Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Nürnberg

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Nürnberg

Die Stadt



Nürnberg, als pulsierendes Zentrum in Bayern, beherbergt über 526.000 Einwohner und vereint historische Tradition mit moderner Urbanität. Die Stadt besticht durch ihre wirtschaftliche Stärke, insbesondere im Bereich der Industrie und Dienstleistungen, und bietet eine hohe Lebensqualität mit kulturellen und sozialen Angeboten. Die Bevölkerungsdichte unterstreicht Nürnbergs Attraktivität als Wohnstandort.

Nürnberg auf einen Blick

Einwohner: **526.091**
Bevölkerungsdichte: **2.804 / km²**

Kaufpreisfaktor
23,6

Fläche
187,61 km²

Durchschnittsalter
43,1 Jahre

Wohneigentumsquote
30,9 %

Wohnungsquote
53,8 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Nürnberg ist durch eine dynamische Entwicklung gekennzeichnet, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht. Die Mieten sind bis Ende 2025 gestiegen, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,6 ist Nürnberg für Investoren attraktiv, während die Mietrendite von 4,2 % solide Renditechancen bietet. Die zentrale Lage und gute Anbindung machen Nürnberg besonders für Berufspendler interessant. Die Mischung aus Mehrparteienhäusern und Eigenheimen bietet vielfältige Wahlmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse.

Wohneigentumsquote Nürnberg



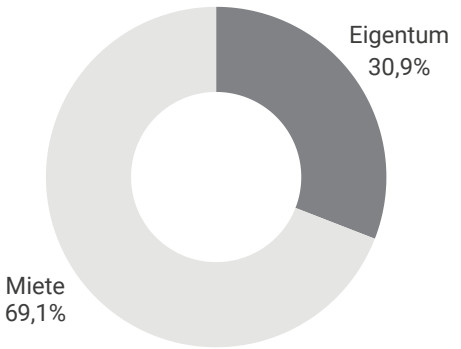
In Nürnberg dominiert der Mietmarkt, da 69,1 % der Wohnungen gemietet sind. Dies schafft eine lebhafte Nachfrage nach Mietobjekten. Die Präsenz von Mehrparteienhäusern mit einem Anteil von 53,8 % zeigt Potenzial für Kapitalanleger, die von regelmäßigem Einkommen durch Mieteinnahmen profitieren können. Für Eigennutzer bietet der Markt Chancen durch die Verfügbarkeit von Eigenheimen, welche eine attraktive Alternative darstellen. Insgesamt bietet Nürnberg sowohl Investoren als auch Selbstnutzern zahlreiche Möglichkeiten.

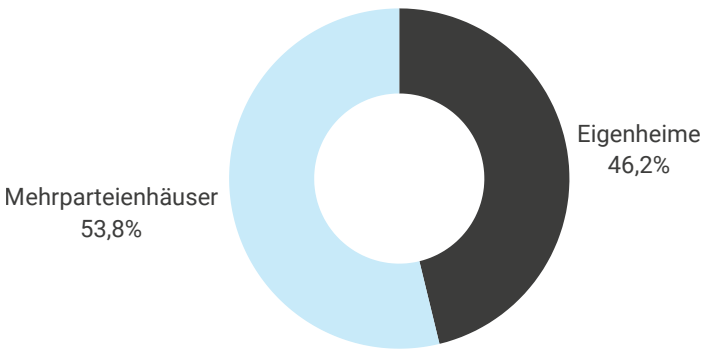
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

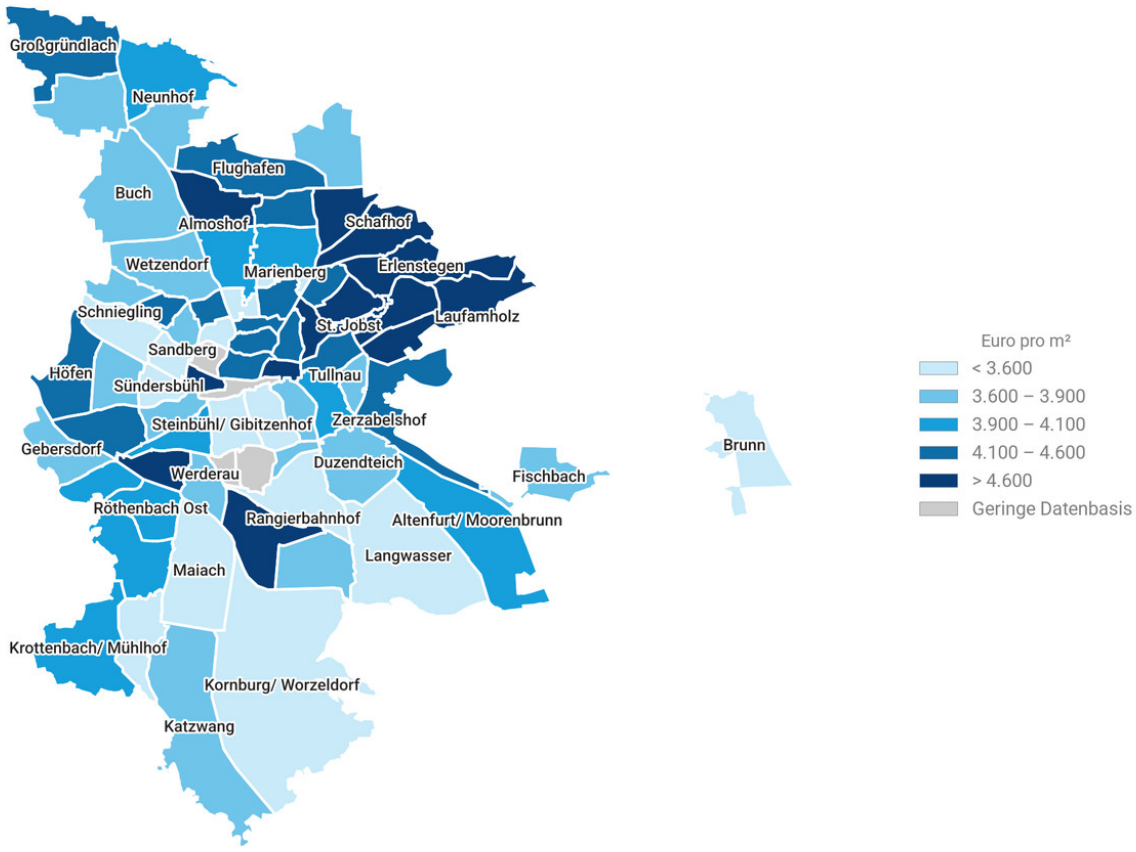
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Nürnberg liegt Ende 2025 bei 4.022 €/m². Im Städtevergleich positioniert sich Nürnberg im oberen Bereich, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf ein solides Wachstumspotenzial hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt bleibt ein wesentlicher Preistreiber, wobei zentrale Stadtteile tendenziell höhere Preise aufweisen. In Randlagen sind die Preise oft etwas niedriger, bieten aber ebenfalls Entwicklungschancen. Diese regionalen Unterschiede ermöglichen Käufern, je nach Budget und Präferenzen, zwischen unterschiedlich teuren Stadtteilen zu wählen. Insgesamt zeigt sich der Nürnberger Markt als vielseitig und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Optionen.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**4.022 €/m²**
Trend 2026	**+3,1 %**

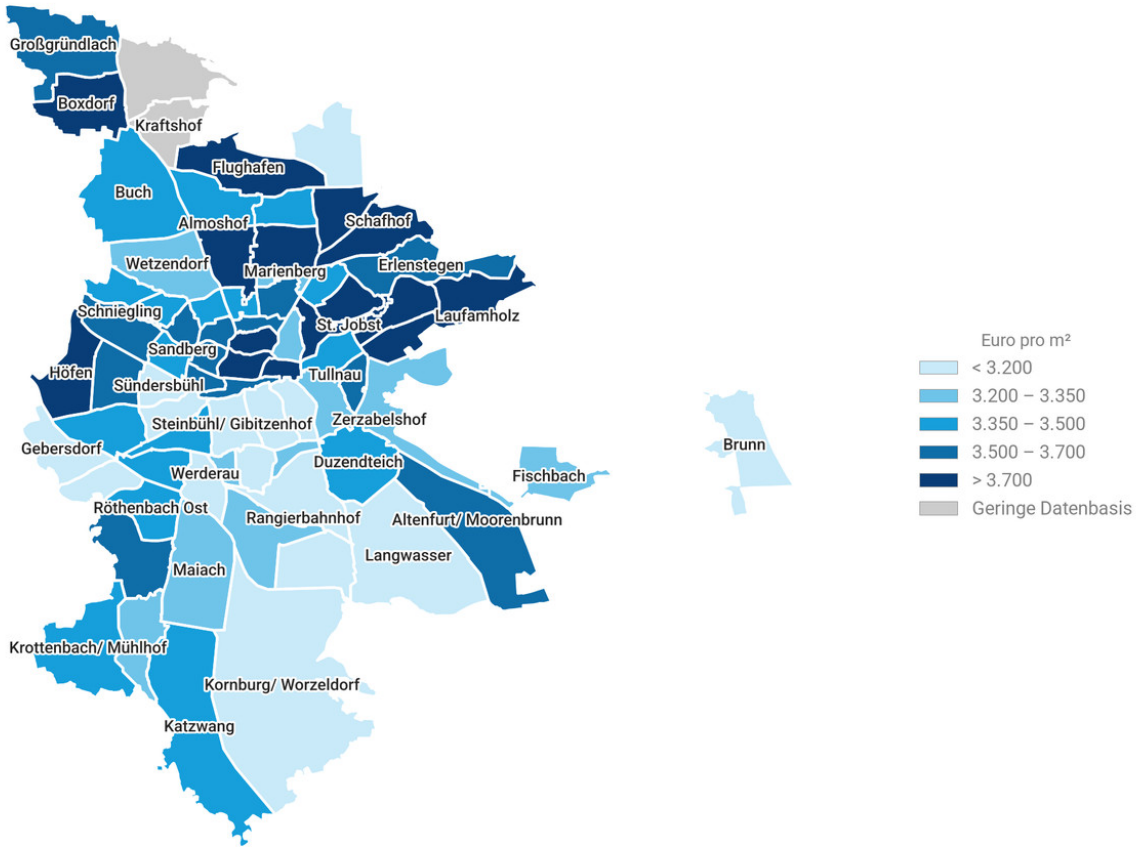


[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von
Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Nürnberg beläuft sich Ende 2025 auf 3.436 €/m² und positioniert sich im oberen Bereich des Städtevergleichs. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Die Lage erweist sich als entscheidender Preistreiber, wobei zentrale Stadtteile höhere Preise erzielen als Randgebiete. Verglichen mit den Hauspreisen, die bei 4.022 €/m² liegen, stellt der Wohnungskauf eine günstigere Option dar. Diese regionalen Preisunterschiede bieten Käufern flexible Optionen, je nach Budget und Präferenzen. Insgesamt bleibt Nürnberg ein attraktiver Markt mit soliden Wachstumschancen für Käufergruppen.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**3.436 €/m²**
Trend 2026	**+1,9 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

Quelle Daten: PriceHubble



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Nürnberg zeigt sich Ende 2025 stark mit einer durchschnittlichen Miete von 12,46 €/m². Dies positioniert Nürnberg im oberen Bereich des Städtevergleichs und bekräftigt die Attraktivität des Marktes. Der Trend 2026 weist auf eine Steigerung von 5,8 % hin. Ein Kaufpreisfaktor von 26,9 und eine Mietrendite von 3,7 % bieten stabile Investitionsaussichten.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**12,46 €/m²**
Trend 2026	**+5,8 %**

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Mietmarkt für Wohnungen in Nürnberg zeigt sich Ende 2025 mit einem soliden Durchschnittspreis von 12,58 €/m². Im Städtevergleich positioniert sich Nürnberg im oberen Bereich, was die Attraktivität des Standortes bekräftigt. Der Trend 2026 zeigt eine Mietsteigerung von 5,2 %, was die Nachfrage und das Renditepotenzial für Investoren unterstreicht. Im Vergleich zu Hausmieten, die mit 12,46 €/m² ähnlich hoch sind, bieten Wohnungsinvestitionen dennoch attraktive Erträge.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**12,58 €/m²**
Trend 2026	**+5,2 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

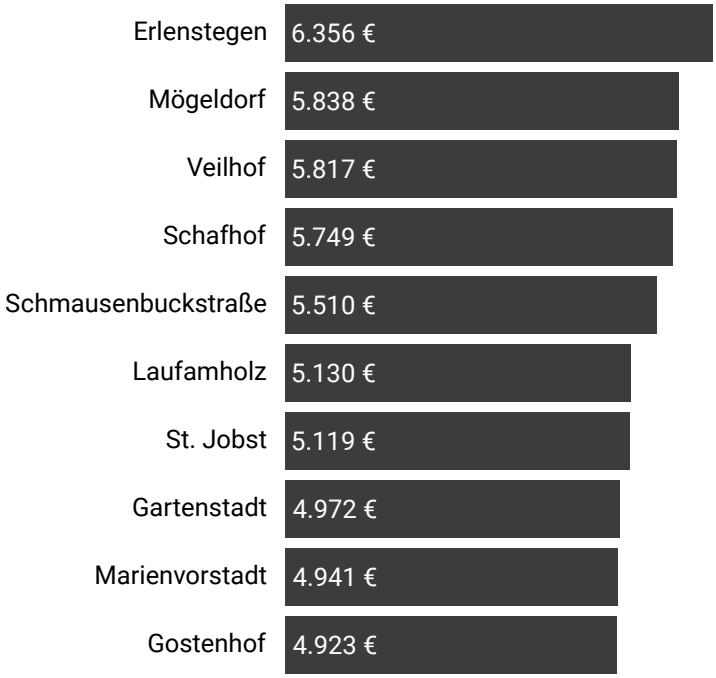


Das Wichtigste im Überblick:

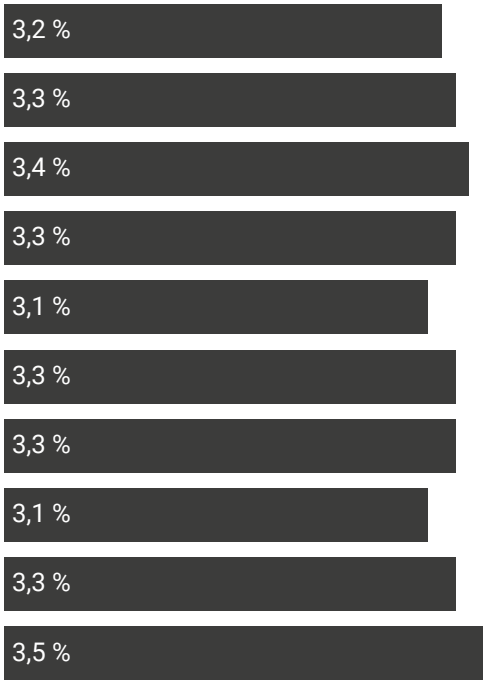
Erlenstegen führt mit 6.356 €/m² das Ranking der Hauspreise in Nürnberg an. Diese exklusive Lage zieht anspruchsvolle Interessenten an und zeigt ihre Beliebtheit bei Käufern.

Gostenhof komplettiert das Top-Ranking mit 4.923 €/m². Trotz des niedrigeren Preises bleibt es ein begehrter Stadtteil für Investitionen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Boxdorf führt mit 4.315 €/m² die Liste der teuersten Stadtteile für Wohnungen Ende 2025 an. Diese exklusive Lage zieht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Wohnungen sind günstiger als Häuser, besonders in Ziegelstein mit 3.851 €/m² Ende 2025. Dies macht den Stadtteil für preisbewusste Käufer attraktiv.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Boxdorf	4.315 €	2,0 %
Veilhof	4.257 €	2,2 %
St. Jobst	4.245 €	2,1 %
Thon	4.070 €	2,0 %
Marienvorstadt	4.034 €	2,2 %
Marienberg	4.020 €	2,1 %
Altstadt/ St. Sebald	4.019 €	2,1 %
Laufamholz	3.952 €	2,2 %
Mögeldorf	3.914 €	2,2 %
Ziegelstein	3.851 €	2,2 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Nürnberg zeigt sich Ende 2025 mit soliden Kaufpreisen von 4.022 €/m² für Häuser und 3.436 €/m² für Wohnungen. Die Mieten liegen bei 12,46 €/m² für Häuser und 12,58 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote ist niedrig, was die Mietnachfrage begünstigt und Investoren stabile Erträge bietet. Der Markt bleibt vielseitig und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern Optionen. Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen, was auf ein solides Wachstum hindeutet. Die zentrale Lage und gute Anbindung tragen zur Attraktivität bei.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuserpreise: 4.022 €/m², stabiler Markt mit Wachstumspotenzial.
- Wohnungsmieten: 12,58 €/m², Nachfrage unterstützt Mietsteigerungen.
- Eigentumsquote: Gering, was eine lebhafte Mietnachfrage schafft und Investoren stabile Erträge bietet.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderater Preisanstieg bei Häusern und Wohnungen erwartet. Die Nachfrage bleibt durch begrenzte Neubautätigkeit hoch, während die zentrale Lage und Anbindung entwicklungsfördernd wirken. Investoren und Eigennutzer profitieren von Nürnbergs Standortvorteilen und stabilen Marktaussichten. Die Vielseitigkeit des Marktes bietet Chancen für unterschiedliche Käuferprofile.

- Moderater Preisanstieg 2026 erwartet, unterstützt durch Nachfrage.
- Begrenzte Neubauten fördern Marktstabilität und Preissteigerungen.
- Standortvorteile: Gute Anbindung und zentrale Lage bieten Investoren und Eigennutzern Chancen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

“ Nürnberg ist für uns ein starker Metropolstandort mit hoher Nachfrage und einer vielfältigen Zielgruppe. Die Stadt vereint wirtschaftliche Stärke mit kultureller Attraktivität. Für uns ist Nürnberg ein sicherer Markt mit solidem Wachstumspotenzial und attraktiven Renditechancen. Besonders zentrale Lagen sowie gut angebundene Randbezirke bieten weiteres Entwicklungspotenzial.

Felix Auerbach und Manuel Schmitt, PlanetHome Regionalleiter Franken



planethOme

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome