



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 89/02.09.2024**

## **CityReport Nürnberg 2024: Angebotsüberhang bei Kaufobjekten führt zu längerer Vermarktung und starken Preisnachlässen**

### **Mietmarkt im preisgünstigen Segment sehr angespannt**

„Die Nachfrage für Immobilien zum Kauf zeigt sich im Frühjahr 2024 noch immer gedämpft. Mit einem deutlicheren Rückgang der Hypothekenzinsen wird eine Belebung der Nachfrage erwartet“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen City-Reports Nürnberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Am Mietmarkt führt die hohe Nachfrage im preisgünstigen Bereich zur Verknappung des Angebots und zum Anstieg des Mietniveaus.“

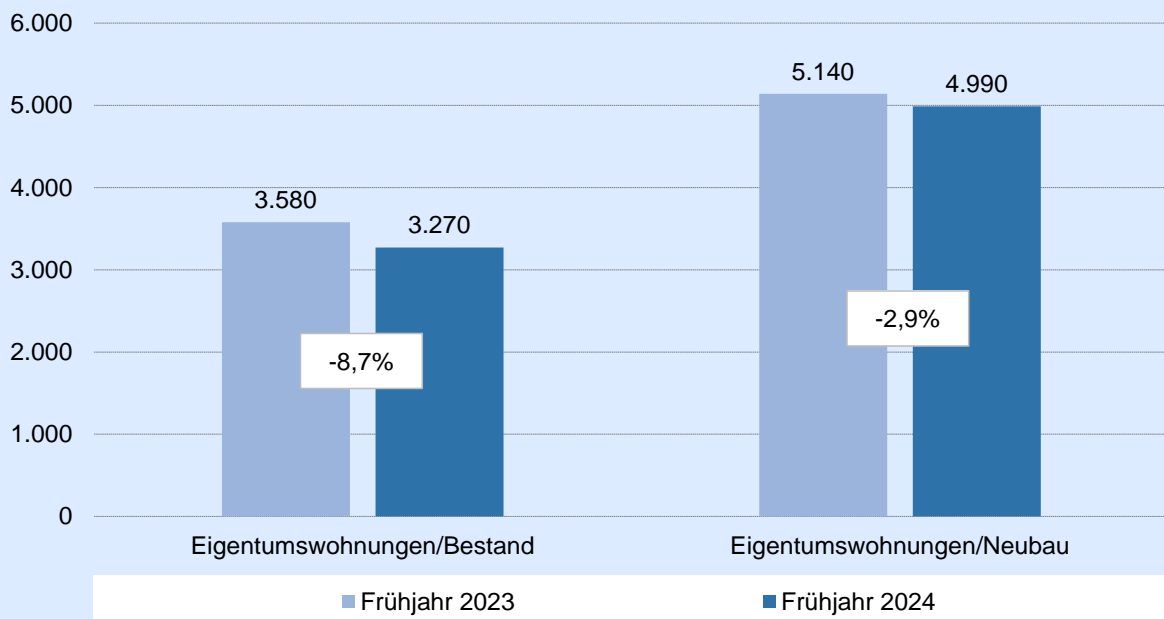
Am Nürnberger **Kaufmarkt** herrscht derzeit ein Angebotsüberhang, das Preisniveau zeigt deutlich nach unten. Angesichts gestiegener Finanzierungskosten agieren Kaufinteressenten, insbesondere Kapitalanleger, sehr zurückhaltend.

Objekte, insbesondere kleinere Einfamilienhäuser und auch renovierungsbedürftige Reihenhäuser, zur Selbstnutzung werden im aktuellen Markt von eigenkapitalstarken Akteuren am ehesten nachgefragt; die Zahl der Interessenten ist jedoch erheblich niedriger als in den Jahren vor der Trendwende. Kapitalanleger sind am Markt derzeit kaum präsent.

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Nürnberg im Schnitt 3.270 €/m<sup>2</sup> (-8,7 % im Frühjahrsvergleich 2023 - 2024), neuerrichtete Objekte lagen bei 4.990 €/m<sup>2</sup> (-2,9 %).

Auch für Häuser aus dem Bestand wurden starke Abschläge ermittelt: Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Frühjahr 2024 im Schnitt bei 674.000 €, Doppelhaushälften kosteten 613.000 € und Reihemittelhäuser 520.000 €. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preisnachlässe zwischen -7,0 % und -7,6 %.

## Eigentumswohnungen zum Kauf in Nürnberg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m<sup>2</sup>



„Am Nürnberger **Mietmarkt** herrscht nach wie vor ein hoher Nachfragedruck, insbesondere im preisgünstigen Segment ist das Angebot sehr rar. Aufgrund des gestiegenen Mietniveaus reduzieren die Mietinteressenten im preisgünstigen Bereich die nachgefragte Wohnfläche“, beobachtet Klaus E. Kluge, von Die Kluge Immobilien GmbH in Nürnberg. „Im hochwertigen Mietmarkt ist das Angebot hingegen sogar etwas gestiegen, sodass bonitätsstarke Mieter von einer größeren Auswahl profitieren können.“

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Nürnberg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,10 €/m<sup>2</sup> für Altbauobjekte, 11,70 €/m<sup>2</sup> für Bestandsobjekte und 13,70 €/m<sup>2</sup> für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betragen die Preissteigerungen +2,8 % im Altbau, +3,5 % im Bestand und +3,0 % im Neubau.

**In den vergangenen fünf Jahren** (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Nürnberg spürbar zu, wobei die kontinuierlich gestiegenen Preise für Kaufobjekte im Herbst 2022 ihren Höchstpunkt hatten und seit der Trendwende abnahmen. Gegenüber Frühjahr 2019 legten freistehende Einfamilienhäuser mit +29 % am deutlichsten zu, gefolgt von Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser mit jeweils +13 % bis +16 %. Die Anstiege der Wohnungsmieten fielen mit +14 % mit am geringsten aus.

### Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

### **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)