Immobilien- und Investmentmarkt Nürnberg

1. Die Wirtschaftsförderung schafft Markttransparenz durch Immobilienmarktberichte

Mit dem *Marktbericht Immobilien Nürnberg* und dem *Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg* informiert das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat jährlich über die Immobilienmarktentwicklungen in Nürnberg. Die Berichte liefern Unternehmern, Investoren und Entwicklern wichtige immobilienspezifische Kennzahlen und sorgen für Transparenz über das Marktgeschehen auf dem Immobilienmarkt. Diese Transparenz ist wesentlich für das Engagement von Projektentwicklern und Investoren an einem Standort.

Für die Datenbasis arbeitet das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat seit 2018 mit der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG und der Professur für Immobilienmanagement an der Frankfurt University of Applied Sciences (Prof. Dr. Jonas Hahn) zusammen. Die langjährige Zusammenarbeit gewährleistet eine konsistente Datenbasis und damit eine hohe Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf. Die aktuelle Vertragsperiode läuft bis einschließlich 2027.

Im Folgenden werden die zentralen Aussagen der beiden Immobilienmarktberichte zusammenfassend dargestellt und damit die Entwicklungen am Nürnberger Immobilien- und Investmentmarkt im Jahr 2025 skizziert.

Die Marktberichte sind abrufbar unter wirtschaft.nuernberg.de.

2. Zentrale Erkenntnisse der Marktberichte 2026

Der Immobilienstandort Nürnberg ist robust.

- Trotz der herausfordernden Gesamtsituation am Immobilienmarkt - u.a. aufgrund konjunktureller Unsicherheiten, teurer Kredite und hohen Baukosten - wurden in Nürnberg im Jahr 2025 in allen Marktsegmenten - das sind Büro, Industrie und Logistik, Einzelhandel und Wohnen - **attraktive Immobilienprojekte realisiert und erfolgreich vermarktet**.
- Beispiele sind:
  - Büro: Das **Kargo 3** am Kohlenhof mit der Deutschen Bahn als Mieter (geplante Fertigstellung 2027).
  - Industrie und Logistik: Der **Panattoni Park Nürnberg** am Gewerbestandort Dieselstraße/Hansastraße (geplante Fertigstellung 2027).
  - Einzelhandel: Das neue **Nahversorgungszentrum in The Q** (Fertigstellung 2026).
  - Wohnen: **SchönLebenPark** in Langwasser (geplante Fertigstellung 2028).
- Als allgemeiner Trend zeigt sich, dass Modernisierungen, Revitalisierungen und Neustrukturierungen von Bestandsobjekten gegenüber Neubauprojekten zunehmend an Bedeutung gewinnen. Diese Entwicklung ist in allen Marktsegmenten zu beobachten.

Die vielfältigen Standortqualitäten Nürnbergs und guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort tragen maßgeblich zu einer stabilen Immobilienmarktentwicklung bei.

- Ein **ausgewogener Branchenmix** aus Industrie, Mittelstand, Dienstleistungen und Digitalwirtschaft sorgte in Nürnberg bisher stets dafür, dass es eine gewisse Grundnachfrage nach Gewerbeimmobilien gibt, auch wenn einzelne Branchen konjunkturell schwächeln.

- In den letzten 10 Jahren ist die **Beschäftigung** in Nürnberg stärker gewachsen (+ 10 %) als die Einwohnerzahl (+ 4 %). 2025 gab es in Nürnberg 321.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte und 548.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz.
- Sie wachsende Einwohnerzahl sorgt auf dem Wohnmarkt für eine anhaltend hohe Nachfrage.
- Großprojekte wie der Aufbau der **Technischen Universität Nürnberg (UTN)** machen Nürnberg weit über die regionale und nationale Ebene hinaus sichtbar und beleben auch den Immobilienmarkt indem neue Hochschulstandorte geschaffen werden müssen.

Die Verfügbarkeit eines attraktiven Immobilienportfolios ist für den Wirtschaftsstandort enorm wichtig.

- Nur mit modernen Büro- und Gewerbeflächen lassen sich leistungsstarke Unternehmen ansiedeln und am Standort halten und nur mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum lassen sich Fachkräfte sichern.
- Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat mit der Wirtschaftsförderung und dem Stab Innenstadt leisten dazu einen erheblichen Beitrag, beispielsweise durch
  - die **Begleitung und Unterstützung von Ansiedlungs- und Entwicklungsvorhaben**, u.a. durch Vermittlung von geeigneten Gewerbeflächen, die Koordination von Planungsrunden sowie die Vertretung von Unternehmensbelangen bei Genehmigungs- und Verwaltungsprozessen,
  - die **Sicherung wichtiger Gewerbestandorte** gegenüber anderen Nutzungsansprüchen,
  - die **Stärkung der Standortqualitäten** bedeutender Orte, z.B. durch das geplante Zeughaus-Quartier um die ehemaligen Einzelhandelsimmobilien Kaufhof und City-Point.

3. Blick in die einzelnen Marktsegmente

3.1 Büro

Im Jahr 2025 wurden, wie schon in den Vorjahren, vor allem **neue und kernsanierte Flächen in Top-Lagen** nachgefragt. Insgesamt wurden 92.000 m² Bürofläche neu vermietet - ein Plus von 24 % gegenüber dem Vorjahr. Im langjährigen Vergleich ein solides Ergebnis (vgl. Abb. 1).

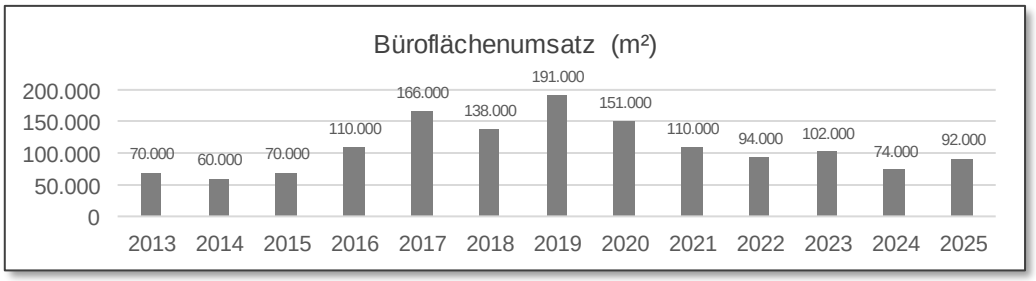


Abb. 1: Unternehmen nehmen Nürnberg als attraktiven Bürostandort wahr: Im zeitlichen Verlauf stellt der Büroflächenumsatz im Jahr 2025 ein solides Ergebnis dar.

Beispielsweise mietet die **Deutsche Bahn** zukünftig 14.000 m² Bürofläche im Projekt „Kargo 3“ am Kohlenhof. Weitere größere Anmietungen der jüngeren Vergangenheit ergaben sich etwa in den SEETOR Offices (u.a. mit adesso und immowelt), im Landmark-Projekt „The One“ (u.a. mit der Arano Group), im Campus Marienberg (mit Dolby und künftig Landis+Gyr) oder am Kohlenhof (mit Novartis und künftig uniVersa). Für den Nordostpark sind neue Nachfrageimpulse durch die Erweiterungen der Technischen Universität Nürnberg (UTN) und des Fraunhofer Instituts für Integrierte Schaltungen IIS zu erwarten.

Der Trend heißt derzeit **Qualität statt Quantität**. Unternehmen gestalten Büros zunehmend als Ort der Zusammenarbeit und der gelebten Unternehmenskultur. Die wachsende Nachfrage nach entsprechend hochwertigen Flächen ließ die Spitzenmiete in Nürnberg im Jahr 2025 die **20 Euro-Marke** übersteigen. Gleichzeitig erhöhte sich die Leerstandsquote - entsprechend der allgemeinen Entwicklung - von 7,1 % auf 10,3 %. Zurückzuführen ist das darauf, dass Unternehmen insgesamt weniger Bürofläche nachfragen und darauf, dass unsanierte Bestandsobjekte kaum noch nachgefragt werden.

Diese Entwicklungen zusammengenommen führen dazu, dass das Transaktionsvolumen, d.h. der Umschlag an Büroimmobilien, im Jahr 2025 lediglich 55 Mio. € betrug und sich damit auf einem ähnlich zurückhaltenden Niveau wie in den beiden Vorjahren bewegte.

3.2 Industrie und Logistik

Der Nürnberger Markt für Industrie- und Logistikimmobilien zeigte sich 2025 trotz schwieriger Rahmenbedingungen im Welthandel stabil. Die Nachfrage nach modernen, flexibel nutzbaren Flächen für Lager, Logistik und Produktion blieb hoch. Kaufpreise blieben stabil, Mieten zogen leicht an. Im Mittel bewegte sich der Mietpreis um 5,50 €/m² und lag in der Spitze bei 8,50 €/m² für moderne Produktionsflächen.

Die **stabile Nachfragesituation** auf dem Flächen- und Mietmarkt im Industrie- und Logistiksegment spiegelt sich auch am Investmentmarkt wider: Entwickler und weitere institutionelle Anleger investierten in dieses Segment im Jahr 2025 doppelt so stark wie im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen lag bei 80 Mio. €.

Da freie Flächen auf der grünen Wiese rar sind, ging der Trend zu **Brownfield-Entwicklungen**, d.h. einer zeitgemäßen Neustrukturierung von bereits genutzten bzw. untergenutzten Gewerbestandorten. Beispiele sind der Neubau des City-Logistik- und Gewerbeparks Virnsberger Straße auf dem früheren „Meister-Areal“ im Gewerbegebiet Kleinreuth (u.a. mit der Ansiedlung von TOGE Dübel) oder der Neubau des Panattoni Gewerbeparks auf dem ehem. Thyssenkrupp-Areal in der Dieselstraße.

Trotz des gedämpften Marktgeschehens war Nachfrage nach modernen Gewerbeflächen in Nürnberg 2025 spürbar vorhanden, die sich auch in mehreren Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten niederschlug. Dazu zählten z.B.

- die Ansiedlung des Elektronikunternehmens METZ in der Sigmundstraße, Gewerbegebiet Kleinreuth (Verlagerung von Zirndorf nach Nürnberg),
- die Ansiedlung des Stromversorgungsspezialisten Gertek im Businesspark PAOLO,
- der Ausbau des MAN-Werks im Gewerbegebiet Gibitzenhof (Großserienfertigung von Hochvoltbatterien für E-Lkw und E-Busse) oder
- der Ausbau des Siemens Energy-Werks an der Katzwanger Straße (Kapazitätserweiterungen in der Großtransformatorenfertigung).

3.3 Einzelhandel

Nürnberg behauptete auch 2025 seine **hohe Anziehungskraft** als Einkaufsstandort. Der Einzelhandel in Nürnberg erzielte rund 19 % mehr Umsatz als allein aufgrund der Kaufkraft der Nürnberger Bevölkerung zu erwarten wäre. Damit liegt Nürnberg im Städteranking auf Platz 1.

Gleichwohl stand der stationäre Einzelhandel, insbesondere im Non-Food-Bereich, weiterhin unter Druck. Die Mieten gaben speziell in den innerstädtischen 1A- und 1B-Lagen und hier vor allem bei größeren Ladeneinheiten weiter nach, was gleichzeitig zu einer **leichten Senkung der Markteintrittsbarrieren** für die Nutzer führte.

Notwendig sind **neue Konzepte**, um das Angebot weiter attraktiv zu halten. Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums wie beispielsweise in der Breiten Gasse schaffen die erforderlichen Rahmenbedingungen, tragen zu einer Wertstabilisierung der Immobilien bei und ziehen private Investitionen nach sich. Das zeigt sich zum Beispiel am Modehaus C&A, das seine Filiale am Ludwigsplatz umfassend modernisiert und im August 2026 nach umfangreichen Umbauarbeiten wiedereröffnet hat. Wichtige Impulse werden künftig auch vom neuen Zeughaus-Quartier rund um die ehem. Kaufhof- und City-Point-Immobilien ausgehen.

3.4 Wohnen

Der Wohnimmobilienmarkt Nürnberg zeigte sich im Jahr 2025, wie in den Vorjahren, äußerst stabil. Die **anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum** führte auf dem Mietmarkt zu weiteren Preissteigerungen - weitgehend unabhängig von Lage und Alter der Immobilien. Bei Neubauprojekten in guten und sehr guten Wohnlagen wurden nicht selten Mietpreise zwischen 17 und 19 €/m² aufgerufen. Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieben auf hohem Niveau weitgehend konstant. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelten sich insgesamt stabil, wenngleich in einzelnen Stadtteilen auch leichte Preisrückgänge zu beobachten waren.

