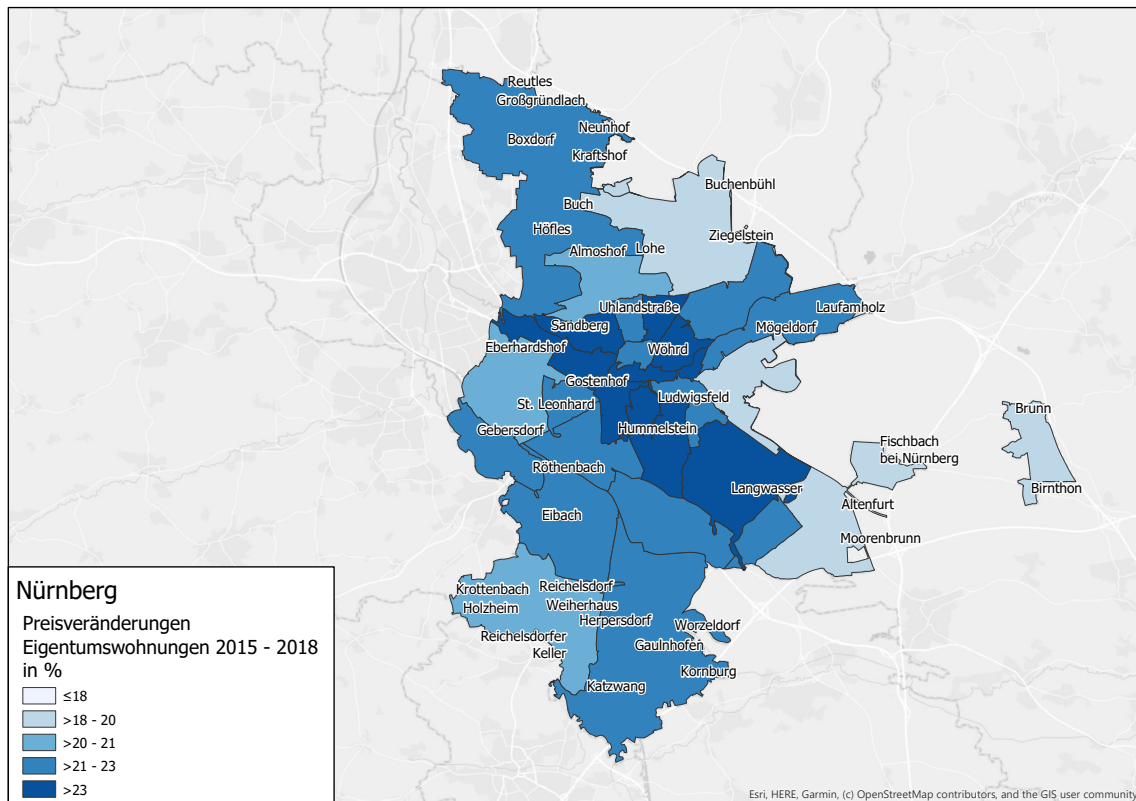


# Wohnungsmarkt Nürnberg 2019

Die Frankenmetropole Nürnberg ist nach der Landeshauptstadt München der wichtigste Wirtschaftsstandort in Bayern. Das Angebot an Arbeitsplätzen ist vielfältig, mit einer hohen Konzentration im Dienstleistungsbereich. Insgesamt bietet Nürnberg nahezu 400.000 Arbeitsplätze, wobei das Einzugsgebiet der Arbeitskräfte weit über die Stadtgrenze

hinaus reicht. So pendeln täglich mehr als 160.000 Personen in die Stadt zur Arbeit. Aber auch als Wohnstandort hat Nürnberg in den letzten Jahren wieder deutlich an Bedeutung gewonnen, was an steigenden Zuzugszahlen deutlich wird. Die daraus resultierende Tendenz steigender Preise und Mieten ist nun das neunte Jahr in Folge zu beobachten.

