



In Zusammenarbeit mit
In cooperation with



KÜSPERT&KÜSPERT
Immobilienberatung

MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2026

MARKET REPORT REAL ESTATE 2026

GRUßWORT

WELCOME TO NUREMBERG



Liebe Leserinnen und Leser,
Dear Reader,

die herausfordernde Gesamtsituation auf den Immobilien- und Investmentmärkten bestand auch 2025 fort. Weltpolitische Spannungen, konjunkturelle Unsicherheiten und teure Kredite dämpften ein weiteres Jahr in Folge die Investitionsneigung. Doch auch wenn diese Faktoren an Nürnberg nicht spurlos vorbeigingen: Die vielfältigen Standortqualitäten Nürnbergs sorgten dafür, dass in Nürnberg weiterhin zukunftsgerichtete Neubauprojekte realisiert und erfolgreich vermarktet werden. Es entstehen Quartiere mit vielfältigem Wohnraumangebot, innovative Campusprojekte, moderne Hallenbauten sowie Standorte für den Mittelstand und das Handwerk. Auch Potenziale zur Modernisierung, Revitalisierung oder Neustrukturierung werden erkannt und sinnvoll genutzt. Der vorliegende Marktbericht stellt eine Reihe aktueller Projektentwicklungen vor. Ich danke allen, die mit Expertise und Gestaltungswillen dazu beitragen, Nürnberg als attraktiven Immobilienstandort weiterzuentwickeln. Ihr Engagement schafft wichtige Grundlagen für Unternehmensansiedlungen und attraktiven Wohnraum – und damit für Wertschöpfung und Lebensqualität in Nürnberg.

Die Rahmenbedingungen für weiteres Engagement am Standort Nürnberg sind ausgesprochen gut. Neben einer seit Jahren positiven demographischen Entwicklung und der verkehrsgünstigen Lage punktet der Wirtschaftsstandort Nürnberg vor allem durch seine ausgezeichnete Wissens- und Innovationsinfrastruktur mit Schwerpunkten in den zentralen Zukunftsfeldern Künstliche Intelligenz, Energie- und Antriebstechnik, Mikroelektronik, Automatisierung und Medizintechnik. Ein ausgewogener Branchenmix aus Industrie, Mittelstand, Dienstleistungen und Digitalwirtschaft sorgt zudem für Krisenfestigkeit und kontinuierliches Beschäftigungswachstum. Vielfältige Investitionen in die Innenstadt stärken deren Attraktivität als Einkaufs- und Erlebnisort. Mit dem vorliegenden Marktbericht und seinen immobilienwirtschaftlichen Kenndaten geben wir Unternehmen, Investoren und Analysten verlässliche Entscheidungsgrundlagen an die Hand. Die Daten wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet. Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

The overall situation on the real estate and investment markets remained challenging in 2025. Global political tensions, economic uncertainties and elevated borrowing costs continued to dampen investment activity for a second consecutive year. Although Nuremberg also felt the effects of these factors: The many qualities Nuremberg's location has to offer supported the continued delivery and successful marketing of innovative new-build projects. New neighbourhoods are emerging, offering a diverse mix of housing, innovative campus projects, modern multi-purpose facilities and premises for small and medium-sized businesses as well as trade specialists. Opportunities for modernisation, revitalisation or restructuring are also being identified and seized effectively. This Market Report offers a summary of the latest project developments. My sincere thanks go to everyone who, through their expertise and creativity, is helping to enhance Nuremberg's appeal as a real estate location. Their commitment is essential for attracting businesses and developing attractive residential properties – ultimately creating lasting value and improving the quality of life in Nuremberg.

The conditions for further commitment to Nuremberg are extremely favourable. Alongside years of positive demographic development and excellent transport links, Nuremberg distinguishes itself as a business location through its outstanding knowledge and innovation infrastructure, particularly in the future-oriented fields of artificial intelligence, energy and drive technologies, microelectronics, automation and medical technology. A well-balanced mix of sectors encompassing industry, small and medium-sized enterprises, services and the digital economy also guarantees resilience in times of crisis while supporting sustained employment growth. An array of investments in the city centre helps boost its appeal as a vibrant location for shopping and leisure activities. This Market Report, along with its key real estate data, provides companies, investors and analysts with a solid foundation for making informed decisions. The data was gathered and evaluated by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. I hope that you find it an interesting read.

Dr. Andrea Heilmaier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin der Stadt Nürnberg

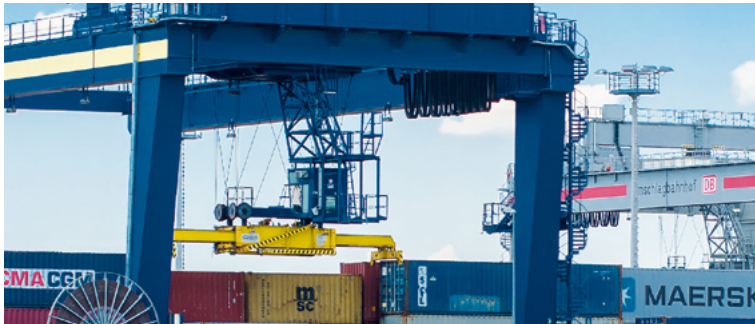
Deputy Mayor for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg



BÜRO UND SCIENCE

*OFFICE AND
SCIENCE*

BÜRO UND SCIENCE
OFFICE AND SCIENCE



INDUSTRIE UND LOGISTIK

*INDUSTRY
AND LOGISTICS*

INDUSTRIE UND LOGISTIK
INDUSTRY AND LOGISTICS



WOHNEN

RESIDENTIAL

WOHNEN
RESIDENTIAL



EINZELHANDEL

RETAIL

EINZELHANDEL
RETAIL



INVESTMENT

INVESTMENT

INVESTMENT
INVESTMENT

BÜRO UND SCIENCE

OFFICE AND SCIENCE

Im Jahr 2025 wurden rund 92.000 m² Bürofläche neu vermietet. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Flächenumsatz damit um ca. 24 %. Die Nachfrage richtete sich weiterhin – dem bundesweiten Trend entsprechend – größtenteils auf moderne und hochwertige Büroflächen in sehr guten Lagen. Ältere Büroeinheiten und Flächen jenseits der Top-Lagen wurden auch 2025 wenig nachgefragt: Nur 12 % des Flächenumsatzes entfielen auf Büros, die vor 30 Jahren und mehr errichtet wurden.

Da es im Zentrum Nürnbergs aufgrund der Standorttreue der Unternehmen kaum Fluktuation gab, waren hier nur wenige Optionen für Neuvermietungen gegeben. Aufgefangen wurde ein großer Teil der Nachfrage in gut angebundenen, größeren Bürozentren außerhalb des Stadtkerns. Auf sie entfielen gut zwei Drittel des Büroflächenumsatzes.

Erstmals seit Jahren wurde in Nürnberg wieder ein Großabschluss oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke erzielt. Die Anmietung von rund 14.000 m² Bürofläche in einer Projektentwicklung am Kohlenhof durch ein Infrastrukturunternehmen zeigt, dass Büros weiterhin wichtige Arbeitsorte sind und unterstreicht gleichzeitig die Bedeutung Nürnbergs als Arbeitsmarktzentrum für die Region.

Im Wesentlichen getrieben durch die unverändert hohen Anforderungen an Büroimmobilien in puncto Nachhaltigkeit, Flexibilität und Neuwertigkeit erhöhte sich die Spitzenmiete im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 8,6 % auf den Rekordwert von 20,20 Euro/m². Auch die Durchschnittsmiete erreichte mit 13,50 Euro/m² ihren bisherigen Höchststand. Die immer geringer werdende Nachfrage nach unsanierten Bestandsflächen sowie Flächenreduzierungen und -konsolidierungen auf Nutzerseite wirkten sich auch in Nürnberg spürbar auf die Leerstandsquote aus. Diese erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 7,1 % auf 10,3 %, wobei die Steigerungsrate dem bundesweiten Trend entspricht. In der Konsequenz rückten zum einen umfassende Modernisierungen des Bestands, zum anderen Umnutzungs- und Quartiersentwicklungsstrategien für veraltete Bürohäuser – häufig in Richtung Wohnnutzungen – in den Fokus von Eigentümern und Entwicklern. Neue Perspektiven für ältere Büroimmobilien kommen außerdem aus dem Sondersegment der Wissenschafts- und Hochschulimmobilien. Der Ausbau bzw. die Erweiterungen der Technischen Universität Nürnberg (UTN), der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm und des Fraunhofer Instituts für Integrierte Schaltungen IIS wirken als Impulsgeber und neue Nachfrageanker für klassische Bürostandorte und Businessparks.

In 2025, roughly 92,000 m² of office space was leased for the first time. The year-on-year take-up increased by approx. 24 %. In line with the current nationwide trend, demand remained focused primarily on modern, top-quality office space in prime locations. Demand for older office units and spaces away from the prime locations was also low in 2025. Offices constructed 30 or more years ago accounted for just 12 % of the total take-up.

As companies showed strong loyalty to their existing locations, turnover in Nuremberg's city centre was minimal, which left few opportunities for new leases. A considerable share of demand was met by well-linked, large office complexes located outside the city centre. These locations accounted for a good two-thirds of office take-up.

For the first time in years, a major deal exceeding the 10,000 m² mark was concluded in Nuremberg. The leasing of around 14,000 m² of office space as part of a project development at Kohlenhof by an infrastructure firm demonstrates that offices remain key workplaces while also highlighting Nuremberg's importance as a labour market hub for the wider region.

Driven primarily by the continued high demands placed on office real estate in terms of its sustainability, flexibility and modernity, top rents rose year-on-year by 8.6 % in 2025, reaching a record high of €20.20 per m². The average rent also rose to an all-time high of 13.50 per m². The steadily declining demand for non-refurbished existing premises along with downsizing and consolidation among users also had a noticeable impact on vacancy rates in Nuremberg. These rates climbed from 7.1 % to 10.3 % year on year, although the rate of increase is in line with the nationwide trend. Consequently, owners and developers increasingly focused on the comprehensive modernisation of existing properties, as well as on conversion and neighbourhood development strategies for older office buildings – often for residential use. New perspectives for older office real estate are also emerging from the specialised segment of science and higher education real estate. Expansion and development of the University of Technology Nuremberg (UTN), Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm (the Ohm), and the Fraunhofer Institute for Integrated Circuits IIS act as catalysts and stimulate renewed demand for traditional office locations and business parks.

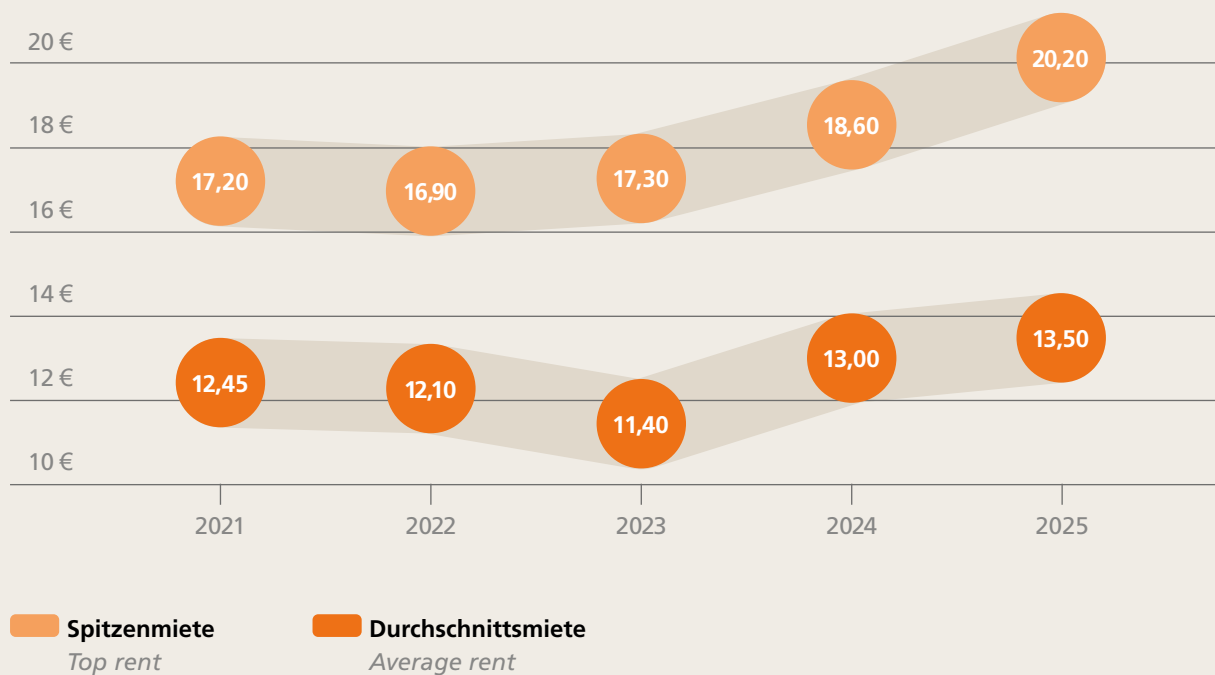
Eckdaten zum Bürovermietungsmarkt 2025

Office rental market figures

	2025	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Flächenumsatz <i>Floor-space turnover</i>	92.000 m²	+ 24,3 %
Spitzenmiete <i>Top rent</i>	20,20 €/m²	+ 8,6 %
Durchschnittsmiete <i>Average rent</i>	13,50 €/m²	+ 3,8 %
Leerstandsquote <i>Vacancy level</i>	10,3 %	+ 320 bp
Fertigstellungen <i>Completions</i>	11.000 m²	- 26,7 %
Flächenbestand <i>Total inventory</i>	ca. 4.135.000 m²	+ 0,27 %

Büromieten 2021 – 2025

Office rents



Büromieten 2025 nach Gebäudealter und Lage

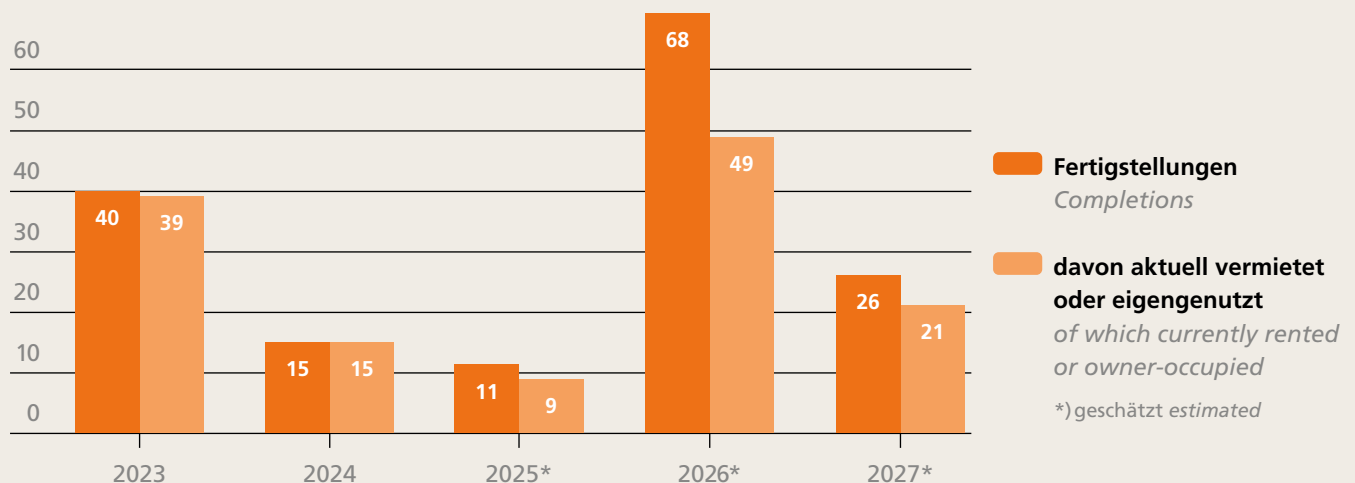
Office rents by building age and location

Gebäudealter Building age	Innerstädtische Büroagglomeration City centre office agglomeration	Sonst. Büroagglomerationen Business Parks	Stadtteillagen District locations
Durchschnitt <i>Average</i>	14,90 €* 14,90 €	14,00 €	12,90 €
Neubau / Kernsanierung (letzte 10 Jahre) <i>New construction / core renovation (within 10 years)</i>	15,00 – 17,20 €* 15,00 €	15,00 – 20,50 €	14,25 – 15,50 €
Bestand (10 – 30 Jahre) <i>Property (10 – 30 years)</i>	13,30 – 16,20 €* 13,30 €	11,25 – 16,70 €	11,00 – 14,00 €
Altbau (> 30 Jahre) <i>Old buildings (> 30 years)</i>	14,50 – 15,50 €* 14,50 €	11,00 – 12,50 €	10,50 – 13,00 €

*Mangels Vertragsabschlüssen im Jahr 2025 im Bereich innerstädtischer Büroagglomeration werden für dieses Gebiet die Vorjahreswerte übernommen. In the absence of 2025 contracts in the area of high city centre office agglomeration, the previous year's values are adopted in this area.

Fertigstellungen Bürofläche (in 1.000 m²)

Completed office space (in 1,000 m²)



Bodenwerte 2025 für Grundstücke mit (überwiegender) Büronutzung

Land values for plots with (primarily) office usage

Innerstädtische Büroagglomeration <i>city centre office agglomeration</i>	1.400 – 2.600 €/m²
Sonstige Büroagglomerationen <i>Business Parks</i>	380 – 1.200 €/m²
Stadtteillagen (in innerstädtischen Mischgebieten auch deutlich höher) <i>District locations (also significantly higher in city-centre mixed-use areas)</i>	1.250 – 1.900 €/m²

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 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 Laufertorgraben
- 16 Rathenauplatz
- 17 Forchheimer- / Pretzfelder Straße
- 18 Marienberg- / Hugo-Junkers-Straße



Innerstädtische
Büroagglomeration
city centre office agglomeration

Bürofläche Office space

- > 25.000 m²
- > 50.000 m²
- > 100.000 m²



Standorte mit
Entwicklungspotenzial
Locations with development
potential

Büroagglomerationen sind durch
Büronutzung geprägte Standorte mit
mindestens 25.000 m² vermietbarer
Bürofläche und einem Eigennutzeranteil
von weniger als 50 %.

Office agglomerations are locations
characterised by office use with at least
25,000 m² of rentable office space and an
owner-occupier share of less than
50 per cent.



Objektbeispiele Büro

Object examples Office



© Aurelis Real Estate / Bloom

-  Sophie-Germain-Straße 1a
-  14.500 m² Gesamtfläche
-  Aurelis Real Estate
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2027
Completion

Kargo 3

Am Kohlenhof entsteht mit Kargo 3 ein modernes Bürogebäude in urbaner und hervorragend angebundener Lage. Der sechsgeschossige Neubau wurde langfristig an die Deutsche Bahn AG vermietet und verbindet neueste Gebäudestandards mit markanter Architektur. Die Planung nach DGNB-Goldstandard unterstreicht den hohen Anspruch an Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit des Projekts.

Kargo 3, a modern office building, is currently under construction at Kohlenhof in an urban location that boasts excellent transport links. Leased to Deutsche Bahn AG on a long-term basis, the six-storey new build combines contemporary building standards with striking architectural design. Planning compliance in line with the DGNB Gold Standard underlines the project's strong commitment to quality, efficiency and sustainability.



© Ondřej Tomášek – VIZE

-  Nordostpark 120-124
-  20.000 m² Gesamtfläche
-  Rüstig Immobilien Gruppe
-  Invest 70 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2029
Completion

Campus Nordostpark

Der Campus Nordostpark entsteht an markanter Eingangslage des Nordostparks und umfasst eine Gesamtfläche von über 40.000 m². Das Mixed-Use-Konzept des Abschnitts NOP 120-124 vereint moderne Büroflächen mit Lebensmitteleinzelhandel als zentralem Baustein und Ankermieter sowie Angeboten aus den Bereichen Gesundheit, Gastronomie und Hotellerie. Es schafft nachhaltigen Mehrwert für die Weiterentwicklung des Technologie- und Businessparks und das sich entwickelnde KI-Cluster rund um das Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen IIS und die Technische Universität Nürnberg.

Situated at a prominent entrance location to Nordostpark, the campus project is taking shape across a total area of more than 40,000 m². Section NOP 120-124 follows a mixed-use concept that combines modern office space with food retail as its central component, alongside healthcare, catering and hospitality services. It generates lasting added value for further development of the technology park as well as the emerging AI cluster centred around the Fraunhofer IIS and the University of Technology Nuremberg (UTN).

Objektbeispiele Wissenschaft

Object examples Science



© rendertaxi GmbH

 Dr.-Luise-Herzberg-Straße

 3.700 m² Gesamtfläche

 Technische Universität Nürnberg

 Neubauprojekt
New construction project

 Fertigstellung 2027
Completion

BÜRO UND SCIENCE
OFFICE AND SCIENCE

Learning Hub: Neuer Baustein für den Campus der UTN

Die Technische Universität Nürnberg (UTN) erweitert ihren Campus in Lichtenreuth um den Learning Hub. Das Gebäude ist das erste Bauprojekt der UTN in eigener Bauherrenschaft und bildet einen zentralen Baustein der weiteren Campuserweiterung. Es vereint moderne Lehr- und Lernflächen mit Active Learning Classrooms, Gruppenarbeitsräume, eine Cafeteria sowie offene Kommunikationsbereiche.

The University of Technology Nuremberg (UTN) is expanding its campus in Lichtenreuth with the Learning Hub. The building is UTN's first construction project as the principal contractor and forms a key component for further development of the campus. It combines modern teaching and learning spaces with active learning classrooms, group study rooms, a cafeteria and open communal areas.



© Aurelis Real Estate, Werner Huthmacher

 Sophie-Germain-Straße 10

 13.500 m² Bruttogrundfläche

 KGAL-Gruppe,
Projektentwicklung: Aurelis Real Estate

 Neubauprojekt
New construction project

 Fertigstellung 2024
Completion

Güterwerk

Das Güterwerk bietet mit zeitgemäßen Arbeitswelten und industriell inspirierter Architektur ein attraktives Umfeld für namhafte Unternehmen aus dem Medizin- und Gesundheitswesen sowie dem Bildungssektor. Dank seiner ESG-Qualitäten – eine DGNB-Gold-Zertifizierung ist beantragt – erfüllt das Gebäude hohe Anforderungen an nachhaltiges Bauen. Als Teil des Kohlenhofs befindet es sich an einem der dynamischsten Businessstandorte Nürnbergs mit zentraler Lage und ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Featuring modern working environments and industrial-inspired architecture, Güterwerk offers an appealing location for leading companies in the medical, healthcare and education sectors. Thanks to its ESG qualities – supported by an application for DGNB Gold certification – the building meets the high standards of sustainable construction. Situated within Kohlenhof, it sits in one of Nuremberg's most dynamic business districts and benefits from a central location and excellent transport links.

INDUSTRIE UND LOGISTIK

INDUSTRY AND LOGISTICS

Nürnberg profitiert im Segment der Industrie- und Logistikimmobilien von seiner verkehrsgeografisch günstigen Lage innerhalb Europas und der exzellenten Anbindung an die überregionalen Verkehrsnetze auf Straße, Schiene, Wasser und Luft. Entsprechend stark werden moderne Lager- und Umschlagsflächen von Logistikdienstleistern, Handelsunternehmen und dem E-Commerce nachgefragt.

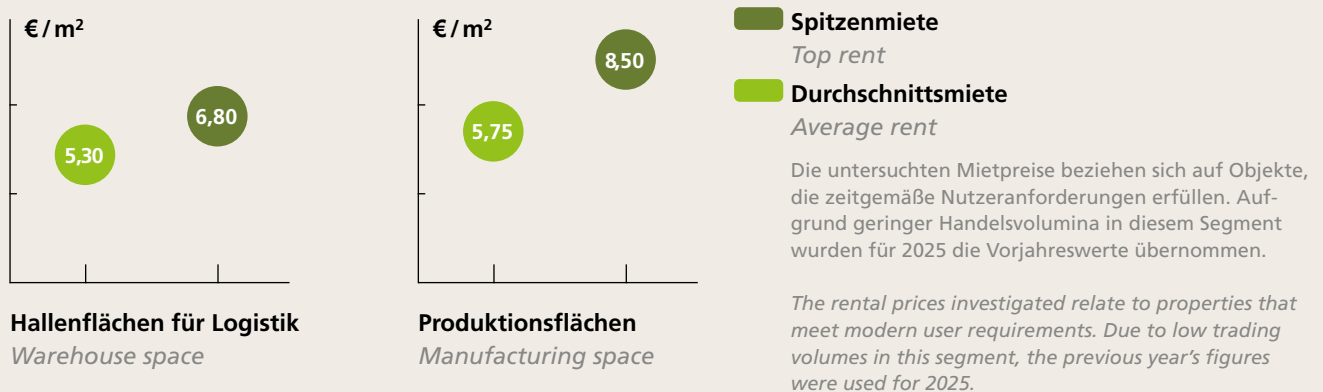
Trotz geopolitischer Risiken und Störungen im globalen Export- und Liefergeschehen zeigte sich das Nutzungssegment in Nürnberg im Jahr 2025 stabil. Das Kaufpreisniveau blieb weitgehend konstant. Primär standen Bestandsimmobilien höheren Alters im Angebot, während hochwertige Neubauten mangels Angebots am Markt kaum präsent waren. Speziell in diesem Segment wird das Potenzial älterer Flächen für Revitalisierungsprojekte und Neustrukturierungen intensiv genutzt. Dabei entstehen neue Gewerbeparks, Produktionshallen und Lager- und Logistikkonzepte, die u.a. den aktuellen Nutzeranforderungen an ESG-Konformität, Effizienz und Flexibilität entsprechen.

In the industrial and logistics real estate segment, Nuremberg's advantages stem from its strategic location within Europe as a transportation hub and its excellent connectivity to regional transport networks by road, rail, water and air. Consequently, there is huge demand for state-of-the-art warehouse and transshipment facilities from logistics service providers, retail firms and the e-commerce sector.

Despite geopolitical risks and disruptions to global export and supply chains, the commercial use sector in Nuremberg remained stable throughout 2025. Property prices changed only slightly. The available properties consisted primarily of older existing real estate, while top-quality new builds were rarely available due to their limited supply. Within this segment, in particular, the potential of older sites is being utilised fully for regeneration and restructuring projects. This has led to the development of new business parks, production facilities and warehousing and logistics concepts that, among other things, meet current user requirements in terms of ESG compliance, efficiency and flexibility.

Mieten Industrie und Logistik 2025

Industrial and logistics segment rents



Bodenwerte Industrie und Logistik 2025

Land values for industry and logistics

Sehr gute Standortqualität <i>Very high quality locations</i>	330 – 530 €/m²
Gute Standortqualität <i>Good quality locations</i>	260 – 420 €/m²
Mittlere Standortqualität <i>Medium quality locations</i>	230 – 400 €/m²

Bedeutende Standorte für Industrie und Logistik

Significant locations for industry and logistics

- 1 GVZ Hafen Nürnberg
- 2 Hafenindustrialgebiet-Nord
- 3 Gundelfinger Straße
- 4 Steinbühl (a) / Gibitzenhof (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



Objektbeispiele Industrie und Logistik

Object examples Industry and Logistics



© Panattoni Germany

-  Dieselstraße 55
-  22.000 m² Gesamtfläche
-  Panattoni Germany Properties GmbH
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2027
Completion

Panattoni Park Nürnberg

Mit der Revitalisierung eines ehemaligen Brownfields schafft der Panattoni Park Nürnberg moderne Gewerbeflächen für City-Logistik, Light Industrial und E-Commerce und stärkt damit den Gewerbestandort Dieselstraße/Hansastraße. Der Standort punktet durch die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3. Der Neubau umfasst teilbare Einheiten ab 4.000 m² sowie zahlreiche Nachhaltigkeitsmaßnahmen und strebt mindestens eine Zertifizierung nach DGNB-Gold an.

Revitalisation of a former brownfield site enables Panattoni Park Nuremberg to deliver a modern commercial space for city logistics, light industrial use and e-commerce, thereby strengthening the Diesel-/Hansastraße commercial site. The location is given a high rating due to its links to the A73 and A3 motorways. The new build comprises divisible units starting from 4,000 m² and is targeting at least a DGNB Gold certification.



© InnoEnerTec GmbH

-  Gundelfinger Straße 13
-  700 m² Gesamtfläche
-  InnoEnerTec GmbH
-  Invest 2,8 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2026
Completion

Neue Firmenzentrale für das Handwerk in Eibach

InnoEnerTec errichtet im Gewerbegebiet Eibach eine neue Zentrale mit Büro-, Lager- und Ausstellungsflächen sowie einer Ausbildungswerkstatt. Das nachhaltig konzipierte Gebäude wurde in Holzbauweise erstellt und vereint moderne Arbeitsplätze mit effizienter Raumkonditionierung. Mit dem Neubau bündelt der Nürnberger Spezialist für Photovoltaik- und Wärmepumpensysteme seine Standorte und schafft Optionen für weiteres Wachstum.

InnoEnerTec is constructing a new headquarters on the Eibach industrial estate, comprising office, warehouse and showroom spaces, as well as a trainee workshop. The sustainably designed building is constructed from timber and combines state-of-the-art workspaces with efficient climate control. This new build enables the Nuremberg-based specialist in photovoltaic and heat pump systems to consolidate its sites and champion further growth.

Objektbeispiele Industrie und Logistik

Object examples Industry and Logistics



© AVENTOS

-  Von-der-Tann-Straße 31
-  18.000 m² Gesamtfläche
-  AVENTOS Management GmbH
-  Revitalisierung
Revitalisation
-  Fertigstellung 2026
Completion

Neuer Unternehmenssitz im PAOLO

Im Gewerbe- und Businesspark PAOLO wurde durch individuellen Ausbau ein neuer Unternehmenssitz für Gertek Gerätetechnik geschaffen. Auf 2.600 m² bündelt der Elektronik- und Stromversorgungsspezialist dort Fertigung, Lager und Verwaltung effizient auf einer Ebene. Das ursprünglich als Single-Tenant-Bürogebäude genutzte Objekt bietet heute moderne, hochflexible Flächen für unterschiedliche Nutzergruppen. Eine starke Verkehrsanbindung sowie Gastronomie- und Fitnessangebote runden das zukunftsweisende Konzept ab.

At the PAOLO business park, a new corporate headquarters for Gertek Gerätetechnik has been created through a bespoke fit-out. Spread across 2,600 m², the company efficiently brings together its production, warehouse and administration facilities. Originally employed as a single-tenant office building, the property now offers modern, highly flexible spaces for a variety of user groups. This concept is further enhanced by excellent transport links, dining options and fitness facilities.



© Simon Wegener Fotografie

-  Sigmundstraße 189
-  11.100 m² Gesamtfläche
-  INBRIGHT Development GmbH
-  Revitalisierung
Revitalisation
-  Fertigstellung 2026
Completion

Light-Industrial-Objekt mit Neuansiedlung

Die Bestandsimmobilie im Gewerbegebiet Kleinreuth b.Schweinau wurde im Zuge einer nachhaltigen Weiterentwicklung umfassend energetisch saniert und durch einen mieterspezifischen Ausbau auf die Anforderungen des Technologie- und Elektronikunternehmens METZ ausgerichtet. Künftig bündelt das Unternehmen dort die Bereiche Entwicklung, Fertigung, Verwaltung und Service. Eine BREEAM-Zertifizierung ist angestrebt.

The existing property on the Kleinreuth industrial estate near Schweinau was comprehensively refurbished as part of a sustainable re-development programme and adapted via a tenant-tailored fit-out to the requirements of the technology and electronics company METZ. In future, it will be home to METZ's development, manufacturing, administration and service departments. BREEAM certification is in the pipeline.

WOHNEN

RESIDENTIAL

Der Wohnimmobilienmarkt in Nürnberg erweist sich weiterhin als äußerst stabil. Die Stadt überzeugt durch ihre gute Infrastruktur, ein breites Kultur- und Freizeitangebot sowie einen vielfältigen Arbeitsmarkt. Diese Faktoren tragen zu einer überdurchschnittlich hohen Lebensqualität bei und machen Nürnberg sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren zu einem attraktiven Wohnstandort.

Auf dem Mietmarkt führte die konstant hohe Nachfrage nach frei finanzierten Wohnungen zu weiteren Mietsteigerungen, weitgehend unabhängig von Lage und Alter der Immobilien. Vor dem Hintergrund eines rückläufigen Neubauangebots und anhaltend hoher Bau- und Finanzierungskosten lagen die Mietpreisansätze für Bauprojekte mit unmöblierten Wohnungen in guten und sehr guten Lagen nicht selten zwischen 17 und 19 Euro/m². Eigentümer und Kapitalanleger fanden damit gute Rahmenbedingungen vor, während der finanzielle Druck auf Mieter weiter zunahm. Mit dem Modell des preisgedämpften Wohnens hat die Stadt Nürnberg eine entlastende Ergänzung zur klassischen einkommensorientierten Förderung geschaffen, um Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen weiterhin den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Auf dem Kaufmarkt zeigte sich 2025 ein differenziertes Bild. Im Zuge der veränderten Zins-situation verbilligten sich Mehrfamilienhäuser, in einigen Stadtteilen auch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften. Eigentumswohnungen behaupteten sich hingegen auf vergleichsweise hohem Niveau. Die Preise blieben hier überwiegend stabil. Insgesamt haben die hohen Kosten im Neubau die Modernisierung und Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien weiter in den Fokus gerückt.

The residential real estate market in Nuremberg continues to be extremely stable. The city is distinguished by its excellent infrastructure, a rich cultural and leisure scene as well as a diverse job market. These factors contribute to an above-average high quality of life and make Nuremberg an attractive place for owner-occupiers and investors alike.

In the rental market, sustained high demand for privately financed apartments led to further rent increases, largely irrespective of the location and age of the real estate. In light of reduced new-build availability and persistently high construction and financing costs, rents for construction projects comprising unfurnished apartments in good and very good locations often ranged from 17 to 19 per m². Property owners and investors therefore benefited from favourable conditions, while the financial pressure on tenants continued to mount. Through its price-controlled housing model, the City of Nuremberg has established a complementary measure to conventional income-based subsidies (EOF), designed to relieve the pressure on low and middle-income households and to ensure access to affordable housing. The buying market presented a mixed picture in 2025. Changes in interest rates resulted in price declines for apartment blocks, as well as for detached and semi-detached houses in certain neighbourhoods. Owner-occupied apartments, on the other hand, remained at a comparatively high level. Prices for these properties remained largely stable. Overall, high new-build costs have further shifted the focus towards the modernisation and redevelopment of existing real estate.



Bodenwerte für Wohngrundstücke 2025

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>
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke <i>Detached/semi-detached plots</i>	970 – 1.500 €/m ²	720 – 1.400 €/m ²	580 – 980 €/m ²

Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand 2025 (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>
Freistehende Häuser <i>Detached houses</i>	750.000 – 1.580.000 €	460.000 – 780.000 €	510.000 – 570.000 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser <i>Semi-detached and terraced properties</i>	460.000 – 970.000 €	390.000 – 630.000 €	360.000 – 550.000 €

Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2025

Purchase prices for owner-occupier apartments

	Neu <i>New</i>	Bestand <i>Existing</i>
Eigentumswohnungen <i>Owner-occupier apartments</i>	4.460 – 8.700 €/m ² Ø 6.280 €/m ²	2.820 – 5.540 €/m ² Ø 3.520 €/m ²

Wohnungsmieten 2025

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>
Neubau (Erstbezug oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren) <i>New buildings (First tenant or core redevelopment within last 10 years)</i>	12,50 – 17,10 €/m ² Ø 13,80 €/m ²	12,80 – 17,50 €/m ² Ø 16,50 €/m ²	16,40 – 18,60 €/m ² Ø 17,40 €/m ²
Bestandsbau (10 – 50 Jahre) <i>Existing properties (10 – 50 years)</i>	10,30 – 14,00 €/m ² Ø 12,60 €/m ²	10,00 – 15,40 €/m ² Ø 13,00 €/m ²	12,80 – 14,60 €/m ² Ø 13,40 €/m ²
Altbau (> 50 Jahre) <i>Old buildings (> 50 years)</i>	8,80 – 13,20 €/m ² Ø 10,60 €/m ²	9,20 – 13,90 €/m ² Ø 11,80 €/m ²	10,30 – 14,70 €/m ² Ø 11,90 €/m ²

*Mietpreise bei Neuvermietung für Wohnungen ab 35 m², unmöbliert. *Prices for new rentals, unfurnished apartments > 35 m².*

Objektbeispiele Wohnen

Object examples Residential



© wbg Nürnberg

-  Ursula-Wolfring-Straße 9
-  2.500 m² Wohnfläche
-  wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
-  Invest 12,5 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2028
Completion

SchönLebenPark

Im Wohngebiet SchönLebenPark in Langwasser realisiert die wbg Nürnberg 34 Mietwohnungen nach dem Modell des preisgedämpften Wohnens. Das nachhaltige Energiekonzept des Projekts umfasst eine geothermische Anlage mit Erdsonden, Fernwärme zur Spitzenlastabdeckung, die Anbindung an die Wärmeversorgung des benachbarten Schülerwohnheims sowie Photovoltaik.

At the SchönLebenPark residential estate in Langwasser, wbg Nürnberg is constructing 34 rental apartments based on the price-controlled housing model. The sustainable energy concept of the project comprises a geothermal system with ground probes, district heating to cover peak loads, integration with the heating supply of the neighbouring hall of residence and a photovoltaic system.



© Entwurf: Palais Mai, Grabner Huber Lipp / Visualisierung: Nadine Kuhn

-  Brunecker Straße 60-68
-  10.900 m² Wohnfläche
-  Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern GmbH
-  Revitalisierung
Revitalisation
-  Fertigstellung 2027
Completion

Wohn- und Geschäftsgebäude in Lichtenreuth

Am nördlichen Eingang des neuen Stadtteils Lichtenreuth entstehen 146 Mietwohnungen, darunter 64 mit einkommensorientierter Förderung (EOF). Entsprechend ihrer Entrée-Lage setzen die beiden Gebäudeteile einen hochwertigen städtebaulichen Akzent. Supermarkt und Drogerie ergänzen das Wohnraumangebot und sorgen für eine gute Nahversorgung. Ein Quartiersplatz und der neue Straßenbahnanschluss tragen zu einem lebendigen, gut vernetzten Stadtbaustein bei.

At the northern entrance to the new district of Lichtenreuth, 146 rental apartments are being constructed, 64 of which are subject to income-oriented subsidies (EOF). Owing to their prominent location, the two building sections enhance the urban landscape through their high-quality architecture. The residential offering is complemented by a supermarket as well as a health and beauty store, providing good local amenities. The neighbourhood square and new tram link help create a vibrant, well-connected city district.

Objektbeispiele Wohnen

Object examples Residential



© PG Bürgerstraße GmbH & Co. KG

-  Bürgerstraße 59-61
-  2.200 m² Wohnfläche
-  Engelhardt Real Estate Group / Pegasus Capital Partners
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2028
Completion

Zeltner Living Studio Apartments

Im Stadtteil St. Peter entstehen 91 voll möblierte Studentenapartments in hoher Qualität und mit Energiestandard A+. Die Lage überzeugt durch die Nähe zur Altstadt, zum Wöhrder See sowie zu den Hochschulstandorten der Ohm, der FAU und der UTN. Intelligente Grundrisse, hochwertige Ausstattung sowie Gemeinschaftsflächen wie Fitness- und Learning-Lounge schaffen ein zeitgemäßes Wohnangebot für Studierende.

A total of 91 top-quality, fully furnished student apartments are being constructed to an A+ energy efficiency standard rating in the St. Peter district. The location is particularly appealing due to its proximity to the old town, Lake Wöhrder and the campuses of the Ohm, FAU, and UTN. Intelligently designed floor plans, high-quality finishes, a fitness centre and a study lounge create a contemporary living environment for students.



© Deutsche Reihenhäuser AG

-  Volkacher Straße
-  3.900 m² Wohnfläche
-  Deutsche Reihenhäuser AG
-  Invest 15,8 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2027
Completion

An den Gründlacher Feldern

Im Neubaugebiet Volkacher Straße im Stadtteil Großgründlach realisiert die Deutsche Reihenhäuser 33 moderne Reihenhäuser in verschiedenen Größen und effizienter serieller Bauweise. Das familienfreundliche Quartier verbindet zeitgemäße Architektur mit hohen Nachhaltigkeitsstandards. Dazu zählen die Ausführung im Effizienzhaus-40-Standard, der Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaik sowie begrünte Außenflächen.

At the Volkacher Strasse development in Großgründlach, Deutsche Reihenhäuser is erecting 33 modern terraced homes of varying sizes using efficient, standardised construction methods. This family-friendly neighbourhood blends contemporary architecture with high standards of sustainability. This includes construction in accordance with Efficiency House 40 standard, the use of heat pumps and photovoltaic systems and lots of green outdoor spaces.

EINZELHANDEL

RETAIL

Die Nürnberger Innenstadt zählt zu den außergewöhnlichsten Einzelhandelsstandorten Deutschlands. Ihre Stärke liegt nicht nur in ihrer Größe und der vorhandenen Kaufkraft, vielmehr besticht sie mit einer Kombination aus historischer Identität, urbaner Dichte, regionaler Strahlkraft und funktionaler Vielfalt. Diese Strukturen bieten für den stationären Einzelhandel einen wesentlichen Mehrwert und sorgen dafür, dass internationale Einzelhandelsmarken, regionale Traditionsunternehmen, inhabergeführte Geschäfte sowie eine vielfältige Gastronomie eine attraktive Symbiose eingehen. Nürnberg ist ein Standort mit sehr hoher Zentralität, der die gesamte Region zum Shopping anzieht. Der stationäre Handel steht freilich auch in Nürnberg unter Druck. Neben digitaler Konkurrenz belasten hohe Markteintrittsbarrieren das Segment, insbesondere in den attraktiven zentralen Lagen. In besonderer Weise betroffen ist der Textil- und sonstige Nonfood-Einzelhandel. Selbst in erstklassigen Lagen sind hier stagnierende oder rückläufige Mietpreisentwicklungen erkennbar, vor allem bei größeren Ladeneinheiten. Die Marktlage führt zur Konsolidierung von Flächen und zu Umnutzungen in Richtung Gastronomie, befördert aber auch Shop-in-Shop-Strategien sowie innovative Nachnutzungskonzepte für ehemalige Warenhäuser. Die Stadt Nürnberg steigert die Attraktivität der zentralen Einzelhandelslagen durch eine gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums. Die Maßnahmen zeigen bereits spürbare Erfolge, die sich unter anderem in steigenden Besucherfrequenzen niederschlagen. Weitere belebende und attraktivitätssteigernde Impulse werden von der Entwicklung des Zeughaus-Quartiers um die ehemaligen Einzelhandelsimmobilien Kaufhof und City Point ausgehen.

Nuremberg city centre is one of the most exceptional retail locations throughout Germany. Its strength lies not only in its size and available purchasing power but also in its unique combination of historical identity, urban density, regional appeal and functional diversity. These structures create significant added value for brick-and-mortar retailers and foster an attractive blend of international retail brands, long-established regional businesses, owner-managed shops, as well as a diverse range of dining options. Nuremberg is a location with a very high degree of centrality, attracting shoppers from across the wider region. Needless to say, brick-and-mortar retail is also under pressure in Nuremberg. In addition to competition from online retail, high barriers to market entry continue to weigh on the segment, particularly in prime city-centre locations. The textile and other non-food retail sectors have been hit hard by this. Even in exclusive locations, rents are stagnating or falling, especially for larger retail units. Current market conditions are driving the consolidation of retail space and a growing shift towards catering while also encouraging shop-in-shop concepts and innovative redevelopment strategies for former department stores. The City of Nuremberg is boosting the appeal of its central retail spaces through the targeted regeneration of public spaces. The measures have already delivered tangible results, reflected, among other things, in rising visitor numbers. Development of the "Zeughaus-Quartier" around the former Kaufhof department store and the City Point retail real estate is expected to provide further impetus for the area's revitalisation and attractiveness.

Einzelhandelsmieten 2025

Retail rents

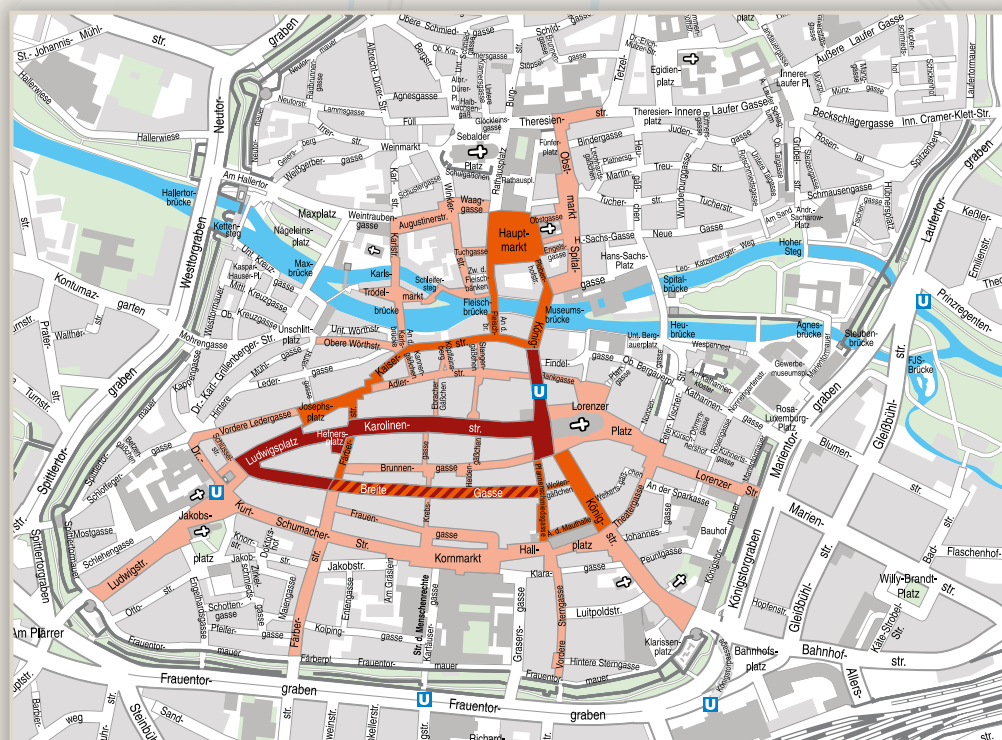
	< 120 m ²	> 120 m ²
1A-Lage <i>Prime location</i> z.B. e.g. Karolinenstraße, Königstraße (teilweise <i>partly</i>)	60 – 120 €/m ²	30 – 45 €/m ²
1B-Lage z.B. e.g. Königstraße (teilweise <i>partly</i>), Kaiserstraße, Hauptmarkt	35 – 45 €/m ²	20 – 35 €/m ²
1C-Lage z.B. e.g. Vordere Sterngasse, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz	16 – 25 €/m ²	12 – 20 €/m ²
2A-Lage z.B. e.g. Aufseßplatz, Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Stresemannplatz, Fürther Straße (teilweise <i>partly</i>)	10 – 12 €/m ²	7 – 11 €/m ²
Einkaufszentren <i>Shopping malls</i> Frankenzentrum, Mercado, Röthenbacher Einkaufszentrum	25 – 35 €/m ²	12 – 22 €/m ²

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



EINZELHANDEL
RETAIL

Objektbeispiele Einzelhandel

Object examples Retail



© ACCUMULATA

-  Fürther Straße 205-215,
Adam-Klein-Straße 181-185a
-  6.900 m² Verkaufsfläche
-  Bayerische Versorgungskammer (BVK),
Projektentwicklung: ACCUMULATA
-  Revitalisierung
Revitalisation
-  Fertigstellung 2026
Completion

Neues Nahversorgungszentrum in The Q

Im gewerblichen Teil des Großbauprojekts The Q entlang der Fürther Straße (Bauteile 1 bis 4) entsteht ein modernes Behörden-, Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum, das rund 60.000 m² Mietfläche umfasst. Die Einzelhandelsflächen bieten Raum für Supermarkt, Discounter und Drogerie und schaffen gemeinsam mit den städtischen Anlaufstellen und der Sparkasse einen zentralen Ort der Begegnung. Ein direkter U-Bahn-Zugang sichert eine hervorragende Erreichbarkeit und Anbindung an die Innenstadt.

The commercial component of the large-scale The Q construction project along Fürther Strasse (sections 1 to 4) is set to become a modern neighbourhood centre for public authorities, local retailers and service providers, offering around 60,000 m² of rental space. The retail outlets provide sufficient space for a supermarket, a discount store and a health and beauty store, and, together with the local community centres and Sparkasse bank, form a central meeting point. Direct access to the underground network ensures excellent accessibility and connectivity to the city centre.



© Wohnungsgenossenschaft "Sigmund Schuckert" eG

-  Johann-Krieger-Straße 4,
Julius-Loßmann-Straße 136
-  1.400 m² Verkaufsfläche
-  Wohnungsgenossenschaft
Sigmund Schuckert eG
-  Invest 35 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2027
Completion

Genossenschaftliches Wohnen trifft Nahversorgung

Ein moderner Vollsortimenter mit Bäckerei wird künftig das Nahversorgungsangebot in der Nürnberger Gartenstadt ergänzen. Der integrierte Supermarkt ist Teil eines Neubaus, der auf 6.000 m² 80 Wohnungen unterschiedlicher Größe umfasst. Die Dachfläche des Marktes dient den Bewohnern als Innenhof und intensiv begrünter Hochgarten. Das Projekt der WG Schuckert verbindet gemeinschaftliches Wohnen mit einer wohnortnahen Versorgung und trägt so wesentlich zur Attraktivität des Stadtteils bei.

A modern full-range retailer will in future complement the local amenities in the Gartenstadt district. The integrated supermarket forms part of a new development comprising 80 apartments of varying sizes spread over an area of 6,000 m². The roof of the supermarket is designed as a courtyard for the residents and a densely landscaped rooftop garden. The project integrates communal living and local amenities, thereby enhancing the overall appeal of the neighbourhood.

NÜRNBERG IN ZAHLEN

NUREMBERG IN FIGURES

25.000



Unternehmen
Companies

541



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. m²
million m²

548.000

Einwohner in Nürnberg
Inhabitants in Nuremberg

3,6 Mio. million

Einwohner Metropolregion Nürnberg
Inhabitants Nuremberg Metropolitan Region



181



Mrd. Euro
billion euros

Bruttoinlandsprodukt
Metropolregion Nürnberg
Gross domestic product
Nuremberg Metropolitan Region

53



Forschungs-
einrichtungen
in der Region
Research institutes

Größtes trimodales Logistikzentrum
Süddeutschland im Hafengebiet
Largest trimodal logistics center
in Southern Germany in the port area



337 Hektar Gesamtfläche
Hectares total area

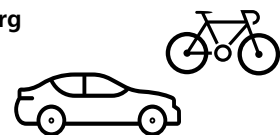
No. 1



321.000

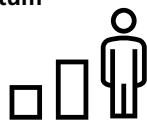
Beschäftigte am Arbeitsort
Stand Juni 2025
Employees at their place of work
as of June 2025

Berufspendler nach Nürnberg
Stand Juni 2024
Commuters to Nuremberg
as of June 2024



198.000

Beschäftigungswachstum
(letzte 5 Jahre)
Employment growth
(within 5 years)



4,3%

NürnbergMesse
Largest exhibition
company



Top 10 in Europa
in Europe
Top 15 in der Welt
in the world

Überdurchschnittliche
Exportquote
Outstanding high
export ratio



54%



No. 1

Beliebtester Flughafen Deutschlands
Germany's most popular airport

BIP GDP



38

Mrd. Euro
billion euros

18%

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



INVESTMENT

INVESTMENT

Geopolitische und konjunkturelle Unsicherheiten sowie hohe Bau- und Finanzierungskosten bremsen auch 2025 den Immobilieninvestmentmarkt. Dem bundesweiten Trend entsprechend lag das Transaktionsvolumen in Nürnberg unterhalb des Vorjahresniveaus und belief sich auf 541 Mio. Euro. Prägend für das Marktgeschehen waren erneut institutionelle Wohninvestments. Mit 226 Mio. Euro bzw. 42 % Marktanteil stellten sie die wichtigste Assetklasse dar. Auch Grundstücke für den Wohnungsbau blieben stark nachgefragt: Rund 60 % des institutionell gehandelten Grundstücksvolumens entfielen auf Residential-Projekte und erweiterten die Entwicklungsmöglichkeiten für künftigen Wohnraum.

Die größten Einzeltransaktionen konzentrierten sich 2025 auf hochwertige und nachhaltig ausgerichtete Objekte. Hervorzuheben sind der Ankauf einer modernen Büroimmobilie in innenstadtnaher Lage durch einen Spezialfonds sowie mehrere Hoteltransaktionen im Rahmen bundesweiter Portfoliodeals, die das Hospitality-Segment auf Platz 2 im Umsatzranking hoben. Letzteres spiegelt die äußerst positive Entwicklung der Übernachtungszahlen in Nürnberg wider. Ebenfalls nennenswert ist der Verkauf eines größeren Gewerbeparks in Bahnhofsnähe, der dazu beitrug, dass sich das Transaktionsvolumen im Segment Industrie und Logistik gegenüber dem Vorjahr verdoppelte. Größere Wohntransaktionen bewegten sich überwiegend zwischen 30 und 34 Mio. Euro.

Beim Preisgefüge stellten Wohnrauminvestitionen eine relativ stabile Größe im Gesamtmarkt dar, während im Office-Segment tendenziell ein Rückgang der Ankaukspreise zu beobachten war.

Unter den Akteursgruppen auf Käuferseite gewannen 2025 klassische Kapitalsammelstellen wie offene und geschlossene Immobilienfonds wieder an Bedeutung. Sie erreichten ein Investmentvolumen von 184 Mio. Euro bzw. 34 % Marktanteil. Immobiliengesellschaften und Family Offices blieben mit 154 Mio. Euro ebenfalls äußerst aktiv. Verkäuferseitig dominierten erneut mit großem Abstand Projektentwickler und Bauträger. Diese Akteursgruppe vereinte mit 283 Mio. Euro gut die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens auf sich.

Geopolitical and economic uncertainties, as well as high construction and financing costs, continued to curtail the real estate investment market in 2025. In line with the nationwide trend, the volume of real estate investment transactions in Nuremberg fell below the previous year's figure to €541 million. Market activity was once again shaped by institutional residential investments. Valued at 226 million and representing a 42 % share of the market, this was the most significant asset class. The demand for parcels of land for residential construction also remained strong: Approximately 60 % of the parcels of land traded by institutional investors were designated for residential projects, thereby expanding opportunities for future housing development.

The largest individual transactions centred on top-quality, sustainability-focused properties. Key transactions included the acquisition of a modern office property close to the city centre by a specialised fund, alongside several hotel transactions as part of nationwide portfolio deals, which elevated the hospitality segment to second place in the revenue ranking. The latter is indicative of the extremely positive trend in overnight stays in Nuremberg. Another notable transaction was the sale of a large business park near the train station, which played a key role in doubling the year-on-year transaction volume in the industrial and logistics segment. Larger residential real estate transactions ranged predominantly from €30 to €34 million.

Residential real estate investments remained a stable factor in the overall market from a pricing perspective, while the office segment continued to see falling purchase prices.

In 2025, traditional institutional investors, such as open-ended and closed-ended real estate funds, re-emerged as the key stakeholders on the buy side. They achieved an investment volume of €184 million, which represented a 34 % share of the market. The activities of real estate companies also remained extremely active with investment totalling 154 million. The sell side was once again clearly dominated by project developers and construction companies. These stakeholders accounted for €283 million, or just over 50 % of the total transaction volume.

Eckdaten zum Immobilien-Investmentmarkt 2025

Real estate investment market in figures

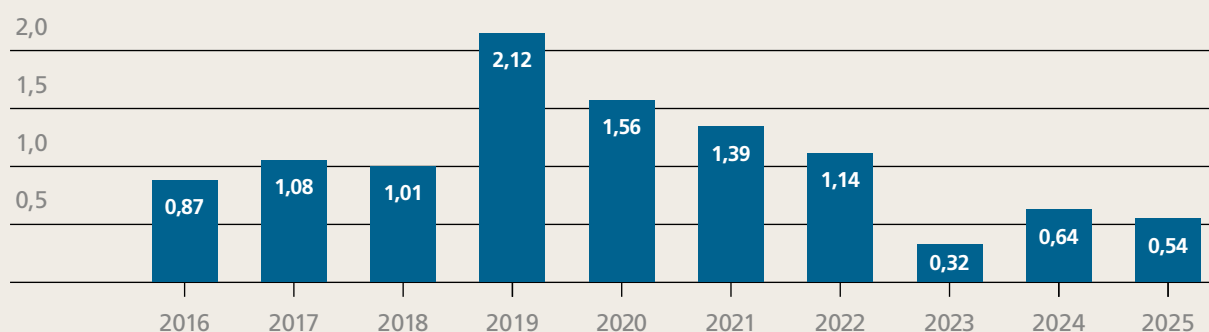
	2025	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Transaktionsvolumen <i>Transaction volume</i>	541 Mio.	- 15,4 %
Spitzenrendite Büro <i>Top yield Office</i>	4,6 %	nicht vergleichbar ¹
Spitzenrendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1A-Lage) <i>Top yield Retail (outlet in prime location)</i>	4,1 %	+/- 0 bp ²
Spitzenrendite Industrie und Logistik <i>Top yield Industry and Logistics</i>	6,5 %	- 20 bp
Spitzenrendite Wohnen <i>Top yield Residential</i>	3,4 %	+ 20 bp

¹Im Vorjahr wurde die Spitzenrendite durch ein Objekt der erwarteten Risikoklasse „Core plus“ realisiert 2025 hingegen durch ein „Core“-Objekt. Insoweit sind die erzielten Spitzenrenditen zwischen den Jahren nicht vergleichbar. *The top yield was achieved by a „Core plus“ property in the previous year, while in 2025 it was recorded by a „Core“ property. In this respect, the top yields achieved in different years are not comparable.*

²Eine Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel ist mangels markadäquaten Transaktionsvolumens für 2025 nicht ausweisbar. *Due to a lack of market-representative transaction volumes, an gross top yield for the retail sector cannot be reported for 2025.*

Transaktionsvolumen 2016 - 2025 (in Mrd. €)

Transaction volume (in billion €)



Volumen der institutionellen Immobilienverkäufe.

Volume of institutional real estate sales.



Weiterführende Informationen finden Sie im Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2026 unter www.wirtschaft.nuernberg.de

More detailed information is provided in the Real Estate Investment Market Report Nuremberg 2026, available on 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

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 GdB, Nürnberg

Fotos *Photos* Titelbild © ACCUMULATA, 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 © Pulschlag network GmbH

Auflage *Edition* 500

Stand *As of* Juli July 2026

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 © 2026. 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 © 2026.

