Silbernest

MARKTBERICHT · AUSGABE HERBST 2026

Nürnberg

Wohnimmobilien in Zahlen, Zusammenhängen und Perspektiven

Kaufpreise, Mieten, Bodenwerte, Zinsen und Regulierung, mit den aktuellsten amtlichen Daten und Marktdaten bis zum dritten Quartal 2026.



5.621

Immobilienverkäufe 2025, ein Plus von gut 20 % zum Vorjahr

10,33 €

Durchschnittsmiete je m² im neuen Mietenspiegel 2026

4,16 %

Bauzins bei 10 Jahren Zinsbindung, Anfang Oktober 2026

Ein Markt, der sich gefangen hat

Liebe Leserinnen und Leser,

der Nürnberger Immobilienmarkt hat sich gefangen. Nach den Preisrückgängen 2022 und 2023 wurden 2025 wieder deutlich mehr Häuser, Wohnungen und Grundstücke verkauft: 5.621 Transaktionen, gut ein Fünftel mehr als im Vorjahr. Die Kaufpreise sind stabil bis leicht steigend, die Mieten ziehen spürbar an.

Das Umfeld bleibt anspruchsvoll. Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen 2026 zweimal angehoben, Baugeld kostet rund vier Prozent, und seit Ende Juli gilt das neue Gebäudemodernisierungsgesetz.

Für diesen Bericht haben wir die wichtigsten Zahlen zusammengetragen: aus amtlichen Quellen wie dem Gutachterausschuss, der städtischen Statistik und der Bundesbank, ergänzt um Marktdaten bis zum dritten Quartal 2026. Jede Zahl trägt ihre Quelle. Wo wir eine eigene Einschätzung geben, steht das dabei.

Was die Zahlen für Ihre Immobilie bedeuten, besprechen wir gern persönlich mit Ihnen.

Herzliche Grüße

Tobias Lüken **Erfan Esmi**

Inhalt

03 Auf einen Blick
04 Stadt und Menschen
05 Bestand und Neubau
06 Transaktionsmarkt
07 Kaufpreise 2025
08 Angebotsmarkt im dritten Quartal
09 Mieten
10 Bodenrichtwerte 2026
11 Zinsen und Finanzierung
12 Recht und Regulierung
13 Unsere Einschätzung
14 Über Silbernest
15 Quellen und Hinweise

Sechs Zahlen, die den Markt beschreiben

VERKÄUFE 2025

5.621

Transaktionen von Grundstücken, Häusern und Wohnungen, +20,5 % gegenüber 2024

GELDUMSATZ 2025

2,4 Mrd. €

davon rund 1,8 Mrd. € für Wohnimmobilien, etwa drei Viertel des Umsatzes

WOHNUNGEN IM BESTAND

+4 %

Preisanstieg 2025, typische Spanne 1.800 bis 6.800 € je m² Wohnfläche

MIETENSPIEGEL 2026

10,33 €

Durchschnittsmiete je m² netto kalt, rund 5,4 % mehr als im Mietenspiegel 2024

BAUGELD

4,16 %

effektiver Jahreszins bei 10 Jahren Zinsbindung, Anfang Oktober 2026

EINWOHNER

547.502

Menschen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg, Stand Juli 2026

Das Wichtigste in drei Sätzen

Nach der Korrektur 2022/23 haben sich die Preise stabilisiert, und es wird wieder deutlich mehr gekauft.

Die Mieten steigen stetig, und wer heute neu anmietet, zahlt im Schnitt rund 17 % mehr als der Mietenspiegel.

Die Zinsen sind 2026 wieder gestiegen und bleiben der wichtigste Faktor dafür, was Käufer zahlen können.

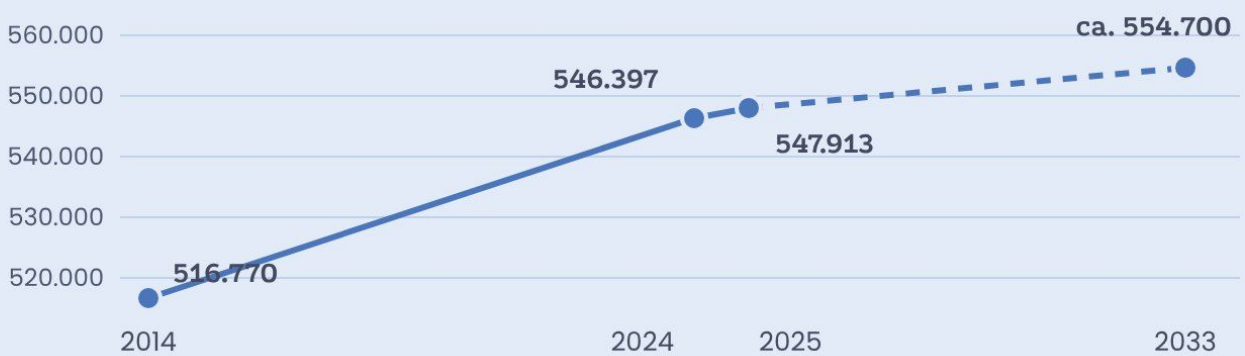
Quellen: Gutachterausschuss Nürnberg (PM 13.04.2026), Stadt Nürnberg (Mietenspiegel 2026, Monatszahlen 07/2026), Dr. Klein

Eine Stadt, die stetig wächst

In zehn Jahren ist Nürnberg um fast 30.000 Menschen gewachsen, so viele, wie eine Kleinstadt Einwohner hat. Die städtische Statistik erwartet bis 2033 ein weiteres, langsameres Wachstum. Für den Wohnungsmarkt heißt das: Die Nachfrage bleibt hoch, vor allem nach kleineren Wohnungen.

Einwohner mit Hauptwohnsitz

Stichjahre, Prognose gestrichelt



Jahresende; 2033: Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Nürnberg

291.392

Haushalte (2024). Gut die Hälfte davon sind Einpersonenhaushalte.

+88.870

Pendlersaldo: täglich pendeln deutlich mehr Menschen nach Nürnberg hinein als hinaus (Juni 2024).

320.595

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort Nürnberg (Juni 2025).

7,4 %

Arbeitslosenquote der Stadt im September 2026, nach 7,5 % ein Jahr zuvor.

Quellen: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik (Melderegister, Bericht M558); Bayerisches Landesamt für Statistik; Agentur für Arbeit Nürnberg. Die amtliche Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022 liegt rund 16.000 Personen niedriger (31.12.2025: 531.159).

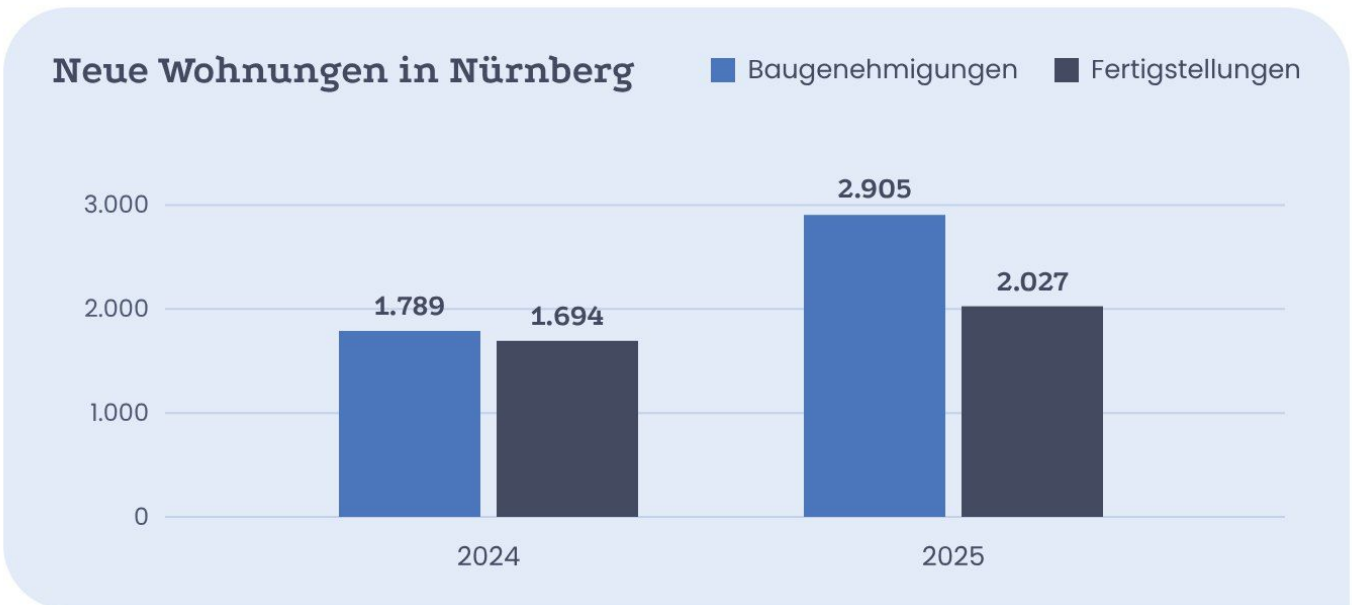
Knapper Wohnraum, Neubau zieht an

296.430
Wohnungen am Markt, Stand Ende 2024

1,6 %
marktaktiver Leerstand laut Zensus 2022, rund 4.600 Wohnungen

+62 %
Baugenehmigungen für Wohnungen 2025 im Vergleich zu 2024

Ein Leerstand unter zwei Prozent zeigt einen angespannten Markt mit kaum Reserven für Umzüge. 2025 hat der Wohnungsbau wieder Fahrt aufgenommen: rund 20 % mehr Fertigstellungen als im Vorjahr und 62 % mehr Baugenehmigungen. Bis diese Wohnungen bezugsfertig sind, vergehen meist Jahre. Kurzfristig bleibt das Angebot knapp.



2025 im Blick: Laut Gutachterausschuss hat sich die Zahl der verkauften Neubauwohnungen gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Etwa die Hälfte davon waren Ein-Zimmer-Wohnungen. Aus unserer Sicht ein Hinweis auf die starke Nachfrage von Kapitalanlegern und Einpersonenhaushalten.

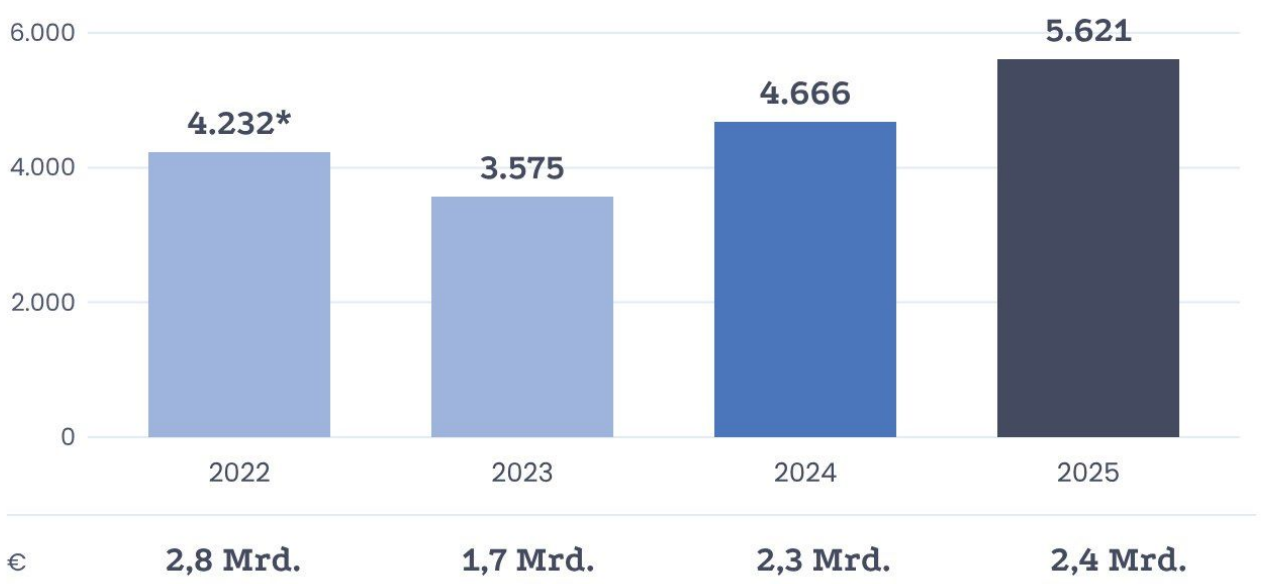
Quellen: Amt für Stadtforschung und Statistik Nürnberg / Bayer. Landesamt für Statistik (Bautätigkeit 2025, alle Baumaßnahmen); Wohnungsmarktbeobachtung 2025; Zensus 2022; Gutachterausschuss, PM 13.04.2026

Die Käufer sind zurück

Nach dem Einbruch 2023 hat der Nürnberger Markt zwei Jahre in Folge zugelegt. 2025 registrierte der Gutachterausschuss 5.621 Verkäufe von Grundstücken, Häusern und Wohnungen, mehr als in jedem der drei Vorjahre. Der Geldumsatz wuchs mit rund 2,4 Mrd. € deutlich langsamer als die Zahl der Verkäufe; drei Viertel davon entfielen auf Wohnimmobilien.

Verkäufe pro Jahr

Grundstücke, Häuser und Wohnungen



Geldumsatz pro Jahr, gerundet

> **Nach dem Preisrückgang in den Jahren 2022/2023 haben sich die Immobilienpreise insgesamt wieder stabilisiert.**
>
> Dr. Silvia Kuttruff, Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, April 2026

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Nürnberg, Pressemitteilungen 2024 bis 2026. *2022 als Urkunden gezählt, ab 2023 als Transaktionen; die Werte sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

Was in Nürnberg tatsächlich gezahlt wurde

Die Werte beruhen auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und zeigen echte Abschlusspreise. 2025 zogen Mehrfamilienhäuser und Bestandswohnungen am stärksten an, freistehende Einfamilienhäuser wurden etwas günstiger.

Teilmarkt	Typische Spanne 2025	ggü. 2024
Eigentumswohnungen, Neubau	4.600 – 9.500 €/m²	+2 %
Eigentumswohnungen, Bestand	1.800 – 6.800 €/m²	+4 %
Freistehende Einfamilienhäuser	390.000 – 1.200.000 €	-3 %
Doppel- und Reihenhäuser	360.000 – 740.000 €	+2 %
Mehrfamilienhäuser	780.000 – 2.300.000 €	+6 %

Mittlere Wohnungspreise in €/m²



Neubau

Bestand

Neubauwohnungen hielten ihr Preisniveau auch in der Zinswende. Bestandswohnungen gaben 2023 deutlich nach und holen seitdem auf: 2025 stiegen ihre Preise um vier Prozent.

Mediane des Gutachterausschusses laut Wohnungsmarktbeobachtung; 2025 noch nicht veröffentlicht.

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Nürnberg, PM Nr. 401 vom 13.04.2026 (Grundstücksmarktbericht 2025); Stadt Nürnberg, Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Das dritte Quartal: Preise auf hohem Plateau

BESTANDSWOHNUNGEN IN NÜRNBERG

3.638 €

mittlerer Angebotspreis je m² im dritten Quartal 2026, -0,3 % gegenüber dem Vorquartal

Angebotspreis Bestandswohnung je m², Q3 2026





Nürnberg liegt rund 11 % über dem Bundesschnitt.

In Nürnberg haben die Angebotspreise im Sommer leicht nachgegeben. Bundesweit verteuerten sich Bestandswohnungen im dritten Quartal nur noch um 0,7 % und liegen damit bei rund 97 % des Höchststands vom Juni 2022. Laut immowelt bremsen vor allem die gestiegenen Bauzinsen die Käufer: Von Januar bis August 2026 betrafen 81,7 % aller Anfragen auf dem Portal Mietwohnungen.

