



KÜSPERT&KÜSPERT

## Marktbericht Immobilien- investments

Nürnberg 2025 | 2026



KÜSPERT & KÜSPERT

*Wissen, wer was wo.*

## Editorial



Sehr geehrte Damen und Herren,

2025 trat der Nürnberger Investmentmarkt für Immobilien auf der Stelle. Nach dem vorsichtigen Aufschwung 2024 hatten viele gehofft, dass es 2025 weiter nach oben gehen würde. Leider wurden sie enttäuscht. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 541 Millionen Euro blieb der Markt 15,4 Prozent hinter dem Ergebnis des Vorjahres zurück.

Was sind die Gründe?

Käufer und Verkäufer kommen nicht zusammen. Viele Eigentümer erwarben Immobilien in einer Phase niedriger Zinsen. Die daraus abgeleiteten Preisvorstellungen lassen sich unter den heutigen Finanzierungsbedingungen oft nicht durchsetzen: Käufer kalkulieren vorsichtig, da höhere Zinsen ihre Zahlungsbereitschaft begrenzen.

Im Segment institutionelles Wohnen war das 2025 nicht so. Hier fanden Käufer und Verkäufer zusammen. Wohnen war die tragende Säule des Investmentmarkts. Dass auch 60 Prozent der Projektentwicklungsgrundstücke, die den Besitzer wechselten auf das Residential-Konto gehen, zeigt uns: Auch in den nächsten Jahren wird Wohnen stark sein.

Positiv stimmen uns auch die Zahlen in den Bereichen Hotel und Industrie & Logistik. In den übrigen Assetklassen ist es Zeit, im Jetzt anzukommen. Verkäufer, die bereit sind, ihre Erwartungen an die Realitäten der Käufer anzupassen, werden belohnt. Und wir alle wissen: Wer das nicht tut, dem bleibt nur die Bestandshaltung – bei hoffentlich gesicherter Finanzierung.

Nürnberg hat Potenzial. Das bestätigen uns viele Marktteilnehmer. Deshalb ist das Transaktionsvolumen allein kein Abbild dessen, was Nürnberg leisten kann.

Wenn Sie wissen möchten, welchen Preis Ihr Objekt 2026 erzielen kann: Wir unterstützen Sie gerne!

Herzlichst Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Küspert', written in a cursive style.

Wolfgang P. Küspert,  
Geschäftsführer



## Überblick | Immobilieninvestments Nürnberg | Kennziffern

	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose
<b>Transaktionsvolumen in Mio. EUR</b>	1.393	1.136	319	640	541	↘
<b>wichtigste Assetklassen in Mio. EUR</b>	525 (Büro)	480 (Wohnen)	221 (Wohnen)	278 (Wohnen)	226 (Wohnen)	↘
<b>Spitzenrendite Büro in %</b>	3,1 (Core)	3,3 (Core)	4,7 (Core plus)	5,3 (Core plus)	4,6 (Core)	➔
<b>Einwohner in Tsd.</b>	530	541	544	546	548	
<b>SVP-Beschäftigte in Tsd.</b>	312	318	319	322	321	
<b>Arbeitslosenquote in %</b>	5,3	5,5	6,1	6,7	7,1	



## 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 sogar einem Rückgang von mehr als der Hälfte (50,6 %). Im 10-Jahres-Durchschnitt schlagen besonders die Rekordjahre 2019 bis 2021 noch stark durch.

Die größte Transaktion stellte der Ankauf einer energetisch hochwertigen und bonitätsstark vermieteten Büroimmobilie in Innenstadtnähe durch einen Spezialfonds dar, die im mittleren zweistelligen Millionenbereich notiert. Ebenso nennenswert ist der Verkauf zweier Nürnberger Hotels mit insgesamt 300 Zimmern im Rahmen bundesweiter Portfoliotransaktionen, die volumensanteilig je im Bereich von 30 bis 35 Mio. Euro anzusiedeln sind. 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 Businessparks 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 viel-

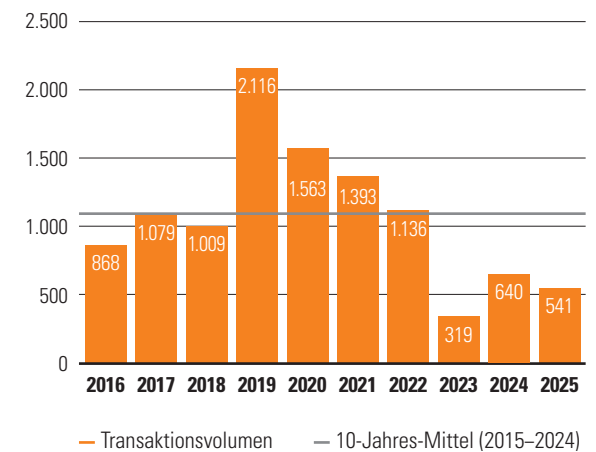
leicht ähnlich überraschend, war das Transaktionsgeschehen bei Industrie- und Logistikimmobilien mit ebenfalls 80 Mio. Euro und einem Anteil von 14,8 % zu beobachten (Vorjahr: 35 Mio. Euro / 5,4 %). Hier ist besonders die hohe durchschnittliche Ticketgröße im deutlich zweistelligen Millionenbereich zu erwähnen, die die Transaktionslose der Vorjahre deutlich übertrifft.

Das Segment der Projektentwicklungsgrundstücke erzielte ein Volumen von rund 56 Mio. Euro 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.

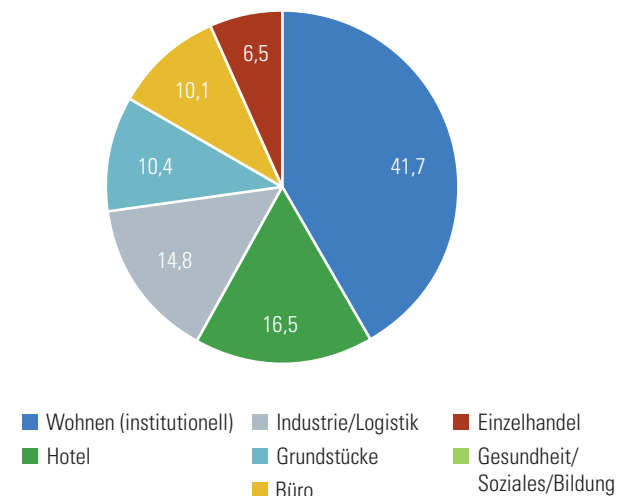
Büroimmobilien-Investments erreichten mit einem Gesamtvolumen von knapp 55 Mio. Euro (10,1 % Anteil) ein noch geringeres Volumen als im Vorjahr (2024: 68 Mio. Euro, 10,6 % Anteil). Dem bundesweiten Trend entsprechend lässt sich für das Marktgeschehen festhalten, dass das Investoreninteresse am Office-Segment 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 kam das Einzelhandelssegment nicht an das Volumen des Vorjahres heran (2024: 67 Mio. Euro, Anteil 11 %), wengleich die Stückzahl der beobachteten Transaktionen deutlich über der des Vorjahres lag.

Transaktionsvolumen (in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen nach Assetklassen (in %, im Jahr 2025)



## Angebot und Nachfrage

### Relativ stabiles Preisniveau bei Wohninvestments – klar steigende Ankaufsrenditen bei Büroobjekten

Die vorhandenen Beobachtungen im Markt zeigen: Wohnrauminvestitionen stellen auch beim Preisgefüge eine relativ stabile Größe im Gesamtmarkt dar. Die Spanne der erzielten Kaufpreiskennfaktoren unter institutionellen Investitionen bewegt 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. In dieser Betrachtung zeigt sich somit 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 Kaufpreiskfaktor 15 bzw. zu einer Ankaufsrendite von 6,5 % durchgeführt, einem marginal geringeren Wert als im Vorjahr (6,7 %).

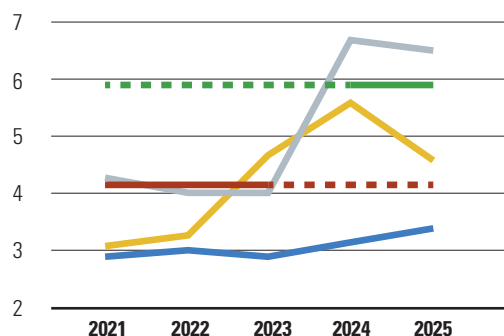
Die beobachteten Hoteltransaktionen erfolgten im Mittel zu einer Ankaufsrendite von etwa 8,0 %. Hierbei ist festzustellen, dass die großvolumigen Transaktionen teils spürbar darunter (unter 6,0 %), dagegen kleine Häuser oder Sanierungsobjekte mit Nutzungsziel

„gewerbliche Serviced Apartments“ im Ankauf teils auch deutlich darüber rentierten.

Ein differenziertes Bild zeigte sich auch 2025 wieder 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

(in %)



■ Wohnen (institutionell) ■ Büro ■ Industrie/Logistik  
■ Einzelhandel (1a-Geschäftshaus) ■ Hotel

\* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

--- Erläuterungen: 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

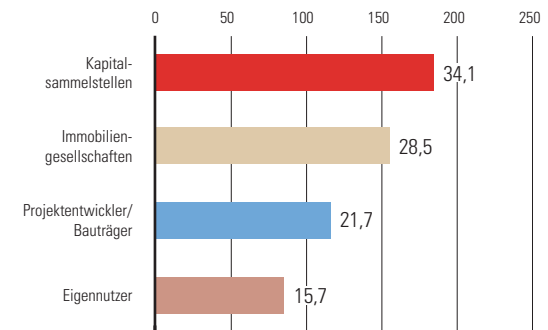
Kapitalsammelstellen wie offene oder geschlossene Immobilienfonds steigerten ihr Investmentvolumen im Nürnberger Markt wieder auf gut 184 Mio. Euro (34,1 %), nachdem im Vorjahr nur ein überschaubares Volumen (75 Mio. Euro, 18,6 %) auf sie entfallen war und dieses sogar durch eine einzelne Großtransaktion 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 m<sup>2</sup> 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 stellen 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 folgen Projektentwickler und Bauträger mit gut 118 Mio. Euro (21,7 %), deren Transaktionsvolumen in etwa dem des Vorjahres entspricht (Anteil 2024: 20,5 %). Einerseits bleiben 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 konzentriert 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 (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 (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2025)



## Verkäufergruppen

### Moderate Geschäfte für Projektentwickler – Kapitalsammelstellen auch als Verkäufer wieder präserter

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 präserter als im Vorjahr (73 Mio. Euro / 11 %) und die Nullrunde des Jahres 2023 scheint in weiter Entfernung.

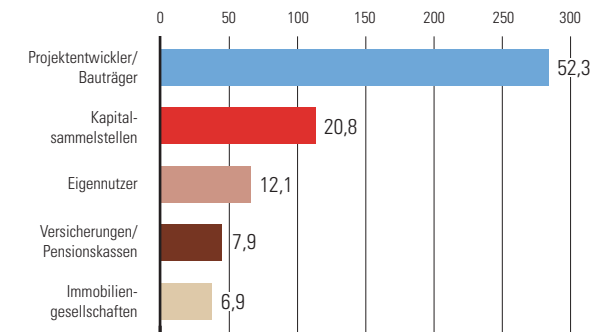
Eigennutzer stießen verstärkt Objekte ab und erlösten knapp 65 Mio. Euro Transaktionsvolumen (12,1 %). Nach einem nahezu transaktionslosen Vorjahr (2024: 14 Mio. Euro) trugen hier im Jahr

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 erhöht haben (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 ihr Volumen im Vergleich zum Vorjahr in etwa (2024: 76 Mio. Euro/12 %).

### Verkäufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2025)



## 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 steigenden 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 aktuell 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 erlebt fünf Jahre nach dem Beginn der Coronapandemie wieder ein lebhaftes Transaktionsgeschehen mit langfristigen Commitments der Hotelbetreiber. Und auch als Wohnort und Lebensmittelpunkt behält 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 eine B-Stadt 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.



## 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 Erwartungen für 2026 befragt. Fazit: Das bereits erkennbare „Pflänzchen“ des Optimismus wächst weiter – jedoch langsam und nicht gleichmäßig. Hohe Baukosten, hohe Kapitalmarktzinsen, veränderte Nutzeranforderungen und konjunkturelle Unsicherheiten belasten weiterhin vor allem Gewerbeimmobilien.

Stabilisierend wirkt das Residential-Segment. Wohnimmobilien erweisen sich preislich wie nachfrageseitig als verlässliche Größe und tragen wesentlich dazu bei, dass inzwischen 28 % der Befragten mehr Kapital für Neuinvestitionen im Nürnberger Immobilienmarkt einplanen (Vorjahr: 22 %, 2023: 3 %). Nur noch knapp 26 % können weniger oder gar keine Budgets allokiieren – 2023 war dies mit 53 % noch die Mehrheitsmeinung gewesen. Die Grundstimmung unter Projektentwicklern und Investoren ist damit klar positiver.

Im Residential-Segment nimmt der Optimismus darüber hinaus noch zu: Knapp zwei Drittel erwarten 2026 steigende Kaufpreiskosten (Vorjahr: 51 %), lediglich rund 5 % rechnen mit Faktorrückgängen. Auch Gesundheitsimmobilien werden zunehmend positiv eingeschätzt: Rund 40 % gehen von steigenden Faktoren aus (Vorjahr: 32 %), gut 6 % von sinkenden.

Bei gewerblichen Nutzungen zeigt sich ein differenziertes Bild. Für Industrie- und Logistikimmobilien wird mehrheitlich ein angemessenes Preisniveau gesehen; 60 % erwarten kurzfristig Stabilität (Vorjahr: 47,9 %), gut ein Viertel weiteres Steigerungspotenzial, rund 14 % sinkende Faktoren. Auch bei Hotel- (59 %) und Einzelhandelsimmobilien (62 %) dominieren Stabilitätserwartungen. Hotels schneiden etwas besser ab als im Vorjahr: 25 % rechnen mit steigenden Faktoren (Vorjahr: 18 %). Büroimmobilien bleiben das schwierigste Segment: Nur knapp 3 % prognostizieren steigende Preise/Faktoren, 58 % erwarten Stabilität nach erfolgter Bodenbildung, fast 40 % jedoch weitere Rückgänge (Vorjahr: 31 %).

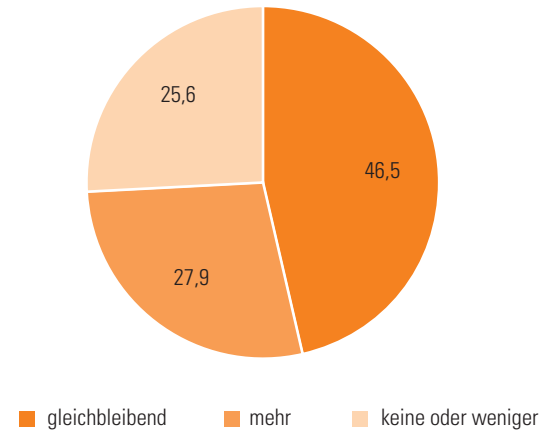
Segmentübergreifend überwiegen damit stabile bis steigende Kaufpreiskosten; breite Preiseinbrüche gelten als unwahrscheinlich. Im Office-Segment bestehen jedoch deutliche Unsicherheiten. Strukturelle Veränderungen durch Digitalisierung und generative KI könnten dazu führen, dass bestimmte Tätigkeiten nicht mehr zwingend in Büroflächen stattfinden, Desk Sharing Quoten steigen und Investmententscheidungen bei Büroimmobilien kritischer ausfallen.

Mehrheitliche Zustimmung (64,3 %) erhielt die These, 2026 könne es zu weiteren Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben bei Projektentwicklern kommen – allerdings deutlich weniger als 2024 (75,2 %) und 2023 (83,5 %). Eine Marktbereinigung könnte somit teilweise bereits erfolgt sein. Entsprechend wird kein sprunghafter Anstieg verfügbarer Objekte erwartet, zumindest nicht bei Wohnimmobilien (44 % Zustimmung, Vorjahr: 49 %). Bei Gewerbeimmobilien liegt diese Erwartung höher (69 %, Vorjahr: 56 %).

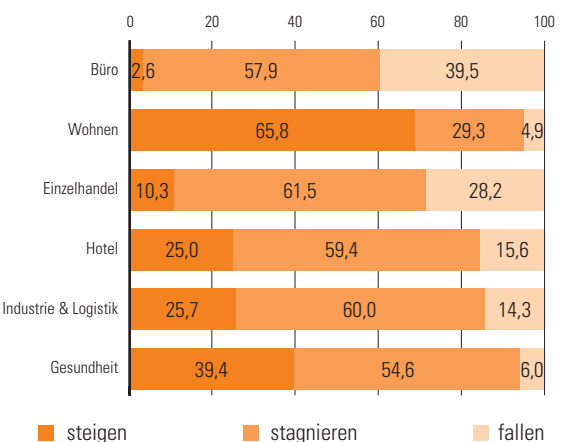
Das Bekenntnis zu Immobilien als Assetklasse bleibt stark: Nur noch 29 % rechnen 2026 mit einer sinkenden Immobilienquote im eigenen Portfolio (Vorjahre: 38 % und 41 %) und damit entweder mit Verkaufsaktivitäten aus dem eigenen Bestand oder verstärkten Investitionen außerhalb des Immobilienbereichs.

Insgesamt zeigt sich für 2026 ein vorhandener Investmentappetit und Potenzial für mehr Marktdynamik. Gleichzeitig stehen gewerbliche Segmente unter anhaltendem Druck durch hohe Baukosten, begrenztes Entwicklungspotenzial und veränderte Nutzeranforderungen. Wohnimmobilien dürften dagegen bei begrenztem Neubau weiter auf stabiles Interesse und relativ konstante Zahlungsbereitschaft treffen.

### Investment-Budgets für Nürnberg (in %, im Jahr 2026)



### Kurzfristige Erwartungen zur Entwicklung der Kaufpreiskosten (in %, im Jahr 2026)



## Für Ihre Sicherheit in puncto Gewerbeimmobilien und Immobilieninvestments

Mit Küspert & Küspert wählen Sie den Partner mit absoluter Marktkenntnis für Gewerbeimmobilien und Immobilieninvestments in der Metropolregion Nürnberg.

Unsere jährlich erstellten Marktberichte sind von offizieller Seite anerkannt. Wirtschaft, Immobilienexperten und öffentliche Hand vertrauen auf unsere Marktforschungsergebnisse.

Auf dieser Basis, geleitet von 100 Prozent Einsatzbereitschaft und herausragender Beratungsqualität, navigieren wir Sie zuverlässig zur richtigen Entscheidung.

Denn wir wissen, wer was wo.

Büro | Einzelhandel | Industrie & Logistik | Hotel | Wohnen | Grundstücke

## Impressum

Herausgeber: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG | Hauptmarkt 2 | 90403 Nürnberg  
Projektteam: Melanie Gürke (Projektleitung), Lea Preisl  
Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn, Frankfurt University of Applied Science

Bildnachweis: Titel: Aurelis Real Estate, Werner Huthmacher

S. 3: Siemens AG | S. 4: Siemens AG | S. 6/7: Siemens AG

S. 8: KIB Gruppe | S. 9: KIB Gruppe

Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

Designkonzept: WUNDERBURG DESIGN | Gestaltung: Büro Hochweiss | Lektorat: Almuth Overbeck

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.  
© 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Alle immobilienwirtschaftlichen Begriffe entsprechen der Definition der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., deren Mitglied wir sind. Im Falle regionaler Besonderheiten in der Erhebung und des Marktes wurden diese aufgrund eigener Markteinblicke durch Küspert & Küspert als Gegebenheit formuliert. Eine ausführliche Erklärung hierzu finden Sie im Glossar auf unserer Homepage unter: [www.kuespert-kuespert.de/marktforschung/glossar.html](http://www.kuespert-kuespert.de/marktforschung/glossar.html)

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Information 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.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Wir akzeptieren alle Geschlechter und Identitäten.



KÜSPERT&KÜSPERT

Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG  
Hauptmarkt 2 | 90403 Nürnberg | Telefon + 49 911 51 90 600  
[marktforschung@kuespert-kuespert.de](mailto:marktforschung@kuespert-kuespert.de) | [www.kuespert-kuespert.de](http://www.kuespert-kuespert.de)