



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 58/26.06.2023

### **CityReport Nürnberg 2023: Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf spürbar gedämpft - Kaufpreise für Häuser und Wohnungen geben deutlich nach**

#### **Hohe Dynamik am Mietmarkt lässt die Mieten weiterhin ansteigen**

„Erheblich gestiegene Finanzierungskosten sowie auch Unsicherheiten bzgl. der im Raum stehenden Erneuerungen von Gas- und Ölheizanlagen dämpfen das Kaufinteresse am lokalen Wohnimmobilienmarkt in der bayerischen Metropole Nürnberg derzeit spürbar,“ 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. „Infolge eines Wandels vom Verkäufer- hin zum Käufermarkt konnten im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023, nach Jahren steiler Preisanstiege, erstmalig Preiskorrekturen nach unten beobachtet werden.“

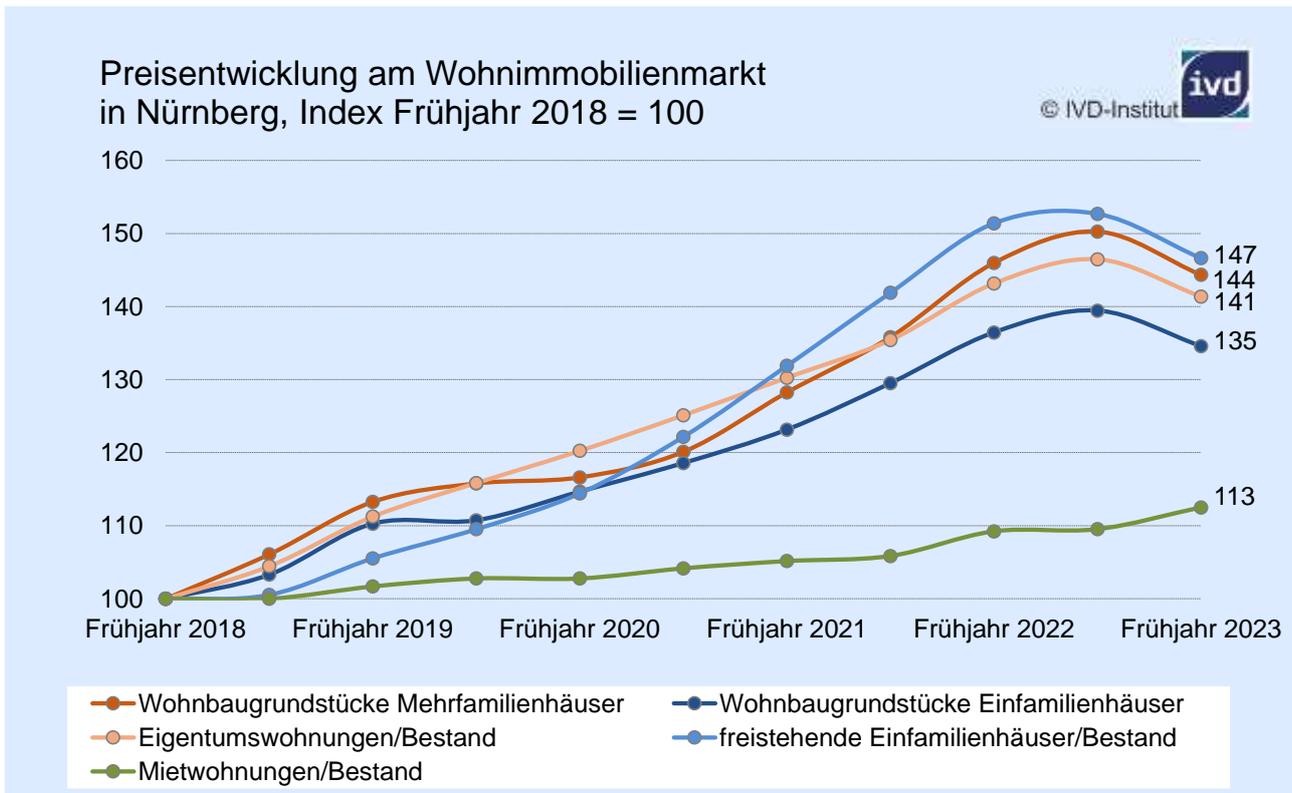
Im 5-Jahreszeitraum seit Frühjahr 2018 schlugen insgesamt über sämtliche Segmente des lokalen Wohnimmobilienmarkts spürbare Preisanstiege zu Buche. Bis Frühjahr 2023 verteuerten sich freistehende Einfamilienhäuser mit +47 % am deutlichsten, gefolgt von Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser mit +44 %, Eigentumswohnungen mit +41 % und Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser mit +35 %. Die Anstiege für Mietwohnungen fielen mit +13 % am geringsten aus (jeweils Bestandsobjekte).<sup>1</sup> Die insgesamt hohen Preiszuwächse für Kaufobjekte sowie für Baugrund wurden jedoch durch ein rückläufiges Preisniveau im kurzfristigen Halbjahreszeitraum Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 spürbar gedämpft.

Im **Kaufsegment** hat der Markt in den vergangenen Monaten deutlich an Fahrt verloren. Kaufinteressenten, insbesondere Kapitalanleger, agierten im Frühjahr 2023 in einem neuen Marktumfeld sehr zurückhaltend. Das Preisniveau zeigte über alle Marktsegmente hinweg nach unten.

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand mussten Käufer in der zweitgrößten bayerischen Stadt im Frühjahr 2023 im Schnitt 3.580 €/m<sup>2</sup> bezahlen (-3,5 % gegenüber Herbst 2022), neuerrichtete Wohnungen lagen bei 5.140 €/m<sup>2</sup> (-2,7 %).

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser aus dem Bestand betragen im Frühjahr 2023 725.000 € für freistehende Einfamilienhäuser, 663.000 € für Doppelhäushälften und 563.000 € für Reihenmittelhäuser. In diesem Marktsegment lagen die Preisabschläge im Halbjahresvergleich zwischen -2,6 % und -4,1 %.



Angesichts einer deutlich erschwerten Immobilienfinanzierung beobachtet Klaus E. Kluge, von Die Kluge Immobilien GmbH in Nürnberg, durchaus eine Verlagerung der Nachfrage vom Kauf- ins **Mietsegment**. „Ehemalige Kaufinteressenten, die sich den Traum vom Eigenheim derzeit nicht erfüllen können, suchen immer häufiger nach adäquaten Häusern bzw. Wohnungen zur Miete und heizen somit den ohnehin angespannten Mietmarkt weiter an“, erklärt der Fachmann.

Die Wohnungsmieten in Nürnberg lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 10,80 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 11,30 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 13,30 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +2,9 % im Altbau, +2,7 % im Bestand und +1,5 % im Neubau.

### Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Nürnberg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut ([info@ivd-institut.de](mailto: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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)