



Marktforschung und Analyse durch



KÜSPERT&KÜSPERT

MARKTBERICHT IMMOBILIENINVESTMENTS NÜRNBERG 2025

GRÜßWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,

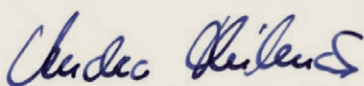
der Immobilienstandort Nürnberg kann vorsichtig-optimistisch in das Jahr 2025 blicken. Die konjunkturellen, handels- und geopolitischen Herausforderungen in Deutschland und der Welt sind weiterhin groß und dämpfen das Geschehen am Investmentmarkt. Dennoch ist das Interesse, in Nürnberg wieder stärker in Immobilien zu investieren, deutlich gestiegen. Ein gutes Zeichen! Das Engagement von Investoren, Projektentwicklern und Unternehmen ist wichtig, um als Standort zukunftsfähig aufgestellt zu bleiben und den gewachsenen Ansprüchen an die Objekte zu entsprechen.

Bereits 2024 deutete das Transaktionsvolumen des Nürnberger Immobilieninvestmentmarkts auf eine wiederkehrende Dynamik hin: Während bundesweit im Vorjahresvergleich ein Plus von rund 20 Prozent erzielt wurde, verzeichnete Nürnberg eine Verdoppelung auf 640 Millionen Euro! Die Talsohle der Marktaktivitäten ist klar durchschritten! Positiv fielen u.a. ein deutlicher Anstieg bei den Bürotransaktionen sowie die „Rückkehr“ großvolumiger Transaktionen auf.

Neben dem gesunkenen Zinsniveau werden die positiven Entwicklungen durch die Preisstabilität am Immobilienstandort Nürnberg und seine guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begünstigt. Als starke Pull-Faktoren wirken Nürnbergs ausgewogene Wirtschaftsstruktur, die Kompetenzen in Zukunftsfeldern wie Automation, Leistungselektronik, innovative Verkehrstechnik oder Künstliche Intelligenz und Nürnbergs Beschäftigungsstärke. Als Herz der Europäischen Metropolregion Nürnberg mit 3,6 Millionen Einwohnern ist die wachsende Halbmillionenstadt Teil eines der größten Wirtschaftszentren in Deutschland. Der derzeit massiv vorangetriebene Ausbau der Wissensinfrastruktur Nürnbergs wird die Positionierung Nürnbergs zusätzlich schärfen und mit weiteren Impulsen am Immobilieninvestmentmarkt einhergehen.

Der neue Marktbericht bietet neben einem Stimmungsbild über die künftige Marktentwicklung detailliertes Zahlenmaterial für die einzelnen Assetklassen und stellt für Investoren, Entwickler und alle am Markt interessierten Akteure ein wichtiges Entscheidungswerkzeug dar. Alle Daten wurden von der Küssert & Küssert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!



Dr. Andrea Heilmaier
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin der Stadt Nürnberg
Berufsmäßige Stadträtin

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Verdopplung des Transaktionsvolumens – aber immer noch deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt

Institutionelle Investoren und professionelle Privatanleger realisierten auf dem Nürnberger Investmentmarkt im Jahr 2024 ein Transaktionsvolumen von 640 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Verdopplung, genauer gesagt einem Anstieg um 100,6 %. Gleichwohl liegt dieser Wert ca. 42 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt (2015-2024).

Auch großvolumige Transaktionen waren im Vergleich zum Vorjahr wieder häufiger zu beobachten; zudem umfassten die Großtransaktionen erstmals seit zwei Jahren auch wieder gewerbliche Nutzungen. Als größte Transaktion im Markt war der Verkauf eines Neubaus im Nürnberger Westen mit einem Volumen von etwa 110 Mio. Euro zu verzeichnen. Bei dieser Immobilie aus dem Nutzungssegment Bildung/Soziales/Gesundheit werden neben Verwaltungs- sowie Forschungs- und Entwicklungsflächen auch Seminarräume und Hörsäle für einen Nutzer der öffentlichen Hand geschaffen. Es folgen die Verkäufe größerer Neubau-Wohnprojekte mit 60 bzw. 47 Mio. Euro durch ihre Projektentwickler. Die nächstgrößeren Deals wurden im Bereich zwischen 24 und 36 Mio. Euro realisiert, wobei diese neben Wohnraum-Neubau auch Bestandsobjekte aus Nutzungen wie Einzelhandel, Industrie & Logistik sowie Büro umfassten.

Weiterhin tragende Säule des Transaktionsvolumens war das Segment des institutionellen Wohnens, das mit 278 Mio. Euro etwas mehr Volumen als im Vorjahr erzielte (2023: 221 Mio. Euro). Der Anteil der gewerblichen Wohnungsportfolios, Wohnanlagen und größeren Mehrfamilienhäuser ging jedoch aufgrund des Erstarkens gewerblicher Nutzungen auf gut 43 % zurück (Vorjahr: knapp 70 %).

Büroimmobilieninvestments konnten den „angestammten“ zweiten Platz nicht mehr erreichen und umfassten im Jahr 2024 etwa 68 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr stellt das eine merkliche Steigerung dar (+ 58,1 %, 2023: 43 Mio. Euro), wobei der Anteil am Gesamtvolumen in etwa konstant blieb (10,6 % gegenüber 13 % im Vorjahr). Die Herausforderungen im Office-Segment, die im Vorjahr als Ergebnis konjunktureller Sorgen, sich ändernder Flächen- und Grundrissanforderungen der Nutzer, aber auch einer energetischen Überalterung des Bürobestandes beschrieben worden waren, blieben auch 2024 spürbar. Immerhin: Mit 29 Mio. Euro erzielte erstmals wieder ein Einzelobjekt ein größeres Volumen.

Überraschend viel Volumen erreichte das Einzelhandelssegment mit etwa 67 Mio. Euro und einem Anteil am Gesamtvolumen von 10,4 %. Einen beträchtlichen Anteil daran hatte der Ankauf der Immobilie des ehemaligen Kaufhof in der Königstraße. Die weiteren Transaktionen waren hier fast vollständig dem nahversorgenden Einzelhandel (z. B. Lebensmitteleinzelhandel) zuzuordnen. Noch im Vorjahr war für das gesamte Segment Einzelhandel so gut wie kein Volumen festzuhalten.

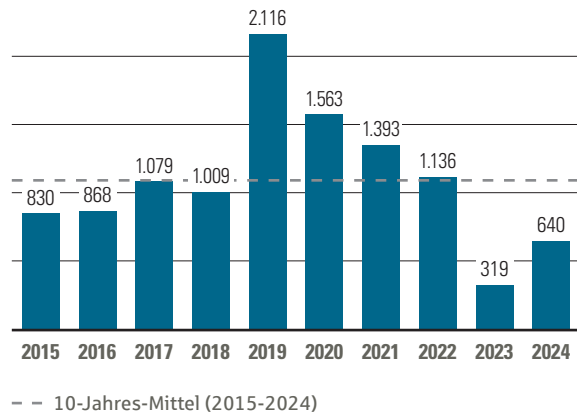
Das Segment der Projektentwicklungsgrundstücke erzielte ein Volumen von rund 59 Mio. Euro und damit fast eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr (2023: 32 Mio. Euro). Der Marktanteil lag damit vergleichbar zum Vorjahr bei 9,3 %

(Vorjahr: 10 %). Selbst wenn diese Grundstücksentwicklungen wie geplant und zeitnah realisiert werden, lässt sich hieraus weiter wenig unmittelbares Volumenpotential für die nächsten Jahre ableiten.

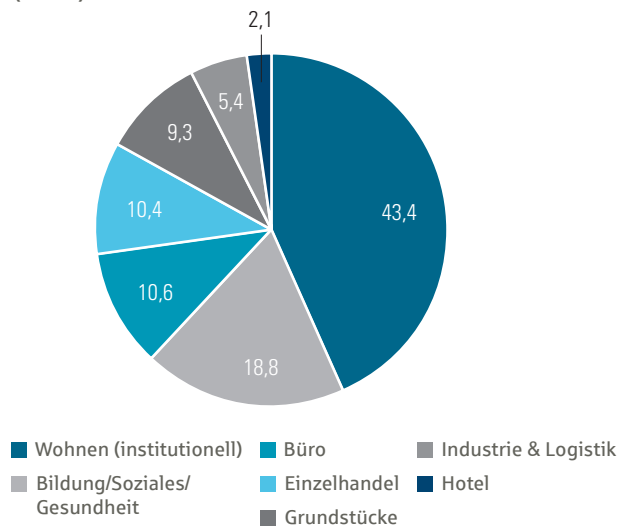
Im Bereich der Industrie- und Logistikimmobilien wurden knapp 35 Mio. Euro realisiert. Der Volumenanteil von 5,4 % liegt marginal über dem des Vorjahres. Da rund 30 Mio. Euro allein auf eine Einzeltransaktion entfielen, wurden in diesem Segment im Stadtgebiet vergleichsweise wenige Transaktionen realisiert, was in erster Linie dem kaum vorhandenen Angebot und nicht fehlender Nachfrage zuzuschreiben ist.

Im Hotelsegment wurde 2024 mit knapp 14 Mio. Euro etwas mehr Volumen als im Vorjahr erzielt, wo es mit unter 10 Mio. Euro Volumen nicht weiter betrachtet worden war. Im Bereich Bildung/Soziales/Gesundheit waren über die oben genannte Leuchtturm-Transaktion hinaus Abschlüsse in Höhe von etwas mehr als 10 Mio. Euro zu verzeichnen.

Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen 2024 nach Assetklassen (in %)





ANGEBOT UND NACHFRAGE

Klar steigende Ankaufsrenditen bei Büro sowie Industrie & Logistik – Preisentwicklung bei Residential relativ stabil

Die Beobachtungen im Markt zeigen: Die Kaufpreisfaktoren sinken über quasi alle gewerblichen Segmente hinweg, die Anfangsrenditen steigen entsprechend. Im Wohnraumsegment bedarf es einer differenzierteren Betrachtung.

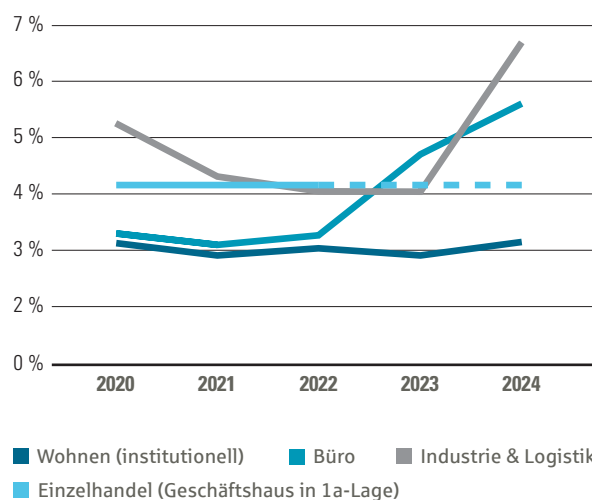
Das Gros der institutionellen Investitionen in Wohnraum wurde 2024 im Stadtgebiet Nürnberg zu Kaufpreisfaktoren durchgeführt, die eine Anfangsrendite zwischen 3,6 % und 5,8 % ermöglichten. Diese Spanne ist zum Vorjahr relativ stabil. Dabei segmentierte sich der Markt einerseits in denjenigen für sanierungsbedürftige Altbauten mit Ankaufsrenditen von 5,5 % und andererseits in den Markt für Neubauobjekte. Die höchsten Kaufpreisfaktoren wurden bei vereinzelt Objekten mit hohem EOF-Anteil erzielt: Mehrere Transaktionen verzeichneten hier Kaufpreisfaktoren zwischen 29 und 32. Dies entspricht im Faktor etwa zwei bis drei Jahresmieten weniger als im Vorjahr oder umgerechnet Ankaufsrenditen von 3,2 % bis 3,4 % – und somit einem nur leichten Anstieg der Spitzenrendite um etwa 30 Basispunkte.

Die realisierten Transaktionen im Bürosegment waren zum überwiegenden Teil den Risikoklassifikationen „Core plus“ bis „Value Add“ zuzurechnen, wobei sich auch ein Neubauobjekt darunter befand. Dennoch lagen die Ankaufsrenditen trotz der Unterschiede bzgl. Alter und Risikozuordnung relativ nah beieinander bei durchschnittlich 5,6 %. Die Spitzenrendite, erzielt bei einem Bestandsobjekt in zentrumsnaher Lage, notierte bei etwa 5,3 % (plus 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr, in dem ebenfalls ein Core-plus-Objekt bei den gemessenen Preisen führend war).

Die weiterhin sehr geringen Fallzahlen im Segment für Industrie- und Logistikimmobilien erschweren nach wie vor das Ableiten einer belastbaren Spitzenrendite. Die beobachteten Transaktionen wurden in der Spitze in etwa zum Kaufpreisfaktor 15 bzw. zu einer Ankaufsrendite von 6,7 % durchgeführt. Die gemessene Spitzenrendite dürfte jedoch eher eine von den Besonderheiten eines Einzelfalls geprägte Momentaufnahme darstellen.

Ähnlich gestaltete sich auch 2024 wieder die Renditesituation im Retail-Segment. Zwar wurden in diesem Jahr erstmals wieder Einzelhandelsobjekte mit verschiedenen Lage- und Objektqualitäten verkauft, doch blieb die Stückzahl an registrierten Verkaufsfällen insgesamt gering. Im Bereich der Nahversorgungszentren waren in anbindungsstarken Lagen Ankaufsrenditen um 5,9 % zu erreichen. Aus mehreren verkauften Highstreet-Objekten im Bereich zwischen Königstraße/Breite Gasse und Weißer Turm war aufgrund je spezifischer Verkaufskonstellationen eine „echte“, marktbezogene Spitzenrendite nicht zu ermitteln. Für das Retail-Segment werden die in den Vorjahren getroffenen Annahmen zur Spitzenrendite bei Geschäftshäusern in 1a-Lage fortgeführt.

Spitzenrenditen* nach Assetklassen



* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten). Mangels nennenswerter Transaktionen im Hotelsegment in den letzten Jahren werden für dieses Segment keine Renditen angegeben.

-- Eine Brutto-Spitzenrendite für den Einzelhandel kann aufgrund fehlender Fallzahlen bei marktconformen Transaktionen seit 2022 nicht ausgewiesen werden.

KÄUFERGRUPPEN

Starke Engagements von Eigennutzern, Wohnungsbestandhaltern und öffentlicher Hand – klassische Institutionelle weiter zurückhaltend

Die Aktivitäten von Immobiliengesellschaften, unter ihnen Family-Offices, Stiftungen und bestandshaltende Wohnungsunternehmen, sind anhaltend hoch: Mit gut 200 Mio. Euro realisierten sie 31,3 % des Transaktionsvolumens und steigerten ihr Engagement gegenüber dem Vorjahr somit nochmals merklich (2023: 158 Mio. Euro).

Waren direkte Investitionen durch Eigennutzer im Vorjahr noch unter „ferner liefen“ verbucht, bildeten sie 2024 sogar die Käufergruppe mit dem zweithöchsten Transaktionsvolumen: Rund 189 Mio. Euro bzw. knapp ein Drittel des Gesamtvolumens entfielen auf sie (Vorjahr: 14 Mio. Euro / 5 %). Maßgeblich verantwortlich hierfür waren neben dem größten Deal im Markt, der allein mehr als 100 Mio. Euro umfasste, mehrere Ankäufe von Büroimmobilien und Grundstücken jeweils durch Eigennutzer der öffentlichen Hand.

Projektentwickler und Bauträger folgten dahinter mit 131 Mio. Euro bzw. 20,5 % des gesamten Transaktionsvolumens. Zwar blieben Anzahl und Umfang klassischer Ankäufe für Projektentwicklungszwecke damit weiter gering, was insbesondere für die nächsten drei bis fünf Jahre nur wenige ganz neue Projektentwicklungen erwarten lässt, jedoch sind im Bereich der Wohnraumprojektentwicklung auch einige Ankäufe mit signifikantem Baurecht gelungen.

VERKÄUFERGRUPPEN

Projektentwickler primär im Wohnungsbau erfolgreich – Kapitalsammelstellen und Family-Offices mit mehr, aber moderaten Verkaufsaktivitäten

Mit weitem Abstand führende Verkäufergruppe waren im Jahr 2024 die Projektentwickler: Sie realisierten ein Transaktionsvolumen von rund 440 Mio. Euro, was etwas mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens entspricht (2023: 261 Mio. Euro / 82 %). Den größten Deal im Markt ausgenommen, entfielen hierbei alle größeren Verkäufe von Projektentwicklern (mit Ticketgrößen von je über 10 Mio. Euro) auf den Bereich des Wohnungsbaus. Das Wohnraumsegment hat somit auch 2024 wieder eine führende Rolle im Nürnberger Investmentmarkt eingenommen.

An zweiter Stelle standen Verkäufe von Immobiliengesellschaften, darunter vor allem Family Offices und private Vermögensverwaltungen, im Umfang von rund 76 Mio. Euro. Das waren 11,8 % des gesamten Transaktionsvolumens, was eine merkliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr darstellt (2023: 17 Mio. Euro / 5 %).

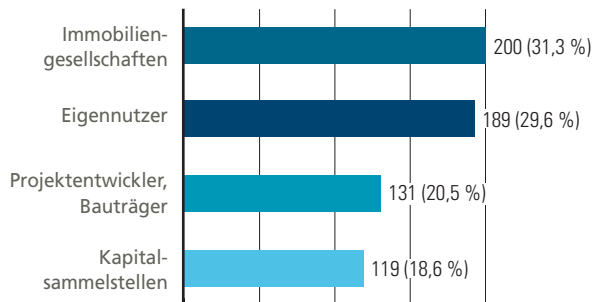
In ähnlichem Umfang (rund 73 Mio. Euro) verkauften Kapitalsammelstellen wie offene oder geschlossene Immobilienfonds Immobilien, was 11,5 % des Gesamtvolumens entspricht. Alle aufgezeichneten Transaktionen entfielen hier auf gewerbliche Nutzungen, konkret auf das Retail- sowie Office-Segment. Im

Klassischen Kapitalsammelstellen wie offenen oder geschlossenen Immobilienfonds konnten im Jahr 2024 nur einige Ankäufe zugeordnet werden: Sie investierten rund 119 Mio. Euro, was 18,6 % des Gesamtvolumens entspricht – im Vorjahresvergleich gleichwohl eine Aufwärtstendenz (2023: 13 Mio. Euro / 4 %). Herausragend war hierbei 2024 eine überregionale Portfolio-transaktion, in deren Rahmen auch ein fertiggestelltes Wohnungsbauprojekt in Nürnberg an einen offenen Spezial-AIF veräußert wurde. Insgesamt zeigte sich jedoch, dass gerade die Immobilienfonds allenfalls in Wohnraum neu veranlagt haben und aufgrund von Einschränkungen bei ihren eigenen Kapitalausstattungen darüber hinaus eher defensiv im Markt agierten.

Direkte Ankäufe durch Versicherungen und Pensionskassen trugen im Jahr 2024 nur marginal zum Gesamtvolumen bei.

Käufergruppen im Jahr 2024

Invest in Mio. EUR (Anteil am Transaktionsvolumen)

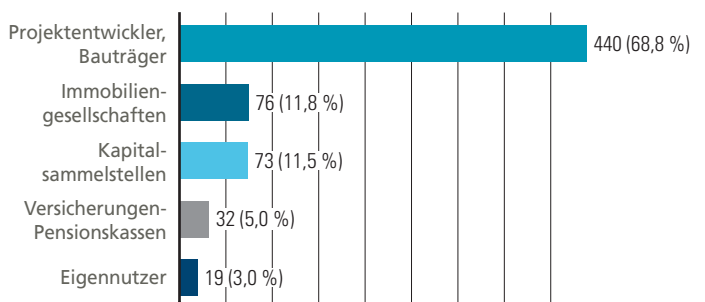


Vorjahr (2023) wurde keine einzige Transaktion durch diese Verkäufergruppe realisiert.

Versicherungen und Pensionskassen verkauften für rund 32 Mio. Euro Objekte, wobei ein einzelner Verkauf durch eine Versicherungsgesellschaft im Nürnberger Westen den Löwenanteil an diesem Volumen ausmachte. Im Vorjahr (2023) waren hier gar keine Aktivitäten zu verzeichnen gewesen. Verkäufe durch Eigennutzer wurden in sehr wenigen Transaktionen und im Umfang von knapp 19 Mio. Euro registriert, was erneut einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht (2023: 41 Mio. Euro / 12 %).

Verkäufergruppen im Jahr 2024

Invest in Mio. EUR (Anteil am Transaktionsvolumen)



FAZIT

Optimismus ja, Euphorie nein – Residential-Investments bleiben treibende Kraft

Die Unwägbarkeiten im Markt bleiben hoch: Zwar ist die Inflationsrate in den letzten zwölf Monaten stark zurückgegangen und die geldpolitischen Instrumente haben insoweit ihre Wirkung entfaltet. Letztlich konnte das Leitzinsniveau durch die EZB wieder gesenkt werden und die Kapitalmarktzinsen gingen ebenfalls zurück.

Doch der Nürnberger Immobilien-Investmentmarkt sieht sich, entsprechend dem bundesweiten Marktgeschehen, nach wie vor mit operativen Herausforderungen konfrontiert. Besonders erwähnt seien hier Fachkräfteknappheit und steigende regulatorische Verpflichtungen bei gleichzeitig kaum erschwierlichem Kostenniveau der Bauwirtschaft. Auch überregionale Effekte wie der russische Angriffskrieg auf die Ukraine oder die möglichen Auswirkungen der künftigen US-Handelspolitik auf die inländische Wirtschaftsentwicklung sorgen weiterhin für volatile, unsichere und uneindeutige Rahmenbedingungen.

Die gute Nachricht lautet: Nach einem Jahr 2023 „im Leerlauf“ konnten 2024 zumindest einige Segmente des Marktes bereits die „Handbremse lösen“ und beim Volumen ordentlich zulegen. Insgesamt erhöhte sich das Transaktionsvolumen im

abgelaufenen Jahr auf 640 Mio. Euro – eine Verdopplung und damit eine klare Belebung des Marktes im Vergleich zum Vorjahr. Auch war vielerorts wieder von einem normalen Jahresablauf die Rede – einschließlich eines starken dritten Quartals und einer Jahresend-Rallye im vierten Quartal. Zum gesamten Bild gehört aber auch: Nicht alle Transaktionen wurzelten in kontrollierten und „gesunden“ Portfolioentscheidungen auf beiden Seiten, auch notleidende Assets waren im Markt angekommen. Und: Auch das Engagement der öffentlichen Hand wirkte im Volumen noch spürbar, wenn auch nicht mehr so präsent wie im Vorjahr.

Und so müssen für eine ganzheitliche Markteinschätzung auch die Kaufpreiskriterien zusammen mit dem Transaktionsvolumen interpretiert werden. Hierbei zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen Wohnraum- und Gewerbeimmobilienmärkten. Während im Residential-Segment noch relativ hohe Preisstabilität herrschte – insbesondere dort, wo hohe EOF-Quoten in den Objekten mitverkauft wurden –, sanken die Kaufpreiskriterien insbesondere bei Büro-, aber auch bei Industrie- und Logistikimmobilien spürbar ab. Vor allem das Bürosegment erfordert bei älteren Objekten und solchen in schwächeren Lagen teilweise ein Umdenken und Langfriststrategien, die ggf. auch Umnutzungsoptionen berücksichtigen – sofern dies technisch möglich und im konkreten Einzelfall vertretbar ist.

STIMMUNGSBAROMETER

20 % der Marktteilnehmer planen mehr Ankäufe in Nürnberg – stabile Preise – weitere Marktberreinigung unter den Akteuren

Wie in den Vorjahren haben wir Marktakteure zu ihren Einschätzungen für 2025 befragt. Fazit: Bei insgesamt „durchwachsenem“ Ausblick gibt es erste Lichtblicke. Optimismus entsteht durch mehr Finanzierungsfreiraum, teils hohe Nutzernachfrage bei knappem Angebot und sich entwickelnde günstige Opportunitäten.

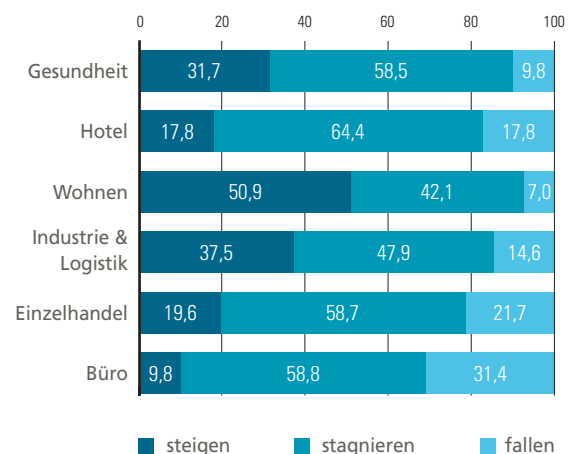
Erfreulich aus Sicht des Marktes: Rund 22 % der Befragten planen 2025 mehr Kapital für Neuinvestitionen in den Nürnberger Immobilienmarkt – im Vorjahr waren es nur 3 %. Lediglich 20 % gaben an, weniger oder gar keine Budgets allokalieren zu können, was 2023 noch die Mehrheitsplanung war (53 %).

Im Residential-Segment erwarten 51 % steigende Kaufpreiskriterien und 42 % stabile Preise; nur 7 % gehen von einem Rückgang aus. In Industrie & Logistik sowie Gesundheitsimmobilien rechnen knapp 38 % bzw. 32 % mit Faktorsteigerungen, während 48 % bzw. 58 % Stabilität prognostizieren. Fallende Preise sind hier die klare Minderheitsmeinung. Hotel- und Retail-Immobilien zeigen ähnliche Trends: Knapp 20 % der Befragten erwarten höhere Kaufpreiskriterien, während die Mehrheit von Preisstabilität ausgeht. Leichten Aufwind erfährt das Bürosegment: Während im Vorjahr noch 70 % von sinkenden Preisen ausgingen, erwarteten dies für 2025 nur noch 31,4 %. Der Großteil geht wieder von stagnierenden Preisen aus (58,8 %). Insgesamt dominiert in den Segmenten jedoch die Erwartung stabiler bis steigender Kaufpreiskriterien; Preis-

einbrüche auf breiter Basis werden eher als unwahrscheinlich eingeschätzt – Zeichen für einen klaren Grundoptimismus in der Branche.

Des Weiteren haben wir gefragt, in welchem Umfang die Marktakteure bestimmten Thesen zum Markt 2025 zustimmen würden. Die höchste Zustimmung erhielt die These, dass 2025 eine Häufung von Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben bei Projektentwicklern mit sich bringen wird (75,2 % Zustimmung). Damit sank die Insolvenzerwartung unter den Befragten gegenüber dem Vorjahr jedoch spürbar (2023: 83,5 % Zustimmung zur gleichen These).

Kurzfristige Erwartungen zu stabilen oder steigenden Kaufpreiskriterien (in %)



Behalten die Befragten recht, so wird sich das Angebot an verfügbaren Investmentobjekten in diesem Jahr nicht sprunghaft erhöhen. Nur zu 49 % (Wohnraumsegment) bzw. 56 % (Gewerbeimmobilien) stimmten die Befragten der Aussage zu, dass die Kapitalkosten jeweils zu regelrechten Angebotswellen führen werden. Es ist anzunehmen, dass die gegenüber dem Vorjahr bereits entspannteren Kapitalmarktzinsen diese Einschätzung beeinflusst haben (Zustimmung 2023: 58 % bei Wohnraum, 63 % bei Gewerbe).

Zur künftigen Rolle von Immobilien in Investmentportfolios zeigte sich eine differenzierte Erwartung für 2025: Während die Befragten überwiegend (Zustimmung 64 %, entsprechend


dem Vorjahr) eine rückläufige Immobilienquote in institutionellen Portfolios erwarten, gilt diese Aussage nach ihrer Ansicht für die jeweils eigenen Portfolios eher nicht (Zustimmung 38 %, Vorjahr: 41 %).


Insgesamt zeichnet sich für 2025 ein vorsichtig optimistisches Bild ab: Der abwartende Markt könnte dynamischer werden. Dennoch bleiben Herausforderungen bestehen, insbesondere für Projektentwickler. Hohe Baukosten, knappe Grundstücke und veränderte Nachfrage bremsen deren Geschäft. Wohnraum dürfte dabei noch relativ stabil bleiben, auch aufgrund einer dünnen Entwicklungspipeline.

Der Immobilien-Investmentmarkt Nürnberg in Zahlen


 **Transaktionsvolumen
gesamt**
640 Mio. €

 **Umsatzstärkste Assetklasse
WOHNEN**
278 Mio. €

 **Spitzenrendite
BÜRO**
5,3 %

 **Spitzenrendite
WOHNEN (NEUBAU)**
3,4 %

Nürnberg in Zahlen

 **Einwohnerinnen und Einwohner**
546.397

 **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**
321.536

 **Arbeitslosenquote**
6,7 %

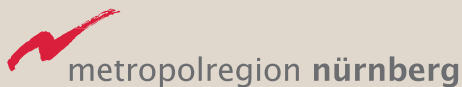
 **Verfügbares Einkommen pro Kopf**
24.891 €

 **BIP**
34,7 Mrd. €

 **BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren**
12,7 %

 **Top-Lage
in Deutschland und Europa**

Weiterführende Informationen finden Sie im Marktbericht Immobilien Nürnberg unter www.wirtschaft.nuernberg.de.



IMPRESSUM

Herausgeberin	Stadt Nürnberg – Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Konzeption	Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg Jacqueline Schuller & Miriam Schamberger (Projektleitung), Maximilian Wagner Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn
Daten	
„Nürnberg in Zahlen“	Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Gestaltung	Büro Hochweiss, Eckental
Druck	noris Inklusion gGmbH, Nürnberg
Bildnachweis	Titelseite: Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm, S. 2: Christine Dierenbach/Amt für Kommunikation und Stadtmarketing, S.4: Kreativbüro Frank Schneider

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen erstellt. Küspert & Küspert übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Alle immobilienwirtschaftlichen Begriffe entsprechen der Definition der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Die Daten dieses Berichts sind urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. © 2025. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2025

Auflage: 250

Stand: Januar 2025