

## WOHNIMMOBILIEN – MIETPREISE UND BODENWERTE IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

### DIE METROPOLREGION BIETET INVESTITIONSCHANCEN AUCH IN DER KRISE

Zum nunmehr dritten Mal hat die **NC**Group Appraisal & Advisory GmbH Nürnberg in Kooperation mit dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. sowie dem qm-magazin einen Überblicksatlas zu den Bodenrichtwerten sowie für die Wohn- und Gewerbmieten im Kernraum der Metropolregion Nürnberg (Landkreise und Städte der Regierungsbezirke Mittelfranken, Oberfranken und Oberpfalz) erarbeitet.



#### **Bodenrichtwerte blieben stabil**

Die natur-, siedlungs- und wirtschaftsräumliche Heterogenität der Metropolregion Nürnberg zeigt sich in den erheblichen Preisspannen der vorliegenden Bodenrichtwerte. Insgesamt lässt sich der Zusammenhang niedriger Preise mit steigender Entfernung zum großstädtischen Zentrum Nürnberg erkennen, wobei lokale Maxima in den größeren Städten - als Zentren der an die Metropole angrenzenden ländlichen Räume - und punktuell auch entlang der Autobahnachsen sowie der S-/Regionalbahnlinien des Großraums bestehen. Aber auch in den großen Städten können sehr weit auseinander liegende Bodenrichtwertniveaus nachgewiesen werden, was auf die

ganz unterschiedlichen Lagequalitäten zurückzuführen ist, die sich fast zwangsläufig in jeder größeren Stadt - nicht zuletzt als Zeugnis ihrer spezifischen Historie und Siedlungsentwicklung - ausbilden. So sind beispielsweise Mischbauflächen in Erlangen in einer Spanne der Bodenrichtwerte von EUR 135,- bis EUR 1.200,- pro qm und in Amberg von EUR 55,- bis EUR 865,- pro qm anzutreffen. Insgesamt handelt es sich bei der Bodenwertsituation in der Metropolregion unter Berücksichtigung der Entwicklung der sich verändernden Beschäftigtenzahl und der Pendlerströme um ein stabiles Gefüge.

#### **Mietpreise sind tendenziell gestiegen**

Auch bei den Mietpreisen können große Unterschiede im Kernraum der Metropolregion beobachtet werden, und zwar gleichermaßen für Wohnungsmieten wie für Büro-/ Praxismieten, Einzelhandelsmieten oder Mieten für Produktions-/ Logistik-/ Lagerhallen. So liegt etwa das Einstiegsniveau für Wohnungsmieten bei nur ca. EUR 3,00 pro qm im Monat - unsanierte Altbaubestände einfachster Ausstattung in Fürth und Zirndorf werden nach Mietspiegel sogar bereits ab EUR 1,50 pro qm im Monat vermietet -, während das obere Ende der Preisspanne mit ca. EUR 12,50 pro qm im Monat z.B. für Top-Neubaubjekte in Nürnberger Vorzugslagen erreicht wird.

#### **Kaufpreise für Eigentumswohnungen**

Eigentumswohnungen werden in der Metropolregion Nürnberg mit erheblichen regionalen Preisunterschieden verkauft, bewegt sich doch die Spanne insgesamt zwischen ca. EUR 600 pro qm bis ca. EUR 3.000 pro qm. Aber selbst in den Städten Fürth, Erlangen und Nürnberg liegt das Einstiegsniveau mit ca. EUR 600 bzw. EUR 850 bzw. EUR 900 pro qm noch teils deutlich im dreistelligen Bereich, was auf den vorhandenen Umfang größerer (nicht oder nur gering sanierter) Altbestände zurückzuführen ist, welcher in der Regel in den Umlandgemeinden nicht existiert. Ein Quadratmeterpreis von ca. EUR 3.000 pro qm gilt derzeit als Grenze des Erreichbaren, dürfte jedoch in Top-Lagen bei sehr guter Ausstattung gut überschreitbar sein.

#### **Überregionale Sicht beim Investment in Wohnimmobilien in der Region**

Im Ergebnis einer aktuellen Studie von CB Richard Ellis (2009) zum Chancen-Risiko-Profil für Investments in deutsche Wohnimmobilienmärkte haben unter allen wohnwirtschaftlich untersuchten 413 Stadt- und Landkreisen Deutschlands die mittelfränkischen Zentren Nürnberg und Erlangen Spitzenpositionen mit besonders hohen Steigerungspotenzialen der Marktmieten erreicht, während beispielsweise in München oder Hamburg die positiven Parameter des Standortraums längst (über-)eingepreist sind.

TEXT: EDUARD PAUL · MRICS, DR. CHRISTIAN CALLIES

# METROPOLREGION NÜRNBERG IMMOBILIENWERT SPEZIAL

IN KOOPERATION MIT DER **NC**GROUP APPRAISAL & ADVISORY GMBH IN NÜRNBERG  
UND DEM GRUND- UND HAUSBESITZERVEREIN NÜRNBERG UND UMGEBUNG E.V.

**STADT BAMBERG**  
3,00 - 6,75 €/qm

**LANDKREIS BAMBERG**  
3,00 - 5,00 €/qm

**STADT FORCHHEIM**  
4,00 - 7,00 €/qm  
**LK FORCHHEIM**  
3,00 - 6,00 €/qm

**LANDKREIS BAYREUTH**  
4,00 - 6,50 €/qm

**STADT BAYREUTH**  
3,50 - 7,00 €/qm

**STADT ERLANGEN**  
5,50 - 9,75 €/qm

**LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**  
3,50 - 7,50 €/qm

**LANDKREIS NEUSTADT/AISCH BAD WINDSHEIM**  
3,00 - 4,50 €/qm

**STADT NEUSTADT/AISCH**  
3,50 - 5,00 €/qm

**STADT FÜRTH**  
1,70 - 8,00 €/qm  
**LK FÜRTH**  
3,00 - 6,00 €/qm

**STADT ZIRNDORF OBERASBACH STEIN B. NBG**  
1,50 - 8,00 €/qm

**STADT LAUF A. D. P.**  
4,50 - 7,00 €/qm

## MIETPREISE WOHNEN

**STADT NÜRNBERG**  
3,75 - 12,75 €/qm

**LANDKREIS NÜRNBERGER LAND**  
4,00 - 7,00 €/qm

**LANDKREIS AMBERG-SULZBACH**  
4,00 - 6,00 €/qm

**STADT AMBERG**  
4,00 - 6,00 €/qm

**STADT NEUMARKT**  
3,50 - 6,75 €/qm

**STADT ANSBACH**  
4,00 - 6,00 €/qm  
**LK ANSBACH**  
3,00 - 5,50 €/qm

**LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN**  
4,00 - 5,50 €/qm

**STADT SCHWABACH**  
3,00 - 7,50 €/qm

**STADT ROTH**  
4,00 - 6,00 €/qm  
**LK ROTH**  
4,00 - 5,50 €/qm

**LANDKREIS NEUMARKT I.D. OBERPFALZ**  
4,00 - 6,00 €/qm

Multiplikatoren für Mehrfamilienhäuser	
<b>Metropolregion insges. ca.</b>	<b>9,0 - 14,5 -fach</b>
Stadt Erlangen	12,0 - 14,5 -fach
Stadt Fürth	10,5 - 13,0 -fach
Stadt Nürnberg	11,5 - 14,5 -fach
Stadt Schwabach	9,0 - 14,0 -fach
Stadt Bamberg	11,5 - 12,5 -fach
Stadt Bayreuth	9,0 - 12,5 -fach
Stadt Neumarkt	bis 13,0 -fach

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		in ca. €/qm	
<b>Metropolregion insges. rd</b>		<b>600 - 3.000</b>	
Stadt Ansbach	1.100 - 2.300	Stadt Bamberg	900 - 2.350
Stadt Erlangen	850 - 3.000	Stadt Bayreuth	700 - 2.100
Stadt Fürth	600 - 2.650	Stadt Forchheim	bis zu 2.300
Stadt Nürnberg	900 - 2.750	Stadt Amberg	1.000 - 2.000
LK Fürth	900 - 2.050	LK Amberg-Sulzbach	bis zu 2.000
LK Nürnberger Land	1.050 - 2.500	LK Neumarkt	1.000 - 2.200
LK Weissenburg-GUN	1.000 - 2.200	Stadt Neumarkt	800 - 2.300
Stadt Lauf a. d. Peg.	1.200 - 2.400	Stadt Zdf/OAS/Stein	1.000 - 2.350
Stadt Schwabach	500 - 2.200	Stadt Sulzb.-Ros.	900 - 2.000



### STABILE INVESTMENTS

Die Grundstückssituation ist in der Krise stabil geblieben, die Mietpreise sind in den Städten der Metropolregion generell leicht angestiegen. Aus überregionaler Sicht besteht weiteres Steigerungspotenzial der Marktmieten, insbesondere im Wohnimmobilienbereich, während beispielsweise in München oder Hamburg die positiven Parameter des Standortraums längst (über-) eingepreist sind.



Dipl. Kfm. Eduard Paul, Geschäftsf. Gesellschafter der **NCGroup Appraisal & Advisory GmbH**, Nürnberg



Dr. Christian Callies, Research, **NCGroup Appraisal & Advisory GmbH**, Nürnberg

### Büromultiplikatoren Metropolreg.

Metropolregion gesamt ca.	9,0 – 15,0 -fach
Stadt Erlangen	12,0 –fach
Stadt Fürth	10,5 –fach
Stadt Nürnberg	13,0 –fach
Stadt Schwabach	11,5 –fach
Streuung ca.	+/- 2,0 –fach

**STADT BAMBERG**

5,00 - 8,50 €/qm

**LANDKREIS BAMBERG**

4,00 - 6,00 €/qm

**LANDKREIS FORCHHEIM**

3,50 - 8,00 €/qm

**LANDKREIS BAYREUTH**

4,00 - 6,00 €/qm

**STADT BAYREUTH**

5,00 - 6,00 €/qm

**STADT ERLANGEN**

5,50 - 9,00 €/qm

**LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

4,00 - 10,00 €/qm

**LANDKREIS NEUSTADT/AISCH BAD WINDSHEIM**

4,50 - 6,50 €/qm

**STADT NEUSTADT/AISCH**

5,50 - 7,00 €/qm

**STADT FÜRTH**

5,00 - 8,00 €/qm

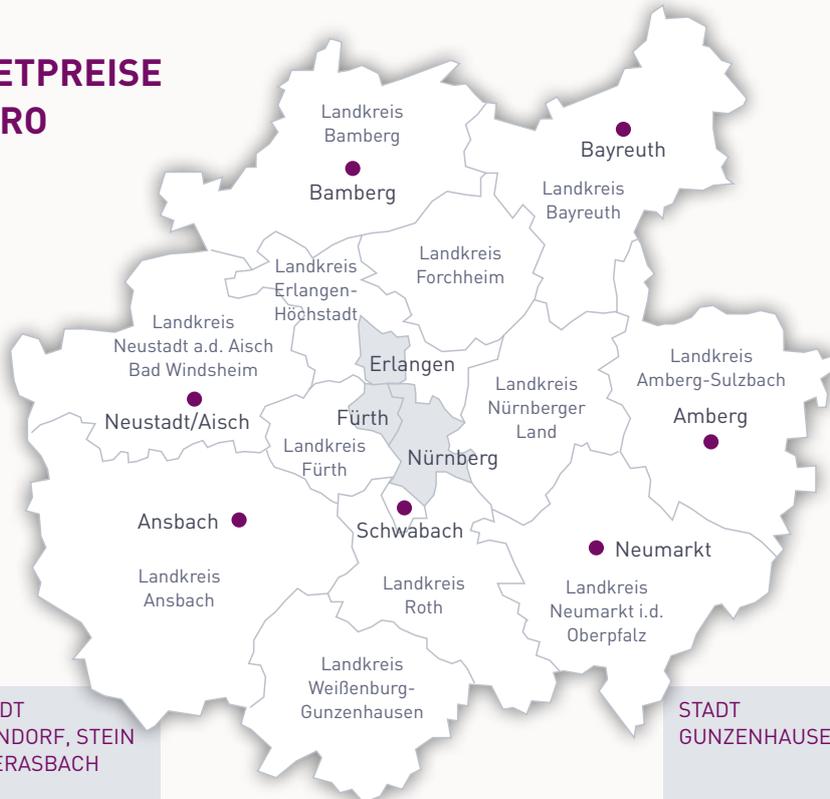
**LANDKREIS FÜRTH**

4,00 - 6,00 €/qm

**LANDKREIS ANSBACH**

4,00 - 5,00 €/qm

## MIETPREISE BÜRO



**STADT NÜRNBERG**

5,00 - 13,00 €/qm

**LANDKREIS NÜRNBERGER LAND**

4,00 - 6,50 €/qm

**LANDKREIS AMBERG-SULZBACH**

4,00 - 7,00 €/qm

**STADT AMBERG**

4,00 - 10,00 €/qm

**STADT ZIRNDORF, STEIN OBERASBACH**

5,00 - 10,00 €/qm

**LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN**

4,00 - 5,00 €/qm

**STADT ANSBACH**

3,50 - 9,00 €/qm

**LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN**

4,00 - 5,00 €/qm

**STADT SCHWABACH**

5,00 - 12,00 €/qm

**LANDKREIS ROTH**

4,50 - 6,00 €/qm

**LANDKREIS NEUMARKT I.D. OBERPFALZ**

3,00 - 6,00 €/qm

**STADT GUNZENHAUSEN**

4,00 - 6,00 €/qm

**STADT NEUMARKT**

4,00 - 6,50 €/qm

# STRABAG

STRABAG Facility Management GmbH

Kilianstraße 120 · D-90425 Nürnberg

Tel.: +49 (0) 911/8336 - 522

Fax: +49 (0) 911/8336 - 529

ottokar.plundrich@strabag.com

Vermietung | Investments | Projektberatung  
Praxisplanung | Tenant Representation  
Property Management | Expansionsmanagement

# SIC!

Schnieglinger Str. 225/B · 90427 Nürnberg  
Tel: 0911/971 90 80 · Fax: 0911/971 90 88  
info@sic-immococonsult.de · www.sic-immococonsult.de

SCHMITT  
IMMOBILIEN  
CONSULTING

