

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Nürnberg

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Nürnberg



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT NÜRNBERG

Nürnberg, die pulsierende Metropole in Bayern, vereint historischen Charme mit moderner Dynamik. Mit über 526.000 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte von 2.804 Personen pro Quadratkilometer ist die Stadt ein bedeutendes Zentrum für Wirtschaft und Kultur. Die starke Infrastruktur und die strategisch günstige Lage in der Mitte Europas machen Nürnberg zu einem attraktiven Standort zum Leben und Investieren.

Die Lebensqualität in Nürnberg ist bemerkenswert, geprägt durch eine reiche Geschichte, zahlreiche Grünflächen und ein lebendiges kulturelles Angebot.

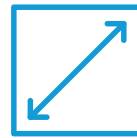
## Nürnberg auf einen Blick



Einwohner: 526.091  
Bevölkerungsdichte:  
2.804 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
26,6



Fläche: 187,61 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
30,9 %



Anteil Eigenheime:  
46,2 %

Dies zieht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an, die von den stabilen Marktbedingungen profitieren möchten.

Der Immobilienmarkt in Nürnberg bietet vielseitige Chancen: Der Kaufpreisfaktor von 26,6 signalisiert solide Investitionsmöglichkeiten, während die Mietrendite bei 3,8 % liegt. Besonders begehrt sind Mehrparteienhäuser, die den Markt dominieren und vielfältige Renditechancen bieten.

Für Eigennutzer bietet Nürnberg eine ausgezeichnete Lebensqualität gepaart mit wirtschaftlicher Stärke. Investoren können auf ein stabiles Wachstumspotenzial setzen, das sich durch die hohe Nachfrage nach gut angebundenen Wohnlagen auszeichnet.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

# NÜRNBERG - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist überwiegend von Mietverhältnissen geprägt, da 69,1 % der Einwohner zur Miete wohnen. Dies schafft ein starkes Potenzial für Investoren, die von einer stabilen Nachfrage im Mietsegment profitieren können. Mehrparteienhäuser sind mit einem Anteil von 53,8 % der dominierende Immobilientyp und bieten vielfältige Investitionsmöglichkeiten mit attraktiven Renditechancen.

Der vergleichsweise niedrige Anteil an Wohneigentum eröffnet Chancen für den Ausbau des Eigentumsmarktes.



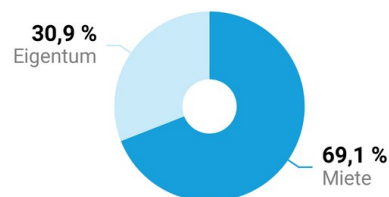
Investoren könnten von der Entwicklung neuer Projekte oder der Sanierung bestehender Objekte profitieren, um den Bedarf an Eigentumswohnungen zu decken. Besonders in zentralen Lagen und gut angebundenen Randbezirken besteht erhebliches Wachstumspotenzial.

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie die solide Wirtschaftslage Nürnbergs machen den Standort für Anleger besonders attraktiv.

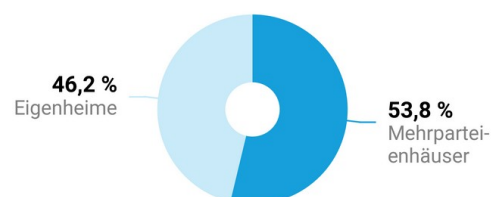
## Kreisfreie Stadt Nürnberg

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-0,2 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# NÜRNBERG - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

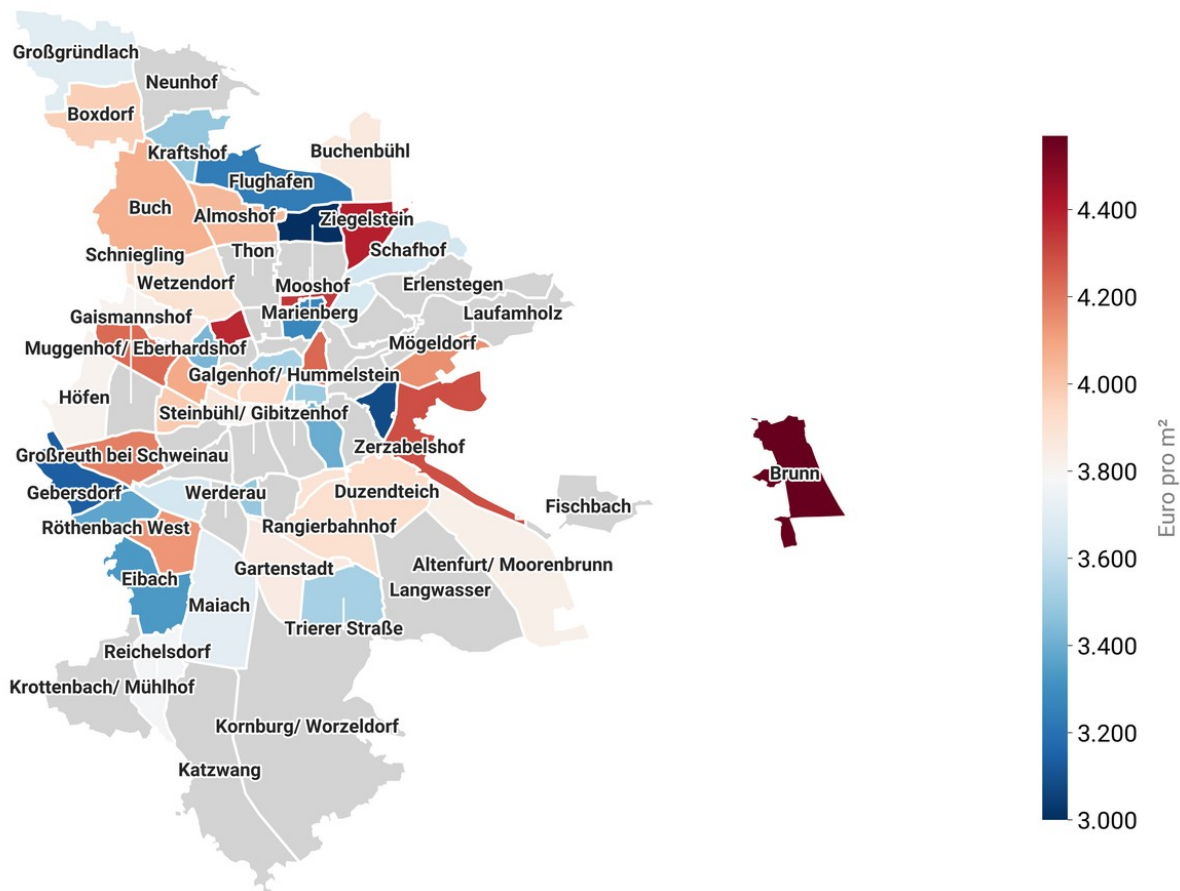
In Nürnberg ist die Lage weiterhin der zentrale Preistreiber, wobei die Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung gewinnt. Im Stadtgebiet variieren die Preise stark: Brunn und Gartenstadt zählen zu den teureren Gegenden, während Glockenhof und Flughafen günstigere Optionen bieten. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt bei 3.755 € pro Quadratmeter, mit einem stabilen Markttrend in den letzten Jahren. Diese Dynamik eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Investoren spannende Möglichkeiten.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt  
Nürnberg

3.755 €  
+0,4 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# NÜRNBERG - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

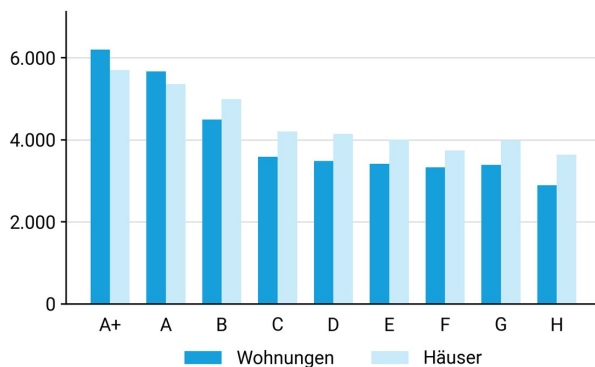
Energieeffizienz ist ein entscheidender Faktor für den Wert von Einfamilienhäusern in Nürnberg. Ein erhöhter Preis für energieeffiziente Immobilien der Klassen A+ und A unterstreicht die starke Nachfrage nach nachhaltigen Wohnlösungen. Investitionen in energetische Sanierungen bieten signifikantes Wertsteigerungspotenzial, da Käufer zunehmend auf langfristige Kostenersparnisse und Umweltaspekte achten. Diese Trends machen energieeffiziente Immobilien zu attraktiven Investitionszielen mit solidem Marktpotenzial.

## Wohnungen

Energieeffizienz ist ein wesentlicher Faktor für den Wert von Wohnungen in Nürnberg. Wohnungen mit hoher Energieeffizienz, insbesondere der Klassen A+ und A, erzielen höhere Preise, was ihre Attraktivität unterstreicht. Investoren profitieren von potenziell höheren Renditen und einer erhöhten Nachfrage nach nachhaltigen Wohnlösungen. Eine Investition in energieeffiziente Sanierungen kann langfristig signifikante Kosteneinsparungen und eine Wertsteigerung der Immobilie bedeuten, was sie zu einer lohnenden Option macht.



## Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

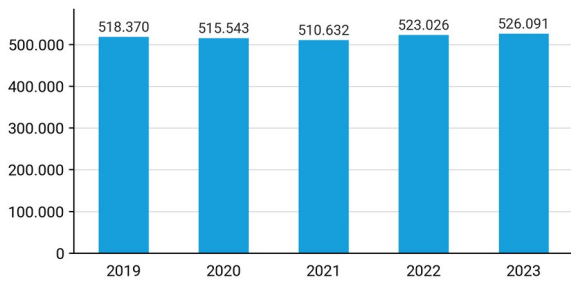


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

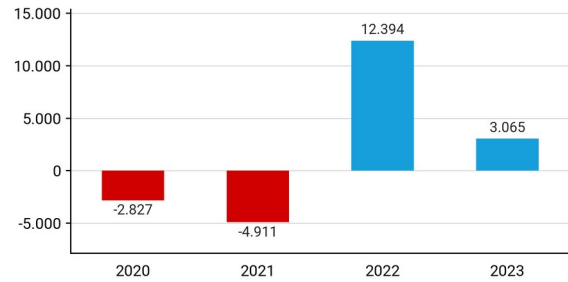
# NÜRNBERG - SOZIODEMOGRAFIE

Nürnberg verzeichnet ein moderates Bevölkerungswachstum von 2 % seit 2020, was die Nachfrage nach Immobilien stützt. Die Kaufkraft ist regional unterschiedlich, mit höchsten Werten in Kraftshof und Erlenstegen. Diese Unterschiede beeinflussen die Preisentwicklung, da Gebiete mit höherer Kaufkraft tendenziell teurere Immobilien aufweisen. Insgesamt bleibt der Markt stabil und attraktiv für Investoren.

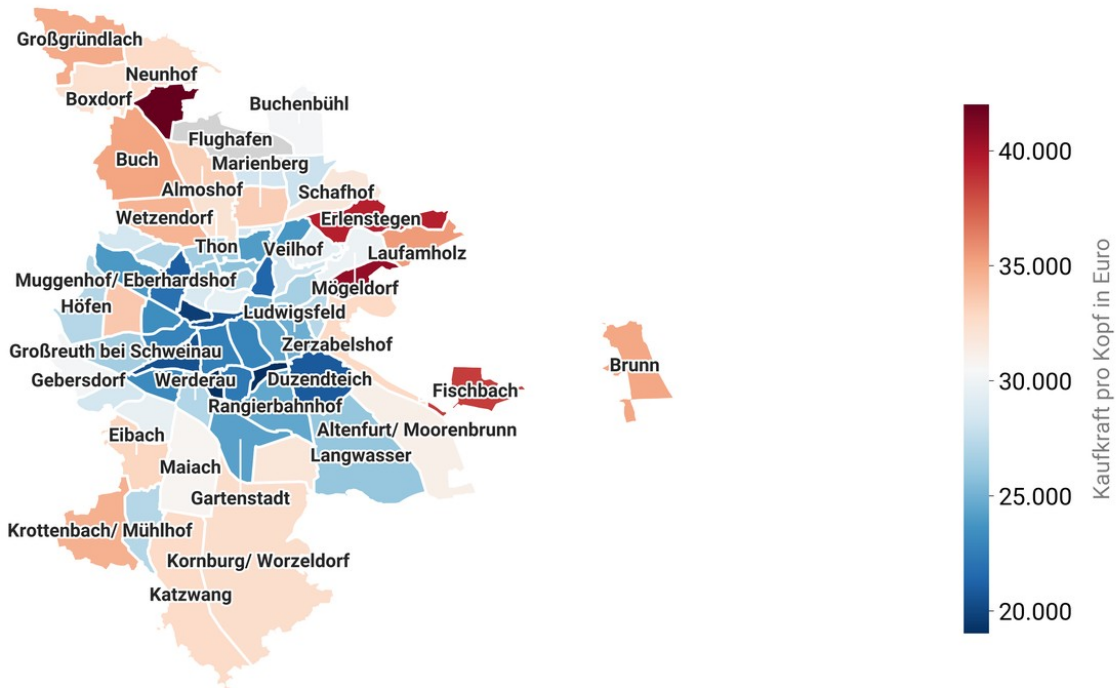
## Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerungsveränderung



## Kaufkraft in den Stadtteilen von Nürnberg



Quelle Daten: PriceHubble,  
Bertelsmann Stiftung, Infas360

# NÜRNBERG - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

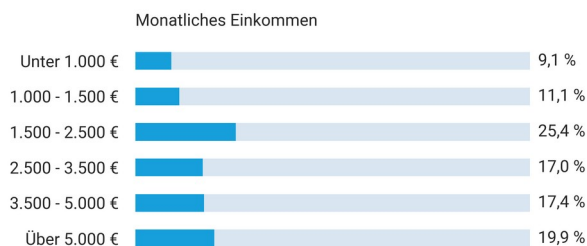


Nürnberg's Wirtschaftsstruktur zeigt eine gesunde Einkommensdiversität, mit einem bedeutenden Anteil der Haushalte im Einkommensbereich über 3.500 €. Dies unterstützt eine stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Altersverteilung mit einem Schwerpunkt auf der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen spiegelt sich in einer soliden Nachfrage nach langfristigen Wohnlösungen wider. Diese demografische Struktur fördert eine soziale Durchmischung, die sich positiv auf die Quartiersentwicklung auswirkt. Die Vielfalt an Einkommens- und Altersgruppen in Nürnberg schafft ein dynamisches Umfeld, das sowohl für junge als auch für etablierte Haushalte attraktive Wohnmöglichkeiten bietet.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

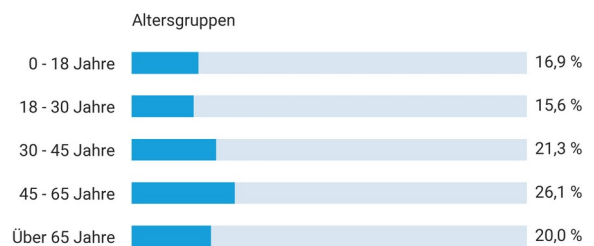
Entwicklung seit 2020  
**-2,9 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,3 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Brunn	4.569 €	+24,6 %
Gartenstadt	3.846 €	+20,5 %
Bärenschanze	4.079 €	+15,7 %
Marienvorstadt	3.500 €	+13,7 %
Glockenhof	3.396 €	+8,7 %
Wöhrd	4.234 €	+7,8 %
Dianastraße	3.487 €	+7,7 %
Buchenbühl	3.864 €	+7,3 %
Himpfelshof	3.952 €	+6,0 %
Schafhof	3.646 €	+5,7 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Felix Auerbach und Manuel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Franken

Nürnberg ist für uns ein starker Metropolstandort mit hoher Nachfrage und einer vielfältigen Zielgruppe. Die Stadt vereint wirtschaftliche Stärke mit kultureller Attraktivität. Für uns ist Nürnberg ein sicherer Markt mit solidem Wachstumspotenzial und attraktiven Renditechancen. Besonders zentrale Lagen sowie gut angebundene Randbezirke bieten weiteres Entwicklungspotenzial.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme