



Marktbericht 2025

Wohnimmobilien im Nürnberger Land

VP



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den aktuellen Marktbericht für Wohnimmobilien im Nürnberger Land zu präsentieren.

Regionale Gegebenheiten sind für die Einschätzung des Wertes einer Immobilie von großer Bedeutung. Neben individuellen Aspekten wie Bausubstanz und Ausstattung spielt die Lage als Überbegriff für äußere Faktoren dabei die entscheidende Rolle. Die wirtschaftliche Entwicklung der Region, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten sowie Architektur und Atmosphäre der Umgebung beeinflussen allesamt den Preis, zu dem eine Immobilie verkauft oder vermietet wird.

Der vorliegende Marktbericht unterstützt Sie dabei, die aktuelle und zukünftige Situation auf dem Immobilienmarkt im Nürnberger Land beurteilen zu können. Die Research-Abteilung unseres Hauses hat mit unseren regionalen Experten dazu interne und externe Daten ausgewertet. Auf diese Weise bieten wir Ihnen Transparenz über den realistischen Marktwert Ihrer aktuellen oder zukünftigen Immobilie.

Profitieren Sie von einem weiteren Vorteil unseres Hauses, der über die Möglichkeiten eines Marktberichtes hinausreicht: Unsere qualifizierten Immobilienfachwirte (IHK) und Dipl.-Sachverständigen (DIA) schätzen gern kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ein. Mit der Kompetenz eines internationalen Maklerunternehmens und den regionalen Kenntnissen unserer erfahrenen Kollegen bringen wir Ihr Vorhaben zu einem erfolgreichen Abschluss. Wir freuen uns, Sie persönlich beraten zu dürfen.

Beste Grüße



Beata von Poll

Beata von Poll

STANDORTINFORMATIONEN



Demographie

Einwohner	172.941
Einwohnerdichte (Einw. je km ²)	216,3
Fläche (km ²)	799,5
Haushalte	79.302
Haushaltsgröße (Ø)	2,20
Bevölkerungsentwicklung (2012 bis 2024)	+8.377
Prognose Einwohner (2035)	+4.884
Pendlersaldo (täglich)	-16.876

Wirtschaft

Kaufkraft pro Kopf (€)	30.611
Kaufkraft indexiert (%)	109,9
Bruttowertschöpfung (in Mio. €, 2022)	6.199

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Wohneigentumsquote (%)	59,8
Leerstandsquote Wohnungen (%)	1,4
Wohnungsbestand	86.750
Durchschnittliche Wohnungsgröße (m ²)	102,5
Rendite (für Wohnungen in Prozent)	3,7
Kaufpreisfaktor (für Wohnungen in Jahren)	27,2
Baugenehmigungen (Wohnungen, 2024)	519
Baufertigstellungen (Wohnungen, 2024)	500

Infrastruktur und Lebensqualität

Gästeübernachtungen (in Mio. Nächten 2024)	1,80
Ärztedichte (Ärzte je 100.000 Einwohner)	160,4
Grün- und Erholungsfläche (Anteil an Gesamtfläche in %)	83,4

Der Landkreis Nürnberger Land liegt im Osten Mittelfrankens und grenzt unmittelbar an die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen. Mit seiner Mischung aus städtischer Nähe, guter Infrastruktur und landschaftlicher Vielfalt zählt er zu den besonders attraktiven Regionen im Großraum Nürnberg. Hauptorte wie Lauf an der Pegnitz oder Altdorf übernehmen zentrale Funktionen in Verwaltung, Wirtschaft und Kultur. Die Anbindung über die Autobahnen A3, A6 und A9 sowie ein gut ausgebautes Bahnnetz gewährleisten schnelle Verbindungen nach Nürnberg und in die umliegenden Regionen. Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis durch einen dynamischen Mittelstand und eine ausgewogene Branchenstruktur aus. Besonders stark vertreten sind Unternehmen aus Maschinenbau, Metallverarbeitung, Kunststofftechnik, Bauwesen und Logistik. Auch zukunftsorientierte Felder wie Medizintechnik, Umwelttechnologien und IT haben sich etabliert. Die Nähe zu den Hochschulen und Forschungseinrichtungen in Nürnberg oder Erlangen sorgt für eine gute Fachkräftebasis und bietet Chancen für Innovation und Unternehmensgründungen. Attraktive Gewerbegebiete, wirtschaftsnahe Netzwerke und ein effizientes Standortmarketing unterstützen zusätzlich die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts. Für Einwohnerinnen und Einwohner bietet das Nürnberger Land eine hohe Lebensqualität. Die Lage am Übergang zur Fränkischen Schweiz bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Kletterfelsen, Naturbäder und Flusslandschaften machen die Region attraktiv für Freizeit und Sport. Familien profitieren von gut ausgestatteten Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie einem aktiven Vereinsleben. Auch kulturell ist das Angebot vielfältig: Konzerte, Stadtfeste, Ausstellungen und Freilichttheater sorgen für ein lebendiges Miteinander. Historische Stadtkerne, Burgen wie Burg Hohenstein oder die Festung Rothenberg, regionale Museen und Kulturzentren spiegeln die traditionsreiche Geschichte wider. So vereint der Landkreis Nürnberger Land wirtschaftliche Stärke, landschaftliche Schönheit und eine lebenswerte Infrastruktur zu einem modernen, zukunftsfähigen Lebensumfeld im Herzen Frankens.

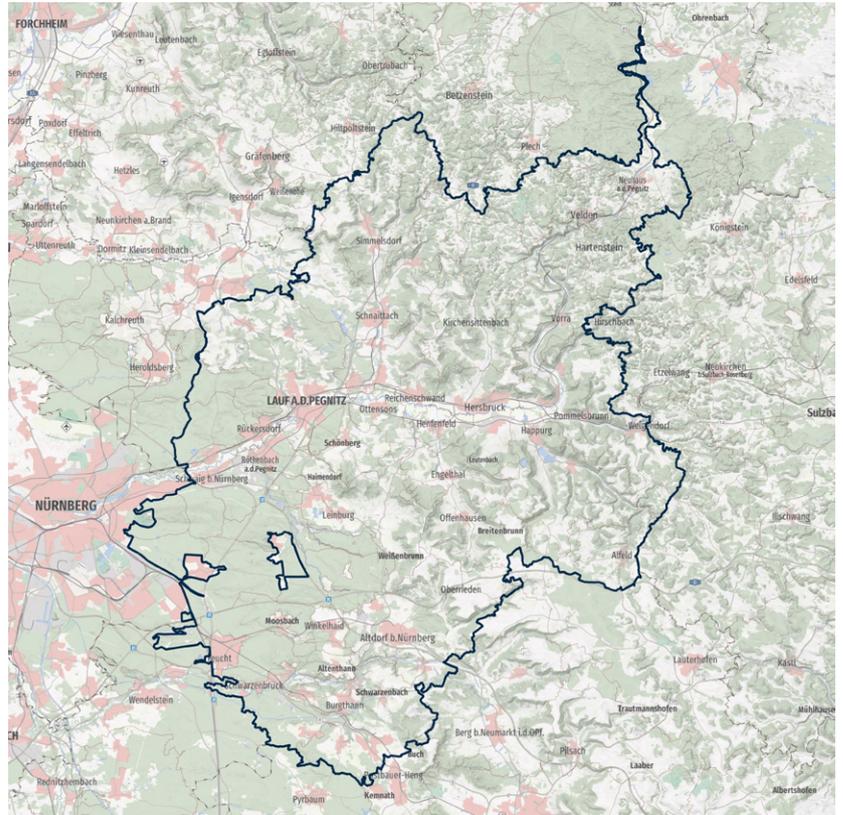
ÜBERSICHT

Die einwohnerstärksten Gemeinden Einwohner 2024

Gemeinde	Einwohner 2024
LAUF AN DER PEGNITZ	26.106
ALTDORF BEI NÜRNBERG	15.478
FEUCHT	13.714
HERSBRUCK	12.346
RÖTHENBACH AN DER PEGNITZ	12.529
BURGHATHAN	11.466
SCHWAIG BEI NÜRNBERG	8.761

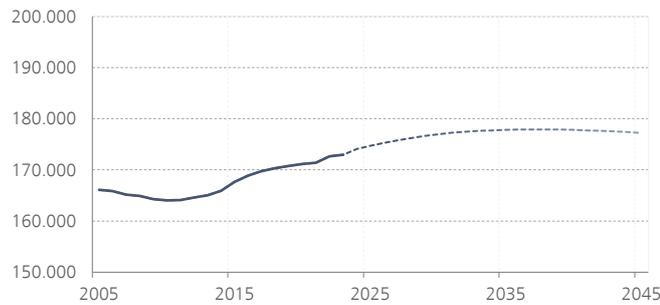
Die hochpreisigsten Gemeinden Angebotspreis für Wohnimmobilien 2024 in €/m²

Gemeinde	Preis 2024
RÜCKERSDORF	3.904
ALTDORF BEI NÜRNBERG	3.845
SCHWAIG BEI NÜRNBERG	3.640
LEINBURG	3.629
LAUF AN DER PEGNITZ	3.587
BURGHATHAN	3.528
RÖTHENBACH AN DER PEGNITZ	3.526

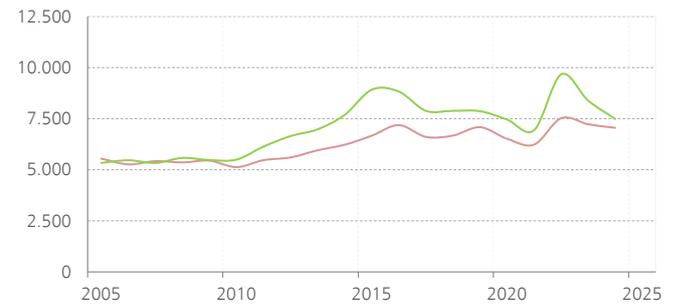


DEMOGRAPHIE

Einwohnerentwicklung 2005 bis 2024 | Prognose bis 2045



Wanderung jährliche Fortzüge und Zuzüge



BAUTÄTIGKEIT

Bautätigkeit

2012 bis 2024 | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2024 wurden im Nürnberger Land 500 Wohnungen fertiggestellt, ein Rückgang von rund 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit 600 Einheiten. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ging weiter zurück, von 533 auf 519. Damit setzt sich der seit 2021 erkennbare leichte Abwärtstrend bei den Genehmigungen wie auch bei den Fertigstellungen fort. Die Bautätigkeit liegt somit unter den guten Werten der vorherigen Jahre, hält sich aber auf einem stabilen Niveau. Gründe dafür sind unter anderem steigende Baukosten und ein verhaltenes Investitionsklima.



TRANSAKTIONSMARKT

Transaktionen



Ein-/Zweifamilienhäuser:

2024: **513** Transaktionen
 vs. 2023: **+22,7 %** | **+95** Transaktionen
 Maximum: **623** Transaktionen | **2014**

Eigentumswohnungen:

2024: **462** Transaktionen
 vs. 2023: **+6,0 %** | **+26** Transaktionen
 Maximum: **792** Transaktionen | **2019**

Geldumsatz

in Mio. €



Ein-/Zweifamilienhäuser:

2024: **217,5** Mio. Euro
 vs. 2023: **+29,9 %** | **+50,0** Mio. Euro
 Maximum: **248,0** Mio. Euro | **2020**

Eigentumswohnungen:

2024: **113,0** Mio. Euro
 vs. 2023: **-1,3 %** | **-1,5** Mio. Euro
 Maximum: **204,0** Mio. Euro | **2019**

Durchschnittspreis

in Tsd. €



Ein-/Zweifamilienhäuser:

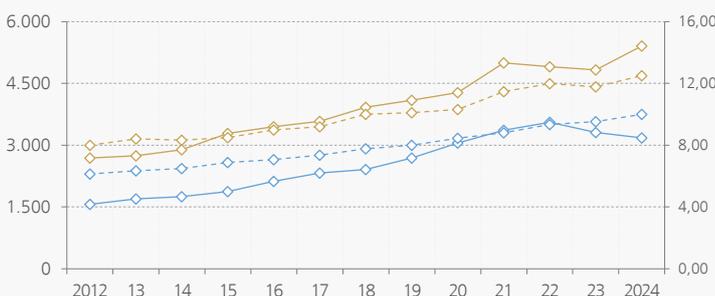
2024: **423.977** Euro
 vs. 2023: **+5,8 %** | **+23.259** Euro
 Maximum: **495.585** Euro | **2022**

Eigentumswohnungen:

2024: **244.589** Euro
 vs. 2023: **-6,9 %** | **-18.026** Euro
 Maximum: **281.737** Euro | **2022**

Quadratmeterpreis Wohnungen

Kaufpreis \diamond und Mietpreis \diamond in €/m² | Bestand und Neubau



Kaufpreis 2024:

Bestand: 3.175 €/m² | **-4,0 %** vs. 2023
Neubau: 5.411 €/m² | **+12,0 %** vs. 2023

Mietpreis 2024:

Bestand: 10,00 €/m² | **+4,9 %** vs. 2023
Neubau: 12,50 €/m² | **+6,0 %** vs. 2023

ANGEBOTSMARKT

Zahl der Angebote auf Immobilienportalen



Ein-/Zweifamilienhäuser:

Q2/2025: **318** Angebote
 vs. Q1/2025: **-27,7 %** | **-122** Angebote
 Maximum: **756** Angebote | **Q3/2024**

Eigentumswohnungen:

Q2/2025: **246** Angebote
 vs. Q1/2025: **-20,9 %** | **-65** Angebote
 Maximum: **480** Angebote | **Q4/2024**

Angebotsdauer auf Immobilienportalen in Tagen

auf Immobilienportalen in Tagen



Ein-/Zweifamilienhäuser:

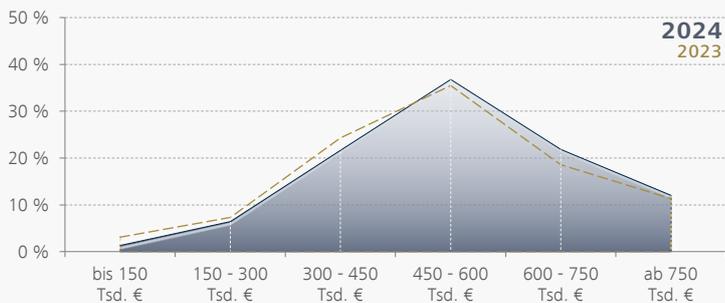
Q2/2025: **79** Tage
 vs. Q1/2025: **-8,1 %** | **-7** Tage
 Maximum: **152** Tage | **Q4/2024**

Eigentumswohnungen:

Q2/2025: **72** Tage
 vs. Q1/2025: **-28,0 %** | **-28** Tage
 Maximum: **132** Tage | **Q1/2024**

Kaufpreisverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser

auf Immobilienportalen nach Preisspannen | 2024 und 2023



Anteile 2024:

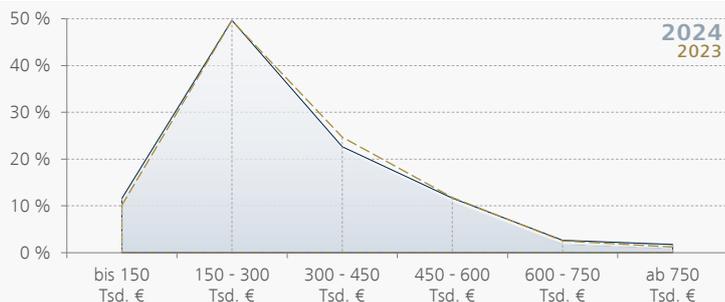
36,8 % | 450 – 600 Tsd. Euro
21,9 % | 600 – 750 Tsd. Euro
21,6 % | 300 – 450 Tsd. Euro

Höchste Preisklasse 2024:

ab 750 Tsd. Euro | **12,0 %**

Kaufpreisverteilung Eigentumswohnungen

auf Immobilienportalen nach Preisspannen | 2024 und 2023



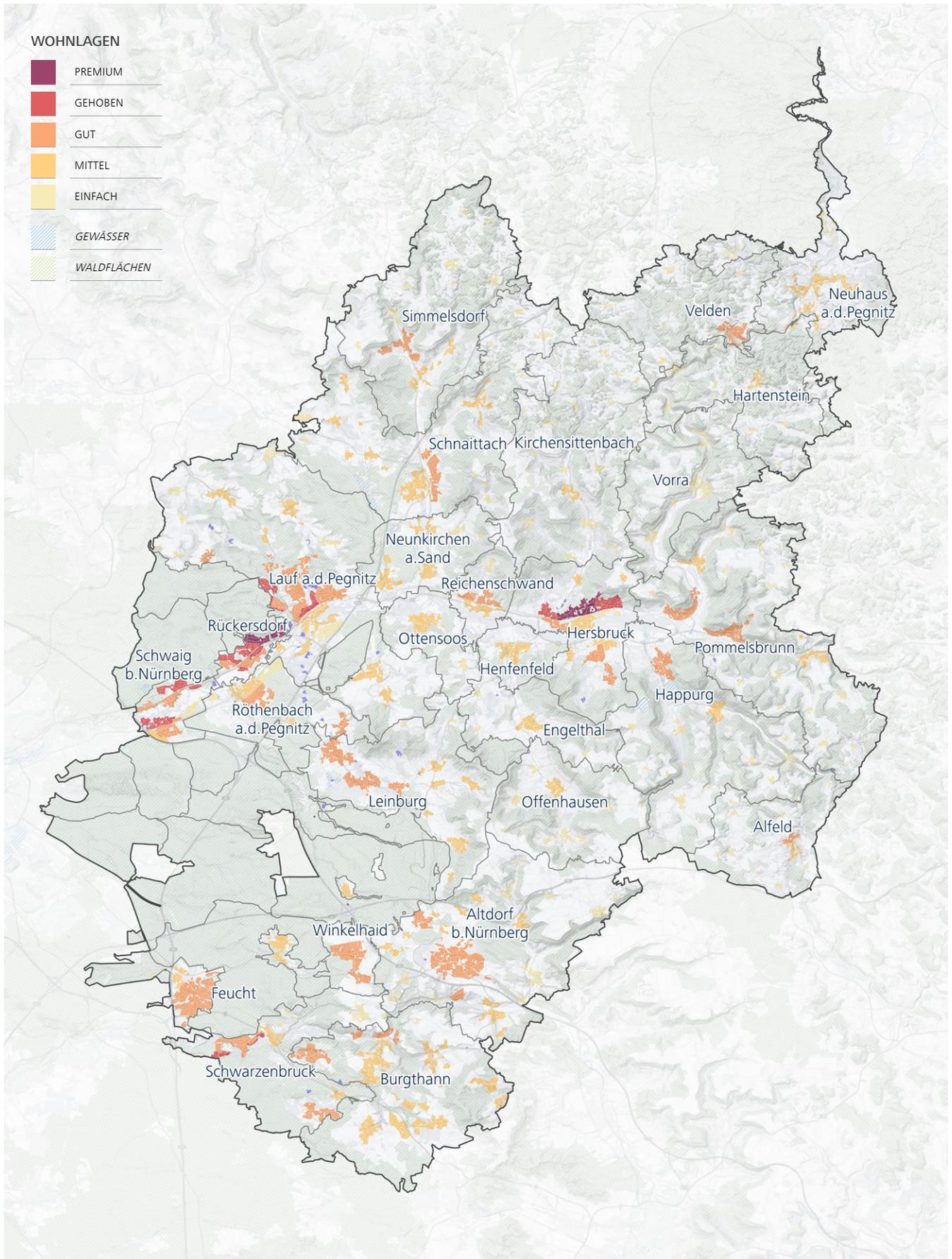
Anteile 2024:

49,7 % | 150 – 300 Tsd. Euro
22,7 % | 300 – 450 Tsd. Euro
11,7 % | 450 – 600 Tsd. Euro

Höchste Preisklasse 2024:

ab 750 Tsd. Euro | **1,8 %**

WOHNLAGENKARTE



WOHNLAGEN UND PREISE

Premiumlagen

Hersbruck

In den gefragten Wohnlagen am westlichen Stadtrand und oberhalb des Zentrums stehen gepflegte Einfamilienhäuser in bester Südhanglage mit Blick über die Laufer Altstadt und die Pegnitzauen. Auch in den gewachsenen Straßenzügen rund um das historische Zentrum ist die Nachfrage hoch. Großzügige Grundstücke bestechen mit altem Baumbestand, vereinzelte Neubauten bei einem sonst begrenzten Angebot sorgen für ein stabiles Preisniveau.

Rückersdorf

Einfamilienhäuser in ruhiger Hanglage sowie freistehende Wohnhäuser mit gepflegten Gärten prägen das Rückersdorfer Stadtbild. Einige Lagen bieten Fernblick ins Umland, andere überzeugen durch direkte Anbindung an den großen Rückersdorfer Forst. Die kurzen Wege und gute Anbindung nach Nürnberg machen Rückersdorf zum beliebten Wohnumfeld. Daher ist die Anzahl verfügbarer Objekte meist niedrig und die Nachfrage konstant hoch.

Lauf an der Pegnitz

Entlang der Pegnitz und oberhalb der Laufer Altstadt bietet die Kreisstadt in bevorzugter Lage hochwertige Wohngebiete mit gepflegten Einfamilienhäusern, Neubauvillen und modernen Stadtvillen. Einige Grundstücke verfügen über weiten Ausblick ins Pegnitztal, während in Stadtrandlagen großzügige Grundstücke direkt an den Rückersdorfer Forst angrenzen. Durch die hohe Wohnqualität und gut ausgebaute Infrastruktur überzeugt Lauf vielfältige Klientel.

Trendlagen

Schwaig bei Nürnberg

In Schwaig ist eine zunehmende Wohnraumnachfrage zu verzeichnen. Reihen- und Doppelhäuser werden entweder modernisiert oder durch kompakte Neubauten ersetzt. Es entstehen neue Wohneinheiten, die insbesondere jüngere Käufer und Berufspendler ansprechen. Die Mischung aus Entwicklungspotenzial, unmittelbare Nähe zu Nürnberg und einem überschaubaren Preisniveau macht den Ort immer attraktiver.

Altdorf bei Nürnberg

Die geschichtsreiche Kleinstadt bietet ein vielfältiges Wohnangebot. Vom historischen Zentrum mit sanierten Sandsteinbauten und engen Gassen über Neubaugebiete mit familiengerechtem Wohnumfeld am Stadtrand werden hier verschiedenste Interessenten fündig. Durch die Lage am Autobahnkreuz ist Altdorf bestens angebunden, besonders nach Nürnberg sind die Wege kurz. Die Kleinstadt gerät zunehmend in den Blick von Berufspendlern und jungen Familien.

Feucht

Feucht profitiert von seinem gewachsenen Siedlungsbild und der Nähe zum Reichswald. Insbesondere in den ruhigen Seitenstraßen des Zentrums sowie in Richtung Moosbach ist das Interesse an Bestandsobjekten groß, während Baugrund weiter knapp bleibt. Die Mischung aus naturnaher Umgebung, gewachsenen Nachbarschaften und erreichbarer Stadtnähe macht Feucht für Käufergruppen mit langfristiger Perspektive interessant.

Ein- und Zweifamilienhäuser in €

Lage	2023	2024
PREMIUM	1.200.000 – 2.200.000	1.550.000 – 2.300.000
GEHOBEN	920.000 – 1.400.000	1.050.000 – 1.600.000
GUT	700.000 – 940.000	720.000 – 1.100.000
MITTEL	400.000 – 720.000	420.000 – 750.000
EINFACH	200.000 – 420.000	210.000 – 430.000

Doppelhaushälften/Reihenhäuser in €

Lage	2023	2024
PREMIUM	600.000 – 825.000	590.000 – 800.000
GEHOBEN	470.000 – 620.000	470.000 – 600.000
GUT	340.000 – 480.000	340.000 – 480.000
MITTEL	230.000 – 350.000	240.000 – 360.000
EINFACH	180.000 – 240.000	180.000 – 250.000

Eigentumswohnungen in €/m²

Lage	2023	2024
PREMIUM	5.400 – 6.700	5.200 – 6.500
GEHOBEN	4.300 – 5.600	4.200 – 5.300
GUT	3.300 – 4.500	3.200 – 4.400
MITTEL	2.400 – 3.400	2.200 – 3.300
EINFACH	1.600 – 2.500	1.400 – 2.300

Miete (Wohnungen) in €/m²

Lage	2023	2024
PREMIUM	13,60 – 16,30	14,00 – 16,80
GEHOBEN	11,10 – 13,70	11,20 – 14,20
GUT	8,90 – 11,30	9,00 – 11,40
MITTEL	7,00 – 9,30	7,30 – 9,20
EINFACH	6,20 – 7,20	6,50 – 7,40



Lassen Sie sich bereits jetzt für die nächste Ausgabe vormerken.

info@von-poll.com

Mit unserem Magazin bestens informiert.

Für Sie in den besten Lagen.



VON POLL IMMOBILIEN



Matthias Bräunlein

Geschäftsstellenleiter

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)

Shop Altdorf bei Nürnberg

Bahnhofsstraße 2

90518 Altdorf b. Nürnberg

09187 - 92 83 01 0

nuernberger-land@von-poll.com

Geschäftsstellenleiter Matthias Bräunlein in freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH.

Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen die von Poll Immobilien GmbH und deren Vertreter keine Haftung.

Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien, Grafiken und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Vervielfältigung des Marktberichtes sind nur mit schriftlicher Genehmigung der von Poll Immobilien GmbH gestattet.

von Poll Immobilien GmbH
Geschäftsführer: Daniel Ritter, Sassan Hilgendorf,
Registergericht Frankfurt am Main | HRB 49850 | Sitz: Frankfurt am Main

