

Stadt Nürnberg

Amt für Kommunikation
und Stadtmarketing

Leitung:

Andreas Franke

Fünferplatz 2

90403 Nürnberg

presse.nuernberg.de

Marktbericht Immobilien Nürnberg 2025 erschienen

Nürnberg's Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin Dr. Andrea Heilmaier hat am Dienstag, 22. Juli 2025, gemeinsam mit Wolfgang P. Küspert, Geschäftsführer der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, den „Marktbericht Immobilien Nürnberg 2025“ vorgestellt. Der Bericht gibt einen Überblick über zentrale immobilienwirtschaftliche Kenndaten in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik und Wohnen sowie zum Investmentbereich. Er dient allen am Standort Nürnberg interessierten Unternehmen und Analysten als wichtige Entscheidungsgrundlage. Die Daten des Berichts wurden von Küspert & Küspert erhoben.

Die Immobilienwirtschaft ist seit Jahren mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert, insbesondere mit gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, Material- und Fachkräfteengpässen, neuen Erfordernissen aufgrund veränderter Wohn- und Arbeitsformen sowie mit kontinuierlich steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Auch die volatile geopolitische Lage wirkt sich auf die Immobilienmärkte aus. Die Branche schwankt zwischen Krisenstimmung und verhaltenem Optimismus.

Dr. Heilmaier betont: „Nürnberg ist es trotz der herausfordernden Lage am Immobilienmarkt gelungen, sich als attraktiver und nachgefragter Standort zu behaupten. Mein Dank gilt allen, die sich mit Expertise, Engagement und Gestaltungswillen in diesen Prozess einbringen.“ Ob im Neubau oder im Bestand: Jahr für Jahr werden in Nürnberg in allen Marktsegmenten zukunftsgerichtete Projekte realisiert und erfolgreich vermarktet.

Die Verfügbarkeit eines attraktiven und bedarfsgerechten Immobilienportfolios ist ein wichtiger Standortfaktor. Nur mit ausreichend

bezahlbarem Wohnraum lassen sich Fachkräfte langfristig binden. Geeignete Büro- und Gewerbeflächen sind entscheidend für Ansiedlungen von Unternehmen und damit für Wertschöpfung und Beschäftigung. „Aber auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen müssen stimmen“, findet Dr. Andea Heilmaier. „Hier überzeugt Nürnberg mit dem Know-how seiner Unternehmen und Forschungseinrichtungen in Zukunftsfeldern wie Automation, Leistungselektronik und Künstliche Intelligenz. Leuchtturmprojekte wie der Aufbau der Technischen Universität Nürnberg machen den Standort weit über die nationale Ebene hinaus sichtbar und generieren Nachfrage am Immobilienmarkt.“ Nürnberg punktet zudem mit hoher Lebensqualität und einem vielschichtigen Arbeitsmarkt.

Im Bürosegment konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf moderne oder kernsanierte Objekte in Top-Lage. Zwar reichte der Flächenumsatz in Nürnberg im vergangenen Jahr nicht an das Ergebnis von 2023 heran. Trotzdem wurden zahlreiche Mietverträge in der Größenklasse zwischen 4 500 und 6 000 Quadratmetern abgeschlossen wie zum Beispiel im Energiebereich, Technologiesektor und Bildungswesen. Ältere Bestandsobjekte in dezentraler Lage büßten Marktfähigkeit ein. Das schlägt sich in der Leerstandsquote nieder, die – dem bundesweiten Trend entsprechend – auf 7,1 Prozent angewachsen ist und neue Perspektiven für Umnutzungen aufzeigt. Küspert weist auf den starken Anstieg der Mieten hin, der unterstreicht, dass Unternehmen bereit sind, bei Neuanmietungen sowohl in die Lage- als auch Ausstattungsqualität zu investieren.

Bei Industrie- und Logistikimmobilien hat sich der Qualitätsanspruch bei Energieeffizienz und Nachhaltigkeit verfestigt. Wegen seiner äußerst günstigen verkehrstechnischen Lage innerhalb der Metropolregion, Deutschlands und Europas ist Nürnberg bei Logistikern, Handelsunternehmen und dem E-Commerce äußerst beliebt. Das Interesse stand jedoch auch 2024 einem geringen Flächenangebot am Markt gegenüber. Mit einigen älteren Industrieflächen im Stadtgebiet sind Potenziale für Revitalisierungen oder Hallenneubauten aber grundsätzlich gegeben. Dr. Andrea Heilmaier betont: „Positiv ist, dass uns auch aus dem verarbeitenden Gewerbe regelmäßig Flächenanfragen erreichen. Die Nachfrage reicht von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu Großproduzenten im Antriebssektor. Das

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat und die Wirtschaftsförderung Nürnberg werden sich auch in Zukunft für die erfolgreiche Entwicklung Nürnbergs als innovativer Produktionsstandort einsetzen.“ Küspert ergänzt: „Die günstigen Grundstückspreise in Gewerbegebieten werden auch zukünftig ein weiteres Ansiedlungsargument für Unternehmen sein, am Standort Nürnberg zu investieren.“

Als Einzelhandelsstandort profitiert Nürnberg von seiner außerordentlich hohen Zentralität und der soliden Kaufkraft vor Ort. Dennoch steht der stationäre Einzelhandel durch das Online-Geschäft und die zunehmenden Herausforderungen an das Lieferkettenmanagement weiter unter Druck. Insbesondere der Nonfood-Bereich ist betroffen. Gut gelegene Flächen sind bei Betreibern zwar gefragt, jedoch waren Vermieter auch 2024 mit stagnierenden oder sinkenden Mietpreisen konfrontiert. In der Innenstadt setzt die Stadt Nürnberg gezielt Impulse, die ihre Bedeutung über die eines reinen Einkaufsorts hinaus erweitern. Im Fokus stehen insbesondere zentrale Ankerpunkte wie der ehemalige Kaufhof an der Königstraße und der ehemalige City-Point. Laut Küspert funktioniert die klassische 1A-Lage in Nürnberg nach wie vor auf hohem Niveau. Nicht nur in den Obergeschossen, sondern auch in den weniger frequentierten Lagen (1B/1C) werde es anderer Nutzungen außer Einzelhandel und Gastronomie bedürfen, um den aktuellen Strukturwandel erfolgreich zu gestalten.

Im Wohnsegment führte die anhaltend starke Nachfrage auch im Jahr 2024 zu steigenden Mieten. Bei neuen oder kernsanierten Wohnungen wurden bei Neuabschlüssen je nach Lage Mietpreise von durchschnittlich 14 bis 15 Euro angesetzt. Leichte Preisrückgänge waren beim Kauf von Häusern festzustellen, ebenso bei Baugrundstücken. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen hielten sich dagegen auf relativ hohem Niveau weitgehend stabil. Grundsätzlich hat sich das Geschäft um Wohnimmobilien zuletzt stärker vom Neubau in Richtung Bestand bewegt. Der Erhalt beziehungsweise die Neukonzeption von Immobilien unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit wird zunehmend zur strategischen Säule vieler Immobilienunternehmen. Dr. Andrea Heilmaier begrüßt dies, möchte aber die Ziele eines schnelleren, kostengünstigeren und aus baurechtlicher Sicht einfacheren Bauens nicht außer Acht lassen. Küspert ergänzt: „Es wird sich

zeigen, ob und wann der von der neuen Bundesregierung angekündigte Bau-Turbo insofern zündet, dass der Wohnungsmarkt entlastet und neuer Wohnraum geschaffen wird. Dringend notwendig wäre es.“ let

Seite 4 von 4

Der Marktbericht Immobilien Nürnberg 2025 ist abrufbar unter www.wirtschaft.nuernberg.de.