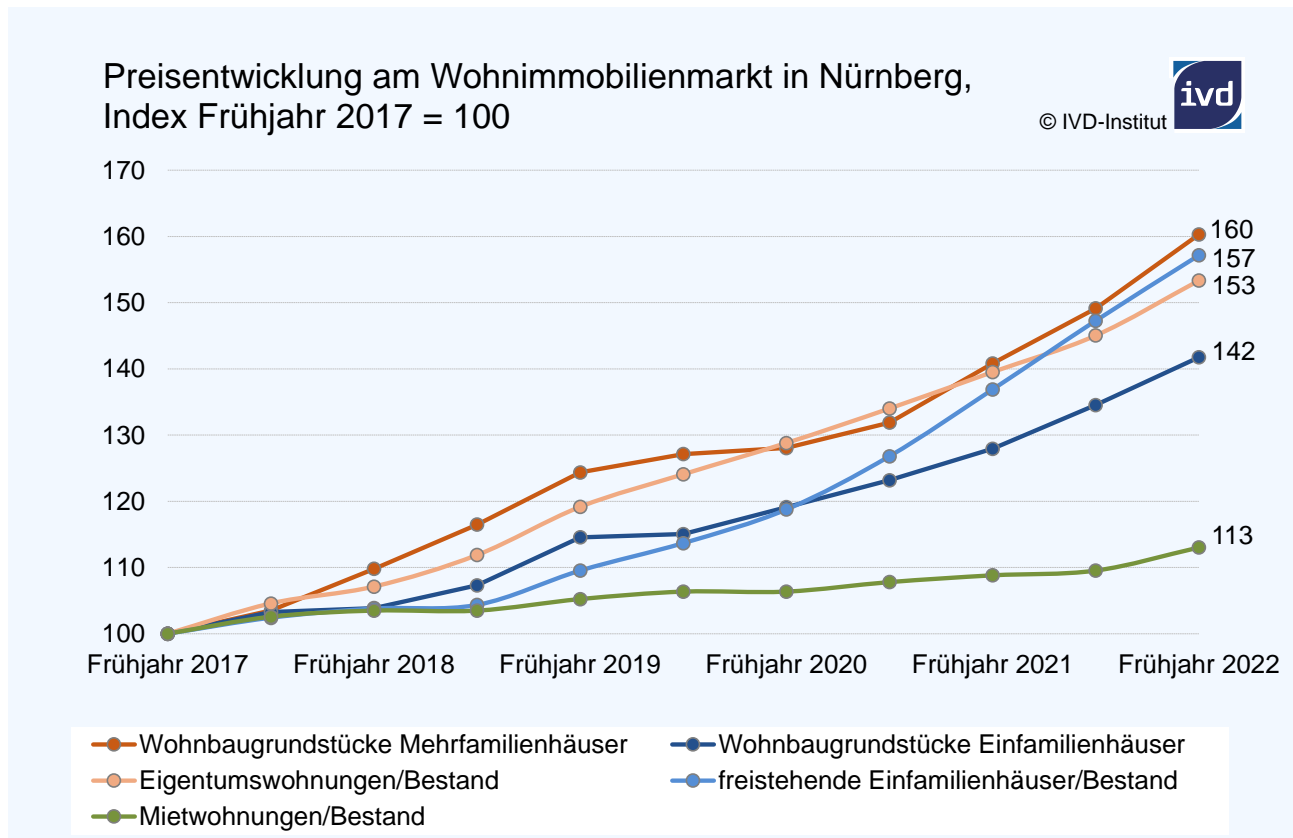
Im 5-Jahreszeitraum seit Frühjahr 2017 wird ersichtlich, mit welcher Dynamik sich das Preisniveau am Nürnberger Wohnimmobilienmarkt entwickelt hat. Bis Frühjahr 2022 verteuerten sich Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser um +60 %. Es folgten freistehende Einfamilienhäuser mit +57 %, Eigentumswohnungen mit +53 % sowie Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +42 %. Mietwohnungen wiesen mit +13 % deutlich geringere Anstiege auf (jeweils Bestandsobjekte).¹

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Nürnberg im Schnitt 3.630 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.150 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +10,0 % bzw. +10,5 %. Nach wie vor sind die Verkaufszahlen v.a. im Neubaubereich sehr hoch, die meisten Wohnimmobilienprojekte sind deutlich vor Fertigstellung vollständig abverkauft.

Auch im Marktsegment der Häuser besteht aufgrund der knappen Grundstückssituation eine sehr rege Nachfrage. Da das Angebot an Neubau-Doppelhaushälften und Reihenhäusern gering ist, sind auch gebrauchte Objekte mit großem Renovie-

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

rungsbedarf äußerst begehrt. Im Bestand mussten Käufer für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2022 im Schnitt 749.000 € aufbringen (+14,7 % gegenüber Frühjahr 2021); Doppelhaushälften lagen bei 673.000 € (+12,2 %), Reihenmittelhäuser bei 565.000 € (+13,2 %). Im Neubau wurden für Doppelhaushälften durchschnittlich 746.000 € (+13,2 %) und für Reihenmittelhäuser 632.000 € (+17,3 %) bezahlt.



„Nach wie vor ist das Angebot an Wohnimmobilien sehr knapp, daher ist es erforderlich auch weiterhin neues Bauland auszuweisen“, stellt Klaus E. Kluge, von Die Kluge Immobilien GmbH in Nürnberg, fest. „Substantielle Wohnquartiere sollen in den kommenden Jahren u.a. im neuen Stadtteil „Tiefes Feld“ im Südwesten Nürnbergs sowie auf dem ehemaligen nördlichen Logistik-Areal der AEG entstehen. Insgesamt könnte in den beiden Quartieren Wohnraum für mehrere Tausende Menschen geschaffen werden.“

Die Wohnungsmieten in Nürnberg lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 10,60 €/m² für Altbauobjekte, 11,00 €/m² für Bestandsobjekte und 13,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betragen die Preissteigerungen +3,9 % im Altbau, +3,8 % im Bestand und +4,0 % im Neubau.

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen

Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Nürnberg 2022**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

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