



In Zusammenarbeit mit  
In cooperation with



KÜSPERT&KÜSPERT  
*Immobilienberatung*

# MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2025

## MARKET REPORT REAL ESTATE 2025

# GRÜBWORT

## WELCOME TO NUREMBERG

Liebe Leserinnen und Leser,  
Dear Reader,



die Immobilienwirtschaft ist seit Jahren mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, Material- und Fachkräfteengpässe, neue Erfordernisse aufgrund veränderter Wohn- und Arbeitsformen sowie kontinuierlich steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Aufgabe der Stadt ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen für eine möglichst dynamische Entwicklung des Immobilienmarkts. Nur mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum lassen sich Fachkräfte langfristig binden. Ohne Raum für Wissenschaft gibt es keine Talente, ohne geeignete Büro- und Gewerbegebäude keine Ansiedlungen, fehlen Wertschöpfung und Beschäftigung. Die Verfügbarkeit eines attraktiven und bedarfsgerechten Immobilienportfolios ist ein entscheidender Standortfaktor.

Der Immobilienstandort Nürnberg ist – allen Herausforderungen zum Trotz – hervorragend aufgestellt. Ob im Neubau oder im Bestand: Jahr für Jahr werden in Nürnberg zukunftsgerichtete Projekte realisiert und erfolgreich vermarktet. Eine Auswahl aus den Bereichen Büro, Industrie und Logistik, Einzelhandel und Wohnen stellt Ihnen der vorliegende Bericht vor.

Auch in Zukunft werden sich das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat und die Wirtschaftsförderung Nürnberg für die Realisierung attraktiver Projektentwicklungen einsetzen. Gemeinsam wollen wir unsere Stadt zukunftsfähig, lebenswert und wirtschaftlich stark machen. Mein Dank gilt allen, die sich mit Expertise, Engagement und Gestaltungswillen in diesen Prozess einbringen. Wichtige Planungs- und Entscheidungsgrundlagen hierfür zeigt der neue Marktbericht Immobilien auf. Er bietet allen interessierten Unternehmen, Investoren und Analysten verlässliche Daten. Diese wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

*The real estate sector has faced various challenges for many years: Increased construction and financing costs, a shortage of materials and skilled workers, new requirements due to changes in the way people live and work and continuously rising demands in terms of energy efficiency and sustainability.*

*The role of the city is to establish the basic conditions that enable the most dynamic development of the real estate market possible. Skilled workers can only be retained in the long term when there is adequate access to affordable residential properties. Without space for science, talent development cannot thrive; without appropriate office and commercial spaces, there is no incoming business, value-added growth or job creation. The availability of an attractive real estate portfolio in line with needs is a key location factor.*

*As a real estate location, Nuremberg is – despite all the challenges it faces – excellently positioned. Be it new-builds or existing properties: Year after year, innovative projects are brought to life and marketed successfully in Nuremberg. This report presents a selection of projects from the office, industrial and logistics, retail and residential segments.*

*The Department for Economic Affairs and Science and the Nuremberg Office for Economic Development will continue to support the advancement of attractive projects in the future. Working together, we want to ensure our city is fit for the future, a place where people want to live and economically vibrant. I would like to take this opportunity to thank everyone who has contributed their expertise, commitment and creative brilliance to this process. The latest Real Estate Market Report provides an important basis for planning and decision-making. Further, it communicates reliable data to all interested companies, investors and analysts. This data was gathered, evaluated and provided to the City of Nuremberg by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.*

*I hope that you find it an interesting read.*

A handwritten signature in blue ink that reads "Andrea Heilmaier".

**Dr. Andrea Heilmaier**  
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin der Stadt Nürnberg  
Deputy Mayor for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg



## BÜRO OFFICE

BÜRO  
OFFICE



## INDUSTRIE UND LOGISTIK INDUSTRY AND LOGISTICS

INDUSTRIE UND LOGISTIK  
INDUSTRY AND LOGISTICS



## EINZELHANDEL RETAIL

EINZELHANDEL  
RETAIL



## WOHNEN RESIDENTIAL

WOHNEN  
RESIDENTIAL



## INVESTMENT INVESTMENT

INVESTMENT  
INVESTMENT

# BÜRO

## OFFICE

Das Immobilienjahr 2024 hat gezeigt: Moderne oder kernsanierte Büroflächen in Top-Lage bleiben gefragt. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Standortqualität trieben die Preise in die Höhe. Die Spitzenmiete erreichte mit 18,60 Euro pro Quadratmeter einen Höchststand. Auch die Durchschnittsmiete zog an und erreichte mit 13,00 Euro wieder das Niveau von 2020. Das Gros der Mietverträge war der Größenklasse zwischen 4.500 und 6.000 Quadratmetern zuzuordnen und wurde vorrangig in den Bereichen Energie, Infrastruktur und Technologie sowie im Bildungssektor abgeschlossen.

Nach dem starken Flächenumsatz von über 100.000 Quadratmetern im Jahr 2023 hat sich die Dynamik am Nürnberger Bürovermietungsmarkt 2024 dennoch abgeschwächt. Mit einem Ergebnis von 74.000 Quadratmetern war ein Rückgang von 27 Prozent zu verzeichnen. Dies ist einerseits auf das knappe Angebot an marktgängigen Flächen bzw. die hohe Auslastung bei modernen Objekten in zentralen Lagen zurückzuführen, andererseits darauf, dass Neubaumärkte nur begrenzt realisiert wurden sowie auf Flächenreduktionen im Allgemeinen. Das Interesse am Büroflächenangebot in Altbauten nahm nutzerseitig weiter ab. Der entsprechende Anteil am Flächenumsatz betrug nur 8 Prozent. Die verhaltene Neubautätigkeit bei gleichzeitiger Verdrängung des unsanierten Altbestands spiegelte sich in der Leerstandsquote wider, die sich – dem bundesweiten Trend entsprechend – auf 7,1 Prozent erhöhte. Das lag auch an größeren Flächenfreisetzung, die sich durch Verlagerungen von Unternehmen aus dezentralen Lagen ergaben. Entwicklerseitig ist das Interesse an Modernisierungen und der Neukonzeption von Bestandsflächen in Nürnberg weiter gewachsen. Gut gefüllte Projektpipelines im Bereich Neubau bestehen insbesondere im Sondersegment der Wissenschafts- und Hochschulimmobilien, was mit dem massiven Ausbau der Wissensinfrastruktur Nürnb ergs einhergeht.

*The 2024 real estate sector showed: State-of-the-art or fully redeveloped office spaces in prime locations remain in demand. Energy efficiency, sustainability and location quality drove prices higher. The top rent recorded increased to EUR 18.60 per square metre. The average rent also rose and returned to the 2020 level of EUR 13.00. The largest rental deals ranged between 4,500 and 6,000 square metres and were primarily concluded in the energy, infrastructure and technology sectors as well as in the education sector.*

*Following the strong take-up of over 100,000 square metres in 2023, momentum in Nuremberg's office lettings market ultimately slowed down in 2024. The result of 74,000 square metres represented a 27 per cent decline. This was partly due to the shortage of marketable space and the high occupancy rates for modern properties in central locations and partly due to the limited construction of new-build spaces and the general trend towards space reduction. Interest in office space in older buildings continued to fall among users. The corresponding share of take-up was just 8 per cent. Restrained new-build activity combined with a simultaneous displacement of tenants in older properties in need of renovation was reflected in the vacancy rate, which increased to 7.1 per cent in line with the national trend. This was also due to significant amounts of space becoming vacant as companies relocated from outside central districts.*

*From the perspective of developers, interest in modernising and redesigning existing spaces in Nuremberg has continued to grow. The project pipelines in the new-build sector are well positioned, particularly in the specialised segment of science and higher education real estate, and reflect the current massive expansion of Nuremberg's knowledge infrastructure.*

