

# Grundstücksmarktbericht 2024

## Entwicklungen auf dem Nürnberger Immobilienmarkt

RWA am 21.05.2025



# **Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

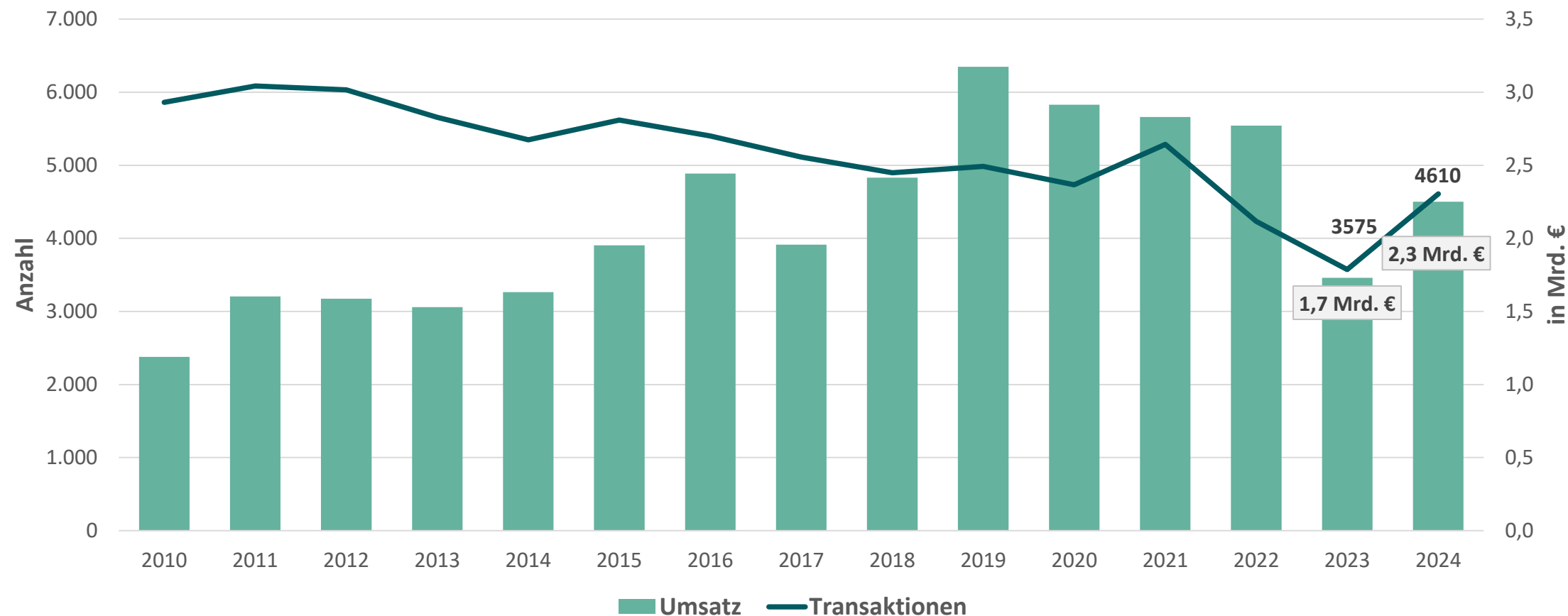
# Gutachterausschuss schafft Markttransparenz



- Unabhängiges Gremium, gebildet auf Grundlage des BauGB
- Erfassung aller Kaufverträge von Immobilien
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Ableitung wertrelevanter Informationen für die Immobilienbewertung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte für das Nürnberger Stadtgebiet
- Veröffentlichung des Nürnberger Grundstücksmarktberichts

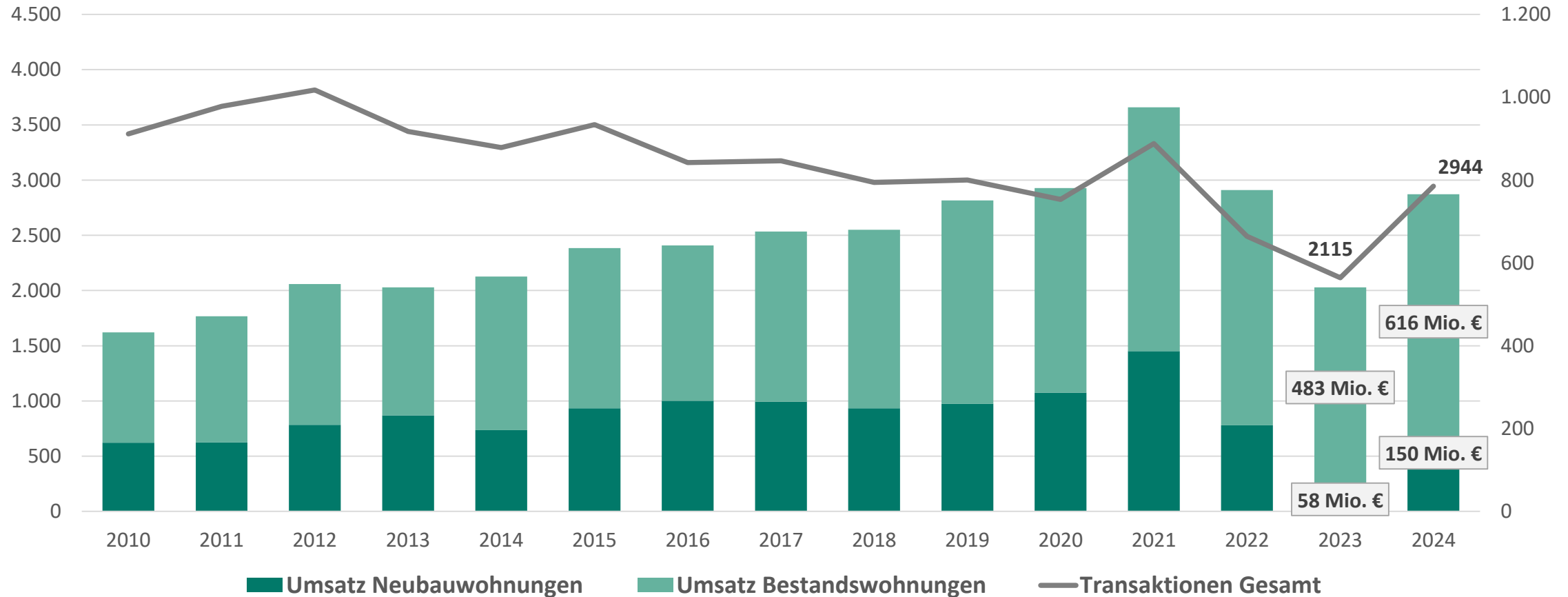
# Entwicklungen am Nürnberger Immobilienmarkt 2024

# Transaktionen und Umsätze in 2024 deutlich gestiegen



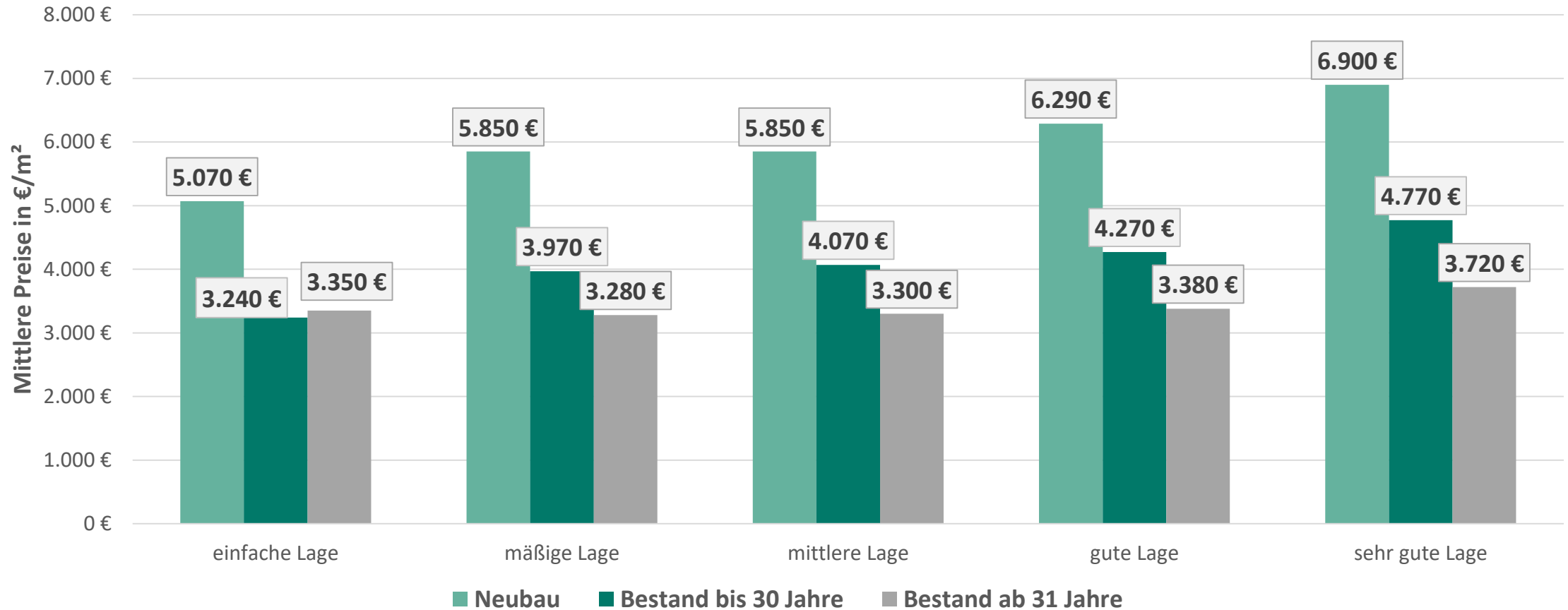
# Eigentumswohnungen

# Eigentumswohnungen



# Mittlere Preise nach Lage und Baujahr

## Eigentumswohnungen (ab 2-Zimmer)





# Preisentwicklung Eigentumswohnungen

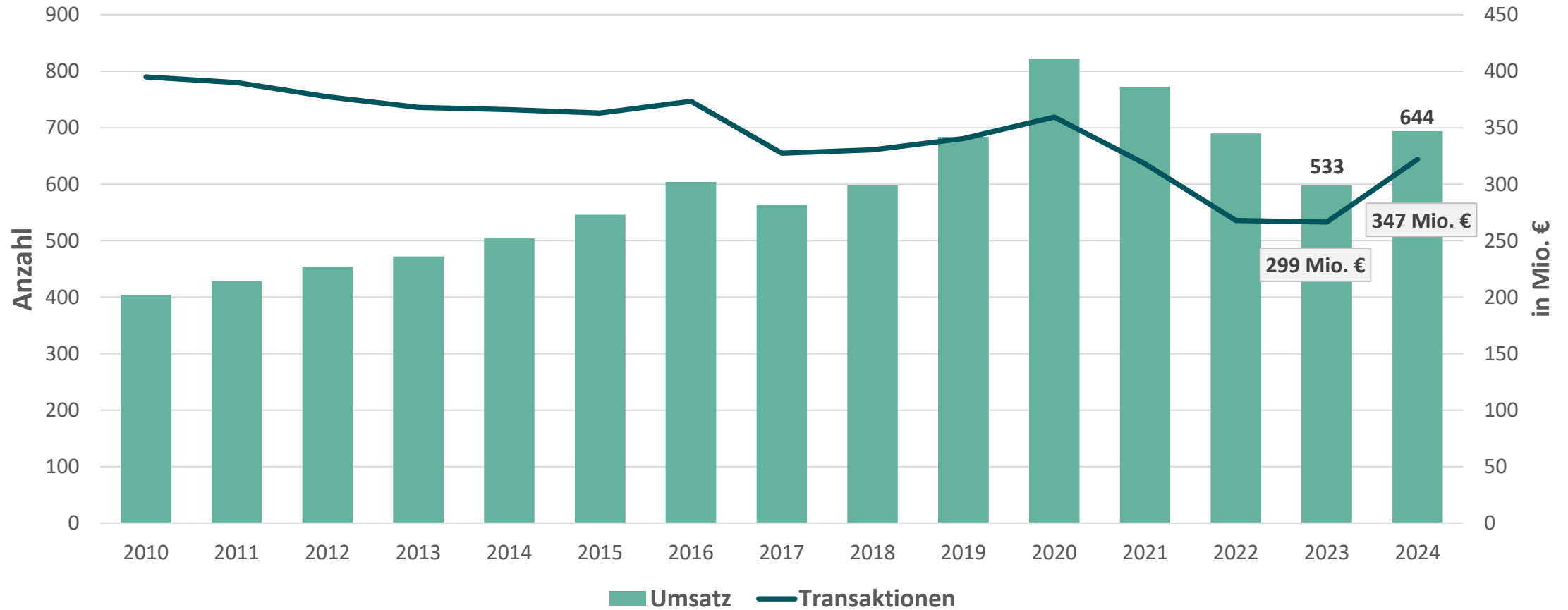
Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung 2023/24
Neubau	± 0 %
Bestandsobjekte Baujahre ab 1946	+ 2 %
Bestandsobjekte Baujahre bis 1945	+ 1 %

- Stabile Preise bei Neu- und Bestandsobjekten
- Neubau: relativ geringe Nachfrage
- Bestandsobjekte: Angebot und Nachfrage hoch

# Eigenheime

# Eigenheime

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser



# Wieviel kostet ein Eigenheim in Nürnberg?

## durchschnittliche Kaufpreise nach Wohnlagen:

### Sehr gute Wohnlage

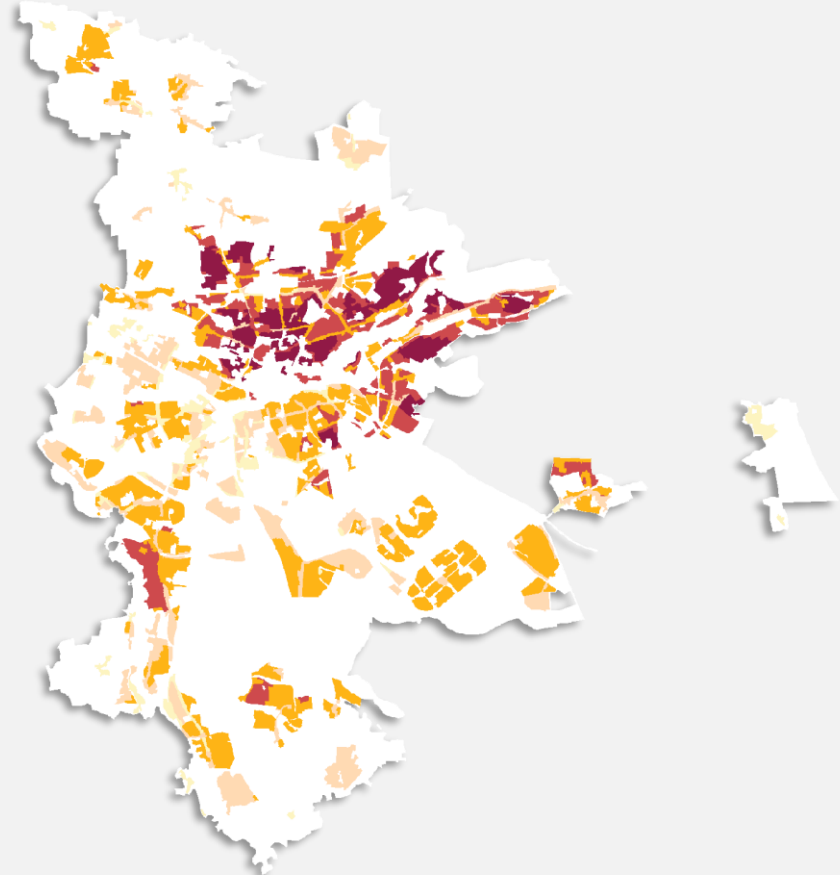
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	610.000 €
Freistehende Häuser	1.200.000 €

### Mittlere Wohnlage

Reihenhäuser, Doppelhaushälften	450.000 €
Freistehende Häuser	590.000 €

### Einfache Wohnlage

Reihenhäuser, Doppelhaushälften	400.000 €
Freistehende Häuser	530.000 €



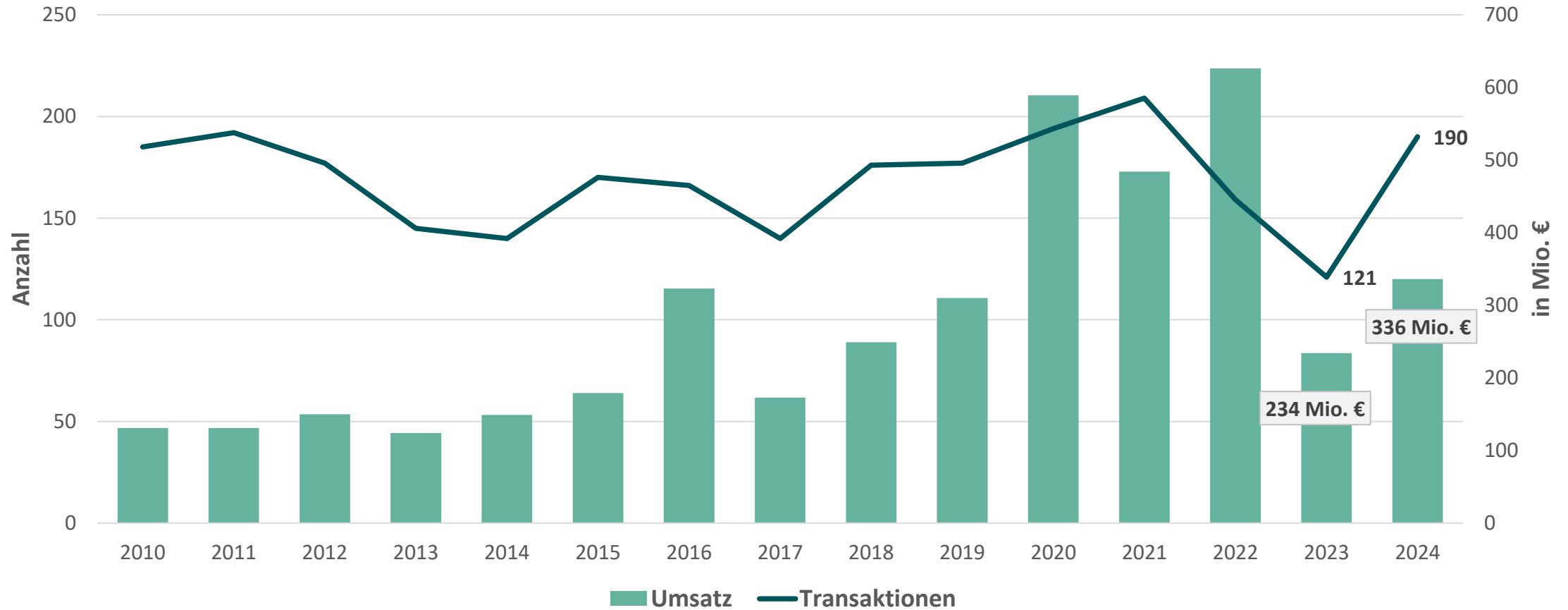
# Preisentwicklung Eigenheime

Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung 2023/24
Bauland Eigenheime	- 11 %
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	- 4 %
Freistehende Häuser	- 2 %

- Rückläufiger Markt bei unbebauten Grundstücken zur Wohnbebauung: höhere Zinsen, gestiegene Baukosten
- Moderater Preiserückgang bei Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern bei steigenden Transaktionen: Angebot und Nachfrage nähern sich wieder an

# Mehrfamilienhäuser

# Mehrfamilienhäuser



# Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Teilmarkt	Veränderung 2023/24	Preisspanne
Mehrfamilienhäuser	+ 5 %	780.000 bis 2.100.000 €

- Investorenmarkt
- Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern angestiegen: durch steigende Neuvertragsmieten hat sich die Renditesituation verbessert
- Unsicherheit war 2024 geringer als 2023



# Ausblick

# Ausblick

- **Preisentwicklung**

Insgesamt erwarten wir eine Seitwärtsbewegung am Wohnungsmarkt

- **Transaktionen**

Anstieg der Aktivitäten durch Nachholeffekte

- **Marktstruktur**

Bestandsobjekte dominieren weiterhin – Neubau bleibt aufgrund anhaltender Bauzurückhaltung limitiert

- **Neubauperspektive**

Entwicklung stark abhängig von der weiteren Baukostenentwicklung

- **Investorenmarkt**

Möglicherweise gedämpft – sinkende Zinsen könnten jedoch Impulse setzen

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Bauhof 5  
904023 Nürnberg

Dr. Silvia Kuttruff  
Vorsitzende des Gutachterausschusses  
+49 911 231-4400  
[silvia.kuttruff@stadt.nuernberg.de](mailto:silvia.kuttruff@stadt.nuernberg.de)  
[gutachterausschuss.nuernberg.de](http://gutachterausschuss.nuernberg.de)