



# MARKTBERICHT | 2022

NÜRNBERG



# IHR STARKER PARTNER FÜR IMMOBILIEN IN NÜRNBERG, FÜRTH, ERLANGEN UND DER UMGEBUNG



**Stefan Sagraloff**

Kaufmann in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft (IHK)

**Nicole Sagraloff**

Betriebswirtin (VWA)

# VORWORT

## Von unserer Verantwortung in der Immobilienbranche

Wie viel Wert hat eine Immobilie gegenüber dem Leben, der Sicherheit, der Gesundheit? Seien wir in Zeiten des Ukraine-Krieges doch einmal ehrlich: gar keinen. Und was passiert, wenn Menschen ihren Rückzugsort, ihren Ort der Entspannung und ihre finanzielle Sicherheit von einer Sekunde auf die andere verlieren? Wenn das Haus, das sie in jahrelanger Arbeit aufgebaut haben, einfach in sich zusammenfällt? Wenn dort, wo die Wohnung war, nur noch eine Lücke der Zerstörung klafft?

Nie war es uns so bewusst wie jetzt, dass nach dem Leben, der Sicherheit und der Gesundheit für viele von uns Immobilien das Wertvollste sind, das sie besitzen und dass auch wir aus der Immobilienbranche für die 100.000 Wohnungen zusätzlich verantwortlich sind, die laut des ZIA Zentralen Immobilien Ausschusses nun für geflüchtete Menschen benötigt werden, die alles verloren haben.

Für meine Kollegen und mich sind nach den Menschen Immobilien besonders wertvoll, da sie unsere größte Leidenschaft sind. Daher ist es uns bei unserer Arbeit wichtig, immer besonders sorgsam mit Ihnen und Ihrer Immobilie umzugehen, um für Sie die beste Lösung zu finden.

**Wir wissen, dass es auch im Kleinen schwierige Situationen für viele von uns gibt.** So kann ein Verkauf des geliebten Hauses zum Beispiel durch einen berufsbedingten Umzug, eine Scheidung oder aus Altersgründen ebenfalls wie aus dem Nichts erforderlich werden.

Daher möchten mein Team und ich besonders in diesen Situationen für Sie da sein. Vielleicht benötigen Sie gerade in diesen Zeiten ein bisschen Ablenkung. Wie wäre es dann, wenn Sie ein bisschen in unserem Immobilienmarktbericht stöbern? Dieser erhält nicht nur spannende Informationen zu den aktuellen Immobilienpreisen in ganz Nürnberg, sondern auch zu den einzelnen Stadtteilen.

**Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen, Gesundheit und wir hoffen, dass Sie gerade in diesen schwierigen Zeiten achtsam mit sich und Ihren Mitmenschen umgehen.**



A handwritten signature in blue ink that reads "S. Sagraloff". The signature is stylized and fluid.

Stefan Sagraloff



# INHALT

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Impressum .....                     | 5   |
| Stadtteil Lichtenreuth .....        | 6   |
| Immobilienbewertung .....           | 8   |
| Preisentwicklung .....              | 10  |
| Wissenswertes .....                 | 11  |
| Immobilienpreise .....              | 12  |
| Altstadt & engere Innenstadt .....  | 14  |
| Bodenrichtwerte verstehen .....     | 24  |
| Weiterer Innenstadtgürtel Süd ..... | 26  |
| Innenstadtgürtel W/N/O .....        | 36  |
| Drohnenaufnahmen .....              | 46  |
| Südöstliche Außenstadt .....        | 48  |
| Südliche Außenstadt .....           | 56  |
| Südwestliche Außenstadt .....       | 66  |
| Matterport Besichtigung .....       | 74  |
| Westliche Außenstadt .....          | 76  |
| Nordwestliche Außenstadt .....      | 84  |
| Leistungspakete für Vermieter ..... | 94  |
| Nordöstliche Außenstadt .....       | 96  |
| Östliche Außenstadt .....           | 100 |
| Immobilienrendite .....             | 114 |
| Bieterverfahren .....               | 118 |
| Das IMMOPARTNER-Team .....          | 120 |
| Diskreter Verkauf .....             | 122 |
| Referenzen .....                    | 124 |
| Besichtigungsroboter SAM .....      | 126 |
| Energieausweis .....                | 128 |
| Immobilienprechstunde .....         | 130 |

## Stadtteile Nürnberg

|                          |     |                           |     |
|--------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Almoshof .....           | 87  | Langwasser .....          | 52  |
| Altenfurt .....          | 50  | Laufamholz .....          | 103 |
| Bärenschanze .....       | 39  | Ludwigsfeld .....         | 28  |
| Boxdorf .....            | 89  | Maiach .....              | 59  |
| Brunn .....              | 104 | Marienvorstadt .....      | 16  |
| Buch .....               | 87  | Mögeldorf .....           | 106 |
| Buchenbühl .....         | 99  | Muggenhof .....           | 80  |
| Dutzendteich .....       | 50  | Neunhof .....             | 88  |
| Eberhardshof .....       | 80  | Reichelsdorf .....        | 59  |
| Eibach .....             | 68  | Röthenbach .....          | 70  |
| Erlenstegen .....        | 102 | Sandreuth .....           | 31  |
| Fischbach .....          | 103 | Schafhof .....            | 98  |
| Galgenhof .....          | 32  | Schoppershof .....        | 98  |
| Gärten h. d. Veste ..... | 42  | Schniegling .....         | 86  |
| Gartenstadt .....        | 61  | Schweinau .....           | 31  |
| Gebersdorf .....         | 78  | Steinbühl .....           | 30  |
| Gibitzenhof .....        | 30  | St. Jobst .....           | 102 |
| Gleisshammer .....       | 40  | St. Johannis .....        | 19  |
| Glockenhof .....         | 28  | St. Leonhard .....        | 38  |
| Gostenhof .....          | 17  | St. Lorenz .....          | 16  |
| Großgründlach .....      | 89  | St. Sebald .....          | 18  |
| Großreuth .....          | 78  | Sündersbühl .....         | 38  |
| Gugelstraße .....        | 29  | Tafelhof .....            | 17  |
| Guntherstraße .....      | 29  | Thon .....                | 90  |
| Hasenbuck .....          | 58  | Tullnau .....             | 40  |
| Himpfelshof .....        | 18  | Veilhof .....             | 39  |
| Höfen .....              | 79  | Werderau .....            | 58  |
| Hohe Marter .....        | 68  | Wetzendorf .....          | 86  |
| Hummelstein .....        | 32  | Wöhrd .....               | 20  |
| Katzwang .....           | 62  | Worzeldorf .....          | 60  |
| Kornburg .....           | 60  | Zerzabelshof (Zabo) ..... | 110 |
| Kraftshof .....          | 88  | Ziegelstein .....         | 99  |
| Krottenbach .....        | 69  |                           |     |



# IMPRESSUM



**IMMOPARTNER Stefan Sagraloff e.K.**

Färberstr. 5 (Hefnersplatz)

D-90402 Nürnberg

Tel.: (0911) 47 77 60 13

Fax: (0911) 47 77 60 14

Handelsregister: HRG 15500

[team@immopartner.de](mailto:team@immopartner.de)

[www.immopartner.de](http://www.immopartner.de)

Gestaltung und Redaktion:

wavepoint GmbH & Co. KG

Marktpreiskarten: [www.pricehubble.com](http://www.pricehubble.com)

Bildlizenzen: [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com)

S. 1 © refresh(PIX), #178156333

S. 5 © Jenifoto, #284428031

S. 10 © Dan Race, #215837088

S. 13 © Jenifoto, #284427038

S. 114 © David, #493067105

S. 128 © Eisenhans, #63881112

S. 130 © fizkes, #331770014

S. 132 © Andrey Popov, #362237024







# EIN NEUER STADTTEIL BEKOMMT FORM

Der Aufbau der Technischen Universität Nürnberg im neuen Stadtteil Lichtenreuth ist in vollem Gange. Bis Ende 2023 soll dort das erste Campus-Gebäude bezogen werden. Die Entwicklungen vor Ort werden sich auch voraussichtlich stark auf die Immobilienpreise auswirken.

## Die Entwicklungen am Immobilienmarkt

Nach und nach werden an der Technischen Universität Nürnberg sogenannte Departments aufgebaut – ein anderer Name für Fakultäten. Nach dem Department „Engineering“ folgt in diesem Jahr der Aufbau des Departments Liberal Arts & Sciences. Die gesamten Planungen der Aurelis Real Estate Service GmbH sollen 2029 abgeschlossen sein. Geplant sind bis dahin unter anderem die Realisation von 2.500 Wohnungen, einem 10,5 Hektar großen Stadtteilpark sowie 3 Straßenbahn-Stationen.

Dass die Universität im neuen Nürnberger Stadtteil Lichtenreuth an Form gewinnt, kommt somit nicht nur der Wissenschaft zugute, sondern hat auch Einfluss auf die Immobilienpreise vor Ort und in der Umgebung. „Eine Preissteigerung ist bereits jetzt spürbar, aber auch zukünftig werden die Immobilienpreise hier höchstwahrscheinlich weiter anziehen“, so der IMMOPARTNER-Geschäftsführer Stefan Sagraloff.

Aufgrund der Entwicklungen ist ein Immobilieninvestment im neuen Stadtteil oder in der Umgebung derzeit empfehlenswert.

**Tipp:** Interessenten, die den Baufortschritt der Technischen Universität Nürnberg verfolgen möchten, werden auf der Internetseite [utn.de](http://utn.de) fündig. Der neue Campus entsteht an der Brunecker Straße, einem Areal, das sich zwischen dem Hasenbuck und dem Volkspark Dutzendteich befindet. Die Technische Universität Nürnberg ist die erste Neugründung einer staatlichen Universität in Bayern seit 1978. Der Freistaat Bayern investiert in die Bildungseinrichtung rund 1,2 Milliarden Euro.



**6.000**  
**Studierende**  
werden erwartet



**1,2 Mrd.**  
**Euro**  
investiert Freistaat Bayern



**240**  
**Professoren**  
sollen hier lehren

Verkäufer, die ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, profitieren ebenfalls von den Entwicklungen und können mit höchstwahrscheinlich steigenden Kauf- und Mietpreisen rechnen. Denn neben den ca. 2.000 Mitarbeitern, darunter bis zu ca. 240 Professoren, benötigen auch die ca. 6.000 Studierenden Wohnraum, die in den nächsten Jahren an der Technischen Universität Nürnberg erwartet werden. Und vor allem die Studierenden wohnen ja bekanntlicherweise am liebsten direkt vor Ort.



# IMMOBILIENBEWERTUNG

## Unsere Experten bestimmen den exakten Preis vor Ort

Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen möchten, stehen vor einer großen Aufgabe. Im Verkaufsprozess sind viele Schritte für einen erfolgreichen Abschluss wichtig. Zentral ist dabei die Frage „Was ist meine Immobilie wert?“. Bei einer Vor-Ort-Immobilienbewertung liefern unsere Experten die Antwort. Der Vorteil gegenüber einer Online-Bewertung ist, dass sie gezielt auf alle Individualitäten der Immobilie eingehen, sich einen umfassenden Eindruck verschaffen und daher auch einen exakten Verkaufspreis ermitteln können.

Nur wenn Eigentümer den Kaufinteressenten einen realistischen Preis für ihre Immobilie nennen, stellen sie sicher, dass diese einen angemessenen Preis zahlen werden. Beziffern sie einen unrealistischen Preis, riskieren Sie hingegen, bares Geld zu verlieren. Gerne übernehmen wir kostenlos eine Vor-Ort-Immobilienbewertung für Eigentümer, die uns mit dem Immobilienverkauf beauftragen oder überlegen, zu verkaufen. Dabei prüfen wir unter anderem Faktoren wie die Lage, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie.



# ONLINE-BEWERTUNG

## Für Eigentümer, die nur kurz den Immobilienwert prüfen möchten ...

### Ein Tool für „Digital Natives“

Bei unserer Online-Wertermittlung erhalten Sie eine erste Kaufpreisschätzung für Ihre Immobilie. Neben einem ungefähren Verkaufspreis und dem Preis pro Quadratmeter, laufend neu ermittelt, enthält unser Bericht auch erste Informationen zur Lage sowie zu den Bereichen Einkaufen, Bildung, Gastronomie, Gesundheit und Freizeit.

Über das kostenlose Tool zur Online-Wertermittlung können Sie ganz einfach ein paar

Angaben zu Ihrer Immobilie hinterlassen und Sie erhalten automatisch Informationen zum Immobilienwert. Die Online-Wertermittlung liefert Ihnen zwar einen ersten Anhaltspunkt, sie ist aber niemals so genau wie unsere Vor-Ort-Immobilienbewertung, die Sie als Eigentümer ebenfalls kostenlos nutzen können.

Scannen Sie den QR-Code für Ihre Immobilienbewertung:  
[www.immopartner.de/online-bewertung/](http://www.immopartner.de/online-bewertung/)



## Am liebsten beraten wir Sie persönlich

### Profitieren Sie von einem Ortstermin

Eine Online-Wertermittlung kann Ihnen zwar erste wichtige Informationen liefern, eine persönliche Wertermittlung unserer Erfahrung nach aber nicht ersetzen. Denn bei einer Vor-Ort-Wertermittlung nehmen wir uns Zeit für Sie und Ihre Immobilie. Bei einem Termin besichtigen wir gemeinsam mit Ihnen das Objekt, erfassen alle erforderlichen Werte und Daten, besprechen mit Ihnen bereits vorgenommene oder anstehende Modernisierungen, prüfen die relevanten Unterlagen und vieles mehr – kurzum: Sie erhalten eine kostenlose

Profi-Wertermittlung. Dabei berücksichtigen wir auch die Lage Ihrer Immobilie, beurteilen diese und liefern Ihnen anschließend eine realistische Verkaufspreiseinschätzung.

Falls Sie nach Ihrer Online-Wertermittlung noch Informationen benötigen, sind wir gerne für Sie da. Betrauen Sie uns mit einer persönlichen Wertermittlung! Diese ist selbstverständlich kostenlos für Sie, wenn Sie über den Immobilienverkauf in Nürnberg und Umgebung nachdenken, **Tel. (0911) 47 77 60 16**.



# PREISENTWICKLUNG

## Der Markt hat sich durch Corona, Krieg und Zinswende verändert

Über die Auswirkungen der Corona-Krise oder des Ukraine-Kriegs auf die Immobilienpreise machen sich Experten seit Jahren bzw. Monaten Gedanken. Zuletzt hatte die Immobilienbranche einen Boom zu verzeichnen, da Wohnen einen noch höheren Stellenwert bekommen hat. Doch wie sieht die Lage jetzt aus? Wer wissen will, ob sich Immobilieninvestitionen lohnen, trifft auf verschiedene Meinungen: Während einige Experten davon ausgehen, dass sich der Boom nicht fortsetzen wird, erwarten andere eine Stagnation der Immobilienpreise oder nur leichte Rückgänge. Für ihre Vermutungen haben beide

Seiten Gründe: Die Krise führt bei Käufern zu Unsicherheiten; sie verschieben ihre Investition, vermuten die einen. Die anderen dachten Anfang des Jahres, dass aufgrund anhaltender günstiger Immobilienkredite von unter einem Prozent viele Interessenten weiter Immobilien erwerben werden. Allerdings bewegen sich die Zinsen nun zwischen 3 und 3,5 Prozent (Juni 2022). Käufer müssen daher schnell sein. Auch Verkäufer und Vermieter sehen sich mit Unsicherheiten konfrontiert. Als Makler ist es daher unsere Aufgabe, sie bei Entscheidungen zu unterstützen.



# WISSENSWERTES ZUM MARKTBERICHT

## Wir liefern Ihnen aktuelle Bodenrichtwerte sowie Kauf- und Mietpreise

### Erfahren Sie, was Immobilien wert sind

Im Printmarktbericht stellen wir Ihnen einige Bodenrichtwerte sowie die Kauf- und Mietpreise zu den statistischen Stadtteilen und zu den einzelnen Stadtteilen Nürnbergs vor.

Die Daten zu den aktuellen Bodenrichtwerten entstammen dem Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für unbebaute Grundstücke mit gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die Bodenrichtwerte dienen als Ermittlungsgrundlage für Immobilienbewertungen und als Orientierungshilfe für Eigentümer und Interessenten.

Die Angaben zu den Kauf- und Mietpreisen beruhen überwiegend auf Daten des Unternehmens Pricehubble und bilden die Medianwerte der am Markt angebotenen Immobilien für das gesamte Jahr 2021 ab. Der Median ist der Wert, der genau in der Mitte einer nach Größe geordneten Datenreihe liegt. Da die Preise laufend aktualisiert werden, können sowohl im Print- als auch im Online-Marktbericht ([www.immopartner.de/immobilienpreise/](http://www.immopartner.de/immobilienpreise/)) kleinere Abweichungen auftreten.

### Hinweis

Der Median für Neubauimmobilien kann mittlerweile viel höher liegen, unter anderem aufgrund gestiegener Baukosten. In manchen Fällen werden Sie zudem allerdings keine Angaben zu den Preisen für **Häuser** finden, da in manchen Stadtteilen überwiegend **Wohnungen** liegen oder nicht genügend Daten vorlagen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir können Ihnen zusätzliche Kauf- und Mietpreise nennen – auch wenn diese im Marktbericht nicht explizit aufgeführt sind. Sie erreichen uns für Fragen und weiterführende Leistungen unter **(0911) 47 77 60 16**.

### Tipp: Seien Sie neugierig!

Möchten Sie wissen, welcher Preis für Immobilien in Ihrer Nachbarschaft gezahlt wird?

[www.immopartner.de/online-bewertung/](http://www.immopartner.de/online-bewertung/)

## Wir bestimmen gerne den genauen Wert Ihrer Immobilie!

### Erreichen Sie durch die angemessene Preisfestlegung schneller den passenden Interessenten

Benötigen Sie genauere Informationen zum Kauf- oder Mietpreis für Ihre Immobilie? Dann beauftragen Sie uns mit einer professionellen Wertermittlung. In diese beziehen wir auch zahlreiche weitere Faktoren mit ein, um einen angemessenen Kauf- oder Mietpreis für Ihre Immobilie festzulegen. Da sich auch Kauf- oder Mietinteressenten über die Preise informieren und von zu hohen oder zu niedrigen Preisen verunsichert sind, muss der Angebotspreis realistisch festgesetzt werden. Mehr zum Thema erfahren Sie auch auf den Seiten 8 und 9.

# IMMOBILIENPREISE IN NÜRNBERG

## Wie hoch sind die Kauf- und Mietpreise in Nürnberg und Umgebung?

Die Immobilienpreise in Nürnberg befinden sich auf einem steigenden Niveau. Laut der neusten Datei des Unternehmens Pricehubble, die uns vorliegt, beliefen sich die **Kaufpreise für Neubauwohnungen** im zweiten Halbjahr 2021 (H2 2021) auf **6.186 Euro pro Quadratmeter**. Im zweiten Halbjahr 2020 (H2 2020) lag der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen noch bei 5.609 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung von rund 10,29 Prozent.

Die Preise für **Bestandswohnungen** betrugen im **zweiten Halbjahr 2021 4.048 Euro pro Quadratmeter**. 2020 kosteten Bestandswohnungen im zweiten Halbjahr noch 3.611 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung von rund 12,1 Prozent pro Quadratmeter.

Die **Kaufpreise für Häuser im Bestand** haben vom zweiten Halbjahr 2020 auf das **zweite**

**Halbjahr 2021** ebenfalls zugelegt. Zahlten Käufer 2020 im zweiten Halbjahr noch 3.943 Euro pro Quadratmeter, waren es 2021 (H2) **4.437 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer Steigerung von rund 12,53 Prozent.

Neben den Kaufpreisen für Immobilien aller Kategorien entwickeln sich auch die Mietpreise nach oben. Während **Mieter von Neubauimmobilien im zweiten Halbjahr 2021 rund 13,14 Euro pro Quadratmeter** aufbringen mussten, waren es im zweiten Halbjahr 2020 13,04 pro Quadratmeter. Allerdings sind die Mieten für Neubauimmobilien damit nur geringfügig gestiegen, und zwar um rund 0,77 Prozent.

Die **Mieten für Wohnungen im Bestand** sind vom zweiten Halbjahr 2020 aufs **zweite Halbjahr 2021** ebenfalls angestiegen. 2021 (H2) lagen sie bei rund **10,71 Euro pro Quadratmeter**. Im zweiten Halbjahr 2020 zahlten Mieter noch 10,42 Euro pro Quadratmeter. Damit sind die Mieten für Bestandswohnungen in diesem Zeitraum um rund 2,78 Prozent angezogen. Die **Mieten für Häuser im Bestand** beliefen sich im **zweiten Halbjahr 2021** auf rund 11,12 Euro pro Quadratmeter, im zweiten Halbjahr 2020 auf 10,73 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet einen Anstieg um rund 3,63 Prozent.

### Tipp für Verkäufer

Die Immobilienpreise liefern Anhaltspunkte zum Immobilienwert, daher ist eine Wertermittlung unerlässlich.

### Kleine Wohnungen sind besonders teuer

Der **Kaufpreis** für eine 1-Zimmer-Wohnung betrug im **zweiten Halbjahr 2021** durchschnittlich 6.545 Euro pro Quadratmeter, 6.248 Euro pro Quadratmeter für eine 2-Zimmer-Wohnung, 6.010 Euro pro Quadratmeter für eine 3-Zimmer-Wohnung und 6.223 Euro pro Quadratmeter für eine Wohnung ab 4 Zimmern. Die **Mieten** für 1-Zimmer-Wohnungen beliefen sich in 2021 H2 auf 15,65 Euro pro Quadratmeter, für 2-Zimmer-Wohnungen auf 13,10 pro Quadratmeter, für 3-Zimmer-Wohnungen auf 12,46 Euro pro Quadratmeter und für 4-Zimmer-Wohnungen auf 12,05 Euro pro Quadratmeter.



### So viel kostet ein Grundstück in Nürnberg

Neben aktuellen Informationen zu den Kauf- und Mietpreisen erhalten Sie bei uns auch Informationen zu den Bodenrichtwerten. Diese sind mit Blick auf die Reform der Grundsteuer zum 1. Januar 2022 außerturnusmäßig aktualisiert worden. Anhand der Bodenrichtwertkarte 2022 kann man unter anderem ablesen, wie viel Euro man für ein erschlossenes Grundstück in Nürnberg zahlen muss.

Die Preise für eine Wohnimmobilie mit derselben Geschossflächenzahl (GFZ) reichen ca. von 480 Euro pro Quadratmeter in Kleingrundlach (Mittelmühlweg/Zur Hohen Weide, GFZ: 0,5) über 1.050 Euro pro Quadratmeter Otto-Lilienthal-Straße in Ziegelstein (GFZ: 0,7) bis hin zu 1.800 Euro in Erlenstegen (Beethovenstraße/Stormstraße, GFZ: 0,5).

Für Wohnimmobilien mit einer höheren GFZ oder andere Objektarten wie eine Mischbebauung mit Wohn- und Gewerbeeinheiten gelten natürlich andere, nämlich meist höhere, Quadratmeterpreise.

Benötigen Sie weitere Informationen zu den Bodenrichtwerten? Dann fragen Sie diese gerne bei uns an oder werfen Sie auf unserer Seite [www.immopartner.de/stadtteile/](http://www.immopartner.de/stadtteile/) einen Blick auf die Bodenrichtwerte in den verschiedenen Nürnberger Stadtteilen.

Möchten Sie verkaufen oder die vermieten und benötigen Sie den konkreten Wert Ihrer Immobilie? Oder denken Sie darüber nach? Gerne führen wir eine professionelle und kostenlose Immobilienbewertung für Sie durch. **Rufen Sie uns einfach an, Tel. (0911) 47 77 60 16.**



Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte meist nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.

# ALTSTADT & ENGERE INNENSTADT

## Über die Altstadt & engere Innenstadt

Zu der Altstadt und engeren Innenstadt zählen mehrere Stadtteile: Dazu gehören unter anderem St. Sebald, Pirckheimerstraße und Wöhrd. Als echte Nürnberger wissen wir um die Vorteile jedes einzelnen Stadtteils. Beispielsweise sind wir stolz auf unseren Christkindelsmarkt in St. Sebald, lieben unsere Gründerzeitgebäude im Stadtteil Pirckheimerstraße und profitieren beim Sport vom Wöhrder See.

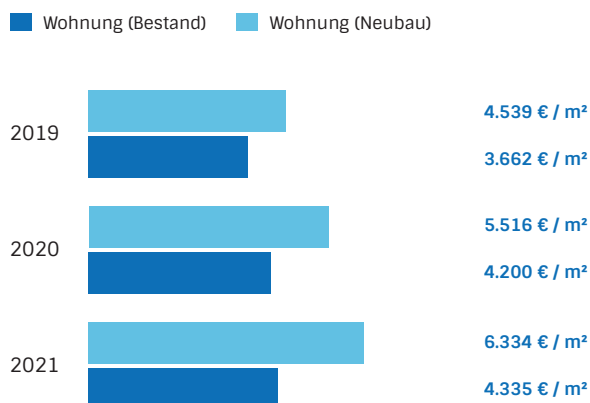
Doch wie haben sich die Kauf- und Mietpreise im vergangenen Jahr im statistischen Bezirk Altstadt und engere Innenstadt entwickelt? Allgemein lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise im vergangenen Jahr gestiegen sind. Für Neubauwohnungen wurden 2021 Kaufpreise von 6.334 Euro pro Quadratmeter fällig (+ rund 14,83 Prozent gegenüber 2020). Auch für Bestandswohnungen sind die Kaufpreise angezogen, die 2021 bei durchschnittlich 4.355 Euro pro Quadratmeter lagen (rund + 3,69



Prozent). Neubau- und Bestandsmieten haben sich mit 14,19 Euro bzw. 11,33 Euro von 2020 auf 2021 ebenfalls leicht verteuert, und zwar um 10,69 bzw. 2,53 Prozent.

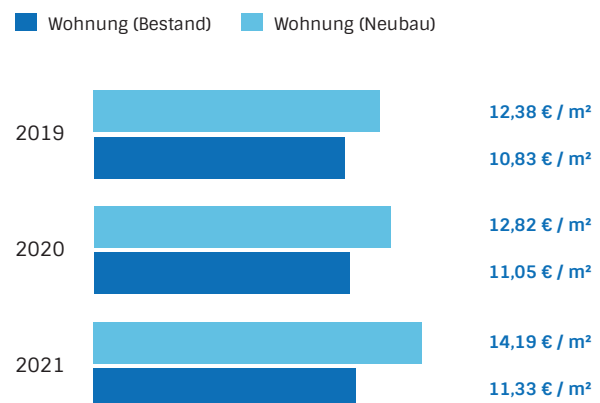
Im Folgenden erhalten Sie genauere Informationen zu den Preisen in den Stadtteilen, sodass Sie die Preise dort besser einschätzen und die Entwicklung dieser in den vergangenen Jahren nachvollziehen können.

## Kaufpreise



\* Preise pro Quadratmeter

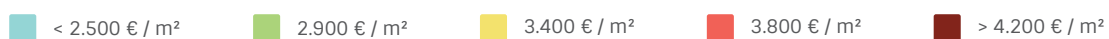
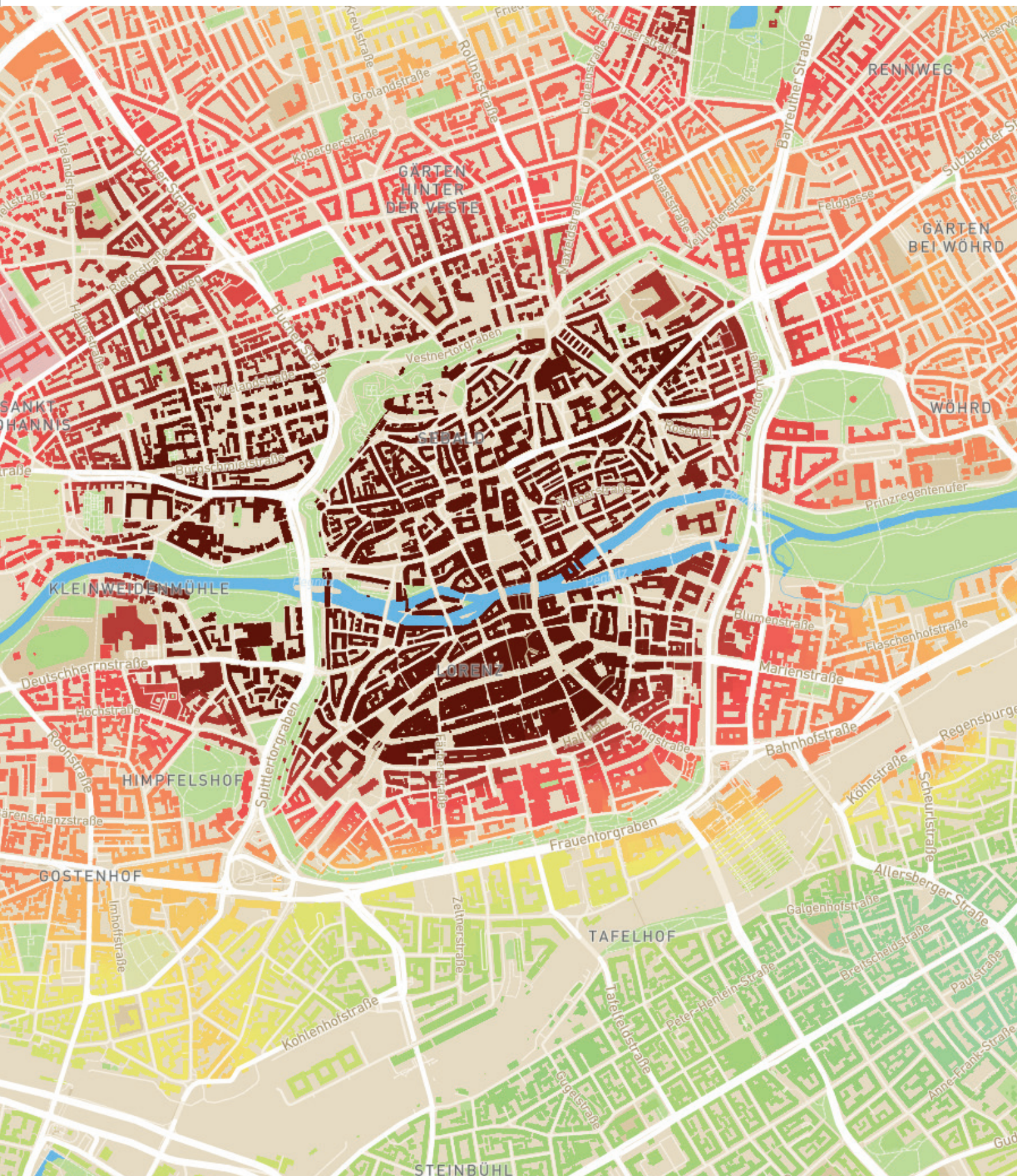
## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte meist nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.





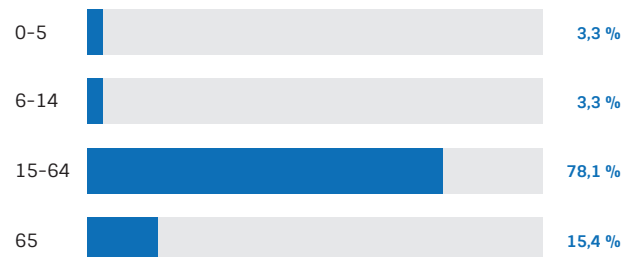


## ST. LORENZ

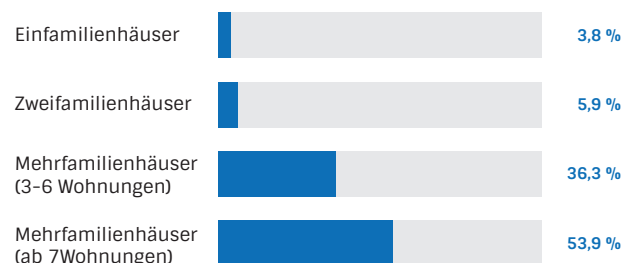
Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** beliefen sich in St. Lorenz, auch genannt Lorenz, im Jahr 2021 auf durchschnittlich **4.320 Euro pro Quadratmeter** (rund + 1,69 Prozent gegenüber 2020). Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen nur wenige Daten vor.

Die **Mieten für Bestandswohnungen** lagen in diesem Teil der Nürnberger Altstadt bei durchschnittlich rund **11,65 Euro pro Quadratmeter**. Sie sind gegenüber 2020 somit um rund 3,56 Prozent gestiegen. Auch die **Mieten für Neubauwohnungen** sind im Stadtteil auf durchschnittlich **14,36 pro Quadratmeter** gestiegen. Von 2020 auf 2021 entspricht das einer Steigerung von rund 6,92 Prozent.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Lorenz



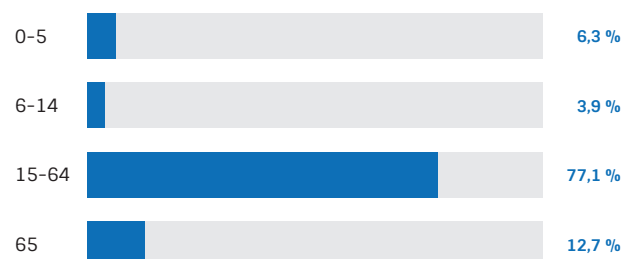
## MARIENVORSTADT

Eine **Bestandswohnung** in der Marienvorstadt kostete im Jahr 2021 rund **4.537 Euro pro Quadratmeter**, rund 14,4 Prozent mehr als 2020. Zu den Kaufpreisen für **Neubauwohnungen** liegen uns nur wenige Daten vor; diese beliefen sich 2021 auf **6.497 Euro pro Quadratmeter**.

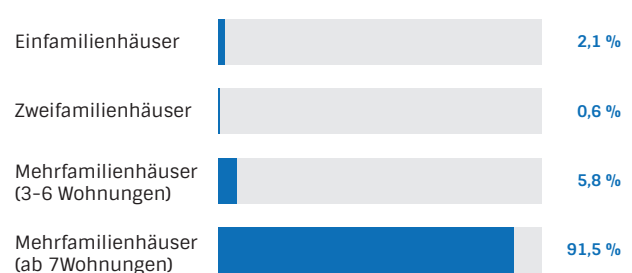
Die Kaufpreise für Neubauwohnungen in der Marienvorstadt zählen somit zu den oberen Preiskategorien. Die **Mieten für Neubauwohnungen** lagen 2021 bei **14,78 Euro pro Quadratmeter**.

Die **Mieten für Bestandswohnungen** sind von 2020 auf 2021 gesunken und lagen 2021 damit bei durchschnittlich **12,34 pro Quadratmeter** (rund - 8,73 Prozent).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Marienvorstadt



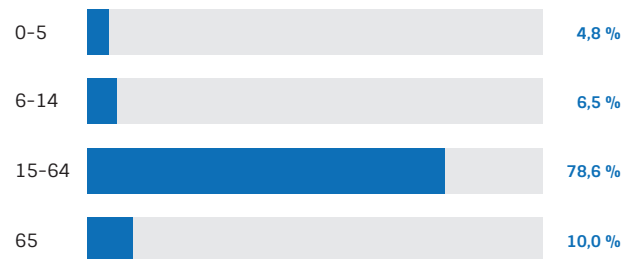
## TAFELHOF

Für Tafelhof liegen uns zu wenige Daten vor. Der Stadtteil zählt aber zum statistischen Bezirk „Altstadt & engere Innenstadt“, für den wir Ihnen Daten liefern: Die **Kaufpreise für Neubauwohnungen** liegen 2021 bei **6.334 Euro pro Quadratmeter** (rund + 14,83 Prozent gegenüber 2020).

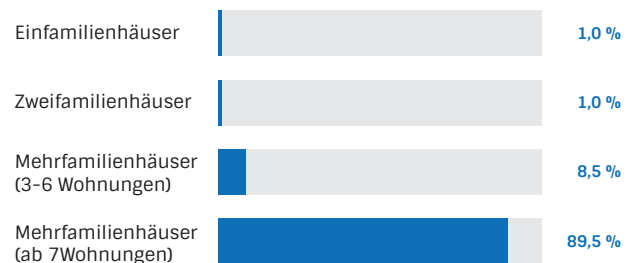
Für **Bestandswohnungen** werden **4.355 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund 3,69 Prozent mehr als 2020). Die **Neubaumieten** lagen bei **14,19 Euro pro Quadratmeter** (rund 10,69 Prozent mehr als 2020), die **Bestandsmieten** bei **11,33 Euro pro Quadratmeter** (rund + 2,53 Prozent gegenüber 2020).

Weitere Informationen zum statistischen Bezirk erhalten Sie auch auf S. 14.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Tafelhof

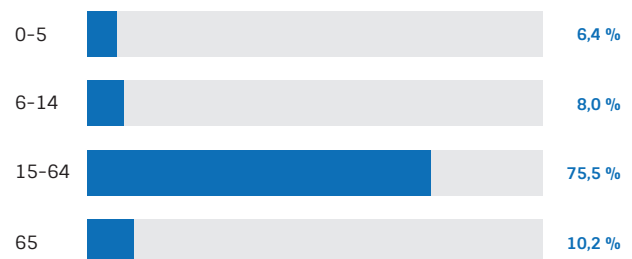


## GOSTENHOF

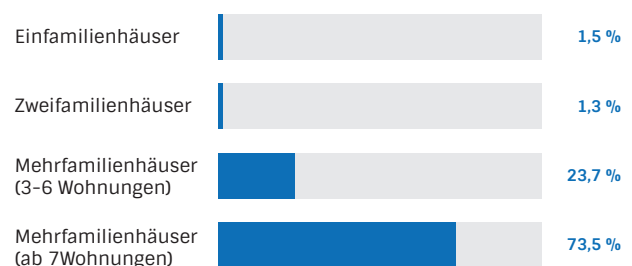
In Gostenhof befindet sich überwiegend Geschosswohnungsbau, weshalb wir im Folgenden nur genauer auf die **Miet- und Kaufpreise für Bestandswohnungen** fürs Jahr 2021 eingehen werden. Die **Mieten** haben sich ebenfalls verteuert und lagen 2021 bei durchschnittlich **10,38 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 sind die Mieten somit um rund 2,77 Prozent gestiegen. Zu den Kaufpreisen liegen keine aussagekräftigen Informationen vor. Im statistischen Stadtteil Altstadt & engere Innenstadt, zu dem Gostenhof zählt, betragen sie aktuell 4.335 Euro pro Quadratmeter.

Haben Sie Fragen zu den Preisen zu den seltenen Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil, scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen!

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Gostenhof



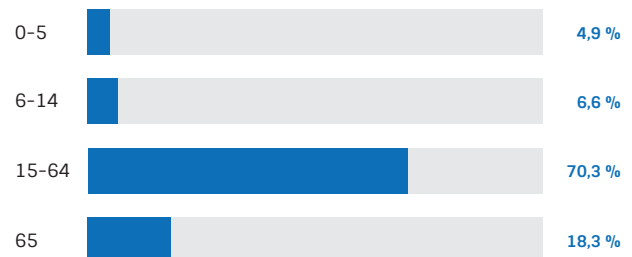


## HIMPFELSHOF (ROSENAU)

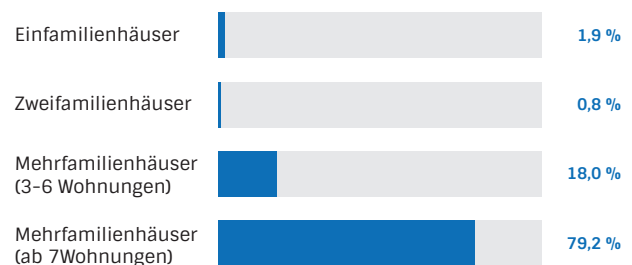
Im Jahr 2021 betrugen die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** in Himpfelshof (Rosenau) **4.833 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 sind sie somit um rund 32,56 Prozent gestiegen. Für Neubauwohnungen und Häuser liegen uns zu wenige Daten vor, um die Kaufpreise abzubilden.

Die **Mieten** in Himpfelshof für **Bestandswohnungen** sind 2021 mit durchschnittlich **11,09 pro Quadratmeter** (im Vergleich zu 2020) geringfügig gesunken, und zwar um rund 1,95 Prozent. Die **Mieten für Neubauwohnungen** haben sich dagegen mit **14,19 Euro pro Quadratmeter** gegenüber 2020 stark erhöht, und zwar um rund 17,76 Prozent. Mietpreise für Häuser liegen uns aktuell nicht vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Himpfelshof

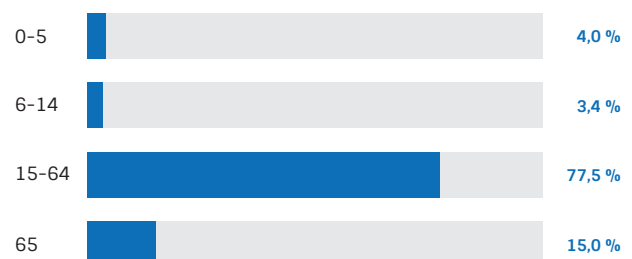


## ST. SEBALD

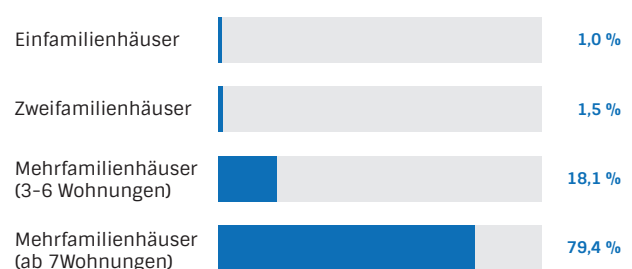
Im Jahr 2021 betrugen die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** in St. Sebald **4.777 Euro pro Quadratmeter**. Somit haben sie sich gegenüber 2020 um rund 5,1 Prozent erhöht. Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen und Häusern liegen uns aktuell keine Daten vor.

Die **Mieten für Bestandswohnungen** in St. Sebald lagen 2021 bei durchschnittlich **11,94 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 sind sie somit um rund 7,96 gestiegen. Die **Mieten für Neubauwohnungen** in St. Sebald betrugen 2021 durchschnittlich **16,33 Euro pro Quadratmeter** und haben sich gegenüber 2020 ebenfalls erhöht, und zwar um 2,9 Prozent. Zu den Mietpreisen für Häuser können wir Ihnen zurzeit keine Daten nennen.

### Einwohner nach Altersgruppen



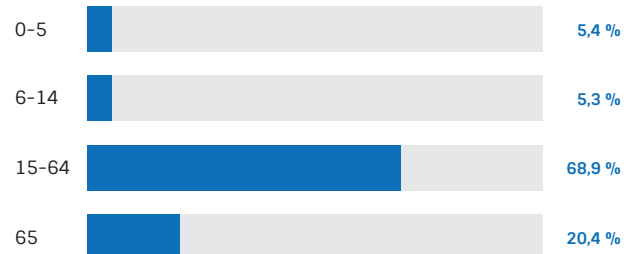
### Bebauung in Sebald



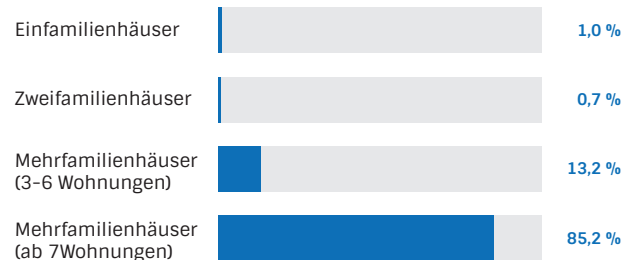
## ST. JOHANNIS/SANDBERG

Für St. Johannis/Sandberg (zusammengefasst) lagen die durchschnittlichen **Kaufpreise für Neubauwohnungen** 2021 bei **6.970 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor. Für **Bestandswohnungen** wurden **4.213 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund + 2,43 Prozent gegenüber 2020). **Häuser** waren für **4.538 Euro pro Quadratmeter** zu haben. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor. Die **Neubaumieten** lagen 2021 bei **12,97 Euro pro Quadratmeter** (rund + 1,17 Prozent im Vergleich zu 2020) und die **Mieten für Bestandswohnungen** bei **10,71 Euro** (rund 1,13 Prozent mehr als 2020). Zu den Mieten für **Häuser** liegen aktuell zu wenig Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in St. Johannis



- ✓ Unabhängig.
- ✓ Ganzheitlich.
- ✓ Kostenfrei.

Als unabhängiger Baufinanzierungsvermittler durfte baugeld & mehr seit 2002 bereits mehr als 13.000 Kunden den Traum der eigenen Immobilie erfüllen. Dabei steht für uns ein bestmöglicher Service und eine ganzheitliche, ehrliche und individuelle Beratung an oberster Stelle. Ob Neubau oder Bestand, Kapitalanlagen oder Anschlussfinanzierungen - wir beraten Sie bankenunabhängig und finden die beste Finanzierungslösung für Ihr Vorhaben!



Baufinanzierung



Bausparen



Privatarlehen

Ihre Finanzierung in guten Händen.

Wir erfüllen Wohnträume...



### KONTAKT:



www.baugeldundmehr.de



0911 / 37 65 33 0



info@baugeldundmehr.de

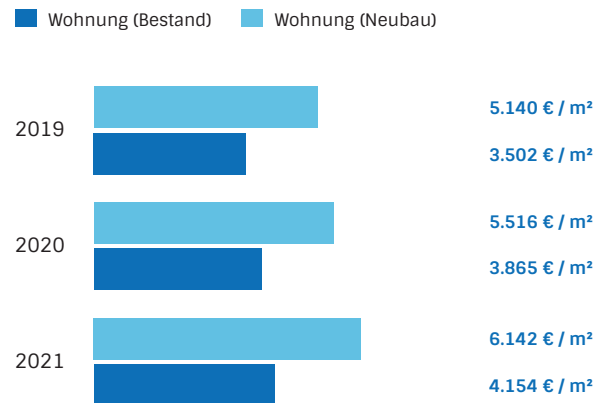


# WÖHRD

## Kaufpreise

In Wöhrd finden sich kaum Ein- und Zweifamilienhäuser. Daher nennen wir Ihnen nur die **Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen**.

Die **Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen in Wöhrd** beliefen sich im Jahr 2021 auf rund **6.142 Euro** (rund + 11,35 Prozent gegenüber 2020). Wer eine **Wohnung (Bestand)** kaufen möchte, musste mit rund **4.154 Euro je Quadratmeter** rechnen (rund + 7,73 Prozent gegenüber 2020).



\* Preise pro Quadratmeter

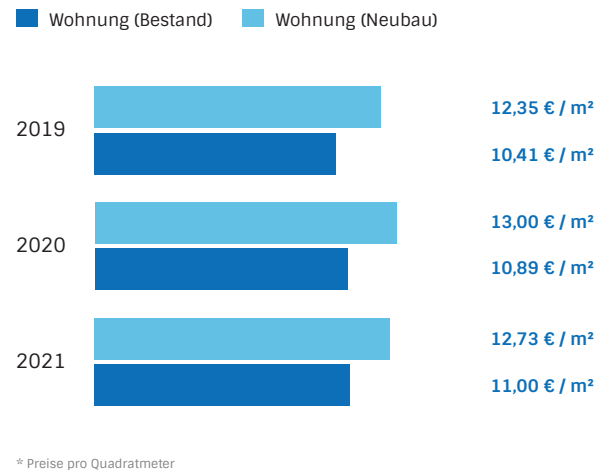




## Mietpreise

Eine **Neubauwohnung zur Miete** kostete in Wöhrd im Jahr 2021 ca. **12,73 Euro je Quadratmeter** (rund – 2,08 Prozent gegenüber 2020). Gegenüber 2019 haben sich die Mietpreise für Neubauwohnungen allerdings geringfügig verteuert (rund + 0,16 Prozent).

Für **Wohnungen im Bestand** musste man im Durchschnitt mit ca. **11,00 Euro/m<sup>2</sup>** kalkulieren (rund + 2,14 Prozent gegenüber 2020). Von 2019 auf 2020 sind die Mieten für Bestandswohnungen um rund 5,57 Prozent gestiegen.



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife **Wohnbaufläche** oder baureife **gewerbliche Baufläche** handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

**Laut Bodenrichtwertkarte** (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes **Grundstück einer Wohnimmobilie** in Nürnberg-Wöhrd

ca. zwischen **2.400 Euro pro Quadratmeter (Hirsvogelstraße, GFZ: 2,0)** und **2.800 Euro pro Quadratmeter (Wöhrder Wollengasse/Wassertorstraße, GFZ: 2,0)**.

Um den Immobilienwert zu ermitteln, führen wir gerne eine professionelle Wertermittlung für Sie durch. In diese beziehen wir zahlreiche Faktoren mit ein, unter anderem die Grundstückspreise. Gerne können Sie uns mit der Wertermittlung beauftragen, bevor Sie sich zum Verkauf mit uns entschließen. Selbstverständlich ist diese für Sie kostenlos.

## Leben & Wohnen

Ob der Wöhrder See, die Wöhrder Wiese oder der Cramer-Clett-Park: Der Nürnberger Stadtteil Wöhrd hat viele Freizeitmöglichkeiten zu bieten. Durch die zentrale Lage lässt sich außerdem der Hauptbahnhof schnell erreichen.

In Wöhrd ist zudem die Technische Hochschule Nürnberg beheimatet. Die Studenten ziehen naturgemäß Gastronomie und Kultur an, weshalb es hier viele Kneipen gibt. Ein wahrer In-Stadtteil ist Wöhrd jedoch trotzdem (noch) nicht. Das könnte am geringen Angebot an angesagten Altbau-Wohnungen liegen. Da das alte Wöhrd im Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört wurde, stehen hier vor allem Nachkriegsbauten (mittleres Baualter). In diesen leben überwiegend Senioren.

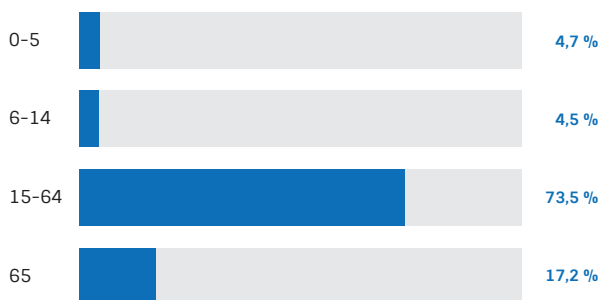
## Neubauprojekte

In Wöhrd soll ab dem 4. Quartal 2023 ein Neubauobjekt an der Bayreuther Straße 20 bezugsfertig sein. Vor Ort entsteht ein Neubau mit 134 Eigentumswohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten unter dem Namen „PARK LANE“.

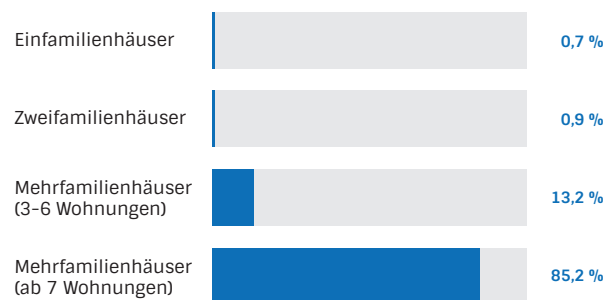
Im KfW-55 Neubau sind Wohnungen in zwei Kategorien geplant, und zwar „Gold“ und „Style“. Während es sich bei den Wohnungen der Kategorie „Gold“ um 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen handelt, werden mit der Kategorie „Style“ 1-, 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen bezeichnet. Die Wohnungen richten sich somit explizit an verschiedene Zielgruppen. Auch für Kapitalanleger eignen sich diese laut des Projektentwicklers.

## WÖHRD IN ZAHLEN

### Einwohner nach Altersgruppen



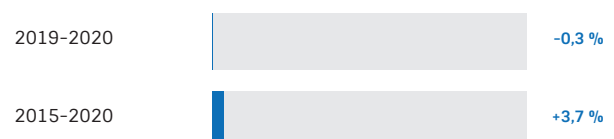
### Bebauung in Wöhrd



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



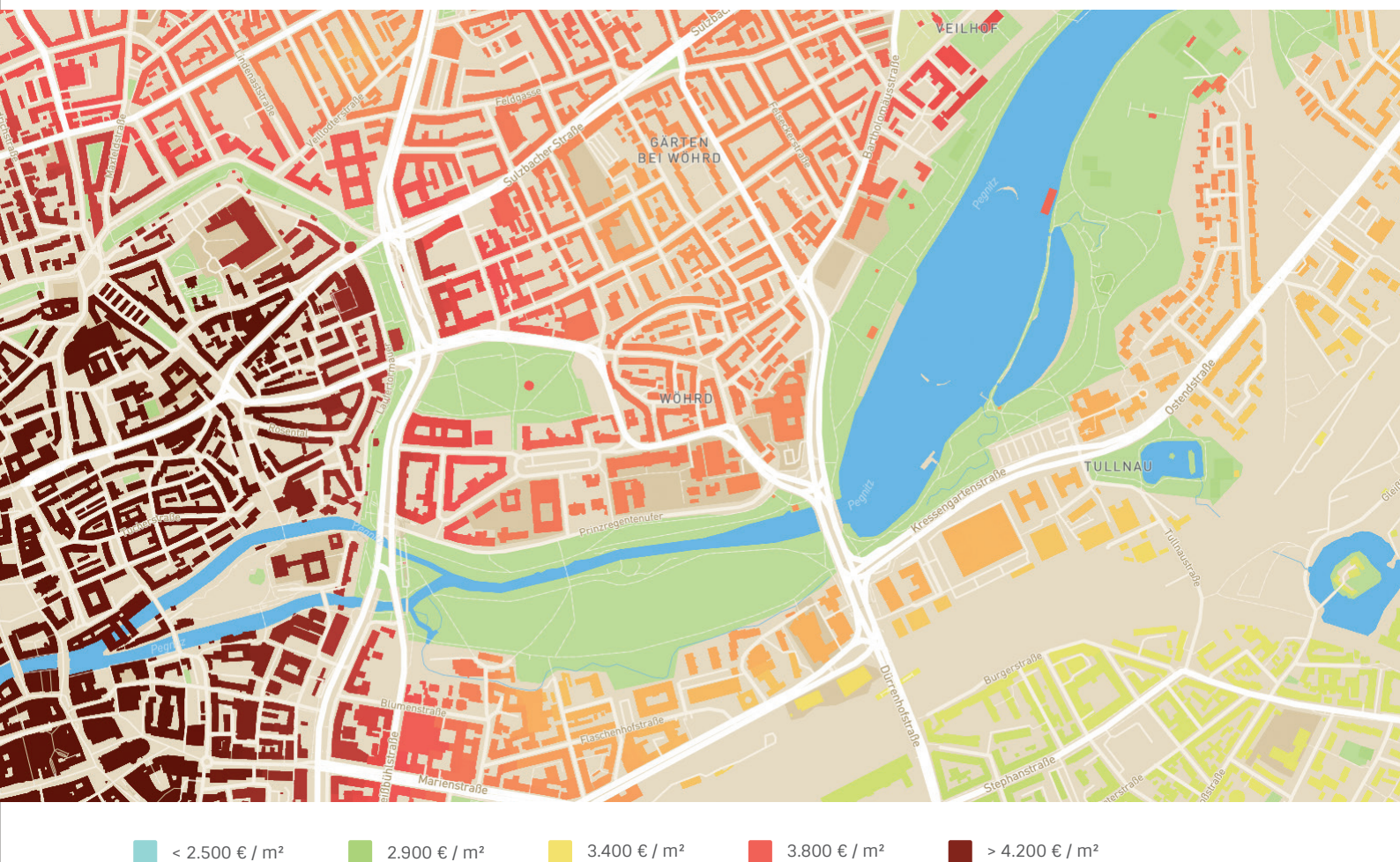
## Freizeittipps

Für alle Altersgruppen lohnt sich ein Ausflug zum Wöhrder See. Dort kann spaziert, gejoggt oder gespielt werden. Vor Ort ist kürzlich eine Umweltstation eröffnet worden. Diese soll vormittags von Kindern (Schulklassen) besucht werden können und abends von Erwachsenen. Künftig sind auch Veranstaltungen vorgesehen.

Für geschichtlich Interessierte lohnt sich ein Ausflug zum Totengräberhaus. Das klingt zwar etwas makaber, ist aber durchaus spannend: Das 1529 erbaute Totengräberhaus, das dem Wöhrder Totengräber und seiner Familie als Wohnhaus diente, hat wie durch ein Wunder alle Kriege der darauffolgenden Jahrhunderte überlebt.

## Fazit

Die Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen in Wöhrd sind in den vergangenen Jahren angezogen. Dies liegt sicherlich an der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise, aber vermutlich auch an Neubauprojekten, die im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen realisiert werden. Auch die Mieten für Bestandswohnungen in Wöhrd sind in den vergangenen Jahren gestiegen. Sowohl für Verkäufer als auch für Käufer und Vermieter von Bestandswohnungen ist Wöhrd somit zurzeit ein attraktiver Stadtteil mit dörflichem Charakter direkt an der Altstadt, in dem sich ein Immobiliengeschäft lohnt. Wer in Ein- oder Zweifamilienhäuser investieren möchte oder nach diesen sucht, kommt in Wöhrd allerdings nicht auf seine Kosten.





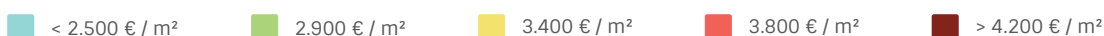
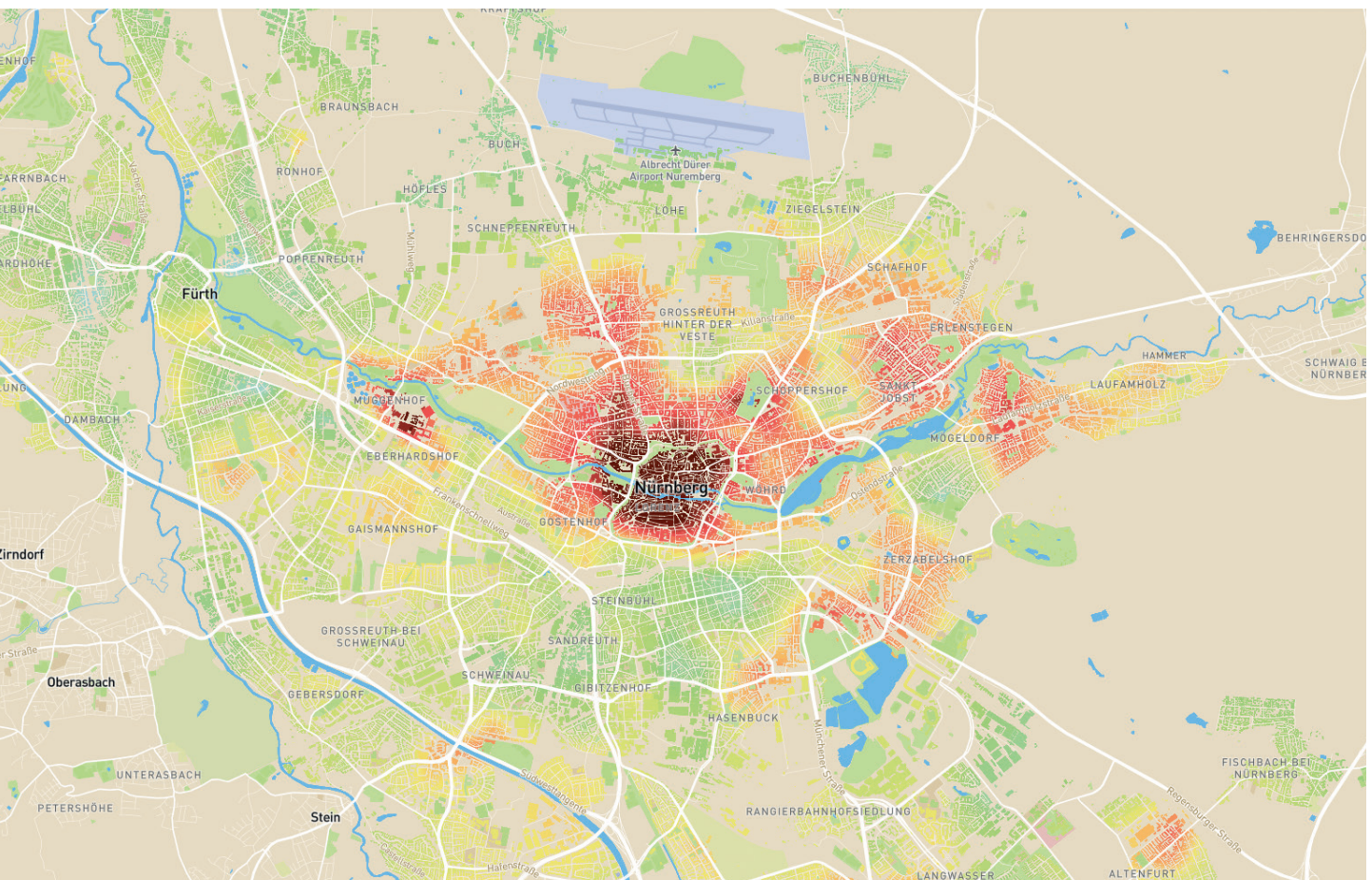
# BODENRICHTWERTE VERSTEHEN

## Sie liefern einen wichtigen Anhaltspunkt, sind aber nicht alles

Der Bodenrichtwert ist eine Orientierungshilfe, um den Preis eines Grundstücks zu ermitteln. Er zeigt, wie viel Euro pro Quadratmeter für ein unbebautes Grundstück in einem Gebiet – zum Beispiel in Nürnberg – etwa gezahlt werden muss. Derartige Bodenrichtzonen sind bestimmten Straßen oder Straßenzügen zugeordnet, können aber auch Ortsteile oder Ortschaften umfassen. Der Bodenwert spielt folglich für Verkäufer unter anderem im Rahmen der Wertermittlung eine große Rolle. Wer Bauland, ein Haus oder eine Wohnung

verkaufen möchte, sollte sich daher gut über die Bodenrichtwerte informieren. Denn je nach Region und Lage können die Preise für Grundstücke stark variieren.

Die Bodenrichtwerte werden von einem Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. In Nürnberg werden sie regelmäßig zum Stichtag 31. Dezember in den Jahren mit gerader Jahreszahl erhoben. **Aufgrund der Reform der Grundsteuer wurden sie zum 1. Januar 2022 allerdings außerturnusmäßig aktualisiert.**



### So funktioniert die Ermittlung

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte werden Grundstücke mit ähnlichen Grundstücken verglichen, die bereits verkauft worden sind. Aus dem Quadratmeterpreis vergleichbarer Verkäufe, der individuellen Grundstücksgröße und den anstehenden Erschließungskosten ergibt sich dann der Bodenwert.

Bodenrichtwerte dienen für Sie im Verkaufsprozess Ihrer Immobilie als nützlicher erster Richtwert. Jedoch sollten Sie sich darüber bewusst sein, dass die tatsächlichen Preise innerhalb einer Zone voneinander abweichen können. Die Nürnberger Bodenrichtwerte eignen sich daher ideal als Orientierungshilfe, nicht mehr und nicht weniger. Dies resultiert aus der Tatsache, dass bestimmte Eigenschaften der jeweiligen Grundstücke wie zum Beispiel extravagante Grundstücksformen, die Bodenbeschaffenheit oder Altlasten in den Richtwerten nicht berücksichtigt werden. Zusätzlich können außergewöhnlich hoch- oder niedrigpreisige Immobilien in Gebieten die Werte verzerren. So werden in besonders gefragten Gegenden durchaus Liebhaberpreise gezahlt, die den Bodenrichtpreis erhöhen.

Der tatsächliche Grundstückswert und folglich auch der Immobilienwert liegen in den meisten Fällen allerdings deutlich über dem Bodenrichtwert.



Von einer reinen Immobilienbewertung auf Grundlage des Bodenrichtwerts sollten Verkäufer daher unbedingt absehen.

Bodenrichtwert ist aber nicht gleich Bodenrichtwert: Während der Buchstabe im Nenner auf der Bodenrichtwertkarte die mögliche Flächennutzung wie zum Beispiel eine baureife Wohnbaufläche oder eine baureife gemischte Wohnfläche für Wohnen und Gewerbe angibt, beschreibt die folgende Zahl die wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ).

### Tipp: Erfahren Sie mehr!

Sind Sie genauso neugierig wie wir? Erste Bodenrichtwerte erhalten Sie in unseren Stadtteilreporten.

[www.immopartner.de/stadtteile/](http://www.immopartner.de/stadtteile/)

Diese ist wichtig für die Berechnung, wie viel Fläche des Grundstücks für das Wohnen genutzt werden darf. Neben der GFZ ist aber auch die Grundflächenzahl (GRZ) eine wichtige Größe. Die GRZ besagt, wie viel Fläche des Grundstücks überhaupt bebaut werden darf. Gerne informieren wir Sie bei Interesse persönlich darüber, wie die Berechnungen genau funktionieren.

**Mein Team und ich sind auch bei Fragen zu Bodenrichtwerten sowie zu Spezialthemen umfassend für Sie da!**

### Stefan Sagraloff

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

☎ (0911) 47 77 60 10

✉ [info@immopartner.de](mailto:info@immopartner.de)

# WEITERER INNENSTADTGÜRTEL SÜD

## Über den Weiteren Innengürtel Süd

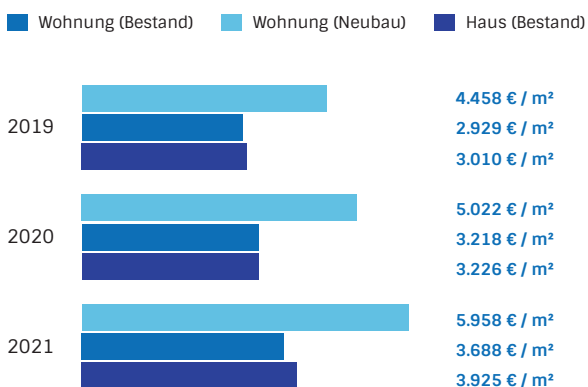
Zum statistischen Stadtteil „Weiterer Innengürtel Süd“ gehören Stadtteile wie Ludwigsfeld, Galgenhof und Hummelstein. Im statistischen Stadtteil ist mit Preissteigerungen zu rechnen. Der Grund dafür besteht unter anderem in der sich im Bau befindlichen Technischen Universität Nürnberg im neuen Stadtteil Lichtenreuth an der Brunecker Straße. Die Universität soll später bis zu 6.000 Studierenden Platz bieten.



Die Kaufpreise für Neubauwohnungen im statistischen Stadtteil lagen 2021 bei durchschnittlich 5.958 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandswohnungen wurden Kaufpreise von 3.688 Euro pro Quadratmeter erzielt. Damit belaufen sich die Preissteigerungen für Neubauwohnungen gegenüber 2020 auf rund 18,64, für Bestandswohnungen auf 14,61 Prozent. Die Kaufpreise für Häuser, die in einzelnen Stadtteilen verkauft werden, lagen 2021

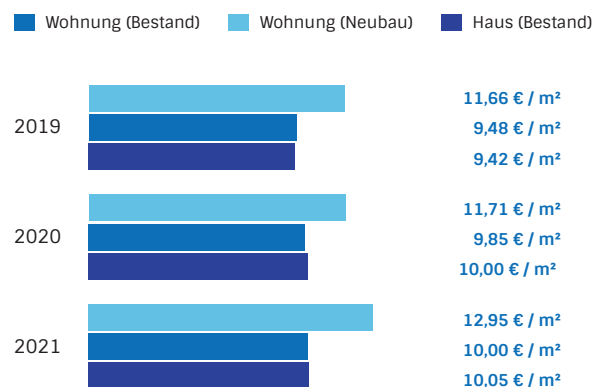
bei 3.925 Euro pro Quadratmeter (rund 21,67 Prozent mehr als 2020). Auch die Mieten sind gestiegen: Für Neubauwohnungen wurden 12,95 Euro pro Quadratmeter fällig (rund + 10,59 Prozent gegenüber 2020). Die Bestandswohnungsmieten sind mit 10,00 Euro pro Quadratmeter auch gestiegen, aber nur leicht (rund + 1,52 Prozent mehr als 2020). Die Häusermieten lagen bei 10,05 Euro pro Quadratmeter (rund + 0,5 Prozent gegenüber 2020).

## Kaufpreise



\* Preise pro Quadratmeter

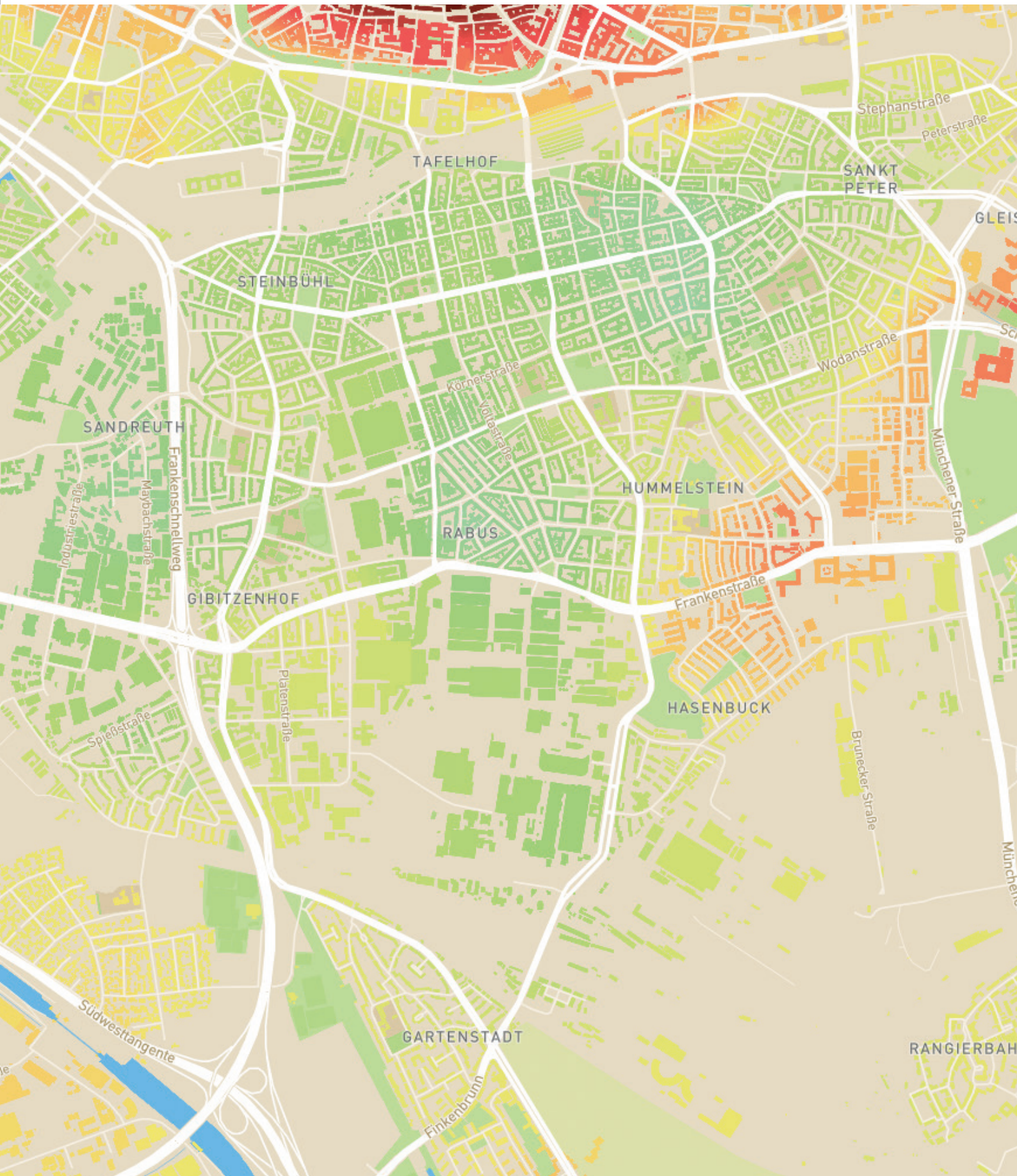
## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.



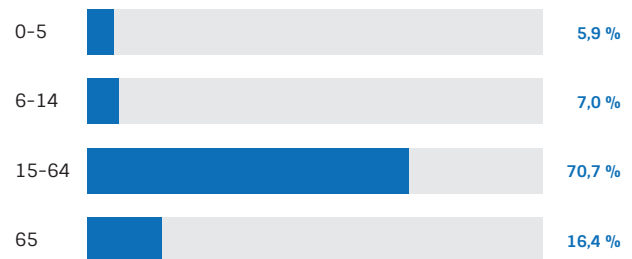


## LUDWIGSFELD

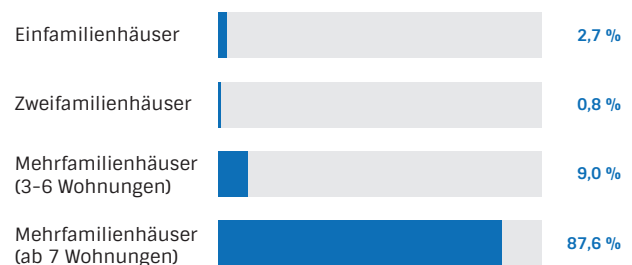
In Ludwigsfeld betrugen die durchschnittlichen **Kaufpreise für Neubauwohnungen** im Jahr 2021 **7.326 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer Steigerung von rund 3,83 Prozent gegenüber 2020. Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** sind mit durchschnittlich **4.000 Euro pro Quadratmeter** ebenfalls gestiegen, und zwar um rund 15,47 Prozent im Vergleich zu 2020. Die **Mieten für Neubauwohnungen** im Stadtteil lagen bei rund **14,99 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen nur unzureichend aussagekräftige Daten vor.

Die **Mieten für Bestandswohnungen** betrugen 2021 **10,98 pro Quadratmeter** und sind gegenüber 2020 um rund 3,58 Prozent gestiegen.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Ludwigsfeld

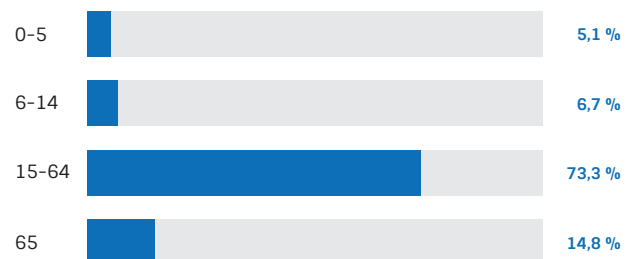


## GLOCKENHOF

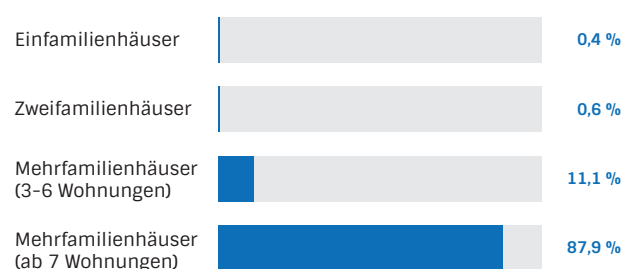
Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** in Glockenhof lagen 2021 bei durchschnittlich **3.405 Euro pro Quadratmeter**. Die Preissteigerung gegenüber 2020 beträgt somit 5 Prozent. Für die Nennung der **Kaufpreise für Neubauwohnungen** liegen aktuell zu wenig Daten vor. Im **statistischen Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd**, zu dem Glockenhof gehört, liegen diese durchschnittlich bei **5.958 Euro pro Quadratmeter** (rund + 18,64 Prozent gegenüber 2020).

Die **Mietpreise für Bestandswohnungen** betrugen in **Glockenhof** selbst **10,26 Euro pro Quadratmeter** (+ 2,6 Prozent mehr als 2020). Zu den Mietpreisen für Neubauwohnungen liegen zurzeit keine aussagekräftigen Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Glockenhof

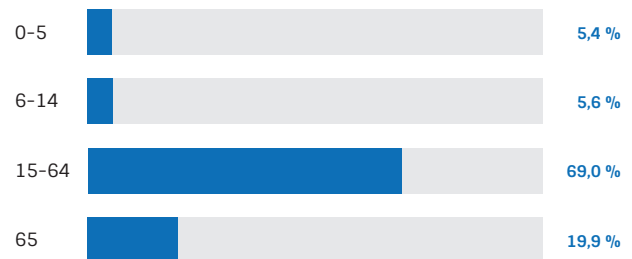




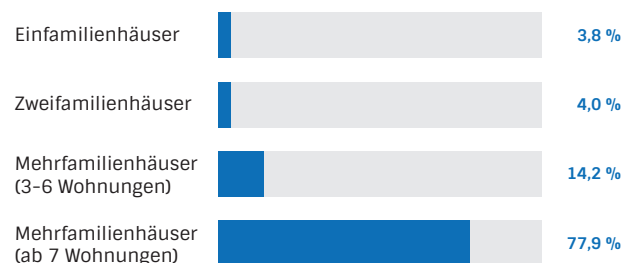
## GUNTHERSTRASSE

Der Stadtteil Guntherstraße gehört zum Nürnberger Nibelungenviertel. Bei diesem handelt es sich um eine beliebte Wohn- und Villengegend, in der sich bei Immobiliengeschäften Liebhaberpreise erzielen lassen. Da für den Stadtteil nicht ausreichend Daten vorliegen, verweisen wir auf **Kaufpreise für den statistischen Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd (S. 26)**. Dafür liefern wir Ihnen Informationen zu den Bodenrichtwerten: In Guntherstraße zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie zwischen der Lohengrinstraße und der Herthastraße **1.450 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 0,6)**. An der Markomannenstraße kostet ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie **1.200 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 0,6; Stand: 01.01.2022)**.

### Einwohner nach Altersgruppen



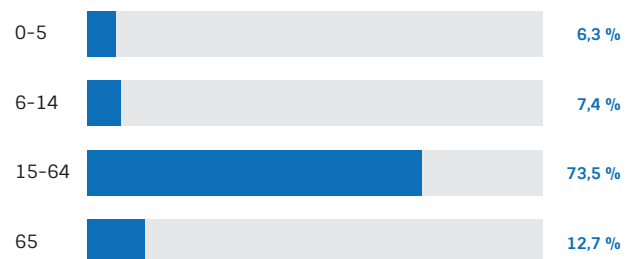
### Bebauung in Guntherstraße



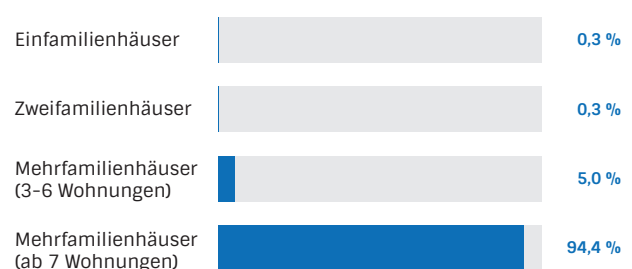
## GUGELSTRASSE

Beim Stadtteil Gugelstraße handelt es sich um einen Nürnberger Stadtteil, in dem eine gleichnamige Straße liegt. Da uns nicht ausreichend Daten für den Stadtteil vorliegen, nennen wir Ihnen die des **statistischen Stadtteils Weiterer Innenstadtgürtel Süd**, zu dem Gugelstraße zählt. **Neubauwohnungen** kosteten hier 2021 durchschnittlich **5.958 Euro pro Quadratmeter** (rund + 18,64 Prozent gegenüber 2020). Für **Bestandswohnungen** wurden Kaufpreise von **3.688 Euro pro Quadratmeter** erzielt (14,61 Prozent mehr im Vergleich zu 2020). **Neubauwohnungsmieten** beliefen sich auf **12,95 Euro pro Quadratmeter** (rund + 10,59 Prozent gegenüber 2020). Die **Bestandswohnungsmieten** betrugen **10,00 Euro pro Quadratmeter** (rund 1,52 Prozent mehr als 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Gugelstrasse





## STEINBÜHL/GIBITZENHOF

Der **Kaufpreis** für eine **Neubauwohnung** in Steinbühl und Gibitzenhof, im Westen begrenzt vom Frankenschnellweg, lag im Jahr 2021 bei ca. **3.891 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahrsvergleich liegen zu wenig Daten vor. Eine **Bestandswohnung** dagegen ist bereits für etwa **3.635 Euro pro Quadratmeter** zu bekommen (+ 15,36 Prozent gegenüber 2020).

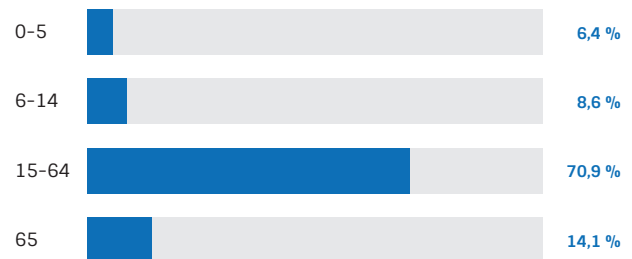
Eine **Neubauwohnung zur Miete** kostete in Steinbühl durchschnittlich ca. **12,74 Euro pro Quadratmeter** (rund + 9,45 Prozent gegenüber 2020). Für **Wohnungen im Bestand** sollten Mieter im Durchschnitt mit ca. **9,66 Euro pro Quadratmeter** rechnen und mussten somit etwas mehr zahlen als im Vorjahr (rund + 2,55 Prozent gegenüber 2020).

## BODENRICHTWERTE

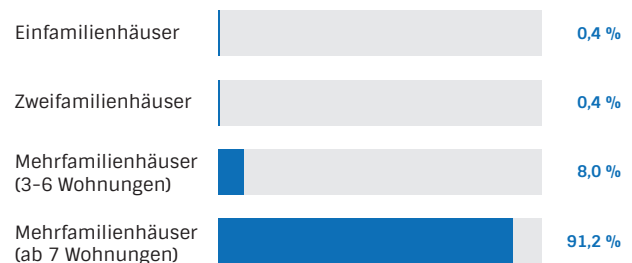
Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohn-/Gewerbeimmobilie** in **Steinbühl** ca. zwischen **1.300 Euro** (An den Rampen, GFZ M: 2,0) und **2.100 Euro** (Ohmstraße/Schonerstraße, GFZ M: 2,2) **pro Quadratmeter**. Für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** zahlt man zwischen **1.150 Euro pro Quadratmeter** (Volkmannstraße, GFZ: 1,6) und **1.350 Euro pro Quadratmeter** (Charlottenstraße, GFZ: 1,3). Für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in **Gibitzenhof** werden ca. zwischen **1.150 Euro pro Quadratmeter** (Heidelberger Straße/Karlsruher Straße, GFZ: 1,2), **1.350 Euro pro Quadratmeter** (Gibitzenhofstraße, GFZ: 1,8) und **1.700 Euro pro Quadratmeter** (Dianastraße/Ecke Dianaplatz, GFZ: 2,5) fällig.

### Steinbühl

#### Einwohner nach Altersgruppen

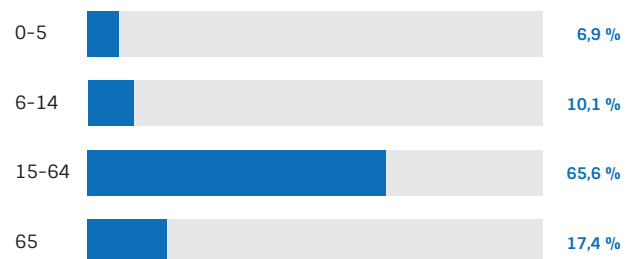


#### Bebauung in Steinbühl

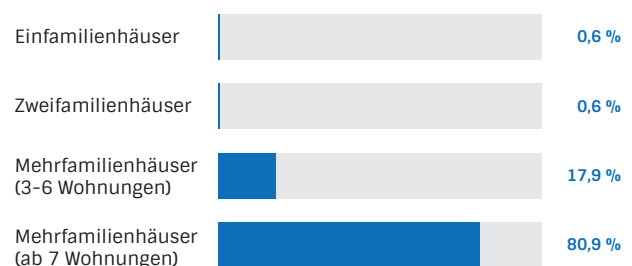


### GIBITZENHOF

#### Einwohner nach Altersgruppen



#### Bebauung in Gibitzenhof

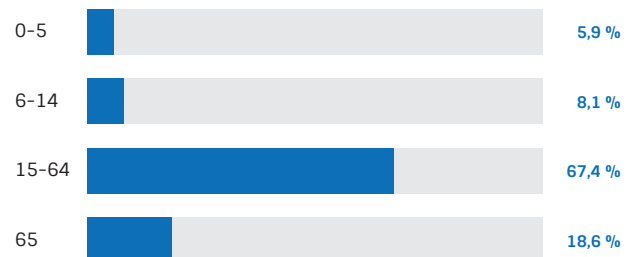




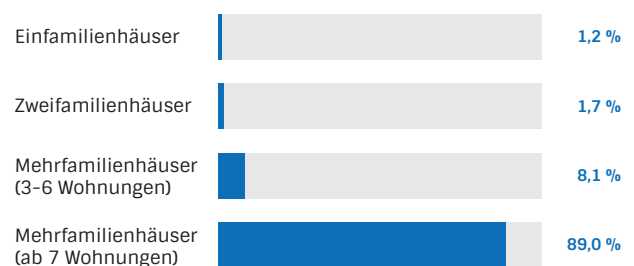
## SCHWEINAU

Der **Kaufpreis für eine Neubauwohnung** in Nürnberg-Schweinau betrug im Jahr 2021 etwa **5.683 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen unzureichend Daten vor. **Wohnungen im Bestand** kosteten in Schweinau etwa **3.756 Euro pro Quadratmeter** (rund + 20,00 Prozent). Eine monatliche **Miete einer Neubauwohnung** lag 2021 etwa bei **12,50 Euro je Quadratmeter** (rund - 6,23 Prozent); **Bestandswohnungen** kosteten **10,17 Euro pro Quadratmeter** (- 4,24 Prozent). Bis 2025 bauen KIB und ESW in Schweinau auf dem ehemaligen Akzo-Nobel-Gelände unter dem Namen „Stadtluft Schweinau“ ein neues Quartier mit über 350 Wohneinheiten, weshalb die Preisentwicklungen mit Spannung verfolgt werden können.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Schweinau



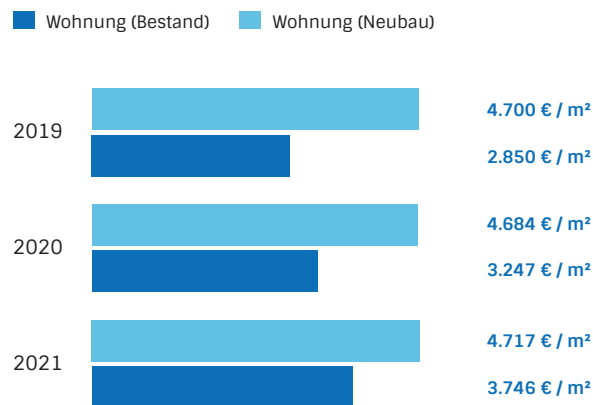


# GALGENHOF & HUMMELSTEIN

## Kaufpreise

In Nürnberg-Galgenhof/Nürnberg-Hummelstein lag der **Neubaupreis für eine Wohnung** im Jahr 2021 bei ca. **4.717 Euro pro Quadratmeter** (rund 0,7 Prozent mehr als 2020). Für eine **Wohnung im Bestand** wurden durchschnittliche Kaufpreise von **3.746 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund 15,37 Prozent mehr als 2020).

Aufgrund des neuen und nahegelegenen Stadtteils Lichtenreuth ist in Galgenhof und Hummelstein mit steigenden Kaufpreisen zu rechnen.



\* Preise pro Quadratmeter

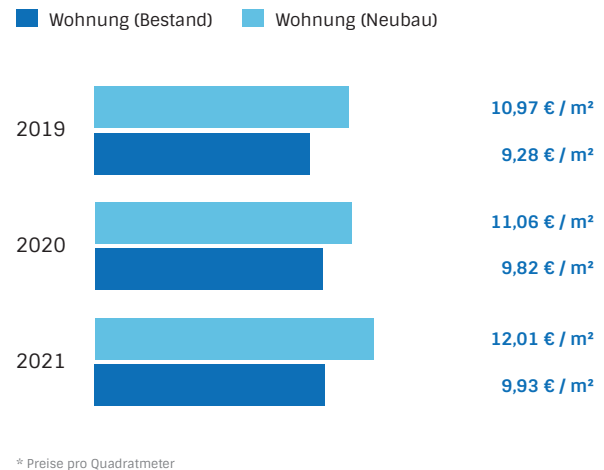




## Mietpreise

Eine **Neubauwohnung zur Miete** kostete in Nürnberg-Galgenhof/Nürnberg-Hummelstein im Jahr 2021 durchschnittlich ca. **12,01 Euro je Quadratmeter**, rund 8,59 Prozent mehr als 2020. Für **Wohnungen im Bestand** musste man im Durchschnitt mit ca. **9,93 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren (rund 1,12 Prozent mehr als 2020).

In den Stadtteilen werden die Mieten voraussichtlich ebenfalls anziehen, da sich mit der Universität die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung verbessern wird.



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Charakteristisch für Galgenhof und Hummelstein ist eine Mischbebauung aus Wohnen und Gewerbe. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag

01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohn-/Gewerbeimmobilie in Nürnberg-Galgenhof/Nürnberg-Hummelstein ca. zwischen 2.200 Euro (zwischen der Galgenhofstraße/Breitscheidstraße, GFZ M: 2,3) und 2.500 Euro (Humboldtstraße, GFZ M: 2,7) pro Quadratmeter.

Benötigen Sie weitere Informationen zum Wert Ihrer Immobilie, weil Sie diese verkaufen oder vermieten möchten? Dann sprechen Sie uns an – gerne führen wir eine Vor-Ort-Wertermittlung durch, **Tel. (0911) 47 77 60 16**.

## Leben & Wohnen

Die Stadtteile Galgenhof und Hummelstein werden sich voraussichtlich wandeln. Die Stadt Nürnberg schrieb vor einigen Jahren einmal: „Die Südstadt ist der am dichtesten bebaute und strukturell einer der schwächsten, aber mit seiner multikulturellen Prägung auch einer der modernsten Stadtteile Nürnbergs. Typisch für das Stadterneuerungsgebiet Galgenhof/Steinbühl ist die kleinteilige Mischung aus Wohnen und Gewerbe.“

Mit Mitteln aus der Städtebauförderung sind im Stadtteil bereits Bauprojekte umgesetzt worden wie zum Beispiel die städtebauliche Entwicklung des Heumann-Areals und die Umgestaltung des Nelson-Mandela-Platzes.

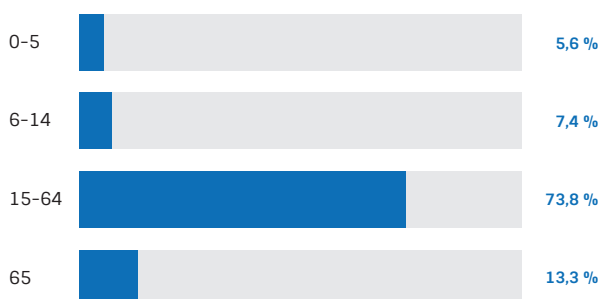
## Geschäfte & Freizeit

Ob bei REWE, bei Penny, bei Ocean India, im Asia Market oder in Denms Biomarkt – in Galgenhof und Hummelstein ist eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs angesiedelt. Darüber hinaus gibt es in den Stadtteilen unter anderem ein Fotofachgeschäft, ein Musikgeschäft sowie eine Tedi-Filiale und noch zahlreiche weitere Geschäfte.

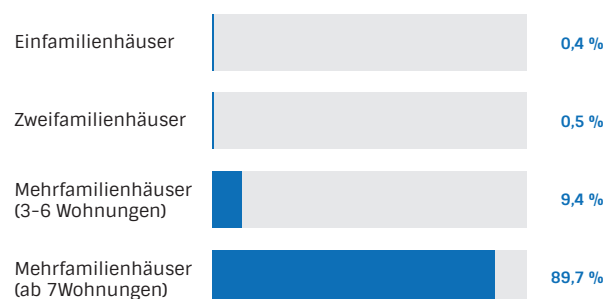
Neben Shoppingfans kommen Sportbegeisterte im Stadtteil auf ihre Kosten: An der Allersberger Straße 120 befindet sich das Südstadtbad. Hier gibt es neben einem Hallenbad ein ganzjährig geöffnetes Außenbecken. Das Bad ist auch für Menschen mit Behinderung und ältere Menschen geeignet, da ein Poollift für den Einstieg ins Wasser genutzt werden kann.

## GALGENHOF & HUMMELSTEIN IN ZAHLEN

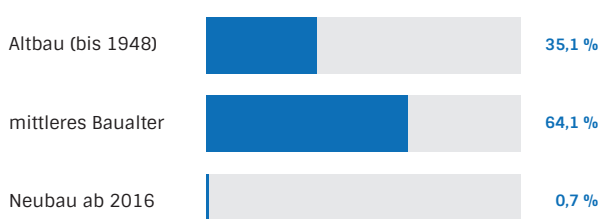
### Einwohner nach Altersgruppen



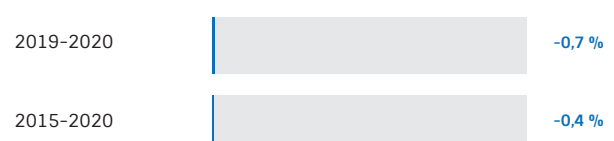
### Bebauung in Galgenhof/Hummelstein



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



## Restaurants & Anbindung

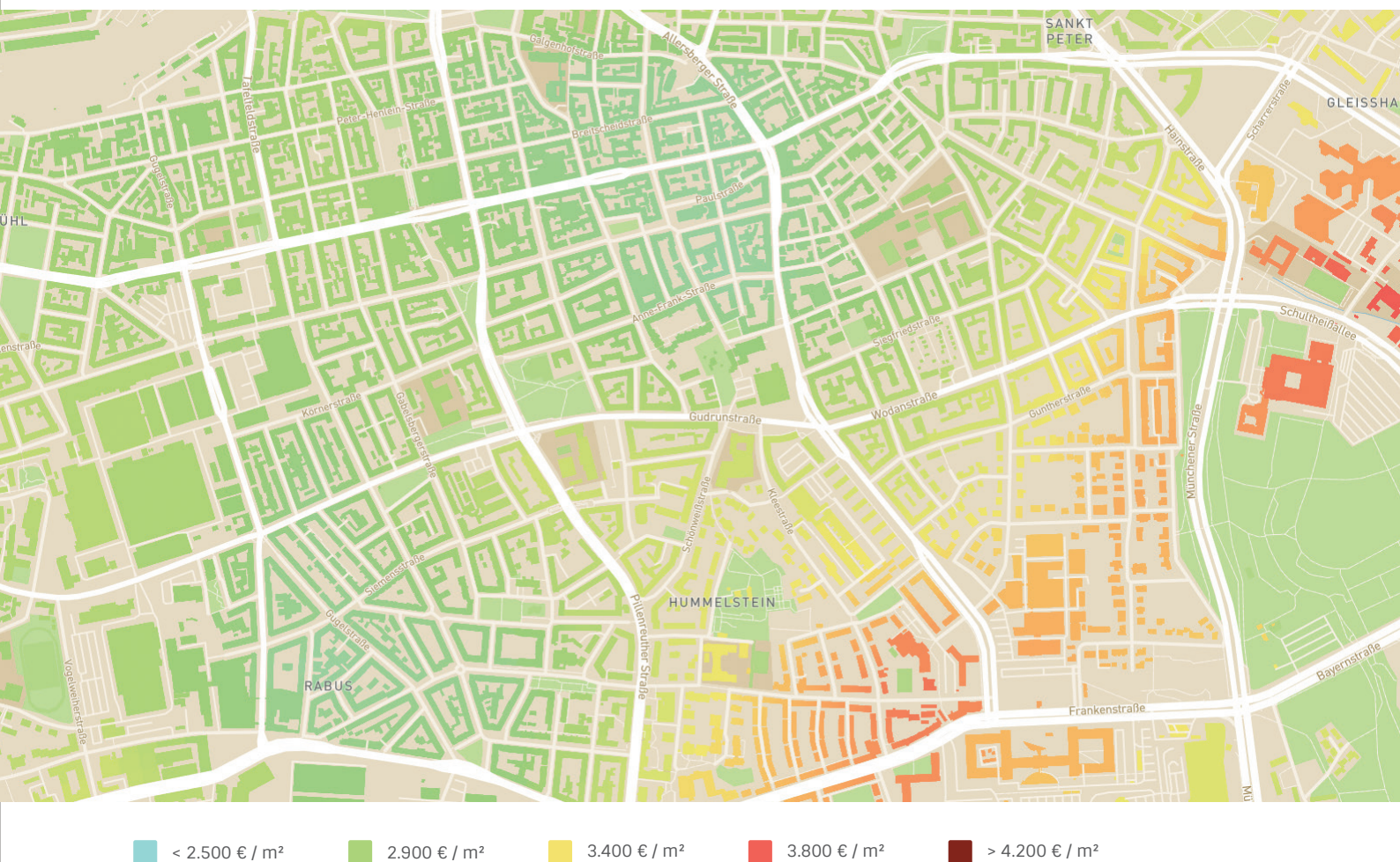
In Galgenhof befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars – da ist garantiert für jeden Geschmack etwas dabei. In Hummelstein gibt es ebenfalls mehrere Restaurants und Cafés.

Wohnen Sie in den Stadtteilen oder kommen Sie von außerhalb, profitieren Sie von der Lage und der Verkehrsanbindung: Vom Aufseßplatz sind Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. sieben Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof, mit dem Rad benötigen Sie vier Minuten und zu Fuß elf Minuten. Den Wöhrder See erreichen Sie ebenfalls schnell mit dem Rad – in einer Fahrtzeit von nur ca. 14 Minuten sind Sie am Naherholungsgebiet.

## Fazit

Durch das neue Universitätsgelände in Lichtreuth ist auch in den nahegelegenen Stadtteilen wie Galgenhof und Hummelstein, aber allgemein auch im statistischen Stadtteil Weiterer Innenstadtgürtel Süd, mit einer Steigerung der Kauf- und Mietpreise zu rechnen.

Neben Lehrpersonen werden Studierende aller Wahrscheinlichkeit nach in die umliegenden Stadtteile ziehen, von denen aus sie die Technische Universität Nürnberg schnell erreichen können. Dies ist sowohl aus Galgenhof als auch aus Hummelstein mit dem Auto, der U-Bahn, mit dem Rad sowie zu Fuß innerhalb einer Zeitspanne von nur ca. 10 (mit dem Auto) bis 35 Minuten (zu Fuß) möglich.





# INNENSTADTGÜRTEL WEST/NORD/OST

## Über den Innenstadtgürtel West/Nord/Ost

Ob Bärenschanze, Tullnau oder Veilhof – diese und weitere Stadtteile gehören dem statistischen Stadtteil „Innenstadtgürtel West/Nord/Ost“ an. Ist bei den Kaufpreisen für Neubau- und Bestandswohnungen im Jahr 2021 ein Anstieg zu verzeichnen, halten sich die Mieten für diese in etwa auf dem Vorjahresniveau.

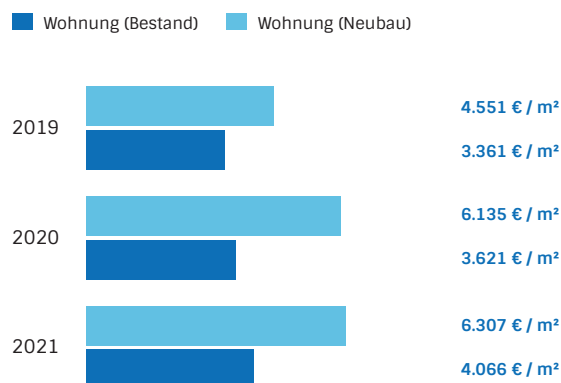
Die Kaufpreise für eine Neubauwohnung im statistischen Stadtteil lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich 6.307 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 2,8 Prozent gegenüber 2020. Für Bestandswohnungen wurden Kaufpreise von durchschnittlich 4.066 Euro pro Quadratmeter fällig. Das sind rund 12,29 Prozent mehr als 2020.

Besonders gefragt sind Immobilien in den Stadtteilen Uhlandstraße, Maxfeld und Veilhof sowie in einigen Teilen von Tullnau.



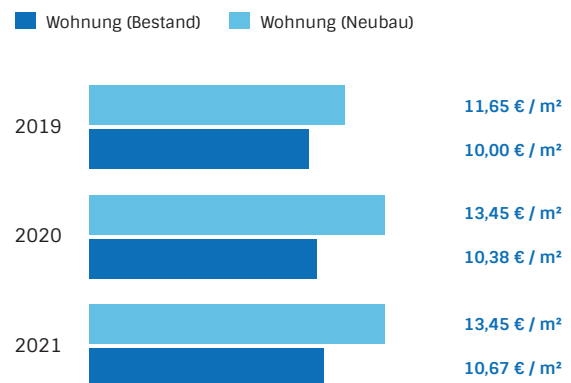
Die Mieten für Neubauwohnungen im Innenstadtgürtel West/Nord/Ost lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich rund 13,45 Euro pro Quadratmeter. Damit haben sich die Neubauwohnungsmieten gegenüber 2020 nicht verändert. Die Mieten für Bestandswohnungen lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich 10,67 Euro pro Quadratmeter und sind zuletzt (gegenüber 2020) etwas gestiegen – um rund 2,79 Prozent.

## Kaufpreise



\* Preise pro Quadratmeter

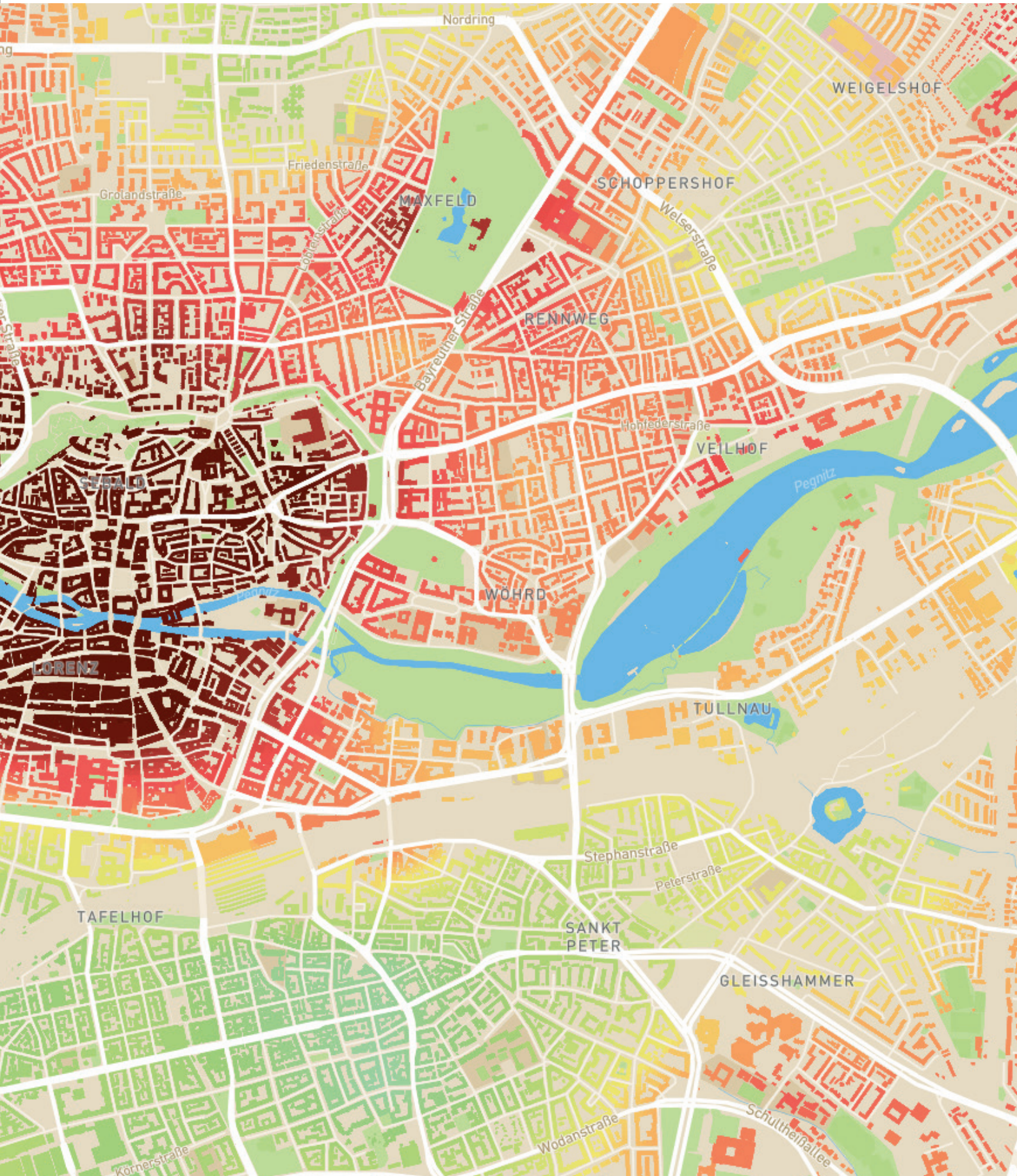
## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.



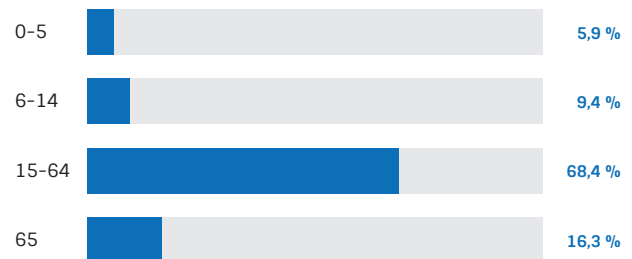




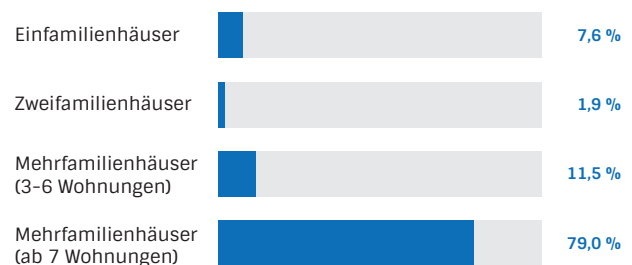
## ST. LEONHARD

Die **Kaufpreise** für eine **Neubauwohnung** betrugen in St. Leonhard im Jahr 2021 durchschnittlich **6.395 Euro**. Für die Vorjahre liegen zu wenige Daten vor. Eine **Bestandswohnung** war für etwa **4.000 Euro je Quadratmeter** zu bekommen (rund + 15,47 Prozent gegenüber 2020). Ein Haus im Bestand kostete **4.390 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen keine aussagekräftigen Daten vor. Eine **Neubauwohnung zur Miete** kostete in St. Leonhard im Schnitt ca. **13,84 Euro je Quadratmeter** (rund + 4,85 Prozent gegenüber 2020). Für **Wohnungen im Bestand** wurden durchschnittliche **Mietpreise** von ca. **9,88 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund 1,54 Prozent mehr als 2020). Zu den Mietpreisen für Häuser liegen nicht genügend Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in St. Leonhard

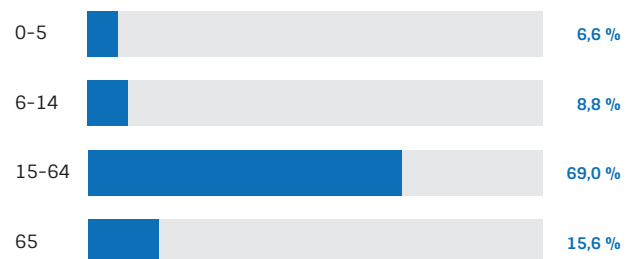


## SÜNDERSBÜHL

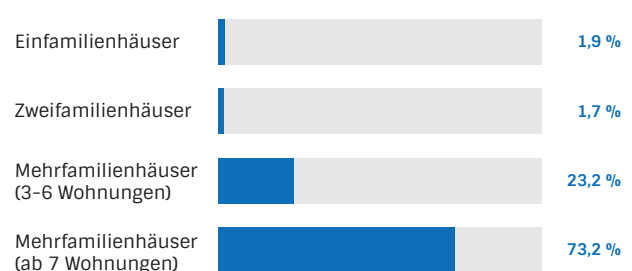
Im Jahr 2021 lag der durchschnittliche **Kaufpreis für eine Neubauwohnung** in Nürnberg-Sündersbühl bei ca. **4.923 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer Steigerung von rund 9,3 Prozent gegenüber 2020. Eine **Bestandswohnung** war für einen Kaufpreis von etwa 3.506 Euro pro Quadratmeter zu bekommen (rund 12,62 Prozent mehr als 2020).

Eine **Neubauwohnung zur Miete** kostete in Sündersbühl durchschnittlich ca. **11,77 Euro pro Quadratmeter**, rund 4,62 Prozent weniger als 2020. Für **Wohnungen im Bestand** musste man im Durchschnitt mit einem Mietpreis von ca. **10,02 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren. Gegenüber 2020 sind die Mieten für Bestandswohnungen somit um 0,5 Prozent gestiegen.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Sündersbühl



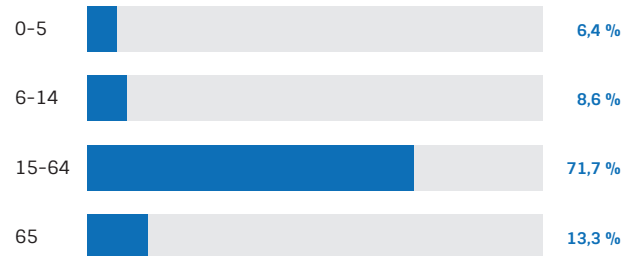


## BÄRENSCHANZE

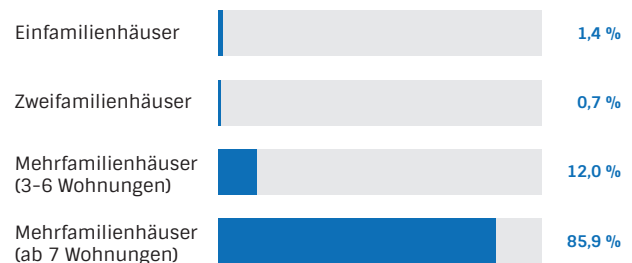
In Bärenschanze lagen die **Kaufpreise für eine Neubauwohnung** im Jahr 2021 bei rund **6.145 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 2,47 Prozent gegenüber 2020. Für **Bestandswohnungen** werden im Jahr 2021 durchschnittliche Kaufpreise von **3.876 Euro pro Quadratmeter** fällig. Das entspricht im Vergleich zu 2020 einer Steigerung von rund 18,06 Prozent.

Die **Mieten für Neubauwohnungen** in Bärenschanze sind mit durchschnittlich **13,51 Euro pro Quadratmeter** leicht gesunken, und zwar um rund 2,24 Prozent gegenüber 2020. **Bestandswohnungen** waren für **10,33 Euro** zu bekommen. Das entspricht einer Steigerung von rund 4,03 Prozent im Vergleich zu 2020.

### Einwohner nach Altersgruppen



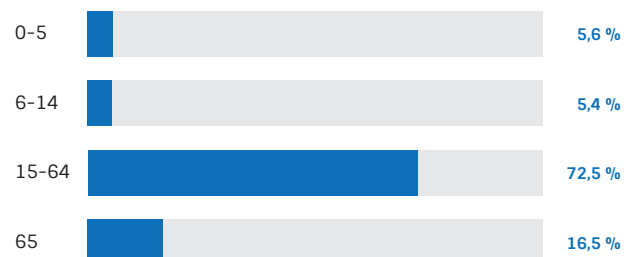
### Bebauung in Bärenschanze



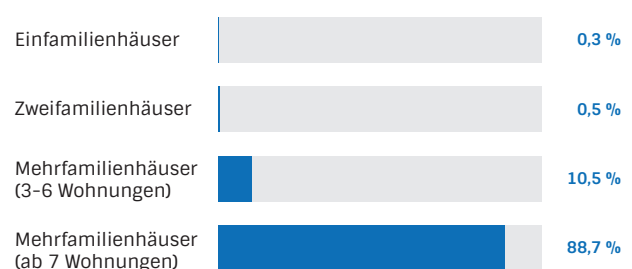
## VEILHOF

Die **Kaufpreise für Neubauwohnungen** in Veilhof beliefen sich im Jahr 2021 auf durchschnittlich **6.723 Euro pro Quadratmeter**. Für das Vorjahr liegen zu wenig Daten vor, sodass wir keinen Vergleich ziehen können. Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** in Veilhof lagen 2021 bei **4.180 Euro pro Quadratmeter**. 2020 wurden in dieser Kategorie noch durchschnittliche Kaufpreise von 3.667 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 13,99 Prozent. Die **Mieten für Neubauwohnungen** in Veilhof sind mit **13,04 Euro** zuletzt gesunken (rund - 12,42 Prozent im Vergleich zu 2020). Auch die **Mieten für Bestandswohnungen** sind mit **10,63 Euro pro Quadratmeter** leicht gesunken (rund - 1,39 Prozent gegenüber 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Veilhof



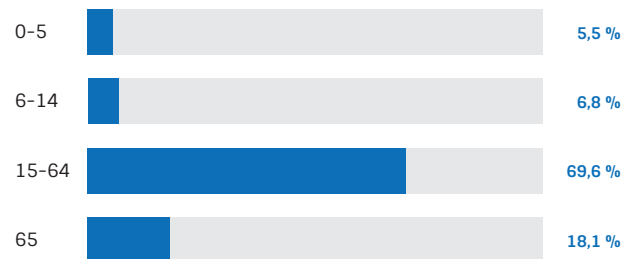
## TULLNAU

Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** beliefen sich in Tullnau im Jahr 2021 auf durchschnittlich rund **4.200 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht gegenüber 2020 einer Steigerung von rund 4,19 Prozent. Besonders rund um die Teutonenstraße und die Cimbernstraße sind Immobilien gefragt, in der Nähe des Wöhrder Sees.

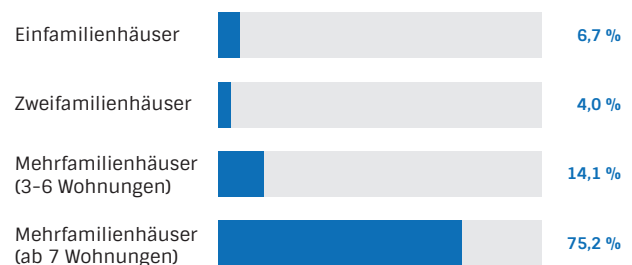
Die durchschnittlichen **Mietpreise für Bestandswohnungen** betrugen im Jahr 2021 rund **10,06 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber dem Vorjahr sind sie somit leicht gesunken, und zwar um rund 1,57 Prozent.

Zu Neubauwohnungen liegen aktuell zu wenig Daten vor, weshalb wir diese nicht nennen.

### Einwohner nach Altersgruppen



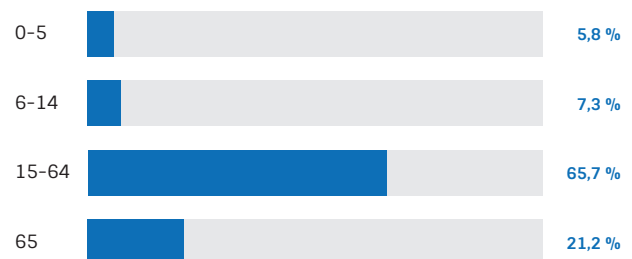
### Bebauung in Tullnau



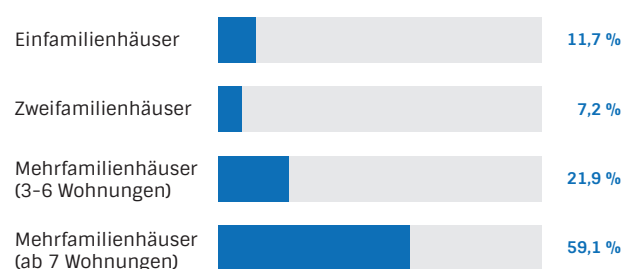
## GLEISSHAMMER

Im Stadtteil Gleißhammer betrugen die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** im Jahr 2021 **3.763 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 sind sie somit leicht gesunken, und zwar um rund 0,84 Prozent. Die **Mieten für Bestandswohnungen** haben sich hingegen mit **10,49 Euro pro Quadratmeter** erhöht, und zwar um 4,9 Prozent im Vergleich zu 2020. Zu den Kaufpreisen für **Neubauwohnungen** liegen wenige Daten vor. Gleißhammer zählt aber zum **statistischen Stadtteil Innenstadtgürtel West/Nord/Ost**, in dem die **Kaufpreise** für diese bei **6.307 Euro pro Quadratmeter** liegen (rund + 2,8 Prozent mehr als 2020). Die **Mietpreise im Innenstadtgürtel West/Nord/Ost** für Neubauwohnungen betrugen **13,45 Euro pro Quadratmeter** (keine Veränderung zu 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Gleißhammer



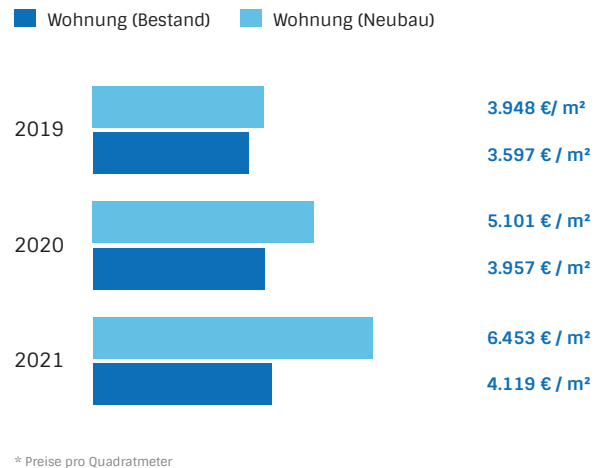




# GÄRTEN HINTER DER VESTE

## Kaufpreise

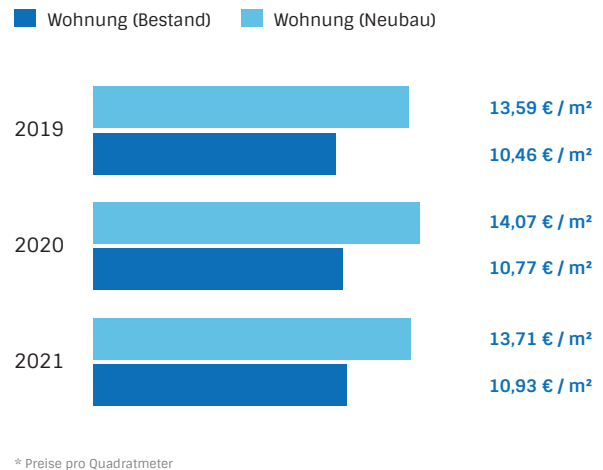
Zu Gärten hinter der Veste gehören für uns Nürnberger der Bezirk Pirckheimerstraße, die Uhlandstraße und Maxfeld. Unter anderem aufgrund von Jugendstil-Immobilien mit Stuck ist der Stadtteil sehr beliebt. Wir nennen Ihnen die zusammengefassten Preise der Stadtteile. 2021 wurden für **Neubauwohnungen 6.453 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund 26,5 Prozent mehr als im Vorjahr). Für **Bestandswohnungen** wurden Preise von **4.119 Euro pro Quadratmeter** erzielt (rund + 4,09 Prozent mehr als 2020). Für Immobilien wird teilweise tief in die Tasche gegriffen.



## Mietpreise

Die **Mietpreise für Neubauwohnungen** im beliebten Stadtteil Gärten hinter der Veste (Pirckheimerstraße, Uhlandstraße und Maxfeld) lagen 2021 zusammengerechnet bei **13,71 Euro pro Quadratmeter** (rund - 2,56 Prozent gegenüber 2020). Für einige der Neubauwohnungen lassen sich im Stadtteil sehr hohe Mietpreise erzielen.

Die **Mieten für Bestandswohnungen** betrugen 2021 etwa **10,93 Euro pro Quadratmeter** (rund 1,49 Prozent mehr als 2020).



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Nürnberg-Gärten

hinter der Veste an der Pirckheimerstraße bis zu 2.400 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 2,2). In der Nähe der Uhlandstraße, an der Atlantastraße, muss man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie 1.250 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 0,8) zahlen.

Denken Sie darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen? Dann ist eine Immobilienbewertung ratsam, die wir gerne für Sie durchführen. Über diese können Sie sich in unserer kostenlosen Immobiliensprechstunde informieren.

[www.immopartner.de/terminbuchung/](http://www.immopartner.de/terminbuchung/)

## Leben & Wohnen

Zahlreiche gut erhaltende Altbauten aus der Gründer- und Jugendstilzeit und der Blick auf die Nürnberger Burg: Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten, doch allgemein gilt Gärten hinter der Veste als Nürnbergs architektonisch schönster Stadtteil. Der Name stammt übrigens von den einst hier zu findenden Barockgärten.

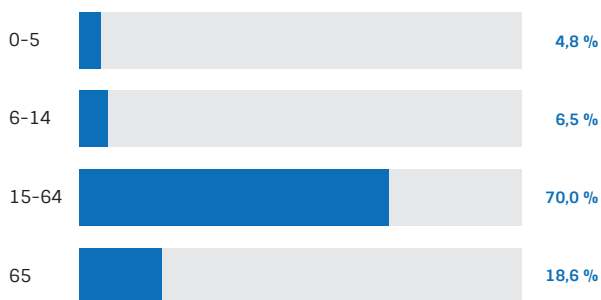
Der Stadtteil ist zentral gelegen und gewinnt somit noch an Beliebtheit, vor allem bei einem Klientel mittleren Alters, Singles und jungen Familien. Wohnungen in Altbauten sind nur schwer zu ergattern. Das Wohnraumangebot bezieht sich daher aktuell vornehmlich auf Neubauten und die sind entsprechend teuer.

## Freizeit

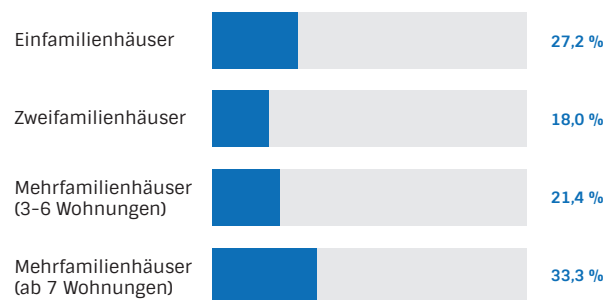
In Gärten hinter der Veste, Uhlandstraße, Maxfeld und Pirckheimerstraße finden Sie zahlreiche Restaurants, Geschäfte und Freizeitmöglichkeiten, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Besonders vom Bezirk Pirckheimerstraße erreichen Sie schnell die Nürnberger Altstadt, da der Stadtteil an den Vestnertorgraben grenzt. Ebenfalls begrenzt wird dieser Stadtteil durch den Stadtpark. In diesem Park gibt es sogar eine „Straße der Kinderrechte“. Dort finden sich mehrere Stationen, die diese widerspiegeln. So erinnern zum Beispiel die Gleichheitsfiguren an das Recht auf Gleichheit, Elternfiguren an das Recht auf elterliche Fürsorge und eine Kletterskulptur an das Recht auf Bildung.

## GÄRTEN HINTER DER VESTE IN ZAHLEN

### Einwohner nach Altersgruppen



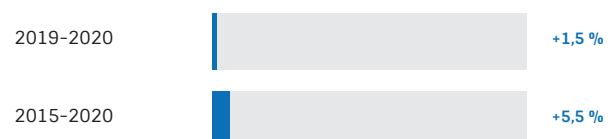
### Bebauung in Gärten hinter der Veste



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung





## Parks

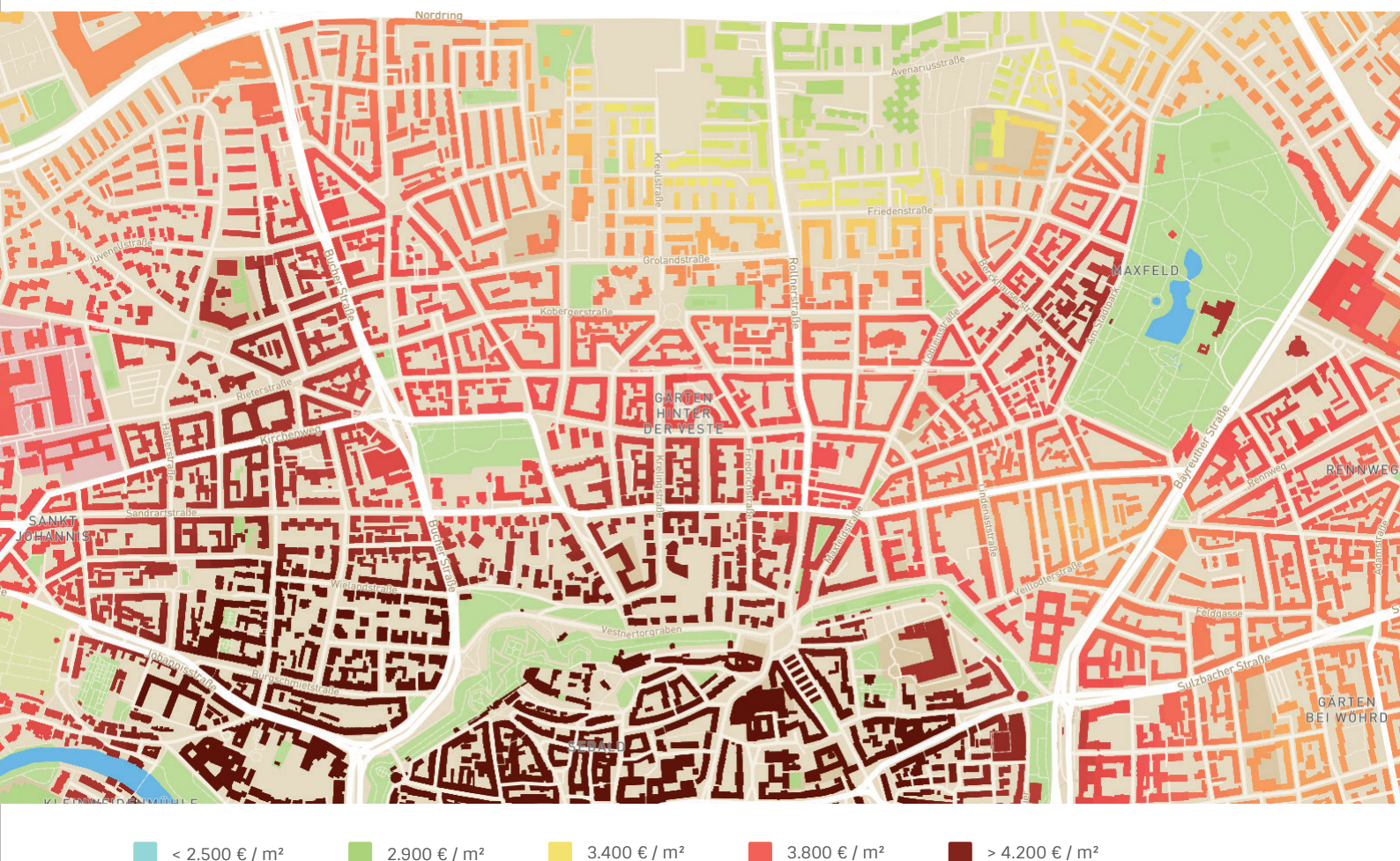
Lieben Sie die Stadt, möchten Sie Ihre Freizeit aber auch in der Natur verbringen? Dann sind Sie in den Stadtteilen Gärten hinter der Veste, Maxfeld, Prickheimerstraße und Uhlandstraße goldrichtig. Denn hier können Sie nicht nur die Natur genießen, sondern auch in Ruhe Ihre Seele baumeln lassen.

Im Stadtteil befindet so beispielsweise der Archivpark, auch Colleggarten genannt. Dieser umfasst insgesamt 22 Hektar und bietet neben dem Norisbrunnen verschiedene Sitzgelegenheiten und Wege, die zu Spaziergängen einladen. Im Bezirk Uhlandstraße selbst ist mit einer Fläche von 0,6 Hektar der Carett'scher Park verortet, in dem es auch einen Spielplatz für die Kleinsten gibt.

## Fazit

Während die Kauf- und Mietpreise in Gärten hinter der Veste steigen, sieht die Entwicklung in den anderen Stadtteilen gemischt aus: Die Kaufpreise für Neubau- und Bestandswohnungen sind in den vergangenen Jahren in den meisten Stadtteilen angezogen, die Mietpreise für Neubauwohnungen und Bestandswohnungen hingegen nur leicht bis moderat gestiegen.

Daher lohnt sich bei Immobiliengeschäften zurzeit besonders der Verkauf. Mit Vermietungen, vor allem von Neubauobjekten, lassen sich in Einzelfällen aber auch Spitzenpreise erzielen. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen Sie die Mietpreisbremse berücksichtigen.



## EINE NEUE PERSPEKTIVE

### Mit unserer High-Tec-Drohne präsentieren wir Ihre Immobilie

Durch modernste Technik lassen sich Immobilien schneller und einfacher verkaufen. Was vor einigen Jahren noch unmöglich schien, ist heute Bestandteil unseres Verkaufsmarketings. Mit unserer Drohne können wir dem Kunden nicht nur die Immobilie und das Grundstück präsentieren, sondern auch einen Blick auf die Umgebung werfen.

Ausgestattet mit einer Hasselblad-Kamera, die Fotos mit über 20 Megapixel und Videos in 4K-Auflösung erstellen kann, fertigen wir

Ihnen Aufnahmen an, die höchste Qualitätsansprüche erfüllen. Durch die hervorragende Kamera können wir Ihre Immobilie im Ganzen oder – dank Zoom – auf Wunsch auch im Detail perfekt in Szene setzen.

Die intelligente Technik unserer Drohne macht Ihre Immobilie erlebbar und bietet Immobilienverkäufern sowie Kaufinteressenten mehrere Vorteile. **Erstens:** Die Immobilie und Ihr Grundstück können aus der Luft eindrucksvoll präsentiert werden.

### Überlassen Sie es dem Profi

Drohnenaufnahmen darf nicht jeder anfertigen, denn dazu sind spezielle Voraussetzungen erforderlich. In Deutschland müssen sich Drohnen-Piloten registrieren, benötigen eine Drohnenplakette und müssen sich zudem an die Luftverkehrsordnung halten. Zudem ist für das Fliegen von Drohnen, außer in Ausnahmefällen, auch ein Drohnenführerschein erforderlich. An all diese Voraussetzungen halten wir uns natürlich. Außerdem benötigen wir das Einverständnis des Grundstückseigentümers, um Drohnenaufnahmen anzufertigen, das man sich gegebenenfalls einholen muss.

Spezielle Gründe können daher dazu führen, dass wir keine Drohnenaufnahmen für Sie anfertigen können. So dürfen wir beispielsweise nicht direkt über Autobahnen, Krankenhäusern oder Gefängnissen fliegen. Auch das Fliegen über Menschenansammlungen ist untersagt. Befindet sich Ihre Immobilie in der Nähe solcher Örtlichkeiten oder wird gerade ein Fest gefeiert, beraten wir Sie gerne über unser Vorgehen oder mögliche Alternativen. Sie sehen: Für das Fliegen einer Drohne ist eine Menge Know-how erforderlich. Daher ist es sinnvoll, dies einem Profi wie uns zu überlassen.



**Zweitens:** Werden Fotos von einer Immobilie angefertigt, können diese immer nur einen bestimmten Ausschnitt liefern – unsere Drohne aber zeigt alles. **Drittens:** Durch die 360°-Rotation lernt der Interessent sowohl die Immobilie als auch die Umgebung kennen. **Viertens:** Ein virtueller Flug über und um die Immobilie macht den Interessenten einfach mehr Spaß.

Drohnenaufnahmen eignen sich unter anderem für private Eigentümer, die exklusive Häuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungen oder Grundstücke verkaufen möchten. Darüber hinaus ist die Anfertigung oder das Anschauen von Drohnenaufnahmen aber auch für Bau-träger, Projektentwickler sowie für Investoren im In- und Ausland von Interesse. Sie können

auf diese Weise nicht nur einen Eindruck von den Immobilien zeigen oder gewinnen, sondern auch von der Lage beziehungsweise Infrastruktur vor Ort. Schließlich spielen auch diese Faktoren für die Kaufentscheidung eine maßgebliche Rolle.

Möchten Sie Ihre Immobilie zeitnah verkaufen und interessieren Sie sich daher für Drohnen-aufnahmen zur reichweitenstarken Immo-bilienvermarktung? Dann sprechen Sie uns an! Wir sagen Ihnen gerne, wann eine solche Art der Immobilien-Präsentation ratsam ist, zeigen Ihnen gerne einige Beispiele bereits erstellter Aufnahmen und fertigen auf Wunsch und nach Möglichkeit eine Tour aus der Vogel-perspektive für Sie in Nürnberg, Fürth, Erlan-gen, Schwabach sowie in der Umgebung an.





# SÜDÖSTLICHE AUßENSTADT

## Über die südöstliche Außenstadt

Zum statistischen Stadtteil Südöstliche Außenstadt zählen unter anderem die Stadtteile Dutzendteich, Rangierbahnhof-Siedlung sowie Langwasser und Altenfurt. Denkt man an das ehemalige Reichsparteitagsgelände, die Eisenbahnersiedlung sowie den ehemaligen amerikanischen Truppenübungsplatz, befinden sich hier geschichtsträchtige Orte.

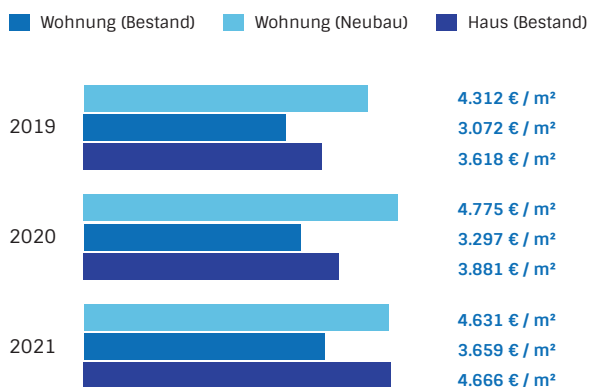
Doch wie entwickeln sich die Immobilienpreise im statistischen Stadtteil „Südöstliche Außenstadt“ im Allgemeinen? Für **Neubauwohnungen** wurden im Jahr 2021 durchschnittliche **Kaufpreise** von **4.631 Euro pro Quadratmeter** fällig. Im Vergleich zu 2020 sind sie somit gesunken, und zwar um rund 3,02 Prozent.

Die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** beliefen sich im Jahr 2021 auf durchschnittlich **3.659 Euro pro Quadratmeter** (rund +10,98 Prozent). Auch die **Kaufpreise** für



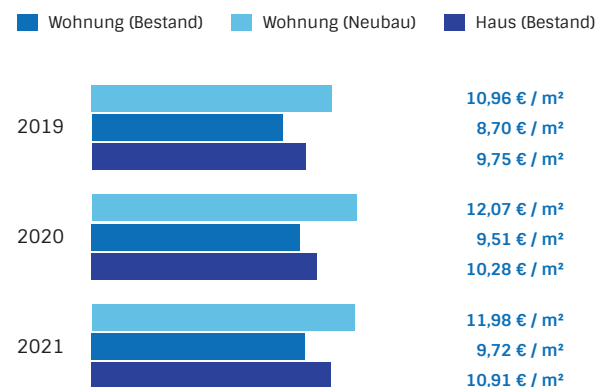
**Häuser** haben sich mit **4.666 Euro pro Quadratmeter** verteuert, und zwar um rund 20,23 Prozent. Die **Mieten für Neubauwohnungen** mit **11,98 Euro pro Quadratmeter** stagnierten in etwa (rund - 0,75 Prozent). Auch die **Mieten für Bestandswohnungen** stagnierten mit **9,72 Euro pro Quadratmeter** in etwa (rund - 2,21 Prozent). Die durchschnittlichen **Mieten für Häuser** beliefen sich auf **10,91 pro Quadratmeter** (rund + 6,13 Prozent).

## Kaufpreise



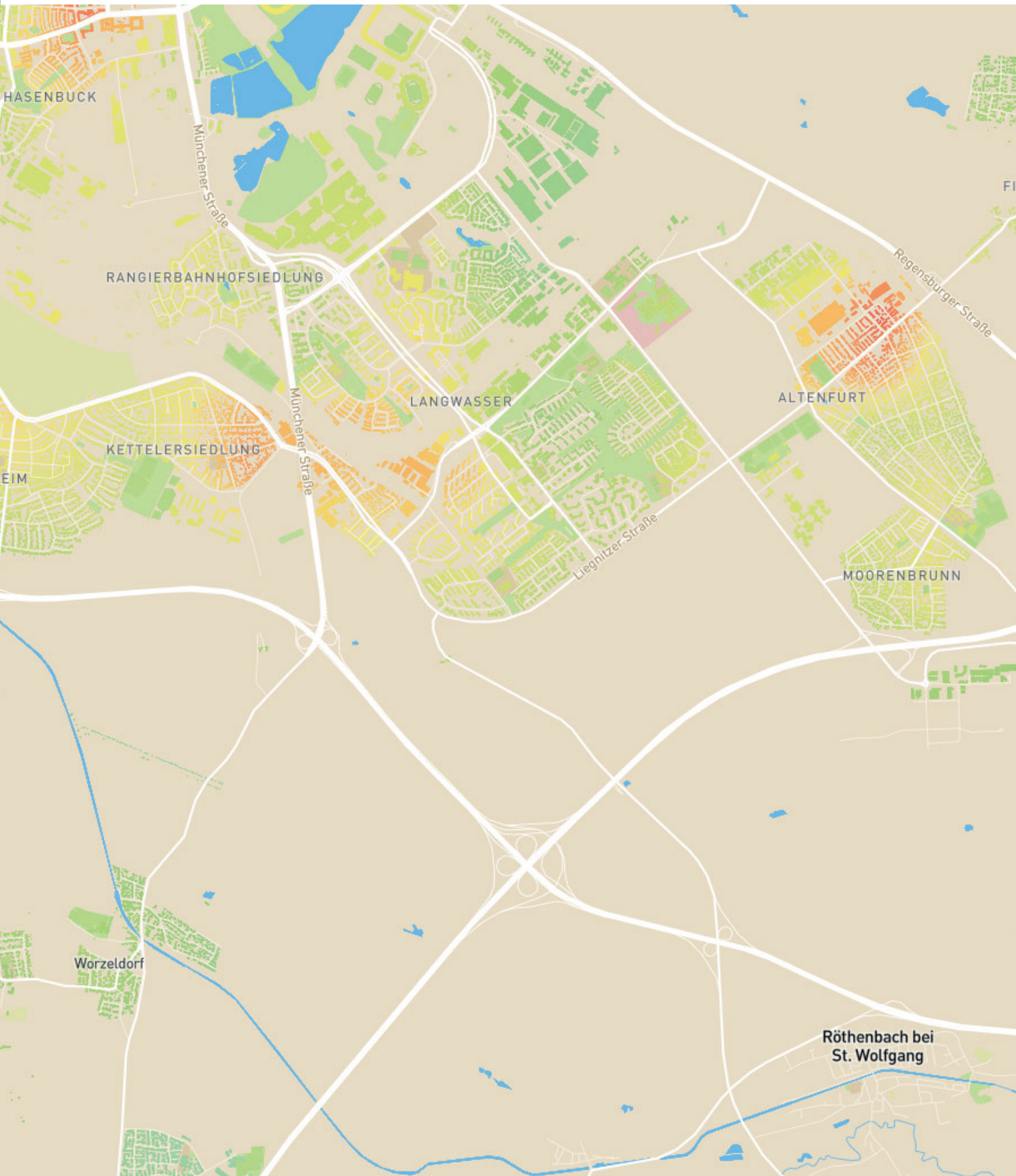
\* Preise pro Quadratmeter

## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.

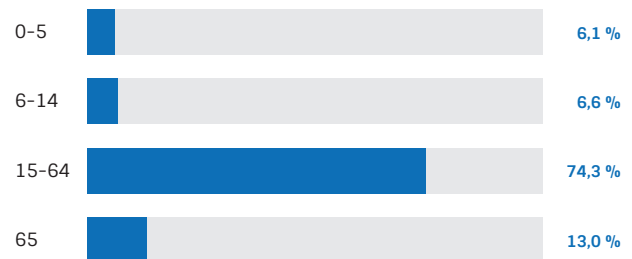


## DUTZENDTEICH

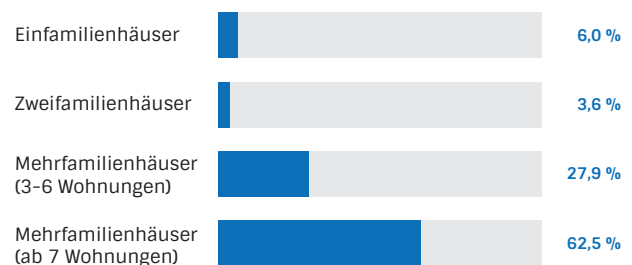
Die **Kaufpreise** im **statistischen Stadtteil Nürnberg Südöstliche Außenstadt**, wozu auch Dutzendteich gehört, sind für **Neubauwohnungen** im Jahr 2021 gesunken. Der Quadratmeterpreis für eine solche betrug etwa **4.631 Euro** (rund – 3,02 Prozent gegenüber 2020). **Wohnungen im Bestand** kosten in der Südöstlichen Außenstadt derzeit etwa **3.659 Euro je Quadratmeter** (rund 10,98 Prozent mehr als 2020).

Eine monatliche **Miete einer Neubauwohnung** liegt bei **11,98 Euro je Quadratmeter** (rund – 0,75 Prozent gegenüber 2020 und rund – 2,08 Prozent gegenüber 2019). **Bestandswohnungen** liegen im **Mietpreissegment** ab ca. **9,72 Euro Quadratmeter** (rund – 0,61 Prozent weniger als 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Dutzendteich

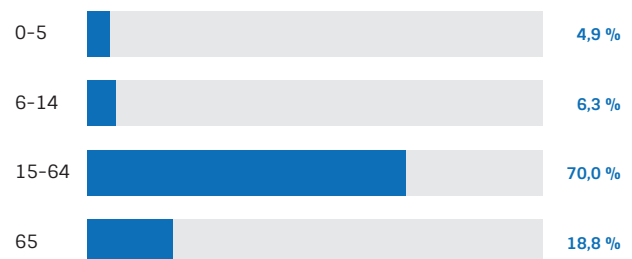


## ALTENFURT

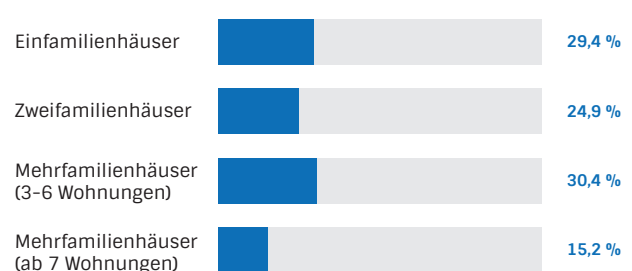
Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** liegen in Altenfurt/Moorenbrunn im Jahr 2021 bei durchschnittlich **4.463 Euro pro Quadratmeter** (rund + 16,38 Prozent gegenüber 2020). Die **Kaufpreise für Häuser** belaufen sich auf durchschnittlich **4.785 Euro pro Quadratmeter** und sind somit ebenfalls gestiegen (rund 22,57 Prozent mehr als 2020). Die **Mieten für Bestandswohnungen** betragen **10,00 Euro pro Quadratmeter** (+ 0,7 Prozent gegenüber 2020). **Häuser im Bestand** können im Jahr 2021 für durchschnittlich **10,50 Euro pro Quadratmeter** gemietet werden (rund + 12,66 Prozent im Vergleich zu 2020).

Zu Neubauwohnungen liegen nur wenig Daten vor, weshalb wir keine Angaben machen.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Altenfurt





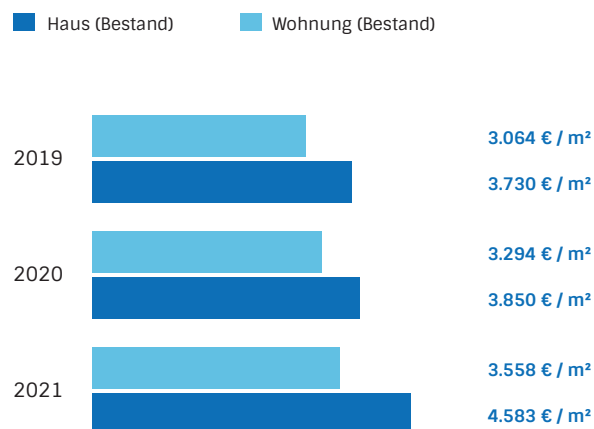




# LANGWASSER

## Kaufpreise

Zu den **Kaufpreisen für Neubauwohnungen** in Nürnberg-Langwasser liegen für das Jahr 2021 nur unzureichend Daten vor. Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** sind mit **3.558 Euro pro Quadratmeter** im Jahr 2021 gestiegen (rund + 9,17 Prozent gegenüber 2020). Für **Häuser im Bestand** müssen Kaufinteressenten mit durchschnittlich **4.583 Euro pro Quadratmeter** ebenfalls mehr bezahlen als 2020 (rund + 23,07 Prozent).

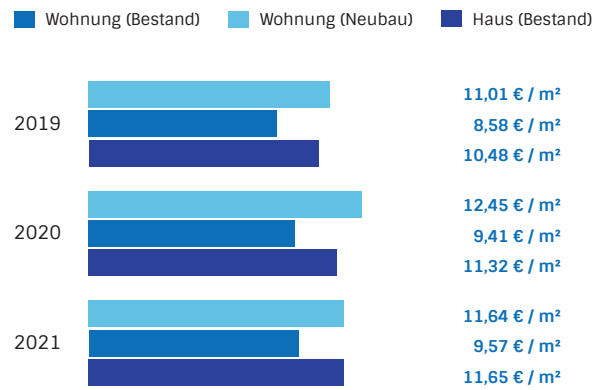


\* Preise pro Quadratmeter



## Mietpreise

Im Jahr 2021 liegt die monatliche **Miete für eine Neubauwohnung** in Nürnberg-Langwasser bei etwa **11,64 Euro je Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Abnahme von rund 5,83 Prozent gegenüber 2020. Die **Mietpreise für eine Bestandswohnung** belaufen sich auf etwa **9,57 Euro pro Quadratmeter** (rund + 1,81 Prozent gegenüber 2020). Die Mieten für Bestandshäuser liegen bei **11,65 Euro pro Quadratmeter** (rund 2,92 Prozent mehr als 2020).



\* Preise pro Quadratmeter

## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Langwasser zwischen

590 Euro/m² (GFZ:0,5) Am Harnischschlag und 1.100 Euro/m² (GFZ:0,9) Herbert-Hisel-Weg. Mit 910 Euro pro Quadratmeter muss man rund um den Hochvogelring, Schneefernerring (GFZ: 0,7) rechnen, mit 1.000 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 0,8) Max-Wönner-Straße und 920 Euro pro Quadratmeter werden in der Goldberger Straße (GFZ: 0,6) bezahlt. Eine baureife gewerbliche Baufläche kostet in der Thomas-Mann-Straße 290 € (G-4000). Gerne liefern wir Verkäufern weitere Informationen zu den Grundstückspreisen.

[www.immopartner.de/grundstueckspreise/](http://www.immopartner.de/grundstueckspreise/)



## Leben & Wohnen

Nürnberg-Langwasser wird oftmals mit hohen Wohnblöcken in Verbindung gebracht: Der Bezirk Langwasser Nordwest besteht zu knapp 90 Prozent aus Mehrfamilienhäusern ab 7 Einheiten, Langwasser Nordost zu knapp 67 Prozent. Allerdings findet man in Langwasser auch viele grüne Flecken und Wohngebiete mit Sackgassen, welche für Verkehrsruhe sorgen. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden viele Teile von Langwasser als Flüchtlingslager und Anlaufstelle für Asylsuchende genutzt. Die hohe Wohnbindung zeigt, dass viele Anwohner seit Jahrzehnten im Stadtteil leben. Dass Langwasser einen der höchsten Seniorenanteile in Nürnberg hat, ist daher nicht verwunderlich. Ca. 27 Prozent der Einwohner in Langwasser sind über 65 Jahre alt.

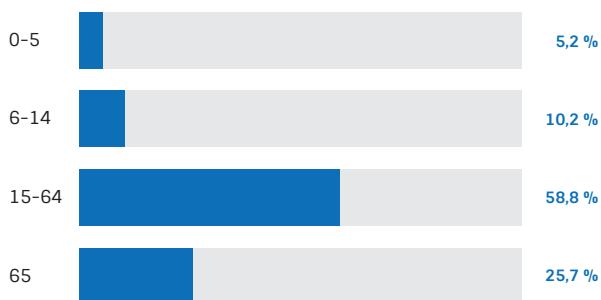
## Infrastruktur & Anbindung

Langwasser hat drei Autobahnanschlüsse: A6, A9 und A73. Zudem ist die öffentliche Verkehrsanbindung hervorragend. Über die U-Bahn-Linie U1, welche am U-Bahnhof „Langwasser Süd“ beginnt, besitzt der Stadtteil einen optimalen Anschluss an die Innenstadt sowie an die Bahnhöfe „Langwasser Mitte“ und „Langwasser Nord“. In Langwasser Mitte befindet sich außerdem ein Busbahnhof, an dem Stadtbuslinien viele Nürnberger Stadtteile anfahren.

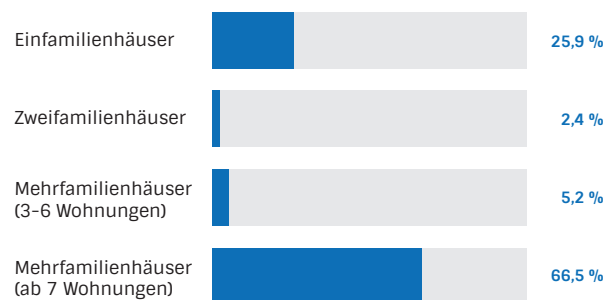
Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit haben sich schon vor Jahren viele Firmen in Langwasser angesiedelt. Noch heute finden sich zwischen den Wohngebieten in Langwasser zahlreiche Wirtschaftsbetriebe.

## LANGWASSER IN ZAHLEN

### Einwohner nach Altersgruppen



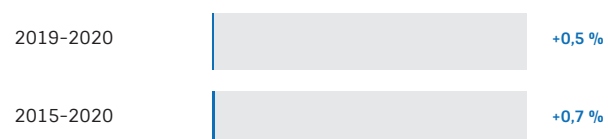
### Bebauung in Langwasser



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



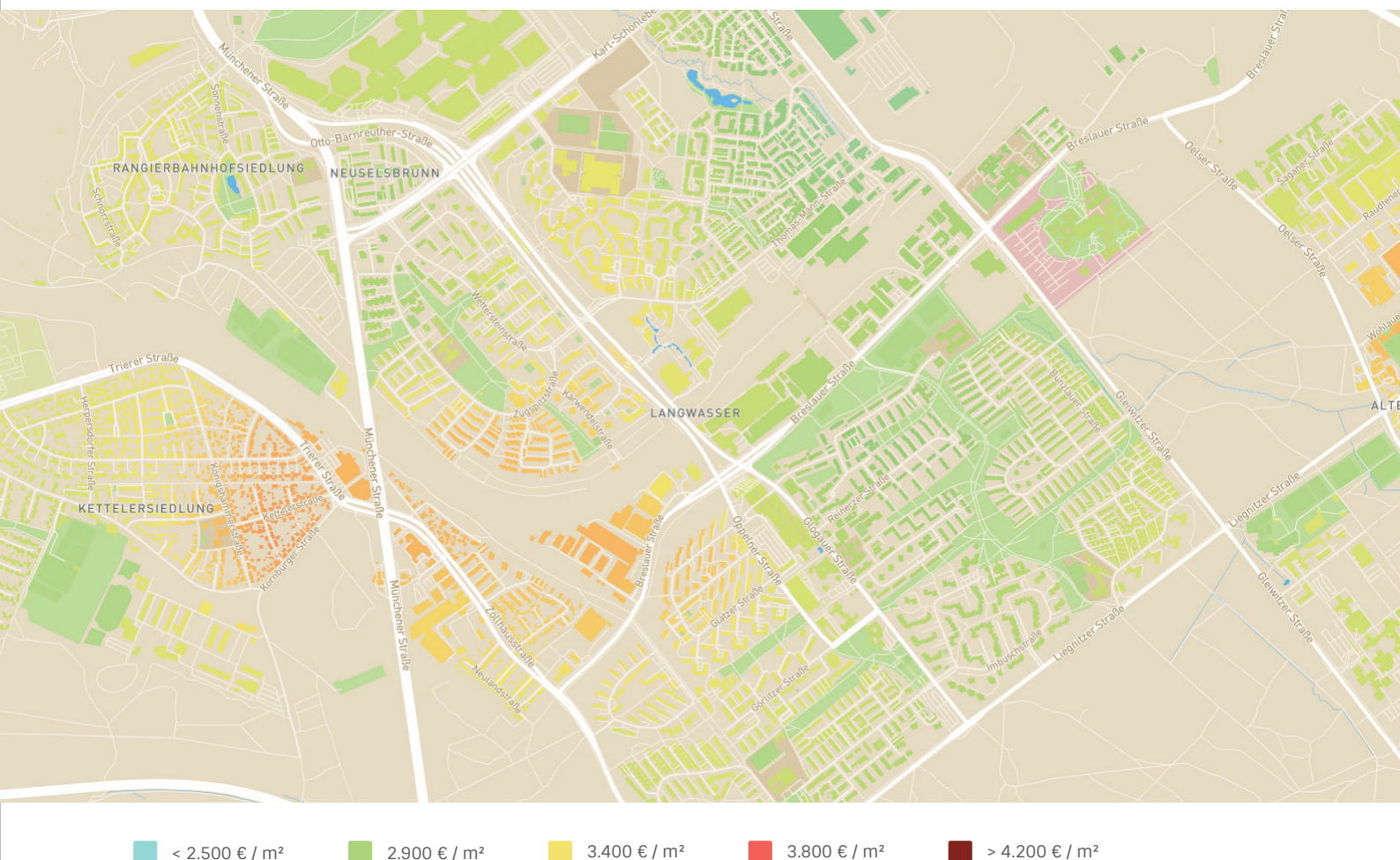
## Freizeit & Erholung

Im Herzen von Langwasser, am Heinrich-Böll-Platz, befindet sich eines der größten Gemeinschaftshäuser Deutschlands, welches ein Veranstaltungs- und Freizeitprogramm für alle Altersgruppen bietet. Außerdem betreibt das Gemeinschaftshaus ein Integrationsprogramm für Einwanderer der ehemaligen Sowjetunion. Mit drei katholischen und vier evangelischen Kirchengemeinden gibt es in Langwasser zudem ein buntes Gemeindeleben. Vielfältige Möglichkeit an Freizeitgestaltung bieten zudem das Franken-Center zum Shoppen, der Langwassersee, ein künstlich angelegtes Stillgewässer, und der Dutzendteich. Dieser lädt nicht nur zum Tretbootfahren ein, sondern ist auch für das Musikevent „Der Rock im Park“ oder das Norisringrennen bekannt.

## Neubauprojekte & Fazit

In Langwasser wurde und wird fleißig gebaut: Am ehemaligen Grundstück des alten Langwasserbads entstanden ca. 170 neue Wohneinheiten: Reihenhäuser und Eigentumswohnungen mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in Größen von 52 bis 149 Quadratmetern. Das „EichQuartier“ ist bereits abverkauft. Ein paar Straßen weiter, im Projekt Neusalzer Straße, sind auf insgesamt 2.300 Quadratmetern 36 Wohneinheiten errichtet worden. Zudem ist in der Salzbrunner Straße bis Ende 2022 der Neubau eines Pflegeheimes geplant.

In Langwasser ziehen die Kauf- und Mietpreise an. Ausnahme bilden hier lediglich die Mietpreise für Neubauwohnungen, die zuletzt um etwa 6 Prozent gesunken sind.



# SÜDLICHE AUSSENSTADT

## Über die südliche Außenstadt

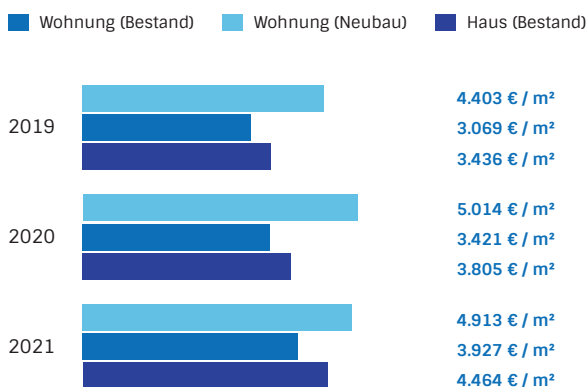
Zur südlichen Außenstadt in Nürnberg zählen z. B. Stadtteile wie Hasenbuck mit den Siedlungshäusern, Worzeldorf mit ganz speziellen Straßennamen und Maiach mit dem fast schon inseltypischen Charakter. Doch welche Immobilienpreise werden hier fällig?

Eine Neubauwohnung in der südlichen Außenstadt kostete 2021 durchschnittlich 4.913 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zu 2020 sind die Preise um rund 2,01 Prozent gesunken. Wohnungen im Bestand waren 2021 für 3.927 Euro pro Quadratmeter zu haben. Gegenüber 2020 entspricht das einer prozentualen Steigerung von rund 14,79 Prozent. Häuser im Bestand konnten 2021 für durchschnittlich 4.464 Euro pro Quadratmeter erworben werden – rund 17,32 Prozent mehr als 2020. Bei den Mieten ist eine ähnliche Entwicklung zu erkennen: Neubauwohnungen in der südlichen Außenstadt waren für durch-



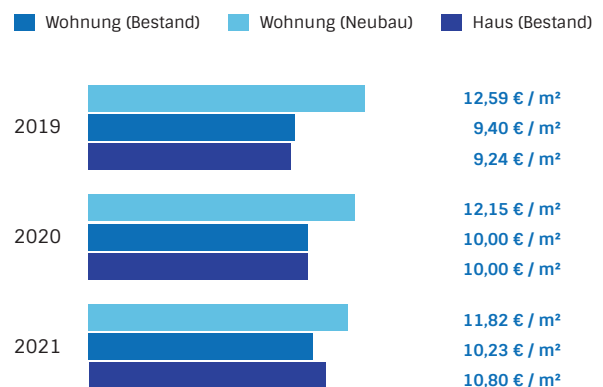
schnittlich 11,82 Euro zu haben (rund – 2,72 Prozent gegenüber 2020). Die Mietpreise für Bestandswohnungen lagen im Jahr 2021 bei 10,23 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer prozentualen Steigerung um 2,3 Prozent gegenüber 2020. Häuser im Bestand konnten für durchschnittlich 10,80 Euro pro Quadratmeter gemietet werden. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Häusermieten also um 8 Prozent gestiegen.

## Kaufpreise



\* Preise pro Quadratmeter

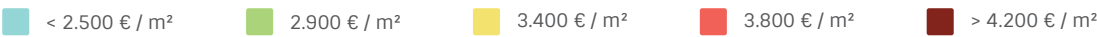
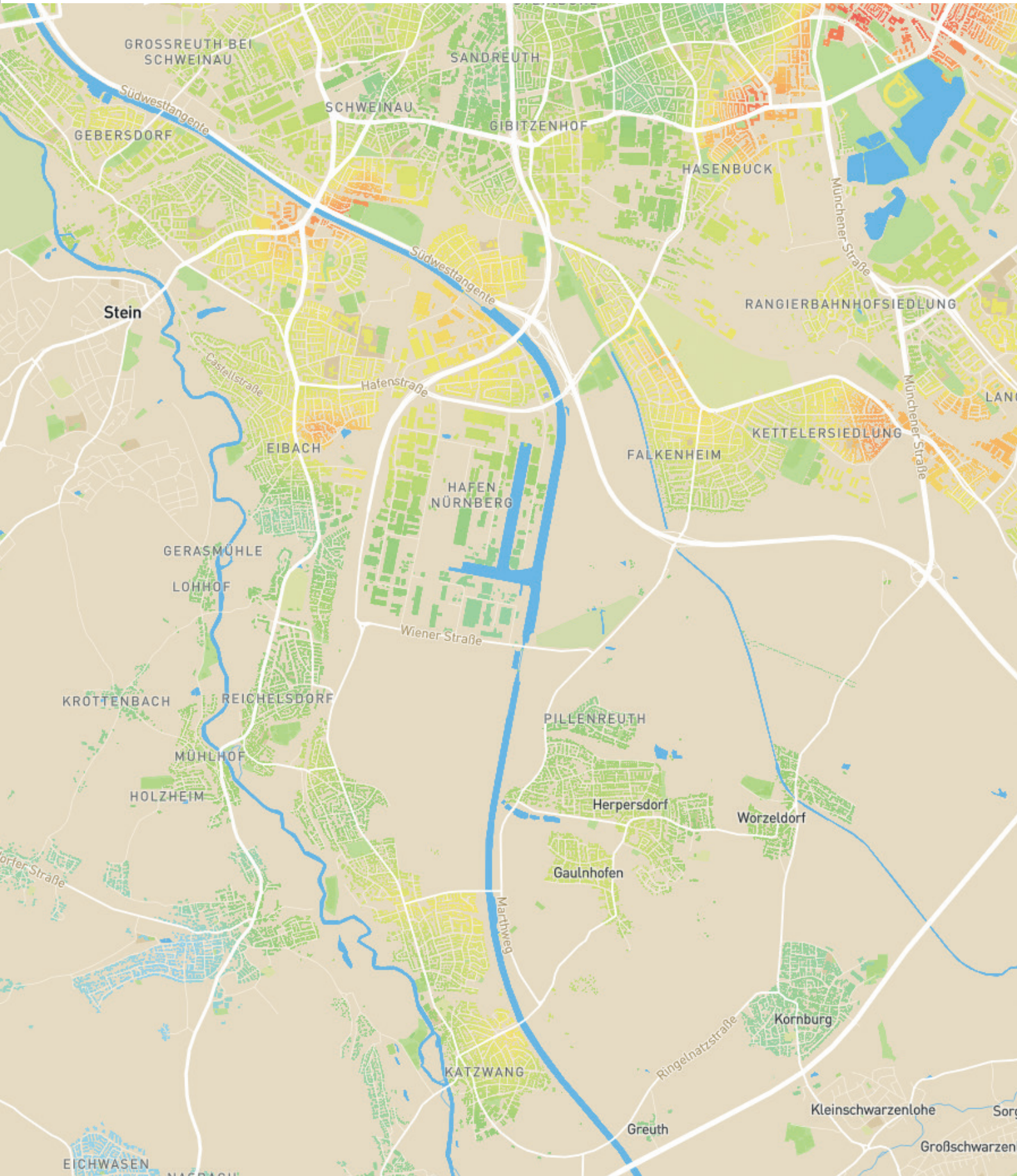
## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.

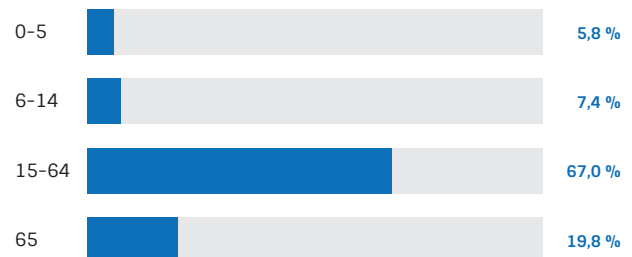




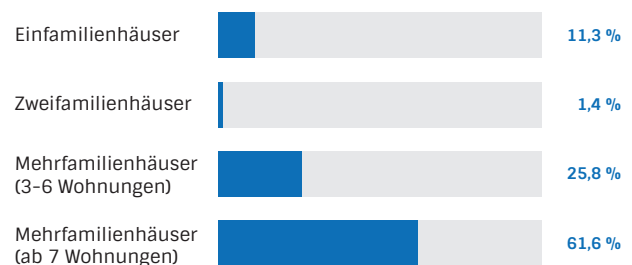
## HASENBUCK

Die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** in Hasenbuck lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich **4.091 Euro pro Quadratmeter** (rund + 25,3 Prozent im Vergleich zu 2020). **Häuser** in Hasenbuck haben 2021 Kaufpreise von rund **3.548 Euro pro Quadratmeter** erzielt. Um einen Vorjahresvergleich zu ziehen, liegen zu wenig Daten vor, genauso wie zu den Kaufpreisen für Neubauimmobilien. Die **Mieten** für **Neubauwohnungen** lagen zuletzt bei rund **13,00 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen ebenfalls zu wenig Daten vor. **Bestandswohnungsmieten** in Hasenbuck betrugen 2021 durchschnittlich **10,11 Euro pro Quadratmeter** (rund + 7,55 Prozent gegenüber 2020). Zu Häusermieten liegen zu wenig Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



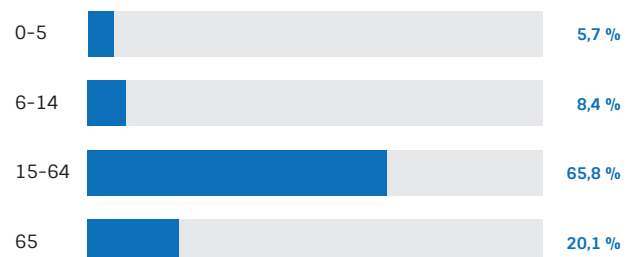
### Bebauung in Hasenbuck



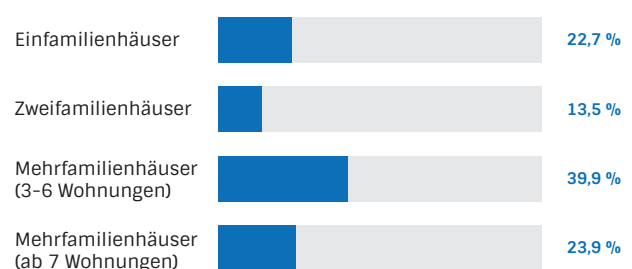
## WERDERAU

Der durchschnittliche **Kaufpreis** für eine **Neubauwohnung** in Werderau lag im Jahr 2021 bei **5.328 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor. Eine **Bestandswohnung** war in Werderau 2021 für durchschnittlich **3.909 Euro** zu haben (rund 27,5 Prozent mehr als 2020). **Häuser im Bestand** kosteten durchschnittlich **4.424 Euro pro Quadratmeter** (rund - 0,27 Prozent gegenüber 2020). Die **Mieten** für **Neubauwohnungen** belaufen sich auf **12,89 Euro** pro Quadratmeter. Für das Vorjahr liegen zu wenig Daten vor. Die **Mieten** für **Bestandswohnungen** in Werderau lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich **11,04 Euro pro Quadratmeter** (rund + 11,18 Prozent gegenüber 2020). Zu den Mietpreisen für Häusern liegen zu wenig Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Werderau

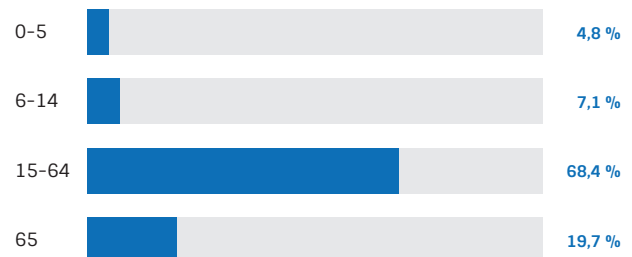


## MAIACH

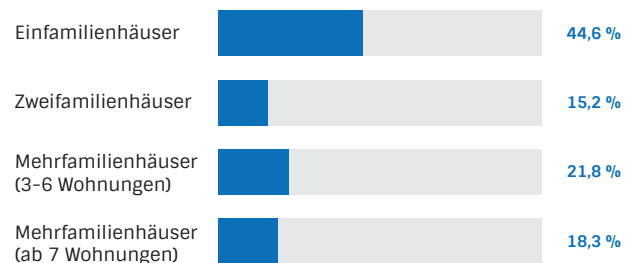
Die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** in Maiach betrugen im Jahr 2021 durchschnittlich **4.158 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 sind die Kaufpreise somit um rund 9,77 Prozent gesunken. Die Kaufpreise für **Häuser im Bestand** lagen 2021 bei **5.282 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 entspricht dies einer Steigerung um rund 16,22 Prozent. Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen zu wenig Informationen vor.

Die **Mieten** für **Bestandswohnungen** lagen bei **11,20 Euro pro Quadratmeter** (rund 12 Prozent gegenüber 2020). Zu den **Mieten** für **Neubauwohnungen** liegen nicht genügend Daten vor. Zu den Mietpreisen für Häuser liegen ebenfalls zu wenig Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



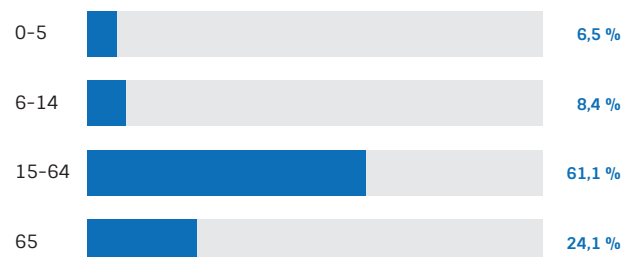
### Bebauung in Maiach



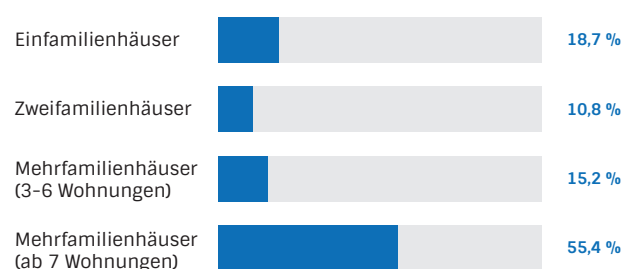
## REICHELSDORF

Die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** in Reichelsdorf lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich **3.776 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 entspricht das einer Steigerung von rund 4,57 Prozent. Für **Häuser im Bestand** betrugen die Kaufpreise rund **4.067 Euro pro Quadratmeter** (rund + 10,31 Prozent gegenüber 2020). Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen zu wenig Daten vor. Die **Mietpreise** für **Bestandswohnungen** in Reichelsdorf beliefen sich 2021 auf ca. **10,11 Euro pro Quadratmeter** (rund + 7,16 Prozent gegenüber 2020). **Häuser im Bestand** waren für **10,59 Euro** zu mieten (rund - 3,64 Prozent). Die **Mieten** für **Neubauwohnungen** betrugen **9,38 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen keine aussagekräftigen Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Reichelsdorf

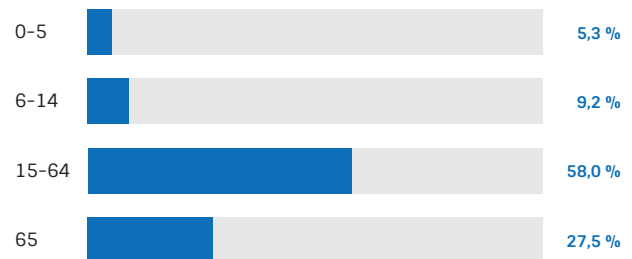




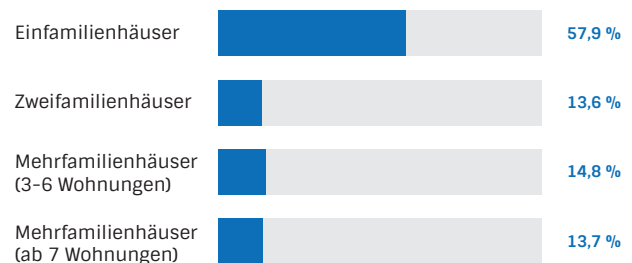
## KORNBURG/WORZELDORF

Die **Kaufpreise** für eine **Bestandswohnung** beliefen sich in Kornburg/Worzeldorf im Jahr 2021 auf **4.038 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 entspricht das einer prozentualen Abnahme von rund 2,23 Prozent. Die **Kaufpreise** für **Häuser im Bestand** lagen 2021 bei **4.508 Euro pro Quadratmeter** (rund + 20,15 Prozent gegenüber 2020). Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen zu wenig Daten vor. Die **Mietpreise** für **Bestandswohnungen** in Kornburg/Worzeldorf betrugen durchschnittlich **10,00 pro Quadratmeter** (rund + 4,38 Prozent gegenüber 2020). Die **Mieten für Häuser** beliefen sich auf **10,85 Euro pro Quadratmeter** (rund + 8,5 Prozent). **Neubauwohnungen** waren für **11,20 Euro pro Quadratmeter** zu bekommen (rund + 2,56 Prozent gegenüber 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



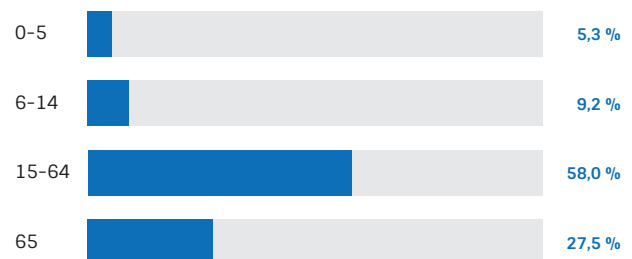
### Bebauung in Kornburg



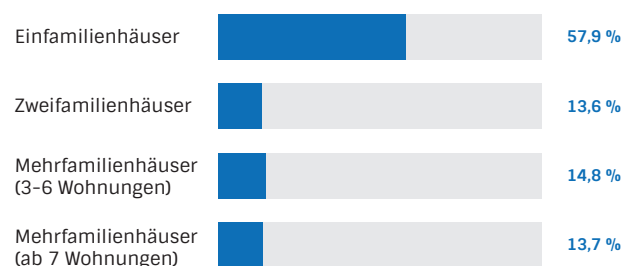
## BODENRICHTWERTE

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Immobilie für Wohnen und Gewerbe in **Worzeldorf** ca. **710 Euro pro Quadratmeter** (Worzeldorfer Hauptstraße; GFZ M: 0,5). Mit **800 Euro pro Quadratmeter** muss man für ein Grundstück für Wohnen und Gewerbe am Worzeldorfer Kirchsteig (GFZ M: 0,5) rechnen. Für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** werden An der Breiting (GFZ: 0,6) **880 Euro pro Quadratmeter** fällig und **760 Euro pro Quadratmeter** in der Habermannstraße (GFZ: 0,4). In **Kornburg** werden für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** ca. zwischen **730 Euro** (Wassermannstraße; GFZ: 0,7) und **800 Euro pro Quadratmeter** (Röderweg; GFZ: 0,7) fällig.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Worzeldorf

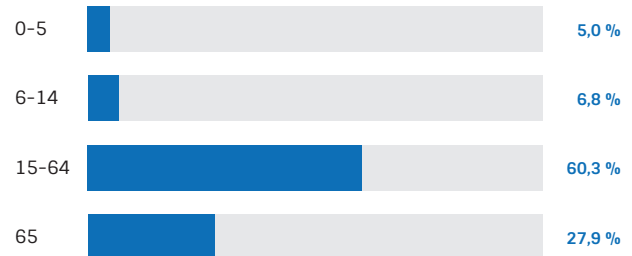


## GARTENSTADT

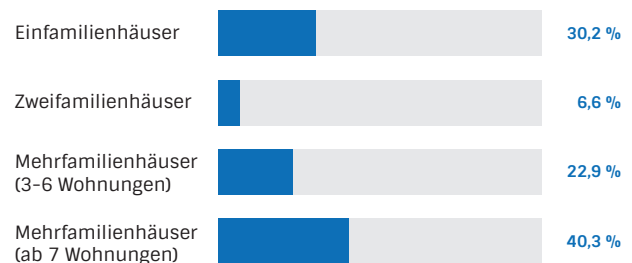
Zu den Kaufpreisen in Gartenstadt liegen aktuell zu wenig Daten vor. Gartenstadt zählt aber zum statistischen Stadtteil südliche Außenstadt, auf den wir hiermit verweisen möchten (S. 56).

Dafür verraten wir Ihnen mehr zu den Bodenrichtwerten in Gartenstadt: Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Gartenstadt ca. zwischen **640 Euro** (Paumannstraße/Julius-Loßmann-Straße, GFZ: 0,4) und **740 Euro pro Quadratmeter** (Falkenhorst/Im Winkel, GFZ: 0,6). Wohnimmobilien mit einer höheren GFZ sind ab **910 Euro pro Quadratmeter** zu haben (Karl-Rorich-Straße/Pachelbelstraße, GFZ: 0,7).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Gartenstadt



### MODERN WOHNEN IM GRÜNEN:

## Willkommen in den Fuchsgärten

Das Beste aus zwei Welten: Die Fuchsgärten im idyllischen Nürnberg-Boxdorf verbinden Ruhe und Natur mit den Vorzügen der lebendigen Metropolregion.

- **102 Eigentumswohnungen:**  
ca. 37–140 m² Wohnfläche, 1–4 Zimmer
- **10 Stadthäuser:**  
Typ 1: 127 m² Wohnfläche, 4 Zimmer  
Typ 2: 155 m² Wohnfläche, 6 Zimmer
- **Tiefgaragenstellplätze**

#### Weitere Informationen

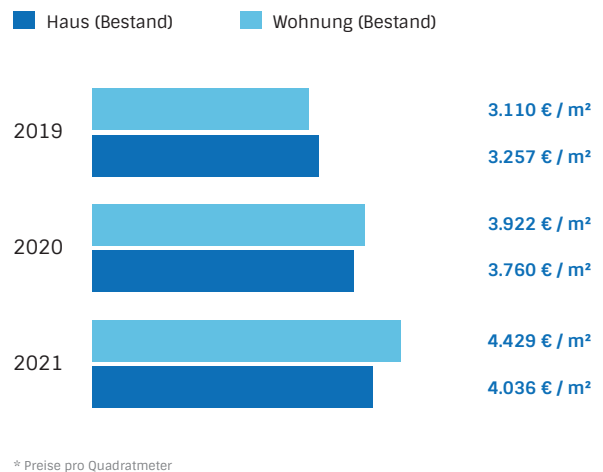
www.fuchsgaerten-nuernberg.de  
Tel.: 0911 990094-56



# KATZWANG

## Kaufpreise

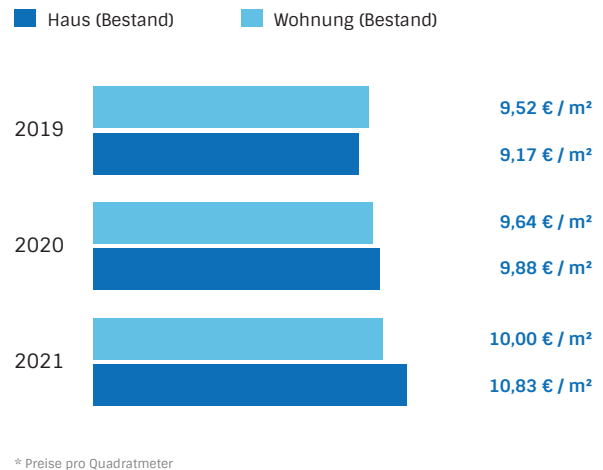
Die **Kaufpreise** für **Wohnungen im Bestand** in Katzwang beliefen sich im Jahr 2021 auf durchschnittlich **4.429 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 12,93 Prozent gegenüber 2020. Die **Kaufpreise** für **Häuser im Bestand** lagen bei **4.036 Euro pro Quadratmeter** (rund + 7,34 Prozent gegenüber 2020). Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen zu wenig Daten vor, weshalb wir diese nicht nennen. Im statistischen Stadtteil südliche Außenstadt, zu dem Katzwang gehört, liegen diese bei 4.913 Euro pro Quadratmeter.





## Mietpreise

Für **Wohnungen im Bestand** zahlten Mieter in Katzwang im Jahr 2021 rund **10,00 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 3,73 Prozent gegenüber 2020. Die **Mietpreise** für **Häuser im Bestand** lagen durchschnittlich bei **10,83 Euro pro Quadratmeter** und haben sich von 2020 auf 2021 somit ebenfalls verteuert, und zwar um rund 5,06 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die **Mieten** für **Neubauwohnungen** in Katzwang belaufen sich auf durchschnittlich **11,82 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor.



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Nürnberg-Katzwang

an der Tilsiter Straße 910 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 0,8). In der Penzendorfer Straße werden ca. 690 Euro pro Quadratmeter fällig (GFZ: 0,5).

Möchten Sie Ihre Immobilie mit unserer Hilfe verkaufen, führen wir gerne eine Wertermittlung für Sie durch. Bei dieser berücksichtigen wir neben dem Bodenrichtwert noch zahlreiche weitere Kriterien, die den Immobilienwert bestimmen. Selbstverständlich ist die Wertermittlung kostenfrei für Sie. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin, **Tel. (0911) 47 77 60 16**.

## Leben & Wohnen

Der Stadtteil Katzwang liegt direkt am Wasser, zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Rednitz. Im Jahr 1979 gab es ein schweres Unglück, als der Damm des Main-Donau-Kanals brach und das Dorf mit ca. 350 Millionen Liter Wasser überflutete. Dabei wurden 120 Häuser beschädigt. Seither ist das Leben in Katzwang ruhig und das Dorf wächst weiter.

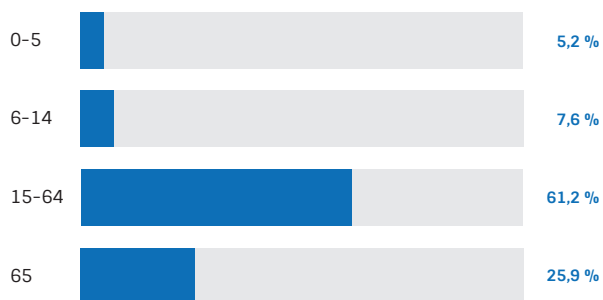
Auch wenn auf dem Stadtteilwappen eine Katze mit Bischofsstab zu sehen ist, hat die Namensgebung nichts mit dem Tier zu tun. Der Stadtteil verdankt seinen Namen einem gewissen „Wang“ aus dem Volksstamm „Chatten“, der von Karl dem Großen (ca. 748-814) angesiedelt wurde. Aus der Personenbeschreibung „Chatten Wang“ ist letzten Endes „Katzwang“ entstanden.

## Infrastruktur & Freizeit

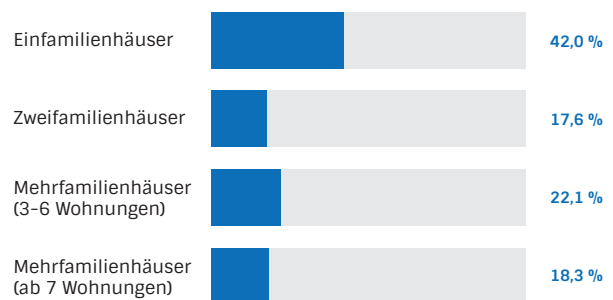
Der grüne Randbezirk Katzwang hat eine sehr gute Vernetzung der öffentlichen Verkehrsanbindung. Mit der S-Bahn ist man in 15 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof, mit dem Bus in ca. 30 Minuten. Kindergärten, Grund- und Mittelschulen befinden sich in der Nähe und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der TSV Katzwang 05 bietet den Sportliebhabern ein reichliches Sportangebot: von Fußball bis Schwimmen. Auch für Naturliebhaber finden sich hier ungeahnte Möglichkeiten: Wanderwege an den Rednitzauen oder Radwege entlang des Main-Donau-Kanals. Auch wenn vom alten Dorfkern nicht viel übrig geblieben ist, bleibt Katzwang doch ein Stück Dorf. Besucht man die Kirchweih, spürt man das dörfliche Flair.

## KATZWANG IN ZAHLEN

### Einwohner nach Altersgruppen



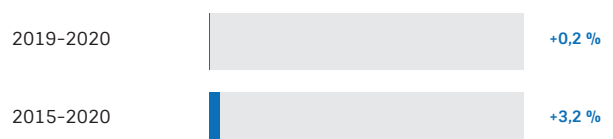
### Bebauung in Katzwang



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



## Neubauprojekte

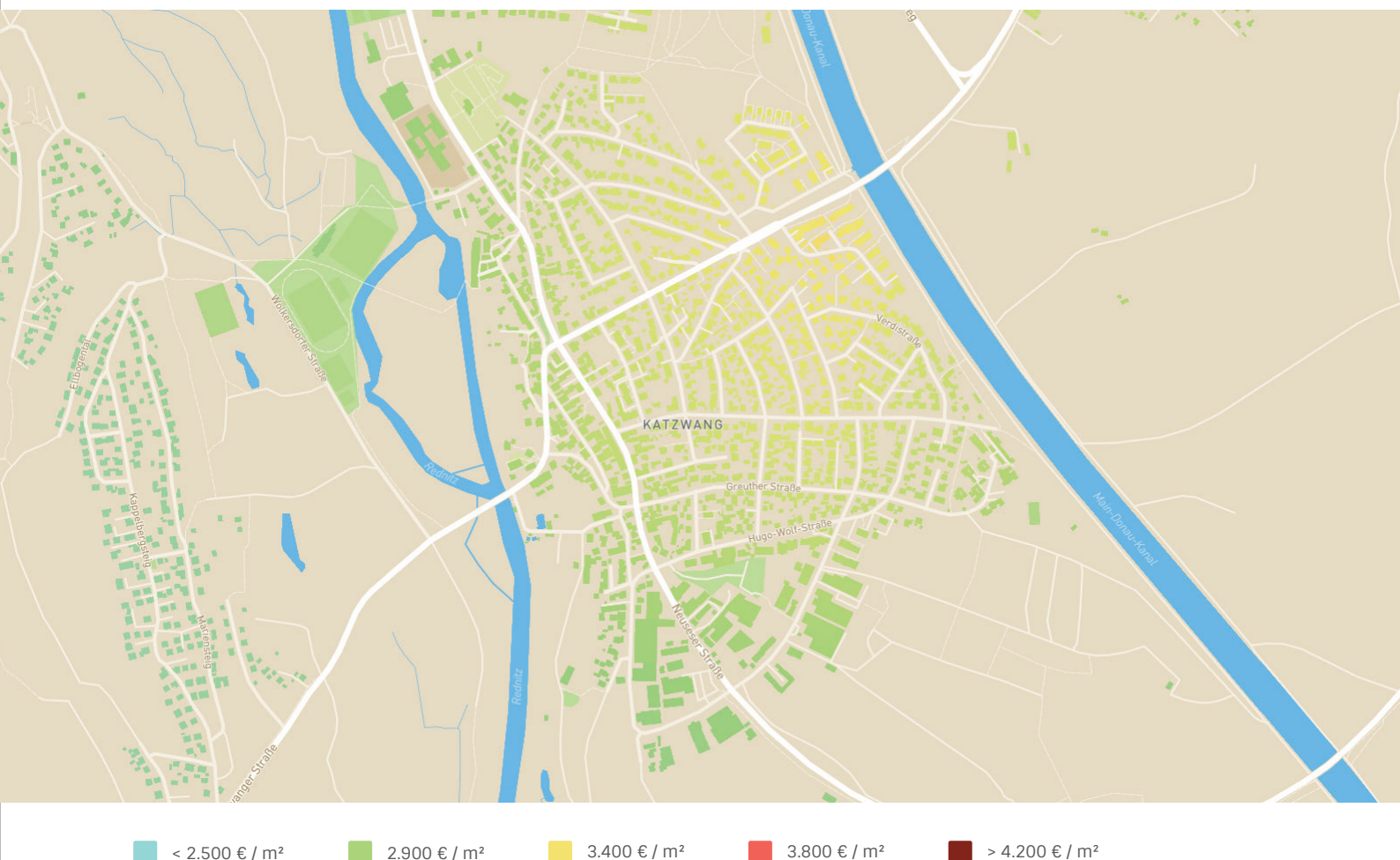
Die Nachfrage nach Wohnraum in Katzwang ist groß, das Angebot klein. Einige Investoren haben aber bereits reagiert: In der Heinrich-Held-Straße entstanden kürzlich drei Wohngebäude (41 Mietwohnungen) inklusive Außenanlage. Das Wohnareal ist sowohl auf Singles als auch auf Paare mit Kindern gleichermaßen ausgerichtet. Es handelt sich hierbei um ein Modellvorhaben des St.-Gundekar-Werks, bei dem günstiger und zugleich ökologisch und sozial nachhaltiger Wohnungsbau geschaffen werden sollte.

In der Hugo-Wolf-Straße 6 sind beim Bauprojekt „Hugo in Katzwang“ 28 neue Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen ca. 59 und 157 Quadratmetern entstanden.

## Fazit

Möchten Sie in Katzwang oder im statistischen Stadtteil südliche Außenstadt Ihre Bestandswohnung oder Ihr Haus verkaufen oder vermieten, haben Sie gute Karten: Fast überall sind die Kauf- und Mietpreise für diese gestiegen oder in etwa auf dem selben Niveau geblieben.

Informieren Sie sich gerne über unsere aktuellen Immobilienangebote in Katzwang oder in anderen Stadtteilen Nürnbergs. Erfahren Sie auch mehr über unsere Leistungspakete für Vermieter (siehe auch S. 94/95), falls Sie als Kapitalanleger bereits im Besitz einer Immobilie sind oder vorhaben, eine solche zu erwerben und zu vermieten. Sie erreichen uns telefonisch unter **(0911) 47 77 60 16**.





# SÜDWESTLICHE AUßENSTADT

## Über die Südwestliche Außenstadt

Zum statistischen Stadtteil Südwestliche Außenstadt zählen unter anderem die Stadtteile Hohe Marter, Röthenbach West, Eibach, Krottenbach und Mühlhof. Werden diese Stadtteile gesammelt betrachtet, lagen die Kaufpreise für Neubauwohnungen im Jahr 2021 bei 6.342 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber 2020 sind die Kaufpreise für Neubauwohnungen somit um rund 15,73 Prozent gestiegen. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen beliefen sich auf 4.022 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 14,29 Prozent. Häuser im Bestand waren 2021 für 4.371 Euro pro Quadratmeter zu haben (rund + 15,06 Prozent).

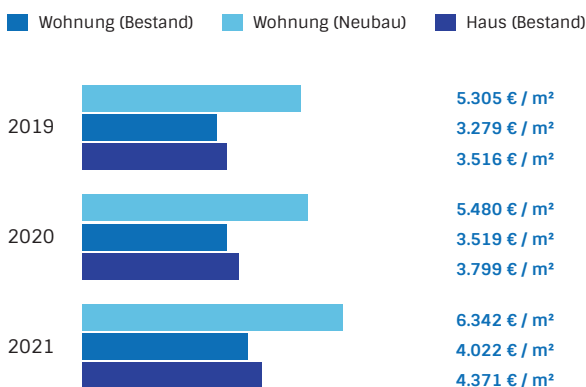
Die Mieten für Neubauwohnungen in der Südwestlichen Außenstadt betrugen 12,01 Euro pro Quadratmeter und liegen damit etwa auf dem Vorjahresniveau. Für Bestandswohnungen belaufen sich die Mieten auf 10,13 pro



Quadratmeter (rund + 1,3 Prozent). Die Mieten für Häuser in der Südwestlichen Außenstadt lagen 2021 bei 11,06 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht gegenüber 2020 einer prozentualen Steigerung von rund 6,55 Prozent.

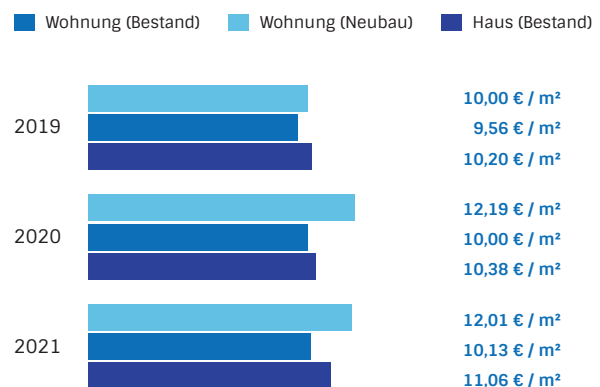
In der Südwestlichen Außenstadt befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei diese aktuell in Eibach besonders gefragt sind.

## Kaufpreise



\* Preise pro Quadratmeter

## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte meist nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.

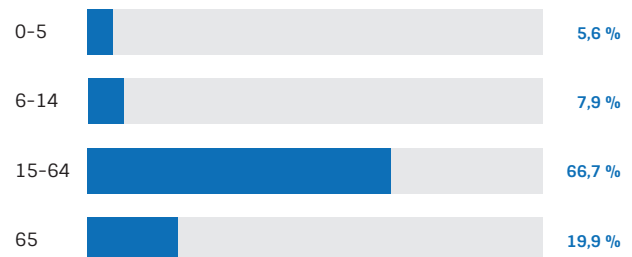


## HOHE MARTER

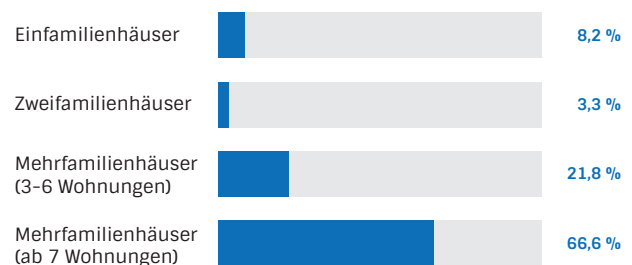
Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** im Stadtteil Hohe Marter beliefen sich im Jahr 2021 auf **4.270 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 entspricht das einer prozentualen Steigerung von rund 30,78 Prozent. Die **Kaufpreise für Häuser (Bestand)** lagen bei **4.483 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich sowie für die Kaufpreise zu Neubauwohnungen liegen zu wenig Informationen vor. Die **Mieten für Bestandswohnungen** im Stadtteil lagen bei **9,66 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht gegenüber 2020 einer prozentualen Abnahme von rund 2,91 Prozent.

Zu den Mieten für Häuser und Neubauwohnungen liegen uns aktuell nicht genügend Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



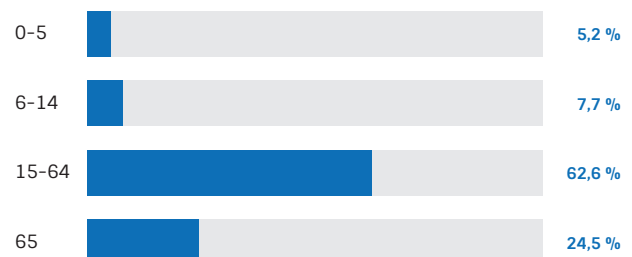
### Bebauung in Hohe Marter



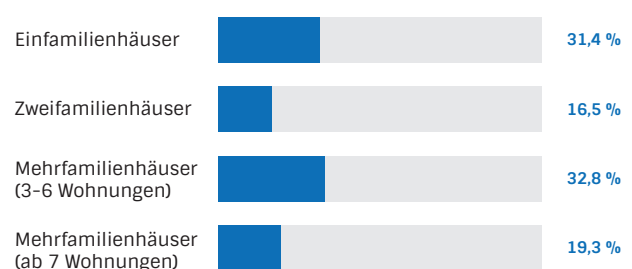
## EIBACH

Für **Neubauwohnungen** in Eibach betrugen die **Kaufpreise** im Jahr 2021 **5.696 Euro pro Quadratmeter** (+ 2,12 Prozent gegenüber 2020). Die **Kaufpreise für Wohnungen im Bestand** lagen bei **4.121 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 6,49 Prozent (im Vergleich zu 2020). Die **Kaufpreise für Häuser** beliefen sich auf **4.254 Euro pro Quadratmeter**, rund 9,92 Prozent mehr als 2020. Die **Mieten für Neubauwohnungen** lagen bei **12,37 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor. **Bestandswohnungen** konnten für **10,06 Euro pro Quadratmeter** gemietet werden (+ 0,6 Prozent mehr als 2020). Die **Mieten für Bestandshäuser** betrugen **11,11 Euro pro Quadratmeter** (rund + 12,11 Prozent).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Eibach





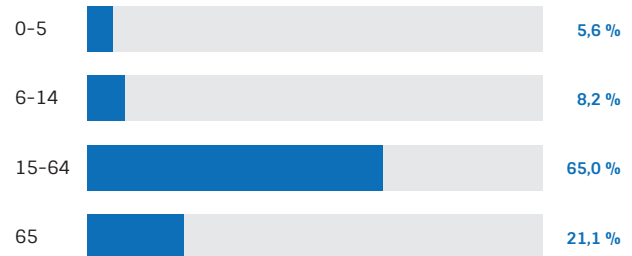
## KROTTENBACH

Zu Krottenbach liegen zu wenig Daten vor. Krottenbach gehört zum statistischen Stadtteil **Südwestliche Außenstadt**, auf den wir hiermit verweisen (S. 66).

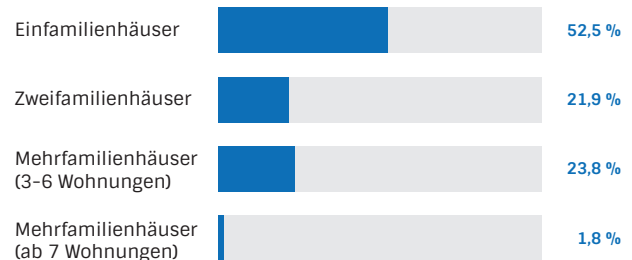
Dafür liefern wir Ihnen Bodenrichtwerte. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Krottenbach ca. **540 Euro pro Quadratmeter** (Höllenwiesenstraße, GFZ: 0,5).

Für ein erschlossenes Grundstück mit einer **Mischbebauung** aus Wohnen und Gewerbe werden ebenfalls **540 Euro pro Quadratmeter** fällig, und zwar an der Eckershofer Straße (GFZ M: 0,5).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Krottenbach



Wenn Ihr guter Geschmack nicht an der Terrassentür aufhört...

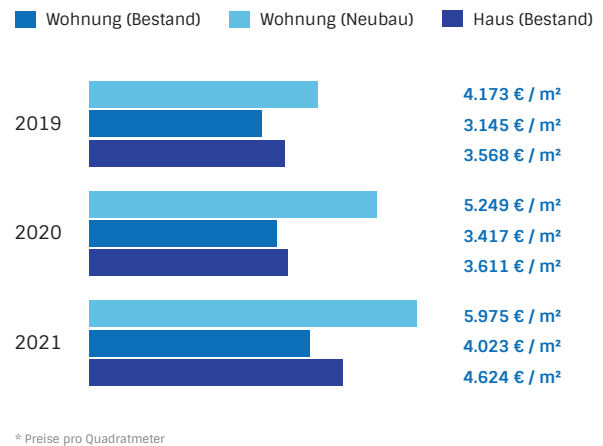
**FRIEDRICH**  
Living

High-End Gartenmöbel – trocken in 30 Minuten\*

# RÖTHENBACH OST & WEST

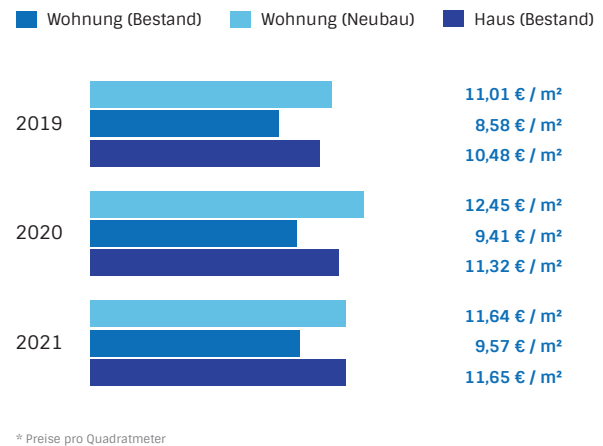
## Kaufpreise

Der **Kaufpreis** einer **Neubauwohnung** in Röthenbach Ost und Röthenbach West (zusammengefasst) lag im Jahr 2021 durchschnittlich bei rund **5.975 Euro pro Quadratmeter** (rund + 13,83 Prozent gegenüber 2020). Ein **Bestandshaus** war 2021 für ca. **4.642 Euro je Quadratmeter** zu bekommen (rund + 28,55 Prozent gegenüber 2020). Für eine **Wohnung im Bestand** mussten die (Ver-)Käufer mit ca. **4.023 Euro je Quadratmeter** kalkulieren (rund + 17,73 Prozent gegenüber 2020).



## Mietpreise

Die monatliche **Miete** einer **Neubauwohnung** in Röthenbach Ost und Röthenbach West (zusammengefasst) betrug im Jahr 2021 etwa **11,56 Euro je Quadratmeter** (rund + 5,09 Prozent gegenüber 2020). Für **Wohnungen im Bestand** wurden durchschnittliche Mieten von **10,28 pro Quadratmeter** fällig (rund + 1,68 Prozent gegenüber 2020). **Häuser im Bestand** waren durchschnittlich für einen **Mietpreis von 12,12 Euro pro Quadratmeter** zu haben (rund + 11,29 Prozent gegenüber 2020).



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Röthenbach zwischen

940 Euro pro Quadratmeter (Karl-Lehrburger-Straße, GFZ: 0,6) und 1.150 Euro pro Quadratmeter (Stolper Straße, GFZ: 0,8).

**Hinweis:** Aufgrund der Grundsteuerreform sind die Bodenrichtwerte mit Stichtag zum 1. Januar 2022 kürzlich vom Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg veröffentlicht worden. Eigentümer, die über den Immobilienverkauf nachdenken, und sich daher für weitere Bodenrichtwerte interessieren, können sich gerne bei uns über diese informieren, **Tel. (0911) 47 77 60 13**.



## Leben & Wohnen

Im Südwesten Nürnbergs liegt der Stadtteil Röthenbach, ganz in der Nähe der Rednitz und des Main-Donau-Kanals. Röthenbach bildet aufgrund seiner Größe zwei statistische Bezirke: Röthenbach Ost und Röthenbach West.

Seit dem Zweiten Weltkrieg ist die Einwohnerzahl in Röthenbach von ca. 2.000 auf knapp 21.000 gestiegen, wobei Röthenbach Ost ca. 58 Prozent mehr Einwohner beherbergt als Röthenbach West.

In Röthenbach West sind etwa 76 Prozent der Bebauung Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohnungen, während es sich in Röthenbach Ost bei ca. 63,1 Prozent der Bebauung um Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohnungen handelt.

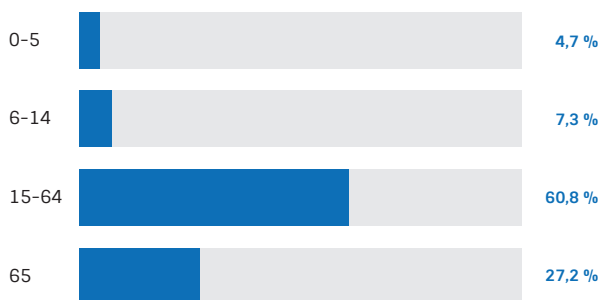
## Infrastruktur & Anbindung

Röthenbach punktet mit seiner Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten die naheliegenden Supermärkte sowie das Röthenbach-Center mit über 30 Fachgeschäften. Das Einkaufscenter beherbergt zudem eine Bowlingbahn, die einen tollen Freizeit- ausgleich bietet.

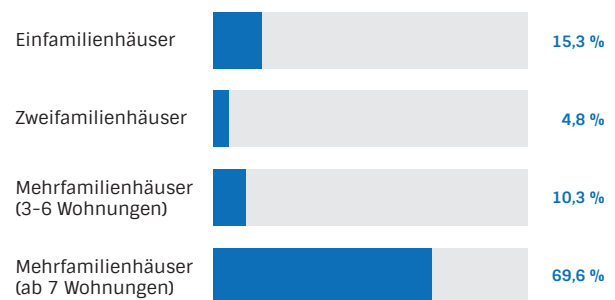
Für eine schnelle Verkehrsanbindung sorgt entlang der südöstlichen Grenze die Bundesstraße B14 sowie die Südwesttangente, die auf der anderen Seite des Main-Donau-Kanals verläuft. Rund 20 Minuten dauert die U-Bahn-Fahrt mit der U2 von Röthenbach zum Nürnberger Hauptbahnhof, dafür fährt diese im Fünfminutentakt. Mit dem Auto erreicht man den Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten.

## RÖTHENBACH IN ZAHLEN

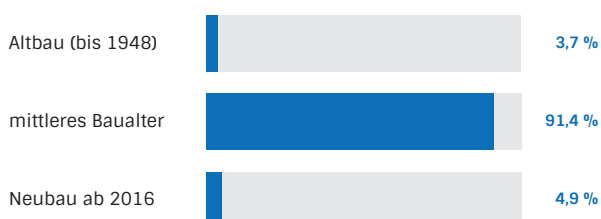
### Einwohner nach Altersgruppen



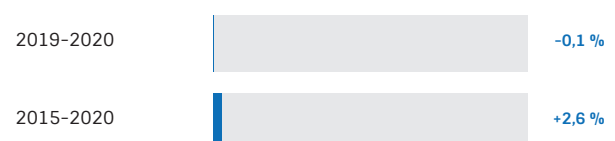
### Bebauung in Röthenbach



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



## Neubau

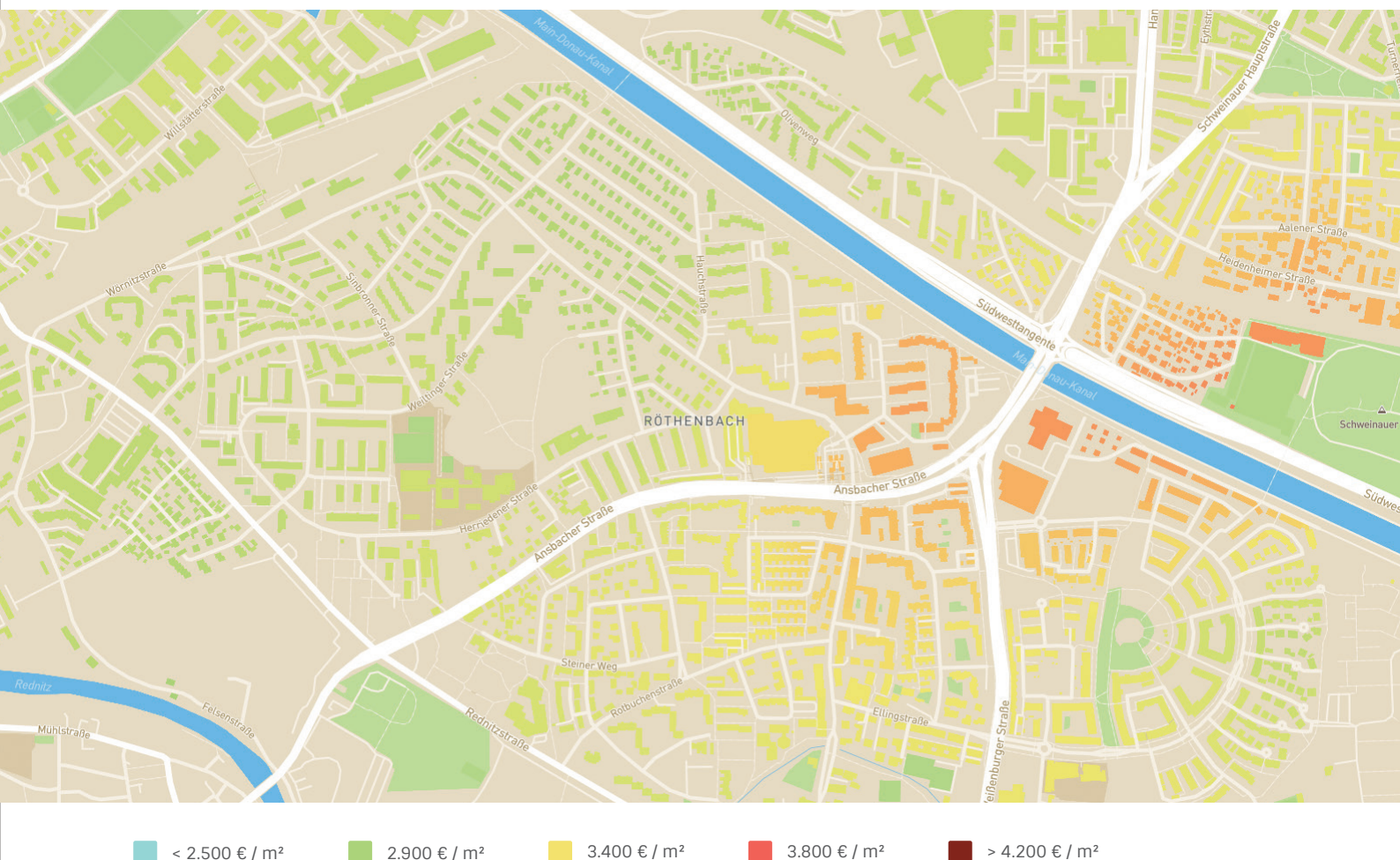
In der Colmberger Straße in Röthenbach sind vor Kurzem zwölf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 193 neuen Mietwohnungen der wbg entstanden. 97 der Mietwohnungen sind nach den Richtlinien der einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert. Interessenten benötigen für die Vermittlung einer EOF-Wohnung einen Wohnberechtigungsschein der Stadt Nürnberg. Es gibt Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen rund 38 und 100 Quadratmetern. Einige der Wohnungen sind barrierefrei.

Die Gesamtkosten für das Projekt, bei dem durch Fernwärme geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen anfallen sollen, beliefen sich laut wbg auf 39,7 Millionen Euro.

## Fazit

Die Kauf- und Mietpreise sind in Röthenbach West und Röthenbach Ost im vergangenen Jahr gestiegen. Mit Projekten wie den Neubauwohnungen an der Colmberger Straße wird jedoch darauf geachtet, auch den Einkommensschwächeren attraktiven Wohnraum zu bieten.

Im statistischen Bezirk Südwestliche Außenstadt lässt sich im Bezug auf die Kauf- und Mietpreise eine ähnliche Entwicklung feststellen wie in Röthenbach selbst: Die Kaufpreise für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Häuser sind gestiegen, ebenso die Mieten für Bestandswohnungen und Häuser. Die Mieten für Neubauwohnungen befinden sich jedoch auf dem Vorjahresniveau.



# IMMOBILIENBESICHTIGUNG MAL ANDERS

## Matterport-Kamera-Aufnahmen ermöglichen realitätsnahes Erleben

Als Immobilienmakler tun wir alles dafür, den passenden Verkäufer mit dem passenden Kaufinteressenten zusammenbringen – und das möglichst schnell. Unnötige Vor-Ort-Besichtigungstermine gilt es daher, nach Möglichkeit, zu vermeiden.

Deswegen fertigen wir für Eigentümer, die mit uns ihre Immobilie verkaufen möchten, eine sogenannte Immobilienpräsentation in 3D an, und zwar mithilfe unserer Matterport Pro-3D-Kamera aus dem Silicon-Valley.

Kaufinteressenten erhalten somit die Möglichkeit, sich schon vor einem Vor-Ort-Besichtigungstermin einen umfassenden Eindruck der Immobilie zu verschaffen.

Bei der Immobilienpräsentation in 3D können sie sich zum Beispiel auf ihrem Computer, ihrem Smartphone oder ihrem Tablet die Immobilie ansehen, von außen, aber auch von innen. Durch das Anklicken verschiedener Punkte in der Immobilie gelangen die Kaufinteressenten beispielsweise vom Wohnzimmer in die Küche.





Möglich ist es auch, aus den Fenstern zu blicken, sich die Decken anzusehen oder eventuell vorhandenes Inventar genauer zu betrachten.

Mit dem sogenannten Messungs-Modus können Kaufinteressenten zum Beispiel die Länge einer Wand nachmessen und prüfen, ob ihre Möbelstücke in die Immobilie passen.

Sagt den Kaufinteressenten die Immobilie nach der Immobilienpräsentation in 3D weiterhin zu, können sie selbstverständlich einen Vor-Ort-Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Im Idealfall schließen wir dann das Immobiliengeschäft zwischen dem Verkäufer und den Kaufinteressenten ab.

Falls die Immobilie den Kaufinteressenten nicht gefällt, findet auch kein Vor-Ort-Besichtigungstermin statt. Stattdessen begeben wir uns auf die Suche nach einer anderen Immobilie beziehungsweise nach anderen Kaufinteressenten.

Die Immobilienpräsentation in 3D ist somit also für Verkäufer, Kaufinteressenten und Immobilienmakler vorteilhaft: Alle Seiten ersparen sich unnötige Besichtigungstermine. Langwierige Aufräumaktionen und lange Anfahrtswege können Verkäufern und Kaufinteressenten so ebenfalls erspart werden.

Besonders Kaufinteressenten, die nicht aus Nürnberg kommen, profitieren daher von dieser Form der Immobilienbesichtigung. Aber auch allen anderen Kaufinteressenten bietet die Immobilienpräsentation in 3D einen Vorzug: Sie können selbst bestimmen, wann sie sich die Immobilie ansehen und wie oft.

Haben Eigentümer uns einen Makleralleinauftrag erteilt, gehört die Erstellung einer Immobilienpräsentation in 3D zu unserem Service dazu und sorgt unter anderem dafür, dass die Immobilie reichweitenstark präsentiert wird.

Kaufinteressenten, die mit unserer Hilfe nach ihrer Traumimmobilie suchen, aber noch keine konkrete Vorstellung von dieser haben, können sich gemeinsam mit uns Immobilienpräsentationen ansehen. So bekommen sie vielleicht eine bessere Idee von ihrem Wunschobjekt. Das wiederum führt dazu, dass wir sie schneller mit dem richtigen Verkäufer zusammenbringen können. So sind am Ende alle happy.

### **Tipp: Lust auf eine Tour?**

Überzeugen Sie sich selbst von unseren 3D-Touren und besuchen Sie uns:

[www.immopartner.de/matterport/](http://www.immopartner.de/matterport/)

## **Wir lieben Innovationen**

### **Profitieren Sie von neuester Technik!**

Als Immobilienmakler müssen und wollen wir immer up to date und zukunftsfähig sein. Daher schauen wir uns immer wieder nach der neuesten Technik für Sie um, um Ihre Immobilie optimal zu präsentieren. Dafür verlassen wir von Zeit zu Zeit sogar den Kontinent. Dennoch kommen bei uns auch bewährte Methoden nicht zu kurz: Wir fertigen natürlich auch weiterhin klassische Objektfotos für Sie an, erstellen informative Exposés und beraten alle Parteien umfassend persönlich.

# WESTLICHE AUßENSTADT

## Über die westliche Außenstadt

Zur Westlichen Außenstadt in Nürnberg zählen die Stadtteile Großreuth bei Schweinau, Gebersdorf, Gaismannshof, Höfen, Eberhardshof und Muggenhof. Doch welche Immobilienpreise werden in diesem statistischen Stadtteil fällig? Wir haben es herausgefunden und liefern Ihnen die Daten auf einen Blick. Für Neubauwohnungen in der Westlichen Außenstadt mussten Sie im Jahr 2021 Kaufpreise von 5.384 Euro pro Quadratmeter aufbringen. Das entspricht gegenüber 2020 einer prozentualen Steigerung von rund 19,46 Prozent. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen im statistischen Stadtteil lagen bei 3.802 Euro pro Quadratmeter. Damit sind sie im Vergleich zu 2020 um rund 3,78 Prozent gestiegen. Wollten Sie ein Haus in der Westlichen Außenstadt kaufen oder verkaufen, mussten Sie 2021 mit einem Quadratmeterpreis von 4.260 Euro rechnen. Das sind rund 1,32 Prozent weniger als noch 2020.



Die Mieten für Neubauwohnungen in der Westlichen Außenstadt lagen bei 13,24 Euro pro Quadratmeter (rund - 4,75 Prozent gegenüber 2020). Die Bestandswohnungsmieten beliefen sich auf 11,11 Euro pro Quadratmeter (rund + 5,11 Prozent gegenüber 2020). Die Mieten für Häuser betrugen 10,91 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zu 2020 sind sie somit prozentual gesehen um rund 7,28 Prozent gestiegen.

## Kaufpreise

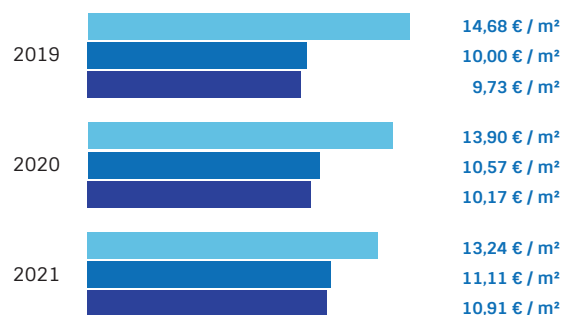
■ Wohnung (Bestand) ■ Wohnung (Neubau) ■ Haus (Bestand)



\* Preise pro Quadratmeter

## Mietpreise

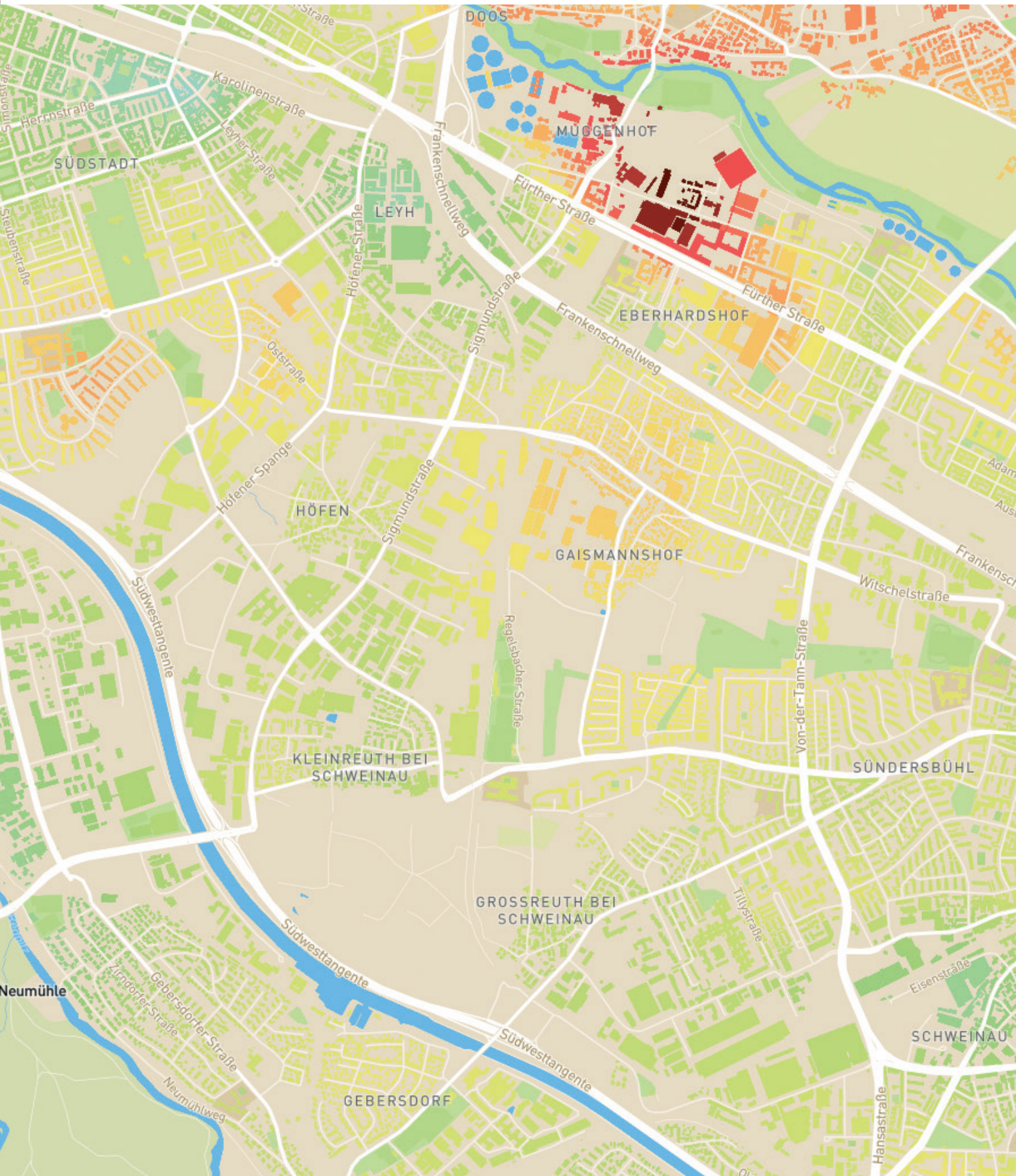
■ Wohnung (Bestand) ■ Wohnung (Neubau) ■ Haus (Bestand)



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.





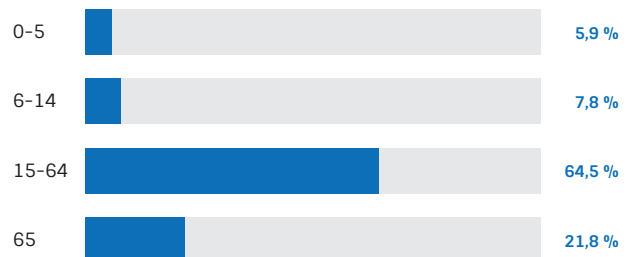


## GROSSREUTH BEI SCHWEINAU

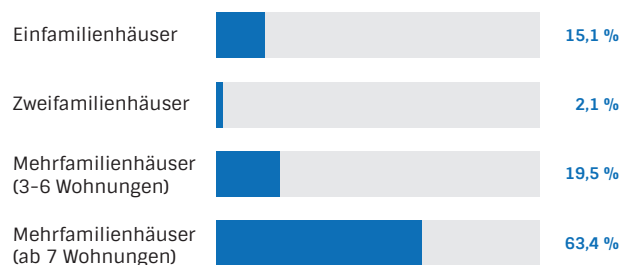
Zu Großreuth bei Schweinau liegen zu wenig Daten zu den Immobilienpreisen vor. Der Stadtteil zählt aber zur Westlichen Außenstadt, auf den wir hiermit verweisen (S. 76).

Dafür liefern wir Ihnen zu den Bodenrichtwerten in Großreuth bei Schweinau einige Informationen, die als Anhaltspunkt für den Wert unbebauten Bodens bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche dienen und vom Gutachterausschuss ermittelt werden. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Großreuth bei Schweinau zwischen **980 Euro pro Quadratmeter** (Torsten-sonstraße, GFZ: 0,8) und **1.050 Euro pro Quadratmeter** (Genfer Straße, GFZ: 0,8).

### Einwohner nach Altersgruppen



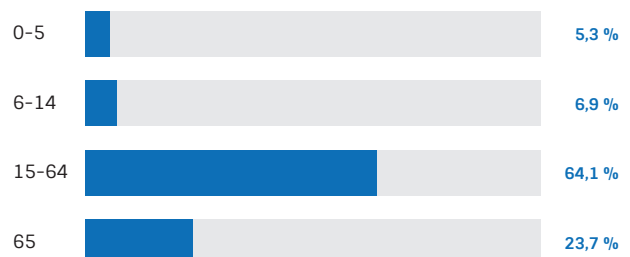
### Bebauung in Großreuth bei Schweinau



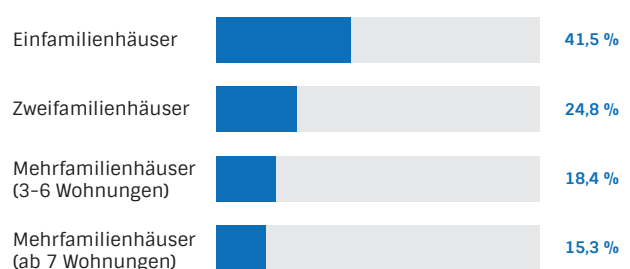
## GEBERSDORF

Zu Gebersdorf liegen uns keine Daten zu den Immobilienpreisen vor. Gebersdorf gehört aber zur Westlichen Außenstadt, weshalb die dortigen Immobilienpreise als erste Anhaltspunkte gelten können (S. 76). Zu den Bodenrichtwerten liegen uns aber Informationen vor: Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Gebersdorf ca. zwischen **820 Euro** (Glafeystraße, GFZ: 0,8) und **880 Euro pro Quadratmeter** (Asbacher Straße GFZ: 0,6). Mit **810 Euro pro Quadratmeter** muss man im Raindorfer Weg rechnen (GFZ: 0,5), mit **800 Euro pro Quadratmeter** in der Weinzierleiner Straße (GFZ: 0,7) und **830 Euro pro Quadratmeter** werden an der Cadolzbürger Straße (GFZ: 0,7) fällig.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Gebersdorf

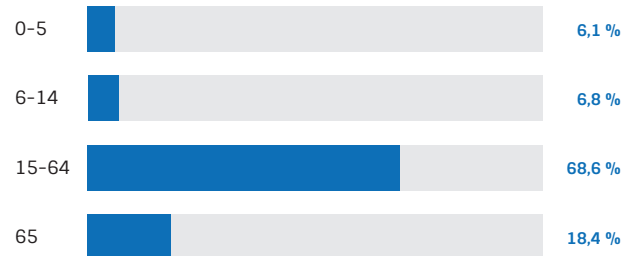


## HÖFEN

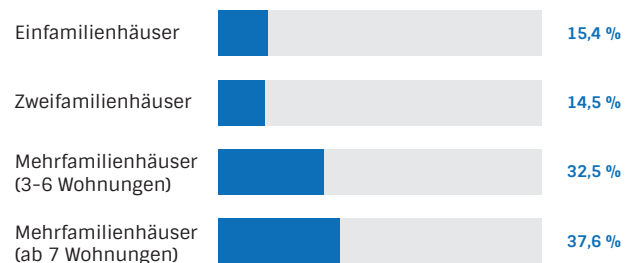
Für Höfen liegen zu wenig Daten vor. Der Stadtteil gehört zur westlichen Außenstadt mit beiliegendem Bericht (S. 76), dem Sie erste Anhaltspunkte zu den Immobilienpreisen entnehmen können.

Zu den Bodenrichtwerten liefern wir Ihnen erste Informationen: Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Höfen ca. **900 Euro pro Quadratmeter** (Rauhäckerstraße, GFZ: 0,6). Für erschlossenes Grundstück mit einer **Mischbebauung** (Wohnen und Gewerbe) zahlt man etwas weniger, und zwar **680 Euro** (Sigmundstraße, GFZ M: 0,8) bis **800 Euro pro Quadratmeter** (Weikershofer Straße, GFZ M: 0,8).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Höfen

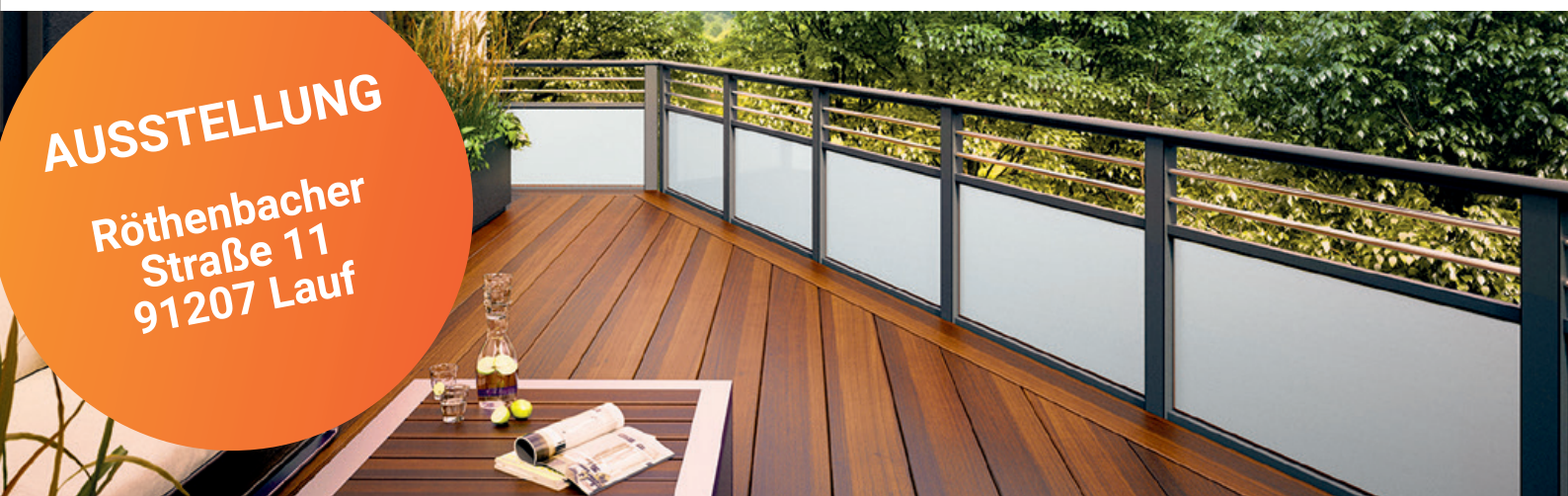


## BALKONE & ZÄUNE AUS ALUMINIUM



AUSSTELLUNG

Röthenbacher  
Straße 11  
91207 Lauf



WALTER SCHLENK  
TOBIAS SCHLENK  
GRATISHOTLINE

Mobil: 0151 15642347  
Mobil: 0176 96392880  
0800 180 1003

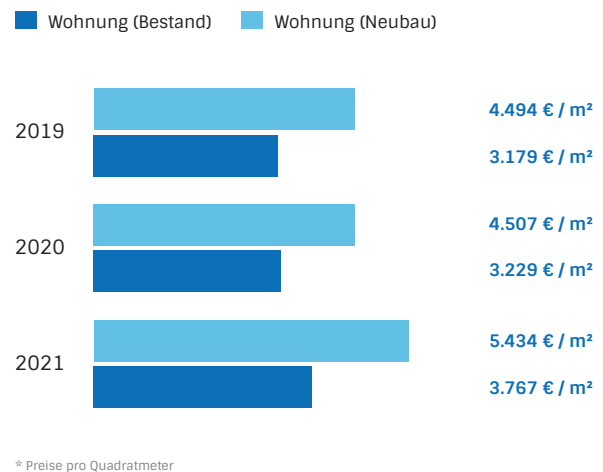
w.schlenk@leeb-balkone.com  
t.schlenk@leeb-balkone.com

[www.leeb-balkone.com](http://www.leeb-balkone.com)

# EBERHARDSHOF & MUGGENHOF

## Kaufpreise

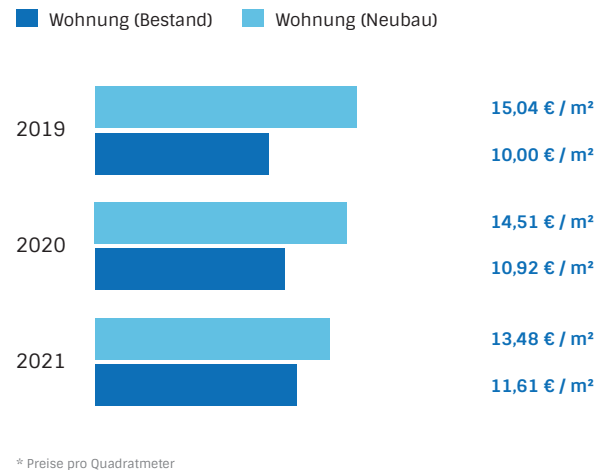
In Eberhardshof und Muggenhof betrug der **Quadratmeterpreis** für eine Neubauwohnung im Jahr 2021 im Durchschnitt **5.434 Euro**. Das bedeutet gegenüber 2020 eine Steigerung um rund 20,57 Prozent. Eine **Bestandswohnung** dagegen war für etwa **3.767 Euro je Quadratmeter** zu bekommen. Das sind rund 16,66 Prozent mehr als noch 2020. Auch gegenüber 2019 sind die Kaufpreise in Eberhardshof und Muggenhof gestiegen, und zwar um rund 20,92 Prozent für Neubauwohnungen, um rund 18,5 Prozent für Bestandswohnungen.





## Mietpreise

Eine **Neubauwohnung** zur **Miete** kostete in Eberhardshof und Muggenhof 2021 im Schnitt ca. **13,48 Euro je Quadratmeter**. Das entspricht gegenüber 2020 einer prozentualen Abnahme von rund 7,1 Prozent. Für **Wohnungen im Bestand** musste man im Durchschnitt mit ca. **11,61 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren. Das entspricht gegenüber 2020 einem Anstieg um rund 6,32 Prozent. Gegenüber 2019 sind die Mietpreise für Neubauwohnungen um 10,37 Prozent gesunken und für Bestandswohnungen um rund 16,1 Prozent gestiegen.



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Nürnberg-Eberhardshof

ca. zwischen 740 Euro (Flotowstraße, GFZ: 0,8) und 860 Euro pro Quadratmeter (Leiblstraße, GFZ: 0,8).

In Nürnberg-Muggenhof zahlt man für ein erschlossenes Grundstück für Gewerbebebauung an der Sigmundsstraße (Höhe Don-Bosco-Straße) aktuell 270 Euro pro Quadratmeter (G: 2.500).

Gerne liefern wir im Zuge eines Verkaufs auch weitere Bodenrichtwerte:

[www.immopartner.de/bodenrichtwert/](http://www.immopartner.de/bodenrichtwert/)

## Eberhardshof

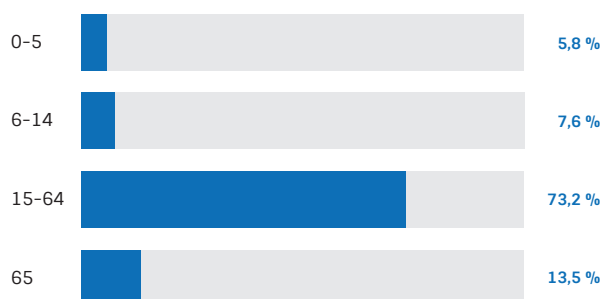
Der Stadtteil Eberhardshof liegt zwar nicht im Zentrum Nürnbergs, aber dennoch zentral. Denn hier wachsen die Nachbarstädte Fürth und Nürnberg zusammen. Somit verfügt Eberhardshof über eine hervorragende Anbindung in beide Stadtzentren. Eberhardshof ist ein relativ dicht besiedelter Stadtteil mit viel Potenzial. So wurde kürzlich zum Beispiel der Quellepark an der Fürther Straße errichtet. Das Stadtbild wird im Westen von freistehenden Mehrfamilienhäusern geprägt, im Osten findet man traditionelle städtische Blockrandbebauung. Besondere Charakteristika sind aber vor allem die ehemaligen Werke großer Unternehmen wie AEG, Triumph-Adler oder Quelle. Auf dem Quelle-Areal wird aktuell das Neubauvorhaben „The Q“ der Gerchgroup AG umgesetzt.

## Muggenhof

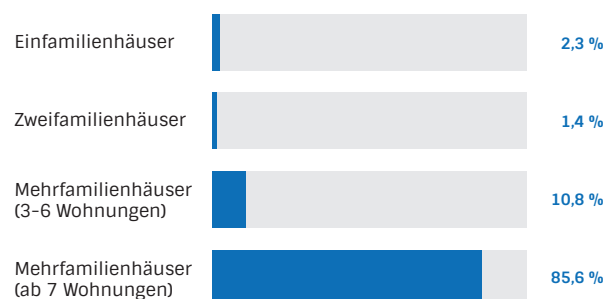
Für den Stadtteil Muggenhof ist eine dichte Bebauung, wenig Grün und ein starkes Verkehrsaufkommen charakteristisch. Das liegt zum einen an der A73 (Frankenschnellweg) südlich des Stadtteils als auch an der mehrspurigen B8 (Fürther Straße), die mitten durch die Ortschaft verläuft und einen starken Geräuschpegel verursacht. Die Mehrfamilienhäuser sind eher einfach gestaltet. Dafür sorgen aber im südlichen Teil von Muggenhof mehrere Doppel- und Reihenhäuser mit gepflegten Gärten für ein freundliches Erscheinungsbild. Auch die Nähe zum Areal „AufAEG“ macht den Stadtteil Muggenhof attraktiver. Zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Bildung und Forschung, Dienstleistungen und Handel sollen hier bis 2024 realisiert werden.

## EBERHARDSHOF & MUGGENHOF IN ZAHLEN

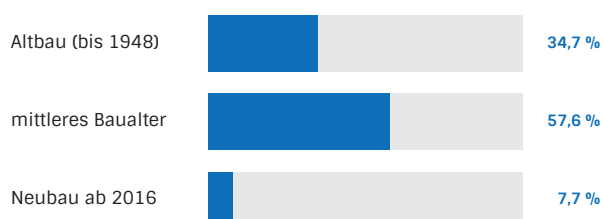
### Einwohner nach Altersgruppen



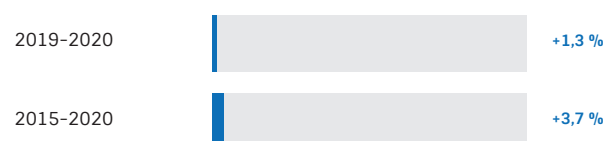
### Bebauung in Eberhardshof & Muggenhof



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



## Restaurants & Geschäfte

In Eberhardshof und Muggenhof können Sie mehrere Restaurants und Geschäfte besuchen, viele davon sind im „Admira-Center Eberhardshof“ an der Fürther Straße 187 – 189 angesiedelt. Mit Kaufland befindet sich im Admira-Center der Unternehmensgruppe Graf von Thun und Hohenstein Veit auch ein Supermarkt. So finden Sie bei Ihrer Shopping- und Einkaufstour alles an einem Ort.

In Muggenhof können Sie im „Asia Copper House“, im „Hidden Kitchen“ oder im „Abu Ayman“ speisen. Darüber hinaus gibt es vor Ort mehrere Geschäfte wie ein Möbelhaus, ein Porzellangeschäft und einen Autohändler. Auch ein Drogeriemarkt sorgt dafür, dass Sie im Stadtteil auf nichts verzichten müssen.

## Fazit

Möchten Sie Ihre Immobilie in Eberhardshof oder Muggenhof verkaufen, haben Sie zurzeit gute Karten. Denn die Kaufpreise für Neubauwohnungen und Bestandswohnungen sind angezogen. Vermieter können für Neubauwohnungen zwar immer noch gute Preise von rund 13,50 Euro pro Quadratmeter verlangen, allerdings fallen diese nicht mehr so hoch aus wie in den Jahren davor. Die Mieten für Bestandswohnungen in Eberhardshof und Muggenhof steigen jedoch seit Jahren an. Ein solcher Trend bei den Mieten lässt sich allerdings nicht nur in den Stadtteilen Eberhardshof und Muggenhof erkennen, sondern auch im statistischen Stadtteil Westliche Außenstadt: Auch dort ziehen die Bestandswohnungsmieten an, während die Neubaumieten sinken.





# NORDWESTLICHE AUßENSTADT

## Über die nordwestliche Außenstadt

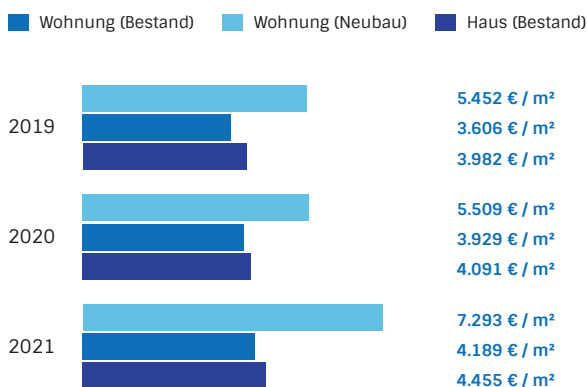
Zur Nordwestlichen Außenstadt in Nürnberg zählen unter anderem die Stadtteile Boxdorf, Kraftshof, Buch, Schniegling, Wetzendorf, Thon, Almoshof, Neunhof und Großgründlach. Doch wie hoch sind die Immobilienpreise im gesamten statistischen Stadtteil? Die Kaufpreise für Neubauimmobilien erreichten hier 2021 Werte von 7.293 Euro pro Quadratmeter. Das sind rund 32,38 Prozent mehr als 2020. Für Bestandswohnungen konnten Kaufpreise von 4.189 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Gegenüber 2020 entspricht das einer prozentualen Steigerung von rund 6,62 Prozent. Für Häuser im Bestand ließen sich Preise von 4.455 Euro pro Quadratmeter erzielen, das sind rund 8,9 Prozent mehr als 2020.

Auch die Mietpreise für Neubau- und Bestandswohnungen sind gestiegen: Die Mietpreise für Neubauwohnungen beliefen sich 2021 auf 12,75 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht



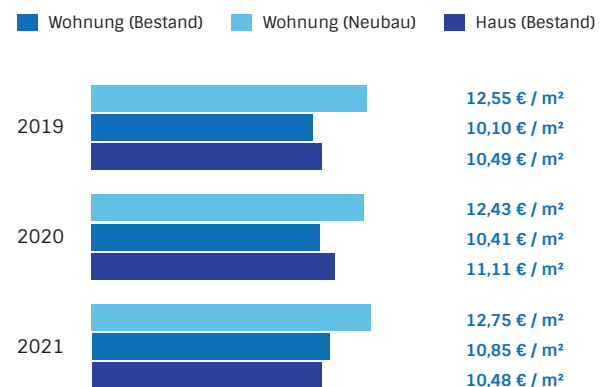
gegenüber 2020 einer Steigerung um rund 2,57 Prozent. Für Bestandswohnungen wurden Mietpreise von 10,85 Euro pro Quadratmeter fällig, rund 4,23 Prozent mehr als 2020. Gesunken hingegen sind die Häusermieten: Ein Haus in der Nordwestlichen Außenstadt konnte 2021 für 10,48 Euro pro Quadratmeter gemietet werden. Gegenüber 2020 entspricht dies einer prozentualen Abnahme um rund 5,67 Prozent.

## Kaufpreise



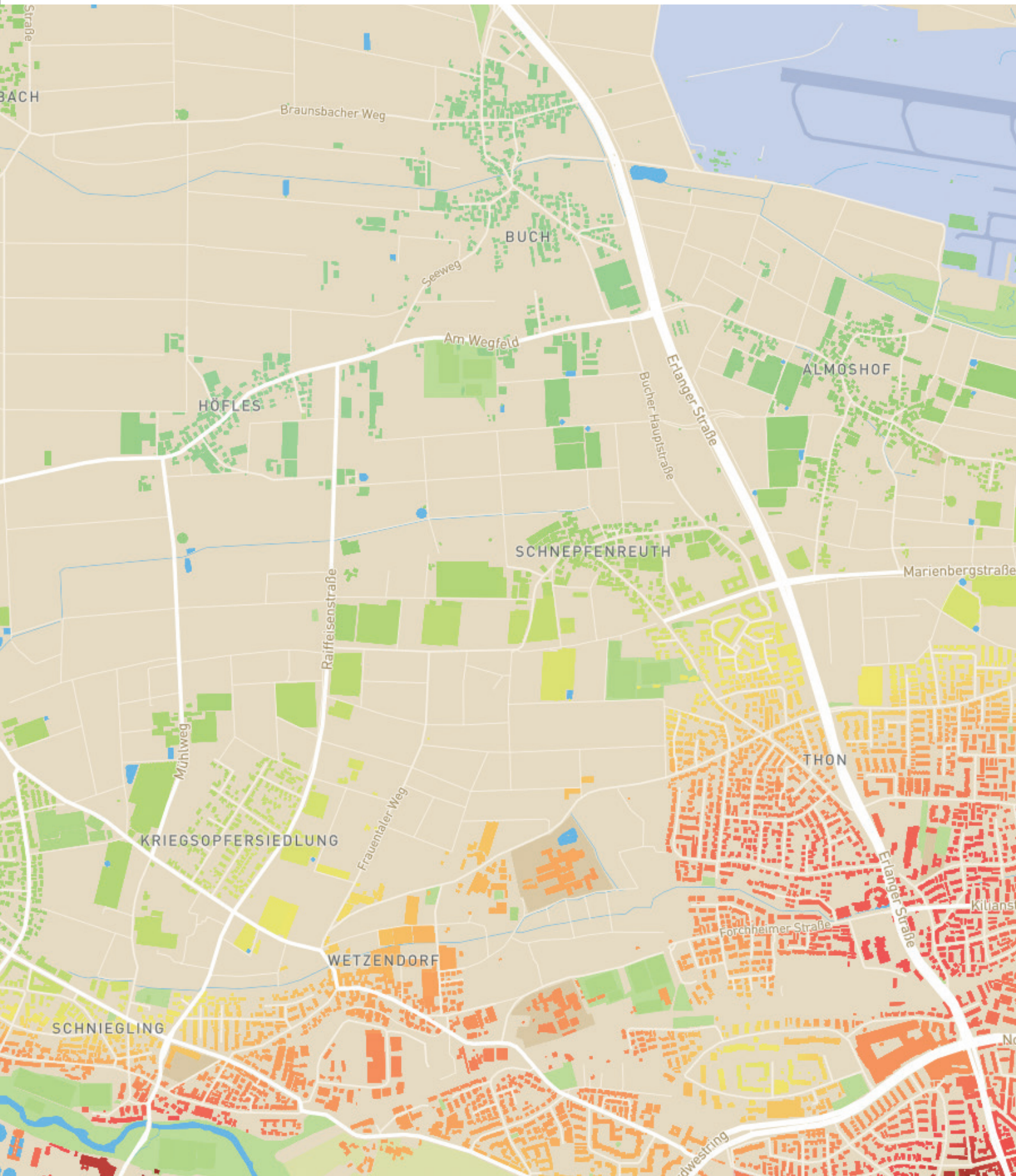
\* Preise pro Quadratmeter

## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

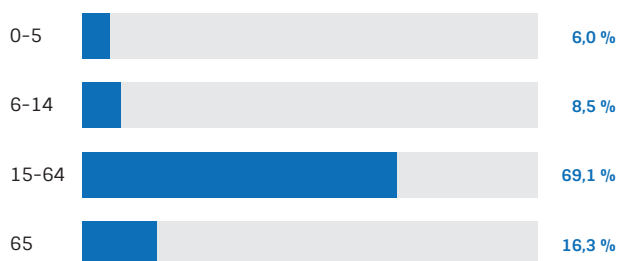
Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte meist nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.



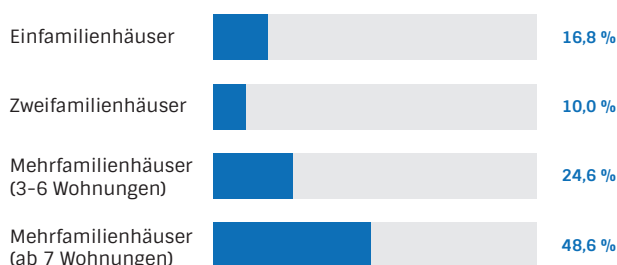
## SCHNIEGLING

In Schniegling betrugen die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** im Jahr 2021 **4.048 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 sind die Kaufpreise für diese somit um rund 4,59 Prozent gestiegen. Die **Mieten für Bestandswohnungen** beliefen sich in Schniegling 2021 auf **10,14 pro Quadratmeter**. Damit sind sie im Vergleich zu 2020 um rund 3,61 Prozent gesunken. Zu den Kauf- und Mietpreisen für Neubauwohnungen in Schniegling liegen nicht genügend Informationen vor. Schniegling zählt aber zur nordwestlichen Außenstadt, wo die Kaufpreise für Neubauwohnungen 7.293 Euro und für Häuser bei 4.455 Euro pro Quadratmeter betrugen. Gemietet werden konnten Neubauwohnungen dort für 12,75 Euro und Häuser für 10,48 Euro pro Quadratmeter.

### Einwohner nach Altersgruppen



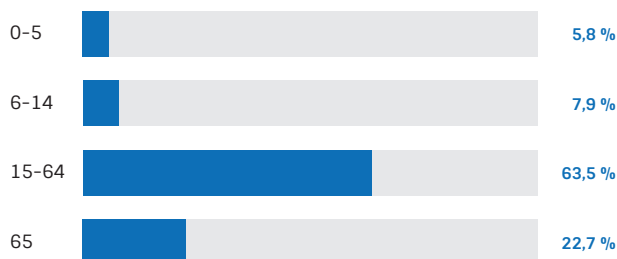
### Bebauung in Schniegling



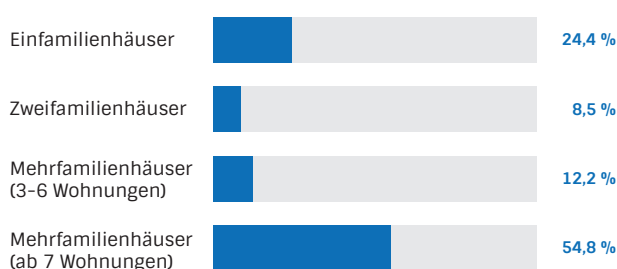
## WETZENDORF

Die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** in Wetzendorf betrugen 2021 **4.448 Euro pro Quadratmeter**, rund 24,25 Prozent mehr als 2020. Für **Häuser im Bestand** in Wetzendorf galten **Kaufpreise** von rund **5.032 Euro pro Quadratmeter** (rund + 11,43 Prozent). Wer eine **Bestandswohnung** mieten oder vermieten wollte, musste mit **Mietpreisen von 11,31 pro Quadratmeter** kalkulieren. Im Vergleich zu 2020 sind die Mietpreise für diese somit um rund 2,91 Prozent gestiegen. Zu den Kauf- und Mietpreisen für Neubauwohnungen sowie zu den Mietpreisen für Häuser im Bestand in Wetzendorf liegen uns nicht genügend Daten vor. Gerne können Sie sich für einen Anhaltspunkt aber die Daten zur Nordwestlichen Außenstadt ansehen, zu der Wetzendorf gehört (S. 84).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Wetzendorf

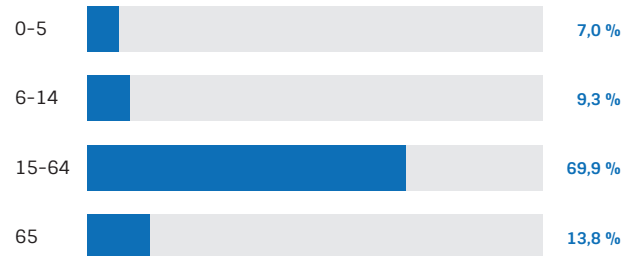




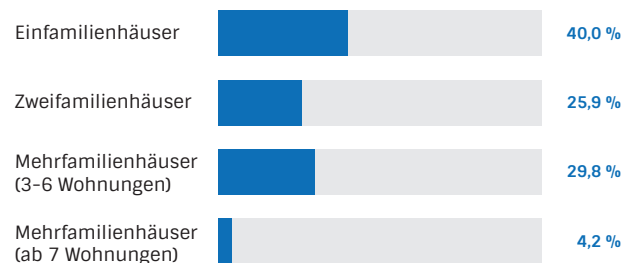
## BUCH

**Bestandswohnungen** in Buch zum **Kauf** waren im Jahr 2021 für **4.214 Euro pro Quadratmeter** zu haben. Sie sind damit rund 7,14 Prozent teurer als 2020. Auch die **Kaufpreise für Häuser**, die bei **4.667 Euro pro Quadratmeter** lagen, sind angezogen – und zwar um rund 6,77 Prozent gegenüber 2020. Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen zu wenig Daten vor. Die **Mietpreise für Bestandswohnungen** beliefen sich im Jahr 2021 auf **10,64 Euro pro Quadratmeter**. Im Vergleich zu 2020 sind sie somit um rund 11,06 Prozent gestiegen. Die **Häusermieten** lagen bei **10,00 Euro pro Quadratmeter**, rund 4,12 Prozent weniger als 2020. Die **Mietpreise für Neubauwohnungen** betragen **11,93 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Buch

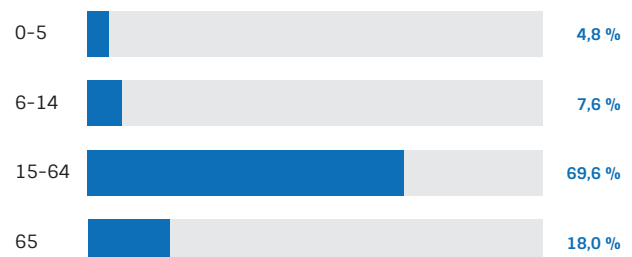


## ALMOSHOF

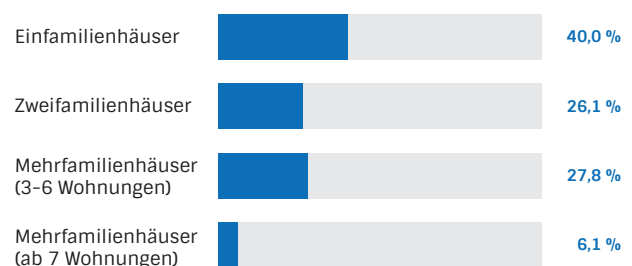
Da für Almoshof zu wenig Daten vorliegen, verweisen wir hiermit auf die Daten für die **Nordwestliche Außenstadt für 2021** (S. 84).

Dafür nennen wir Ihnen die Bodenrichtwerte, die Aufschluss darüber liefern, wie viel ein Quadratmeter unbebauter Boden wert ist. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Almoshof ca. zwischen **660 Euro** (Johann-Sperl-Str., GFZ: 0,5) und **780 Euro pro Quadratmeter** (Lohestraße, GFZ: 0,5). Bei einem Grundstück für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohn- und Gewerbeimmobilie** werden mit **790 Euro pro Quadratmeter** etwas höhere Preise fällig (beispielsweise an der Almoshofer Hauptstraße, GFZ M: 0,6).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Almoshof



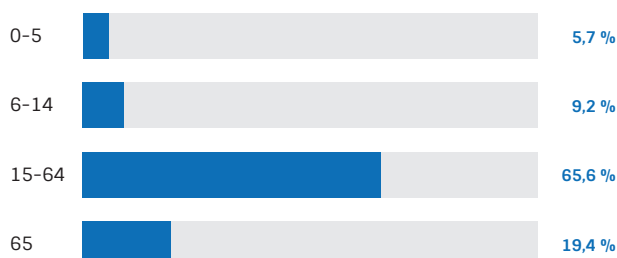
## KRAFTSHOF

Für Kraftshof liegen zu wenig Daten vor, daher verweisen wir hiermit auf die Immobilienpreise für die **Nordwestliche Außenstadt für 2021** (S. 84).

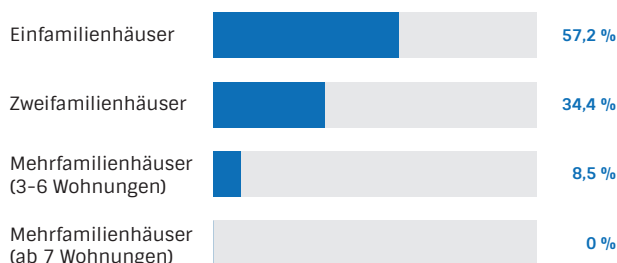
Dafür nennen wir Ihnen gerne die Bodenrichtwerte. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie 760 Euro pro Quadratmeter** (Ihlestraße, GFZ: 0,4).

Für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohn- und Gewerbeimmobilie** in Kraftshof werden mit ca. zwischen **690 Euro** (Neunhofer Schulweg, GFZ M: 0,6) und **810 Euro pro Quadratmeter** (Am Kressenstein/Am Knappstein, GFZ M: 0,6) etwas höhere Preise fällig.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Kraftshof



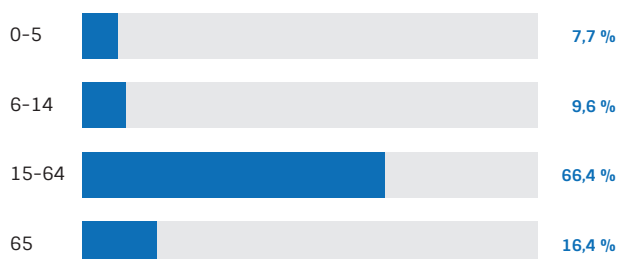
## NEUNHOF

Zu Neunhof liegen zu wenig Daten vor. Daher verweisen wir hiermit auf die Daten für die **Nordwestliche Außenstadt für 2021** (S. 84).

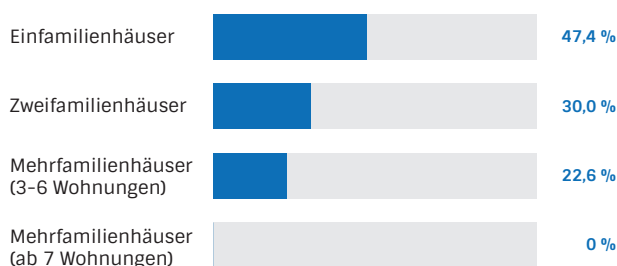
Zu den Bodenrichtwerten liefern wir Ihnen aber gerne Anhaltspunkte. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Neunhof ca. zwischen **760 Euro pro Quadratmeter** (Soosweg, GFZ: 0,5) und **950 Euro pro Quadratmeter** (Martin-Gnad-Straße, GFZ: 0,6).

Für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohn- und Gewerbeimmobilie** werden in Neunhof zwischen **660 und 710 Euro pro Quadratmeter** fällig (beide Grundstücke befinden sich an der Unteren Dorfstraße, GFZ M: 0,5).

### Einwohner nach Altersgruppen



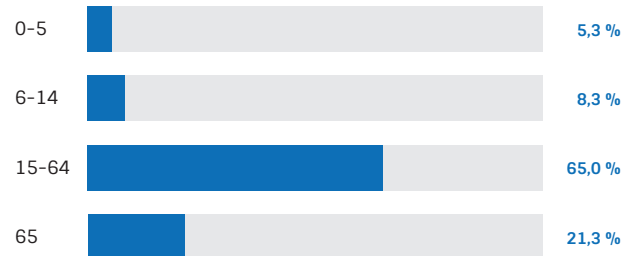
### Bebauung in Neunhof



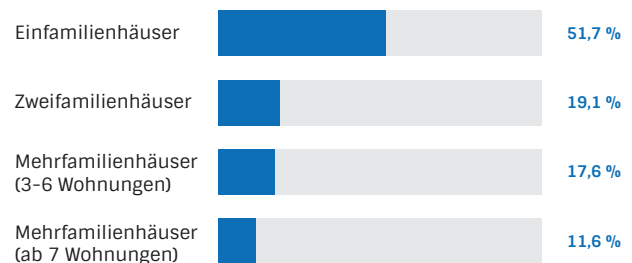
## BOXDORF

Zu Boxdorf liegen zu wenig Daten vor. Boxdorf gehört aber zur **Nordwestlichen Außenstadt**, sodass Sie sich an den dortigen Immobilienpreisen orientieren können (S. 84). Gerne nennen wir Ihnen aber die Bodenrichtwerte. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Boxdorf ca. zwischen **710 Euro** (Am Sportplatz, GFZ: 0,6) und **910 Euro pro Quadratmeter** (Kasackstraße, GFZ: 0,7). Bis zu **1.300 Euro pro Quadratmeter** werden an der Rotfuchsstraße/Erich-Ollenhauer-Straße veranschlagt (GFZ: 1,2). Dabei handelt es sich vermutlich um das 10.300 Quadratmeter große Grundstück, auf dem die Instone Real Estate eine Quartiersentwicklung plant, unter anderem mit 100 Eigentumswohnungen.

### Einwohner nach Altersgruppen



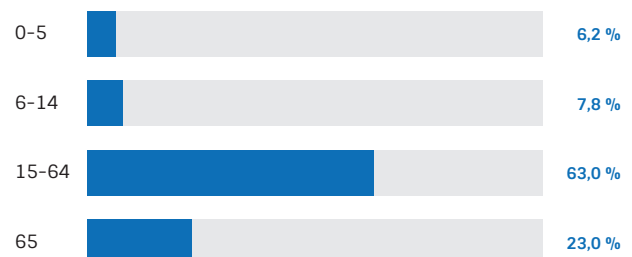
### Bebauung in Boxdorf



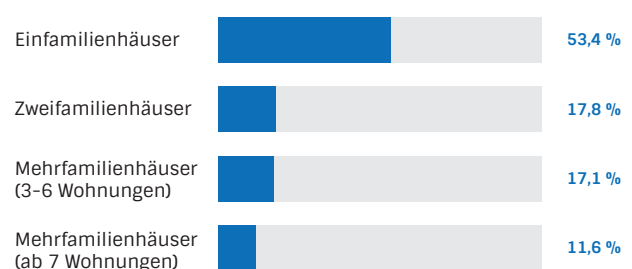
## GROSSGRÜNDLACH

Die **Kaufpreise für Häuser** in Großgründlach lagen 2021 bei **4.053 Euro pro Quadratmeter**. Gegenüber 2020 entspricht das einer Steigerung von rund 13,69 Prozent. Die **Mieten für Bestandswohnungen** betrugen **10,00 Euro pro Quadratmeter** und haben sich gegenüber 2020 somit um rund 5,04 Prozent verteuert. **Neubauwohnungen** waren für **13,28 Euro pro Quadratmeter zu mieten**. Für einen Vorjahresvergleich und zu den anderen Preisen liegen zu wenig Daten vor. Daher nennen wir Ihnen noch einige Bodenrichtwerte: Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** vor Ort ca. zwischen **740 Euro** (Messelbrunner Straße, GFZ: 0,5) und **1.100 Euro pro Quadratmeter** (Iphofener Straße, GFZ: 0,5).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Großgründlach



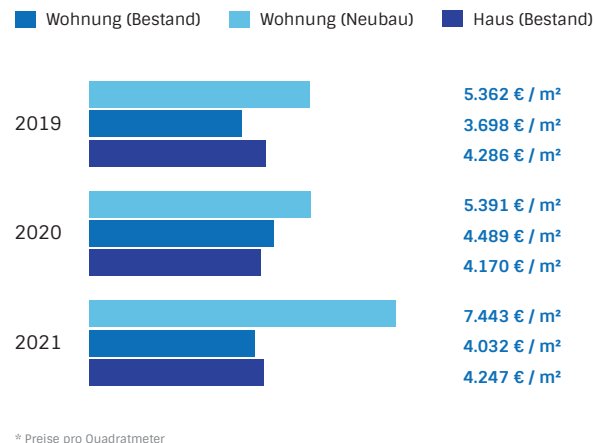


# THON

## Kaufpreise

Im Nürnberger Stadtteil Thon beliefen sich die **Quadratmeterpreise einer Neubauwohnung** im Jahr 2021 auf ca. **7.443 Euro**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 38,06 Prozent gegenüber 2020. Wer eine **Bestandswohnung kaufen** wollte, musste mit etwa **4.032 Euro** rechnen. Das sind rund 10,18 Prozent weniger als 2020.

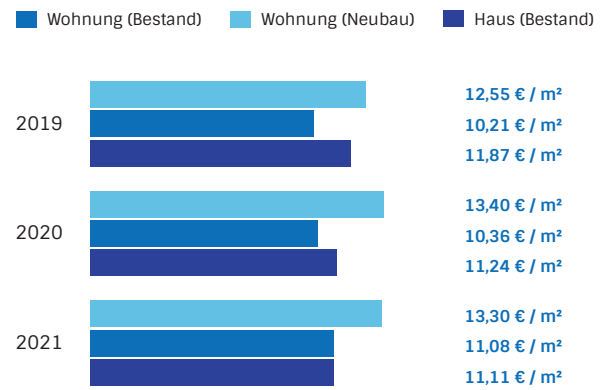
Wer ein **Haus (Bestand)** erwerben möchte, muss etwa **4.247 Euro pro Quadratmeter** einplanen. Das entspricht einer Steigerung von 1,85 Prozent gegenüber 2020.



## Mietpreise

Eine **Neubauwohnung zur Miete** kostete im Nürnberger Stadtteil Thon 2021 im Schnitt ca. **13,30 Euro je Quadratmeter** und somit etwas weniger als 2020 (prozentuale Abnahme von rund - 0,75 Prozent. Für **Wohnungen im Bestand** musste man im Durchschnitt mit ca. **11,08 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren (rund +6,95 Prozent gegenüber 2020).

Für **Häuser (Bestand)** wurden Mieten von **11,11 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund - 1,16 Prozent gegenüber 2020).



\* Preise pro Quadratmeter

## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Nürnberg-Thon ca.

zwischen 1.250 Euro (Am Schweigeracker; GFZ: 0,6) und 1.350 Euro pro Quadratmeter (rund um die Lerchenstraße; GFZ: 0,5). Mit 1.300 Euro pro Quadratmeter muss man in der Elms-horner Straße (GFZ: 0,6) rechnen, in der Sebal-dusstraße mit 1.250 Euro pro Quadratmeter (GFZ: 0,6) und 1.150 Euro pro Quadratmeter werden in der Wolfgangstraße (GFZ: 0,7) fällig.

Denken Sie über einen Immobilienverkauf in Thon nach und benötigen Sie weitere Boden-richtwerte? Dann rufen Sie uns kostenlos und unverbindlich unter **(0911) 47 77 60 16** an!

## Leben & Wohnen

Wer viel Grün und ein beinahe ländliches Wohngefühl mag, der ist im begehrten nördlichen Stadtteil Thon genau richtig. Hier liegen die Felder und Gewächshäuser der Gemüsebauern im Knoblauchsland direkt vor der Haustür. Trotz der Nähe zur Natur ist Thon verkehrstechnisch sehr gut gelegen und bietet sowohl die Nähe zum Flughafen als auch eine gute Anbindung nach Fürth und Erlangen. So bietet beispielsweise die Bundesstraße 4 eine perfekte Verbindung nach Erlangen.

Thon ist vor allem bei jungen Familien beliebt. Einfamilienhäuser mit liebevoll angelegten Gärten sind für den Stadtteil charakteristisch. Doch auch hier sind Neubauprojekte dabei, das Stadtbild zu erweitern.

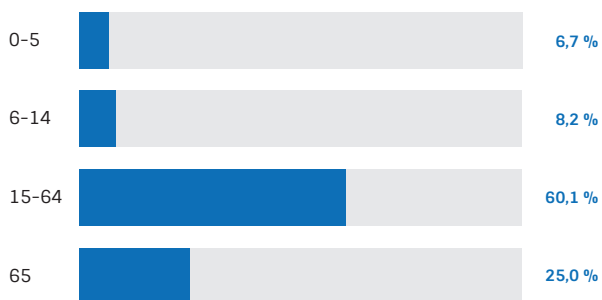
## Imageverbesserung & Neubau

Das Areal an der ehemaligen Straßenbahn-Wendeschleife bis hin zur Ringbahn soll bald ein neues Image erhalten. Der nördliche Teil ist für Gewerbetreibende vorgesehen, im Süden entsteht mit der „Neuen Mitte Thon“ ein modernes Wohngebiet.

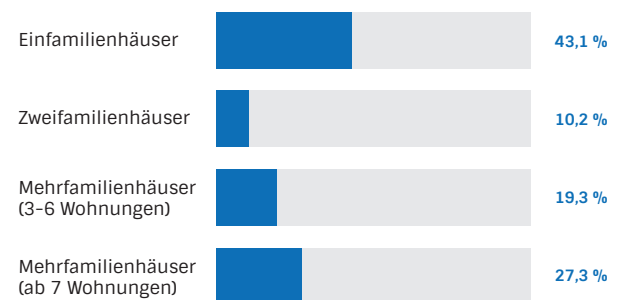
Außerdem hat ein Projektentwickler an der Kilianstraße 1-3 eine ehemalige Autohandelsfläche erworben. Dort sollen ab 2022 überwiegend Eigentumswohnungen für Singles und Paare entstehen. Wer mehr zu den Planungen erfahren möchte, kann dies unter anderem auf der Seite [nuernberg.de](https://nuernberg.de). Dort erhalten Interessenten unter anderem ein Dokument, dank dem sie einen Einblick zu den städtebaulichen Überlegungen bekommen können.

## THON IN ZAHLEN

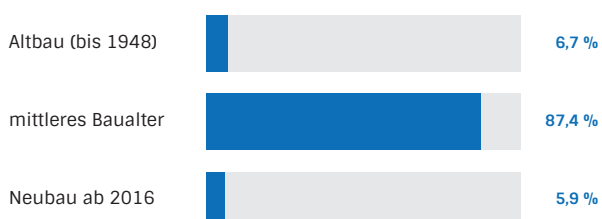
### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Thon



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung





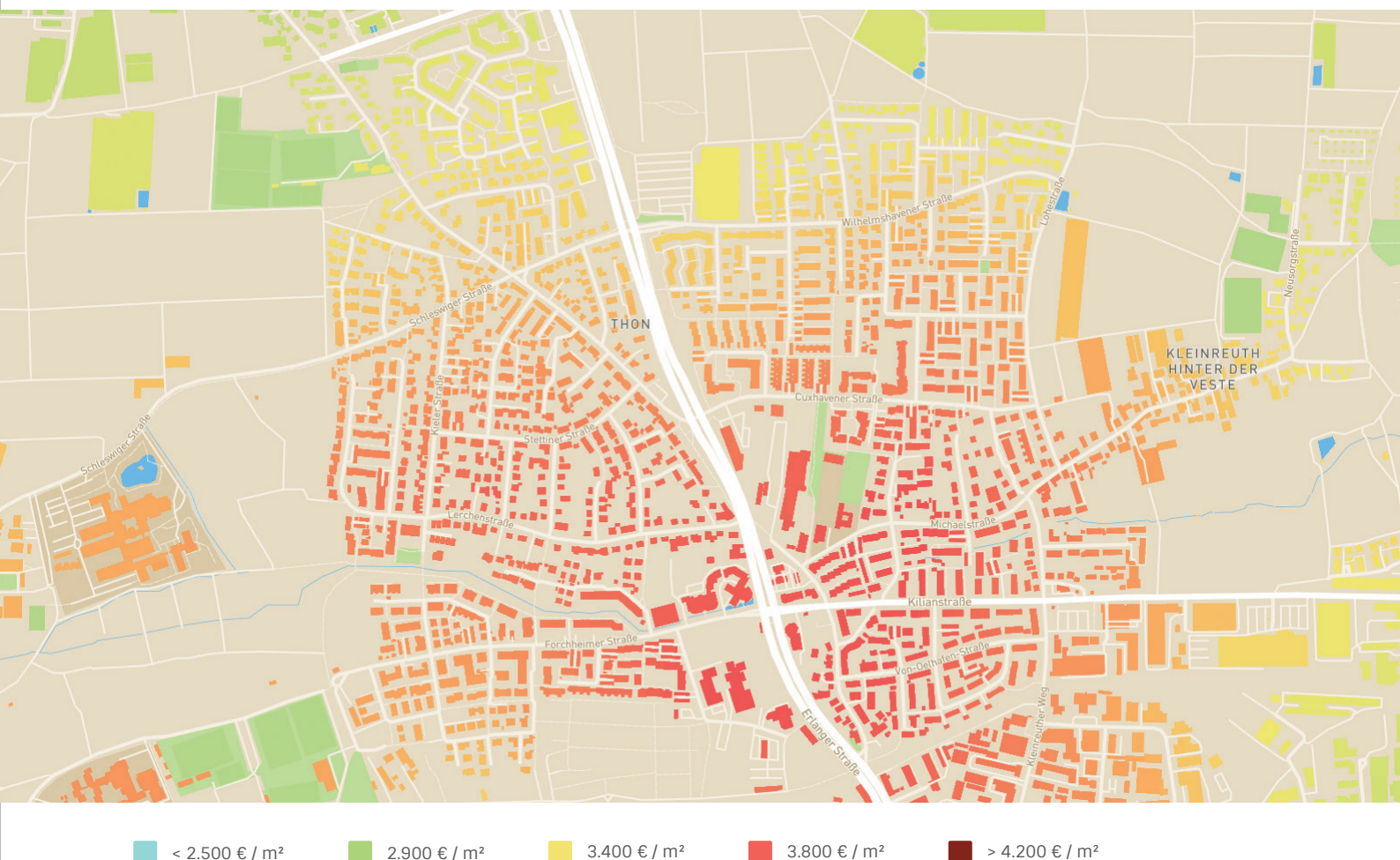
## Schule & Freizeit

Erwachsene und Kinder können ihre Freizeit in Thon gut verbringen. Haben Sie beispielsweise Lust auf einen Ausflug zur Kartbahn? Dann werden Sie in Thon an der Kilianstraße fündig. Außerdem gibt es mit dem FC Bayern Kickers 1907 auch einen Fußballverein vor Ort, der in allen Juniorenjahrgängen von der U19 bis zur U13 noch nach Talenten aus der Region sucht. Außerdem erweitert der Stadtteil sein Bildungsangebot: Die neue Grundschule Thoner Espan bietet Platz für 400 Schüler. Zudem soll vor Ort noch eine Sporthalle entstehen, die nach den Sommerferien 2023 übergeben werden soll. Ein sich im Bau befindlicher Hort ist im Mai 2022 allerdings niedergebrannt. Der Schaden wird auf mindestens 12 Millionen Euro geschätzt; verletzt wurde aber niemand.

## Fazit

Der Nürnberger Stadtteil Thon wird immer beliebter. Daher gibt es auch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Denken Sie darüber nach, Ihre Wohnung, Ihr Haus, Ihr Mehrfamilienhaus oder Ihr Grundstück im Stadtteil zu verkaufen, zu vermieten oder zu verpachten, sollten Sie vorab immer eine professionelle Wertermittlung von einem erfahrenen Makler wie uns durchführen lassen. Denn neben den Kauf- und Mietpreisen, die als erster Anhaltspunkt dienen, beziehen wir in unserer Wertermittlung zahlreiche weitere Faktoren mit ein. So können wir den genauen Kauf- oder Mietpreis für Ihre Immobilie festlegen und noch schneller einen geeigneten Kandidaten finden.



# LEISTUNGSPAKETE FÜR VERMIETER

## Unsere Pakete

Möchten Eigentümer ihre Immobilie vermieten, können oder möchten sie dies nicht immer auf eigene Faust. Die Gründe dafür sind vielfältig. Als Experten bieten wir Eigentümern daher die notwendige Unterstützung an, aber im perfekten Maß: Eigentümer können über IMMOPARTNER drei Leistungspakete buchen: die Basis-Partnerschaft, die Komfort-Partnerschaft und die Premium-Partnerschaft. So können Eigentümer selbst oder mit unserer Hilfe entscheiden, wie viel Hilfe sie benötigen. Während sich die Eigentümer die Mieteinnahmen sichern, kümmern wir uns um den Rest.

## ★ Basic-Partnerschaft

Die **Basis-Partnerschaft** enthält eine Beratung zum Mietvertrag sowie zu den Mietkonditionen. Außerdem werden professionelle **Objektfotos** erstellt, ein aussagekräftiges **Exposé** wird angefertigt und die Immobilie wird auf bekannten **Immobilienportalen inseriert**. Zudem übernehmen wir das **Anfragenmanagement**, die **Vorauswahl der Mietinteressenten** und die **Durchführung der Besichtigungstermine**. Auch um die **Bonitätsprüfung** sowie die **Erstellung des Mietvertrags** kümmern wir uns. Die Kosten belaufen sich auf Kaltmonatsmieten inklusive 19 Prozent MwSt.

## Tipp: Setzen Sie die Maklerprovision von der Steuer ab

Der Vereinigte Lohnsteuerverein weist darauf hin, dass bei der Vermietung Kosten steuerlich geltend gemacht werden können. Lebt ein Vermieter beispielsweise in Köln, der seine Wohnung in Nürnberg vermieten möchte, kann er uns mit der Suche nach einem passenden Mieter beauftragen. Haben wir einen passenden Mieter gefunden, fallen Maklergebühren an. Diese muss der Vermieter aus Köln zunächst zwar selbst tragen, kann sie später aber von den zu versteuernden Mieteinnahmen abziehen. Auch wenn jemand eine Immobilie kauft, um sie später zu vermieten, profitiert

er von steuerlichen Vorteilen. Die Maklergebühren können in diesem Fall allerdings nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden, sondern nur als Anschaffungsnebenkosten. Diese werden auf den Kaufpreis addiert und können dann linear abgeschrieben werden.

**Hinweis:** Hilfreiche Tipps dazu, welche Felder Sie in Ihrer Steuererklärung ausfüllen müssen, um die Maklerprovision abzusetzen, erhalten Sie von Lohnsteuervereinen. Alternativ können Sie auch einem Steuerberater Ihre Steuererklärung überlassen.

## ★★ **Komfort-Partnerschaft**

Bei der **Komfort-Partnerschaft** erhalten Sie neben den Leistungen der Basic-Partnerschaft Leistungen wie unser **Objekttracking**, die **Durchführung der Wohnungsübergabe** sowie eine **kostenlose Neuvermietung** innerhalb von 12 Monaten (falls nötig). Zudem **bewerben** wir Ihre Immobilie auf unseren **Social-Media-Kanälen** – für eine noch schnellere Vermarktung an ein breites Publikum. Unsere Komfort-Partnerschaft ist besonders auf Vermieter zugeschnitten, die Wert auf eine schnelle und perfekte Vermarktung ihrer Immobilie legen, aber nicht an Mietausfall- oder Sachschadenversicherungen interessiert sind und die die Wohnungsabnahme beim vorherigen Mieter selbst durchführen möchten. Die Kosten betragen 2,38 Kaltmonatsmieten inkl. MwSt.

## ★★★ **Premium-Partnerschaft**

Bei der **Premium-Partnerschaft** erhalten Sie die Leistungen der Basic- und der Komfort-Partnerschaft sowie als zusätzliche Leistungen eine **Mietausfallversicherung** und eine **Sachschadenversicherung** in Höhe von 20.000 Euro sowie eine **kostenlose Neuvermietung** innerhalb von 12 Monaten. Zudem übernehmen wir auch die Wohnungsabnahme für Sie. Bei einer Premium-Partnerschaft müssen Sie sich selbst um nichts mehr kümmern. Sie eignet sich daher beispielsweise für gewerbliche Vermieter und private Vermieter, die nicht aus Nürnberg kommen und sich deshalb nicht selbst um Angelegenheiten vor Ort kümmern können. Die Kosten belaufen sich auf 2,98 Kaltmonatsmieten. **Gerne beraten wir Sie unter (0911) 47 77 60 16 zu unseren Paketen.**





# NORDÖSTLICHE AUßENSTADT

## Über die nordöstliche Außenstadt

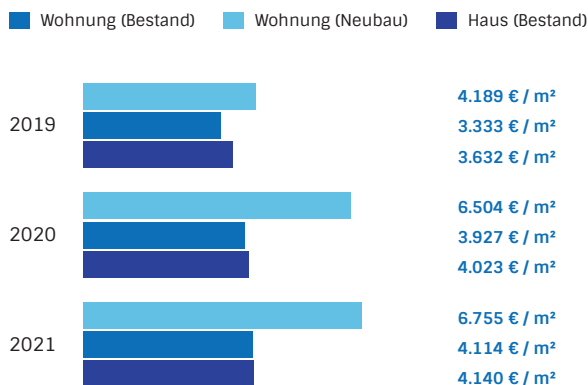
Wie hoch sind die Immobilienpreise in Stadtteilen wie Buchenbühl, Schoppershof und Ziegelstein? Wir haben herausgefunden, welche Kauf- und Mietpreise in diesen und in weiteren Stadtteilen der Nordöstlichen Außenstadt Nürnbergs gelten. Zunächst nennen wir Ihnen die Daten für die gesamte Nordöstliche Außenstadt. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie dann Informationen zu den Kauf- und Mietpreisen in den einzelnen Stadtteilen.



In der Nordöstlichen Außenstadt wurden für eine Neubauwohnung 2021 Kaufpreise von 6.755 Euro pro Quadratmeter fällig. Das entspricht einer prozentualen Steigung von rund 4,17 Prozent gegenüber 2020. Für Bestandswohnungen fielen Preise von 4.114 Euro pro Quadratmeter an, das sind rund 4,76 mehr als noch 2020. Häuser im Bestand waren für 4.140 Euro pro Quadratmeter zu haben. Sie haben sich somit gegenüber 2020 ebenfalls

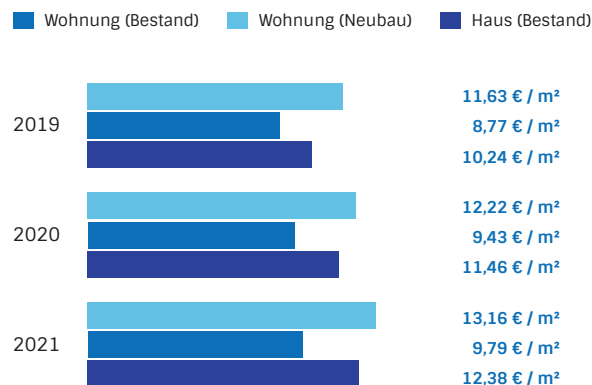
verteuert, und zwar um rund 2,91 Prozent. Auch die Mieten in der Nordöstlichen Außenstadt sind gestiegen. Für Neubauwohnungen lagen sie 2021 bei 13,16 pro Quadratmeter (rund + 7,69 Prozent mehr als 2020). Für Bestandswohnungen wurden Mieten von 9,79 Euro pro Quadratmeter fällig (rund + 3,82 Prozent gegenüber 2020). Häuser im Bestand waren 2021 für 12,38 Euro pro Quadratmeter zu haben (rund 8,03 Prozent mehr als 2020).

## Kaufpreise



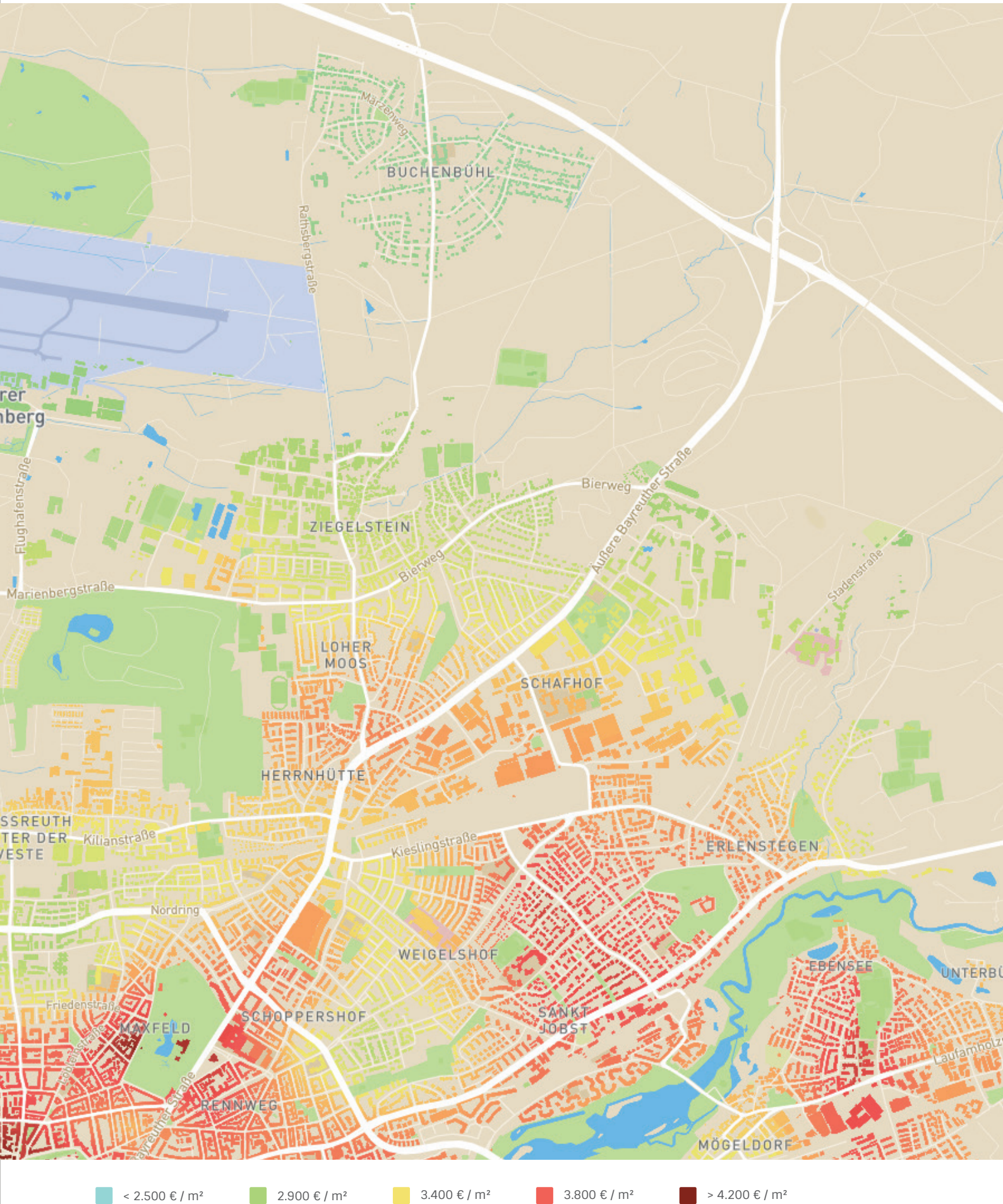
\* Preise pro Quadratmeter

## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte meist nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.



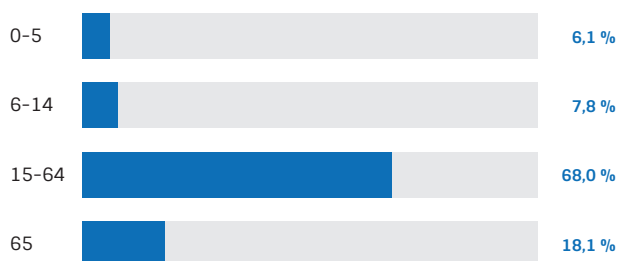


## SCHOPPERSHOF

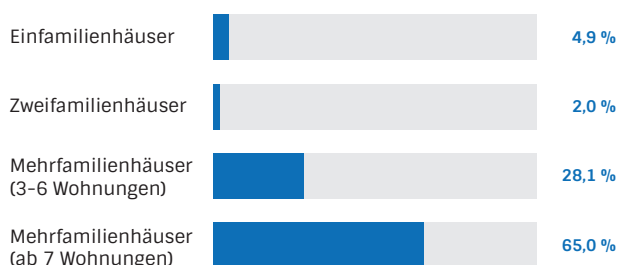
Die **Kaufpreise** für **Bestandswohnungen** in Schoppershof lagen 2021 bei **4.125 Euro pro Quadratmeter** (6,7 Prozent mehr als 2020). **Häuser im Bestand** waren für **5.735 Euro pro Quadratmeter** zu haben. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor sowie auch zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen.

Die **Mieten** für **Bestandswohnungen** beliefen sich im Jahr 2021 in Schoppershof auf **9,27 pro Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 4,27 Prozent gegenüber 2020. **Neubauwohnungen** zur **Miete** kosten **13,08 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich sowie zu den Häusermieten liegen aktuell zu wenig Informationen vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



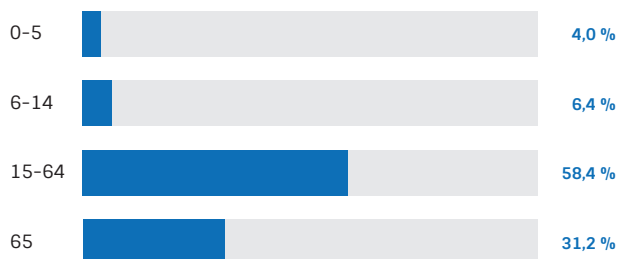
### Bebauung in Schoppershof



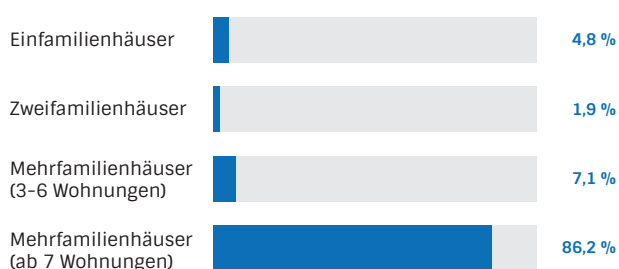
## SCHAFHOF

Für Schafhof liegen nicht genügend Daten vor. Schafhof zählt aber zur **Nordöstlichen Außenstadt**. Die **Kaufpreise** für eine **Neubauwohnung** lagen dort 2021 bei **6.755 Euro pro Quadratmeter** (rund + 4,17 Prozent gegenüber 2020). **Bestandswohnungen** waren für **4.114 Euro pro Quadratmeter** zu haben (rund + 4,76 mehr als 2020). **Häuser im Bestand** kosten **4.140 Euro** (rund + 2,91 Prozent gegenüber 2020). Die **Mieten** für **Neubauwohnungen** lagen bei **13,16 pro Quadratmeter** (rund + 7,69 Prozent mehr als 2020). Für **Bestandswohnungen** wurden Mieten von **9,79 Euro pro Quadratmeter** fällig (rund + 3,82 Prozent gegenüber 2020). **Häuser im Bestand** waren für **12,38 Euro pro Quadratmeter** zu haben (rund 8,03 Prozent mehr als 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Schafhof

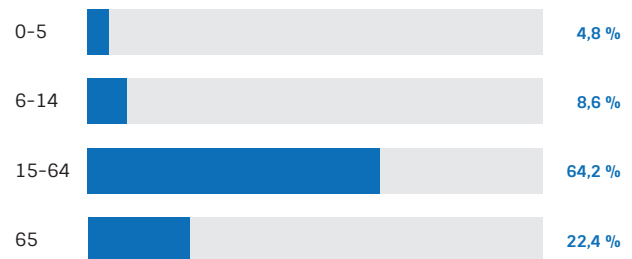




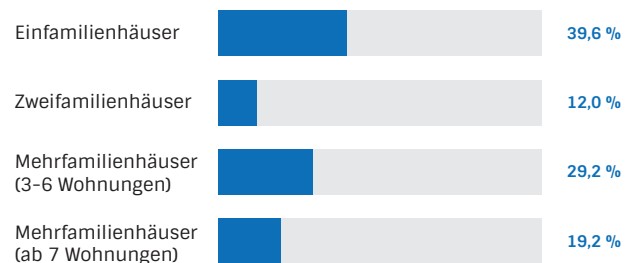
## ZIEGELSTEIN

Im sehr beliebten Ziegelstein lassen sich Liehaberpreise erzielen. 2021 lagen die **Kaufpreise** für **Neubauwohnungen** bei **6.437 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor. **Bestandswohnungen** wiesen **Kaufpreise** von **3.542 Euro pro Quadratmeter** auf. Für einen Vorjahresvergleich liegen ebenfalls zu wenig Informationen vor. Die **Kaufpreise für Häuser** liegen bei **3.902 Euro pro Quadratmeter** (rund - 5,41 Prozent gegenüber 2020). **Bestandswohnungen** waren zu einem **Mietpreis** von **10,00 Euro pro Quadratmeter** zu bekommen (rund + 4,93 Prozent gegenüber 2020). Die **Häusermieten** betrugen **11,20 pro Quadratmeter** (rund - 11,32 Prozent gegenüber 2020). Zu den Neubaumieten liegen aktuell zu wenig Informationen vor.

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Ziegelstein

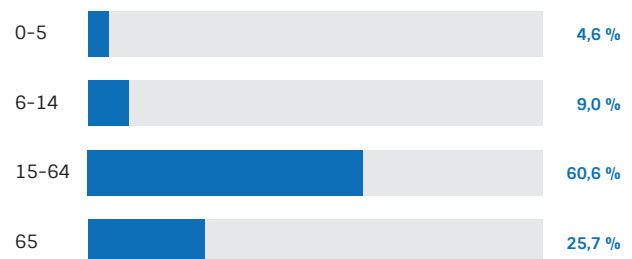


## BUCHENBÜHL

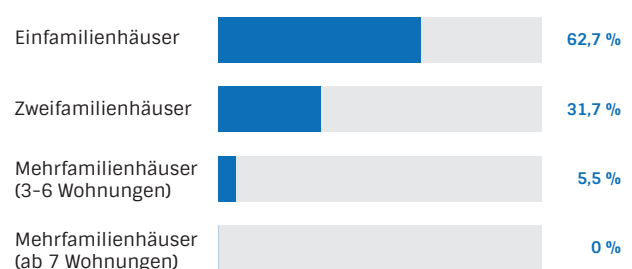
Zu den Kauf- und Mietpreisen in Buchenbühl liegen zu wenig Daten vor, daher verweisen wir hiermit auf die Immobilienpreise für die **Nord-östliche Außenstadt** (S. 96). Dafür liefern wir Ihnen Informationen zu den Bodenrichtwerten. Diese liefern – vereinfacht gesagt – Aufschluss darüber, wie viel ein Quadratmeter unbebauter Boden Wert ist.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Buchenbühl anfangen von **390 Euro pro Quadratmeter** (Zum Froschbrücklein, GFZ: 0,1) über **510 Euro pro Quadratmeter** (Waldherrenstraße, GFZ: 0,3) bis hin zu **600 Euro pro Quadratmeter** (zwischen Märzenweg und Ohrwaschelweg, GFZ: 0,3).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Buchenbühl



# ÖSTLICHE AUSSENSTADT

## Über die östliche Außenstadt

In der Östlichen Außenstadt liegen besonders gefragte Villenviertel wie Erlenstegen, Mögeldorf und die Schmausenbruckstraße. Dementsprechend hoch sind auch die Kauf- und Mietpreise. Für eine Neubauwohnung in der Östlichen Außenstadt wurden 2021 Kaufpreise von 6.906 Euro pro Quadratmeter fällig. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 4,86 Prozent gegenüber 2020. Für Wohnungen im Bestand galten Kaufpreise von 4.014 Euro pro Quadratmeter. Sie haben sich gegenüber 2020 somit um 7,04 Prozent verteuert. Häuser im Bestand weisen Kaufpreise von 4.688 Euro pro Quadratmeter auf, rund 19,11 Prozent mehr als 2020.

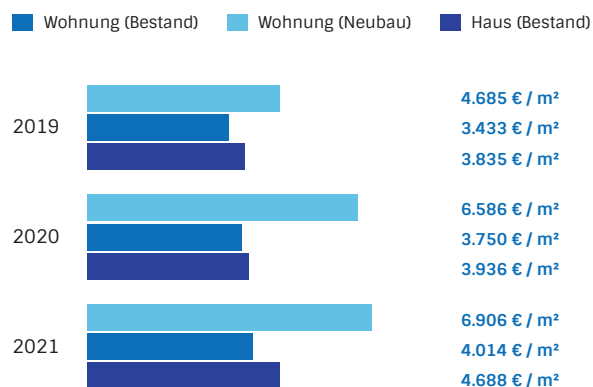
Die Mieten für Neubauwohnungen beliefen sich auf 12,55 Euro pro Quadratmeter (rund - 2,41 Prozent gegenüber 2020). Die Mieten für Bestandswohnungen lagen 2021 bei 10,62 pro Quadratmeter (rund + 2,31 Prozent gegen-



über 2020). Häuser im Bestand waren 2021 für Mietpreise von 11,51 Euro pro Quadratmeter zu haben (rund + 10,04 Prozent gegenüber 2020).

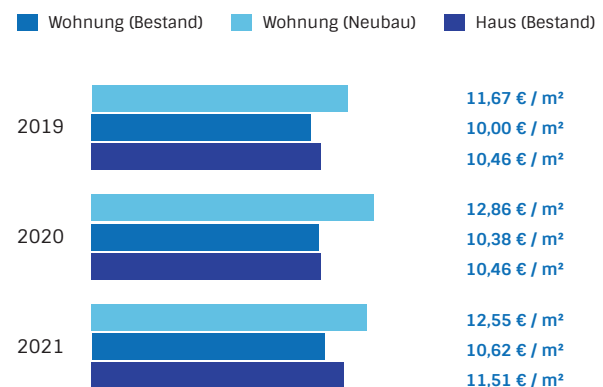
**Hinweis:** In den Stadtteilen in der östlichen Außenstadt können sich die Immobilienpreise stark voneinander unterscheiden. Grund dafür können verschiedene Faktoren sein, über die wir Sie gerne persönlich informieren.

## Kaufpreise



\* Preise pro Quadratmeter

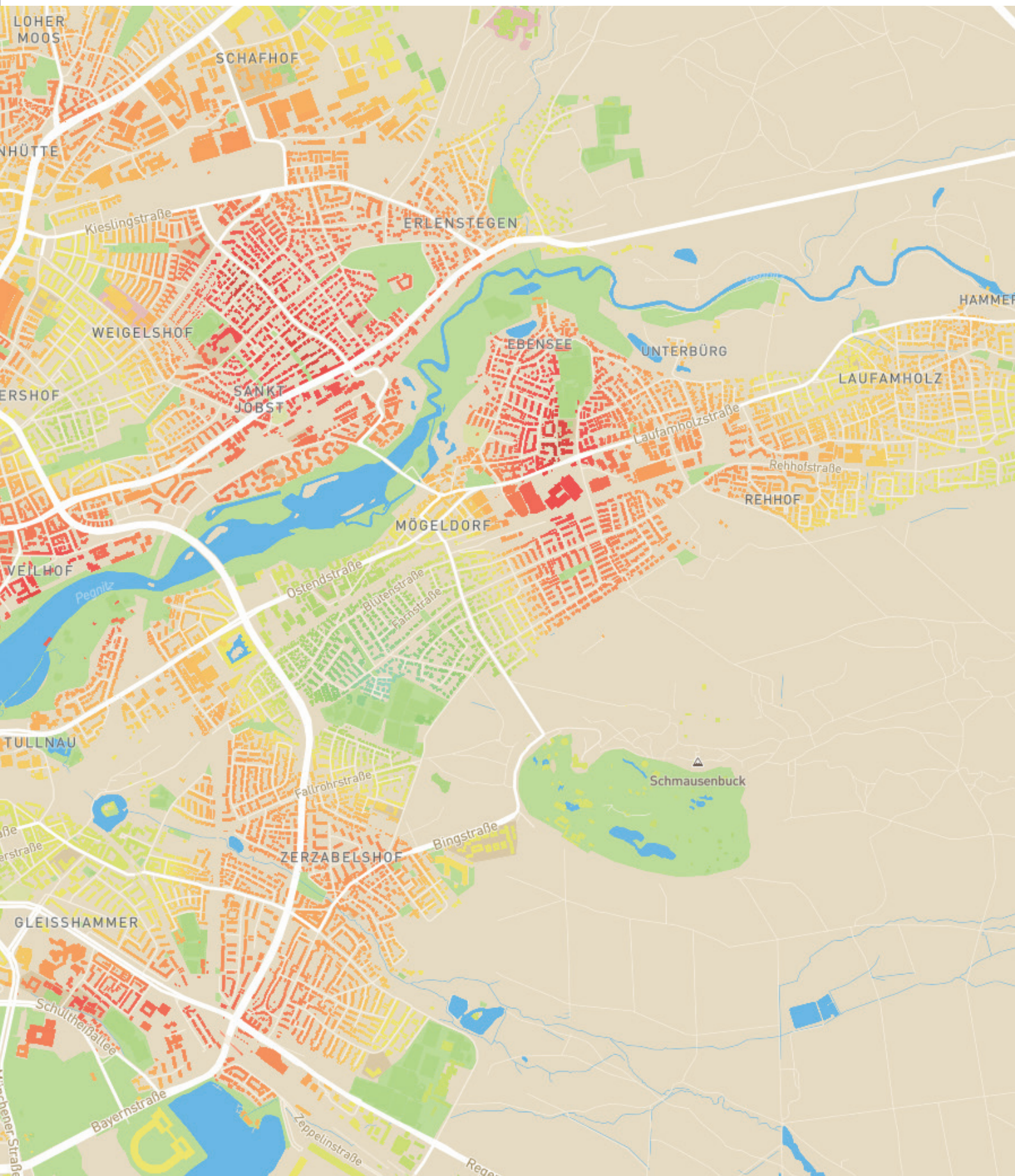
## Mietpreise



\* Preise pro Quadratmeter

Die aktuelle Preisentwicklung für Neubauimmobilien (2022) lässt sich nicht mit der Preisgestaltung des Jahres 2021 vergleichen. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten. Dadurch lassen sich künftige Neubau-Projekte meist nur noch zu wesentlich höheren Preisen realisieren.



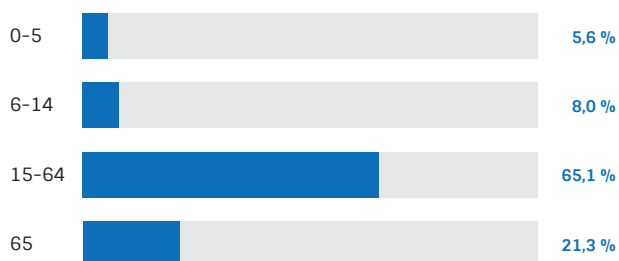




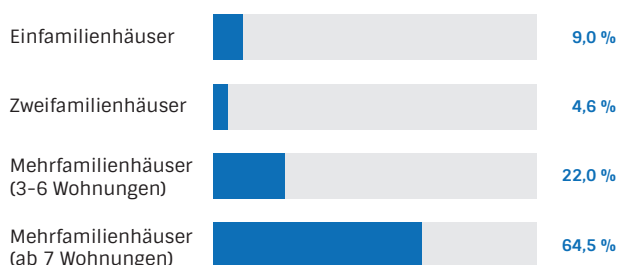
## ST. JOBST

2021 betrugen die **Kaufpreise** in St. Jobst für **Bestandswohnungen 4.130 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht gegenüber 2020 einer Steigerung von rund 4,88 Prozent. Die **Kaufpreise für Häuser** im Bestand lagen bei **4.867 Euro pro Quadratmeter**, rund 8,32 Prozent mehr als 2020. **Neubauwohnungen** kosteten 2021 **8.100 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahresvergleich liegen zu wenig Daten vor. Die **Mietpreise für Bestandswohnungen** beliefen sich auf **10,93 Euro pro Quadratmeter** (rund + 2,73 Prozent gegenüber 2020). Die **Mieten für Häuser** betrugen **12,40 Euro pro Quadratmeter** (rund + 13,66 Prozent gegenüber 2020). **Neubauwohnungsmieten** lagen bei **13,09 Euro pro Quadratmeter** (etwa Vorjahresniveau).

### Einwohner nach Altersgruppen



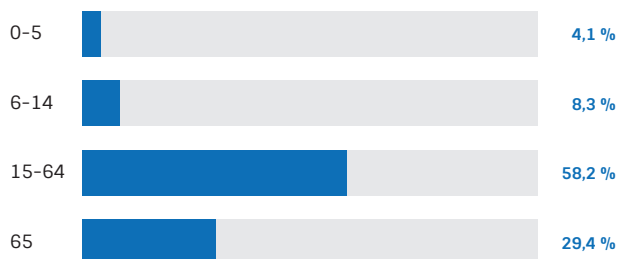
### Bebauung in St. Jobst



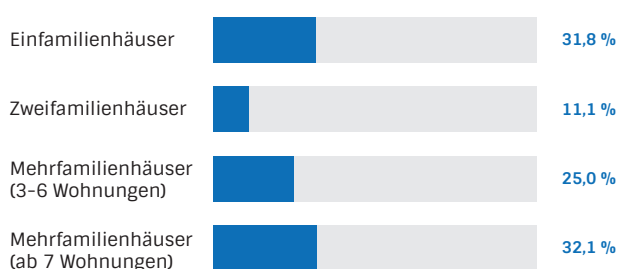
## ERLENSTEGEN

Im exklusiven Nürnberger Stadtteil Erlenstegen lassen sich aufgrund der hohen Nachfrage Spitzenpreise erzielen. Allerdings ist hier jede Immobilie individuell zu betrachten. Daher können wir Ihnen für diesen Stadtteil keine aussagekräftigen Quadratmeterpreise nennen. Der Stadtteil gehört aber zum statistischen Stadtteil **Östliche Außenstadt**, auf den wir hiermit verweisen (S. 100). Dafür liefern wir Ihnen Informationen zu den Bodenrichtwerten. Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Nürnberg-Erlenstegen ca. zwischen **790 Euro** (Erlenstegenstraße, GFZ: 0,6) und bis zu **1.800 Euro pro Quadratmeter** (zwischen Gervinusstraße/ Steinplattenweg, GFZ: 0,5).

### Einwohner nach Altersgruppen



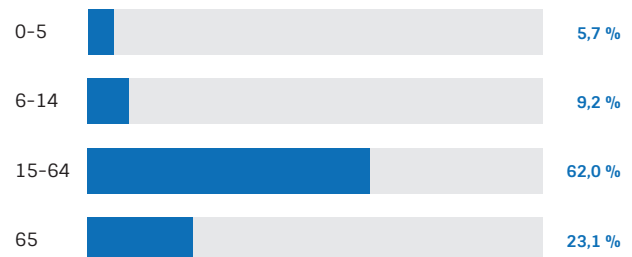
### Bebauung in Erlenstegen



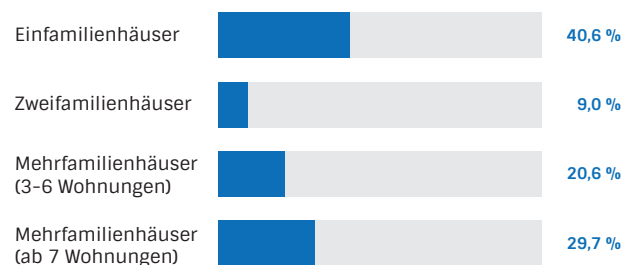
## LAUFAMHOLZ

Im Jahr 2021 betrugen die **Kaufpreise** in Laufamholz für **Neubauwohnungen** **7.916 Euro pro Quadratmeter** (rund + 13,46 Prozent gegenüber 2020). Auch die **Kaufpreise für Bestandswohnungen**, die bei **3.962 Euro pro Quadratmeter** lagen, sind von 2020 auf 2021 gestiegen (rund + 5,15 Prozent). Für **Häuser im Bestand** mussten Interessenten mit **5.237 Euro pro Quadratmeter** rechnen (+ 29,82 Prozent gegenüber 2020). Die **Mieten für Neubauwohnungen** betrugen **11,84 Euro pro Quadratmeter** (rund - 11,77 Prozent gegenüber 2020). Die **Mietpreise für Wohnungen im Bestand** liegen bei **10,59 Euro pro Quadratmeter** (rund 3,93 Prozent mehr als 2020). Auch die **Mieten für Häuser im Bestand** sind mit **11,11 Euro pro Quadratmeter** von 2020 auf 2021 gestiegen (rund + 1,46 Prozent).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Laufamholz

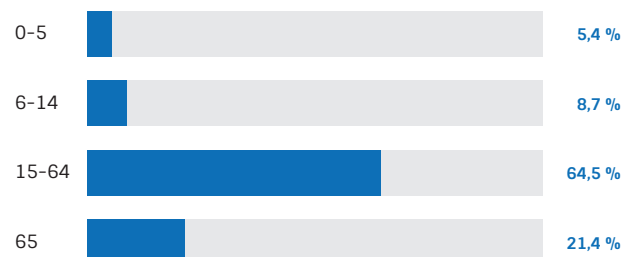


## FISCHBACH

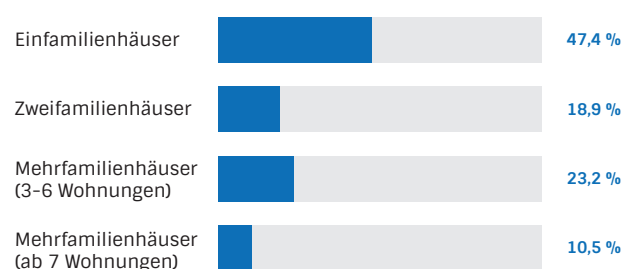
Die **Kaufpreise für Bestandswohnungen** in Fischbach beliefen sich 2021 auf **3.600 Euro pro Quadratmeter**. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 7,21 Prozent gegenüber 2020. Die **Kaufpreise für Häuser im Bestand** in Fischbach lagen bei **4.600 Euro pro Quadratmeter**, das sind rund 0,2 Prozent weniger als 2020. Zu den Kaufpreisen für Neubauwohnungen liegen zu wenig Daten vor.

Die **Mieten für Bestandswohnungen** betrugen **9,65 Euro pro Quadratmeter** (rund + 4,44 Prozent gegenüber 2020). **Häuser im Bestand** konnten für **10,56 Euro pro Quadratmeter** gemietet werden (rund + 1,73 Prozent mehr als 2020). Die **Mieten für Neubauwohnungen** betrugen **10,93 Euro pro Quadratmeter** (rund - 3,45 Prozent gegenüber 2020).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Fischbach

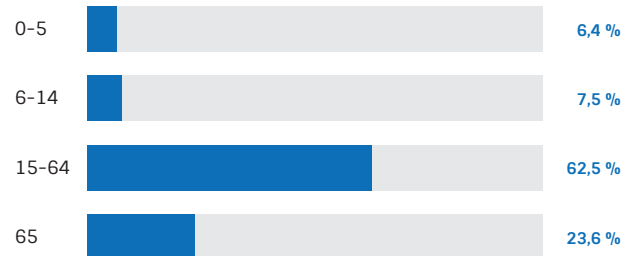


## BRUNN

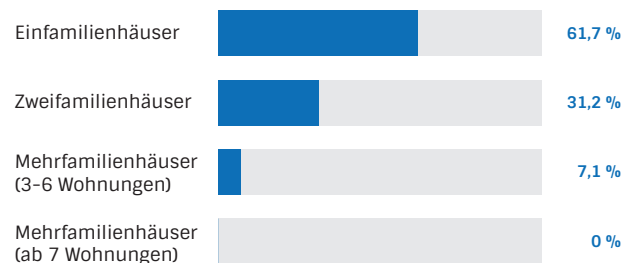
Zu den Kauf- und Mietpreisen in Brunn liegen zu wenig Daten vor. Brunn gehört aber zum statistischen Stadtteil **Östliche Außenstadt**, sodass wir hiermit auf die Immobilienpreise für diesen verweisen (S. 100). Dafür liefern wir Ihnen Informationen zu den Bodenrichtwerten, die uns ebenfalls als Hilfsmittel bei der Wertermittlung dienen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer **Wohnimmobilie** in Brunn ca. zwischen **410 Euro** (Sumpfwiesenweg, GFZ: 0,4) sowie **420 Euro pro Quadratmeter** (Spitzäckerstraße, GFZ: 0,5). Der höchste Wert liegt mit **450 Euro pro Quadratmeter** im Bereich Am Maderersbrunnen/Knogäckerweg (GFZ: 0,4).

### Einwohner nach Altersgruppen



### Bebauung in Brunn





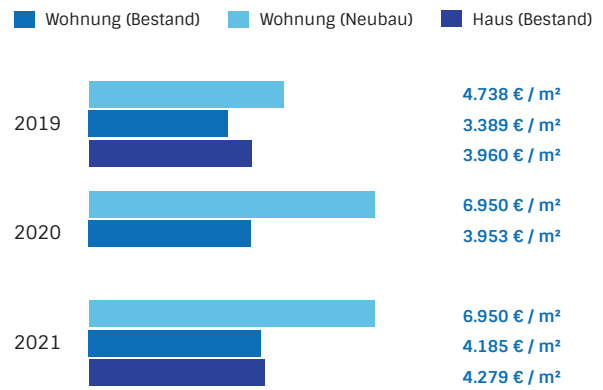




# MÖGELDORF

## Kaufpreise

Im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf betrug der **Quadratmeterpreis** für eine **Neubauwohnung** 2021 durchschnittlich **6.950 Euro**. Das entspricht dem Vorjahresniveau. Eine **Bestandswohnung** war für **4.185 Euro je Quadratmeter** zu haben. Das sind rund 5,87 Prozent mehr als 2020. Wer ein **Haus (Bestand)** in Mögeldorf verkaufen oder kaufen wollte, musste mit (Kauf-)preisen von rund **4.279 Euro je Quadratmeter** rechnen. Das entspricht einer prozentualen Steigerung von rund 13,8 Prozent gegenüber 2020.\*\*



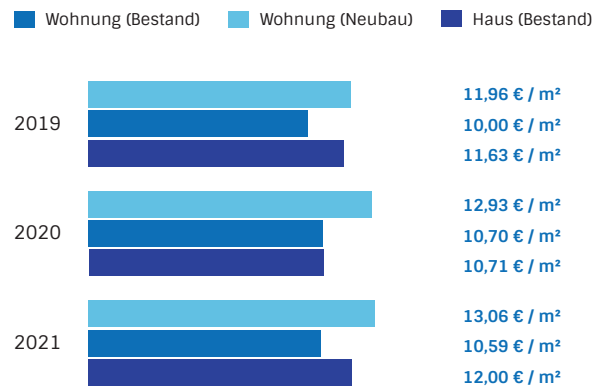
\* Preise pro Quadratmeter



## Mietpreise

Eine **Neubauwohnung** zur **Miete** kostete 2021 in Mögeldorf im Schnitt ca. **13,06 Euro pro Quadratmeter**. Das sind rund 1,01 Prozent mehr als 2020. Für **Wohnungen im Bestand** musste man im Durchschnitt mit ca. **10,59 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren. Das entspricht einer prozentualen Abnahme von 1,03 Prozent gegenüber 2020.

Für **Häuser (Bestand)** zahlten Mieter 2021 durchschnittlich **12,00 Euro pro Quadratmeter**. Damit werden rund 12,04 Prozent mehr fällig als noch 2020.\*\*



\* Preise pro Quadratmeter

## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück einer Wohnimmobilie in Mögeldorf ca. zwischen 1.600 Euro (Balthasar-Neumann-Straße/Gins-

terweg; GFZ: 0,4) und 1.600 Euro pro Quadratmeter (Haselnußweg/Lupinenweg; GFZ: 0,3). Mit 1.300 Euro pro Quadratmeter muss man in der Effnerstraße (GFZ: 0,7) rechnen, in der Blütenstraße (GFZ: 0,8) und in der Siedlerstraße (GFZ: 0,4) mit 1.200 Euro pro Quadratmeter.

**\*\*Hinweis:** Immobilien in Mögeldorf sind sehr begehrt; es lassen sich teilweise sehr hohe Preise für diese erzielen. Doch die Mögeldorfer zieht nichts weg: Eine Chance auf ein Baugrundstück haben Käufer häufig nur, falls sie ein Grundstück mit einem Abrissobjekt ergattern können.



## Leben & Wohnen

Alte Fachwerkhäuser und Stadtvillen mit großen Grundstücken: Wer über die Ostendstraße nach Mögeldorf kommt, vermutet zunächst kaum, dass sich nördlich hinter der mit Betonwohnblocken bebauten vierspurigen Hauptverkehrsstraße ein nobles Wohnviertel verbirgt. Hier wird es im Pegnitztal zunehmend grüner. Die angrenzenden Grünflächen des Wöhrder Sees und des Langsees sorgen für viele Freizeitaktivitäten und Erholungsorte.

Der Stadtteil mit seinen schmuckvollen Villen ist einerseits durch die ländliche Ruhe und andererseits durch die schnelle Anbindung ans Zentrum sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr beliebt zum Wohnen.

## Anbindung

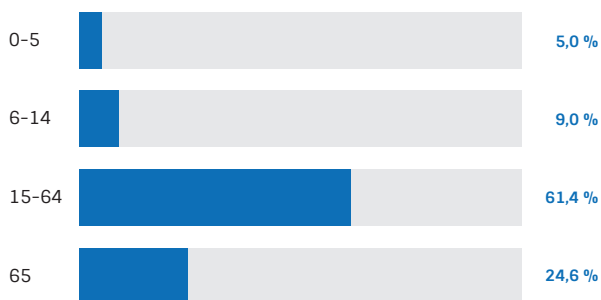
Vor Ort befindet sich die Anschlussstelle Nürnberg-Mögeldorf (A3). Von dort aus können Sie beispielsweise das Autobahnkreuz Nürnberg mit Anschluss zur A9 erreichen. Möchten Sie mit dem Auto in Nürnbergs Innenstadt, sind Sie aber am schnellsten über die Ostendstraße und erreichen Ihr Ziel in ca. 20 Minuten.

Darüber hinaus wartet Mögeldorf auch mit einem Bahnhof auf. Von dort verkehrt die S1 Nürnberg-Mögeldorf (Bamberg/Nürnberg/Hartmannshof) zum Hauptbahnhof. In Mögeldorf fährt zudem die Straßenbahnlinie 5 (Worzeldorfer Straße). Außerdem können Sie mehrere Buslinien nutzen.

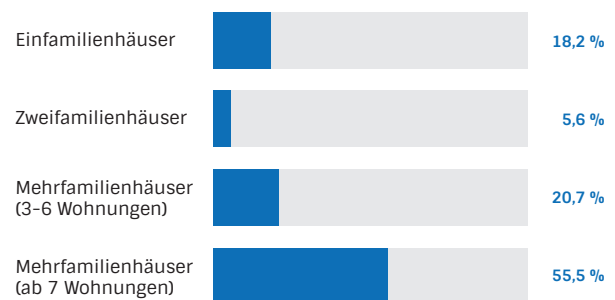
Erlangen, Schwabach und Fürth erreichen Sie mit dem Auto in ca. 25 bis 30 Minuten.

## MÖGELDORF IN ZAHLEN

### Einwohner nach Altersgruppen



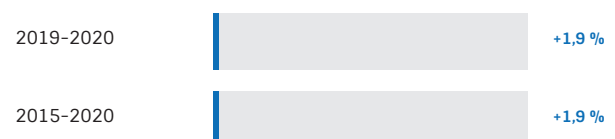
### Bebauung in Mögeldorf



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



## Infrastruktur & Freizeit

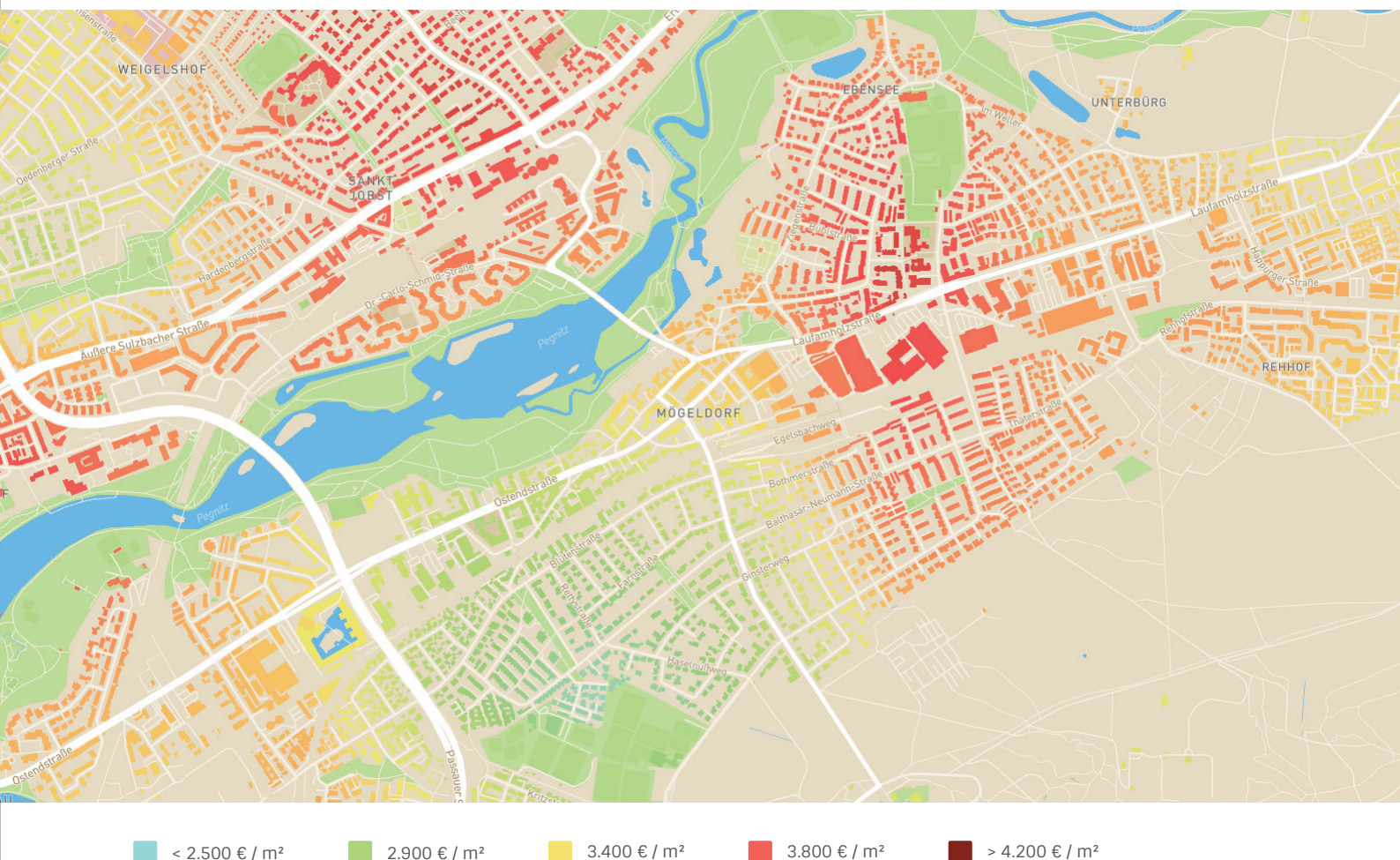
In Mögeldorf befinden sich unter anderem der Tiergarten, mehrere Restaurants, eine Eisdiele sowie ein Fast-Food-Restaurant. Außerdem liegen mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf und einige wenige Fachgeschäfte vor Ort. Im Sommer können Sie außerdem ins Freibad Langsee des TSV 1846 Nürnberg eintauchen oder vor Ort Tischtennis oder Beachvolleyball spielen. Außerdem gibt es in Mögeldorf mehrere Vereine, sodass jeder eine Freizeitbeschäftigung findet.

Zudem gibt es in Mögeldorf einige Baudenkmäler. Im Stadtteil können Sie sich unter anderem mehrere Kirchen anschauen, das Schmausenschloss von außen betrachten oder sich das Baderschloss ansehen.

## Fazit

Besonders die Kauf- und Mietpreise für Häuser sind in Mögeldorf im vergangenen Jahr gestiegen. Kein Wunder, denn der Stadtteil wartet unter anderem mit schicken Villen auf. Aufgrund seiner besonderen Lage und der guten Verkehrsanbindung ist der Stadtteil überaus begehrt und Immobilien sind nur schwer zu bekommen. Für Verkäufer hat dies einen positiven Effekt: Sie können oftmals Traumpreise für ihre Immobilie erzielen.

Aber nicht nur in Mögeldorf selbst, sondern auch in der restlichen Außenstadt sind Immobilien, vor allem Häuser, besonders begehrt. Oftmals liegt das auch daran, dass sich diese in einem der schmucken Villengebiete Nürnbergs befinden.

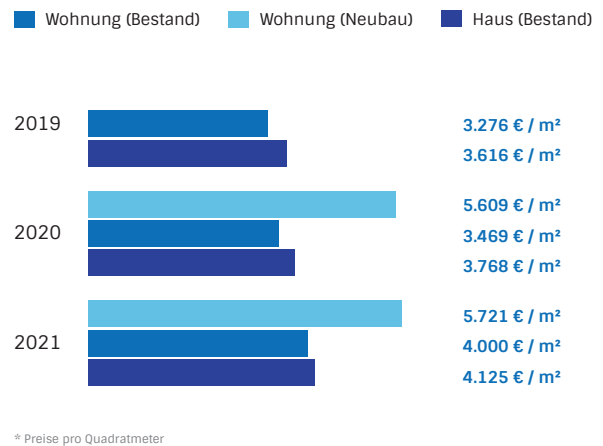




# ZERZABELSHOF (ZABO)

## Kaufpreise

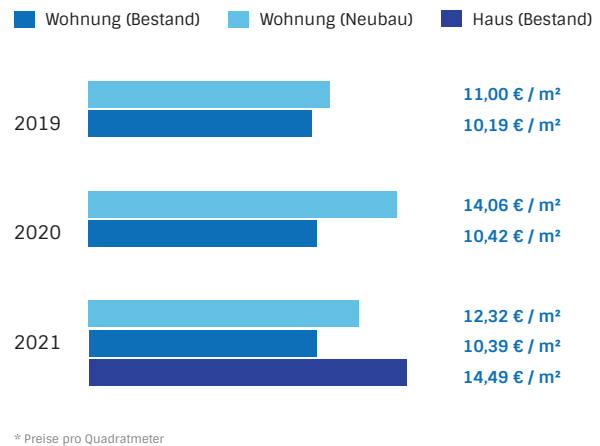
Zerzabelshof (Zabo) ist ein Stadtteil in der Östlichen Außenstadt, der besonders bei Familien beliebt ist. Die Kaufpreise für eine **Neubauwohnung** betrugen 2021 in Zabo im Durchschnitt **5.721 Euro pro Quadratmeter** (rund + 2 Prozent gegenüber 2020). Wer ein **Haus (Bestand)** in Zabo kaufen wollte, musste mit rund **4.125 Euro je Quadratmeter** rechnen. Das sind rund 9,47 Prozent mehr als 2020. Eine **Bestandswohnung** war für etwa **4.000 Euro pro Quadratmeter** zu bekommen und hat sich damit im Vergleich zu 2020 ebenfalls verteuert (um rund 15,31 Prozent).





## Mietpreise

Eine **Neubauwohnung** zur **Miete** kostete in Zabo 2021 im Schnitt ca. **12,32 Euro** je Quadratmeter (rund + 12,38 Prozent gegenüber 2020). Für **Wohnungen im Bestand** mussten Vermieter und Mieter im Durchschnitt mit ca. **10,39 Euro pro Quadratmeter** kalkulieren (rund - 0,29 Prozent gegenüber 2020). Die **Mieten für Häuser (Bestand)** lagen 2021 etwa bei **14,49 Euro pro Quadratmeter**. Für einen Vorjahrsvergleich liegen uns zu wenig Daten vor.



## Grundstückspreise

Die Grundstückspreise unterscheiden sich von der jeweiligen Nutzungsart. Je nachdem, ob es sich um baureife Wohnbaufläche oder baureife gewerbliche Baufläche handelt, weichen die Bodenrichtwerte voneinander ab. Auch die Region, die Lage der Immobilie, aber auch der Zuschnitt, die Bebauungsmöglichkeit sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) können die Preise von Grundstücken stark beeinflussen.

Laut Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022) zahlt man für ein erschlossenes Grundstück

einer Wohnimmobilie in Nürnberg-Zabo ca. zwischen 1.050 Euro pro Quadratmeter (Heiner-Stuhlfauth-Straße/Aussiger Platz, GFZ: 0,7) und 1.150 Euro pro Quadratmeter (Kritzstraße, GFZ: 0,7).

**Tipp:** Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen, ist es ratsam, eine professionelle Wertermittlung von einem Experten durchführen zu lassen. Wir legen den Kaufpreis unter Berücksichtigung zahlreicher Faktoren für Sie fest und finden über die Vermarktung einen geeigneten Käufer.  
[www.immopartner.de/online-bewertung/](https://www.immopartner.de/online-bewertung/)

## Leben & Wohnen

Wer sich nicht zwischen der Nähe zum Wald und der Nähe zur Innenstadt entscheiden kann, ist in Zabo richtig. Der Stadtteil grenzt sowohl an den nördlichen Innenstadtgürtel als auch an den Reichswald. Im Norden des Stadtteils liegt der Nürnberger Tierpark und auch das Club-Gelände des 1. FC Nürnberg ist in Zabo angesiedelt. Bebaut ist der Stadtteil vor allem mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Wer nicht weiß, dass er sich gerade in Nürnberg befindet, könnte meinen, in einer Kleinstadt gelandet zu sein. Dennoch ist man von der S-Bahn-Station Dutzendteich nach nur drei Stationen am Hauptbahnhof. Dieses Zusammenspiel aus Kleinstadtfleur und Innenstadtnähe macht Zabo sehr beliebt bei Familien, aber auch viele Senioren leben im Stadtteil.

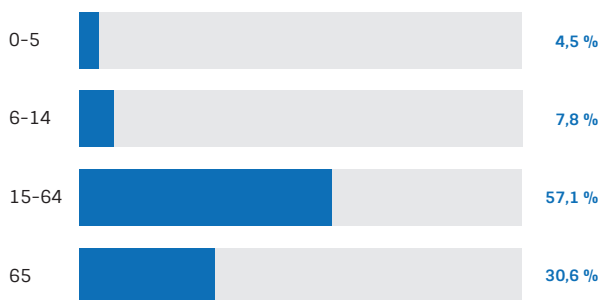
## Sehenswürdigkeiten & Sport

Möchten Sie in den Tiergarten Nürnberg, haben Sie es nicht weit. Denn dieser liegt zwischen den Stadtteilen Mögeldorf und Zerzabelshof (Zabo). Vor Ort können Sie unter anderem Löwen, Tiger und Eisbären bestaunen. Der Tiergarten wurde bereits 1939 gegründet und beherbergt als Teil des über 20.000 Hektar großen Reichswalds auch zahlreiche heimische Tierarten.

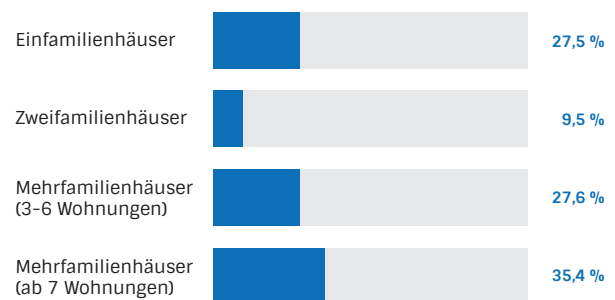
Im Stadtteil können Sie aber nicht nur Tiere ansehen, sondern sich auch dem Sport zuwenden. Machen Sie doch einmal einen Ausflug zu den sogenannten Zabo-Trails und schauen Sie sich an, ob diese Sportart etwas für Sie wäre. BMX-Fahrer fliegen hier im Wald durch die Lüfte. Die Hindernisse aus Erde werden von den Bikern selbst errichtet.

## ZERZABELSHOF IN ZAHLEN

### Einwohner nach Altersgruppen



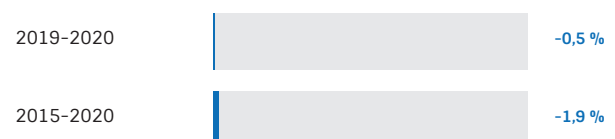
### Bebauung in Zerzabelshof



### Baualtersgruppen (ohne Wohnheime)



### Bevölkerungsveränderung



## Geschäfte & Restaurants

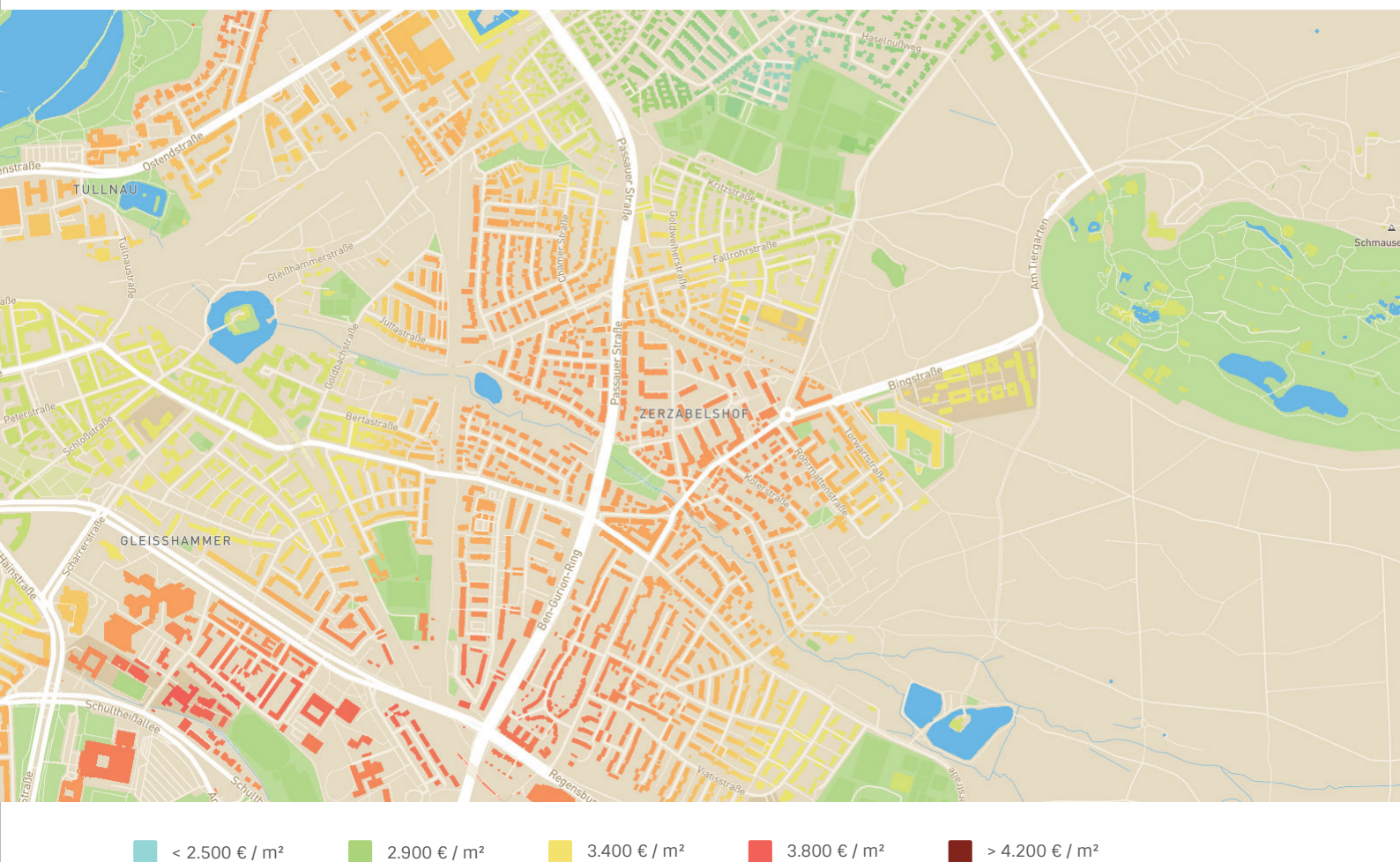
In Zabo gibt es mehrere Geschäfte – sowohl Lebensmittelgeschäfte als auch einige Fachgeschäfte. Sie können so zum Beispiel in einer Lidl-Filiale, einer Aldi-Filiale oder in einem Getränkemarkt einkaufen oder einen Obi-Markt unsicher machen.

Darüber hinaus befinden sich auch mehrere Restaurants und Bäckereien vor Ort. So gibt es in Zabo unter anderem das griechische Restaurant Zabo-Park, das Ristorante Pizzeria Valentini oder die Endres'sche Gaststätte, in der Sie unter anderem ofenfrische Schäume genießen können. Darüber hinaus finden sich noch zahlreiche weitere Restaurants in der Umgebung. Da ist garantiert für jeden Einheimischen und Besucher etwas dabei.

## Fazit & Tipp

Zabo ist ein Stadtteil, der das Stadt- und Naturflair optimal miteinander verbindet und daher bei Familien beliebt ist. In Zabo sind im vergangenen Jahr besonders die Kaufpreise für Bestandswohnungen angezogen. Bei den Mieten machen aktuell Häuser das Rennen, gefolgt von Bestandswohnungen.

Sind Sie Eigentümer und möchten Sie Ihre Immobilie in neuen Händen wissen? Dann unterstützen wir Sie gerne beim Verkauf oder bei der Vermietung. Können Sie sich noch nicht dazu entschließen, ob ein Verkauf oder eine Vermietung die richtige Wahl ist? Dann sind Sie bei uns ebenfalls an der richtigen Adresse. Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung.





## WO GIBT'S EINE GUTE RENDITE?

### Wir sagen Ihnen, wo sich die Immobilienvermietung in Nürnberg lohnt

Möchten Eigentümer eine Immobilie verkaufen oder interessiert jemand sich für den Erwerb eines Anlageobjektes, ist es ratsam, sich vorher über die Immobilienrendite zu informieren. Diese gibt einen Aufschluss über den Ertrag, den das angelegte Kapital – in dem Fall also die Immobilie – in einem bestimmten Zeitraum bringt.

Wir haben für die Nettomietrendite vom Unternehmen Pricehubble den Median für verschiedene Stadtteile Nürnbergs ermitteln lassen.

Bei der Nettomietrendite werden neben dem Kaufpreis und der Bruttomiete beispielsweise die Kosten bedacht, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Dazu zählen unter anderem die Kosten für die Grunderwerbsteuer, die Maklerprovision sowie die Notarkosten.

Bei den Neubauimmobilien lassen sich aktuell besonders in Sankt Sebald mit 4,6 Prozent pro Jahr, in Steinbühl/Gibitzenhof mit 3,9 Prozent pro Jahr sowie in Großgründlach mit 3,5 Prozent pro Jahr gute Nettomietrenditen erzielen.



### Hier vermieten Sie am besten

Bei den Bestandswohnungen können besonders die Stadtteile Tafelhof mit einer Nettomietrendite von 4,2 Prozent pro Jahr, Muggenhof/Eberhardshof mit einer Nettomietrendite 3,7 Prozent pro Jahr und Glockenhof mit einer Nettomietrendite von 3,6 Prozent pro Jahr überzeugen. Möchten Sie Häuser im Bestand vermieten, haben Sie aktuell besonders in Zerzabelshof mit einer Nettomietrendite von 4,2 Prozent pro Jahr gute Karten, aber auch in Wöhrd mit einer Nettomietrendite von 3,5 Prozent pro Jahr sowie beispielsweise in Glockenhof mit einer Nettomietrendite von 3,4 Prozent pro Jahr. In den Stadtteilen Gaismannshof, Steinbühl/Gibitzenhof und Ziegelstein lassen sich ebenfalls Nettomietrenditen von jeweils 3,4 Prozent pro Jahr erzielen.

## Richtig investieren

### Entscheiden Sie sich für den Standort

Erwerben Sie eine Immobilie als Renditeobjekt müssen Sie als Privatperson wissen, dass damit auch Kosten verbunden sind. Dabei müssen Sie zum Beispiel die Tilgungskosten für den Kredit im Blick behalten, Geld für Modernisierungsarbeiten einplanen und gegebenenfalls auch für Sanierungsarbeiten ein Budget einkalkulieren.

Darüber hinaus ist allerdings auch weiteres Wissen erforderlich, und zwar bereits beim Erwerb der Kapitalanlage. Denn wie auch beim Immobilienverkauf kommt es auch beim Immobilienerwerb auf die Lage an, und zwar bei der Stadt an sich.

Nürnberg befindet sich, vereinfacht gesagt, in einer sogenannten B-Lage. Damit werden Großstädte bezeichnet, die zwar nicht zu den Top7-Städten Deutschlands zählen (A-Lage), in denen die Nachfrage nach Kauf- und Mietobjekten aber dennoch hoch ist. B-Städte sind also nicht für das gesamte Land, aber für die Region bedeutend. Nürnberg zählt zu einem der führenden B-Immobilienstandorte in Deutschland. Die Stadt Nürnberg schreibt dazu auf ihrer Internetseite: „Das Volumen der institutionellen Immobilienverkäufe in Nürnberg lag im Jahr 2021 mit knapp 1,4 Mrd. Euro

### Tipp: A-, B-, und C-Lagen

Treffen Sie zunächst eine Entscheidung, in welcher Lage Sie in eine Immobilie investieren möchten. Nürnberg liegt in einer führenden B-Lage am Immobilienmarkt in Deutschland.

über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Angesichts der massiven Unwägbarkeiten, die die Corona-Krise nach wie vor mit sich bringt, spiegelt dies die hohe Attraktivität des Immobilienstandorts wider.“

Nürnberg an sich ist allein schon aufgrund dieser Tatsache für Kapitalanleger attraktiv. Nun muss nur noch geklärt werden, in welchen Stadtteilen eine Investition am meisten Sinn macht. Denn mit den unterschiedlichen Lagen gehen auch unterschiedliche Renditeerwartungen einher. Diese können sich, über die Jahre gesehen, übrigens auch ändern. Das ist etwa dann der Fall, wenn aufgrund großer Bauvorhaben eine Verbesserung der Infrastruktur zu erwarten ist, wie es beispielsweise rund um den neuen Stadtteil Lichtenreuth der Fall ist. In dem Stadtteil befindet sich nicht nur eine Universität im Aufbau, sondern auch Wohnungen, Straßenbahnstationen und viele weitere Einrichtungen entstehen.





## Wählen Sie den Stadtteil

Es gibt in jeder Stadt gefragte und nicht so gefragte Stadtteile. In Nürnberg zählen zu den gefragten Stadtteilen zukünftig sicherlich die Stadtteile rund um das neue Uni-Viertel Lichtenreuth. Außerdem sind Erlenstegen, Mögeldorf und Schmausenbruckstraße gefragt, die für ihre Villenviertel bekannt sind. Dann gibt es noch Trend- oder Szeneviertel wie Gostenhof und St. Johannis. Andere Viertel dagegen sind nicht so gefragt oder eignen sich weniger zum Wohnen. Allerdings kann sich selbst hier eine Investition in eine Gewerbeimmobilie lohnen.

Als Immobilienmakler berücksichtigen wir aber nicht nur den Trendfaktor des Stadtteils, sondern unterscheiden auch zwischen der Mikro- und der Makrolage. Die Mikrolage beschreibt das nähere Umfeld, wie etwa die Nachbarschaft der Immobilie. Mit dem Makro-umfeld wird die weitere Umgebung bezeichnet und die Infrakstukturentwicklung vor Ort.

### **Wir haben die Entwicklungen genau im Blick**

Als Immobilienmakler kennen wir die Trends am Nürnberger Immobilienmarkt genau, klären Sie als Kaufinteressent einer Kapitalanlage umfassend über die Vor- und Nachteile des Standortes auf und unterstützen Sie, ob als Investor, Bauträger oder Privatperson, ob im In- oder Ausland, bei der Entscheidungsfindung.

**Unsere Investment-Kunden können zudem auf einen ganz speziellen Service des Unternehmens Prichubble zurückgreifen. Der Property Analyser, ein Immobilien-Informationssystem ([www.immopartner.de/online-bewertung/](http://www.immopartner.de/online-bewertung/)), liefert unter anderem durch akkurate Markt- und Mietpreisprognosen einen Vorsprung bei Immobilienentscheidungen.**

Als Immobilienmakler haben wir immer wieder interessante Kapitalanlagen in unserem Portfolio, über die wir Interessenten gerne informieren. Neben institutionellen Investoren können sich auch Privatinvestoren über die Renditeerwartung, die Vermietung sowie das Mietmanagement informieren. Das ist etwa dann empfehlenswert, wenn sie sich nicht gleich zum Verkauf ihrer Immobilie entschließen können, etwa, weil sie diese später ihren Kinder vererben möchten.

Benötigen Sie als Privatperson unsere Unterstützung? Oder möchten Sie als Profi oder Bauträger mehr zu unseren Angeboten erfahren? Dann nehmen Sie jetzt gerne Kontakt zu uns auf!

## Möchten Sie mehr wissen?

Im Artikel haben wir Ihnen nur die Renditeentwicklungen einiger Nürnberger Stadtteile genannt. Interessieren Sie sich dafür, eine Kapitalanlage in einem anderen Stadtteil zu vermieten oder in eine Kapitalanlage in einem spezifischen Nürnberger Stadtteil zu investieren? Dann beraten wir Sie gerne über die zu erwartende Renditeentwicklung vor Ort.

Gerne informieren wir Sie auch zu den Mietrenditen in Fürth und Erlangen und liefern Ihnen entsprechende Prognosen. Sprechen Sie uns einfach an, **Tel. (0911) 47 77 60 16.**

## EINE BESONDERE VERKAUFSSTRATEGIE

### Stefan Sagraloff erklärt, für wen sich Bieterverfahren eignen

Als eine innovative Verkaufsstrategie hat sich laut IMMOPARTNER-Geschäftsführer Stefan Sagraloff das Bieterverfahren bewährt. „Möchten Verkäufer ihre Immobilie verkaufen, stehen sie schnell vor der Frage nach der Höhe des richtigen Angebotspreises“, erklärt er. Diesen ermittelt der Geschäftsführer anhand einer professionellen Wertermittlung.

Ist der richtige Angebotspreis festgelegt, kann die Immobilie am Markt zu diesem Preis angeboten werden. Ohne Festlegung des richtigen

Angebotspreises ist das Bieterverfahren, wie es IMMOPARTNER durchführt, schwer umsetzbar. Wird die Immobilie zu günstig angeboten, lockt der zu niedrige Angebotspreis Interessenten, welche sich die Immobilie am Ende nicht leisten können. Ein zu hoher Angebotspreis hingegen schreckt viele Interessenten ab, die genau wissen, was sie für ihr Geld erwarten können. Ist der Preis richtig beziffert, kann es gerade in nachfragestarken Gebieten oder bei besonderen Immobilien sein, dass mehrere Interessenten die Immobilie erwerben möchten.



An dieser Stelle kommt das Bieterverfahren ins Spiel – der Preis bildet sich über den Markt, also durch Angebot und Nachfrage. Die IMMO-PARTNER-Makler führen das Bieterverfahren auf Wunsch des Verkäufers durch.

### Für wen eignet sich das Bieterverfahren?

„Die Verkaufsstrategie wird oftmals in Regionen angewandt, in denen eine starke Nachfrage herrscht“, erklärt Stefan Sagraloff. Besonders in Großstädten wie Nürnberg können die Verkäufer von der Ermittlung des wahren Marktwerts der Immobilie profitieren und teilweise Liebhaberpreise erzielen. Auch für Verkäufer von Immobilien in Bestlagen oder bei renovierungsbedürftigen Immobilien kann sich das Bieterverfahren eignen. Suchenden bietet IMMOPARTNER an, sich einen Suchauftrag einzurichten. Häufig möchten sie sich ihren Traum vom Eigenheim endlich erfüllen und sind bereit, Top-Preise zu bezahlen.

### Der Verkäufer hat das letzte Wort

Hat sich ein Kaufinteressent in die Immobilie verliebt, kann er bis zu einem Stichtag sein Gebot einreichen. Bis zu diesem erhält der Kaufinteressent von den IMMOPARTNER-Maklern zudem Auskunft über das Höchstgebot. So kann er überlegen, ob er die anderen Kaufinteressenten überbieten möchte oder nicht. Auch mehrmaliges Bieten ist möglich. Laut Stefan Sagraloff sollten die Kaufinteressenten mit 1.000er-Schritten bieten. So halten sie Überblick über ihr Budget und können gut entscheiden, was ihnen die Immobilie wert ist.

Das letzte Wort beim Bieterverfahren hat jedoch nicht der Höchstbietende, sondern der Verkäufer: Die IMMOPARTNER-Mitarbeiter zeigen ihm am Stichtag alle Gebote. Möchte der Verkäufer beispielsweise nicht an einen Investor mit dem Höchstgebot verkaufen, kann er sich

## Der Ablauf



### 1. Vorankündigen

Social-Media-Kanäle



### 2. Bekanntmachen

Homepage & Nachbarschaft



### 3. Portale bedienen

Mit dem Immobilienexposé



### 4. Besichtigen

Qualifizierter Interessenten



### 5. Angebote geben

Info: Stand Höchstgebot



### 6. Entscheiden

Als Eigentümer

auch für einen weniger bietenden Privatkäufer entscheiden.

### Vermarktung vom Profi

Haben Sie sich für das Bieterverfahren mit uns entschieden, profitieren Sie als Verkäufer natürlich von den üblichen Leistungen: der kostenfreien Wertermittlung, der professionellen Vermarktung, der Durchführung der Besichtigungstermine inklusive der Betreuung der Kaufinteressenten und von zahlreichen weiteren Schritten.

Möchten Sie mehr zum Bieterverfahren erfahren? **Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf unter (0911) 47 77 60 16.**



# UNSER IMMOPARTNER-TEAM

## Zuverlässig an Ihrer Seite

Ein Unternehmen ist immer nur so gut wie seine Mitarbeiter. Wir sind stolz darauf, dass jeder unserer Mitarbeiter besondere Kompetenzen hat und sich in unserem Unternehmen umfassend einbringt. Denn nur so können wir Ihnen den größtmöglichen Service bieten.

An dieser Stelle erfahren Sie ein bisschen über uns und darüber, wie Sie uns erreichen können. Wir sind nicht nur telefonisch und per E-Mail, sondern beispielsweise auch über WhatsApp oder per Videocall zu erreichen.



### Stefan Sagraloff

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

☎ (0911) 47 77 60 10  
✉ [info@immopartner.de](mailto:info@immopartner.de)

„Für meine Kunden halte ich mich ständig auf dem Laufenden, wie der Nürnberger Immobilienmarkt tickt und gebe dieses Wissen gerne weiter.“



### Nicole Sagraloff

Betriebswirtin (VWA)

☎ (0911) 47 77 60 11  
✉ [sn@immopartner.de](mailto:sn@immopartner.de)

„Als Immobilienmaklerin ist es meine Leidenschaft, Häuser, Wohnungen und Grundstücke perfekt für Sie in Szene zu setzen.“



### Tatjana Mertsiotakis

Vertriebsinnendienst

☎ (0911) 47 77 60 13  
✉ [team@immopartner.de](mailto:team@immopartner.de)

„Ich trete mit den Kunden über alle Kanäle in Verbindung. Das gehört für mich zu einem modernen Unternehmen auch einfach dazu.“



**Eva-Maria Graband**

Immobilienvertrieb

☎ (0911) 47 77 60 12  
✉ kontakt@immopartner.de

„Das Besondere an IMMO-PARTNER ist für mich das Netzwerk, welches sich das Unternehmen über die Jahre aufgebaut hat und durch das kurze Vermarktungszeiten möglich sind.“



**Luzie Jegendorf**

Immobilienvertrieb

☎ (0911) 47 77 60 17  
✉ jegendorf@immopartner.de

„Besonders schätze ich bei IMMOPARTNER die transparente Arbeitsweise. Durch unser Objekttracking setzen wir Maßstäbe für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.“



**Sandra Ahmic**

Immobilienkauffrau (IHK)

☎ (0911) 47 77 60 15  
✉ ahmic@immopartner.de

„Die Vertriebsarbeit ist genau mein Fachgebiet. Hier kann ich mein Wissen zu Immobilien Themen, die Eigentümer und Interessenten bewegen, einsetzen und umsetzen.“



**Janine Wittmann**

Immobilienkauffrau (IHK)

☎ (0911) 47 77 60 20  
✉ wittmann@immopartner.de

„Immobilien stellen für viele Kunden die größte Investition in ihrem Leben dar. Mir gefällt besonders die Wertschätzung, die wir den Kunden und den Objekten entgegenbringen.“

# DISKRET ZUM VERKAUFSERFOLG

## Secret Sale: Unser Service für Eigentümer in besonderen Situationen

Bei einem Immobilienverkauf werden bei der Vermarktung oft große Immobilienportale mit dem entsprechenden Angebot bespielt, attraktive Zeitungsannoncen geschaltet oder informative Flyer in der Nachbarschaft verteilt, die auf die anstehende Veräußerung aufmerksam machen. Auch wir machen das so. Das ist allerdings nur dann gut und sinnvoll, solange die Eigentümer damit einverstanden sind. Denn manchmal wünschen sich Eigentümer, dass niemand etwas vom Immobilienverkauf mitbekommt. Die Gründe dafür sind

vielfältig und betreffen die unterschiedlichsten Zielgruppen. So bevorzugen nicht nur Prominente, sondern zuweilen auch Privatleute einen diskreten Immobilienverkauf. „Sie möchten nicht, dass jemand Fotos macht oder dass jeder den Preis der Immobilie erfährt“, weiß Stefan Sagraloff, Geschäftsführer von IMMOPARTNER, aus Erfahrung, „oder sie müssen ihre Immobilie nach einer Scheidung oder aus einer Notlage heraus verkaufen und wünschen sich deshalb absolute Diskretion“. Sein Nürnberger Unternehmen unterstützt diese Eigentümer.

## Exkurs: So verhindern wir Immobilientourismus

Der diskrete Verkauf, aber auch ein normaler Verkauf mit uns, hat immer den Vorteil, dass von uns keine Massenbesichtigungen durchgeführt werden. Um sogenannten Immobilientourismus zu verhindern, bei dem sich angebliche Interessenten nur mal einen Eindruck von Ihrem Haus, Ihrer Wohnung oder Ihrem Grundstück verschaffen möchten, haben wir strukturierte Mechanismen entwickelt. Dazu zählt unter anderem, dass wir neben persönlichen Kontakten eine umfangreiche Kauf- und Mietinteressenten-Kartei führen, die Kauf- und Mietinteressenten vorab

anhand verschiedener Dokumente auf ihre Bonität prüfen und uns bei Kaufgeschäften die Finanzierungsbestätigung der Bank zeigen lassen.

Wir tun alles dafür, um Ihnen die größtmögliche Sicherheit beim Immobiliengeschäft zu bieten und Ihnen dies so angenehm wie möglich zu gestalten. Verlassen Sie sich auf uns als Ihr Partner!



Der Verkaufsprozess und insbesondere die Vermarktung laufen bei einem diskreten Verkauf jedoch etwas anders ab als üblich.

Statt der öffentlichen Vermarktung müssen andere Wege beschritten werden, um einen geeigneten Kaufinteressenten zu finden. IMMOPARTNER greift dazu unter anderem auf seine Kaufinteressentendatenbank zurück. In dieser sind Kaufinteressenten gelistet, die sich für eine entsprechende Immobilie mit einer entsprechenden Ausstattung und zu einem entsprechenden Preis interessieren. „Nur diesen ausgewählten Interessenten lassen wir dann weitere Informationen und später dann eventuell ein Immobilienangebot zukommen“, erklärt Stefan Sagraloff, „und auch bei Besichtigungsterminen agieren wir absolut diskret“.

Vorteile einer solchen diskreten Vermarktung sind unter anderem, dass die Exklusivität der Immobilie besonders hervorgehoben wird und dass – besonders für Liebhaberimmobilien – oft ein hoher Preis erzielt werden kann. Außerdem wird die Privatsphäre geschützt, nur wenige Interessenten bekommen etwas vom Immobilienverkauf mit und Gerede in der Nachbarschaft kann verhindert werden.

**Eigentümer, die sich für einen diskreten Verkauf ihrer Immobilie interessieren, können sich kostenlos und unverbindlich unter der Rufnummer (0911) 47 77 60 16 von den Immopartner-Mitarbeitern beraten lassen. Dabei erhalten sie auch weitere relevante Informationen zum Verkaufsprozess mit den IMMOPARTNER-Maklern.**



## REFERENZEN

### Diese Immobilien haben wir bereits erfolgreich verkauft

Möchten Sie einen Eindruck davon gewinnen, welche Immobilien wir bereits erfolgreich in Nürnberg sowie in der Umgebung für unsere Kunden verkauft haben?

Dann verschaffen Sie sich hier einen kleinen Eindruck oder fragen Sie uns persönlich nach unseren Referenzen. Weitere Referenzobjekte finden Sie unter [www.immopartner.de/referenzobjekte/](http://www.immopartner.de/referenzobjekte/).



DOPPELHAUSHÄLFTE  
**90513 Zirndorf**



EXKLUSIVES EINFAMILIENWOHNHAUS  
**90584 Allersberg**



EXKLUSIVES MEHRGENERATIONEN-WOHNEN  
**90518 Altdorf bei Nürnberg**



ZINSHAUS IN GOSTENHOF  
**90429 Nürnberg**





MEHRFAMILIENHAUS IN RECHENBERG  
**90491 Nürnberg**



WOHNUNGSVERKAUF IN ST. JOHANNIS  
**90419 Nürnberg**



WOHNUNGSVERKAUF  
**90762 Fürth**



WOHNUNGSVERKAUF IN MAXFELD  
**90409 Nürnberg**



STADTHAUS IN MÖGELDORF  
**90480 Nürnberg**



WOHNUNGSVERMIETUNG IN ST. JOHANNIS  
**90419 Nürnberg**



# DIE NÄCHSTE MAKLER-GENERATION?

## Besichtigungsroboter SAM erledigt einen Teil unserer Arbeit

Stellen Sie sich vor, Sie möchten eine unserer Immobilien besichtigen, weil die ersten Informationen auf unserer Homepage Ihr Interesse geweckt haben.

Mit dem weltweit ersten Besichtigungsroboter SAM können Sie nun auch direkt in die Immobilien hineinschauen – und das zu jeder Tages- und Nachtzeit. Buchen Sie ganz entspannt von Zuhause aus einen freien Termin über unsere Homepage und betreten Sie die Immobilie live über die Augen von SAM.

Steuern Sie unseren Roboter durch die einzelnen Räume und schauen Sie sich in Ruhe um. Sie werden Augen machen, wie einfach das ist.

Alles was Sie zu einer virtuellen Besichtigung mit unserem SAM benötigen, nämlich einen Laptop oder ein Smartphone, haben Sie bereits zuhause. Nachdem Sie sich einen Termin ausgesucht haben, erhalten Sie eine E-Mail mit den Zugangsdaten für unseren Roboter. Jetzt müssen Sie sich nur noch kurz für die virtuelle Immobilienbesichtigung anmelden.

Bekannt aus



## So einfach wie ein Computerspiel

Für die Anmeldung werden lediglich Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer benötigt. Nach einer Terminvereinbarung erhalten Sie per E-Mail einen Zugangscode für SAM und können mit der virtuellen Besichtigung auch schon loslegen beziehungsweise losfahren. Sie können SAM dann quer durch die Immobilie steuern, während eine hochauflösende Kamera Ihnen entsprechende Bilder liefert. Wir finden: Das ist so einfach wie ein Computerspiel und macht mindestens genauso viel Spaß. Auf Wunsch schalten wir uns gerne dazu.

### Er erkennt jedes Detail

Die steigenden Kundenansprüche sorgen bei vielen Maklern für Innovationsdruck. Um eine virtuelle Besichtigung für den Kunden noch angenehmer und realistischer zu gestalten, wurde der Roboter SAM optimiert und ist in seiner Funktion noch besser. Der neue Roboter, SAM 2.0, kann nicht nur die komplette Immobilie gestochen scharf präsentieren, sondern macht zudem auch noch mehr Spaß.

Jeder Nagel und jeder Riss in der Wand lassen sich durch die Augen des neuen Roboters erkennen. Anders als beim Vorgänger, der mit den Pfeiltasten der Tastatur gesteuert wurde, funktioniert SAM 2.0 per Punktsteuerung. Möchte der Kunde eine bestimmte Stelle im Raum ansehen, klickt er diese an und der Roboter steuert semiautonom dorthin.

Doch der neue Roboter kann noch mehr: Dank der eingesetzten Software, welche in Teilen auf Künstlicher Intelligenz basiert, lernt SAM 2.0 die Umgebung kennen und kann Hindernisse eigenständig umfahren. Er kann aus dem Fenster schauen und die Lichtverhältnisse in der Wohnung oder die Sonneneinstrahlung auf

dem Balkon zu jeder Tageszeit prüfen. Werden Glühbirnen mit Bewegungsmelder in der Wohnung angebracht, ist sogar eine Nacht-Besichtigung der Immobilie möglich.

Doch nicht nur die steigenden Kundenansprüche treiben Makler wie uns dazu, die Digitalisierung der Wohnungsbesichtigungen zu beschleunigen. Auch die andauernde Corona-Pandemie stellt viele Makler vor eine Herausforderung.

### Tipp: Mehr Infos gefällig?

Treppen steigen kann unser SAM zwar noch nicht, dafür hat er es aber schon in die Medien geschafft (BR24, bild.de, SAT.1 Bayern und Pro7). Weitere Infos finden Sie hier:

[www.immopartner.de/roboter-sam/](http://www.immopartner.de/roboter-sam/)

### Unser Roboter SAM ermöglicht kontaktlose Immobilienbesichtigungen

Der Roboter besticht vor allem durch die Möglichkeit, sich auf kontaktlosem Wege einen groben Eindruck von einer Immobilie zu verschaffen: Auch für viele, die aktuell nicht reisen wollen oder zu einer Risikogruppe gehören, ist der Einsatz des Besichtigungsroboters eine optimale Alternative.

Gerne beraten wir Kaufinteressenten dazu, welche Immobilien sie sich mithilfe von SAM ansehen können und Verkäufer, wann sich der Einsatz des Besichtigungsroboters für sie lohnt.

# ENERGIEAUSWEIS

## Wir erstellen kostenfrei ein Dokument für Verkäufer\*

Immobilienkäufer und -mieter müssen schon seit längerer Zeit über den energetischen Zustand ihres Hauses oder ihrer Wohnung aufgeklärt werden. Das geschieht unter anderem über den Energieausweis, den Verkäufer oder Vermieter vorweisen müssen. In diesem ist aufgeschlüsselt, wie energieeffizient eine Immobilie ist.

Der Energieausweis ist ein fünfseitiges Dokument, das wichtige Informationen zur Energieeffizienz eines Gebäudes liefert. Seit 2020 ist er nicht mehr an die Energiesparverordnung (EnEV), sondern an das neu eingeführte Gebäudeenergiegesetz (GEG) gekoppelt. Der neue Ausweis ist fast genauso aufgebaut wie der alte, wurde aber um drei Punkte erweitert.

### Info: Zwei Varianten

Bei Energieausweisen wird noch einmal zwischen dem Energieverbrauchsausweis und dem Energiebedarfsausweis unterschieden. Gerne informieren wir Sie persönlich über die Unterschiede.

Jetzt wird darin unter anderem die Höhe der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudes schriftlich fixiert. Auch inspektionspflichtige Klimaanlage (Nennleistung > 12 kW für den Kältebedarf) und das Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion werden darin aufgeführt. Außerdem müssen auch Empfehlungen zur effizienten, energetischen Optimierung der Immobilie angegeben werden.

Bei Energieausweisen, die nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, wird der Energiebedarf des Gebäudes, anhand sogenannter Energieeffizienzklassen von A+ bis H, von grün bis rot aufgeschlüsselt. Die Energieeffizienzklasse A+ bedeutet, dass wenig Energie verbraucht wird und stellt somit das beste Ergebnis in einem Energieausweis dar. Diese Energieeffizienzklasse findet sich zum Beispiel bei einem Passivhaus mit einer hohen Wärmedämmung wieder. Die Energieeffizienzklasse H bedeutet, dass viel Energie verbraucht wird und stellt somit das schlechteste Ergebnis in einem Energieausweis dar. Diese Energieeffizienzklasse findet sich zum Beispiel bei einem unsanierten Altbau wieder.

### Kostenlos für Immobilienverkäufer\*

Der Energieausweis liefert Verkäufern Informationen dazu, ob sich Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen vor dem Verkauf lohnen. Kauf- oder Mietinteressenten können anhand des Dokuments die Endenergiekosten für die Immobilie ableiten und so eine bessere Entscheidung treffen.

\*Haben Sie sich dazu entschlossen, Ihre Immobilie mit unserer Hilfe zu verkaufen, erstellen wir Ihnen kostenlos einen entsprechenden Energieausweis.



# ENERGIEAUSWEIS

Beim Verkauf einer Immobilie kostenfrei!

- ✓ Geprüfter Energieberater
- ✓ Rechtsgültig nach GEG
- ✓ Schnell & unkompliziert
- ✓ 10 Jahre gültig
- ✓ interessant für Eigentümer & Interessenten
- ✓ gesetzlich vorgeschrieben
- ✓ gibt Auskunft zu Treibhausgas-Emissionen
- ✓ enthält Empfehlungen zu Maßnahmen

## VERBRAUCHSAUSWEIS

**119€**

inkl. MwSt.

- ✓ Geprüfter Energieberater
- ✓ Rechtsgültig nach GEG
- ✓ Schnell und unkompliziert
- ✓ Persönliche Beratung
- ✓ Zahlung per Rechnung
- ✓ 10 Jahre Gültigkeit

## BEDARFSAUSWEIS

**169€**

inkl. MwSt.

- ✓ Geprüfter Energieberater
- ✓ Rechtsgültig nach GEG
- ✓ Schnell und unkompliziert
- ✓ Persönliche Vor-Ort-Beratung
- ✓ Zahlung per Rechnung
- ✓ 10 Jahre Gültigkeit

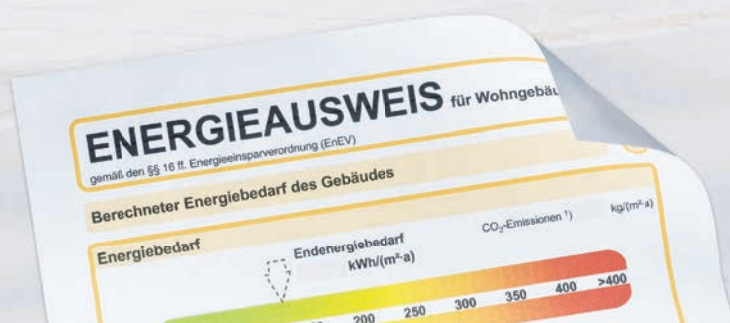
## SPEZIAL-ANGEBOT\*

**0€**

inkl. MwSt.

- ✓ Geprüfter Energieberater
- ✓ Rechtsgültig nach GEG
- ✓ Schnell und unkompliziert
- ✓ Persönliche Vor-Ort-Beratung
- ✓ Kostenfrei für Verkäufer\*
- ✓ 10 Jahre Gültigkeit

\* Voraussetzung: Sie haben einen Verkaufsauftrag für Ihre Immobilie mit IMMOPARTNER abgeschlossen



**IMMOPARTNER Stefan Sagraloff e. K.**

Färberstr. 5 (Hefnersplatz)

D-90402 Nürnberg

Tel.: (0911) 47 77 60 13

team@immopartner.de

[www.immopartner.de](http://www.immopartner.de)

# IMMOBILIENSPRECHSTUNDE

## Erhalten Sie als Verkäufer wertvolle Tipps persönlich oder per Anruf

Haben Sie sich dazu entschlossen, Ihre Immobilie in Nürnberg oder der Umgebung zu verkaufen, treten in diesem Zusammenhang zahlreiche Fragen auf: Zu welchem Preis kann ich meine Wohnung, mein Haus oder mein Grundstück veräußern? Wo finde ich einen geeigneten Käufer? Muss ich beim Verkauf steuerrechtliche Aspekte beachten?

Mit diesen Fragen lassen wir Sie nicht allein und haben daher eine Immobiliensprechstunde für Sie eingerichtet. Einmal in der Woche

können sich Eigentümer kostenlos, unverbindlich und umfassend über ihr Vorhaben von uns beraten lassen.

Gerne sind wir auch für Sie da, wenn Sie sich noch nicht entschieden haben, ob Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten und unterstützen Sie bei der Entscheidungsfindung. Dabei prüfen wir Ihre aktuelle Situation und beraten Sie über die Vor- und Nachteile der jeweiligen Option, damit wir die bestmögliche Lösung für Sie finden.



Die Immobiliensprechstunde können Sie entweder vor Ort in unserem Nürnberger Unternehmen an der Färberstraße 5 (Hefnersplatz) besuchen oder sie per Telefon- oder Videoanruf wahrnehmen. Wir überlassen Ihnen – im Rahmen der aktuellen Bestimmungen – die Auswahl.

Die Immobiliensprechstunde findet Mo. – Fr. von 17.00 bis 18.30 Uhr sowie nach Vereinbarung statt. Möchten Sie einen Termin vereinbaren, können Sie das unter anderem über ein Online-Tool auf unserer Internetseite. Dort sehen Sie, ob und wann wir Termine freihaben. Den Link zur Immobiliensprechstunde finden Sie unter anderem auf unserer Startseite unter [www.immopartner.de](http://www.immopartner.de). Gerne nehmen wir Ihre Anmeldung aber auch persönlich entgegen.

Sie erreichen uns in unserem Nürnberger Büro an der Färberstraße unter anderem schnell vom Nürnberger Hauptbahnhof. Von diesem können Sie mit der U1, die alle sieben Minuten fährt, Richtung Nürnberg-Eberhardshof fahren und an der Haltestelle „Weißer Turm“ aussteigen, um zu uns zu gelangen.

Fahren Sie mit dem Auto, lautet die richtige Adresse für Ihr Navigationsgerät „Färberstraße 5, 90402 Nürnberg“. Sie können dazu unter anderem in nahegelegenen Parkhäusern parken oder den Parkplatz „Hintere Ledergasse“ nutzen. Von diesem aus erreichen Sie uns über die Huthergasse und den Josephsplatz fußläufig in ca. drei Minuten. Gerne finden wir auch eine Lösung, falls Sie – zum Beispiel aus Altersgründen – nicht mehr mobil sind.

## Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten!

Rufen Sie uns unter der Telefonnummer (0911) 47 77 60 13 an, um einen Termin für die Immobiliensprechstunde zu vereinbaren. Wir halten uns von Mo. – Fr. von 17.00 bis 18.30 Uhr Zeit für diese frei und sind so zeitnah für Eigentümer da, die Ihre Immobilie veräußern möchten. Selbstverständlich können Sie aber auch einen individuellen Termin mit uns vereinbaren.

**Möchten Sie online einen Termin vereinbaren?**  
**Hier gelangen Sie zur Terminbuchung:**  
[www.immopartner.de/terminbuchung/](http://www.immopartner.de/terminbuchung/)

### Ihr Schritt zu uns

Wir können verstehen, dass der Immobilienverkauf für viele einen großen Schritt bedeutet. Deshalb wollen wir Ihnen diesen mit unserer Sprechstunde so leicht wie möglich machen.

- ✓ kostenlos
- ✓ unverbindlich
- ✓ zeitnah
- ✓ telefonisch oder per Videoanruf möglich
- ✓ auch für Unentschlossene geeignet



# ONLINE-IMMOBILIENBEWERTUNG

Kostenfrei. Zuverlässig. Schnell.

Einfach ein paar Eckdaten eingeben und Sie erhalten eine erste Analyse.

Erfahren Sie auf diese Weise schnell von uns, wie viel Ihre Immobilie in Nürnberg sowie in der Umgebung ungefähr wert ist. Bei Fragen oder für eine exakte Wertermittlung sind wir gerne persönlich für Sie da.



## Unser Service

- ✓ Online-Immobilienbewertungen und Objekteinsichten basierend auf Big Data Analytics und künstlicher Intelligenz
- ✓ mehrseitige Analyse mit vielen Marktdetails
- ✓ 100 % kostenlos und unverbindlich

Scannen Sie den QR-Code für Ihre Online-Immobilienbewertung und erhalten Sie einen ersten Eindruck.

