

## IMMOBILIENWERT SPEZIAL 2012 FÜR DIE METROPOLREGION NÜRNBERG:

Ausgewählte Miet- und Kaufpreisentwicklungen  
für Wohnimmobilien

Bereits zum fünften Mal hat die **NCGroup Real Estate Valuation GmbH**, Nürnberg, in Kooperation mit dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., einen Überblicksatlas zu den Bodenrichtwerten sowie für die Wohn- und Gewerbemieten im Kernraum der Metropolregion Nürnberg (Landkreise und Städte aus Teilen der Regierungsbezirke Mittelfranken, Oberfranken und Oberpfalz) erarbeitet (siehe Übersichten im beiliegenden Folder).

## Steigende Preise für Wohnbaugrundstücke

Was die Realentwicklung der Kaufpreise von Wohnbaugrundstücken angeht, so hat der IVD (2011) in Erlangen, Fürth und Nürnberg sowohl für Einfamilienhausgrundstücke als auch für Geschossbaugrundstücke ansteigende Preise festgestellt. Alleine zwischen Herbst 2010 und Frühjahr 2011 haben sich danach in Nürnberg die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser um 2,8 % (Erlangen 3,4 %; Fürth 3,6 %) und diejenigen für Geschosswohnungsbau um 1,7 % (Erlangen 5,9 %; Fürth 3,7 %) verteuert. Auch die Auswertung der Bodenrichtwertkarten und -listen der Gutachterausschüsse der Metropolregion Nürnberg zeigt im Ergebnis überwiegend ein Ansteigen der Preise für Baugrundstücke auf.

## Tendenziell noch steigende Mietpreise für Wohnungen

Wie generell in den größeren bayerischen Städten, so stiegen auch in den Zentren der Metropolregion Nürnberg die Mieten für Wohnimmobilien zum Teil deutlich an, und zwar in annähernd allen Marktsegmenten. So verteuerten sich alleine zwischen Herbst 2010 und Frühjahr 2011 nach Beobachtung des IVD in Nürnberg die Mieten für Altbauwohnungen um 7,0 %, für Bestandswohnungen um 4,0 % und für Neubauwohnungen um 1,1 %. In Fürth belief sich die Zunahme der Mieten für Bestandswohnungen auf 2,8 %, und für Neubauten auf 2,6 %, während der Mietpreis für Altbauwohnungen um 1,6 % zurück ging. In Erlangen, das mit seinem seit Jahren äußerst engen Mietwohnungsmarkt der Entwicklung vorausgeeilt ist, ergaben sich in diesem Zeitraum keine weiteren Preissteigerungen mehr.

Nach dem „Deutschlandindex Mieten“ des empirica-Instituts (2011) hat sich das Mietpreiswachstum in der zweiten Jahreshälfte 2011 in Deutschland überwiegend deutlich abgeschwächt. Davon ausgenommen sind sog. „Engpassstädte“ mit hohem Bevölkerungszuwachs, geringem Wohnungsneubau und geringem Leerstand. Perspektivisch ist daher für die Städte und Gemeinden der Metropolregion Nürnberg von einer differenzierten weiteren Entwicklung auszugehen.

## Preisgefälle zwischen den Metropolzentren und der Peripherie

Von Münchner Mietpreisverhältnissen, wo die vergleichbaren Angebotsmieten für die Referenzwohnung (EUR 12,89 pro qm im Monat) mehr als ein Drittel höher liegen als etwa in Erlangen (EUR 9,21) oder in Nürnberg (EUR 8,92), ist der Großraum noch deutlich entfernt. Aber auch innerhalb der Metropolregion Nürnberg besteht ein großes Mietpreisgefälle zwischen den Metropolzentren und der Peripherie, denn es lässt sich insgesamt über alle Marktsegmente bzw. Objekttypen hinweg eine Spannweite der bezahlten Wohnungsmieten von ca. EUR 3,00 bis EUR 13,50 pro qm im Monat feststellen.

Entscheidend für die weitere Richtung der Mietpreis-, aber auch der Kaufpreisentwicklungen in den einzelnen Städten- und Gemeinden

wird sein, in welchem Ausmaß sie von einer (i.d.R. wanderungsbedingten) Bevölkerungszunahme profitieren können und inwieweit die jeweilige Bautätigkeit vor Ort mit der damit verbundenen Zusatznachfrage nicht nur gleichziehen, sondern auch den vielerorts angestauten Nachholbedarf kompensieren kann. Erste Anzeichen deuten darauf hin, dass in den Großstädten eine Trendumkehr bei den zuletzt auf historisch niedrigem Niveau verharrenden Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen erreicht ist.

## Anziehen der Kaufpreise für Wohnimmobilien in den Zentren der Metropolregion

Unverändert werden Eigentumswohnungen in der Metropolregion Nürnberg mit erheblichen regionalen Preisunterschieden verkauft: Die Spanne liegt bei ca. EUR 1.300 – 3.450 pro qm für Neubauobjekte und bei ca. EUR 600 – 2.300 pro qm für Bestandsobjekte.

In den zentral gelegenen und wirtschaftlich prosperierenden Städten und Gemeinden der Metropolregion sind insgesamt die Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei fast allen Objekttypen – zum Teil deutlich – angestiegen. Zwischen Herbst 2010 und Herbst 2011 verteuerten sich nach Angaben des IVD Neubau-Eigentumswohnungen im bayerischen Durchschnitt um ca. 2,9 %.

Im Kaufpreis-Ranking des empirica-Instituts 3Q2011 liegt Erlangen im deutschen Städtevergleich (Wohnung 60-80 qm, Bj. ab 2000, höherwertige Ausstattung; Angebotspreise) mittlerweile auf Rang 5 (EUR 2.914 pro qm; 2010: Rang 9), Bamberg schon auf Rang 7 (EUR 2.862; 2010: Rang 29), Fürth auf Rang 24 (EUR 2.512; 2010: Rang 24) und Nürnberg auf Rang 30 (EUR 2.391; Rang 30). Auf Rang 31 folgt dann das Regionalzentrum Bayreuth (EUR 2.344 pro qm; 2010: Rang 75), während Ansbach Rang 36 (EUR 2.218; 2010: Rang 33) und Amberg Rang 78 (EUR 1.784; 2010: Rang 73) einnimmt. Insgesamt stiegen in den kreisfreien Städten in Deutschland die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 deutlich an (alleine + 6,7 % von 3Q2010 auf 3Q2011).

## Die Miet- und Kaufpreisgewinner

Die insbesondere auch von der Zuwanderung getriebene positive Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in den Zentralstädten der Metropolregion wird derzeit noch besonders verstärkt durch den harten Investmentwettbewerb von anlagesuchendem Kapital (Eurokrise, Inflationsangst, Sachwertorientierung) um risikoarme Immobilien mit guten Standort-, Objekt- und Cash-Flow-Parametern.

Text: Eduard Paul MRICS, Dr. Christian Callies



## Weitere Informationen:

Augustinerstr. 1  
90403 Nürnberg  
Tel. 0911 | 9330-230  
Fax 0911 | 9330-275



Dipl. Kfm. Eduard Paul,  
Geschäftsf. Gesellschafter  
der **NCGroup Real Estate  
Valuation GmbH**, Nürnberg



Dr. Christian Callies,  
Research, **NCGroup  
Real Estate Valuation  
GmbH**, Nürnberg