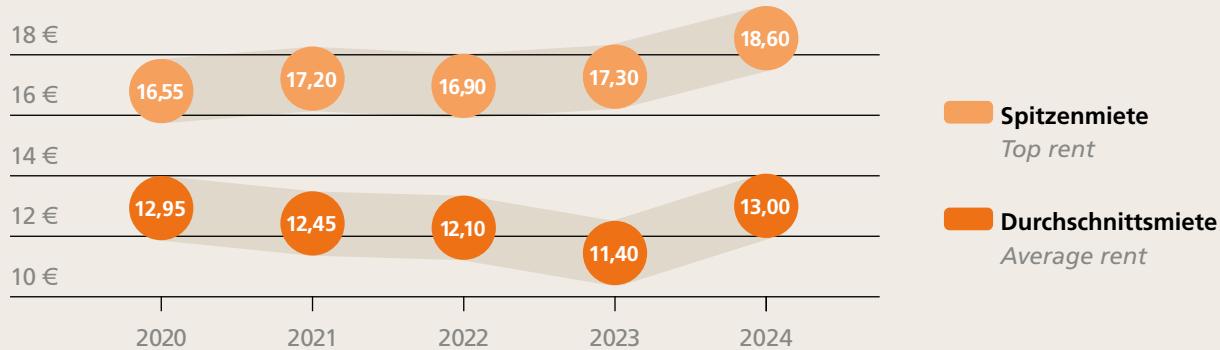
### Eckdaten zum Bürovermietungsmarkt 2024

*Office rental market figures*

	2024	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Flächenumsatz <i>Floor-space turnover</i>	74.000 m <sup>2</sup>	- 27,5 %
Spitzenmiete <i>Top rents</i>	18,60 €/m <sup>2</sup>	+ 7,5 %
Durchschnittsmiete <i>Average rents</i>	13,00 €/m <sup>2</sup>	+14,0 %
Leerstandsquote <i>Vacancy level</i>	7,1 %	+ 130 bp
Fertigstellungen <i>Completions</i>	15.000 m <sup>2</sup>	- 59,5 %
Flächenbestand <sup>1</sup> <i>Total inventory<sup>1</sup></i>	4.124.000 m <sup>2</sup>	+ 0,37 %

<sup>1</sup>Dieser Wert beinhaltet einen Flächenzuwachs als Sondereffekt aus der Neuerfassung des Flächenbestandes  
*This figure includes an increase in space as a special effect from the new recording of existing properties*

## Büromieten 2020 – 2024 Office rents



BÜRO  
OFFICE

## Büromieten 2024 nach Gebäudealter und Lage

Office rents by building age and location

Gebäudealter Building age	Innerstädtische Büroagglomeration City centre office agglomeration	Sonst. Büroagglomerationen Business Parks	Stadtteillagen District locations
Durchschnitt Average	14,90 €*	14,60 €	12,60 €
Neubau / Kernsanierung (letzte 10 Jahre) New construction / core renovation (within 10 years)	15,00 – 17,20 €*	15,00 – 18,60 €	12,50 – 16,50 €
Bestand (10 – 30 Jahre) Property (10 – 30 years)	13,30 – 16,20 €*	12,50 – 17,00 €	11,00 – 14,90 €
Altbau (> 30 Jahre) Old buildings (> 30 years)	14,50 – 15,50 €*	11,00 – 13,50 €	9,00 – 13,70 €**

\*) Aufgrund sehr weniger oder keiner Vertragsabschlüsse im Jahr 2024 wurden die Werte von 2023 übernommen.

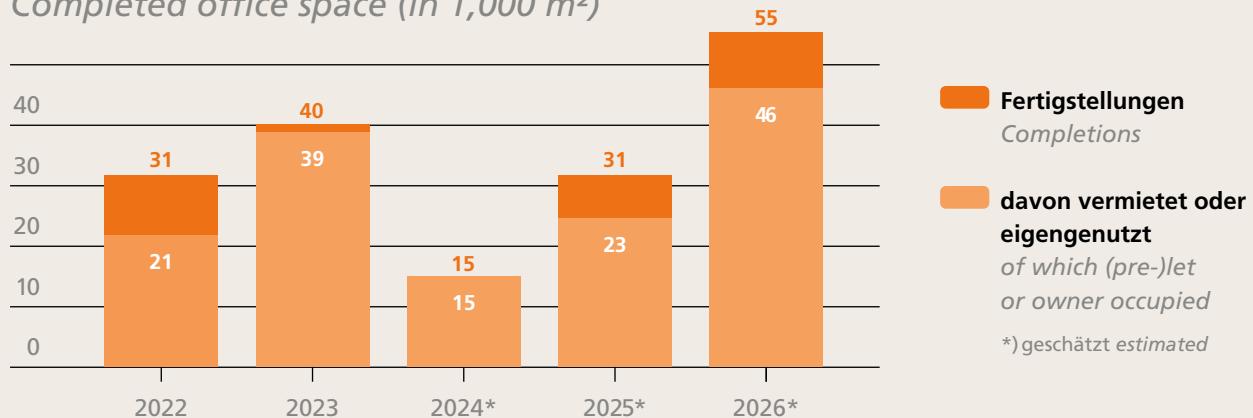
Since only a few or no contracts were concluded in 2024, the 2023 figures were used instead.

\*\*) Lage- und objektabhängig auch niedrigere Mietpreise.

Lower rents in individual cases depending on location and property

## Fertigstellungen Bürofläche (in 1.000 m<sup>2</sup>)

Completed office space (in 1,000 m<sup>2</sup>)



## Bodenwerte 2024 für Grundstücke mit (überwiegender) Büronutzung

Land values for plots with (primarily) office usage

Innerstädtische Büroagglomeration city centre office agglomeration	1.400 – 2.200 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Büroagglomerationen Business Parks	380 – 1.250 €/m <sup>2</sup>
Stadtteillagen (in innerstädtischen Mischgebieten auch deutlich höher) District locations (also significantly higher in city-centre mixed-use areas)	800 – 1.600 €/m <sup>2</sup>

Datenquelle: Küspert & Küspert. Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten; Mietflächen und Spitzenmieten nach gif.  
Rental Prices are net cold rents; rental space and top rents according to gif.

# Signifikante Bürostandorte im Stadtgebiet Nürnberg

*Significant office locations in Nuremberg*

- 1 Nordostpark/Thurn-und Taxis-Straße
- 2 Neumeyerstraße
- 3 Ostendstraße/Ostring
- 4 Kressengartenstraße
- 5 Thomas-Mann- / Lina-Ammon-Straße
- 6 Franken- / Katzwanger Straße
- 7 Löffelholz- / Platenstraße
- 8 Hansa- / Dieselstraße
- 9 Südwestpark
- 10 Gutenstetter Straße
- 11 Fürther- / Muggenhofer Straße
- 12 Deutschherrn- / Hochstraße
- 13 Plärrer
- 14 Kohlenhofstraße
- 15 Laufergraben
- 16 Rathenauplatz
- 17 Forchheimer- / Pretzfelder Straße
- 18 Marienberg- / Hugo-Junkers-Straße