Amtliche Preisindizes, 2. Quartal 2026

Veränderung zum Vorjahresquartal · Q3 erscheint im Dezember

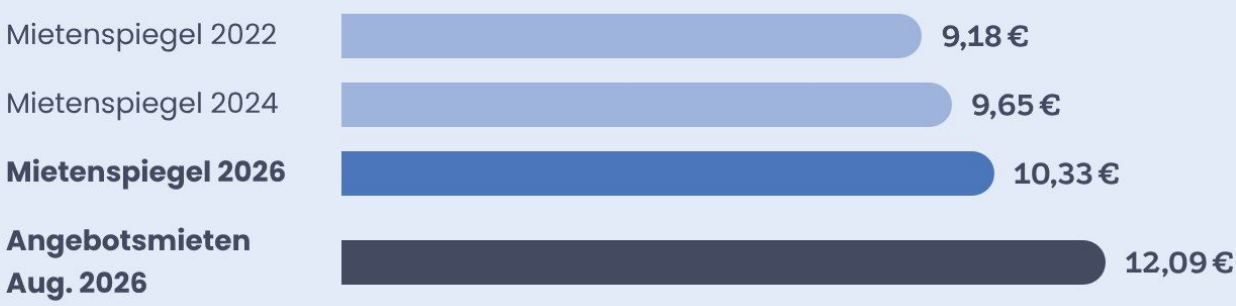
Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten (ohne Top-7)	+2,0 %
Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten (ohne Top-7)	+0,7 %
Wohnimmobilien in Deutschland gesamt (Destatis)	+0,6 %
Wohnimmobilien, vdp-Index der Pfandbriefbanken	+1,9 %
Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern (vdp)	+3,2 %

Quellen: immowelt, Preisanalyse Q3 2026 vom 30.09.2026 (Angebotspreise, keine Abschlusspreise); Destatis, PM Nr. 336 vom 24.09.2026; vdp-Immobilienpreisindex, PM vom 10.08.2026. Nürnberg zählt in der Destatis-Systematik zu den kreisfreien Großstädten ohne Top-7.

Mieten: stetig nach oben

Seit August 2026 gilt der neue qualifizierte Mietenspiegel. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der erfassten Wohnungen liegt bei 10,33 € je m², rund 5,4 % über dem Mietenspiegel 2024. Wer heute eine Wohnung neu anmietet, zahlt deutlich mehr: Die Angebotsmieten lagen im August bei 12,09 € je m².

Nettokaltmiete je m²



Mietenspiegel: Durchschnitt der erfassten Mieten, die in den letzten Jahren vereinbart oder geändert wurden. Angebotsmieten: inserierte Wohnungen, +3,0 % gegenüber August 2025.

HÖCHSTE ANGEBOTSMIETEN

Lorenz, Altstadt	12,65 €
Sebald, Altstadt	12,62 €
St. Johannis	12,57 €

NIEDRIGSTE ANGEBOTSMIETEN

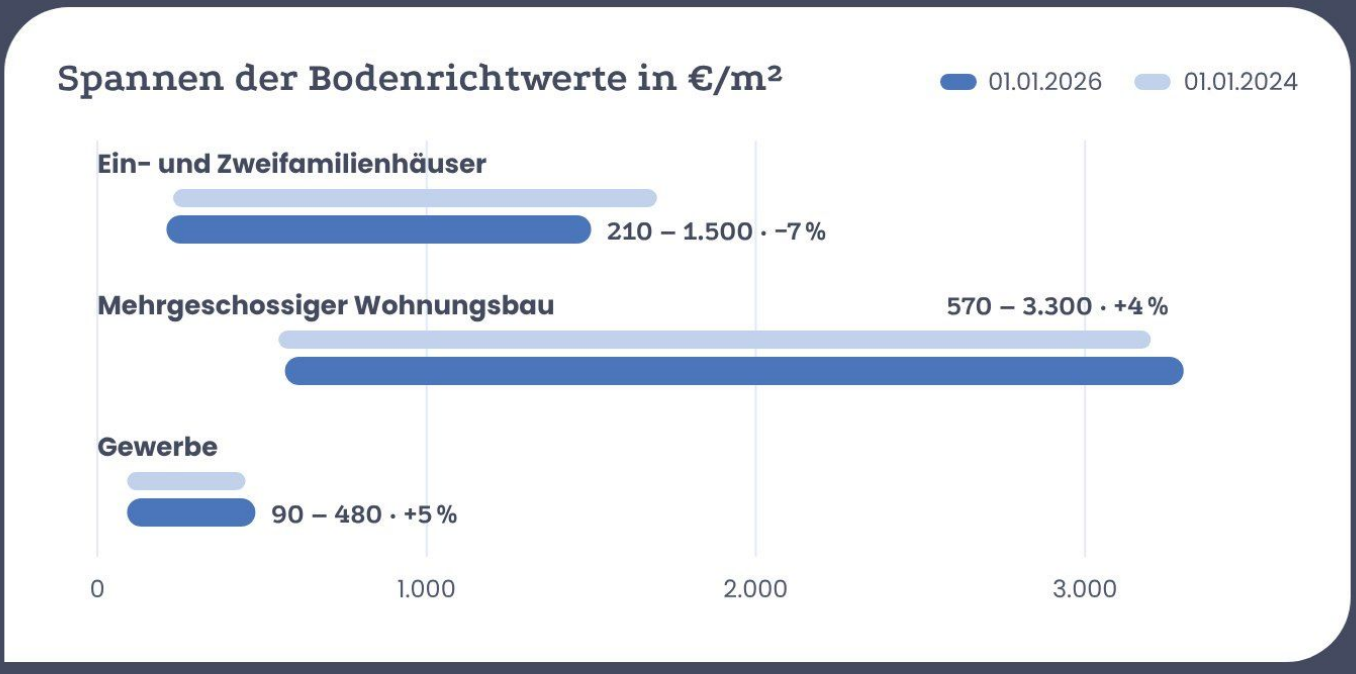
Gibitzenhof	11,49 €
Langwasser	11,67 €
Steinbühl	11,80 €

Was das für Vermieter bedeutet: Der Mietenspiegel ist die Grundlage für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit dem neuen Spiegel lohnt sich ein Blick auf laufende Mietverträge, besonders bei langen Bestandsmieten.

Quellen: Stadt Nürnberg, Mietenspiegel 2026 (PM Nr. 676 vom 22.06.2026) und Wohnungsmarktbeobachtung 2025; immowelt, Mietpreise Nürnberg, Stand August 2026 (Angebotsmieten, Stadtteilwerte nur zur Orientierung)

Der Wert des Bodens

Zum 1. Januar 2026 hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für 1.262 Zonen im Stadtgebiet neu ermittelt. Sie bilden die Grundlage jeder Verkehrswertermittlung. Das Bild ist geteilt: Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser ist günstiger geworden, Flächen für den Geschosswohnungsbau und für Gewerbe sind gestiegen.



+9 %
Kaufpreise für Bauland im Geschosswohnungsbau 2025

+4 %
Kaufpreise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser 2025

326 €
Ø Kaufpreis je m² baureifes Land in Mittelfranken 2025 (Bayern: 428 €)

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für eine Zone zum Stichtag. Die Kaufpreise für Bauland beziehen sich dagegen auf die Verkäufe eines Jahres. Beide Größen können sich deshalb unterschiedlich entwickeln.

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Nürnberg, PM Nr. 401 vom 13.04.2026 und Nr. 391 vom 18.04.2024; Bayerisches Landesamt für Statistik, Kaufwerte für Bauland 2025 (PM vom 27.07.2026)

Der Zins bestimmt den Preis

Die Europäische Zentralbank hat 2026 erstmals seit 2023 wieder die Leitzinsen angehoben, im Juni und im September. Die Bauzinsen sind seit dem Frühjahr gestiegen und lagen Anfang Oktober bei rund vier Prozent. Für Käufer entscheidet der Zins, wie viel Immobilie eine Monatsrate trägt.

Effektivzins für Wohnungsbaukredite

Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre, Neugeschäft



2,50 %
EZB-Einlagesatz seit 16.09.2026, nach 2,00 % zu Jahresbeginn

3,58 %
Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe am 30.09.2026

3,3 %
Inflationsrate in Deutschland im September 2026

RECHENBEISPIEL

400.000 € Darlehen, 2 % Anfangstilgung

Mit derselben Monatsrate von rund 1.940 € ließen sich Ende 2021 rund 735.000 € finanzieren.

Zins 1,16 % (2021)
1.053 €
pro Monat

Zins 3,81 % (Aug. 2026)
1.937 €
pro Monat

Quellen: Deutsche Bundesbank, MFI-Zinsstatistik (Stand 01.10.2026) und Renditen der Bundeswertpapiere; EZB, Leitzinsen; Destatis, PM Nr. 348 vom 30.09.2026; Dr. Klein, Bauzinsen Anfang Oktober 2026 (4,16 % effektiv, 10 Jahre, Topzins). Rechenbeispiel: eigene Berechnung mit den Bundesbank-Werten, Annuität ohne Nebenkosten.

Neue Regeln für Eigentümer

Drei Themen prägen 2026 die Kosten und Pflichten rund um die eigene Immobilie: das neue Heizungsrecht, die bayerische Grundsteuer und der CO_2-Preis.

SEIT 29.07.2026

Neues Heizungsrecht

Das Gebäudemodernisierungsgesetz ersetzt das Gebäudeenergiegesetz. Die Pflicht, neue Heizungen zu 65 % mit erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt; Gas- und Ölheizungen bleiben erlaubt. Ab 2029 wird Gas und Öl schrittweise ein Bioanteil beigemischt, ab 2045 müssen Heizbrennstoffe klimaneutral sein.

SEIT 2025

Grundsteuer in Bayern

Berechnet nach Fläche statt nach Wert: 0,04 € je m² Grundstück und 0,50 € je m² Gebäudefläche, Wohnflächen mit 30 % Abschlag, dazu der Hebesatz der Gemeinde. Bauliche Änderungen müssen dem Finanzamt bis zum 31. März des Folgejahres angezeigt werden.

2026 BIS 2028

CO_2-Preis fürs Heizen

2026 gilt ein Korridor von 55 bis 65 € je Tonne CO_2; ein Gesetzentwurf vom September sieht ihn auch für 2027 vor. Der europäische Emissionshandel für Gebäude startet erst 2028. Vermieter tragen je nach Energiebilanz des Gebäudes einen Teil der CO_2-Kosten.

Beim Kauf: Die Grunderwerbsteuer in Bayern beträgt unverändert 3,5 % des Kaufpreises. Zusammen mit Notar und Grundbuch liegen die Kaufnebenkosten ohne Maklerprovision meist bei rund 5 bis 5,5 %.

Quellen: Bundesregierung, „Neues Gebäudemodernisierungsgesetz“ (29.07.2026); Bayerisches Landesamt für Steuern, grundsteuer.bayern.de; Deutscher Bundestag, Drucksache 21/7869; BayernPortal (Grunderwerbsteuer). Keine Rechts- oder Steuerberatung.

Was die Zahlen für Sie bedeuten

AUSBLICK BIS MITTE 2027 · EINSCHÄTZUNG SILBERNEST

Wir erwarten stabile Kaufpreise mit leichtem Plus in guten Lagen und weiter steigende Mieten. Entscheidend bleibt der Zins: Steigt er weiter, bremst das die Nachfrage. Sinkt er, kann der Markt schnell anziehen.

Für Verkäufer

Es wird wieder deutlich mehr gekauft. Ein realistischer Angebotspreis auf Basis einer fundierten Bewertung verkürzt die Vermarktung. Überhöhte Preise lassen Interessenten bei heutigen Zinsen schnell abspringen.

Für Käufer

Bestandswohnungen kosten im Mittel weniger als 2022, das Angebot ist breit. Wer finanziert, sollte die Zinsentwicklung eng verfolgen und Zinsbindung und Sondertilgung bewusst wählen.

Für Vermieter

Der neue Mietenspiegel ist ein guter Anlass, Bestandsmieten zu prüfen. Investitionen in Heizung und Dämmung sollten Sie mit Blick auf CO_2-Kosten und Förderung planen.

Für Eigentümer ab 60

Wer im eigenen Haus bleiben und trotzdem Kapital freisetzen möchte, kann einen Verkauf mit Nießbrauch prüfen. Wir erklären das Modell offen und rechnen es individuell durch.

Diese Seite gibt die Einschätzung der Silbernest GmbH wieder. Sie beruht auf den Daten dieses Berichts und ersetzt keine individuelle Beratung. Prognosen sind naturgemäß unsicher.

Silbernest

Individuell wohnen. Unbeschwert leben.

Silbernest ist Ihr Partner für Wohnimmobilien in Nürnberg und der Metropolregion. Wir verbinden fundierte Marktkenntnis mit persönlicher Begleitung, vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe.

Verkauf und Vermietung

Wir vermarkten Häuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser mit hochwertigem Exposé, geprüften Interessenten und klarer Preisstrategie.

Marktwertermittlung

Nachvollziehbare Bewertungen nach anerkannten Verfahren, mit aktuellen Bodenrichtwerten, Vergleichsdaten und Zinsumfeld.

Verkauf mit Nießbrauch

Kapital aus der eigenen Immobilie freisetzen und trotzdem wohnen bleiben. Wir rechnen das Modell für Verkäufer und Käufer fair durch.

Hausverwaltung

Verlässliche Betreuung Ihrer Immobilie, damit Werterhalt und Mietverhältnisse in guten Händen sind.

Was ist Ihre Immobilie heute wert?

Sprechen Sie uns an. Wir ordnen die Zahlen dieses Berichts für Ihr Objekt ein und nennen Ihnen eine fundierte Einschätzung.

Silbernest GmbH

Schneppenhorststraße 94, 90439 Nürnberg

Telefon 0911 97198997

info@silbernest-nuernberg.de

silbernest-nuernberg.de

Quellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Nürnberg: Pressemitteilung Nr. 401 vom 13.04.2026 (Grundstücksmarktbericht 2025, Bodenrichtwerte 01.01.2026); Nr. 426 vom 09.04.2025; Nr. 391 vom 18.04.2024. nuernberg.de/presse

Stadt Nürnberg, Stab Wohnen: Wohnungsmarktbeobachtung 2025 (Juli 2026); Mietenspiegel 2026, Pressemitteilung Nr. 676 vom 22.06.2026.

Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik: Monatszahlen Juli 2026 und Dezember 2025; Bevölkerungsvorausberechnung (Bericht M558); Bautätigkeit 2025; Nürnberg in Zahlen 2025.

Bayerisches Landesamt für Statistik: Bevölkerungsstand 31.12.2025; Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2025; Pendlerstatistik 30.06.2024; Kaufwerte für Bauland 2025, Pressemitteilung vom 27.07.2026.

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarktbericht September 2026, Agentur für Arbeit Nürnberg; Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2025.

Zensus 2022: Gebäude- und Wohnungszählung, Leerstand, nach Wohnungsmarktbeobachtung 2025.

Deutsche Bundesbank: MFI-Zinsstatistik, Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite (Stand 01.10.2026); Renditen der Bundeswertpapiere (06.10.2026).

Europäische Zentralbank: Leitzinsen, Beschlüsse vom Juni und September 2026.

Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindex Q2 2026, PM Nr. 336 vom 24.09.2026; Verbraucherpreise September 2026, PM Nr. 348 vom 30.09.2026.

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken: Immobilienpreisindex Q2 2026, PM vom 10.08.2026.

immowelt: Preisanalyse Q3 2026 vom 30.09.2026; Mietpreise Nürnberg, Stand August 2026. Angebotsdaten, keine Abschlusspreise.

Dr. Klein: Aktuelle Bauzinsen, Anfang Oktober 2026.

Recht: Bundesregierung, Gebäudemodernisierungsgesetz (29.07.2026); Deutscher Bundestag, Drs. 21/7869; Bayerisches Landesamt für Steuern (Grundsteuer); BayernPortal (Grunderwerbsteuer).

Hinweise zu den Daten

Kaufpreise und Bodenrichtwerte stammen aus der amtlichen Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und erscheinen einmal jährlich, zuletzt im April 2026 für das Jahr 2025. Aktuellere Entwicklungen bis zum dritten Quartal 2026 zeigen die Angebotsdaten und die Zins- und Konjunkturdaten. Angebotspreise und Angebotsmieten sind verlangte, keine vereinbarten Preise. Die amtlichen Preisindizes für das dritte Quartal 2026 werden erst nach Redaktionsschluss veröffentlicht.

Impressum

Herausgeber: Silbernest GmbH, Schneppenhorststraße 94, 90439 Nürnberg. Geschäftsführer: Tobias Lüken, Erfan Esmi. Telefon 0911 97198997, info@silbernest-nuernberg.de. Redaktionsschluss: 9. Oktober 2026.

Haftungshinweis

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert, eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Der Bericht ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung und kein Verkehrswertgutachten.

Silbernest

Wir kennen den Markt.

Ihr Immobilienmakler in Nürnberg

Individuell wohnen. Unbeschwert leben.

ADRESSE

Silbernest GmbH
Schneppenhorststraße 94
90439 Nürnberg

KONTAKT

Telefon 0911 97198997
info@silbernest-nuernberg.de

ONLINE

silbernest-nuernberg.de