



Marktforschung und Analyse durch



KÜSPERT&KÜSPERT

MARKTBERICHT IMMOBILIENINVESTMENTS NÜRNBERG 2026

GRÜßWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,

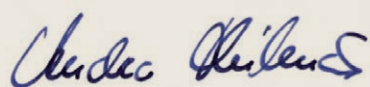
weltweite Spannungen, eine schwache Konjunktur und hohe Baukosten belasten weiterhin die Immobilienwirtschaft und machten 2025 keinen Bogen um Nürnberg. Dem bundesweiten Trend entsprechend lag das Transaktionsvolumen bei Immobilieninvestments auch in Nürnberg unterhalb des Vorjahresniveaus und belief sich auf insgesamt 541 Millionen Euro. Im Vergleich mit anderen Großstädten fiel der Rückgang in Nürnberg jedoch moderat aus und glich eher einer Seitwärtsbewegung.

Der Blick in die Zukunft lässt zudem positive Signale erkennen. Ein wachsender Anteil von Marktakteuren plant für die Zukunft wieder (höhere) Mittel für Immobilieninvestments ein, insbesondere im Bereich Wohnimmobilien. Dieses Vertrauen in den Nürnberger Markt, gerade in wirtschaftlich und strukturell herausfordernden Zeiten, kommt nicht von ungefähr: Als beliebter Lebensmittelpunkt und diversifizierter Wirtschaftsstandort mit ausgeprägten Hightech-Kompetenzen bietet Nürnberg sowohl Zukunftsorientierung als auch Stabilität.

Wichtige Impulse gehen dabei von der Industrie aus: So entwickelt sich Nürnberg konsequent zu einem weltweit relevanten Standort für Energie- und Antriebstechnologien weiter. Neue Schwergewichte im Hochschul- und Forschungsbereich beschleunigen den Kompetenzaufbau in Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz. Gleichzeitig zieht Nürnberg als attraktive Einkaufs-, Erlebnis- und Tourismusdestination Menschen aus nah und fern an. Die langanhaltend positive demografische Entwicklung Nürnbergs und die hohe Beschäftigungsquote befördern zusätzlich die Nachfrage auf Wohnungsmarkt.

Der Bericht zeigt die Entwicklung des Immobilieninvestmentmarktes Nürnberg sowie der einzelnen Assetklassen und bietet fundierte Entscheidungshilfen für Ihre Projekte. Alle Daten wurden von der Küssert & Küssert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!



Dr. Andrea Heilmaier
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin der Stadt Nürnberg
Berufsmäßige Stadträtin

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Transaktionsvolumen etwas unter Vorjahresniveau – Wohnraum stark nachgefragt, Hotels und Industrie & Logistik überraschen

Im Jahr 2025 realisierten institutionelle und private Anleger im Nürnberger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 541 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund 15,4 %. Gegenüber dem Durchschnitt der zehn Vorjahre liegt der Wert sogar um rund die Hälfte niedriger (50,6 %), wobei hier die Rekordjahre 2019 bis 2021 noch stark durchschlagen.

Die größte Transaktion stellte der Ankauf einer energetisch hochwertigen und bonitätsstark vermieteten Büroimmobilie in Innenstadtnähe durch einen Spezialfonds dar, die im mittleren zweistelligen Millionenbereich notierte. Ebenso nennenswert ist der Verkauf zweier Nürnberger Hotels mit insgesamt 300 Zimmern im Rahmen bundesweiter Portfolio-transaktionen, die volumensanteilig je im Bereich von 30 bis 35 Mio. Euro anzusiedeln waren. Generell sind sowohl das Angebot als auch die Nachfrage nach Hotelimmobilien nach der „Corona-Delle“ wieder signifikant gestiegen, was auch auf sehr gute Eckdaten wie die Übernachtungszahlen – plus 8,9 % im Jahr 2024 gegenüber 2023 – zurückzuführen ist. Im Residential-Segment waren größere Transaktionen im Bereich zwischen 28 und 34 Mio. Euro zu beobachten. Aus dem gewerblichen Bereich war zudem der Ankauf eines Business-parks mit Schwerpunkt Industrie und Logistik in der Nähe des Hauptbahnhofes in ähnlicher Größenordnung zu vermelden.

Auch im Jahr 2025 waren institutionelle Wohnrauminvestitionen das tragende Segment im Investmentmarkt, das mit 226 Mio. Euro etwas weniger Volumen als im Vorjahr ausmachte (2024: 278 Mio. Euro). Mit einem Anteil von 41,7 % am Gesamtvolumen war das Segment ähnlich stark vertreten wie im Vorjahr (2024: 43 %).

Vielleicht überraschend rangierte das Segment der Hotelinvestments auf dem zweiten Platz: Nach mehreren Jahren Stillstand wechselten hier Immobilien mit einem Volumen von 89 Mio. Euro den Eigentümer, was einem Anteil von 16,5 % am Transaktionsvolumen entspricht (Vorjahr: 14 Mio. Euro). Ebenso stark, und vielleicht ähnlich überraschend, war das Transaktionsgeschehen bei Industrie- und Logistikimmobilien mit ebenfalls 80 Mio. Euro und einem Anteil von 14,8 % zu beobachten (Vorjahr: 35 Mio. Euro / 5,4 %). Hier ist besonders die hohe durchschnittliche Ticketgröße im deutlich zweistelligen Millionenbereich zu erwähnen, die die Transaktionslose der Vorjahre deutlich übertrifft.

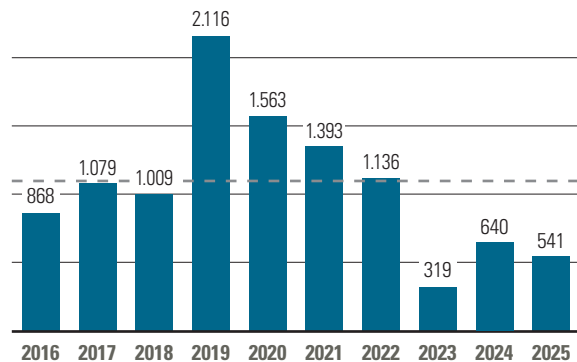
Das Segment der Projektentwicklungsgrundstücke erzielte ein Volumen von rund 56 Mio. Euro (Anteil: 10,4 %) und war damit gegenüber dem Vorjahr einigermaßen konstant (2024: 59 Mio. Euro). Etwa 60 % des beobachteten Volumens stellen Wohnbaugrundstücke und damit Potential für die Schaffung neuen Wohnraums dar. Gleichzeitig lässt das Volumen keine Hoffnungen auf eine stark erhöhte Neubautätigkeit in den nächsten Jahren aufkommen.

Büroimmobilien-Investments erreichten mit einem Gesamtvolumen von knapp 55 Mio. Euro (10,1 % Anteil) ein noch

geringeres Volumen als im Vorjahr (2024: 68 Mio. Euro, 10,6 % Anteil). Dem bundesweiten Trend entsprechend lässt sich für das Marktgeschehen festhalten, dass das Investoreninteresse am Office-Segment zwar nicht gänzlich erloschen ist, die Ankäufe jedoch höchst selektiv vorgenommen werden und im Jahr 2025 nur noch Top-Qualitäten oder Objekte mit Umnutzungspotentialen in sehr guten Lagen fungibel waren. Die Herausforderungen, die insbesondere Bürobestände in mittleren bis schlechten Lagen oder Gebäude älterer Baualtersklassen haben, hielten im Nürnberger Markt sowohl nutzer- als auch investorensseitig im Jahr 2025 an.

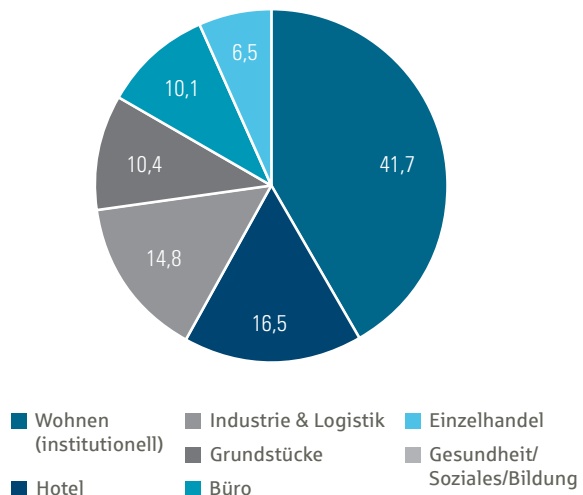
Mit etwa 35 Mio. Euro und einem Anteil von 6,5 % kam das Einzelhandelssegment nicht an das Volumen des Vorjahres heran (2024: 67 Mio. Euro, Anteil 11 %), wenngleich die Stückzahl der beobachteten Transaktionen deutlich über der des Vorjahres lag.

Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)



— 10-Jahres-Mittel (2015-2024)

Transaktionsvolumen 2025 nach Assetklassen (in %)





ANGEBOT UND NACHFRAGE

Relativ stabiles Preisniveau bei Wohninvestments – klar steigende Ankaufsrenditen bei Büroobjekten

Die Beobachtungen im Markt zeigen: Wohnrauminvestitionen stellten auch beim Preisgefüge eine relativ stabile Größe im Gesamtmarkt dar. Die Spanne der erzielten Kaufpreiskriterien unter institutionellen Investitionen bewegte sich in einem Bereich, der Ankaufsrenditen zwischen 3,4 % und 5,6 % entsprach (Vorjahr: 3,6 % bis 5,8 %). Darunter sammelten sich sanierungsbedürftige Objekte um eine Ankaufsrendite von etwa 5,3 % (Vorjahr: 5,5 %) und Neubauobjekte im Bereich der 26- bis 29-fachen Jahresmiete (also einer Anfangsrendite von 3,4 % bis 3,8 %, Vorjahresspanne: 3,2 % bis 3,4 %). Somit war ein leichter Anstieg der Spitzenrendite um etwa 20 Basispunkte zu beobachten.

Anders stellt sich die Situation im Büroimmobiliensegment dar. Hier ging die festgestellte Spitzenrendite mit 4,6 % zwar nominal deutlich um 70 Basispunkte zurück; jedoch bezog sich diese im Jahr 2025 auf eine Neubau-Büroimmobilie in sehr zentrumsnaher Lage mit hoher Nachhaltigkeitsqualität und sehr guter rent roll – und damit letztlich auf eine Core-Immobilie. Im Vorjahr war die Spitzenrendite von 5,3 % mit einer (in der Risikoerwartung etwas „schwächeren“) Core-plus-Immobilie erreicht worden. Aussagekräftiger ist hier der Vergleich mit 2023, wo eine ähnliche Spitzenrendite (4,7 %) noch mit einem Core-plus-Objekt erzielt wurde. Generell zeigt sich ein Rückgang der Ankaufspreise im Office-Segment.

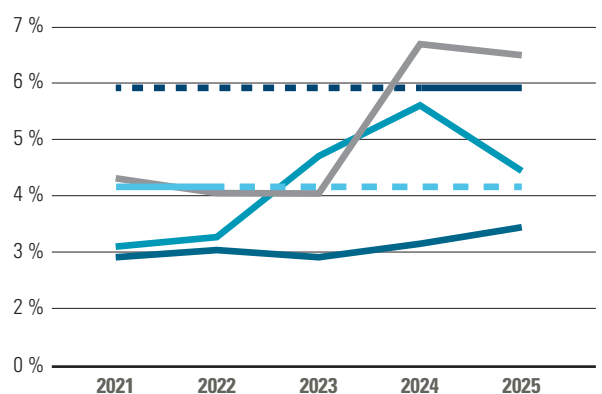
Die weiterhin sehr geringen Fallzahlen im Segment für Industrie- und Logistikimmobilien erschweren nach wie vor die Feststellung einer belastbaren Spitzenrendite. Die beobachteten Transaktionen wurden in der Spitze in etwa zum Kaufpreisfaktor 15 bzw. zu einer Ankaufsrendite von 6,5 % durchgeführt, einem leicht geringeren Wert als im Vorjahr (6,7 %).

Die beobachteten Hoteltransaktionen erfolgten im Mittel zu einer Ankaufsrendite von etwa 8,0 %. Hierbei ist festzustellen, dass die großvolumigen Transaktionen teils spürbar darunter (unter 6,0 %), dagegen kleine Häuser oder Sanierungsobjekte mit Nutzungsziel „gewerbliche

Serviced Apartments“ im Ankauf teils auch deutlich darüber rentierten.

Ein differenziertes Bild zeigte sich auch 2025 bei der Renditesituation im Retail-Segment. Zwar wurden in diesem Jahr erneut mehr Einzelhandelsobjekte mit verschiedenen Lage- und Objektqualitäten verkauft, doch war die Spanne mit Ankaufsrenditen zwischen 4,2 % und 5,7 % relativ hoch. Lebensmittelgeankerte Objekte erzielten dabei geringere Ankaufsrenditen als Objekte mit Textil- oder Nonfood-Anteil. Ein sanierungsbedürftiges Objekt wurde gar zur 8-fachen Jahresmiete veräußert und stellt damit eher einen Ausreißerwert dar. Signifikante Deals mit Highstreet-Objekten wurden im Jahr 2025 dem Markt nicht bekannt gemacht.

Spitzenrenditen* nach Assetklassen



■ Wohnen (institutionell) ■ Büro ■ Industrie & Logistik
■ Einzelhandel (Geschäftshaus in 1a-Lage) ■ Hotel

* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

--- Eine Brutto-Spitzenrendite für den Einzelhandel kann aufgrund fehlender Fallzahl bei marktconformen Highstreet-Transaktionen für 2025 nicht ausgewiesen werden. Mangels nennenswerter Transaktionen im Hotelsegment in den letzten Jahren werden für die Jahre bis 2024 keine Hotel-Renditen angegeben.

KÄUFERGRUPPEN

Deutliche Engagements von Family-Offices und Wohnungsbestandshaltern – klassische Institutionelle wieder verstärkt im Markt

Kapitalsammelstellen wie offene oder geschlossene Immobilienfonds steigerten ihr Investmentvolumen im Nürnberger Markt wieder auf gut 184 Mio. Euro (34,1 %), nachdem im Vorjahr nur ein überschaubares Volumen (75 Mio. Euro, 18,6 %) auf sie entfallen war und dieses sogar durch eine einzelne Großtransaktion einen Einmaleffekt enthalten hatte. Zu den größten Fonds-Ankäufen gehörten 2025 eine Neubau-Büroimmobilie in der Nähe des Hauptbahnhofs, eine Wohnanlage mit Reihenhaussiedlung im Südwesten des Stadtgebiets sowie der Verkauf eines größeren Logistikobjekts mit knapp 20.000 m² Hallenflächen durch einen Fonds an einen anderen.

Die Aktivitäten von Immobiliengesellschaften, unter ihnen Family-Offices, Stiftungen und bestandshaltende Wohnungsunternehmen, waren anhaltend hoch: Mit rund 154 Mio. Euro stellten sie erneut eine große Käufergruppe, es entfiel jedoch ein etwas geringerer Volumenanteil als im Vorjahr auf sie (28,5 %, Vorjahr: 200 Mio. Euro / 31,3 %).

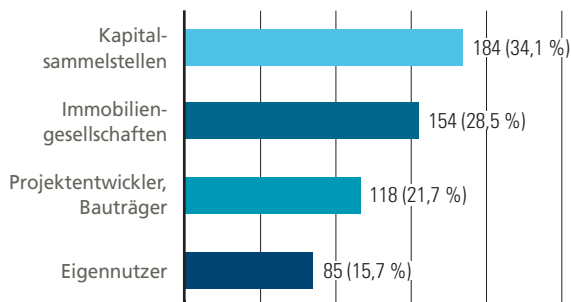
Es folgten Projektentwickler und Bauträger mit gut 118 Mio. Euro (21,7 %), deren Transaktionsvolumen in etwa dem des Vorjahres entsprach (Anteil 2024: 20,5 %). Einerseits blieben Anzahl und Umfang klassischer Ankäufe für Projektentwicklungszwecke damit im Vorjahresvergleich konstant, allerdings ist der Wert in der Langfristbetrachtung relativ gering und lässt somit wenig neue Produkte für die nächsten Jahre

erwarten. Zudem konzentrierte sich ein hoher Anteil der Projektentwicklungsaktivitäten auf das Wohnraumsegment.

Signifikante Aktivitäten waren auch erstmals wieder durch Eigennutzer zu vernehmen, die für rund 85 Mio. Euro angekauft haben (Anteil: 15,7 %). Ihr Volumen reichte zwar nicht an den Vorjahres-Rekordwert von 189 Mio. Euro (Anteil: 29,6 %) heran, dennoch waren wieder zahlreiche Käufer für ihre eigenen operativen Zwecke auf Einkaufstour – nennenswert hierunter auch einige Hotelbetreiber.

Direkte Ankäufe durch Banken, Versicherungen und Pensionskassen waren im Jahr 2025 wie im Vorjahr verhalten und trugen nicht signifikant (unter 10 Mio. Euro) zum Gesamtvolumen bei.

Käufergruppen im Jahr 2025 Invest in Mio. EUR (Anteil am Transaktionsvolumen)



VERKÄUFERGRUPPEN

Moderate Geschäfte für Projektentwickler – Kapitalsammelstellen auch als Verkäufer wieder präsenter

Projektentwickler und Bauträger verkauften im Jahr 2025 für knapp 283 Mio. Euro Objekte und erzielten damit einen Anteil am Transaktionsvolumen von 52,3 %. Ein spürbarer Rückgang bei den erfolgreichen Exits, insbesondere bei Gewerbeimmobilienentwicklungen, ist ursächlich für das reduzierte Verkaufsvolumen der Entwickler (Vorjahr: 440 Mio. Euro / 69 %).

Es folgen verkäuferseitig Kapitalsammelstellen wie offene oder geschlossene Immobilienfonds: Mit rund 112 Mio. Euro (20,1 %) waren sie präsenter als im Vorjahr (73 Mio. Euro / 11 %), und die Nullrunde des Jahres 2023 scheint in weiter Entfernung.

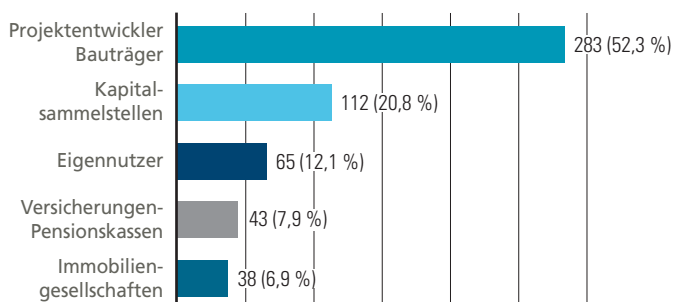
Eigennutzer stießen verstärkt Objekte ab und erlösten knapp 65 Mio. Euro (Anteil: 12,1 %). Nach einem nahezu transaktionslosen Vorjahr (2024: 14 Mio. Euro) trugen hier im Jahr 2025 vor allem produktions- und logistikorientierte Objekte zum spürbaren Volumenanstieg bei.

Es folgen Verkäufe von Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die mit fast 43 Mio. Euro ihr Volumen um etwa ein Drittel gegenüber dem Vorjahr erhöhten (2024: 33 Mio. Euro),

wobei hier ein einzelner Deal – der Verkauf einer größeren, zusammenhängenden Wohnanlage im Stadtteil Eberhardshof an ein Family-Office – einen Löwenanteil auf sich vereint.

Immobilien-gesellschaften, darunter vor allem Family-Offices und private Vermögensverwaltungen, verkauften im Jahr 2025 Assets für etwa 38 Mio. Euro (6,9 %) und halbierten damit ihr Volumen im Vergleich zum Vorjahr in etwa (2024: 76 Mio. Euro/12 %).

Verkäufergruppen im Jahr 2025 Invest in Mio. EUR (Anteil am Transaktionsvolumen)



FAZIT

Verhaltenes Transaktionsjahr mit einigen Lichtblicken – Investmentmarkt stützt sich auf Residential-Investments

Der Nürnberger Investmentmarkt zeigte sich 2025 insgesamt stabil, blieb jedoch erneut deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Mit einem Transaktionsvolumen von 541 Mio. Euro lag das Ergebnis rund 15,4 % unter dem Vorjahreswert und mehr als 50 % unter dem Zehnjahresmittel. Treibende Kraft blieb erneut der Wohnimmobilienmarkt, der mit 226 Mio. Euro und einem Anteil von 41,7 % das stärkste Segment darstellte. Preislich präsentierte sich Wohnraum weiterhin robust, mit nur leicht gestiegenen Spitzenrenditen.

Überraschend stark entwickelten sich Hotel- sowie Industrie- und Logistikinvestments. Nach Jahren der Zurückhaltung verzeichneten Hoteltransaktionen ein Volumen von 89 Mio. Euro, begünstigt durch steigende Übernachtungszahlen. Auch Logistikimmobilien überzeugten mit hohen Ticketgrößen und stabilen Renditen. Büroimmobilien waren dagegen weniger gefragt: Investoren agierten sehr selektiv und konzentrierten sich nahezu ausschließlich auf hochwertige, nachhaltige Core-Objekte in Toplagen.

Kapitalsammelstellen steigerten ihr Investmentvolumen 2025 deutlich auf 184 Mio. Euro und gewannen damit wieder an Bedeutung. Größte Käufergruppe blieben Immobiliengesellschaften wie Family-Offices mit 154 Mio. Euro. Projektentwickler investierten stabil, jedoch auf niedrigem Langfristniveau und mit Fokus auf Wohnraum. Eigennutzer traten wieder aktiver auf, während Banken, Versicherungen und Pensionskassen weiterhin nur eine untergeordnete Rolle spielten. Insgesamt deutet das Marktgeschehen auf vorsichtige, qualitätsorientierte Investitionsstrategien hin, mit Fokus auf stabilen Nutzungsarten und begrenztem Neubaupotenzial.

Die Unwägbarkeiten im Markt bleiben hoch: Führten in den letzten Jahren noch Rahmenbedingungen wie Energiepreise und Geldpolitik zu Vorsicht unter den Akteuren, blicken

derzeit viele Investoren eher auf geopolitische Risiken und, damit verbunden, mögliche Schadensquellen für die Wirtschaftsleistung und Exporte. Auch Künstliche Intelligenz und die geringe Verfügbarkeit von Fachkräften in vielen Branchen stellen operative Risiken für zahlreiche Nutzer und damit die Investoren ihrer Standorte dar. Volatil, unsicher und uneindeutig sind auch die Attribute des Investmentmarktes 2025.

Immerhin: Die Tendenz im Investmentgeschehen zeigt wieder Potentiale auf und „Early Adopter“ sind im Markt aktiv, um Opportunitäten zu sichern. Der Tourismusstandort Nürnberg erlebte fünf Jahre nach dem Beginn der Coronapandemie wieder ein lebhaftes Transaktionsgeschehen mit langfristigen Commitments der Hotelbetreiber. Und auch als Wohnort und Lebensmittelpunkt behielt Nürnberg seine Beliebtheit bei Bewohnern und Investoren bei.

Entsprechend stellt das rückläufige Transaktionsvolumen allein kein umfassendes Abbild des Investmentgeschehens im Markt dar. Zwar sind Nutzungssegmente wie Büro und Einzelhandel nach wie vor unterrepräsentiert, gleichzeitig blieb eine Welle an Notverkäufen aus. Und der Verkauf einer hochwertigen Neubau-Büroimmobilie zeigte: Auch ein B-Immobilienstandort kann „Core“, also risikoarme Objekte mit starken wirtschaftlichen Eckdaten und sehr guten Nachhaltigkeitsqualitäten – ein positives Signal in einem Markt, der auch 2025 klar von Wohnrauminvestments geprägt war.

Der Immobilien-Investmentmarkt Nürnberg in Zahlen



Transaktionsvolumen
gesamt

541 Mio. €



Umsatzstärkste Assetklasse
WOHNEN

226 Mio. €



Spitzenrendite
BÜRO

4,6 %



Spitzenrendite
WOHNEN (NEUBAU)

3,8 %

STIMMUNGSBAROMETER

Hohe Immobilien-Loyalität der Marktteilnehmer – fast 30 % erhöhen Investmentbudget für Nürnberg – Wohnraum stimmt optimistisch, Gewerbeimmobilien differenzierter

Wie in den Vorjahren wurden Marktakteure zu ihren Einschätzungen für 2026 befragt. Fazit: Das „Pflänzchen“ des Optimismus, das im Vorjahr erkennbar wurde, wächst – doch es wächst langsam und nicht gleichmäßig in alle Richtungen. Hohe Baukosten, hohe Kapitalmarktzinsen und sich ändernde Nutzeranforderungen sowie Sorgen um die gesamtwirtschaftliche Entwicklung schränken vor allem das Geschäft mit Gewerbeimmobilien nach wie vor ein.

Erfreulich aus Sicht des Gesamtmarktes: Wohnimmobilien sind eine stabile Konstante, sowohl preislich als auch bei Nachfrage und Investmentvolumen sorgen sie für Stabilität. Sie bewirken auch maßgeblich, dass inzwischen rund 28 % der Befragten mehr Kapital für Neuinvestitionen in den Nürnberger Immobilienmarkt einplanen (Vorjahr: 22 %, 2023 sogar nur 3 %). Lediglich knapp 26 % gaben an, weniger oder gar keine Budgets allokalieren zu können, was 2023 noch die Mehrheitsplanung gewesen war (53 %). Die positive Grundtendenz unter den befragten Projektentwicklern und Investoren ist evident.

Im Residential-Segment ist sehr deutlich ein weiter steigender Optimismus zu beobachten. So erwarten knapp zwei Drittel der Befragten für 2026 steigende Kaufpreiskfaktoren (Vorjahr: 51 %) und nur knapp 5 % Kaufpreiskfaktoren rückgänge (Vorjahr: 7 %). Ebenfalls optimistisch werden Gesundheitsimmobilien beurteilt, wo knapp 40 % kurzfristig von steigenden Kaufpreiskfaktoren ausgehen (Vorjahr: 32 %).

Differenzierter stellt sich das Bild bei den gewerblichen Nutzungen dar: Im Bereich der Industrie- und Logistikimmobilien ist nach Mehrheitsmeinung ein adäquates Preisniveau gefunden: 60 % der Befragten erwarten kurzfristig Preisstabilität (Vorjahr: 47,9 %) und immerhin noch gut ein Viertel der Befragten sieht Potential für steigende Kaufpreiskfaktoren (Vorjahr: 38 %).

Auch für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien werden mehrheitlich stabile Kaufpreiskfaktoren erwartet (59 % für Hotel, 62 % für Einzelhandel).

Weiter herausfordernd hingegen bleibt das Segment der Büroimmobilien: Nur noch knapp 3 % der Befragten sehen hier steigende Preise. Der Anteil derjenigen, der sinkende Kaufpreiskfaktoren erwartet, hat gegenüber dem Vorjahr um 9 Prozentpunkte auf nun 40 % zugenommen. 58 % halten die Bodenbildung bei den Preisen für abgeschlossen.

Insgesamt dominiert die Erwartung stabiler bis steigender Kaufpreiskfaktoren – große Preiseinbrüche auf breiter Basis werden als eher unwahrscheinlich eingeschätzt –, die Fragezeichen in Bezug auf das Office-Segment sind für das Jahr 2026 aber noch deutlich zu vernehmen.

Des Weiteren wurde gefragt, in welchem Umfang die Marktakteure bestimmten Thesen zum Markt 2026 zustimmen.

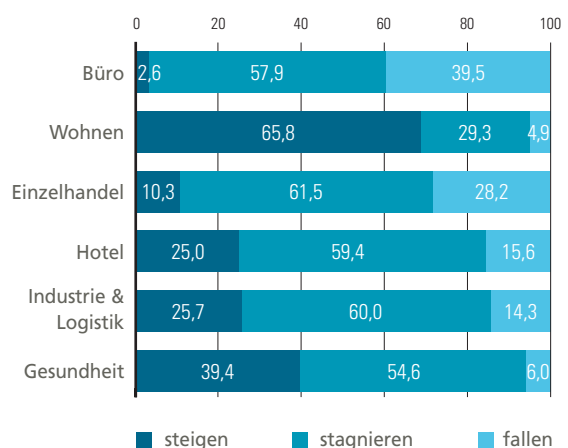
Überwiegend Zustimmung erhielt im Durchschnitt die These, dass 2026 eine Häufung von Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben bei Projektentwicklern mit sich bringt (64,3 % Zustimmung). Gegenüber den beiden Vorjahren ist die Insolvenzerwartung unter den Befragten jedoch weiter rückläufig (Vorjahr: 75,2 % Zustimmung, 2023: 83,5 %). Die Marktberreinigung in diesem Bereich könnte also in Teilen schon abgeschlossen sein. Diese Einschätzung teilten viele Befragte sehr einheitlich.

Behalten die Befragten recht, wird sich das Angebot an verfügbaren Investmentobjekten im kommenden Jahr nicht sprunghaft erhöhen - zumindest nicht bei Wohnimmobilien, wo die These einer Ausweitung des Angebots nur von etwa 44 % der Befragten geteilt wurde (Vorjahr: 49 %). Bei Gewerbeimmobilien lag der Zustimmungswert höher (69 %, Vorjahr: 56 %). Dort ist nach Einschätzung der Befragten eher mit einer Angebotswelle zu rechnen.

Gleichzeitig halten die Befragten stark an Immobilien als Investmentopportunität fest: Nur 29 % stimmten der Aussage zu, dass die Immobilienquote in ihren eigenen Investmentportfolios im Jahr 2026 rückläufig sein wird. Gegenüber den Vorjahren ist dies noch einmal ein viel deutlicheres Bekenntnis zu Immobilien als Assetklasse (Vorjahr: 38 %, 2023: 41 %).

Insgesamt zeigt sich für 2026: Der Investmentappetit ist vorhanden und der Markt könnte noch dynamischer werden. Gleichzeitig sehen sich vor allem die gewerblichen Nutzungssegmente mit spürbarem Gegenwind konfrontiert. Vor allem das nur moderate Potential für Projektentwicklungen in diesem Bereich, ergänzt durch hohe Baukosten und Veränderungen in den Nutzeranforderungen, könnte den Markt auch 2026 bremsen. Anders ist die Prognose für Wohnraum, der weiterhin stabiles Interesse und bei überschaubarem Neuangebot auch relativ stabile Zahlungsbeziehungen erwarten lässt.

Kurzfristige Erwartungen zu stabilen oder steigenden Kaufpreiskfaktoren (in %)



Nürnberg in Zahlen



Einwohnerinnen und Einwohner

548.000



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

320.595



Arbeitslosenquote

7,1 %



Verfügbares Einkommen pro Kopf

27.201 €



BIP

38,2 Mrd. €



BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren

17,5 %



Top-Lage
in Deutschland und Europa

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



metropolregion **nürnberg**

IMPRESSUM

Herausgeberin	Stadt Nürnberg – Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Konzeption	Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Hauptmarkt 2, 90403 Nürnberg Melanie Gürke (Projektleitung), Lea Preisl Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn, Frankfurt University of Applied Science
Daten	
„Nürnberg in Zahlen“	Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Gestaltung	Büro Hochweiss, Engelthal
Druck	noris Inklusion gGmbH, Nürnberg
Bildnachweis	Titelseite: Aurelis Real Estate Service GmbH, baum-kappler architekten, S. 2: Christine Dierenbach/ Amt für Kommunikation und Stadtmarketing, S.4: GARBE Industrial / HAGEDORN Revital

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen erstellt. Küspert & Küspert übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Alle immobilienwirtschaftlichen Begriffe entsprechen der Definition der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Die Daten dieses Berichts sind urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. © 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten sind dabei ausdrücklich mitgemeint.

Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2026

Stand: Januar 2026