 Innerstädtische Büroagglomeration  
city centre office agglomeration

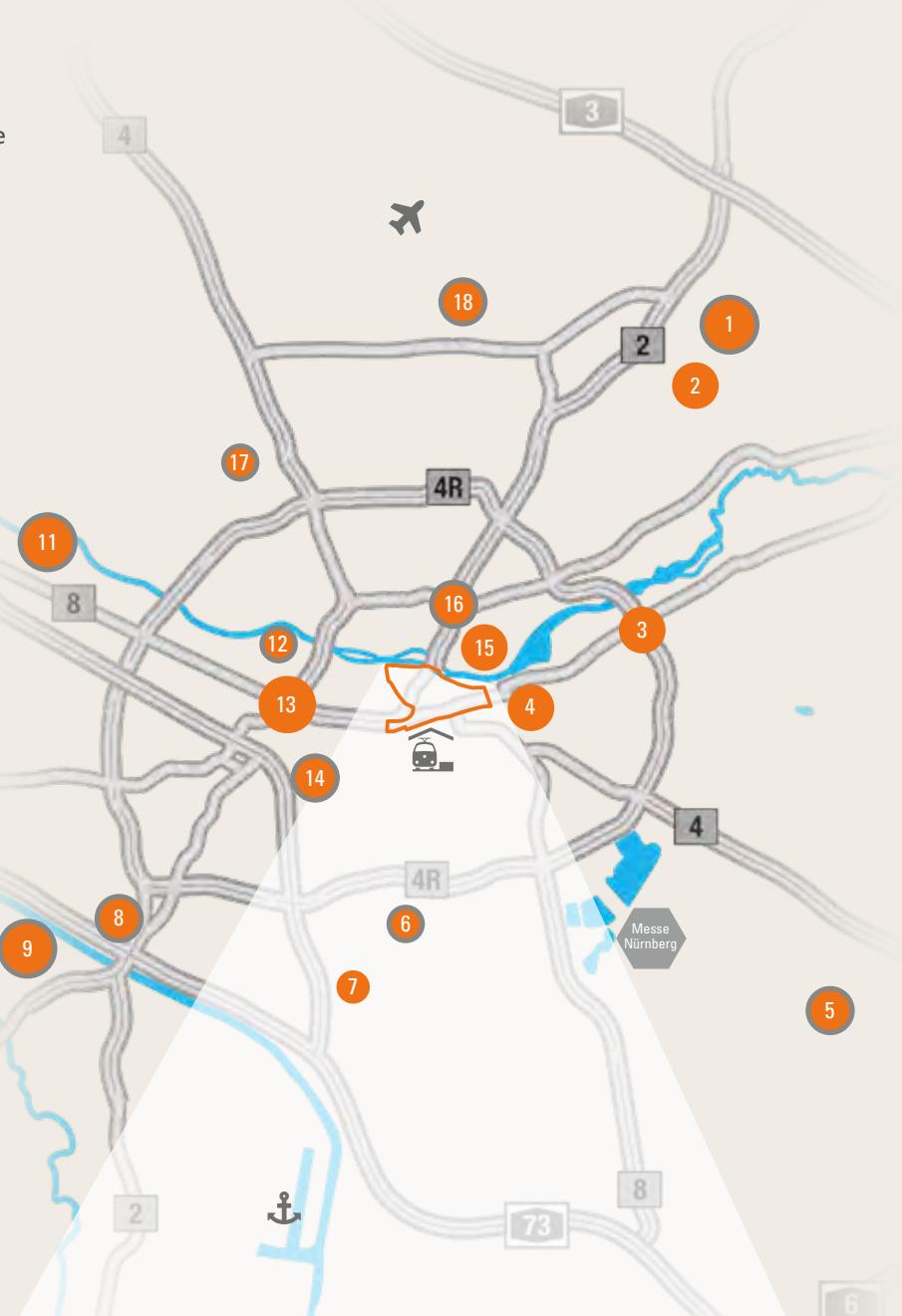
Bürofläche Office space

- > 25.000 m<sup>2</sup>
- > 50.000 m<sup>2</sup>
- > 100.000 m<sup>2</sup>

 Standorte mit Entwicklungspotenzial  
Locations with development potential

Büroagglomerationen sind durch Büronutzung geprägte Standorte mit mindestens 25.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche und einem Eigennutzeranteil von weniger als 50 %.

*Office agglomerations are locations characterised by office use with at least 25,000 m<sup>2</sup> of rentable office space and an owner-occupier share of less than 50 per cent.*



## Objektbeispiele Büro Object examples Office



© Pulsschlag Network GmbH

- 📍 Fürther Straße 205-215,  
Adam-Klein-Straße 181-185a
- m<sup>2</sup> 60.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- 👤 Q Nürnberg Real Estate  
GmbH & Co. KG / ACCUMULATA
- 🏠 Revitalisierung  
*Revitalization*
- 🔑 Fertigstellung: 2026  
*Completion*

BÜRO  
OFFICE

### Neues Behördenzentrum im Quartier "The Q"

Das "Stadthaus Q" ist als modernes Behördenzentrum konzipiert, das sowohl den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger als auch den Ansprüchen einer zukunftsorientierten Verwaltung entspricht. Das Leuchtturmprojekt bietet innovative Arbeitswelten für 1.500 Beschäftigte und markiert einen Meilenstein für die künftige Entwicklung des gesamten Quartiers „The Q“ (170.000 m<sup>2</sup> BGF) als neuer Mittelpunkt zum Leben, Einkaufen und Arbeiten im Nürnberger Westen.

*"Stadthaus Q" is designed as a state-of-the-art administrative centre that meets both the needs of local residents and the requirements of a future-oriented administration. The lighthouse project offers innovative working environments for 1,500 people and marks a milestone for the future development of the entire mixed-use quarter "The Q" (170,000 m<sup>2</sup> gross floor area) as a new centre for living, shopping and working in the west of Nuremberg.*



© 3N Immoselect GmbH

- 📍 Kieslingstraße 74
- m<sup>2</sup> 5.200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- 👤 3N IMMOSELECT GmbH
- 💶 Invest: 25 Mio. €
- 🏗 Neubauprojekt  
*New construction project*
- 🔑 Fertigstellung: 2026  
*Completion*

### Kieslinghaus Erlenstegen | Medizin- und Dienstleistungszentrum

Exklusive und repräsentative Architektur gepaart mit intelligenter Energie- und Gebäudetechnik kennzeichnet das hochmoderne Medizin- und Dienstleistungszentrum im Stadtteil Erlenstegen. Mit dem Fokus auf Praxen und Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich sowie Einzelhandel im Erdgeschoss ergänzt das Kieslinghaus das bestehende Versorgungsangebot im Stadtteil.

*The ultra-modern medical and service centre in Nuremberg-Erlenstegen is defined by its exclusive and high-end architecture paired with intelligent energy efficiency and building technology. By focusing on medical practices and healthcare services, along with retail space on the ground floor, the Kieslinghaus enhances the existing range of amenities in the district.*

## Objektbeispiele Wissenschaft

Object examples Science



© Stefan Meyer



Dr.-Luise-Herzberg-Straße 4



4.800 m<sup>2</sup> Gesamtfläche



Freistaat Bayern



Neubauprojekt  
New construction project



Fertigstellung: 2024  
Completion

### Cube One

Das erste Gebäude der Technischen Universität Nürnberg (UTN) auf dem 37 Hektar großen Campus im Stadtteil Lichtenreuth bietet Platz für 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und wurde speziell für neue Arbeitskonzepte mit Open Space-Bereichen, Flex-Räumen und Lounges gestaltet. Das Gebäude besteht aus einer Holzkonstruktion mit einem Erschließungskern aus Recyclingbeton und erfüllt durch seinen sehr geringen Energiebedarf den Passivhausstandard. Die Fassade ist mit einem Rankgerüst versehen und wird großflächig begrünt.

*The first building of the University of Technology Nuremberg (UTN) on the 37-hectare campus in Nuremberg-Lichtenreuth offers space for 120 employees and has been specially designed for new work concepts with open space areas, flex rooms and lounges. The building consists of a timber construction with a core made of recycled concrete and meets the passive house standard due to its very low energy requirements. The building exterior is equipped with a trellis system and extensively greened.*



© Franz&Sue



Bayreuther Straße 1



36.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche



Evangelische Landeskirche  
in Bayern



Revitalisierung/Neubauprojekt  
Revitalization/New construction  
project



Fertigstellung: 2026  
Completion

### Evangelischer Campus Nürnberg

Mit dem Evangelischen Campus Nürnberg (ECN) entsteht in zentraler Lage am Rathenauplatz ein zukunftsweisender, offener Bildungs- und Begegnungsort. Neben kirchlichen Einrichtungen wie der Evangelischen Hochschule Nürnberg und den Rummelsberger Fachakademien werden auch moderne Büro- und Seminarräume an externe Nutzer vermietet. Das nachhaltige Architekturkonzept integriert die ehemalige Oberpostdirektion in das Stadtbild und schafft neue städtebauliche Qualität.

*The Evangelical Campus Nuremberg (ECN), a future-oriented and inclusive centre for education and community development, is taking shape at a central location on Rathenauplatz. In addition to church institutions, such as the Lutheran University of Applied Sciences (EVHN) and the Rummelsberg specialist academies, state-of-the-art office space and seminar rooms will also be rented out to external users. The sustainable architectural concept integrates the former main post office into the cityscape, thereby creating a new urban quality.*

## Objektbeispiele Wissenschaft

Object examples Science



© Steimle Architekten BDA / Visualisierung: VIZE Renderings

-  Brucknerstraße 11 (Auf AEG)
-  20.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
-  Freistaat Bayern / MIB AG
-  Neubauprojekt  
*New construction project*
-  Fertigstellung: 2025  
*Completion*

### Ohm Innovation Center

Das Ohm Innovation Center (OIC) der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm ist das größte Forschungszentrum einer Hochschule für angewandte Wissenschaften in Deutschland. Als interdisziplinäres Forschungszentrum mit hochmodernen Laboren werden hier Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft zusammengebracht und zukunftsweisende Projekte in den Bereichen Mobilität, Energie, Digitalisierung oder Umwelt gefördert.

*The Ohm Innovation Center (OIC) at Georg Simon Ohm University of Applied Sciences in Nuremberg is the largest research centre at a university of applied sciences in Germany. As an interdisciplinary research centre featuring cutting-edge laboratories, it brings together science, business and society and promotes pioneering projects in the fields of mobility, energy, digitalisation and the environment.*



© Thomas Riese

-  Dr.-Luise-Herzberg-Straße 16
-  1.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
-  Freistaat Bayern
-  Invest 9 Mio. €
-  Neubauprojekt  
*New construction project*
-  Fertigstellung: 2025  
*Completion*

### Nürnberg School of Health

Die Nürnberg School of Health (SoH) – die neue Fakultät in Gründung der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm – ist aus einer Kooperation mit dem Klinikum Nürnberg entstanden. Hier entstehen Bildungsangebote für neue Berufsbilder an der Schnittstelle von Gesundheitswesen, Technologie und IT. Das neue Modulgebäude der SoH befindet sich auf dem Campus der UTN. Es bietet moderne Shared-Desk-Arbeitsplätze, Co-Working-Space, ein IT-Labor sowie Raum für Seminare und Unterricht.

*The Nuremberg School of Health (SoH) – the new faculty being founded at Georg Simon Ohm University of Applied Sciences – is the result of a cooperation with Klinikum Nuremberg. Educational programmes for new occupational profiles that lie at the intersection of healthcare, technology and IT are being developed here. The new SoH module building is located on the UTN campus. It offers modern shared desk workstations, co-working areas, an IT lab and space for seminars and teaching.*

# INDUSTRIE UND LOGISTIK

## INDUSTRY AND LOGISTICS

Nürnberg profitiert im Segment der Industrie- und Logistikimmobilien von seiner zentralen Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg, Deutschlands und Europas. Als multidimensionale Verkehrsdrehscheibe ist die Stadt optimal an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze angebunden (Straße, Wasser, Luft). Dies wird von Flächennutzern und Investoren gleichermaßen geschätzt. Entsprechend groß ist die Nachfrage von Logistikern, Handelsunternehmen und dem E-Commerce nach Lagerflächen vor Ort.

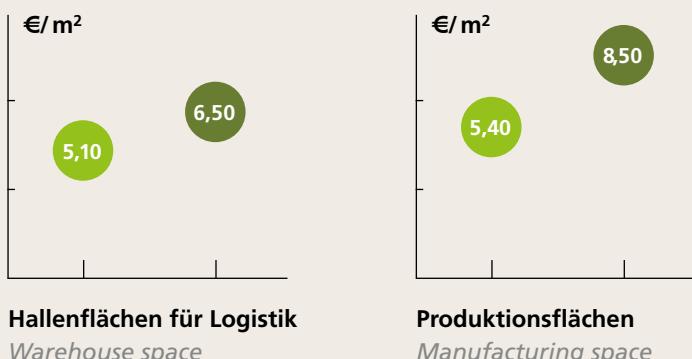
Trotz des bestehenden Nachfrageüberhangs ist das Kaufpreisniveau Ende des Jahres 2024 gesunken. Ein Grund dafür war die gesteigerte Risikowahrnehmung bei exportorientierten Unternehmen als Mietern. Zudem waren auf dem Markt fast nur Bestandsimmobilien höheren Alters verfügbar, während hochwertige Neubauten, die aktuelle Nutzeranforderungen erfüllen, nicht gehandelt wurden. Diese Verschiebung hin zu älteren Objekten verfälscht den Preisvergleich mit den Vorjahren. Grundsätzlich aber bleibt die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien hoch. Interessante Potenziale für Revitalisierungen und auch für Neubauprojekte im Stadtgebiet sind mit einigen älteren Industrieflächen gegeben. Sie würden auf eine relativ hohe Nutzernachfrage treffen.

*In the industrial and logistics real estate segment, Nuremberg benefits from its central location within the Nuremberg metropolitan region, Germany and Europe. As a multi-dimensional transport hub, the city guarantees excellent links to both regional and national transport networks (land, water, air). This is appreciated by space users and investors alike. The demand for on-site warehouse spaces is exceptionally high among logistics companies, retail and e-commerce.*

*Despite the excess demand, property prices tailed off towards the end of 2024. One contributing factor was the heightened perception of risk of export-oriented companies as tenants. Moreover, the market primarily offered older existing properties, while high-quality new-builds that fulfil contemporary user requirements were not traded. This shift towards older properties somewhat distorts the price comparison with previous years. In general, however, demand for industrial and logistics real estate remains high. Older industrial sites in the city offer attractive potential through revitalisation and new-build projects. They would meet with relatively high user demand.*

### Mieten Industrie und Logistik 2024

*Industrial and logistics segment rents*



- Spitzenmiete**  
Top rent
- Durchschnittsmiete**  
Average rent

Die untersuchten Mietpreise beziehen sich auf Objekte, die zeitgemäße Nutzeranforderungen erfüllen. Aufgrund geringer Handelsvolumina in diesem Segment wurden die Werte aus 2022 übernommen.

*The rental prices examined refer to properties that meet contemporary user requirements. Due to low trading volumes in this segment, the 2022 figures were used instead.*

### Bodenwerte Industrie und Logistik 2024

*Land values for industry and logistics*

<b>Sehr gute Standortqualität</b> <i>Very high quality locations</i>	365 – 550 €/m <sup>2</sup>
<b>Gute Standortqualität</b> <i>Good quality locations</i>	290 – 465 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlere Standortqualität</b> <i>Medium quality locations</i>	220 – 410 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittlerer beurkundeter Bodenwert (bei unbebauten Grundstücken)</b> <i>Average notarised land value (for undeveloped plots)</i>	425 €/m <sup>2</sup>

Datenquelle: Küspert & Küspert. Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten; Mietflächen und Spitzenmieten nach gif.  
Rental Prices are net cold rents; rental space and top rents according to gif.

# Bedeutende Standorte für Industrie und Logistik

*Significant locations for industry and logistics*

- 1 GVZ Hafen Nürnberg
- 2 Hafenindustriegebiet-Nord
- 3 Gundelfinger Straße
- 4 Steinbühl (a) / Gibtzenhof (b)
- 5 Hansastrasse / Dieselstraße
- 6 Edisonstraße
- 7 Höfen
- 8 Großmarkt
- 9 Dorfäckerstraße
- 10 Kilianstraße
- 11 Flughafen Cargo Center
- 12 Schmalau
- 13 Lichtenfelser Straße (a) / Moosäckerstraße (b)
- 14 Andernacher Straße
- 15 Schafhof
- 16 Klingenhof
- 17 Grundig Park
- 18 Breslauer Straße / Thomas-Mann-Straße
- 19 Gewerbegebiet Südost
- 20 Nürnberg-Feucht-Wendelstein

Grundstücksfläche Area

- > 10 ha
- > 50 ha
- > 100 ha
- Standorte mit Entwicklungspotenzial  
*Locations with development potential*



# EINZELHANDEL

## RETAIL

Die Nürnberger Innenstadt ist nach wie vor ein Anziehungspunkt für Einkauf und Gastronomie. Sie profitiert von der außerordentlich hohen Zentralität Nürnbergs und der soliden Kaufkraft vor Ort. Der abwechslungsreiche Angebotsmix lockt Käuferinnen und Käufer aus der gesamten Region und Touristen aus der ganzen Welt. Besonders die Gastronomie hat in den vergangenen Jahren spürbar an Qualität gewonnen.

Gleichzeitig steht der stationäre Einzelhandel durch das Online-Geschäft, hohe Markteintrittsbarrieren und zunehmende Herausforderungen an das Lieferkettenmanagement infolge der geopolitischen Entwicklungen weiter unter erheblichem Druck. Insbesondere der Nonfood-Bereich ist betroffen. Vermieter sehen sich, selbst in 1A- und vor allem 1B-Lagen, mit stagnierenden oder sinkenden Mieten konfrontiert, mit geringeren Flächenbedarfen, längeren Vermarktungsphasen sowie kürzeren Vertragslaufzeiten. Die Investitionsbedarfe zur Schaffung eines adäquaten Mietermixes sind beträchtlich. Dennoch gibt es aufgrund der Qualitäten Nürnbergs nach wie vor zahlreiche Interessenten für leerstehende Flächen. Gut gelegene Flächen bleiben bei Betreibern gefragt. Gestützt wird dies durch das Engagement von Stadt und Innenstadtakteuren. Gemeinsam werden für zentrale innerstädtische Ankerpunkte, wie z.B. für den ehemaligen Kaufhof an der Königstraße und den ehemaligen City-Point, neue Nutzungen entwickelt. Im Fokus stehen Konzepte, die zur Belebung und Attraktivierung des Raums nachhaltig beitragen und wirtschaftlich tragfähig sind. Auch kreative Zwischennutzungen schaffen Spielraum.

*Nuremberg's city centre remains an attractive location for shops, restaurants and bars. It benefits from Nuremberg's exceptionally high level of centrality and solid local purchasing power. The diverse products on offer attract shoppers from throughout the region and tourists from all over the world. In recent years, the quality of the culinary offerings has improved noticeably.*

*At the same time, brick-and-mortar retail continues to face significant pressure from online competitors, high market entry barriers and increasing challenges in supply chain management driven by geopolitical developments. This has had a particular impact in the non-food sector. Landlords are faced with stagnating or falling rents, reduced demand for space, longer marketing periods and shorter lease terms even in prime and especially in good locations. The investment required to ensure an adequate mix of tenants is considerable. Nevertheless, due to Nuremberg's qualities, there remains strong interest in vacant spaces from potential tenants. Well-situated spaces remain in high demand among operators. This is reinforced by the commitment of the city and the city centre stakeholders. Working together, ideas are being developed for new use of existing city centre hubs, such as the former Kaufhof department store on Königstrasse and the former City-Point. The focus is firmly on concepts that help to revitalise and boost the attractiveness of the area in the long term and that are economically viable. Creative temporary usage also provides a certain degree of freedom.*

### Einzelhandelsmieten 2024

#### Retail rents

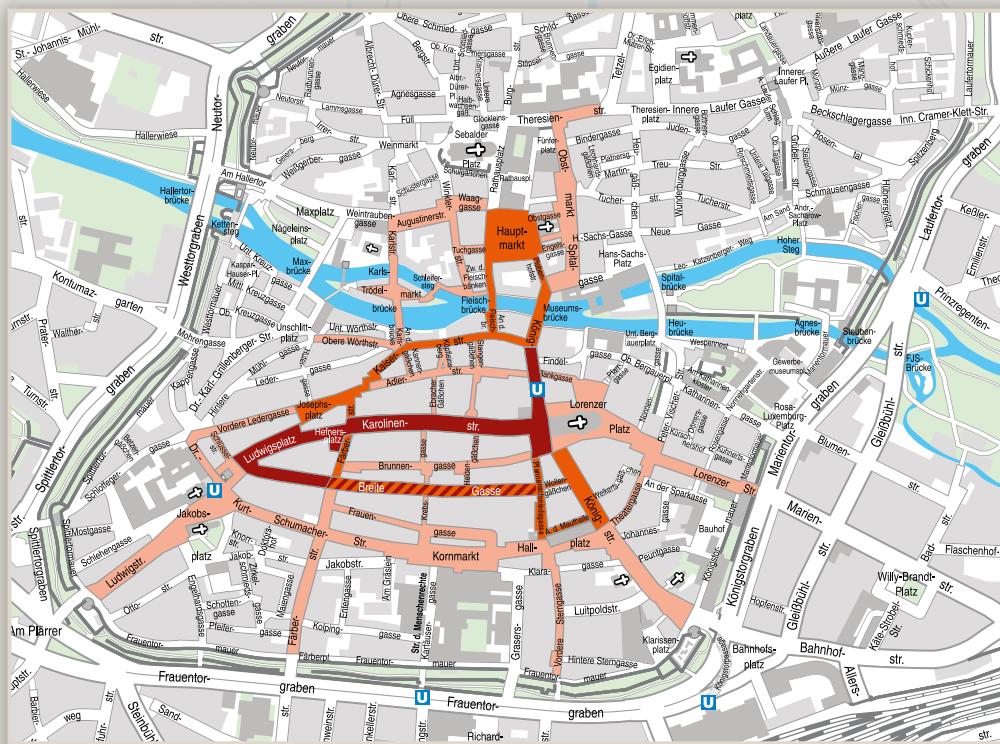
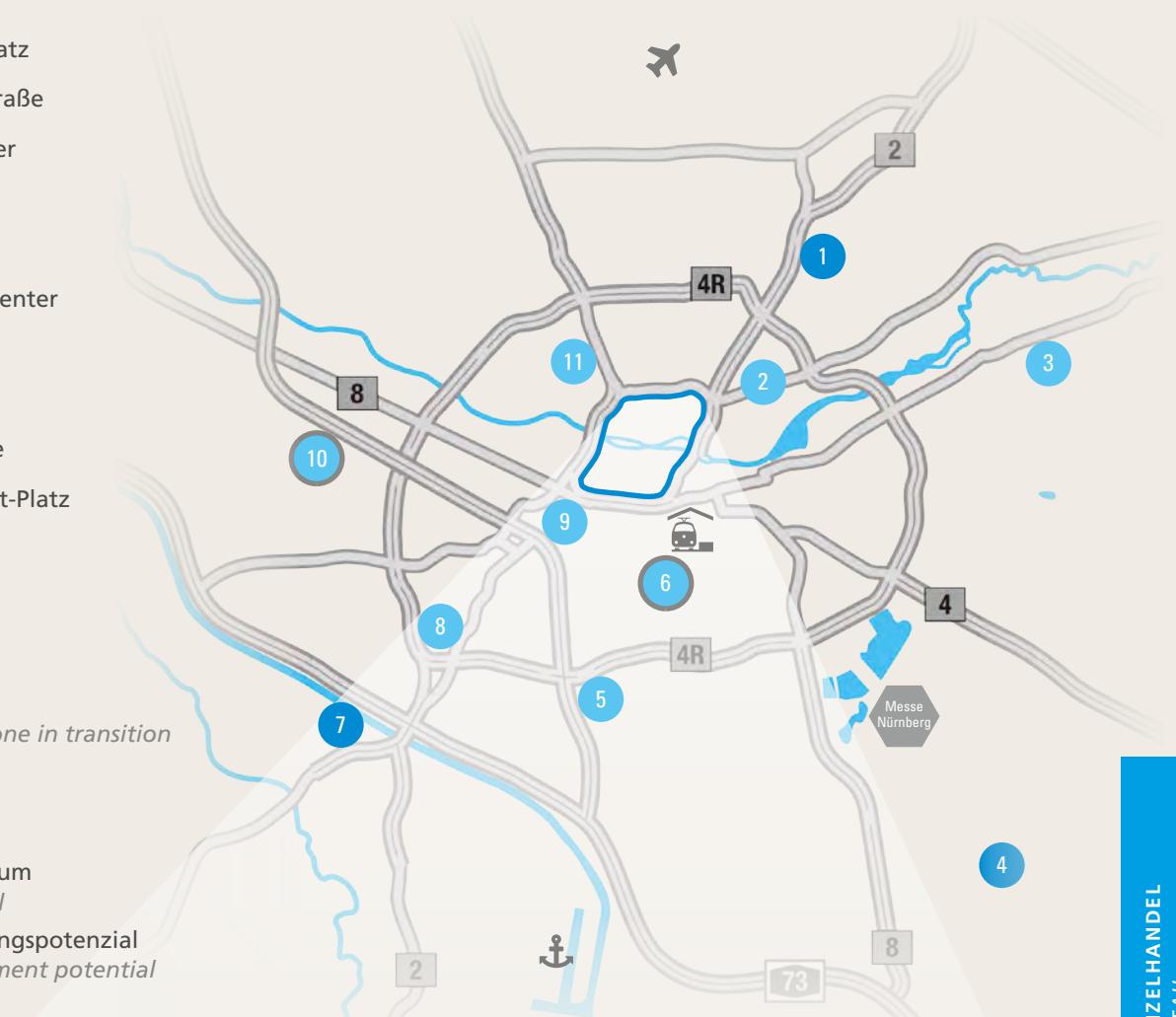
	< 120 m <sup>2</sup>	> 120 m <sup>2</sup>
<b>1A-Lage</b> <i>Prime location</i> z.B. e.g. Karolinenstraße, Königstraße (teilweise <i>partly</i> )	60 – 120 €/m <sup>2</sup>	35 – 50 €/m <sup>2</sup>
<b>1B-Lage</b> z.B. e.g. Königstraße (teilweise <i>partly</i> ), Kaiserstraße, Hauptmarkt	40 – 50 €/m <sup>2</sup>	25 – 40 €/m <sup>2</sup>
<b>1C-Lage</b> z.B. e.g. Vordere Sternsgasse, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz	16 – 25 €/m <sup>2</sup>	12 – 20 €/m <sup>2</sup>
<b>2A-Lage</b> z.B. e.g. Aufseßplatz, Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Stresemannplatz, Fürther Straße (teilweise <i>partly</i> )	10 – 12 €/m <sup>2</sup>	7 – 11 €/m <sup>2</sup>
<b>Einkaufszentrum</b> <i>Shopping Mall</i> Frankenzentrum, Mercado, Röthenbacher Einkaufszentrum	25 – 35 €/m <sup>2</sup>	12 – 22 €/m <sup>2</sup>

Datenquelle: Küspert & Küspert. Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten; Flächenangaben: erdgeschossige Verkaufsfläche nach gif.  
Rental Prices are net cold rents; area information defined as ground floor sales area according to gif.

# Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Nürnberg

Retail locations Nuremberg

- 1 Mercado
- 2 Stresemannplatz
- 3 Laufamholzstraße
- 4 Franken-Center
- 5 Dianaplatz
- 6 Aufseßplatz
- 7 Röthenbach Center
- 8 Geisseestraße
- 9 Plärrer
- 10 Fürther Straße
- 11 Friedrich-Ebert-Platz
  
- Altstadt
- 1A-Lage
- 1B-Lage
- 1A/1B-Lage zone in transition
- 1C-Lage
- 2A-Lage
- Einkaufszentrum  
*Shopping mall*
- mit Entwicklungspotenzial  
*with development potential*



## Objektbeispiele Industrie und Logistik

Object examples Industry and Logistics



© Krüger Consult GmbH, Architekten



Virnsberger Straße 2-4



27.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche



Union Investment Real Estate GmbH



Invest: 60 Mio. €



Neubauprojekt  
New construction project



Fertigstellung: 2026/2027  
Completion

## City-Logistik und Gewerbepark Nürnberg

Am Standort des früheren Fachmarktzentrums "Meister Areal" entsteht ein moderner City-Logistik-Hub. Das Projekt ist konsequent auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgerichtet. Ziel ist es, nahezu unabhängig von fossilen Brennstoffen zu sein. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage und innovative Heizsysteme aus regenerativen Quellen sind Kernelemente zur Erreichung dieses Ziels.

*A modern urban logistics hub is being developed on the site of the former "Meister Areal" retail park. The project is fully focused on sustainability and energy efficiency. The goal is to be virtually independent of fossil fuels. A powerful photovoltaic system and innovative heating systems from renewable sources are central to achieving this goal.*



© Omlor-Weigert Architekten und Generalplaner GmbH



Katzwanger Straße



18.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche



Siemens Energy Real Estate GmbH



Neubauprojekt  
New construction project



Fertigstellung: 2028  
Completion

## Moderne Großproduktionsstätte für Konverterstationen

Siemens Energy realisiert auf dem Gelände des "Nürnberger Trafowerks" ein innovatives Bauprojekt, das Nachhaltigkeit und moderne Bautechnologie vereint. Durch die Revitalisierung bestehender Hallen, den gezielten Rückbau alter Strukturen und den Bau neuer, funktionaler Gebäude entsteht eine energetisch optimierte Fertigungsstätte. Das Projekt setzt Maßstäbe in materialflussorientierter Planung und ökologischer Bauweise und stärkt den Standort nachhaltig.

*Siemens Energy is undertaking an innovative construction project at the transformer factory site in Nuremberg-Katzwanger Straße, blending sustainability with modern construction technology. By revitalising existing workshops, selectively dismantling old structures and constructing new, functional buildings, Siemens Energy has created an energy-optimised production facility. The project sets standards in material flow-orientated planning and ecological construction, securing the site's long-term viability.*

## Objektbeispiele Einzelhandel

Object examples Retail



© KIB Gruppe

Regensburger Straße 74

2.300 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

KIB Gruppe

Revitalisierung  
*Revitalization*

Fertigstellung: 2024  
*Completion*

### Revitalisierung einer Denkmalimmobilie für die Nahversorgung

Das neue Stadtquartier "Luitpoldviertel" bereichert mit einem Mix aus verschiedenen Wohnformen und gewerblicher Nutzung das gewachsene Umfeld. Der Rundbau aus den 1950er Jahren im Mittelpunkt des Quartiers wurde in aufwändiger Revitalisierung als Vollsortimenter neu nutzbar gemacht. Eine Bäckerei mit angeschlossenem Café ergänzt die einladende Quartiersplaza.

*The new urban quarter "Luitpoldviertel" enhances the established neighbourhood with a diverse mix of residential and commercial spaces. The round building from the 1950s at the heart of the neighbourhood was extensively revitalised and re-purposed as a full-range retailer. A bakery with an adjoining café completes the welcoming neighbourhood plaza.*



© AVENTOS Management GmbH

Witschelstraße

15.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

AVENTOS  
Management GmbH

Neubauprojekt  
*New construction project*

Fertigstellung: 2026  
*Completion*

### Zukunftsweisender Neubau für Handel und Mobilität

In direkter Nachbarschaft zum Dienstleistungs- und Gewerbequartier "PAOLO" entsteht in nachhaltiger Bauweise ein moderner Vollsortimenter mit angeschlossenem Parkhaus mit über 300 Stellplätzen. Das integrierte Handels- und Mobilitätskonzept ermöglicht vor Ort eine effiziente Flächennutzung und wertet die Infrastruktur im gesamten westlichen Stadtgebiet spürbar auf.

*In the immediate vicinity of the "PAOLO" service and commercial quarter, a modern full-range retailer with an adjoining multi-storey car park offering over 300 parking spaces is being built using sustainable construction methods. The integrated retail and mobility concept maximises use of the on-site space and significantly improves the infrastructure across the entire western part of the city.*

# WOHNEN

## RESIDENTIAL

Dank leistungsfähiger Infrastruktur, vielfältiger Freizeitangebote und einer stabilen Arbeitsmarktlage bietet Nürnberg eine deutlich überdurchschnittliche Lebensqualität – ein entscheidendes Argument für Eigennutzer und Kapitalanleger, hier in Wohnraum zu investieren. Die anhaltend starke Nachfrage spiegelt sich unmittelbar in den Mieten wider: Bei frei finanziertem Wohnraum zogen diese 2024 abermals an, nahezu unabhängig von Baujahr oder Lage. Das freut Vermieter und Investoren, stellt jedoch Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen vor Herausforderungen. Entlastung schafft hier der sozial orientierte Teil des Wohnungsmarkts, der der Einkommensorientierten Förderung (EOF) unterliegt. Beim Kauf von Wohnimmobilien zeigt sich ein differenziertes Bild: Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage verbilligten sich nach der Zinswende im Jahr 2022, ebenso Objekte des Individualwohnungsbaus (Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften) und Baugrundstücke. Eigentumswohnungen hingegen – ob zur Vermietung oder Eigennutzung – blieben preislich auch 2024 auf relativ hohem Niveau weitgehend stabil. Nur bei älteren Wohnungen waren über alle Lagequalitäten hinweg moderate Preisabschläge zu vernehmen.

Generell hat sich das Marktgeschehen zuletzt deutlich auf ältere Bestandsobjekte und deren Erhalt und Aufwertung verlagert. Hohe Neubaukosten und strenge Energieeffizienz- und Technikvorgaben bremsen den Neubau.

*Thanks to an efficient infrastructure, an extensive range of leisure activities and a stable labour market, Nuremberg offers its residents an above-average quality of life – a decisive argument for owner-occupiers and investors to invest in residential properties in the city. The ongoing strong demand is directly reflected in rents: In the case of privately financed residential properties, they increased again in 2024, almost regardless of the year of construction or location of the property. This obviously pleases landlords and investors but poses various challenges for households with low and medium incomes. In this case, help with rental costs is provided within the framework of social housing promotion, which is subject to the income-oriented subsidy (EOF). A differentiated picture emerges when purchasing residential real estate: Blocks of flats as a capital investment became cheaper after the reversal in interest rates in 2022, as did individual residential properties (detached and semi-detached houses) and building plots. The relatively high price of owner-occupied flats in contrast – whether for rental or owner-occupation – remained largely stable throughout 2024. Only older flats saw a moderate drop in price across all locations.*

*In general, market activity has recently shifted its focus towards older existing properties and their preservation and upgrading. High construction costs and strict energy efficiency and technology standards are slowing down new-build development.*



## Bodenwerte für Wohngrundstücke 2024

*Residential plot values*

Lage <i>Location</i>	Sehr gut <i>Very good</i>	Gut <i>Good</i>	Mittel bis einfach <i>Moderate to simple</i>
<b>Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke</b> <i>Detached/semi-detached plots</i>	830 – 1.350 €/m <sup>2</sup>	690 – 1.200 €/m <sup>2</sup>	440 – 890 €/m <sup>2</sup>

## Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand 2024 (kein Neubau)

*Purchase prices for existing residential properties (no new buildings)*

Lage <i>Location</i>	Sehr gut <i>Very good</i>	Gut <i>Good</i>	Mittel bis einfach <i>Moderate to simple</i>
<b>Freistehende Häuser</b> <i>Detached houses</i>	800.000 – 1.550.000 €	530.000 – 740.000 €	520.000 – 680.000 €
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b> <i>Semi-detached and terraced properties</i>	480.000 – 940.000 €	360.000 – 630.000 €	370.000 – 550.000 €

## Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2024

*Purchase prices for owner-occupier apartments*

	Neu <i>New</i>	Bestand <i>Existing</i>
<b>Eigentumswohnungen</b> <i>Owner-occupier apartments</i>	4.850 – 8.500 €/m <sup>2</sup> Ø 6.150 €/m <sup>2</sup>	2.750 – 4.450 €/m <sup>2</sup> Ø 3.350 €/m <sup>2</sup>

## Wohnungsmieten 2024

*Apartment rents*

Mieten (Neuvermietung)* <i>Rents (New rentals)*</i>	Einfache Lage <i>Simple location</i>	Gute Lage <i>Good location</i>	Sehr gute Lage <i>Very good location</i>
<b>Neubau (Erstbezug oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren) New buildings (First tenant or core redevelopment within last 10 years)</b>	12,50 – 17,90 €/m <sup>2</sup> Ø 14,00 €/m <sup>2</sup>	13,10 – 18,70 €/m <sup>2</sup> Ø 15,20 €/m <sup>2</sup>	13,60 – 19,00 €/m <sup>2</sup> Ø 14,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Bestandsbau (10 – 50 Jahre) Existing properties (10 – 50 years)</b>	10,00 – 14,40 €/m <sup>2</sup> Ø 12,60 €/m <sup>2</sup>	11,00 – 16,70 €/m <sup>2</sup> Ø 12,50 €/m <sup>2</sup>	12,20 – 14,00 €/m <sup>2</sup> Ø 13,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Altbau (&gt; 50 Jahre) Old buildings (&gt; 50 years)</b>	8,80 – 12,20 €/m <sup>2</sup> Ø 11,00 €/m <sup>2</sup>	10,20 – 13,00 €/m <sup>2</sup> Ø 11,50 €/m <sup>2</sup>	10,80 – 13,30 €/m <sup>2</sup> Ø 12,20 €/m <sup>2</sup>

\*Mietpreise bei Neuvermietung für Wohnungen ab 35 m<sup>2</sup>, unmöbliert. Prices for new rentals, unfurnished apartments > 35 m<sup>2</sup>.

## Objektbeispiele Wohnen Object examples Residential



© wbg Nürnberg

- Zürcher Straße
- 32.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH
- Neubauprojekt  
*New construction project*
- Fertigstellung: 2027  
*Completion*

### Urbanes Zentrum Zürcher Straße

In Großreuth bei Schweinau entsteht das „Urbane Zentrum Zürcher Straße“ mit etwa 180 Wohnungen, davon rund 100 öffentlich gefördert, sowie Gewerbeträßen, Quartiersgarage und einer Kita. Das Projekt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn und zum Zürcher Park setzt auf Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung und Photovoltaik.

*In Nuremberg-Schweinau, the "Urban Centre Zürcher Strasse" is under development, featuring about 180 flats, around 100 of which are publicly subsidised, alongside commercial spaces, a neighbourhood garage and a daycare centre. Located near the underground station and Zürcher Park, the project focuses on building exterior greenery, rainwater harvesting and photovoltaics.*



© Kreativbüro Frank Schneider

- Roonstraße 19-25 / Himpfelhofstraße 13
- 26.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- IMPACT Real Estate GmbH
- Revitalisierung  
*Revitalization*
- Fertigstellung: 2027  
*Completion*

### Novartis Quartier

Am früheren Hauptsitz des Pharmakonzerns Novartis entsteht ein urbanes Quartier mit über 400 Wohnungen, Kita und Supermarkt. Die Umwandlung des Bürokomplexes als gemischtes Quartier mit Angebotsformen für mehrere Generationen setzt aufgrund ihrer Dimension Maßstäbe im Umgang mit Bestandsgebäuden und für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

*An urban neighbourhood with over 400 flats, a daycare centre and a supermarket is taking shape at the former headquarters of the pharmaceutical company Novartis. The transformation of the office complex into a mixed-use, multi-generational neighbourhood sets new benchmarks for adaptive reuse of existing buildings and sustainable urban development due to its dimensions.*

## Objektbeispiele Wohnen

### Object examples Residential



© steidle architekten

-  Von-der-Tann-Straße 30
-  18.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
-  Investa Development GmbH
-  Neubauprojekt  
*New construction project*
-  Fertigstellung: 2027  
*Completion*

### Das Tann

Auf dem Gelände des ehemaligen Siemens-Campus an der Von-der-Tann-Straße werden im ersten Bauabschnitt 200 Mietwohnungen realisiert, davon über 70 einkommensorientiert geförderte Wohnungen. In modularer Bauweise und mit DGNB Gold-Nachhaltigkeitszertifizierung entsteht eine zukunftsweisende Symbiose aus urbanem Wohnen und – begünstigt durch die direkte Lage am Westpark – hoher Lebensqualität.

*On the former Siemens campus on Von-der-Tann-Strasse, the first construction phase will deliver 200 rental flats, more than 70 income-based subsidised units. With its modular design and DGNB Gold sustainability certification, the project creates a pioneering blend of urban living and high quality of life – enhanced by its direct proximity to Westpark.*



© AWO Kreisverband Nürnberg e.V.

-  Geisseestraße 25-29
-  10.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
-  AWO Kreisverband  
Nürnberg e.V.
-  Neubauprojekt  
*New construction project*
-  Fertigstellung: 2025  
*Completion*

### Generationenübergreifendes Wohnen im "Lebenszentrum"

Das AWO Lebenszentrum Nürnberg bietet Mietwohnungen in zentraler Lage, teils barrierefrei, und ist Vorreiter für inklusives und generationenübergreifendes Wohnen. Der Komplex umfasst zudem eine Langzeitpflegeeinrichtung, eine Tagespflege und eine Kindertageseinrichtung.

*AWO Lebenszentrum Nürnberg offers centrally located rental flats, some of which are fully accessible, and serves as a perfect model for inclusive, intergenerational living. The complex also includes a long-term care facility, a daycare centre and a childcare facility.*

# INVESTMENT

## INVESTMENT

Institutionelle Investoren und professionelle Privatanleger realisierten am Nürnberger Investmentmarkt 2024 ein Transaktionsvolumen von 640 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Verdopplung. Gleichwohl lag das Ergebnis 42 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt (2015 - 2024). Positiv zu werten ist, dass großvolumige Deals 2024 wieder häufiger zu beobachten waren. Diese umfassen seit etwa zwei Jahren auch wieder gewerblich genutzte Objekte, so etwa im Segment Bildung/Soziales/Gesundheit einen Neubau im Nürnberger Westen für rund 110 Millionen Euro. Weitere bedeutende Abschlüsse ergaben sich durch den Verkauf von neuen Wohnprojekten für 60 und 47 Millionen Euro sowie von Bestandsobjekten in den Bereichen Einzelhandel, Industrie und Logistik sowie Büro in der Größenklasse 24 bis 36 Millionen Euro. Die Kaufpreisfaktoren indes sanken im Vergleich zum Vorjahr quasi über alle gewerblichen Segmente hinweg. Anfangsrenditen stiegen entsprechend. Vergleichsweise konstant hielten sich Kaufpreisfaktoren im Segment Wohnen: Bei neuen, hochwertigen Projekten mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum ermöglichten sie Anfangsrenditen im mittleren 3-Prozent-Bereich, bei sanierungsbedürftigen Altbauten bis 5,8 Prozent.

Dominiert wurde das Marktgeschehen 2024 auf der Käuferseite von Immobiliengesellschaften wie Family-Offices oder Wohnungsunternehmen. Mit gut 200 Millionen Euro waren sie für ein Drittel des Ankaufsvolumens verantwortlich. Ähnlich stark agierte die Gruppe der Eigennutzer, was maßgeblich auf mehrere Ankäufe der öffentlichen Hand – darunter ein Großabschluss von über 100 Millionen Euro – zurückzuführen war. Verkäuferseitig bildeten Projektentwickler mit 440 Millionen Euro Transaktionsvolumen die mit Abstand größte Akteursgruppe.

*Institutional investors and professional private investors accounted for a transaction volume of EUR 640 million on the Nuremberg investment market in 2024. This is double the previous year's figure. Nevertheless, the result was still 42 per cent below the 10-year average (2015 - 2024). A positive development in 2024 was the increased frequency of large-scale deals. For about two years now, such deals have once again included commercial properties; for example, a new-build property in the education/social/health segment in the west of Nuremberg achieved a transaction volume of around EUR 110 million. Other notable transactions included the sale of new residential projects for EUR 60 million and EUR 47 million, along with existing properties in the retail, industrial, logistics and office sectors, which sold for between EUR 24 million and EUR 36 million. However, purchase price factors fell compared to the previous year across basically all commercial segments. Initial yields rose accordingly. Purchase price factors in the residential segment remained comparatively constant: For new, high-quality projects that included a portion of subsidised residential properties, initial yields reached the mid-3 per cent range, while older buildings in need of renovation offered yields of up to 5.8 per cent.*

*Market activity on the buyer side in 2024 was dominated by real estate firms, such as family offices and housing companies. Accounting for approximately EUR 200 million, they were responsible for one third of the total purchase volume. The owner-occupier group was similarly robust, largely driven by several public sector acquisitions – including one major deal worth over EUR 100 million. On the seller side, project developers accounted for a transaction volume of EUR 440 million and were by far the largest stakeholders.*



## Eckdaten zum Immobilien-Investmentmarkt 2024

*Real estate investment market in figures*

	2024	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Transaktionsvolumen <i>Transaction volume</i>	640 Mio.	+ 100,6 %
Spitzenrendite Büro <i>Top yield offices</i>	5,3 %	+ 60 bp
Spitzenrendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1A-Lage) <i>Top yield retail (outlet in prime location)</i>	4,1 %	+/- 0 bp*
Spitzenrendite Industrie & Logistik <i>Top yield industrial &amp; logistics</i>	6,7 %	+ 230 bp
Spitzenrendite Wohnen <i>Top yield residential</i>	3,2 %	+ 30 bp

\*Eine aktualisierte Brutto-Spitzenrendite für Einzelhandel kann mangels Transaktionsvolumen für 2024 nicht ausgewiesen werden.  
Due to an insufficient volume of transactions, an updated gross prime yield for retail cannot be reported for 2024.

## Transaktionsvolumen 2015 - 2024 (in Mrd. €)

*Transaction volume (in billion €)*



Volumen der institutionellen Immobilienverkäufe.  
Volume of institutional real estate sales.



Weiterführende Informationen finden Sie im Marktbericht  
Immobilieninvestments Nürnberg 2025 unter  
[www.wirtschaft.nuernberg.de](http://www.wirtschaft.nuernberg.de).  
More detailed information is provided in the Real Estate  
Investment Market Report Nuremberg 2025, available on  
[www.economy.nuernberg.de](http://www.economy.nuernberg.de).

# IHRE ANSPRECHPERSONEN

## YOUR CONTACTS

### Wirtschaftsförderung Nürnberg

*City of Nuremberg Office for Economic Development*

**Dr. Susanne Hoffmann**      **Dienststellenleitung** *Head of Department*

**Christian Korinth**      **Investorenbetreuung** *Investor service*

**Bernd Schostok**      **Wirtschaftsdaten** *Economic data*

Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg | +49 (0)911 / 2 31-29 98 | [wirtschaft@stadt.nuernberg.de](mailto:wirtschaft@stadt.nuernberg.de)

### Impressum

#### *Imprint*

**Herausgabe** *Published by* Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat  
*Department for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg*

#### **Daten-/Kartenquelle** *Data/Maps*

Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg; Bodenwerte basieren auf Marktbeobachtungen und Recherchen von Küspert & Küspert unter Einbeziehung der Erhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg.

Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nuremberg, *Land values are based on market observations and research conducted by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, taking into account the surveys of the expert committee for property values in the City of Nuremberg.*

**Gestaltung** *Design* nuts communication GmbH

**Druck** *Print* Norisdruck - Hobner & Herdl GdbR, Nürnberg

**Fotos** *Photos* Titelbild *Cover* © Stefan Meyer, Porträt Dr. Andrea Heilmaier © Peter Spängler, Marktsegment Büro © Axel Eisele, Marktsegment Einzelhandel © Christine Dierenbach / Stadt Nürnberg, Marktsegment Industrie & Logistik © Christine Dierenbach / Stadt Nürnberg, Marktsegment Wohnen © SeanPavonePhoto, Investmentmarkt „The Q“ © Pulschlag network GmbH

**Auflage** *Edition* 500

**Stand** *As of* Juli *July* 2025

### Haftungsausschluss

#### *Disclaimer of liability*

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben.

Die Nutzerinnen und Nutzer dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferates der Stadt Nürnberg © 2025. Alle Rechte vorbehalten.

*The Department for Economic Affairs and Science assumes no guarantee or liability of any kind for the information provided and makes no claim to its completeness or accuracy.*

*Users of this report must verify the correctness of the information on their own. This report is copyrighted by the Department for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg © 2025.*

# NÜRNBERG IN ZAHLEN

## NUREMBERG IN FIGURES

**25.000**



Unternehmen  
Companies

**640**



Mio. Euro  
Transaktionsvolumen  
million euros  
Total transactions volume



**Top**

Lage  
Location

in Deutschland  
und Europa  
in Germany and Europe

Büroflächenbestand  
Office Space

**4,1** 

Mio. m<sup>2</sup>  
million m<sup>2</sup>

**546.000**

Einwohner in Nürnberg  
Inhabitants in Nuremberg



**167**



Mrd. Euro  
billion euros

**53**



Forschungs-  
einrichtungen  
in der Region  
Research institutes

**3,6** Mio. million

Einwohner Metropolregion Nürnberg  
Inhabitants Nuremberg Metropolitan Region



**322.000**

Beschäftigte am Arbeitsort  
Stand Juni 2024

Employees at their place of work  
as of June 2024

Größtes trimodales Logistikzentrum  
Süddeutschland im Hafengebiet

Largest trimodal logistics center  
in Southern Germany in the port area



**1**  
No.

**337** Hektar Gesamtfläche  
Hectares total area

Berufspendler nach Nürnberg  
Stand Juni 2023

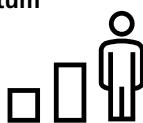
Commuters to Nuremberg  
as of June 2023



**196.000**

Beschäftigungswachstum  
(letzte 5 Jahre)

Employment growth  
(within 5 years)



**2,8%**

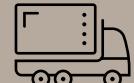
NürnbergMesse

Largest exhibition  
company



Überdurchschnittliche  
Exportquote

Outstanding high  
export ratio



**Top 10** in Europa  
**Top 15** in der Welt

**55%**



No.1

Beliebtester Flughafen Deutschlands  
Germany's most popular airport

BIP GDP



**35**

Mrd. Euro  
billion euros

**13%**

BIP-Zuwachs  
(letzte 5 Jahre)  
Growth of GDB  
(within 5 years)



