

Immowelt-Marktbericht Nürnberg

Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser

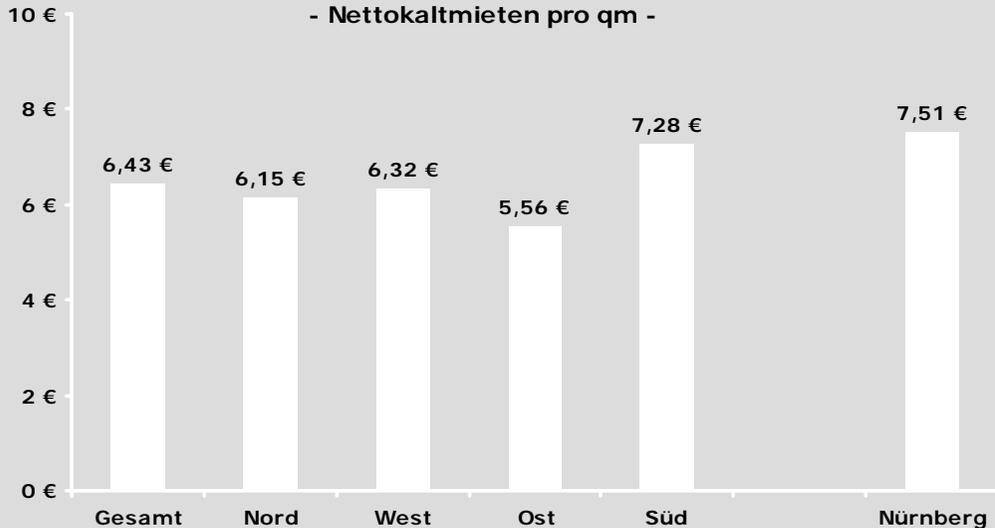
Stand: I. Quartal 2009

Herausgegeben von:

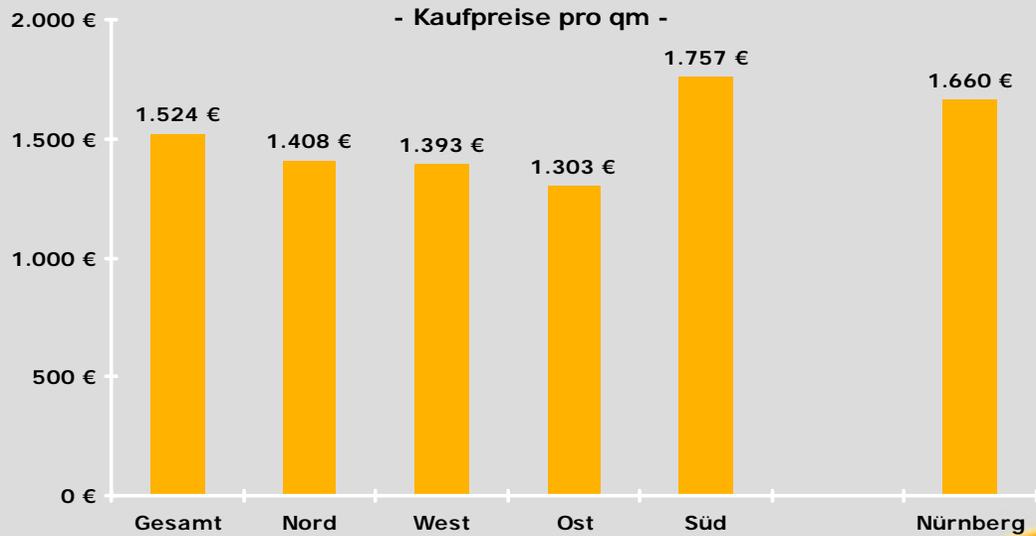
Immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Übersicht - Wohnungspreise in Deutschland

In Nürnberg sind die Mietpreise für Wohnungen im Vergleich zum bundesweiten Schnitt etwas höher. Gemessen an der Bayern-Metropole München können die Mieten allerdings noch als moderat bezeichnet werden: Dort zahlen Mieter im Schnitt 12,65 Euro pro Quadratmeter.

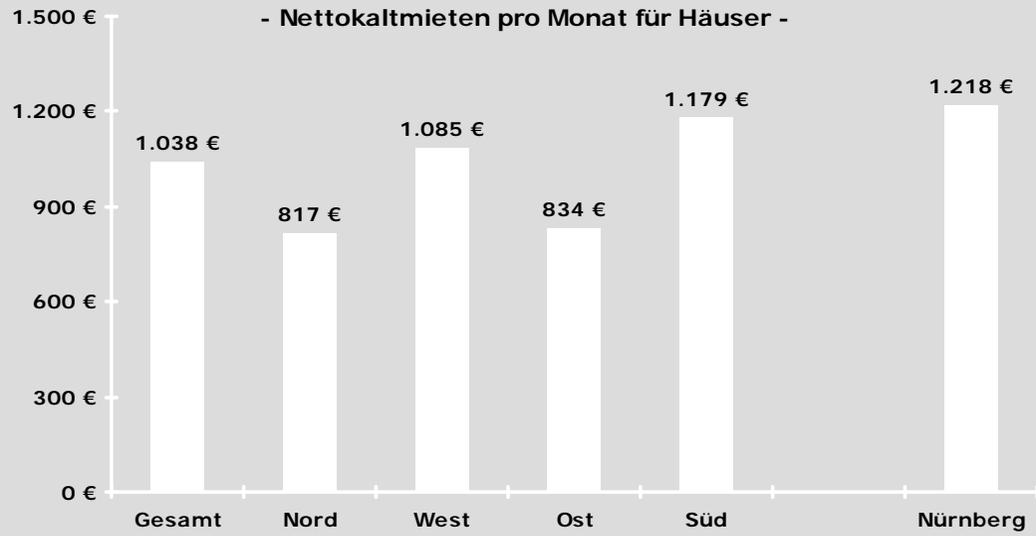


Auch bei den Kaufpreisen für Wohnungen ist Nürnberg nur unwesentlich teurer als der Deutschland-Durchschnitt - gerade einmal 9 Prozent. Im Vergleich zu den Quadratmeter-Preisen in Süddeutschland weist Nürnberg sogar ein etwas günstigeres Preisniveau auf.

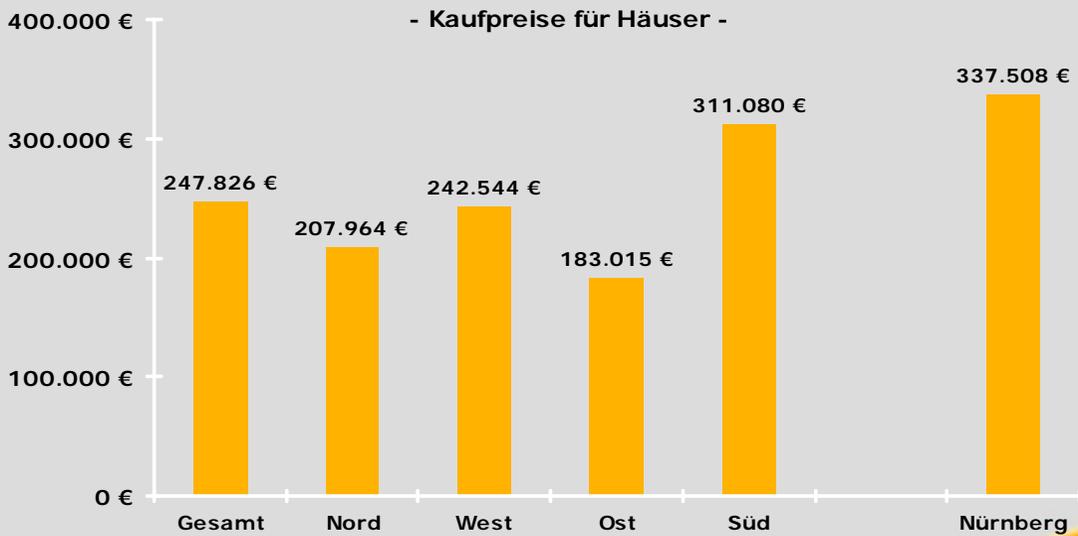


Basis: Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.

Bei den Nettokaltmieten für Häuser müssen Mieter in Nürnberg etwas tiefer in die Tasche greifen: Sie liegen rund 20 Prozent über dem Bundesschnitt. In Anbetracht des starken Nürnberger Wirtschaftswachstums in den vergangenen Jahren sind aber auch diese Preise noch gemäßigt.



Ein ähnliches Bild ergibt sich auch bei den Kaufpreisen für Häuser: Fast 100.000 Euro teurer sind Eigenheime in Nürnberg, verglichen mit dem Bundesschnitt. Und auch der Vergleich mit dem gesamten süddeutschen Raum zeigt, dass Nürnberg teurer wird. An das horrende Preisniveau von München (Durchschnittspreis: 655.000 Euro) reicht Nürnberg allerdings nicht heran.

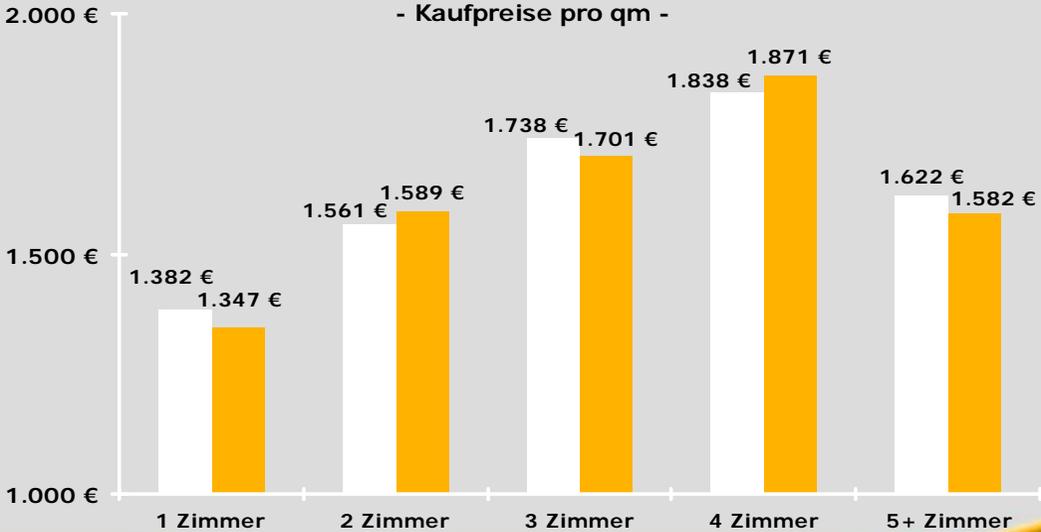
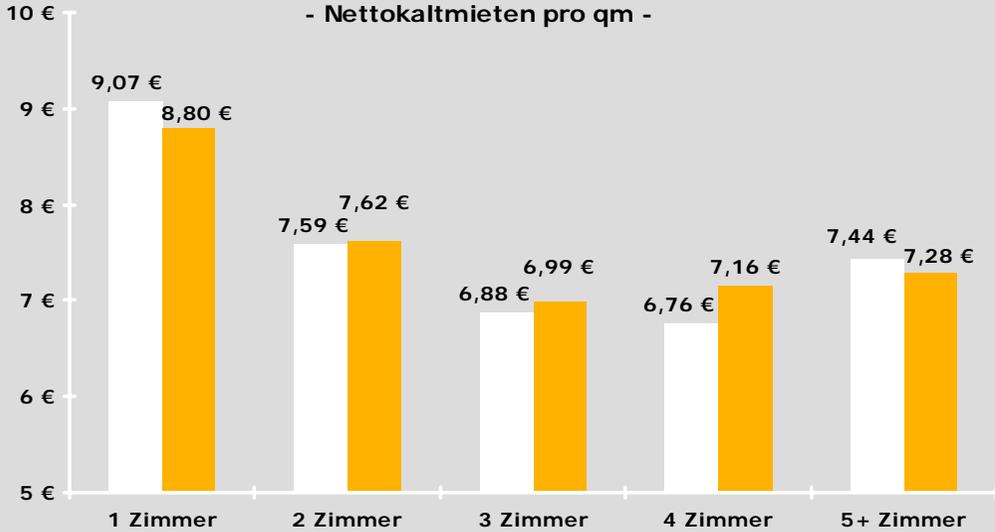


Basis: Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.

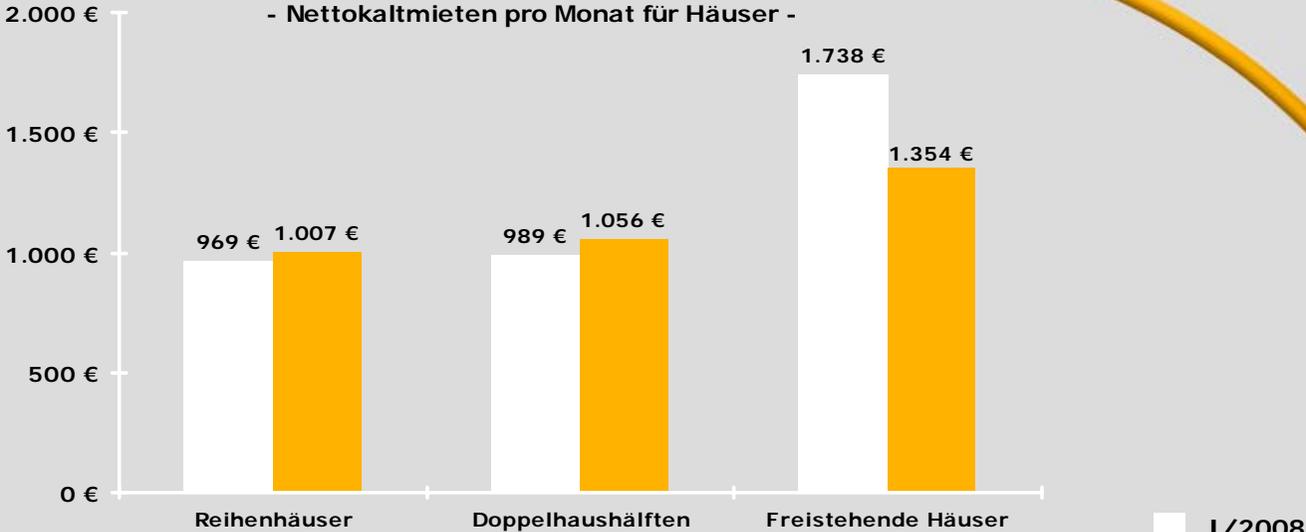
Der Quartalsvergleich zeigt nur geringe Schwankungen bei den Mietpreisen. Sehr kleine und sehr große Wohnungen sind etwas billiger geworden. Bei 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind leichte Preissteigerungen feststellbar. Dies lässt auf einen ausgeglichenen Markt schließen, zumal die Wohnbevölkerung in Nürnberg in den vergangenen Jahren nur unwesentlich angestiegen ist – das Bevölkerungswachstum der Metropolregion findet vor allem im Speckgürtel und im angrenzenden Fürth statt.

Familientaugliche Wohnungen zum Kauf sind in Nürnberg erheblich teurer als kleine Ein-Zimmer-Appartements. Dies lässt auf eine schwache Nachfrage nach kleinen Kaufobjekten schließen. Die Preisschwankungen sind bei allen Größenklassen nur gering und lassen keine eindeutigen Tendenzen erkennen.

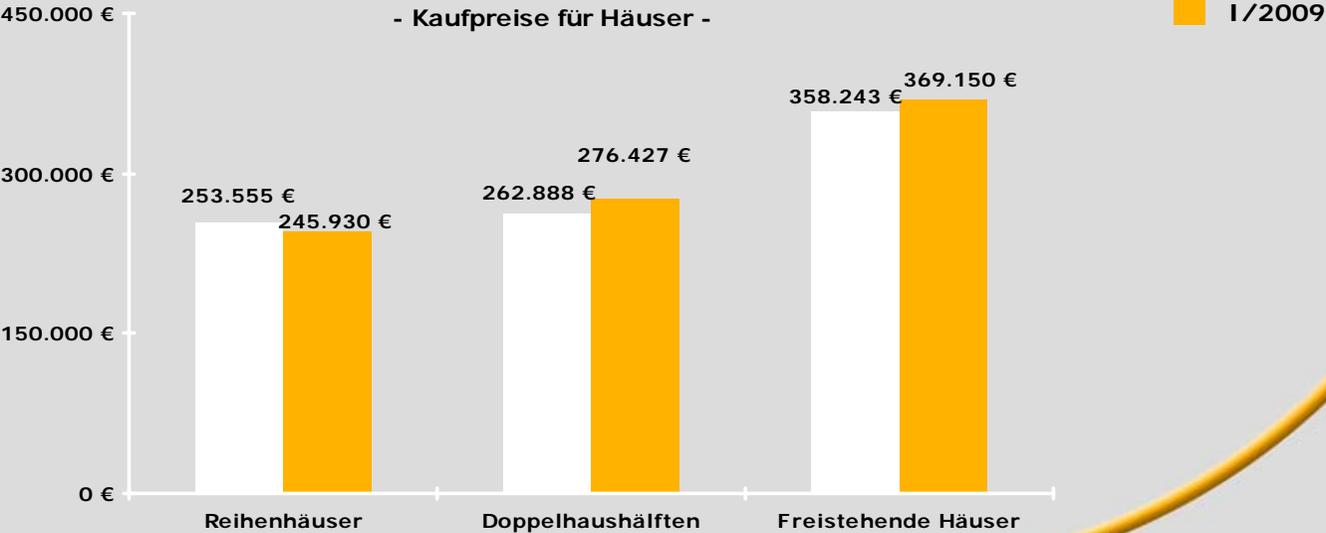
Basis:
Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.



Die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind binnen Jahresfrist etwas angestiegen. Auffällig ist der Preisrutsch bei freistehenden Einfamilienhäusern: Offensichtlich sind Mietinteressenten angesichts der Wirtschaftskrise besonders vorsichtig und mieten jetzt eher ein etwas bescheideneres Haus.

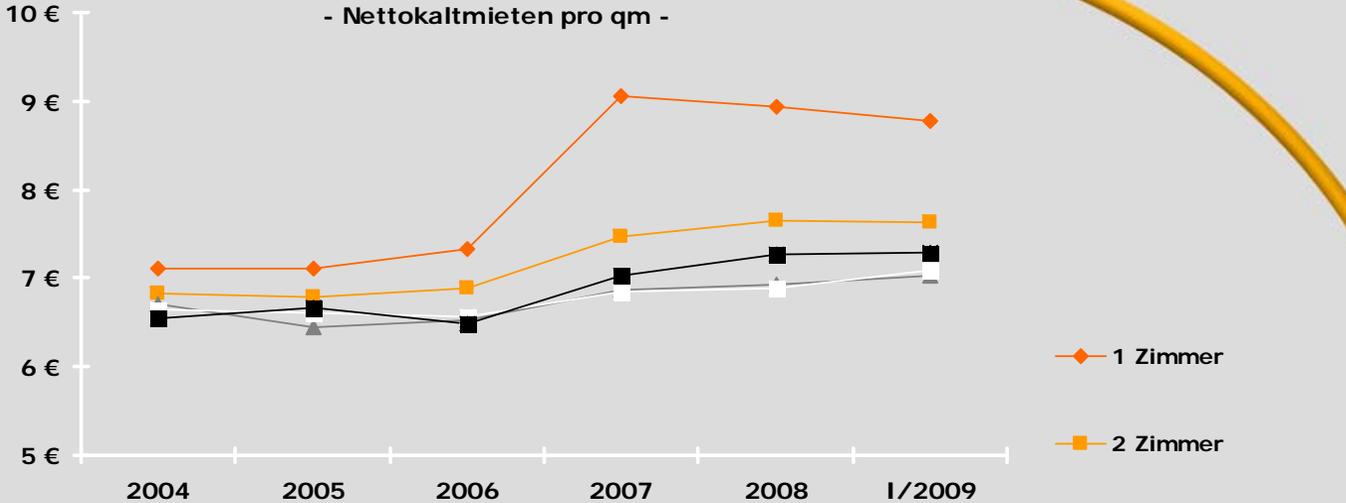


Anders als der Miet- stellt sich der Kaufmarkt dar. Die Preise sind stabil, mit leichter Tendenz nach oben. Wer sich ein Haus leisten kann, ist auch bereit, einen entsprechenden Preis zu zahlen. Dies mag auch damit zusammenhängen, dass die Zukunftsperspektiven der Metropolregion Nürnberg positiv eingeschätzt werden und damit auch die langfristige Wertstabilität von Immobilien.

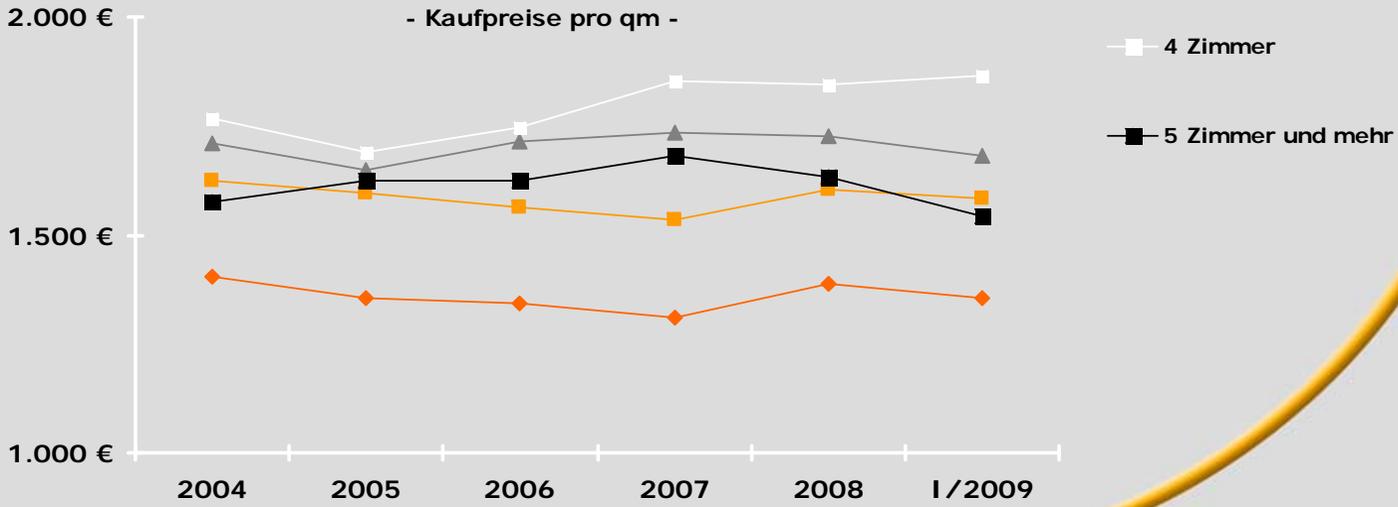


Basis:
Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.

Der Mietmarkt zeigt seit Jahren eine überwiegend leicht steigende Preistendenz. Kleine Apartments erlebten 2007 einen Preissprung nach oben, konnten in den Folgejahren dieses Niveau aber nicht ganz halten. Für alle anderen Größenklassen zeigt sich eine auffällig gleichmäßige Entwicklungen, die in anderen Großstädten so nicht gegeben ist. Und: Die Zehn-Euro-Marke ist bei den meisten Wohnungen noch weit entfernt.

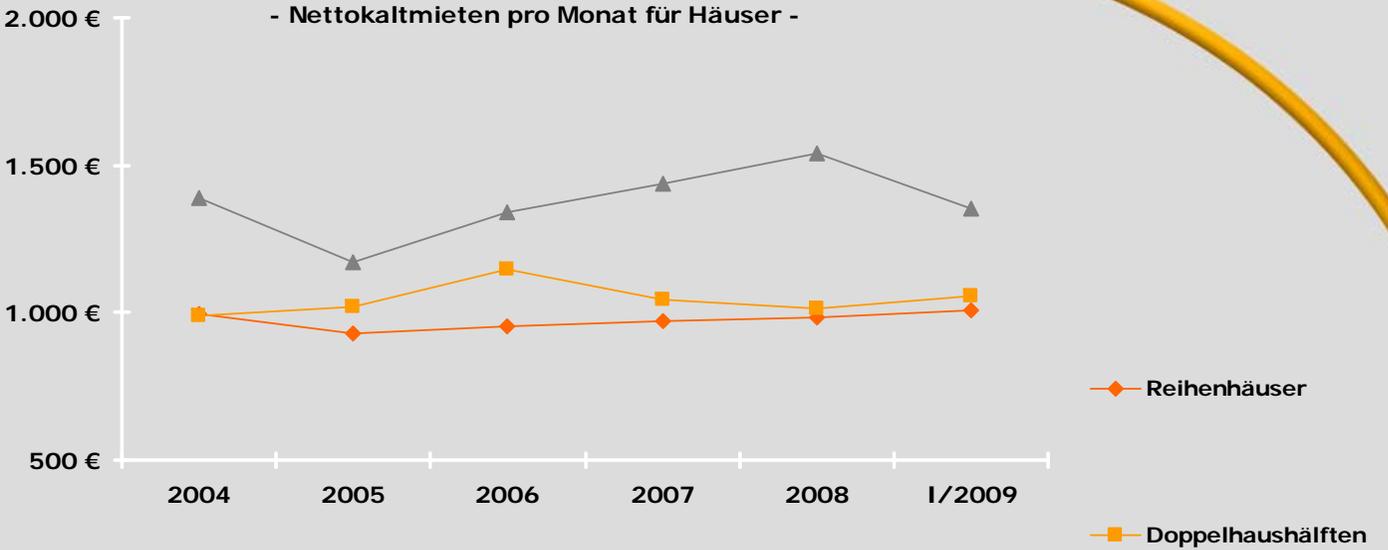


Die Kaufpreise unterlagen in den vergangenen Jahren nur leichten Schwankungen. Nach oben absetzen können sich hier eindeutig Vier-Zimmer-Wohnungen, während noch größere Wohnungen günstiger geworden sind, ein Trend, der auch in anderen Städten wie München oder Stuttgart zu beobachten ist.

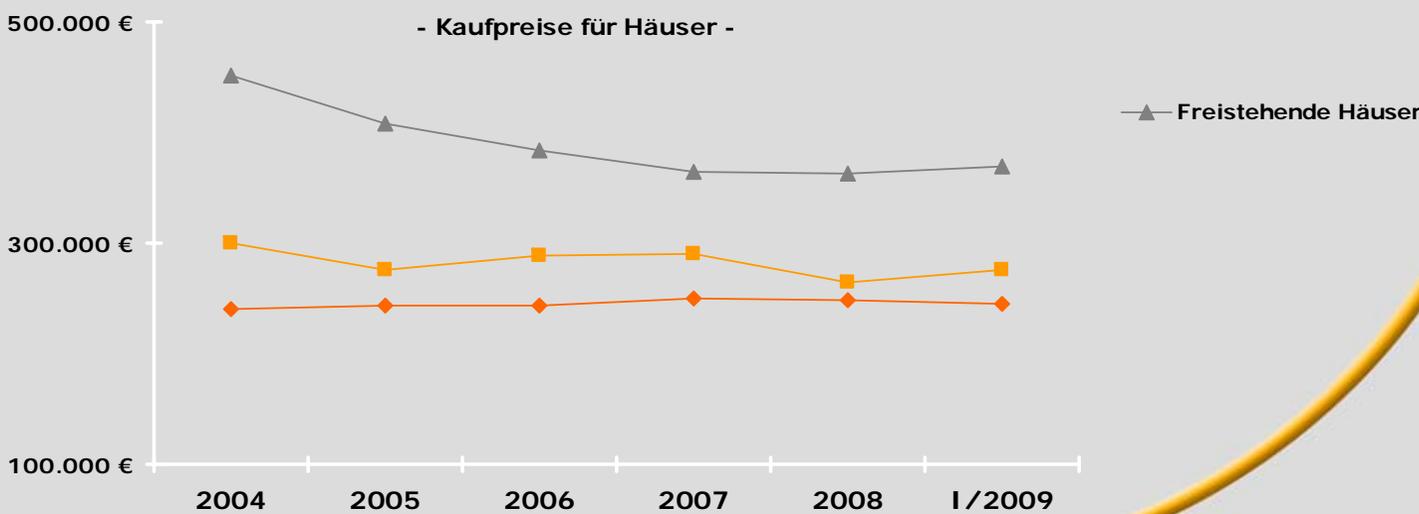


Basis:
Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.

Während die Mieten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften recht konstant sind, ist die Kurve bei freistehenden Einfamilienhäusern unstat. Es zeigt sich, dass der Nürnberger Mietmarkt für hochpreisige Immobilien deutlich krisenanfälliger ist als der Kaufmarkt.



Freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf sind im Mehrjahresvergleich deutlich günstiger geworden. Der Preisverfall ist allerdings seit 2007 gestoppt. Ein Zusammenhang zwischen wirtschaftlichen Schwächeperioden und Preisen lässt sich hier – anders als auf dem Mietmarkt für Häuser – nicht ableiten. Wahrscheinlicher sind Schwankungen in der Angebotsstruktur.



Basis:
 Durchschnittspreise vergangener Angebote auf Immowelt.de, keine tatsächlichen Abschlüsse. Bei Mieten: Neuvermietungen.

	2008	Veränderung zum Vorjahr
Einwohner	502.815	-295
Anteil Ein-Personen- Haushalte	48,2% (2007)	unverändert
Anteil Haushalte mit Kindern	18,1%	-0,1%
Erwerbstätige (am Arbeitsort)	262.680 (II. Quartal 2007)	+4.641 (im Vergleich zum Vorjahresquartal)
Arbeitslosenquote	7,6%	-1%
Baugenehmigungen für Wohngebäude	332 (Neubau)	-140 (Neubau)
Fertiggestellte Wohngebäude	452	-4
dadurch geschaffene Wohnungen	1.040	-178



Barbara Schmid

Leiterin Unternehmenskommunikation

Tel.: 0911/520 25 462

b.schmid@immowelt.de