



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 66/03.07.2026

CityReport Nürnberg 2026: Preisbewusste Käufer setzen verstärkt auf sanierungsbedürftige Immobilien

Mietmarkt bleibt angespannt: Familienwohnungen weiterhin Mangelware

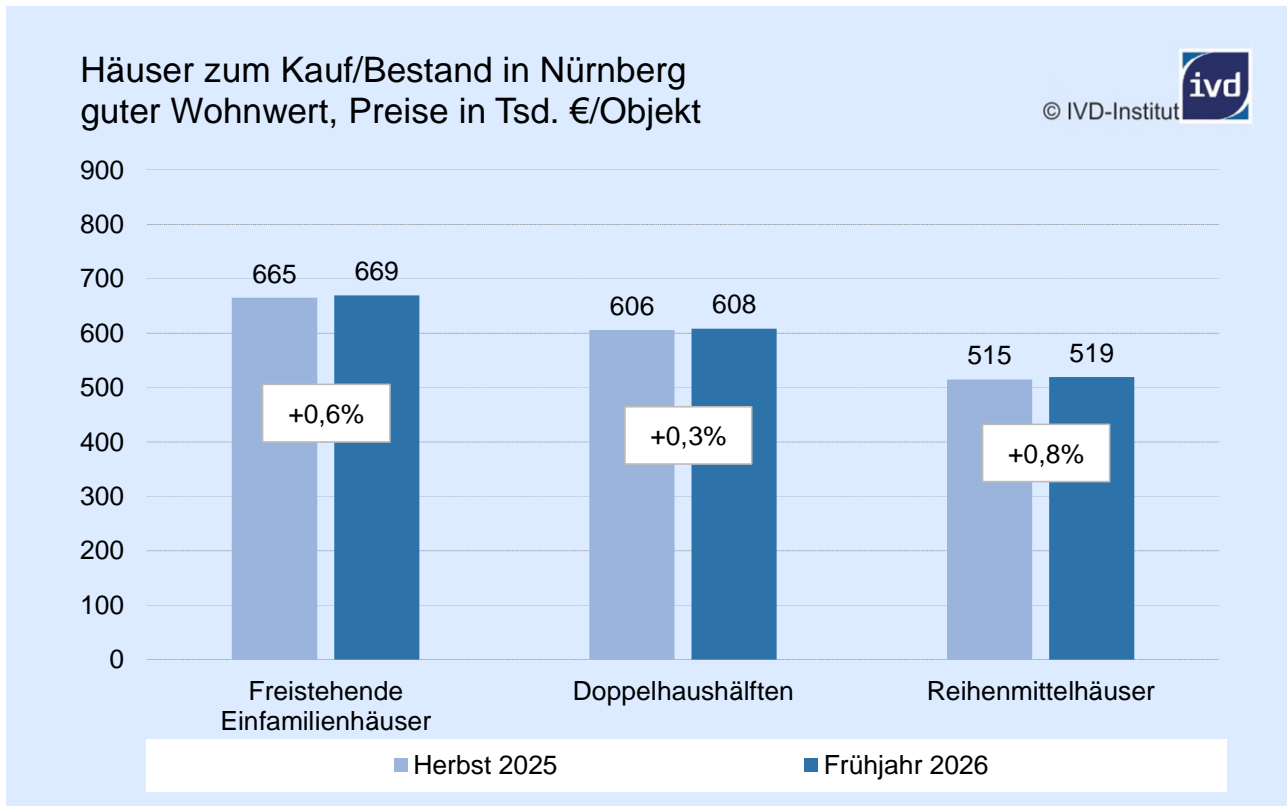
„Der Kaufmarkt für Wohnimmobilien in Nürnberg zeigt sich im Frühjahr 2026 insgesamt etwas zuversichtlicher. Die Nachfrage ist grundsätzlich vorhanden und wird von einer vorsichtig optimistischen Grundstimmung getragen. Gleichzeitig bleibt die Marktentwicklung stark von den gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen abhängig. Insbesondere die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Iran-Krieg und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Energiepreise beeinflussen die Kaufbereitschaft vieler Interessenten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Nürnberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreinsniveau gibt.

Das Angebot an Wohnimmobilien bleibt im Großraum Nürnberg traditionell knapp. Vor allem in gefragten Wohnlagen steht einer stabilen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Während sich die Preise für Bestandsimmobilien weitgehend stabil entwickelt haben, verzeichnen Neubauobjekte bereits teilweise wieder leicht steigende Tendenzen. Höhere Baukosten sowie ein weiterhin begrenztes Neubauangebot wirken dabei preistreibend.

Im Bereich der Bestandsimmobilien konzentriert sich die Nachfrage zunehmend auf Objekte mit Modernisierungsbedarf. Viele Käufer sind bereit, notwendige Sanierungsmaßnahmen in Kauf zu nehmen, sofern die Immobilien zu attraktiven Einstiegspreisen angeboten werden. Dadurch ergeben sich insbesondere für preisbewusste Erwerber neue Chancen auf dem Weg ins Wohneigentum.

Die größte Herausforderung bleibt nach wie vor die Finanzierung: Banken stellen weiterhin hohe Anforderungen an Bonität und Eigenkapitalausstattung potenzieller Käufer. Dies schränkt den Kreis finanzierungsfähiger Interessenten ein und führt dazu, dass Kaufentscheidungen häufig sorgfältiger und über längere Zeiträume geprüft werden als in früheren Marktphasen.

Im Frühjahr 2026 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Nürnberg im Schnitt 3.300 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.000 €/m². Die Preise im Eigenheim-Segment blieben im Halbjahresvergleich Herbst 2025 - Frühjahr 2026 tendenziell stabil bis leicht steigend: Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Frühjahr 2026 im Schnitt bei 669.000 €, Doppelhaushälften kosteten 608.000 € und Reihenmittelhäuser 519.000 €.



„Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in Nürnberg weiterhin stabil, zeigt jedoch je nach Marktsegment unterschiedliche Entwicklungen. Während günstiger Wohnraum stark nachgefragt bleibt, hat das Interesse an hochpreisigen Mietwohnungen zuletzt spürbar nachgelassen“, beobachtet Klaus E. Kluge, von Die Kluge Immobilien GmbH in Nürnberg. „Traditionell stammt ein erheblicher Teil der Interessenten in diesem Segment aus Regionen mit noch höheren Mietniveaus. Aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung und einer geringeren Einstellungsdynamik vieler Unternehmen ziehen derzeit jedoch weniger Arbeitnehmer nach Nürnberg, was die Nachfrage nach hochpreisigem Wohnraum dämpft.“

Gleichzeitig bleibt preisgünstiger Wohnraum äußerst knapp. Vor allem Familien stehen vor großen Herausforderungen, da geeignete und bezahlbare Wohnungen nur in begrenztem Umfang verfügbar sind. Die Mietpreise bewegen sich in vielen Segmenten weiterhin auf hohem Niveau, sodass zahlreiche Wohnungssuchende zunehmend an ihre finanzielle Belastungsgrenze stoßen. Eine spürbare Entlastung durch zusätzliche Wohnungsangebote ist derzeit nicht in Sicht.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Nürnberg im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 11,80 €/m² für Altbauobjekte, 12,10 €/m² für Bestandsobjekte und 14,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2025 lagen die Mietpreisveränderungen wie folgt: +0,9 % im Altbau, +/-0,0 % im Bestand und +/-0,0 % im Neubau.

Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflationsbereinigt.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

<https://www.facebook.com/IVDsued/>