



Immobilienmarkt 2016 Metropolregion Nürnberg

Miet- und Kaufpreise,
Bodenrichtwerte
zum Kernraum der Region

Eduard Paul
Christian Callies

Medienpartner



Haus & Grund®
Nürnberg



Jobst Dentler,
Geschäftsführer
GS Schenk GmbH

WACHSENDER BEDARF AN SENIOREN-WOHNEN

Angebotspalette unterschiedlicher Formen des „Senioren-Wohnens“ wird mit der „alternden Gesellschaft“ breiter

Nürnberg, als wichtigstes und größtes Zentrum der gleichnamigen Metropolregion erlebt zur Zeit ein besonderes Einwohnerwachstum und muss in einer kurzen Zeitspanne von wenigen Jahren Neubürger in einem Umfang auf dem örtlichen Wohnungsmarkt unterbringen, der für eine ganze neue Kleinstadt reicht. Zusätzlich entwickelt sich die Zahl der privaten Haushalte – auch aus dem Bevölkerungsbestand heraus – immer noch schneller als die Zahl der Einwohner, was für weitere Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sorgt.

Aufgrund des Demographie-Faktors ergeben sich in einer „alternden Gesellschaft“ auch Verschiebungen im Altersstrukturaufbau der Nutzer und Nachfrager, mit entsprechenden Rückwirkungen für den Immobilienmarkt.

Die Nachkriegsgeneration und die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er Jahren sehen langsam aber sicher der Rente entgegen. Hieraus ergibt sich ein besonderer Bedarf an Wohnungen in einem Wohnungsmarktsegment, das sich nach den Wünschen und Bedürfnissen dieser nun ins Alter kommenden Generation immer stärker herausbildet und im Gesamtmarkt etabliert. „Woopies“ („Well-Off-Older-People“), „Jung-Senioren“ und „Silver-Surfer“, das sind nur drei Schlagworte mit denen versucht wird, dieser speziellen Nachfragergruppe einen Namen zu geben. Deshalb müssen

aber auch die folgenden Lebensabschnitte im hohen Alter im Auge behalten werden: Auch die Hochbetagten möchten noch Wohnraum nach ihren Bedürfnissen vorfinden, und in der Regel auch bei Krankheit, Immobilität und Pflegeeiferfordernis möglichst lang in ihrer angestammten Wohnung sowie in ihrem – sprichwörtlich – gewohnten baulichen, infrastrukturellem und sozialen Umfeld verbleiben.

Die Immobilienwirtschaft hat diesen Bedarf in den vergangenen Jahren immer professioneller aufgegriffen und immer mehr Angebote geschaffen, die sich an diese Nachfragegruppen richten. Dabei ist eine ganze Bandbreite an Angebotsformen für das „Senioren-Wohnen“ bzw. das Wohnen von Menschen mit höherem Alter geschaffen worden, die von einfachen barrierefreien Neubauwohnungen über spezielle Wohnanlagen mit individuell buchbaren Service-Dienstleistungen bis hin zu vollstationären Pflegeeinrichtungen reichen. Häufig wird das Wohnangebot sogar einer sich verändernden Lebenssituation gerecht, indem beispielsweise zugesichert wird, in ein und derselben Anlage in die passende Pflegeumgebung umziehen zu können. Auch in Nürnberg werden immer mehr innovative Angebote für diesen speziellen Nachfragesektor entwickelt und gebaut.

HOHE DYNAMIK UND BEMERKENSWERTE STABILITÄT

Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt der Metropolregion bleibt hervorragend aufgestellt. Das belegen einmal mehr die Daten und Fakten, die wir mit weiteren Experten für Sie zusammengestellt haben.

Solange die Einwohnerzahl wächst, die Städtökonomie gut ist und die Zinsen niedrig bleiben, werden die Preise weiter steigen, zumal die Bauwirtschaft derzeit die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt noch nicht befriedigen kann.

Die Metropolregion Nürnberg ist gekennzeichnet von Märkten mit lebhafter Nachfrage in den Städten und stabilisierenden Ausweichmöglichkeiten in den Landkreisen.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre!

Dipl.-Kfm. Eduard Paul



Dipl.-Kfm. Eduard Paul,
Geschäftsführer
NCGroup Research GmbH

LAVIDA

Leben – individuell und zentral

DIE INVESTITION IN DEN ZUKUNFTSMARKT „SENIORENIMMOBILIE“

Beratung und Informationen
09 11 / 3 72 75-58

BERATUNG IM VERKAUFSPAVILLON

Tafelfeldstraße/Ecke Tunnelstraße | 90443 Nürnberg | So.: 14:00 - 16:00 Uhr | oder nach Vereinbarung

WOHNGENUSS & PERFEKTION in bester Lage

Schultheiß
Projektentwicklung AG



**BAUBEGINN
ERFOLGT!**

FÜR ALLE, DIE LUXUS LEBEN WOLLEN:
Großzügiges Wohnen im Bauhaus-Stil

Doppelhaushälften & Einfamilienhäuser
An der Schwedenschanze 11
90455 Nürnberg

Ihr Wohnberater:
Michael Moser
0911 93425-301
mmo@schultheiss-projekt.de

Besichtigungen
vor Ort
jeweils Sonntag
14-16 Uhr

SCHÄTZEN SIE EIN WUNDERSCHÖNES UMFELD?
Willkommen in der Parkstraße!

Eigentumswohnungen
Parkstraße 72
90571 Schwaig

Ihre Wohnberaterin:
Jutta Six
0911 93425-308
js@schultheiss-projekt.de



**BEREITS 70%
VERKAUFT**

STADTNÄHE TRIFFT WOHNKOMFORT
Leben & Arbeiten mit Blick auf die Rednitz

Eigentumswohnungen
Fürther Straße 12a
91058 Erlangen

Ihre Wohnberaterinnen:
Stefanie König
0911 93425-309
sk@schultheiss-projekt.de

Nadja Stilp
0911 93425-307
nts@schultheiss-projekt.de

» Wir bauen auf Ihr Vertrauen – bauen Sie auf unsere Erfahrung





Neuer Mietenspiegel in Vorbereitung

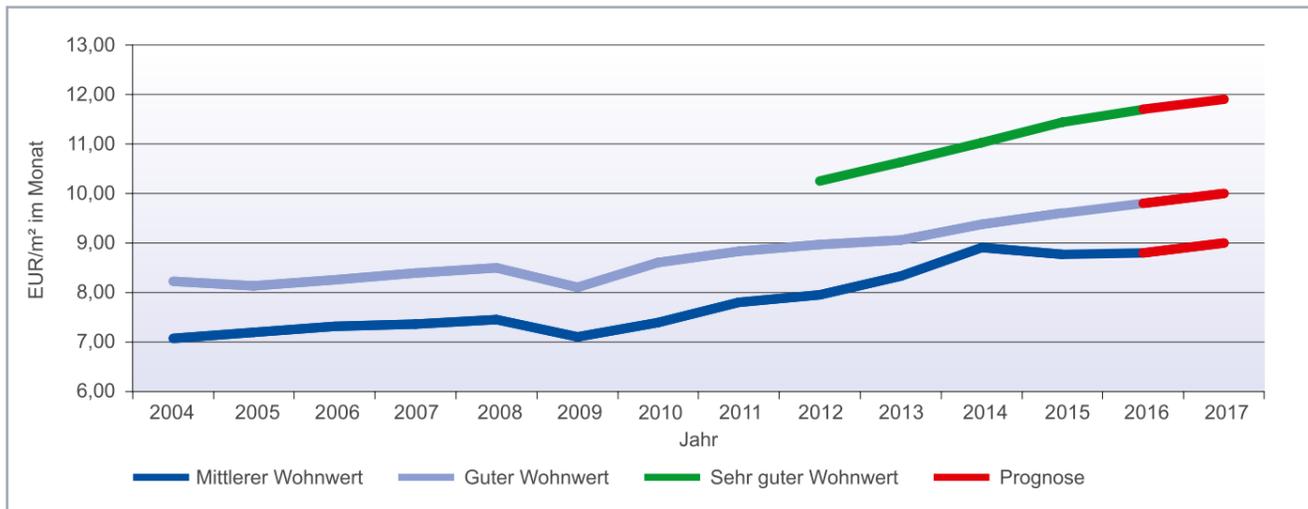
Im Jahr 2016 setzte sich der Aufwärtstrend der Wohnungsmieten mit Mietpreisen von bis zu ca. EUR 12,50 pro qm im Monat bei Neubauwohnungen fort. Es ist jedoch festzustellen, dass diese Erhöhung nicht annähernd die Dynamik aufweist, wie sie sich bei der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien ergibt, wo teils bereits über EUR 5.000 pro qm von Bauträgern als Verkaufspreis am Standort Nürnberg benannt werden. Die Rendite als Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen sinkt dramatisch. Die Relevanz des Mietenspiegels steigt infolge der Einführung der Mietpreisbremse. Der Mietenspiegel dient aber der Streitvermeidung und hat nicht die Funktion eines politischen Marktmanipulationsinstrumentes. Der Plan des Gesetzgebers, die Datengrundlage des Mietenspiegels von derzeit vier auf acht Jahre auszudehnen, ist als weitere Manipulation strikt abzulehnen. Eine Stagnation auch der Nürnberger Mietpreisentwicklung wäre die Folge.

Der nächste Mietenspiegel wird zum 1. August 2016 erscheinen und wird den Mietenspiegel 2014 ersetzen. Für Lebensstile und Wohnformen gibt der Mietenspiegel keine explizite Antwort: Wie lässt sich der wachsende Trend des temporären Wohnens und das Seniorenwohnen abbilden? Der Immobilienmarkt wird zukünftig daher differenzierter zu betrachten sein.

Rechtsanwalt Gerhard Frieser, 1. Vorsitzender von Haus & Grund Redaktion der HBZ

ENTWICKLUNG MIETPREISE WOHNEN

Entwicklung der Mietpreise mittelgroßer Neubauwohnungen in Nürnberg 2004 bis 2017 (ca. 3 Zi., ca. 70 qm, bezugsfrei, gesamtes Stadtgebiet)



Nach Daten IVD (ca. 3 Zi.ca. 70 qm, bezugsfrei, Durchschnitt des gesamten Stadtgebietes); eigene Erfahrungswerte der NCGroup für „sehr guten Wohnwert“ und Prognose 2016 und 2017.

MIETPREISE WOHNEN



| | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT 5,00 – 12,00 €/qm | BAMBERG 5,00 – 11,00 €/qm LK BAMBERG 3,50 – 10,00 €/qm | FORCHHEIM 5,00 – 10,50 €/qm LK FORCHHEIM 3,50 – 10,50 €/qm | COBURG 4,00 – 9,00 €/qm | BAYREUTH 5,00 – 11,50 €/qm LK BAYREUTH 3,00 – 10,00 €/qm | ERLANGEN 6,00 – 15,00 €/qm |
| HERZOGEN-AURACH 5,50 – 12,00 €/qm | LANDKREIS NEUSTADT a. d. Aisch BAD WINDSHEIM 3,50 – 8,00 €/qm | NEUSTADT a. d. Aisch 4,50 – 8,50 €/qm | FÜRTH 5,00 – 11,00 €/qm LK FÜRTH 5,00 – 10,00 €/qm | LANDKREIS NÜRNBERGER LAND 4,00 – 11,50 €/qm | NÜRNBERG 5,50 – 14,00 €/qm |
| ZIRNDORF OBERASBACH STEIN B. NBG 4,50 – 10,50 €/qm | LAUF a. d. Pegnitz 4,50 – 11,00 €/qm | ANSBACH 4,00 – 10,00 €/qm LK ANSBACH 3,50 – 8,50 €/qm | LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN 3,50 – 8,50 €/qm | SCHWABACH 5,00 – 11,00 €/qm | AMBERG 4,50 – 10,50 €/qm |
| ROTHENBURG o. d. Tauber 4,00 – 8,50 €/qm | DINKELSBÜHL 4,00 – 8,50 €/qm | GUNZENHAUSEN-WEISSENBURG 4,00 – 8,50 €/qm | ROTH 4,50 – 9,00 €/qm LK ROTH 4,00 – 9,00 €/qm | NEUMARKT i. d. Opf. 5,00 – 11,00 €/qm | AMBERG-SULZBACH 3,00 – 9,00 €/qm |
| | | | | | LANDKREIS AMBERG-SULZBACH 3,00 – 9,00 €/qm |
| | | | | | NEUMARKT i. d. Opf. 5,00 – 11,00 €/qm |
| | | | | | LANDKREIS NEUMARKT i. d. Opf. 4,50 – 10,50 €/qm |
| | | | | | LANDKREIS NEUMARKT i. d. Opf. 4,00 – 9,00 €/qm |

Mietpreis als Nettokaltmiete in EUR pro qm Wohnfläche monatlich, bezogen auf die Wieder- und Erstvermietung von Bestands- und Neubauwohnungen aller Altersklassen mit ca. 3 Zimmern und ca. 70-80 qm Wohnfläche mit einfachem bis sehr hohem Wohnwert.

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1.
Allein in der Metropolregion über 30 Makler in 6 Büros!

Über 40 Jahre Kompetenz bei Bewertung, Vermietung und Verkauf von Immobilien!

RE/MAX in Nürnberg-Langwasser
Oppelner Str. 196 · 90403 Nürnberg
Telefon: 0911 – 14877590
E-Mail: samy.daoud@remax.de

RE/MAX in Stein
Hauptstr. 11 · 90547 Stein
Telefon: 0911 – 2552280
E-Mail: frank.leonhardt@remax.de

RE/MAX in Roth
Hauptstr. 2a · 91154 Roth
Telefon: 09171 – 9895881
E-Mail: anton.deutsch@remax.de

RE/MAX in Herzogenaurach
Würzburger Str. 15a · 91074 Herzogenaurach
Telefon: 09132 – 750830
E-Mail: christine.vogel@remax.de

RE/MAX in Ansbach
Kanalstr. 8 · 91522 Ansbach
Telefon: 0981 – 9777990
E-Mail: frank.leonhardt@remax.de

RE/MAX in Bamberg
Obere Königstr. 31 · 96052 Bamberg
Telefon: 0951 – 50982610
E-Mail: gerd.seuling@remax.de



Wir bewegen Immobilien. www.remax-franken.de

Kenngrößen Senioren-Wohnen

| | |
|-------------------------|--|
| Größe der Einrichtungen | 50 bis 150 Apartments |
| Größe der Wohneinheiten | 1-Zi. (25 – 40 m²) 2-Zi. (35 – 70 m²) 3-Zi. (70 – 90 m²) |
| Mietansatz (Netto kalt) | Ortsübliche Miete zzgl. ausstattungsbedingter und baulicher Zuschläge (10% bis 35%) sowie ggfs. weitere Zuschläge für Betreuung und Konzeption |

100% VERMIETUNG

IMMO PARTNER

Partnerschaftlich. Ehrlich. Stark.
Ihr Immobilienpartner in der Metropolregion:
Stefan und Nicole Sagraloff beraten Sie gerne:
(0911) 47776010 | www.immopartner.de

in €/qm

WOHNBAUFLÄCHEN

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|----------|----------|----------|----------------|-----------|-------------|-----------|-----------------------|----------|-----|----------|-----------------|----------|-------------|-------------|---------------------|---------|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|--------------------|----------|-------------|----------|-----------------|---------|----------|----------|
| LK BAMBERG | 19 – 105 | 18 – 210 | 38 – 235 | BAMBERG | 105 – 170 | 270 – 1.600 | 155 – 550 | LK ERLANGEN-H. | 35 – 135 | 260 | 30 – 480 | ERLANGEN | 40 – 215 | 180 – 1.600 | 200 – 1.050 | LK FORCHHEIM | 52 – 75 | 40 – 240 | 45 – 310 | LK BAYREUTH | 25 – 80 | 24 – 120 | 30 – 130 | LK BAYREUTH | 45 – 125 | 130 – 1.450 | 65 – 330 | BINDLACH | 50 – 80 | 40 – 110 | 80 – 135 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------------|-----------|-------------|-----------|-----------------------|----------|-----|----------|-----------------|----------|-------------|-------------|---------------------|---------|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|--------------------|----------|-------------|----------|-----------------|---------|----------|----------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----------|-----------|-----------|------------------|---------|----------|----------|------------------------------|----------|-------|----------|---------------------------|----|----------|-----------|------------------|----------|----------|-----------|--------------------------|---------|----------|----------|---------------------------|----------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|
| HALLSTADT | 90 – 137 | 179 – 250 | 167 – 237 | HIRSCHAID | 29 – 42 | 50 – 159 | 65 – 225 | HÖCHSTADT a. d. Aisch | 55 – 105 | k. A. | 30 – 180 | NEUNKIRCHEN a. Br. | 90 | 75 – 200 | 115 – 260 | FORCHHEIM | 80 – 150 | 90 – 350 | 210 – 330 | LK NÜRNBERG. LAND | 25 – 90 | 25 – 250 | 30 – 330 | LAUF a. d. Pegnitz | 65 – 265 | 60 – 335 | 60 – 420 | PEGNITZ | 35 – 100 | 40 – 100 | 45 – 135 |
|------------------|----------|-----------|-----------|------------------|---------|----------|----------|------------------------------|----------|-------|----------|---------------------------|----|----------|-----------|------------------|----------|----------|-----------|--------------------------|---------|----------|----------|---------------------------|----------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|

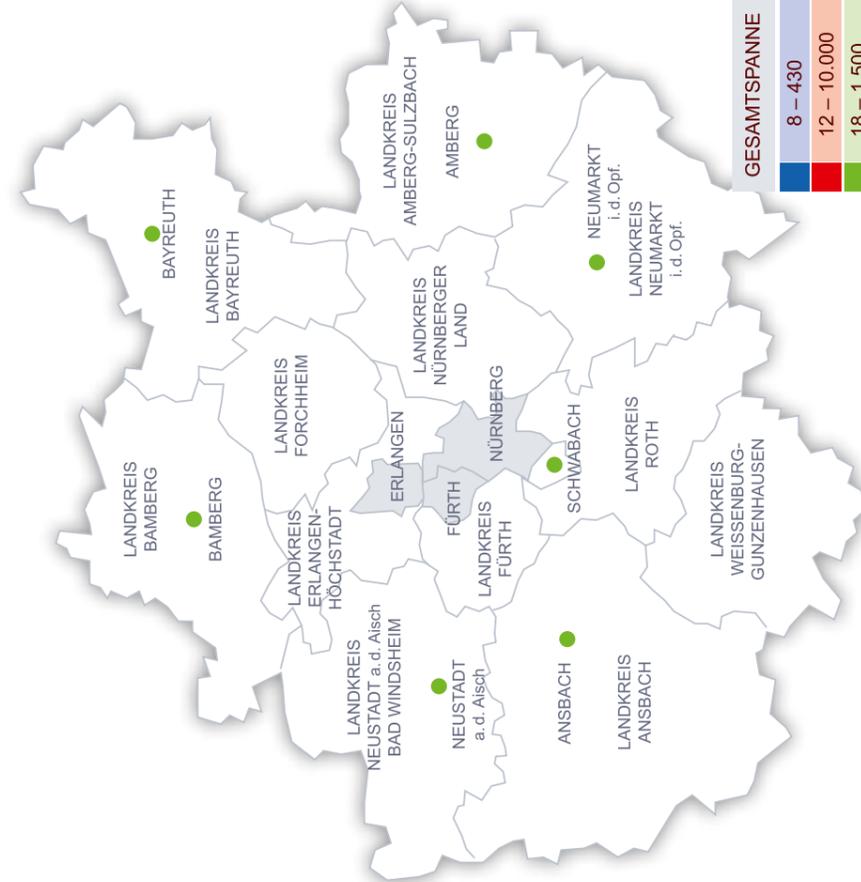
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------------------|-----------|-------|----------|--------------------|----------|-----|-----------|-----------------|---------|-------|----------|----------------|----------|-----------|-----------|------------------|---------|----------|----------|----------------|----------|----------|-----------|
| LK NEUSTADT a. d. Aisch | 10 – 80 | 15 – 100 | 25 – 126 | NEUSTADT a. d. Aisch | 15 – 100 | 40 – 120 | 42 – 145 | HERZOGENAUACH | 165 – 170 | k. A. | 75 – 390 | HEROLDSBERG | 75 – 135 | 270 | 180 – 400 | ECKENTAL | 80 – 85 | k. A. | 85 – 290 | SCHWAIG | 60 – 165 | 205 – 230 | 220 – 370 | HERSBRUCK | 60 – 90 | 30 – 305 | 80 – 255 | ALTDORF | 65 – 110 | 55 – 265 | 115 – 315 |
|--------------------------------|---------|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------------------|-----------|-------|----------|--------------------|----------|-----|-----------|-----------------|---------|-------|----------|----------------|----------|-----------|-----------|------------------|---------|----------|----------|----------------|----------|----------|-----------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|----------|----------|----------------------|---------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|---------|-------|-----------|--------------------------|---------|-------|----------|----------------|----------|----------|----------|-----------------------|----|---------|-----------|---------------------|----------|----------|----------|
| ROTHENBURG o. d. T. | 30 – 35 | 20 – 200 | 35 – 135 | BAD WINDSHEIM | 10 – 50 | 25 – 110 | 50 – 190 | FÜRTH | 100 – 190 | 240 – 850 | 220 – 510 | ZIRNDORF | 55 – 60 | k. A. | 155 – 370 | STEIN b. Nürnberg | 65 – 85 | k. A. | 55 – 420 | ANSBACH | 25 – 200 | 25 – 290 | 35 – 225 | NEUENDETTELSAU | 35 | 20 – 80 | 100 – 140 | GUNZENHAUSEN | 35 – 115 | 25 – 190 | 50 – 180 |
|----------------------------|---------|----------|----------|----------------------|---------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|---------|-------|-----------|--------------------------|---------|-------|----------|----------------|----------|----------|----------|-----------------------|----|---------|-----------|---------------------|----------|----------|----------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------|-------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|
| LK FÜRTH | 45 – 75 | k. A. | 40 – 220 | FÜRTH | 100 – 190 | 240 – 850 | 220 – 510 | ANSBACH | 25 – 200 | 25 – 290 | 35 – 225 | HEILSRONN | 30 | 25 – 120 | 70 – 150 | DINKELSBÜHL | 23 – 35 | 20 – 140 | 28 – 130 | NEUMARKT i. d. Opf. | 80 – 130 | 120 – 1.530 | 70 – 280 | NÜRNBERG | 80 – 430 | 250 – 10.000 | 150 – 1.500 | WENDELSTEIN | 55 – 150 | 45 – 245 | 45 – 335 |
|-----------------|---------|-------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------|-------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|
| CADOLZBURG | 60 – 80 | k. A. | 60 – 245 | FÜRTH | 100 – 190 | 240 – 850 | 220 – 510 | ANSBACH | 25 – 200 | 25 – 290 | 35 – 225 | HEILSRONN | 30 | 25 – 120 | 70 – 150 | DINKELSBÜHL | 23 – 35 | 20 – 140 | 28 – 130 | NEUMARKT i. d. Opf. | 80 – 130 | 120 – 1.530 | 70 – 280 | NÜRNBERG | 80 – 430 | 250 – 10.000 | 150 – 1.500 | WENDELSTEIN | 55 – 150 | 45 – 245 | 45 – 335 |
|-------------------|---------|-------|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------|-------|-----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|----------------------|----|-----------|-----------|
| OBERASBACH | 55 – 75 | k. A. | 210 – 345 | ANSBACH | 25 – 200 | 25 – 290 | 35 – 225 | HEILSRONN | 30 | 25 – 120 | 70 – 150 | DINKELSBÜHL | 23 – 35 | 20 – 140 | 28 – 130 | NEUMARKT i. d. Opf. | 80 – 130 | 120 – 1.530 | 70 – 280 | NÜRNBERG | 80 – 430 | 250 – 10.000 | 150 – 1.500 | WENDELSTEIN | 55 – 150 | 45 – 245 | 45 – 335 | SCHWANSTETTEN | 70 | 105 – 185 | 105 – 210 |
|-------------------|---------|-------|-----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|----------------------|----|-----------|-----------|



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|----------------------|----|-----------|-----------|
| LK ANSBACH | 10 – 35 | 12 – 100 | 18 – 125 | ANSBACH | 25 – 200 | 25 – 290 | 35 – 225 | HEILSRONN | 30 | 25 – 120 | 70 – 150 | DINKELSBÜHL | 23 – 35 | 20 – 140 | 28 – 130 | NEUMARKT i. d. Opf. | 80 – 130 | 120 – 1.530 | 70 – 280 | NÜRNBERG | 80 – 430 | 250 – 10.000 | 150 – 1.500 | WENDELSTEIN | 55 – 150 | 45 – 245 | 45 – 335 | SCHWANSTETTEN | 70 | 105 – 185 | 105 – 210 |
|-------------------|---------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|----------------------|----|-----------|-----------|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|----------------------|----|-----------|-----------|--|---------|----------|----------|
| HEILSRONN | 30 | 25 – 120 | 70 – 150 | DINKELSBÜHL | 23 – 35 | 20 – 140 | 28 – 130 | NEUMARKT i. d. Opf. | 80 – 130 | 120 – 1.530 | 70 – 280 | NÜRNBERG | 80 – 430 | 250 – 10.000 | 150 – 1.500 | WENDELSTEIN | 55 – 150 | 45 – 245 | 45 – 335 | SCHWANSTETTEN | 70 | 105 – 185 | 105 – 210 | LANDKREISE (ohne Städte und Gemeinden) | 8 – 135 | 12 – 260 | 18 – 480 |
|------------------|----|----------|----------|--------------------|---------|----------|----------|----------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|----------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|----------|----------------------|----|-----------|-----------|--|---------|----------|----------|

| | |
|---|--------------------|
| Bauflächen in Nürnberg | in ca. €/qm |
| Bauflächen mit Geschäftslage (Geschäftskern mit Randbereich und Nebenzentren) | 540 – 10.000 |
| Geschäftlich geprägte Bauflächen | 200 – 2.600 |
| Lagen mit überwiegend geschäftlicher Nutzung des Erdgeschosses (anerkannte Geschäftslage) | 430 – 1.700 |
| Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung) | 310 – 1.450 |
| Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung) | 150 – 870 |
| Bauflächen für höherwertige gewerbliche Nutzung | 200 – 430 |
| Bauflächen für allgemein gewerbliche Nutzung | 80 – 260 |
| Bauerwartungsland und Freiflächen | 45 – 160 |

Anmerkungen zu den Bodenrichtwerten
Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerten zum Stand 31.12.2014, die den Bodenrichtwertkarten/-listen der jeweiligen Gutachterausschüsse entnommen wurden. Die Bodenrichtwerte sind im Hinblick auf die Preisentwicklung zum Darlehens-Stichtag 30.06.2016 anzupassen. Ausgehend von der Referenzstadt Nürnberg kann die Preisanpassung für die Nutzung Wohnen in der Metropolregion Nürnberg überschlägig mit 0 % bis zu ca. 15 % und im Bereich Gewerbeflächen mit bis zu ca. 5 % angesetzt werden.

Ausdifferenzierte Bodenrichtwerttypen wurden in die drei angegebenen, höher aggregierten Nutzungsgruppen zusammengefasst. „Dorfgebiete“ wurden dabei den Wohngebieten zugeordnet. In einigen wenigen Fällen wurden die von den Gutachterausschüssen ausgewiesenen, auf besondere Nutzungen abstellende Bodenrichtwertdarstellungen nicht berücksichtigt. So enthalten beispielsweise die „Gewerblichen Bauflächen“ auch keine explizit für Ein-

zelhandelsnutzungen erfassten Bodenrichtwertbezüge wie „Ladengebiete“ oder „Sondergebiete für (großflächigen) Einzelhandel“.

Zur Vergleichbarkeit wurden die von einigen Gutachterausschüssen erschließungsbeitragspflichtig angegebenen Bodenrichtwerte um Erschließungskosten mit pauschal EUR 30 pro qm Grundstücksfläche erhöht. Bei Ausweis von Einzelwerten für kreisangehörige Städte und Gemeinden beziehen sich die angegebenen Werte für den zugehörigen Landkreis auf die festgestellten Spannen ohne diese Städte und Gemeinden.

Verwendungshinweis: Die gewählten Darstellungen dienen lediglich der Gewinnung eines orientierenden Überblicks für die jeweilige Nutzung und können die Bodenrichtwertkarten bzw. -listen der Gutachterausschüsse nicht ersetzen, insbesondere nicht für die Gewinnung orts-/objektkonkreter Aussagen.

baugeld & mehr
Finanzvermittlung GmbH

Ihr Baufinanzierer in der Metropolregion

unabhängig - individuell - kostenfrei
Telefon: 0911 37 65 33 0
eMail: info@baugeldundmehr.de
www.baugeldundmehr.de



Dr. Christian Callies, Research, NCGroup Real EstateValuation GmbH, Nürnberg

DEUTLICH GESTIEGENE BODEN-, MIET- UND KAUFPREISE IN DEN ZENTREN UND IM SUBURBANEN UMLAND

Angesichts eines erst verzögert angesprungenen Baugeschehens, geringer Reserven kurzfristig entwicklungsfähiger Baulandpotenziale und örtlich teils kräftiger Bevölkerungszunahme aufgrund mehrschichtiger, in die prosperierenden Zentren gerichteter Wanderungsbewegungen (insbesondere arbeitsplatzbedingte Zuzüge, wachsende Studierendenzahlen, Flüchtlingsproblematik) haben sich die Boden-, Miet- und Kaufpreise bei der Wohnnutzung in den zentral gelegenen Städten und Gemeinden sowie in deren suburbanisierten Umlandbereichen – teilweise deutlich – weiter erhöht.

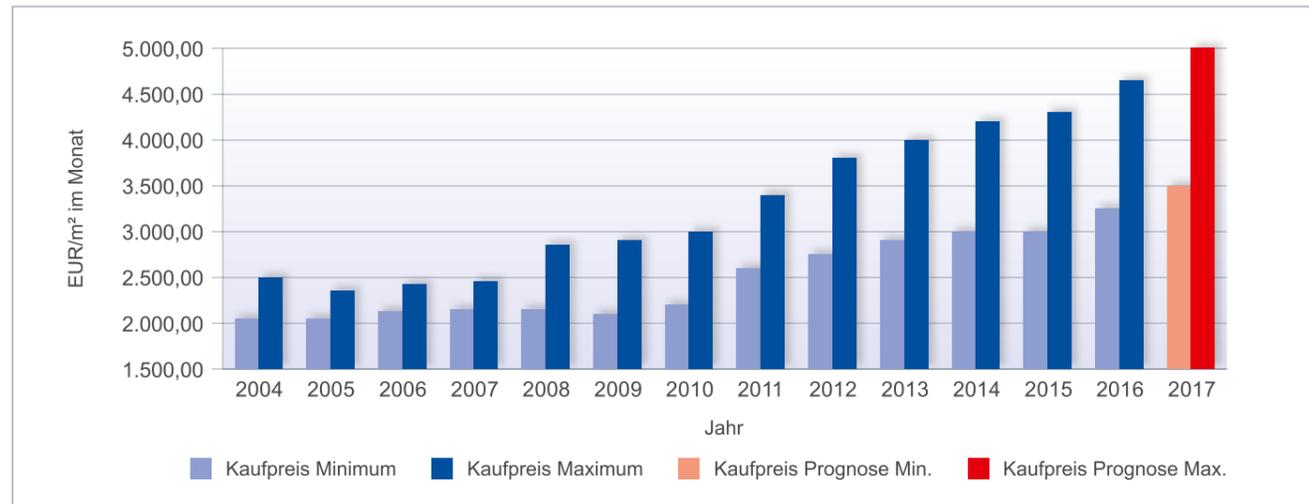
Der nutzungsreale Nachfrageüberhang (nach Wohnflächen zur Eigennutzung) trifft in Zeiten geschmälerter alternativer Anagemöglichkeiten auf einen kapitalwirtschaftlich getriebenen Nachfrageüberhang (nach renditestarken oder jedenfalls „wertsicheren“ Investitionsgelegenheiten), so dass private und institutionelle Interessenten auf den Wohnungsmärkten,

etwa von Nürnberg, Erlangen oder Bamberg, in immer stärkere Konkurrenz geraten. So haben sich beispielsweise die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser in Nürnberg in den vergangenen 10 Jahren bereits verdoppelt, und bei Neubau-Eigentumswohnungen kratzen erste Quadratmeter-Kaufpreispitzen absehbar bereits an der 5.000-Euro-Marke.

Kaufinteressenten sind also gut beraten, bei ihrer Entscheidung Objekte mit nachhaltiger Perspektive (Lage, Bau- und Ausstattungsqualität, Instandhaltungssatz, Vermietungssituation usw.) aus dem Angebotspool zu selektieren. Die peripheren Siedlungen in den entfernteren ländlichen Räumen der Metropolregion bleiben bislang von dieser doppelten Nachfrageausweitung und den Preisentwicklungen weitgehend unberührt, so dass sich dort – jedenfalls für Eigennutzer – Ausweichchancen ergeben, soweit auch größere Pendeldistanzen zu Arbeits-, Ausbildungs- und Versorgungsorten akzeptiert werden.

ENTWICKLUNG KAUFPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Entwicklung der Kaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen in Nürnberg 2004 bis 2017



Nach Daten LBS (2016) zum Stand April 2016; eigene Erfahrungswerte der NCGroup für 2017.

KAUFPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

■ NEUBAU ■ BESTANDS-/ALTBAU ■ GESAMTSPANNE in €/qm

| Region | Neubau | Bestands-/Altbau | Gesamtspanne |
|--------------------|---------------|------------------|---------------|
| LICHTENFELS | 2.300 – 3.200 | 900 – 2.000 | 900 – 3.200 |
| COBURG | 2.300 – 3.300 | 1.300 – 2.350 | 1.300 – 3.300 |
| BAMBERG | 2.850 – 4.000 | 1.250 – 2.650 | 1.250 – 4.000 |
| ECKENTAL | 2.800 – 3.600 | 1.650 – 2.800 | 1.650 – 3.600 |
| KULMBACH | 2.600 – 2.900 | 850 – 1.700 | 850 – 2.900 |
| HOF | 2.200 – 3.000 | 600 – 1.400 | 600 – 3.000 |
| FORCHHEIM | 2.800 – 3.800 | 1.900 – 2.600 | 1.900 – 3.800 |
| ERLANGEN | 3.000 – 4.600 | 1.850 – 3.500 | 1.850 – 4.600 |
| HERZOGENAURACH | 2.500 – 3.300 | 1.500 – 2.850 | 1.500 – 3.300 |
| ZIRNDORF | 3.100 – 3.700 | 2.000 – 2.850 | 2.000 – 3.700 |
| FÜRTH | 2.700 – 3.800 | 1.500 – 2.600 | 1.500 – 3.800 |
| NÜRNBERG | 3.250 – 4.650 | 1.900 – 4.200 | 1.900 – 4.650 |
| ANSBACH | 2.200 – 3.400 | 1.100 – 2.750 | 1.100 – 3.400 |
| ROTH | 2.450 – 3.400 | 1.650 – 2.550 | 1.650 – 3.400 |
| SCHWABACH | 2.900 – 3.800 | 1.400 – 2.700 | 1.400 – 3.800 |
| ALTDORF | 2.700 – 3.100 | 1.600 – 2.100 | 1.600 – 3.100 |
| NEUMARKT i.d. Opf. | 2.900 – 3.700 | 1.350 – 2.750 | 1.350 – 3.700 |
| SCHWANDORF | 2.000 – 2.900 | 1.200 – 1.750 | 1.200 – 2.900 |
| BAYREUTH | 2.800 – 3.900 | 1.200 – 2.550 | 1.200 – 3.900 |
| LAUF a. d. Pegnitz | 2.800 – 4.300 | 1.500 – 2.650 | 1.500 – 4.300 |
| WEIDEN i. d. Opf. | 2.400 – 2.750 | 1.150 – 2.000 | 1.150 – 2.750 |
| SULZB.-ROSENB. | 1.900 – 3.500 | 1.000 – 2.000 | 1.000 – 3.500 |
| AMBERG | 2.200 – 3.400 | 1.000 – 2.300 | 1.000 – 3.400 |

Nach Angaben LBS (2016) zum Stand April 2016; die Preisangaben beziehen sich auf Objekte in mittlerer bis guter Wohnlage mit 3 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 80 qm.

» Software, die denkt und für Sie arbeitet

Schultheiß
Software AG

TEAM3+
Für Ihre erfolgreiche Zukunft.

DIE BAUPROZESSMANAGEMENTSOFTWARE

Die ganzheitliche Softwarelösung für Bauträger, Generalunternehmer, Immobilien-Investoren, Architekten und Ingenieurbüros:
die Lösung der Komplexität.

Kilianstr. 119 a | 90425 Nürnberg

Telefon: +49 (0)911 60076-0 info@schultheiss-software.de
Telefax: +49 (0)911 60076-200 www.schultheiss-software.de

Dr. Schaefer Immobilien e.K.
Nürnberger Immobiliengruppe

Für unsere Kapitalanleger suchen wir ständig

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER

0911/92998-0 schaefer@dr-schaefer-immobilien.de

KAUFPREISMULTIPLIKATOREN UND GEWERBEMIETPREISE

| Kaufpreismultiplikatoren für Geschäftshäuser | |
|--|--------------------------|
| Metropolregion insges. ca. | 12,5 – 23,0 -fach |
| Bamberg | 16,0 – 18,0 -fach |
| Bayreuth | 15,0 – 17,0 -fach |
| Coburg | 15,5 – 17,5 -fach |
| Erlangen | 17,0 – 19,0 -fach |
| Fürth | 14,0 – 16,0 -fach |
| Hof | 12,5 – 14,5 -fach |
| Nürnberg | 17,0 – 23,0 -fach |

| Kaufpreismultiplikatoren für Mehrfamilienhäuser | |
|---|--------------------------|
| Metropolregion insges. ca. | 10,0 – 22,0 -fach |
| Bamberg | 12,3 – 17,5 -fach |
| Bayreuth | 12,5 – 18,0 -fach |
| Coburg | 10,0 – 12,0 -fach |
| Erlangen | 14,0 – 22,0 -fach |
| Fürth | 11,5 – 16,0 -fach |
| Neumarkt i.d. Opf. | 20,0 – 21,0 -fach |
| Nürnberg | 15,0 – 20,0 -fach |

| Büromultiplikatoren Metropolregion | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Metropolregion gesamt ca. | 10,0 – 18,5 -fach |
| Stadt Nürnberg | 13,0 – 18,5 -fach |
| Stadt Erlangen | 12,5 – 17,0 -fach |
| Stadt Fürth | 10,0 – 15,0 -fach |

| Kaufpreismultiplikatoren Nürnberg | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Handelsimmobilien | 10,0 – 15,5 -fach |
| City-/Geschäftshäuser | 17,0 – 23,0 -fach |
| Gewerbe-/Industrieimmobilien, Hallen | 7,0 – 14,0 -fach |
| Lager-/Logistikimmobilien | 8,0 – 13,5 -fach |

| Mietpreise Handel | in ca. €/qm |
|-----------------------------------|----------------------|
| Metropolregion insges. ca. | 4,00 – 160,00 |
| Amberg | 5,00 – 60,00 |
| LK Amberg-Sulzbach | 4,00 – 18,00 |
| Ansbach | 5,00 – 40,00 |
| Bamberg | 7,00 – 80,00 |
| Bayreuth | 6,00 – 40,00 |
| Coburg | 6,00 – 65,00 |
| Erlangen | 7,50 – 90,00 |
| Fürth | 6,50 – 75,00 |
| Hof | 5,00 – 40,00 |
| Kulmbach | 4,00 – 18,00 |
| Neumarkt i.d.Opf. | 5,00 – 45,00 |
| LK Neumarkt i.d.Opf. | 3,00 – 12,00 |
| Nürnberg | 7,00 – 160,00 |
| Weiden i.d.Opf. | 4,00 – 50,00 |

Mietpreis als Nettokaltmiete in EUR pro qm Ladenfläche monatlich, bezogen auf Wieder- und Erstvermietungen in Alt- bzw. Neubauten aller Altersklassen im Lagespektrum von Streulagen bis hin zu zentralen Lagen in den Stadt- und Ortskernen. Das obere Spannenende bezieht sich dabei auf Vermietungen von kleinen Ladenflächen mit ca. 60–80 m² im Erdgeschoss in der im jeweiligen Ortskontext am stärksten von Passanten frequentierten, besten Lage (1a-Lage).

| Mietpreise Lager-/Produktionshallen | in ca. €/qm p. M. |
|-------------------------------------|--------------------|
| Metropolregion insgesamt ca. | 1,50 – 6,00 |
| Nürnberg insgesamt ca. | 2,00 – 6,50 |
| Nürnberg Lagerhallen einfach | 2,00 – 4,50 |
| Nürnberg Produktion/Fertigung | 3,30 – 6,50 |
| Nürnberg Logistik | 3,00 – 5,50 |

IMPRESSUM

© Copyright NCGroup Research GmbH 2016; alle Rechte vorbehalten
Exemplare: 20.000 Stck.

Herausgeber/Geschäftsführer/W.i.S.d.P: NCGroup Research GmbH/Dipl.-Kfm. Eduard Paul, Augustinerstraße 1, 90403 Nürnberg, Tel. 0911 / 9330 230, research@ncgroup.de, HRA 24 577, Amtsgericht Nürnberg

Verlag/Medienpartner/Print/Bezug: qm medien GmbH, Rehdorfer Str. 10, 90431 Nürnberg, Tel. 0911 / 321 621 0, info@qm-magazin.de, www.qm-magazin.de

Medienpartner: Haus- und Grundbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e. V., www.hausundgrund-nuernberg.de

Redaktion: Dipl.-Kfm. Eduard Paul, Dr. Christian Callies

Redaktionsschluss: 22.06.2016

Titelgestaltung: Fritz Klieber, Freiburg, Fotograf Titel: © Spectral-Design/fotolia.com

Graphische Bearbeitung: Claudia Rückriem, qm medien GmbH, Nürnberg

Hinweis Mietpreise

Die angegebenen Mietpreise unterstellen eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige nachhaltige Nutzung des Grundstücks, insbesondere marktüblich erzielbare Mieten. Umlagen, die zur Deckung der Nebenkosten gezahlt werden, sind darin nicht berücksichtigt.

MIETPREISE BÜRO

| | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
| BAMBERG 5,50 – 10,0 €/qm | LANDKREIS BAMBERG 3,50 – 9,00 €/qm | LANDKREIS FORCHHEIM 5,00 – 9,00 €/qm | STADT COBURG 4,00 – 10,00 €/qm | LANDKREIS BAYREUTH 3,50 – 9,00 €/qm | BAYREUTH 5,00 – 10,00 €/qm |
| LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT 5,00 – 11,00 €/qm | ERLANGEN 5,50 – 13,00 €/qm | | | NÜRNBERG 5,00 – 15,00 €/qm | LANDKREIS NÜRNBERGER LAND 6,00 – 11,00 €/qm |
| LANDKREIS NEUSTADT a. d. Aisch BAD WINDSHEIM 4,00 – 8,50 €/qm | NEUSTADT a. d. Aisch 4,50 – 8,50 €/qm | | | LANDKREIS AMBERG-SULZBACH 4,00 – 9,00 €/qm | AMBERG 4,50 – 11,00 €/qm |
| FÜRTH 5,00 – 10,00 €/qm | LANDKREIS FÜRTH 4,00 – 10,50 €/qm | ZIRNDORF, STEIN, OBERASBACH 5,00 – 10,00 €/qm | SCHWABACH 5,50 – 10,50 €/qm | LANDKREIS NEUMARKT i. d. Opf. 3,50 – 10,00 €/qm | NEUMARKT i. d. Opf. 4,50 – 11,00 €/qm |
| LANDKREIS ANSBACH 3,50 – 7,50 €/qm | ANSBACH 5,00 – 11,00 €/qm | LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN 3,50 – 7,00 €/qm | GUNZENHAUSEN 4,00 - 7,00 €/qm | LANDKREIS ROTH 4,50 – 9,00 €/qm | WEIDEN i. d. Opf. 4,00 – 11,00 €/qm |

Mietpreis als Nettokaltmiete in EUR pro qm Bürofläche monatlich, bezogen auf Wieder- und Erstvermietungen in Alt- bzw. Neubauten aller Altersklassen mit einfachem bis hohem Nutzwert.



*Ihre Spezialisten für
Gewerbe- &
Anlageimmobilien*

ivd

Kontakt:
Dr. Körner Immobilien KG
Ostendstraße 196
90482 Nürnberg-Mögeldorf
Tel. 0911 / 37 66 33 66

DR. KÖRNER IMMOBILIEN KG
www.DrKoernerImmobilien.de

BUILDING PERFORMANCE

| SEIT 1887 |

www.verbaegentur-roth.de



MAUSS BAUT
IHRE ZUKUNFT:

- | Bauträger
- | Schlüsselfertigbau
- | Projektentwickler



Unsere aktuellen Projekte:
SPERLING 32 | Alterlangen
BEHRINGPARK | Behringersdorf



www.mauss-bau.de

100% BEWERTUNG

IMMO
PARTNER



Profitieren Sie von der hohen Nachfrage: Die Preise sind hoch, die Transaktionszeiten niedrig. Lassen Sie jetzt Ihre Immobilie bewerten:

nuernberg.immoreport.net/bewertung

Partnerschaftlich. Ehrlich. Stark.

Ihr Immobilienpartner in der Metropolregion:
Stefan und Nicole Sagraloff beraten Sie gerne:
(0911) 47776010 | www.immopartner.de

Wir bauen für Sie!



marien terrassen

Zwischen Nürnbergs City + Wöhrder See

55 Neubauwohnungen von ca. 27 m² bis 190 m² Wohnfläche
B, Energiebedarf 4,8 kWh/(m²a), Nah-/ Fernw., KWK, erneuerbar, Bj. 2016, Energieeffizienz A
und 2 Stadthäuser mit ca. 170 m²

SHOWROOM

So. 14-16 Uhr + Mi. 16-18 Uhr, Reindelstr. 16, Nürnberg



brauHAUS

Wohnen im Zentrum von Forchheim

25 Neubauwohnungen von ca. 37 m² bis 151 m² Wohnfläche
B, Energiebedarf 73 kWh/(m²a), Nah-/ Fernw., KWK, fossil, Bj. 2016
und 5 Gewerbeeinheiten

SHOWROOM

So. 14-16 Uhr, Klosterstraße 19, Forchheim

Immotions by



sontowski
& partner
GROUP

09131 7775-55

sontowski & partner gmbh | Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen | www.sontowski.de