

Grundstücksmarktbericht 2024

Entwicklungen auf dem Nürnberger Immobilienmarkt

RWA am 21.05.2025





Gutachterausschuss für Grundstückswerte

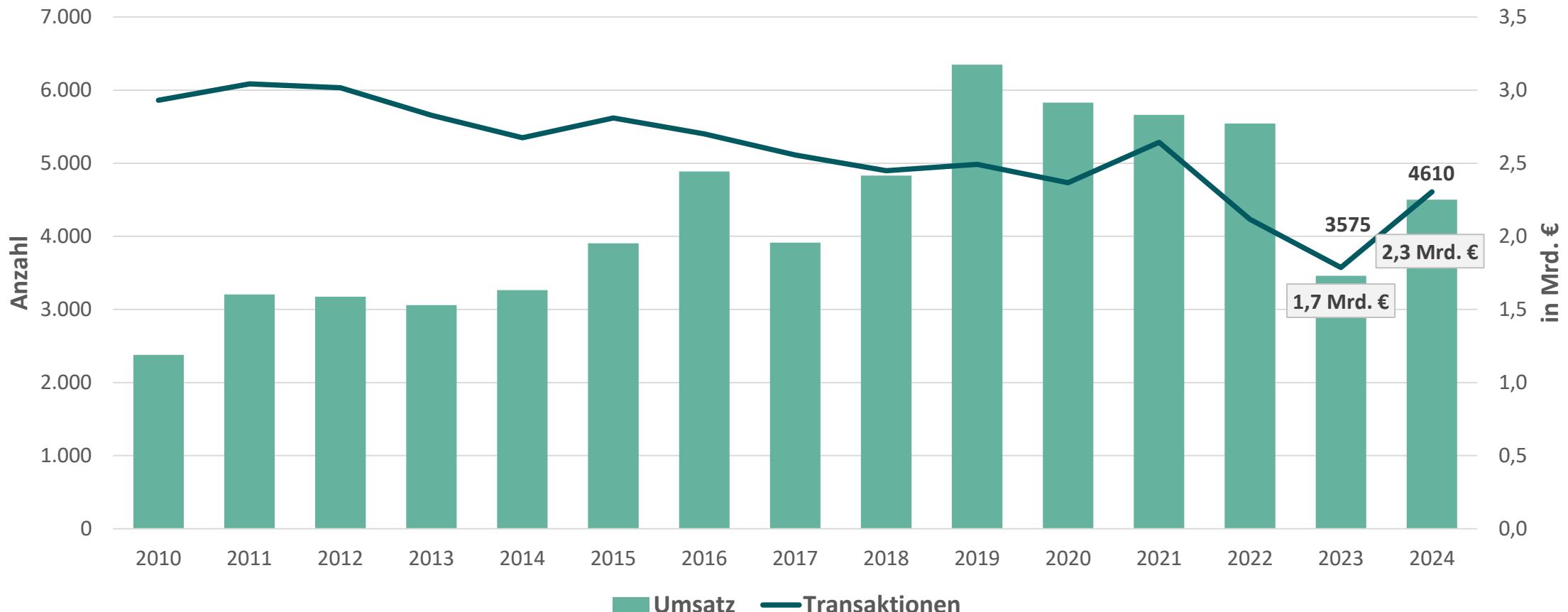
Gutachterausschuss schafft Markttransparenz

- 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

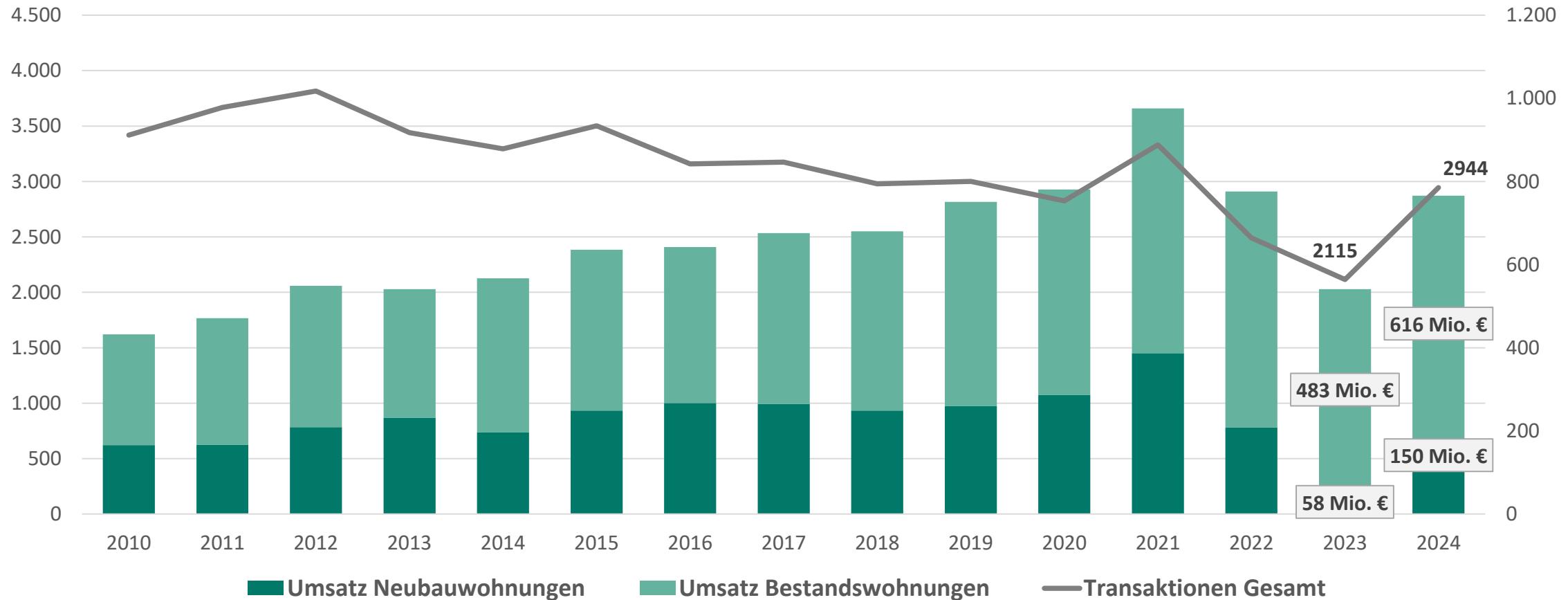
Transaktionen und Umsätze in 2024 deutlich gestiegen





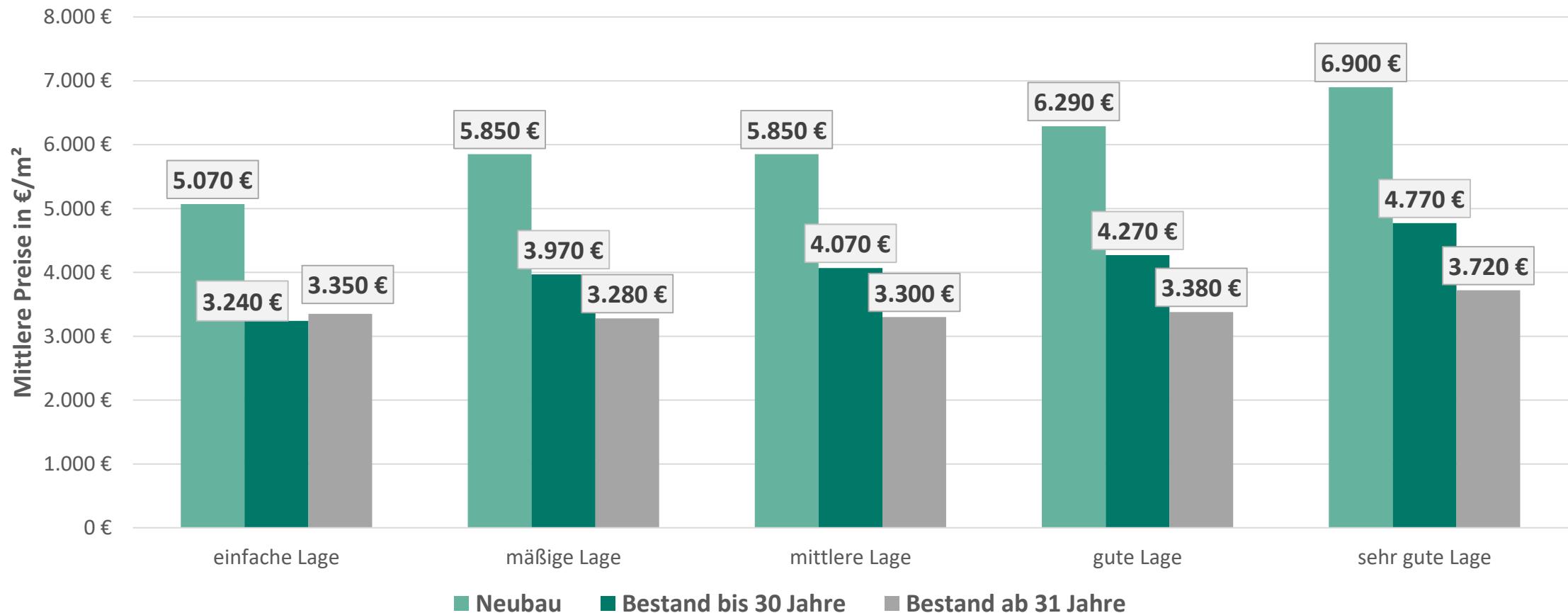
Eigentumswohnungen

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 %

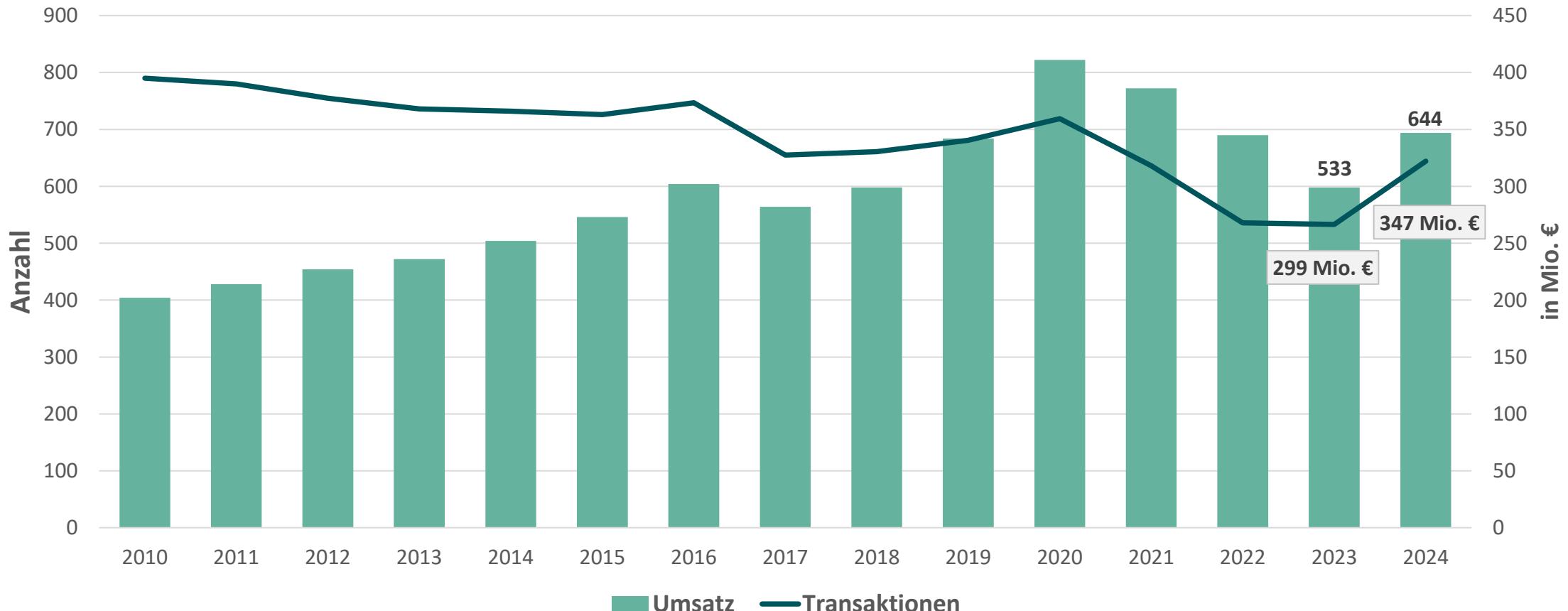
- Stabile Preise bei Neu- und Bestandsobjekten
- Neubau: relativ geringe Nachfrage
- Bestandsobjekte: Angebot und Nachfrage hoch



Eigenheime

Eigenheime

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser



Wieviel kostet ein Eigenheim in Nürnberg?

durchschnittliche Kaufpreise nach Wohnlagen:

Sehr gute Wohnlage

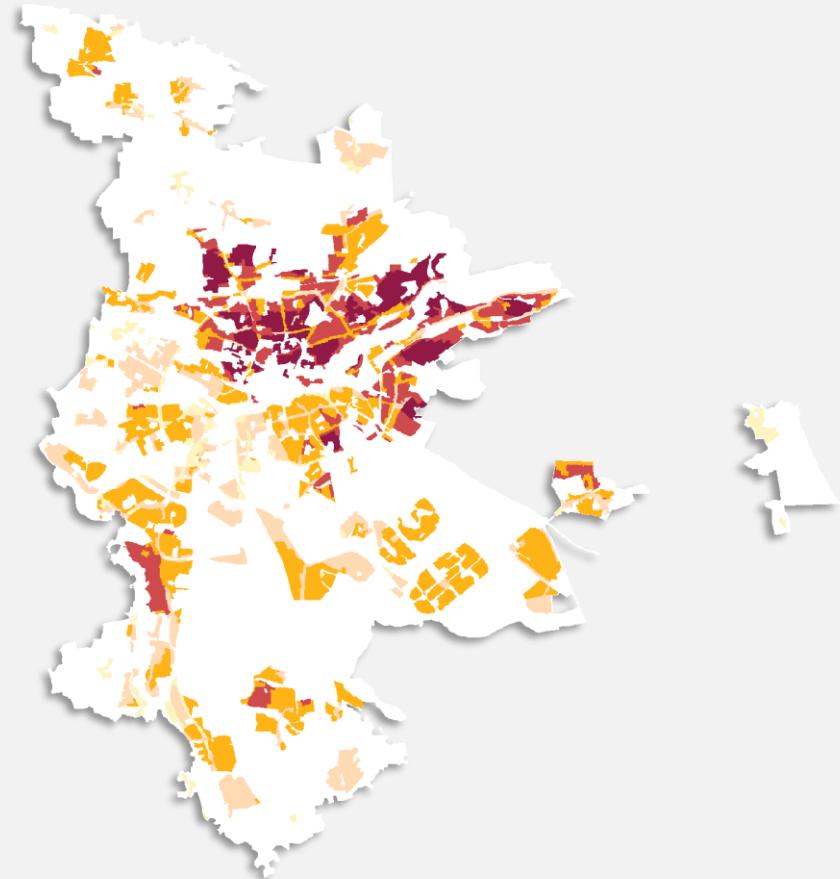
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	610.000 €
Freistehende Häuser	1.200.000 €

Mittlere Wohnlage

Reihenhäuser, Doppelhaushälften	450.000 €
Freistehende Häuser	590.000 €

Einfache Wohnlage

Reihenhäuser, Doppelhaushälften	400.000 €
Freistehende Häuser	530.000 €



Preisentwicklung Eigenheime

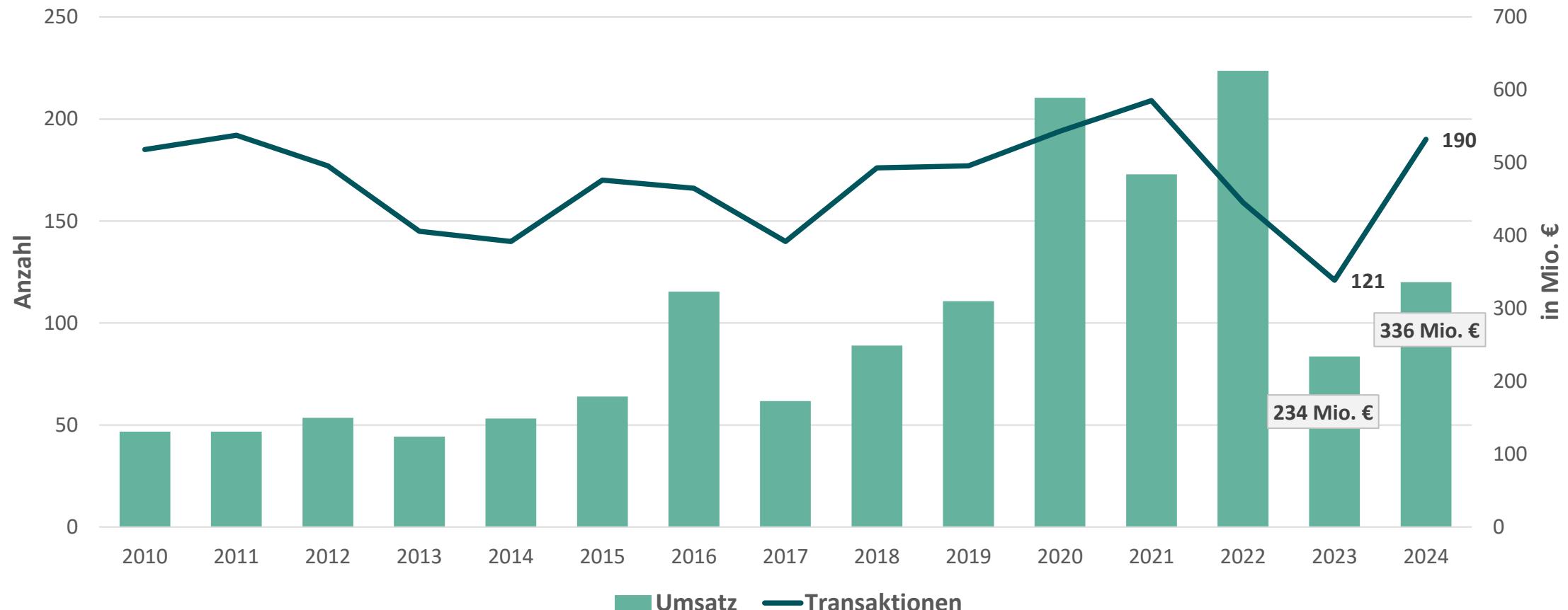
Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung 2023/24
Bauland Eigenheime	- 11 %
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	- 4 %
Freistehende Häuser	- 2 %

- Rückläufiger Markt bei unbebauten Grundstücken zur Wohnbebauung:
höhere Zinsen, gestiegene Baukosten
- Moderater Preisrückgang 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
gutachterausschuss.nuernberg.de