Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwertkarte 01.01.2026 – Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts

Sachverhaltsdarstellung:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein auf Grundlage des Baugesetzbuchs (§§ 192 ff) eingerichtetes, selbständiges und unabhängiges Gremium, das aus Fachleuten verschiedener Disziplinen besteht. Die Hauptaufgabe des Gutachterausschusses ist es, den Grundstücks- und Immobilienmarkt transparent zu machen, insbesondere durch die Veröffentlichung

- der Bodenrichtwertkarte (alle 2 Jahre) und
- des Grundstücksmarktberichts (jährlich).

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten, insbesondere zur Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Grundstücksmarktbericht

Aktuell hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Nürnberg den Grundstücksmarktbericht 2025 vorgelegt.

Der Grundstücksmarktbericht enthält Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze sowie Orientierungswerte und Vergleichsfaktoren für verschiedene Wohnimmobilien – von Reihenhäusern und Doppelhaushälften bis hin zu Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – differenziert nach Bodenrichtwertzonen und Wertermittlungsbezirken.

Ziel des Grundstücksmarktberichts ist es, die Marktsituation mit ihren verschiedenen Teilmärkten den Sachverständigen der Immobilienbewertung, den Investoren und Bauherren, aber auch allen anderen am Grundstücksmarkt Interessierten und Beteiligten darzulegen.

Da ausschließlich der Gutachterausschuss von den Notaren alle Kaufverträge über Immobilien sowie Tauschverträge und Verträge über Erbbaurechtsbegründungen und -veräußerungen erhält, hat er einen vollständigen Überblick über die Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts. Der Grundstücksmarktbericht hat damit ein Alleinstellungsmerkmal hinsichtlich der allgemeinen Transparenz auf dem Nürnberger Immobilienmarkt.

Grundlage für die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Zahlen, Daten und Entwicklungen bilden die von den Experten der Geschäftsstelle erarbeiteten Modelle und fundierten mathematisch-statistischen Analysen. Hierfür werden jährlich ca. 5.000 Kaufverträge von der Geschäftsstelle erfasst und ausgewertet.

Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Nürnberg hat die Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026 veröffentlicht.
Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke mit ähnlichen Nutzungs- und Wertverhältnissen dar. Sie beziehen sich jeweils auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit spezifischen Merkmalen. Die Bodenrichtwertkarte ist in Zonen mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen gegliedert.

Entwicklung des Nürnberger Immobilienmarkts im Jahr 2025

Die Auswertung zeigt, dass sich der Immobilienmarkt seit dem Einbruch von 2023 stabilisiert hat. Im Jahr 2025 wurden 5.621 Kauffälle von Grundstücken, Häusern und Wohnungen registriert. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg gegenüber den 4.666 Transaktionen im Jahr 2024. Der Geldumsatz stieg von 2,3 Milliarden Euro auf rund 2,4 Milliarden Euro. Damit liegt das Marktgeschehen zwar weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt, zeigt jedoch eine Stabilisierung.

Rund drei Viertel des Gesamtumsatzes (ca. 1,8 Milliarden Euro) entfielen auf Wohnimmobilien. Eigentumswohnungen stellten das größte Teilsegment dar, wobei insbesondere der Verkauf von Bestandsobjekten dominierte. Die Zahl der Verkäufe neu errichteter Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Dominiert wird der Neubauwohnungsmarkt von Ein-Zimmer-Apartments. Der Anteil von Neubauwohnungen am Gesamtvolumen im Wohnungseigentumsbereich lag bei knapp zwanzig Prozent.

Preislich blieb das Niveau bei Neubauwohnungen weitgehend stabil mit einem Zuwachs von zwei Prozent. Im Bestand stiegen die Preise: Wohnungen ab Baujahr 1946 sowie Vorkriegsbauten verteuerten sich jeweils um rund vier Prozent. Die Preisspanne reichte von 4.600 bis 9.500 Euro pro Quadratmeter für Neubauten und von 1.800 bis 6.800 Euro pro Quadratmeter für Bestandsobjekte, abhängig von Lage, Zustand und Modernisierungsgrad.

Preisentwicklung bei unbebauten Grundstücken

Im Bereich unbebauter Grundstücke ergaben sich folgende Entwicklungen:

- Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser: Anstieg um 4 %
- Bauland für mehrgeschossigen Wohnungsbau: Anstieg um 9 %
- Gewerbebauland: keine Veränderung

Preisentwicklung bei bebauten Grundstücken

Die Preise entwickelten sich je nach Objektart unterschiedlich:

- Freistehende Einfamilienhäuser: leichter Rückgang (-3 %), mit Kaufpreisen zwischen 390.000 und 1.200.000 Euro
- Doppel- und Reihenhäuser: leichter Anstieg (+2 %), Kaufpreise zwischen 360.000 und 740.000 Euro
- Mehrfamilienhäuser: steigende Preise (+6 %), Preisspanne zwischen 780.000 und 2.300.000 Euro

Ausblick

Der Grundstücksmarktbericht 2025 bietet eine fundierte Datengrundlage für die Bewertung von Immobilien, Investitionen und Planungsentscheidungen und sorgt für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Die aktuellen Entwicklungen zeigen eine vorsichtige Marktbelebung, jedoch auch strukturelle Herausforderungen – etwa beim Neubau und der Preisentwicklung für Bauland.

Ergänzende Information

Der Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die Bodenrichtwertkarte können beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Bauhof 5, 90402 Nürnberg kostenpflichtig erworben werden - vorzugsweise online unter www.gutachterausschuss.nuernberg.de.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erstellung des Grundstücksmarktberichts bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII