

WOHNIMMOBILIEN – MIETPREISE UND BODENWERTE IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

DIE METROPOLREGION BIETET INVESTITIONSCHANCEN AUCH IN DER KRISE

Zum nunmehr dritten Mal hat die **NCGroup 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 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

LANDKREIS BAMBERG
3,00 - 5,00 €/qm

STADT ANSBACH
4,00 - 6,00 €/qm

LK ANSBACH
3,00 - 5,50 €/qm

STADT FORCHHEIM
4,00 - 7,00 €/qm

LK FORCHHEIM
3,00 - 6,00 €/qm

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

LANDKREIS BAYREUTH
4,00 - 6,50 €/qm

STADT SCHWABACH
3,00 - 7,50 €/qm

STADT BAYREUTH
3,50 - 7,00 €/qm

STADT ROTH
4,00 - 6,00 €/qm

LK ROTH
4,00 - 5,50 €/qm

STADT ERLANGEN
5,50 - 9,75 €/qm

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

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

**MIETPREISE
WOHNEN**

Multiplikatoren für Mehrfamilienhäuser	
Metropolregion insges. ca.	9,0 - 14,5 -fach
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	
Metropolregion insges. rd	600 - 3.000		
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

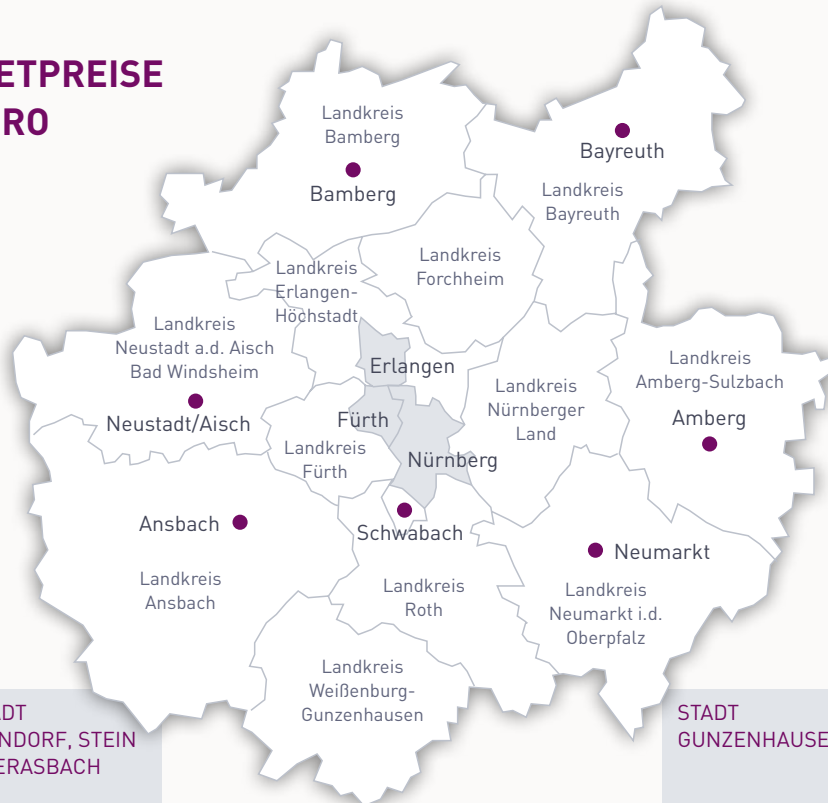
LANDKREIS FÜRTH

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

STADT GUNZENHAUSEN

4,00 - 6,00 €/qm

STADT NEUMARKT

4,00 - 6,50 €/qm

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

4,00 - 6,00 €/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

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!

SCHMITT
IMMOBILIEN
CONSULTING

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

Bauflächen in Nürnberg in ca. €/qm

mit Geschäftslage (Geschäftskern Nebenzeiten)	440 – 5.000	geschäftlich geprägte Bauflächen	250 – 1.700
Lagen mit überw. geschäftl. Nutzung des EG	260 – 970	drei o. mehrgeschossige Bauweise (Misch/Wohnnutzung)	190 – 750
ein o. zweigeschossige Bauweise (Misch/Wohnnutzung)	150 – 620	für höherwertige gewerbl. Nutzung	200 – 450
für allgemein gewerbliche Nutzung	80 – 260	Bauerwartungsland und Freiflächen	35 – 150

Gewerbliche Bauflächen **Gemischte Bauflächen** **Wohnbauflächen** in €/qm

STADT ROTHENB.	STADT ZIRNDORF	STADT NEA/BAD WI.	STADT HERZOGENA.	STADT LAUF	STADT SULZB.-R.
30 – 35	55 – 60	30	160 – 165	90 – 110	27 – 50
20 – 200	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
30 – 130	145 – 310	25 – 180	75 – 350	75 – 360	30 – 165
LK BAMBERG	STADT FORCHHEIM	LK FORCHHEIM	LK BAYREUTH	STADT BAYREUTH	STADT ERLANGEN
21 – 115	55 – 115	35 – 80	20 – 60	45 – 125	70 – 245
k. A.	85 – 295	32 – 180	35 – 120	360 – 1.050	135 – 1.200
22 – 203	95 – 250	35 – 235	27 – 150	105 – 315	160 – 765
STADT BAMBERG					STADT NÜRNBERG
95 – 155					80 – 450
k. A.					150 – 5.000
110 – 1.415					150 – 620
LK ERLANGEN-H.					LK NÜRNB. LAND
30 – 165					25 – 125
k. A.					k. A.
30 – 350					25 – 360
LK NEUSTADT/A.					LK AMBERG-SULZ.
13 – 30					20 – 54
k. A.	k. A.				
20 – 110	25 – 130				
STADT FÜRTH	STADT AMBERG				
90 – 230	30 – 150				
140 – 850	55 – 865				
195 – 460	40 – 240				
LK FÜRTH	STADT WEISSENB.	STADT ROTH	STADT NEUMARKT		
40 – 60	23 – 95	45	65 – 165		
k. A.	25 – 200	65 – 190	365 – 1.510		
35 – 290	30 – 185	95 – 240	55 – 315		
LK ANSBACH	STADT GUNZEN.	LK WUG-GUN	STADT SCHWABACH	LK ROTH	LK NEUMARKT i.d.O
10 – 35	35 – 115	18 – 35	75 – 100	15 – 160	23 – 90
13 – 120	23 – 190	17 – 140	90 – 185	20 – 255	k. A.
17 – 140	50 – 185	20 – 150	180 – 285	20 – 320	28 – 165

**BODEN-
RICHTWERTE**

Anm.:
Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwertspannen zum Stand 31. Dezember 2008 (ohne Sonderbau- und sonstige Flächen), die den Bodenrichtwertkarten/-listen der jeweiligen Gutachterausschüsse entnommen wurden. Die gewählte Darstellung dient lediglich der Gewinnung eines Überblicks und kann die Bodenrichtwertkarten bzw. -listen der Gutachterausschüsse nicht ersetzen, insbesondere nicht für die Gewinnung orts-/ objektkonkreter Aussagen.

Zur Vergleichbarkeit wurden die von einigen Gutachterausschüssen erschließungsbeitragspflichtig angegebenen Bodenrichtwerte um Erschließungskosten mit pauschal EUR 15,- pro qm Grundstücksfläche erhöht.

Bei Ausweis von Einzelwerten für kreisangehörige Städte beziehen sich die angegebenen Werte für den zugehörigen Landkreis auf die festgestellten Spannen ohne die betreffende Stadt.

Disclaimer/ Haftungsausschluss

Exemplare: 20.000 St.

Verlag: qm medien GmbH · Rehdorfer Straße 10 · 90431 Nürnberg · Tel. 0911 / 321 621-11
www.qm-magazin.de

Das Spezial entstand in fachlicher Kooperation mit der Fa. **NCGroup Appraisal & Advisory GmbH**, Nürnberg, vertreten durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul, Chartered Surveyor und von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Der Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. unterstützte die Herausgabe. Sämtliche Daten wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Informationen ist nicht möglich.

Weitere Angaben zum qm-Immobilienmagazin, Ausgabe Oktober 2009, vgl. Impressum S. 50