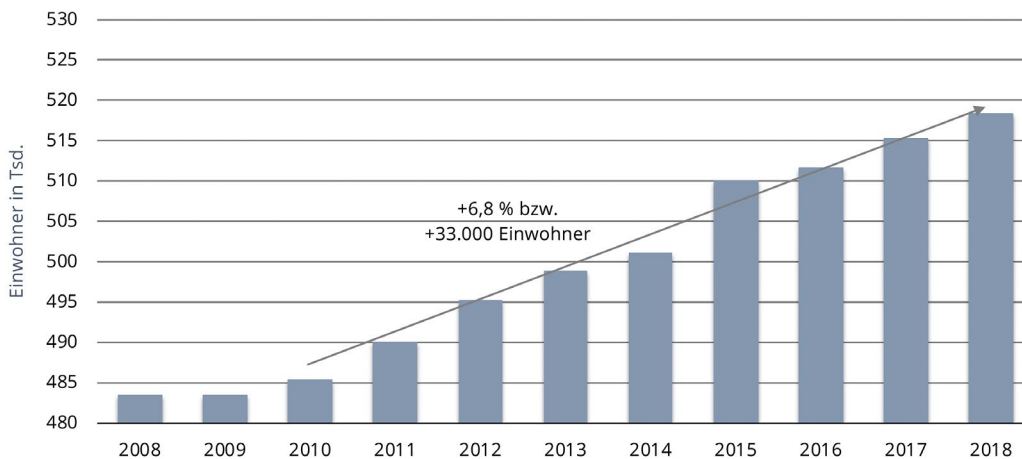
## Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (2015 - 2018)



Quelle: vdpResearch

## Demografische Entwicklung

### Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern; auf Basis Zensus 2011 und damit Korrektur der Vorjahre

### Demografische Entwicklung

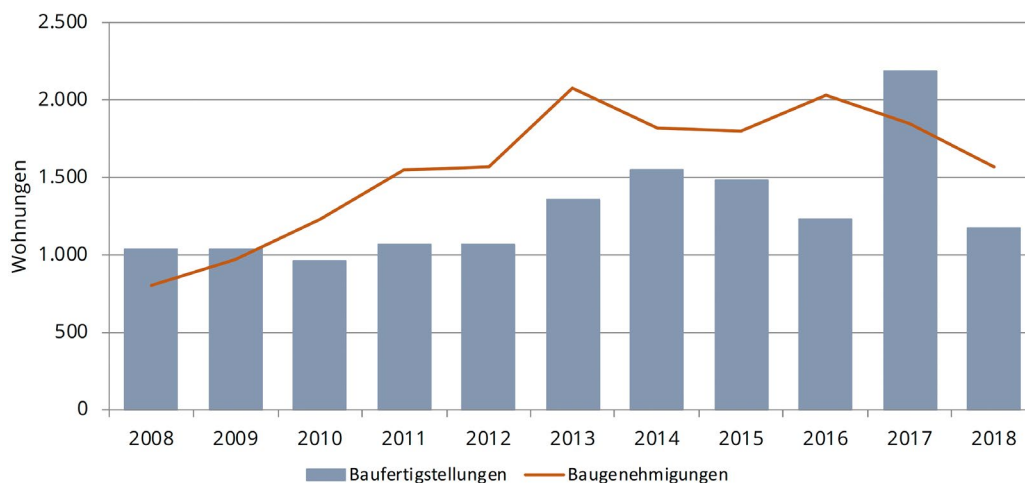
Nach einer leichten Wachstumsschwäche Ende des letzten Jahrzehntes steigt die Einwohnerzahl Nürnbergs seit 2010 wieder kontinuierlich. Heute leben in der zweitgrößten Stadt Bayerns rund 518.400 Einwohner. Seit 2010 ist die Frankenmetropole um rund 33.000 Einwohner gewachsen, was einem Anstieg um 6,8 % entspricht. Die positive Entwicklung basiert ausschließlich auf Wanderungsgewinnen, welche die durch das Geburtendefizit entstandenen Verluste mehr als kompensieren konnten. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre sind jährlich nahezu 400 Personen mehr gestorben als geboren wurden. Dem gegenüber steht ein positiver Wanderungssaldo von rund 3.730 Personen pro Jahr. Dabei stehen wohnungsbedingte Abwanderungen ins Umland ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Zuzüge aus dem In- und Ausland gegenüber.

Deutlich stärker als die Einwohner erhöhte sich die Anzahl der Haushalte. Besonders stark gestiegen ist die Zahl der Einpersonenhaushalte, mit der Folge, dass heute in mehr als 50 % der Haushalte nur noch eine Person lebt. Eine überdurchschnittlich hohe Konzentration an Singlehaushalten besteht im Innenstadtbereich. Im Durchschnitt leben mittlerweile nur noch 1,8 Personen in einem Nürnberger Haushalt.

Prognosen des Statistischen Landesamtes folgend wird die Einwohnerzahl Nürnbergs auch die nächsten Jahren weiter steigen, wobei sich das Wachstum zunehmend abschwächen wird. Bis Ende des Jahrzehntes wird ein Plus von 2 % bzw. 10.000 Einwohnern erwartet. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird die Zahl der Haushalte dabei weiterhin stärker steigen.

## Entwicklung Neubautätigkeit

### Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt; Errichtung neuer Wohngebäude; Anmerkung: 2017 Abgleich der letzten Jahre  
- entspricht nicht der tatsächlichen Bauleistung 2017

### Entwicklung der Neubautätigkeit

Trotz der positiven Einwohnerentwicklung wies die Neubautätigkeit in Nürnberg in den vergangenen beiden Jahren eine rückläufige Tendenz auf, sodass 2018 nur noch 1.171 Wohnungen fertig gestellt wurden. Dies entspricht einem Rückgang von rund 25 % gegenüber dem Spitzenjahr 2014. Dabei wurden sowohl weniger Eigenheime (-58 % im Vergleich zum Jahr 2014) als auch weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-11 %) fertig gestellt.

Dies hat zur Folge, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt mittlerweile eine Leerstandsquote von maximal 2,5 % aufweist und damit als deutlich angespannt einzuschätzen ist.

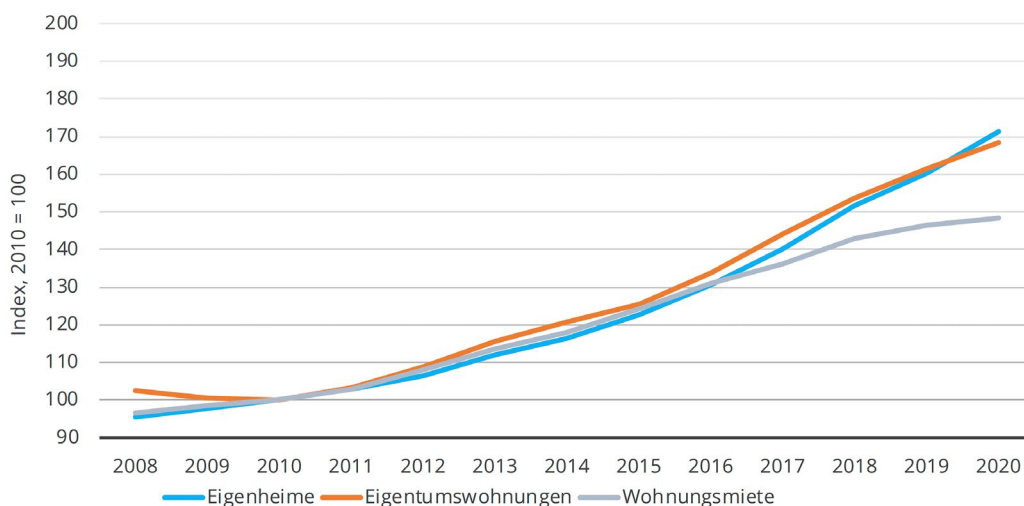
Um eine weitere Verschärfung der Marktsituation zu verhindern, will die Stadt Nürnberg die Neubautätigkeit spürbar erhöhen. Als Ziel für die Neubauleistung werden

im Stadtentwicklungskonzept bis zu 2.200 Wohnungen pro Jahr angestrebt, was einer Verdoppelung der jüngsten Bautätigkeit entsprechen würde. Vor dem Hintergrund der rückläufigen Baugenehmigungszahlen in den Jahren 2017 und 2018 ist eine kurzfristige Zielerreichung jedoch unrealistisch.

Verschärft wird die Situation am Wohnungsmarkt durch ein derzeit geringes Wohnbauflächenpotenzial. Die Ausweisung großflächiger Wohnbaugebiete ist deshalb zwingend erforderlich. Hierzu zählen u.a. „Brunecker Straße“ in Gibitzenhof (1.350 Wohnungen, 142 Eigenheime), „Nördlich Parlerstraße“ in Wetzendorf (969 Wohnungen, 34 Eigenheime) und „Südlich Züricher Straße“ in Großreuth (285 Wohnungen, 161 Eigenheime), die mittel- bis langfristig zur Entwicklung vorgesehen sind.

## Entwicklung der Wohnimmobilienpreise nach Marktsegmenten

### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und -mieten in Nürnberg



Quelle: vdpResearch 2019; 2019/2020 Prognose

### Preisniveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Nürnberg zählt zu den 20 Stadt- und Landkreisen in Deutschland mit den höchsten Preissteigerungen seit 2010. Das stärkste Wachstum verzeichneten die Preise für Eigentumswohnungen, die bis zum Jahr 2018 ein Plus von 54 % aufweisen. In diesem Marktsegment ist eine deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage festzustellen, was zur Folge hat, dass sich die Verkaufszahlen in den letzten Jahren stetig reduziert haben. Während laut Angaben des Gutachterausschusses 2012 mit mehr als 3.800 verkauften Eigentumswohnungen der absolute Spitzenwert am Nürnberger Markt erzielt wurde, wechselten 2018 nur noch 2.900 Wohnungen ihren Eigentümer. Neubauwohnungen nehmen dabei einen konstanten Anteil von gut 20 % ein. Konträr zum Rückgang der Transaktionszahlen hat sich der Geldumsatz infolge der enormen Preissteigerung deutlich erhöht. 2018 wurden Eigentumswohnungen im Wert von 677 Mio. € erworben, was gegenüber 2012 einem Anstieg von 23 % entspricht. In guten Lagen bewegen sich die Quadratmeterpreise für Bestandsimmobilien zwischen 2.600 € (einfache Ausstattung) und 3.780 € (sehr gute Ausstattung).

Obwohl die Nachfrage nach Eigenheimen auch sehr hoch ist, weist die Zahl der transagierten Eigenheime

eine rückläufige Tendenz auf. In den letzten beiden Jahren wurden im Durchschnitt rund 670 Eigenheime pro Jahr veräußert. Damit wechseln nur 0,02 % des Eigenheimbestandes jährlich ihren Eigentümer. Pro Quadratmeter Wohnfläche werden mittlerweile für Objekte, die nach dem Jahr 2000 gebaut bzw. saniert wurden (ohne Neubau), 3.190 € (Durchschnitt einfache Lage und Ausstattung) bis 4.870 € (Durchschnitt sehr gute Lage und Ausstattung) bezahlt.

Die starke Zuwanderung der letzten Jahre hat die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt deutlich verschärft. Der Nachfrageüberhang erstreckt sich dabei über alle Wohnlagen und Wohnungsgrößen, sodass mittlerweile Mieten zwischen 8 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt einfache Lage und Ausstattung) und 18,40 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt sehr gute Lage und Ausstattung) bezahlt werden.

Angesichts der angespannten Marktsituation und der nach wie vor deutlich zu niedrigen Neubautätigkeit ist ein weiterer Preisanstieg zu erwarten. Die allgemein unsichere Wirtschaftslage wird jedoch den Preisanstieg etwas dämpfen, sodass die Steigerungsraten im Vergleich zu den Vorjahren etwas niedriger ausfallen werden.

## Miet- und Preisspiegel

## Ausstattungs- und Lageabhängige Mieten und Preise

	Ausstattung				Preisänderung 2018 Stadtge- biet ggü. dem Jahr 2017	Trend Stadtgebiet 2019
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		
<b>Preise für Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	4.730	4.080	3.800			
Gute Lage	3.780	3.260	3.040	2.600	6,6 %	↑
Mittlere Lage	3.450	2.980	2.780	2.370		
Einfache Lage		2.360	2.200	1.880		
<b>Neuvertragsmieten (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	18,40	16,50	15,50			
Gute Lage	13,10	11,00	10,70	9,10	4,8 %	↗
Mittlere Lage	11,20	10,30	9,40	9,00		
Einfache Lage	9,20	8,50	6,40	8,10		
<b>Preise für Einfamilienhäuser (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	4.870	4.340	3.980			
Gute Lage	4.560	4.060	3.730	3.310	8,1 %	↑
Mittlere Lage	4.450	3.960	3.630	3.230		
Einfache Lage		3.920	3.590	3.190		

Quelle: vdpResearch 2019; Baujahr ab 2000 oder vollständig saniert, ohne Neubau

↑ = Preisanstieg über 3 % ↗ = Preisanstieg bis zu 3 %

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH  
Georgenstraße 22  
10117 Berlin

+49 30 206 229-260  
info@vdpresearch.de  
vdpresearch.de

## Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

## Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.