Am Investmentmarkt behauptete das Wohnsegment mit einem Transaktionsvolumen von 226 Mio. € und einem Marktanteil von 42 % am gesamten Transaktionsvolumen erneut seine Spitzenposition. Der Erhalt von Bestandsimmobilien, ihre Modernisierung und Neukonzeption ist für viele Akteure inzwischen zu einer wichtigen strategischen Säule geworden.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist Ausdruck der demografischen Entwicklung Nürnbergs und seines starken Arbeitsmarkts. Nürnberg wächst. Mit steigenden Mieten finden Kapitalanleger günstige Rahmenbedingungen vor. Gleichzeitig nimmt der finanzielle **Druck auf viele Haushalte** weiter zu. Deshalb hat das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat im Jahr 2025 das **Modell des preisgedämpften Wohnens**[1] ins Leben gerufen - eine entlastende Ergänzung zur klassischen einkommensorientierten Förderung. Das Modell kam erstmals bei einem Neubauprojekt der wbg in Langwasser zum Einsatz. Ziel ist es, Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen weiterhin den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

4. Fazit

Ein intensives Engagement von Projektentwicklern und Investoren sowie die Realisierung innovativer Projektwicklungen sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebau sind essenziell für einen prosperierenden Wirtschaftsstandort.

Viele Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche liegen außerhalb der kommunalen Einflusssphäre. Die Auswirkungen zeigen sich jedoch ganz konkret auf kommunaler Ebene: So war insbesondere der anhaltend schwierige gesamtwirtschaftliche Kontext dafür verantwortlich, dass institutionelle Akteure 2025 nicht stärker in Immobilien und Projektentwicklungen investierten (vgl. Abb. 2). Projekte stehen zunehmend unter Druck, wirtschaftlich tragfähig zu sein (Unsicherheiten bei Anschlussfinanzierungen, verlängerte Vermarktungsphasen etc.).

---

[1] Das Modell des preisgedämpften Wohnens richtet sich insbesondere an Haushalte mit mittleren Einkommen, die aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch auf geförderten Wohnraum haben, sich gleichzeitig aber auch marktübliche Mieten kaum leisten können. Hierzu vereinbart die Stadt Nürnberg mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Projektentwicklern, dass ein Teil der geplanten Wohnungen langfristig zu festgelegten, unter dem Marktniveau liegenden Mieten, angeboten wird.

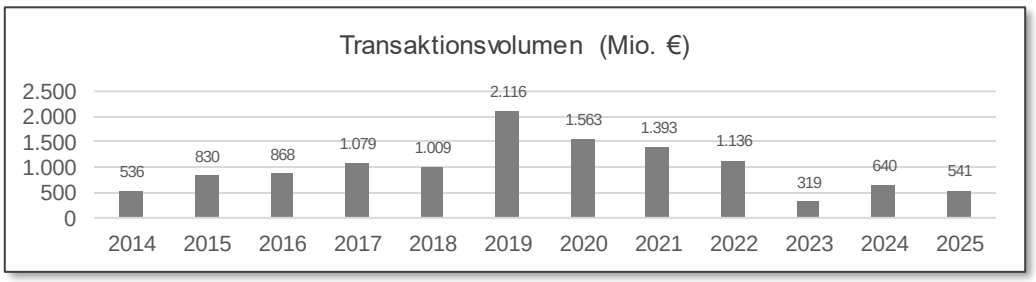


Abb. 2: Institutionelle Anleger realisierten 2025 am Nürnberger Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 541 Mio. €. Dem bundesweiten Trend entsprechend lag das Ergebnis unterhalb des Vorjahresniveaus. Im Vergleich mit anderen Großstädten fiel der Rückgang moderat aus und glich eher einer Seitwärtsbewegung.

Umso wichtiger ist es, die kommunalen Weichen richtig zu stellen. Dazu zählen neben Markttransparenz auch der Abbau bürokratischer Hürden. Angesichts immer weiter steigender Bau- und Finanzierungskosten wird die Dauer von Baugenehmigungen zu einem immer wichtigeren Faktor bei Standortentscheidungen von Projektentwicklern und Investoren.

Die Ausgangslage in Nürnberg ist nach wie vor sehr gut: Die vielfältigen Standortqualitäten Nürnbergs sowie guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort sind eine hervorragende Basis, damit der **Immobilien- und Investmentmarkt wieder stärker an Dynamik gewinnen** kann, sobald die globalen und konjunkturellen Entwicklungen dies unterstützen.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, bspw. unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII