



In Zusammenarbeit mit
In cooperation with

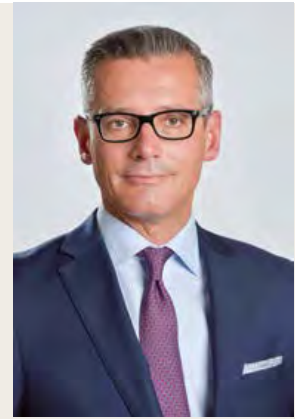


KÜSPERT&KÜSPERT
Immobilienberatung

MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2023
MARKET REPORT REAL ESTATE 2023

GRUßWORT

WELCOME TO NUREMBERG



Sehr geehrte Damen und Herren,

Dear readers,

das Immobilienjahr 2022 war aufgrund der globalen ökonomischen Unsicherheiten und der sich verschärfenden Energiekrise ein herausforderndes Jahr. Stark gestiegene Finanzierungskosten, Lieferkettenprobleme und ein Mangel an Fachkräften haben die Projektentwicklungstätigkeiten eingebremst. Eine wachsende Zurückhaltung bei der Kaufbereitschaft hat die Marktrisiken zusätzlich erhöht. Stärker denn je sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort maßgeblich verantwortlich für die Wahl eines Ansiedlungs- oder Investmentstandorts.

Nürnberg kann mit ausgezeichneten Rahmenbedingungen überzeugen! In allen Assetklassen brachten Entwickler eine Reihe zukunftsweisender Projekte auf den Weg und konnten sie erfolgreich am Markt platzieren. Auch Anleger wissen um die Bedeutung Nürnbergs als High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort und sorgten erneut für ein hohes Transaktionsvolumen.

Zu den starken Pull-Faktoren des Wirtschaftsstandorts zählen seine starken Kompetenzen in Schlüsseltechnologien wie Automation, IT, Energie- oder innovativer Verkehrstechnik. Unternehmen profitieren von zahlreichen anwendungsnahen Forschungsinstitutionen, massiven Investitionen in die Wissensinfrastruktur der Stadt und einem vielschichtigen Arbeitsmarkt. 2022 waren in Nürnberg rund 318.300 Menschen in rund 25.000 Unternehmen sozialversicherungspflichtig beschäftigt – so viele wie nie.

Der Marktbericht Immobilien Nürnberg präsentiert Ihnen eine Auswahl aktueller und innovativer Bauprojekte und gibt Auskunft über die zentralen Kenndaten der Segmente Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik und Wohnen sowie zum Investmentbereich. Damit bietet der Bericht für alle am Standort interessierten Unternehmen und Analysten wichtige Entscheidungsgrundlagen. Die enthaltenen Daten wurden von der Küsspert & Küsspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

2022 was a challenging year for real estate due to global economic uncertainty and the worsening energy crisis. Sharp rises in financing costs, supply chain issues and a shortage of skilled labour have impacted on the pace of project development activities, while a growing reluctance to buy has further increased the market risks. More than ever before, local economic conditions are the decisive factor in choosing where to locate or invest.

For its part, Nuremberg makes a strong case for itself with its excellent conditions. Developers have launched a number of forward-looking projects across all asset classes, successfully placing them on the market. Investors are also well aware of Nuremberg's role as a high-tech, industrial and innovative services hub, as evidenced by the high transaction volume recorded once again in 2022.

The city's major pull factors include its strength in key technologies such as automation, IT, energy and innovative transport technology. Companies can take advantage of a range of application-oriented research institutions, huge levels of investment in the city's knowledge infrastructure, and a multi-layered labour market. Approximately 318,300 people were permanently employed in some 25,000 companies in Nuremberg in 2022 – more than ever before.

The Market Report Real Estate Nuremberg presents a selection of current and innovative construction projects with information on the key characteristics of the office, retail, industrial and logistics, and residential segments, as well as on the investment sector. This provides an important decision-making basis for any business or analyst interested in the Nuremberg location. The data has been compiled and provided to the City of Nuremberg by Küsspert & Küsspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.

I hope that you find it an interesting read.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Fraas'.

Dr. Michael Fraas

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg

Deputy Mayor for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg



BÜRO
OFFICE

BÜRO
OFFICE



**INDUSTRIE
UND LOGISTIK**
*INDUSTRY
AND LOGISTICS*

INDUSTRIE UND LOGISTIK
INDUSTRY AND LOGISTICS



EINZELHANDEL
RETAIL

EINZELHANDEL
RETAIL



WOHNEN
RESIDENTIAL

WOHNEN
RESIDENTIAL

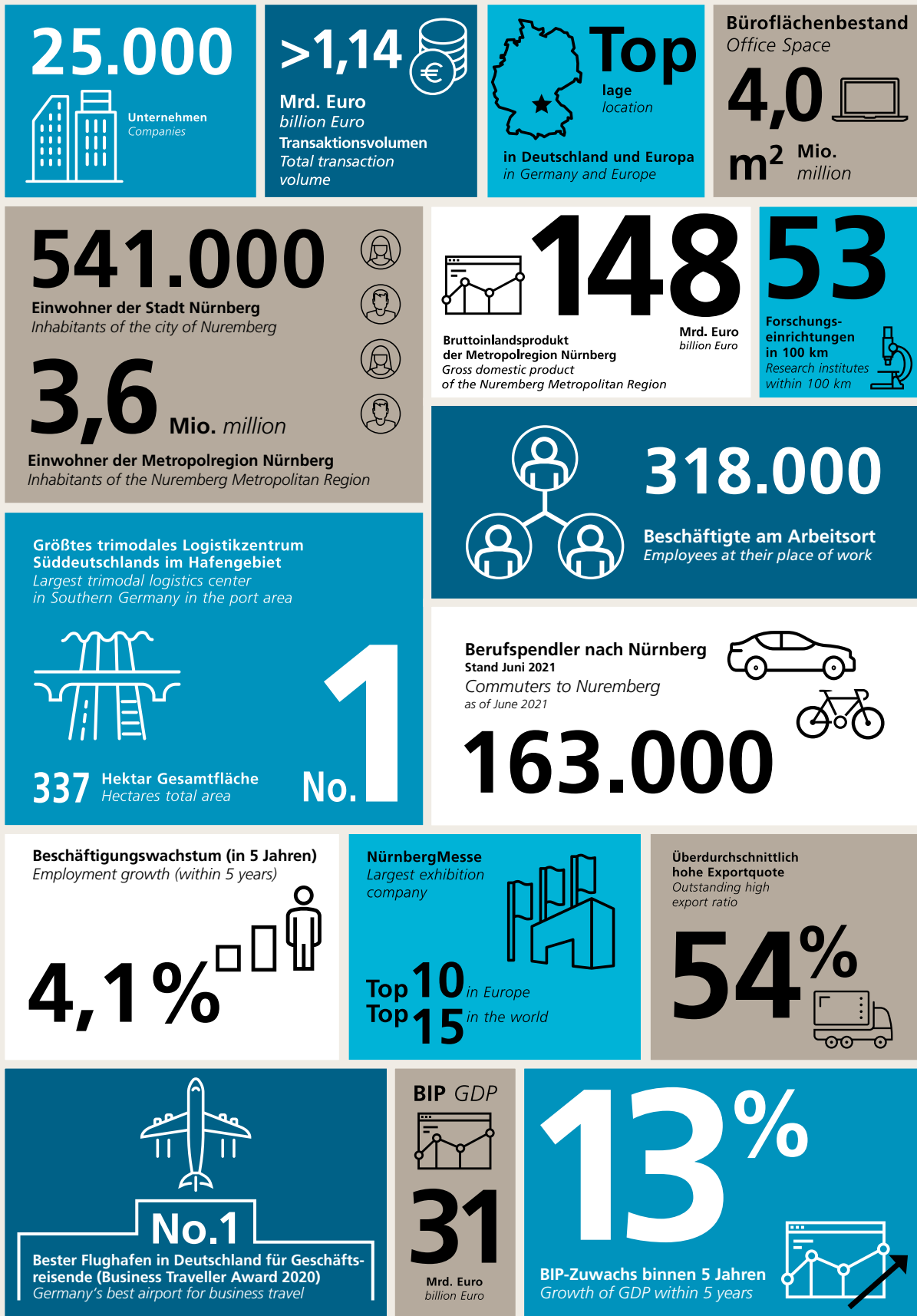


INVESTMENT
INVESTMENT

INVESTMENT
INVESTMENT

NÜRNBERG IN ZAHLEN

NUREMBERG IN FIGURES



BÜRO OFFICE

Auf dem Nürnberger Bürovermietungsmarkt wurden im Jahr 2022 rund 94.000 m² Bürofläche umgesetzt. Damit sank der Flächenumsatz im Vorjahresvergleich um knapp 15 Prozent. Vor dem Hintergrund der ökonomischen Turbulenzen angesichts von Ukrainekrieg und starker Inflation sowie einer im Umbruch begriffenen Arbeitskultur ist dieser Rückgang gleichwohl äußerst moderat. Investoren und Projektentwickler haben weiterhin großes Vertrauen in den Bürostandort Nürnberg: Mit knapp 340 Mio. Euro platzierten Anleger dort 19 Prozent mehr als im Vorjahr, während alle B-Standorte zusammen genommen einen Rückgang von 12 Prozent und die Top-7-Standorte einen Rückgang von 28 Prozent verzeichneten.

Die Marktsegmentierung in moderne Flächen in gut angebundenen Lagen einerseits und Flächen, die nicht mehr den Anforderungen z.B. an Energieeffizienz oder zukunftsfähige Büroflächenkonzepte entsprechen, andererseits, setzte sich auch 2022 fort. Ähnlich dem bundesweiten Trend stieg die Leerstandsquote auf 6,1 Prozent. Die Leerstände konzentrieren sich jedoch stark auf Flächen, die verschiedene Defizite aufweisen. Moderne und nachhaltige Bürostandorte oder attraktive Mixed-Use-Konzepte erzielen hingegen bereits in frühen Bauphasen hohe Vorvermietungsquoten.

Around 94,000 m² of floorspace changed hands in the Nuremberg office lettings sector in 2022, a year-on-year fall of just under 15 per cent. Against the backdrop of economic turbulence triggered by the war in Ukraine and strong inflation, not to mention a working culture that is in transition, the decline in new office lettings is nevertheless extremely moderate. Investors and project developers continue to have huge confidence in the city as an office location. While all B locations combined recorded a decline of 12 per cent and the top 7 locations experienced a fall of 28 per cent, investment in office properties in Nuremberg grew by 19 per cent compared with the previous year, to almost EUR 340 million.

The market remained segmented in 2022, with a marked contrast between modern spaces in well-connected locations and those premises that no longer meet clients' requirements with regard to energy efficiency or sustainable office space concepts, for example. In line with the nationwide trend, the vacancy rate rose to 6.1 per cent. However, vacancies are heavily concentrated in properties with a range of downsides. In contrast, modern and sustainable office locations and attractive mixed-use concepts are achieving high pre-letting rates even in the early construction phase.

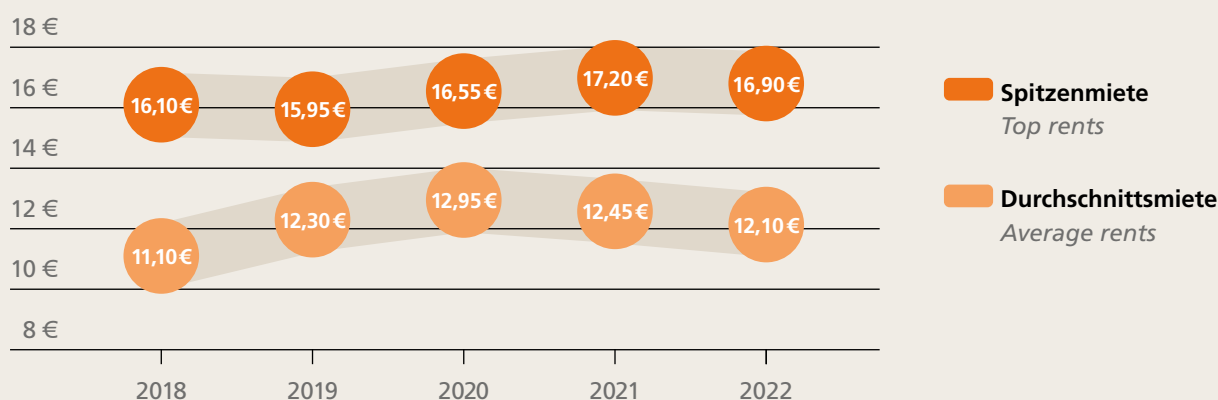
Eckdaten zum Bürovermietungsmarkt 2022

Office rental market figures

	2022	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Flächenumsatz <i>Floor-space turnover</i>	94.000 m ²	- 14,5 %
Spitzenmiete <i>Top rents</i>	16,90 €/m ²	- 1,7 %
Durchschnittsmiete <i>Average rents</i>	12,10 €/m ²	- 2,8 %
Leerstandsquote <i>Vacancy level</i>	6,1 %	+ 140 bp
Fertigstellungen <i>Completions</i>	17.000 m ²	- 37,0 %
Flächenbestand <i>Total inventory</i>	ca. 3.972.000 m ²	+ 0,18 %

Büromieten 2018 – 2022

Office rents 2018 - 2022



Büromieten 2022 nach Gebäudealter und Lage

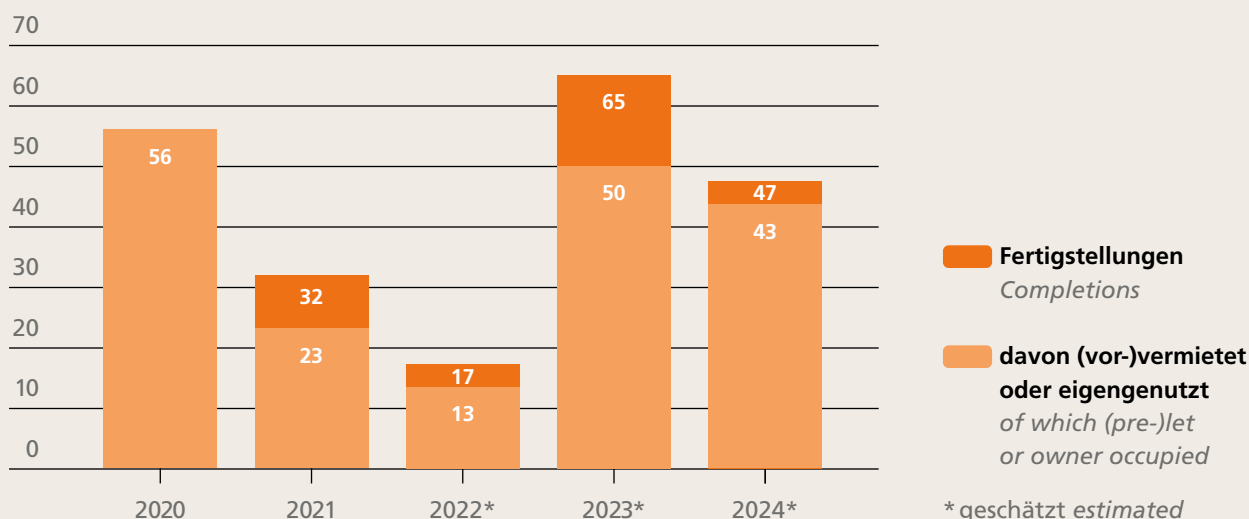
Office rents 2022 by building age and location

Gebäudealter Building age	Central Business District (CBD)*	Büroagglomerationen Business Parks	Stadtteillagen District locations
Durchschnitt Average	14,60 €	13,90 €	10,70 €
Neubau oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren New construction or core renovation in the last 10 years	15,00 – 17,20 €	13,90 – 17,00 €	12,50 – 15,00 €
Bestand (10 – 30 Jahre) Property (10 - 30 years)	14,50 – 15,50 €	12,00 – 15,25 €	9,00 – 12,00 €
Altbau (> 30 Jahre) Old buildings (> 30 years)	14,50 – 15,50 €	10,50 – 13,50 €	7,00 – 9,50 €

*Mangels Vertragsabschlüssen 2022 im CBD werden in diesem Gebiet die Vorjahreswerte übernommen.
In the absence of 2022 contracts in the CBD, the previous year's values are adopted in this area.

Fertigstellungen Bürofläche in 1.000 m²

Completed office space in 1,000 m²



Bodenwerte 2022 für Grundstücke mit (überwiegender) Büronutzung

Land values for plots with (primarily) office usage

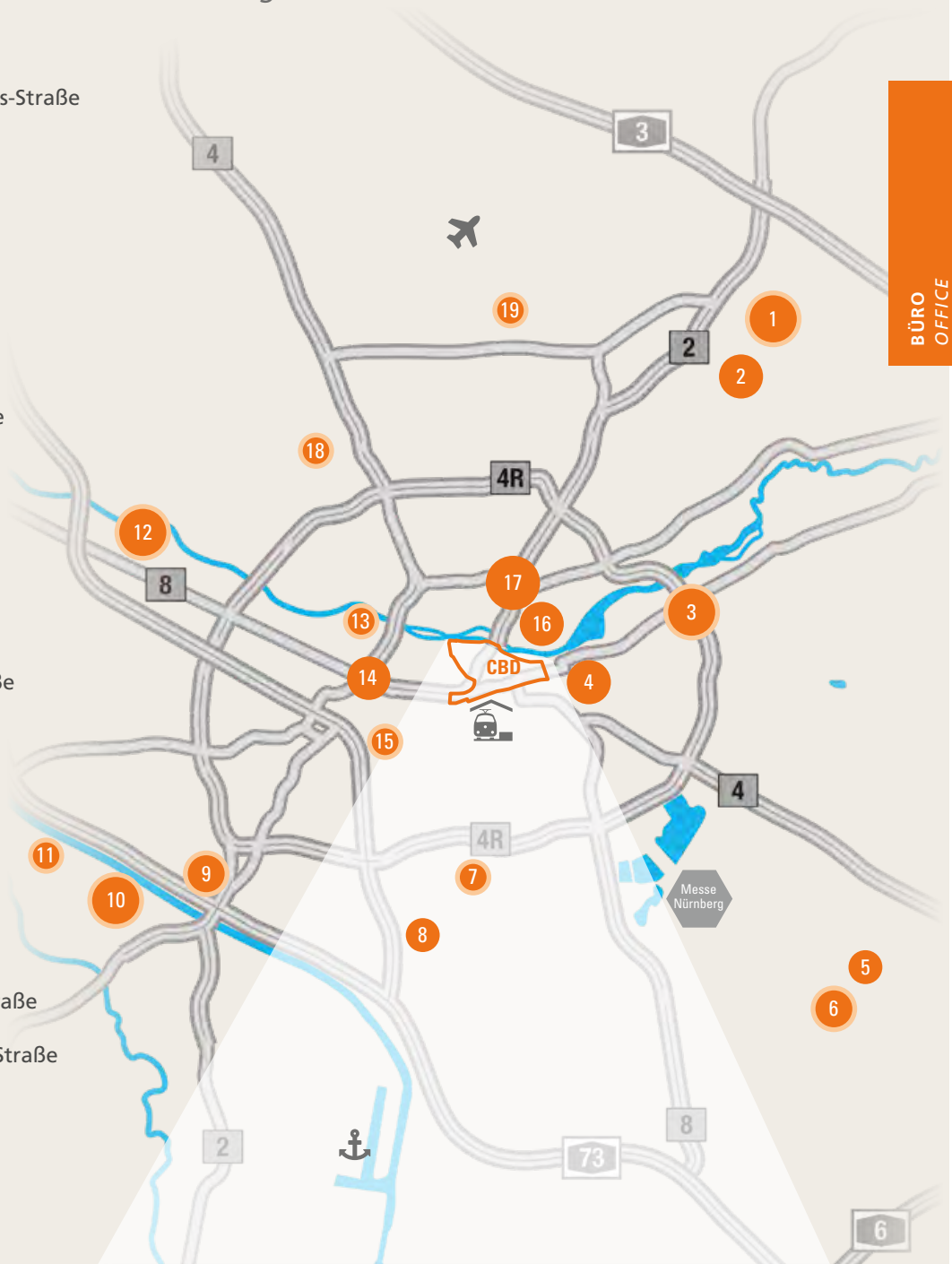
Central Business District (CBD)	2.100 – 2.900 €/m ²
Büroagglomerationen Business Parks	400 – 680 €/m ²
Stadtteillagen (in innerstädtischen Mischgebieten auch deutlich höher) District locations (also significantly higher in city-centre mixed-use areas)	720 – 1.600 €/m ²


Alle Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten.
All rental prices are net cold rents.

Bedeutende Bürostandorte im Stadtgebiet Nürnberg

Significant office locations in Nuremberg

- 1 Nordostpark/Thurn-und Taxis-Straße
- 2 Neumeyerstraße
- 3 Ostendstraße/Ostring
- 4 Kressengartenstraße
- 5 Thomas-Mann-Straße
- 6 Lina-Ammon-Straße
- 7 Franken-/Katzwanger Straße
- 8 Löffelholz-/Platenstraße
- 9 Hansa-/Dieselstraße
- 10 Südwestpark
- 11 Gutenstetter Straße
- 12 Fürther-/Muggenhofer Straße
- 13 Deutschherrn-/Hochstraße
- 14 Plärrer
- 15 Kohlenhofstraße
- 16 Laufertorgraben
- 17 Rathenauplatz
- 18 Forchheimer-/Pretzfelder Straße
- 19 Marienberg-/Hugo-Junkers-Straße



 Central Business District (CBD)

 mit Entwicklungspotential
with development potential

Bürofläche *Office space*

-  > 25.000 m²
-  > 50.000 m²
-  > 100.000 m²

Standorte mit über 25.000 m² vermietbarer Bürofläche; Eigennutzeranteil unter 50 Prozent.
Locations with more than 25.000 m² of leased office space; owner-occupied rate of less than 50 per cent.




Objektbeispiele Büro

Object examples Office



© Architektur/Visualisierung: heinlewischer

-  Nordostpark 84
-  ca. 6.100 m²
-  Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen IIS
-  Invest ca. 17 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2023
Completion 2023

Fraunhofer IIS – Neubau des Institutsteils Lokalisierung, Navigation und Ortung

In charakteristischer Architektursprache fügt sich der dritte Bauabschnitt des Fraunhofer IIS ringförmig um einen begrünten Innenhof. In den neuen Räumlichkeiten am Standort im Nordostpark wird das Institut den Forschungsschwerpunkt Data Science weiter intensivieren. Im Fokus stehen anwendungsorientierte Lösungen für Industrie, Wirtschaft und öffentliche Hand, die das effiziente Erfassen, Analysieren und Verwerten von Daten ermöglichen und neues Wissen generieren.

In characteristic architectural language, the third building phase of the Fraunhofer IIS is arranged in a circle around a landscaped internal courtyard. In its new premises at its base in Nordostpark, Fraunhofer IIS is further intensifying its data science research, focusing on application-oriented solutions for industry, business and the public sector for the efficient collection, analysis and utilisation of data and the generation of new knowledge.



© KOEPPEN RUMETSCH ARCHITEKTEN

-  Rothenburger Straße / Virnsberger Straße
-  ca. 28.200 m²
-  boxofbrix gmbh
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung vorauss. 2027/2028
Completion prob. 2027/2028

Das Tor zum Tiefen Feld

Neubauvorhaben mit 17-geschossiger Landmarke: Mit einem urbanen Nutzungsmix aus Büro, Dienstleistung und Wohnen markiert sie den städtebaulichen Auftakt für das entstehende Stadtquartier „Tiefes Feld“ im Westen Nürnbergs. Raum für New Work, Begegnungsflächen und eine hochleistungsfähige Technikinfrastruktur machen das Projekt zukunftsfest. Zudem sorgt die künftige U-Bahn-Haltestelle an der Neuen Rothenburger Straße ab 2026 für ausgezeichnete Erreichbarkeit.






Newbuild project with 17-floor landmark: with an urban mix of offices, services and residential space, this project is the urban development precursor to the emerging “Tiefes Feld” district to the west of Nuremberg. Space for new work, meeting areas and a high-performance technology infrastructure make the project future-proof. A new underground stop on Neue Rothenburger Straße will also guarantee excellent accessibility from 2026.

Objektbeispiele Büro

Object examples Office



© Sontowski & Partner Group

-  Ostendstraße / Dr.-Gustav-Heinemann-Straße
-  ca. 24.000 m²
-  S&P Office Development GmbH
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2023/2024
Completion 2023/2024

SEETOR Offices

Als Teil der urbanen Quartiersentwicklung SEETOR City Campus entstehen in höchst repräsentativer Lage rund 24.000 m² Gewerbefläche. Flexible Multi-Tenant-Lösungen bieten attraktive Möglichkeiten für modernste Büronutzungen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Gastronomie. Durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Wöhrder See und den entstehenden SEETOR Park bietet der Campus ein sehr hohes Maß an Aufenthaltsqualität. Zudem ist er per ÖPNV und die Ostendstraße bestens an Altstadt und Hauptbahnhof angebunden.

As part of the SEETOR City Campus urban quarter development, around 24,000 m² of commercial space is being created in a highly prestigious location. Flexible multi-tenant solutions offer attractive opportunities for modern-day offices, services, local shops and gastronomy. Thanks to its proximity to the Wöhrder See recreational area and the emerging SEETOR Park, the campus offers a very high quality of living. It is also optimally connected to the old town and the main railway station by public transport and Ostendstraße.



© Aurelis Real Estate

-  Bahnhofstraße 30-74
-  32.000 m²
-  Aurelis Real Estate Service GmbH
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2023
Completion 2023

Marienzeile

Hochwertiger, innerstädtischer Büro- und Dienstleistungsstandort mit hochwertigem Mietermix und hoher Sichtbarkeit. Mit hervorragenden Anbindungen an den Hauptbahnhof Nürnberg und die Hauptausfallstraßen bilden die vier hintereinander gereihten Baukörper ein attraktives Areal mit hoher Aufenthaltsqualität, welches vor Fertigstellung Vollvermietung erreichte.

High-end, inner-city office and services location with a high-quality tenant mix and high visibility. With excellent connections to Nuremberg's main railway station and the main arterial roads, the four buildings arranged one behind the other form an attractive area with a high-quality environment, which was fully let before completion.

INDUSTRIE UND LOGISTIK

INDUSTRY AND LOGISTICS

Das Segment der Industrie- und Logistikimmobilien profitiert stark von den positiven Standortfaktoren und der zentralen Lage Nürnbergs. Ob regional oder überregional, Nürnberg ist über alle Verkehrsträger sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr hervorragend angebunden. Diese Standortgunst spiegelt sich in der starken Nachfrage von Logistik- und (Groß-)Handelsunternehmen nach hochwertigen Hallenflächen im Stadtgebiet wider. Auch eine Intensivierung der Lagerhaltung als Reaktion auf die teilweise massiven Lieferkettenprobleme der vergangenen Jahre haben den Fokus auf Industrie- und Logistikobjekte gelenkt. Dies sorgte im Jahr 2022 abermals für steigende Mietpreise und Kaufpreiskriterien, insbesondere bei sehr zeitgemäßen Objekten. Ältere Flächen bieten interessante Revitalisierungs- und Neuentwicklungspotentiale.

The industrial and logistics real estate segment benefits greatly from the positive location factors and Nuremberg's central position. Whether regional or supra-regional, Nuremberg has excellent infrastructure links via all modes of transport, for passengers and freight. This location advantage is reflected in the strong demand from logistics and (wholesale) trading companies for high-quality warehouse space in and around the city. Greater use of warehousing in response to huge supply chain bottlenecks in recent years has also directed the focus towards industrial and logistics properties. This meant once again that rents and purchase price factors increased in 2022, especially in the case of very contemporary properties. Older premises offer potential for attractive revitalisation and redevelopment projects.

Mieten Industrie und Logistik 2022

Industrial and logistics segment rents



Bodenwerte Industrie und Logistik 2022

Land values for industry and logistics

Sehr gute Standortqualität <i>Very high quality locations</i>	310 – 475 €/m²
Gute Standortqualität <i>Good quality locations</i>	270 – 360 €/m²
Mittlere Standortqualität <i>Medium quality locations</i>	220 – 310 €/m²

Alle Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten.
All rental prices are net cold rents.

Datenquelle: Küspert & Küspert




Bedeutende Standorte für Industrie und Logistik

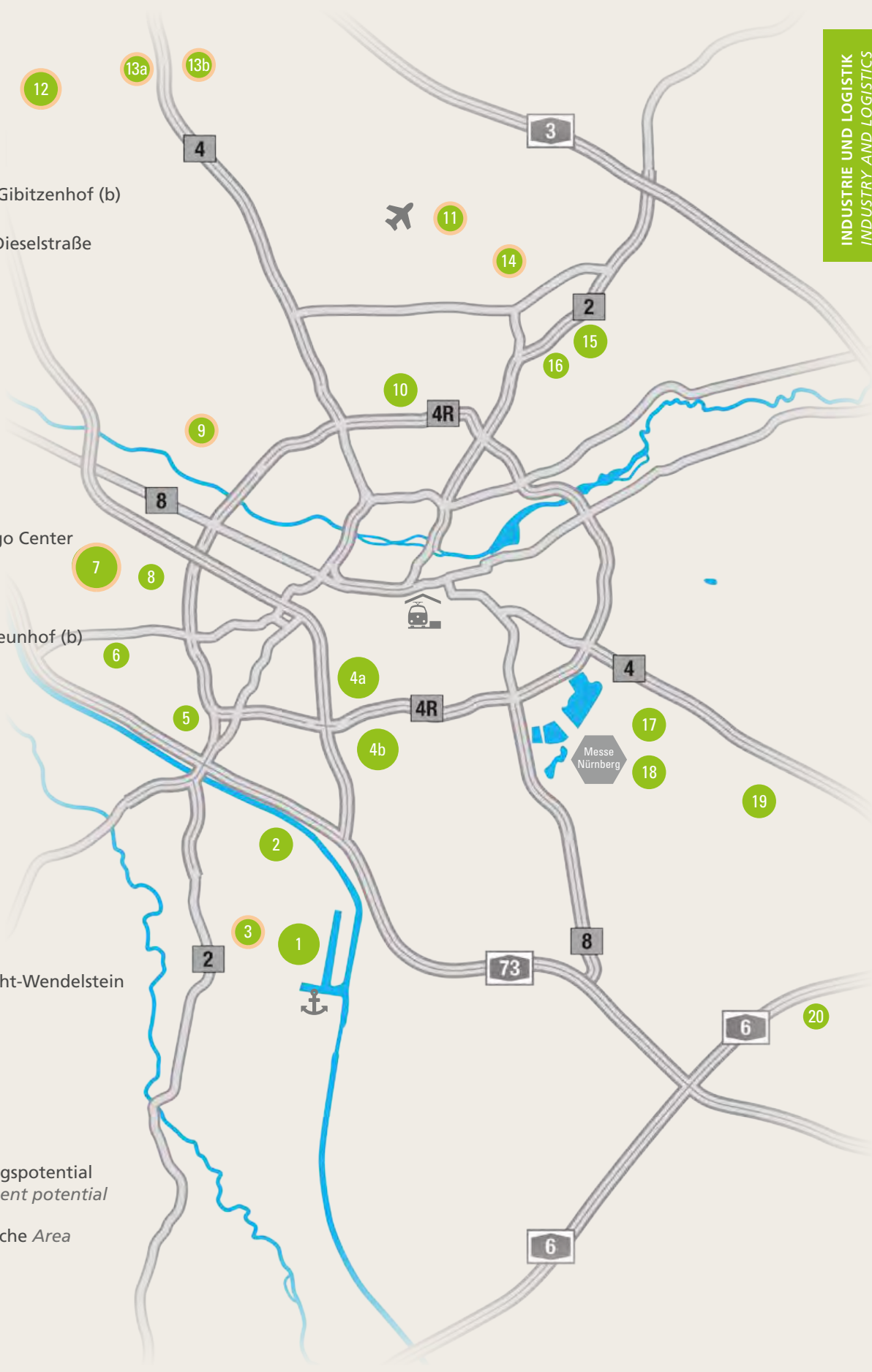
Significant locations for industry and logistics

- 1 GVZ Hafen Süd
- 2 Hafen Nord
- 3 Eibach
- 4 Steinbühl (a) / Gibitzenhof (b)
- 5 Hansastraße / Dieselstraße
- 6 Edisonstraße
- 7 Höfen
- 8 Großmarkt
- 9 Wetzendorf
- 10 Kilianstraße
- 11 Flughafen Cargo Center
- 12 Schmalau
- 13 Boxdorf (a) / Neunhof (b)
- 14 Ziegelstein
- 15 Schafhof
- 16 Klingenhof
- 17 Grundig Park
- 18 Langwasser
- 19 Altenfurt
- 20 Nürnberg-Feucht-Wendelstein

 mit Entwicklungspotential
with development potential

Grundstücksfläche Area

-  > 10 ha
-  > 50 ha
-  > 100 ha



EINZELHANDEL

RETAIL

Nürnberg ist ein hochattraktiver Einzelhandelsstandort. Keine andere Großstadt in Deutschland zieht so viel Kaufkraft auch von außerhalb an wie Nürnberg. Speziell die Innenstadt profitiert aber nicht nur von einem breiten Einzelhandelsangebot, sondern insbesondere von ihrer ausgeprägten Multifunktionalität. Damit ist sie nicht nur ein Ort des Konsums, sondern ein Ort der Freizeit und des Erlebens. Dennoch gaben auch in Nürnberg die Mietpreise zuletzt in allen Lagequalitäten und insbesondere in großflächigen Einheiten jenseits der Boutiquengröße leicht nach. Damit entspannen sich aber auch die lange Zeit vorherrschenden hohen Markteintrittsbarrieren bei den Einzelhandelsmieten etwas. Davon profitieren auch der nahversorgende Einzelhandel oder kreativere Konzepte, die heute bessere Rahmenbedingungen vorfinden als noch vor wenigen Jahren. Leerstände werden in aller Regel rasch nachgenutzt.

Die Situation für den stationären Einzelhandel insgesamt bleibt freilich herausfordernd. Insbesondere die weiter wachsende Konkurrenz aus dem Online-Handel, aber auch ein sich änderndes Einkaufsverhalten machen neue Ideen und Konzepte erforderlich. Ansätze können z.B. in Shop-in-Shop-Konzepten und damit in „immobilieninterner Multifunktionalität“ liegen.

Nuremberg is a highly attractive retail location. No other major city in Germany attracts the same level of purchasing power from beyond the city limits. Nuremberg's city centre in particular benefits not only from a broad range of retail outlets. It also offers a distinctive multi-functionality. It is not just a city for consumption, but also a destination for leisure and experiences. Yet rents across all locations in Nuremberg have also fallen slightly recently, regardless of quality, and especially in large-scale retail units at sizes bigger than boutique. Consequently, there has been an easing in the high market entry barriers that have long been in evidence. Lower rents are also benefiting the local retail sector and more creative offerings, which now have access to better terms than just a few years ago. Vacant properties are generally being filled quickly again.

The situation for bricks and mortar retail as a whole remains challenging, however. Competition from online retail continues to grow, while changing shopping habits also demand new ideas and concepts in response. Potential solutions include shop-in-shop concepts and thus multi-functional options within individual properties.

Einzelhandelsmieten 2022

Retail rents

Einzelhandel Retail	bis 120 m ² up to 120 m ²	> 120 m ²
1A-Lage <i>Prime location</i> z.B. e.g. Karolinenstraße, Breite Gasse, Königstraße (teilweise <i>partly</i>)	65 – 110 €/m ²	40 – 70 €/m ²
1B-Lage z.B. e.g. Königstraße (teilweise <i>partly</i>), Kaiserstraße, Hauptmarkt	50 – 60 €/m ²	30 – 45 €/m ²
1C-Lage z.B. e.g. Vordere Sterngasse, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz	18 – 25 €/m ²	12 – 20 €/m ²
2A-Lage z.B. e.g. Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Stresemannplatz, Aufseßplatz, Fürther Straße (teilweise <i>partly</i>)	10 – 12 €/m ²	7 – 11 €/m ²
Einkaufszentrum <i>Shopping Mall</i> Franken-Center, Mercado, Röthenbach Center	25 – 35 €/m ²	12 – 22 €/m ²


Alle Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten.
All rental prices are net cold rents.

Datenquelle: Küspert & Küspert

Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Nürnberg

Retail locations Nuremberg


- 1 Mercado
- 2 Stresemannplatz
- 3 Laufamholzstraße
- 4 Franken-Center
- 5 Dianaplatz
- 6 Aufseßplatz
- 7 Röthenbach Center
- 8 Geisseestraße
- 9 Plärrer
- 10 Fürther Straße
- 11 Friedrich-Ebert-Platz


 City Nürnberg

 1A-Lage

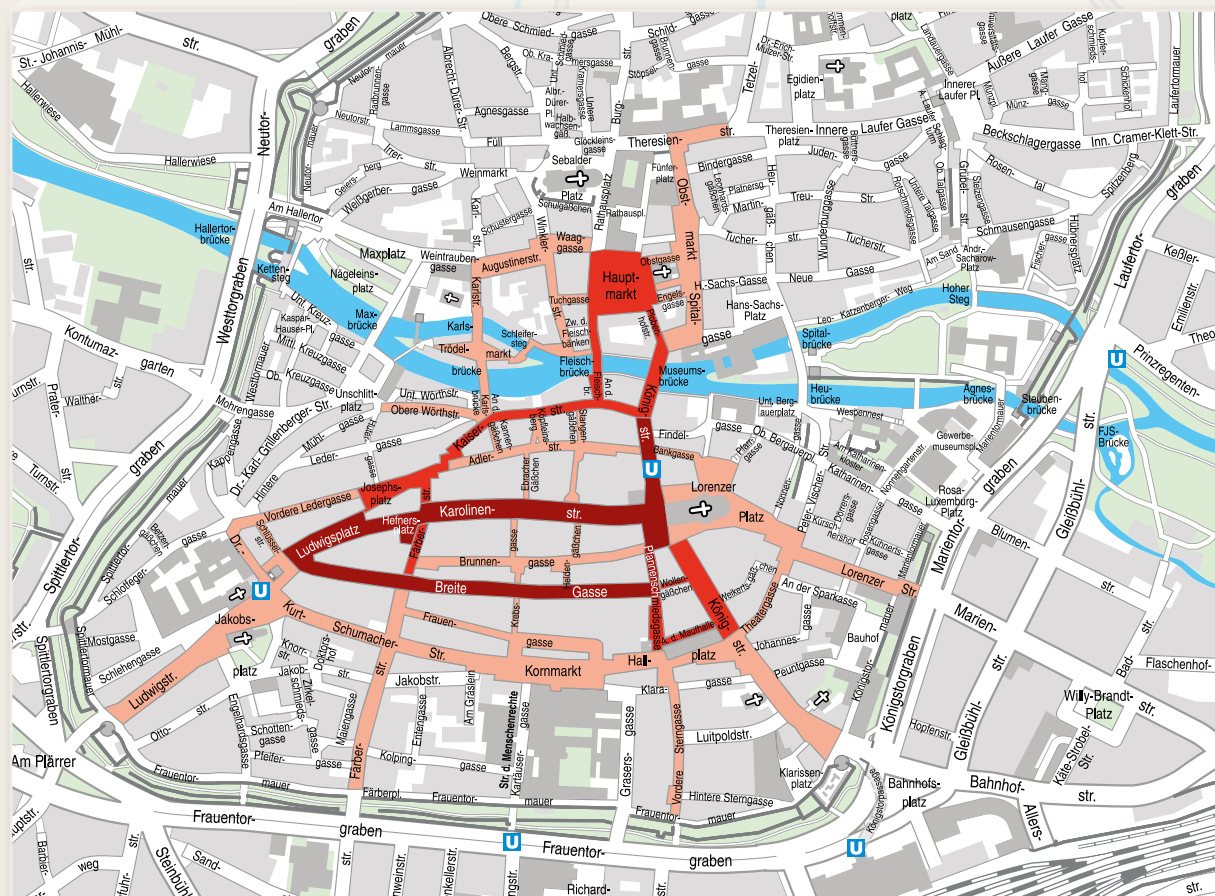
 1B-Lage

 1C-Lage

 2A-Lage

 Einkaufszentrum Shopping mall

 mit Entwicklungspotential
with development potential



Objektbeispiele Industrie und Logistik

Object examples Industry and Logistics



© Hagen GmbH Planer und Architekten BDA

-  Tillystraße 39-41
-  ca. 5.000 m²
-  da Vinci Künstlerpinselfabrik DEFET GmbH
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2024
Completion 2024

da Vinci – Fertigungs- und Lagerhalle mit Konferenzbereich

Auf dem Grundstück der daVinci Künstlerfabrik DEFET GmbH entsteht ein Erweiterungsneubau für Produktion und Verwaltung. Der mehrgeschossige Baukörper schließt direkt an den Bestand an. Eine Besonderheit ist das diagonal aufgesetzte zweite Obergeschoss, welches mit Sonderfunktionen belegt und in seiner Form und Materialität einem „Pinsel“ nachempfunden ist. Der Neubau wird im KfW 40-Standard für Nichtwohngebäude errichtet. Energielieferant sind Erdsonden.

A new extension for production and administration is being built on the site of daVinci Künstlerfabrik DEFET GmbH. The multi-storey structure is directly connected to the existing building. A special feature is the diagonally placed second upper floor, which has been modelled on the shape and materials of a paintbrush and has special functions. The new building is being constructed in accordance with the KfW 40 standard for non-residential buildings. Energy will be supplied by geothermal probes.



© Geis Gruppe

-  Duisburger Straße 22
-  ca. 30.000 m²
-  Geis Gruppe
-  Invest ca. 25 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2022
Completion 2022

Geis Gruppe – Logistik- und Technologiezentrum am Hafen Nürnberg

Mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 m² bietet das Logistik- und Technologiezentrum der Geis Gruppe optimale Bedingungen für effiziente Kontraktlogistik. Es besteht aus zwei Gebäuden, die 2021 und 2022 auf dem Geis-Campus im Nürnberger Hafen errichtet wurden. Die Ausstattung ist hochmodern, auch in ökologischer Hinsicht. Nutzer sind namhafte Kunden wie Faber-Castell, Beko Grundig und uvex.

With a total area of around 30,000 m², the Geis Group Logistics and Technology Centre is the optimum setting for efficient contract logistics. It consists of two buildings constructed in 2021 and 2022 on the Geis campus at Nuremberg harbour. The facilities inside are state of the art, including from an ecological perspective. Tenants include such well-known names as Faber-Castell, Beko Grundig and uvex.

Objektbeispiele Einzelhandel

Object examples Retail



© GRE 2 GmbH

-  Rathsbergstraße / Otto-Lilienthal-Straße
-  ca. 21.500 m²
-  GRE 2 GmbH
-  Invest ca. 50 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2026
Completion 2026

Hotel- und Büroprojekt mit integriertem Einzelhandel

Mit dem EDEKA-Markt am Standort der ehem. Straßenbahnwendeschleife Ziegelstein erhält das gleichnamige Gewerbegebiet ein attraktives Eingangstor. Gleichzeitig fungiert der Neubau, der neben Einkaufsmöglichkeiten Raum für Hotel- und Büronutzungen vorsieht, als Bindeglied zu angrenzenden Wohnvierteln. Begrünte Dächer und Fassaden, eine für Radfahrende und Fußgänger optimierte Erreichbarkeit und neueste Technik machen das Projekt im wahrsten Sinne des Wortes zu einem „grünen“ Projekt.

The EDEKA supermarket on the site of the former Ziegelstein tram loop will give the commercial area of the same name with an attractive new entry point. The new building, which has options for hotel and office use in addition to retail space, also provides a link to adjacent residential areas. Green roofs and facades, optimised accessibility for active travellers, and the latest technology make the project a genuinely "green" project.



© Edeka

-  Schießplatzstraße 29
-  ca. 2.900 m²
-  BIBER Holding / Unternehmensgruppe Kiermeier / EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2022
Completion 2022

Innovativer Quartiersversorger in der Nürnberger Gartenstadt

Parken im Erdgeschoss, Einkaufen im Obergeschoss: Durch vertikale Staffelung trägt der Quartiersversorger aktiv zur Einsparung von Fläche bei. Zudem überzeugt das Projekt durch eine energieeffiziente Bauweise, eine PV-Anlage, die Möglichkeit zur Wärmerückgewinnung und großzügige Dach- und Fassadenbegrünung. Das Zusammenspiel aus Lärchenholz, Sichtbeton und Fensterband schafft ein hochwertiges und reizvolles Erscheinungsbild. 2022 wurde das Pilotprojekt mit dem „IHK-Immobilienpreis Mittelfranken“ ausgezeichnet.

Parking on the ground floor, shopping on the upper floor: with a vertical arrangement, the neighbourhood service provider actively helps to save space. This project also boasts energy-efficient construction, solar panels, the option of heat recovery and generous roof and façade greenery. The interplay of larch wood, exposed concrete and window strips creates a high-quality, appealing look. In 2022, the pilot project was awarded the "IHK Real Estate Prize for Middle Franconia".

WOHNEN

RESIDENTIAL

Nürnberg's Einwohnerinnen und Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität der Stadt, ihre typische Mischung aus Tradition und Moderne und die kurzen Wege. Der starke Arbeitsmarkt und die vielfältigen Möglichkeiten zu kultureller Teilhabe und Community sind weitere Gründe für starkes Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2022 ist Nürnberg's Einwohnerzahl auf über 540.000 Personen angestiegen. Dennoch haben die hohen Bau- und rasant gestiegenen Finanzierungskosten die Nachfrage nach Immobilienerwerb abgeschwächt und den Anstieg der Kaufpreise deutlich verlangsamt. Ältere, nicht mehr effiziente Objekte verzeichneten Preisrückgänge. In der Folge gewann der Mietmarkt an Nachfrage, was zu einer weiteren, wenn auch moderaten Erhöhung der Mieten führte.

Diese Entwicklung könnte sich fortsetzen, da (Wohnbau-)Entwickler aufgrund hoher Bau- und Bewirtschaftungskosten bei zeitgleich drohenden Lieferengpässen, wachsenden Sicherheitsforderungen der Banken und hohen Anforderungen an nachhaltiges Bauen zurückhaltender agieren. Die Ausweisung von Bauland und die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum haben deshalb bei der Stadt Nürnberg weiterhin sehr hohe Priorität.

Nuremberg's residents appreciate the city's high quality of life, its typical mix of the traditional with modern, and its short distances. The strong labour market and the diverse opportunities for cultural participation and community belonging are further factors responsible for the strong population growth. Nuremberg's population expanded up to 540,000 people in 2022. Nevertheless, high construction costs and rapidly rising financing costs have weakened the demand for property purchases and significantly slowed the rise in property prices. Older properties that are no longer efficient have been falling in price. The result has been higher demand on the rental market, also creating a further, albeit moderate, increase in rents.

This development could continue, as (residential) developers continue to be put off by high construction and management costs with the simultaneous threat of supply bottlenecks, growing security requirements on the part of banks and high demands for sustainable construction. The zoning of building land and the creation of affordable and subsidised housing therefore remain very high priorities for the City of Nuremberg.



Bodenwerte für Wohngrundstücke 2022

Residential plot values

Lage Location	Sehr gut Very good	Gut Good	Mittel bis einfach Moderate to simple
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke <i>Detached/semi-detached plots</i>	1.195 – 1.870 €/m ²	1.020 – 1.500 €/m ²	620 – 1.090 €/m ²

Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand 2022 (kein Neubau)

Purchase prices for existing residential properties (no new buildings)

Lage Location	Sehr gut Very good	Gut Good	Mittel bis einfach Moderate to simple
Freistehende Häuser <i>Detached houses</i>	880.000 – 1.930.000 €	690.000 – 970.000 €	480.000 – 690.000 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser <i>Semi-detached and terraced properties</i>	600.000 – 850.000 €	530.000 – 640.000 €	450.000 – 590.000 €

Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2022

Purchase prices for owner-occupier apartments

	Neu (bis 10 Jahre) New (up to 10 years)	Bestand (> 10 Jahre) Existing (> 10 years)
Eigentumswohnungen <i>Owner-occupier apartments</i>	5.220 – 7.970 €/m ² Ø 6.030 €/m ²	3.110 – 5.600 €/m ² Ø 3.760 €/m ²

Wohnungsmieten 2022

Apartment rents

Mieten Rents (Neuvermietung)* (New rentals)	Einfache Lage Simple location	Gute Lage Good location	Sehr gute Lage Very good location
Neubau (Erstbezug oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren) <i>New buildings (First tenant or core redevelopment within last 10 years)</i>	9,90 – 15,00 €/m ² Ø 11,90 €/m ²	11,90 – 15,60 €/m ² Ø 14,00 €/m ²	13,60 – 16,10 €/m ² Ø 14,80 €/m ²
Bestandsbau (10 - 50 Jahre) <i>Existing properties (10 - 50 years)</i>	9,00 – 12,50 €/m ² Ø 10,80 €/m ²	9,20 – 14,70 €/m ² Ø 12,60 €/m ²	9,70 – 14,50 €/m ² Ø 13,00 €/m ²
Altbau (> 50 Jahre) <i>Old buildings (> 50 years)</i>	7,90 – 12,50 €/m ² Ø 9,90 €/m ²	8,80 – 12,75 €/m ² Ø 10,70 €/m ²	8,90 – 13,20 €/m ² Ø 11,20 €/m ²

*Mietpreise bei Neuvermietung für Wohnungen ab 35 m², unfurnished.
Prices for new rentals, unfurnished apartments > 35 m².

Alle Mietpreise verstehen sich als Nettokaltmieten.
All rental prices are net cold rents.



Datenquelle: Küspert & Küspert

Objektbeispiele Wohnen

Object examples Residential



© AllesWirdGut Architektur / Inselkammer Gruppe

-  Sielstraße 12,
Reutersbrunnenstraße 55
-  ca. 47.700 m²
-  Inselkammer Gruppe
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2027
Completion 2027

Agnes und Albrecht

Neuentwicklung des Areals um die ehemalige Lederer Kulturbrauerei: In einer zukunftsweisenden Quartiersentwicklung entstehen nahe der Pegnitzauen etwa 400 Wohnungen nach DGNB Gold-Standard, Nahversorgungsangebote, eine Kita und eine Mensa für die angrenzenden Schulen. Prägnante Architektur, großzügige Gemeinschaftsflächen und fortschrittliche Mobilitätslösungen stehen für innovatives Wohnen. Der ehemalige Biergarten steht als öffentliche Grünanlage allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung.

Redevelopment of the area around the former Lederer brewery: in a future-oriented neighbourhood development near the Pegnitzauen meadows, around 400 flats are being built in accordance with the DGNB Gold standard, along with local shops, a nursery and a canteen for the neighbouring school. This is innovative living characterised by distinctive architecture, generous communal spaces and progressive mobility solutions. The former beer garden is available to everybody as a public green space.



© BPD Immobilienentwicklung GmbH / Gräbel Architekten / Grauwald Studio

-  Hainstraße 34
-  ca. 31.300 m²
-  BPD Immobilienentwicklung GmbH
-  Neubauprojekt / Revitalisierung
*New construction project/
Revitalisation*
-  Fertigstellung 2028
Completion 2028





ZweiBlick

Mit der Revitalisierung und Aufstockung des ehem. N-ERGIE Hochhauses sowie der Errichtung eines zweiten Wohnturms, der den Blockrand in ökologischer Bauweise und mit intensiver Dachbegrünung ergänzt, erfährt die Nürnberger Südstadt eine stadtteilprägende Entwicklung mit architektonisch starken Akzenten. Neben vielseitigen Eigentumswohnungen und gefördertem Wohnraum tragen im Ensemble eine Kita, Gewerbeeinheiten und ein öffentlicher Klimapark zu einer ausgewogenen Nachbarschaft bei.

Nuremberg's Südstadt is undergoing a development with strong architectural accents that will shape this district of the city. The former N.ERGIE high-rise building is being revitalised with the addition of more storeys, as well as the construction of a second residential tower on the edge of the development using ecological construction and with intensive roof landscaping. In addition to versatile owner-occupied flats and subsidised housing, a day-care centre, commercial units and a public climate park all contribute to a balanced neighbourhood community.



© Stadtmedien Christian Poss

-  Am Bruckweg
-  wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung vorauss. 2027
Completion prob. 2027






Rieter-Bogen Kornburg

In naturnaher Ortsrandlage entsteht in Kornburg-Nord eine moderne, familienfreundliche Wohnsiedlung mit über 150 Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen. Charakteristisch für den Rieter-Bogen sind seine begrünten, verkehrsberuhigten Zufahrtshöfe, ein ökologisches Entwässerungssystem für Regenwasser sowie modernste Technik bei Internet und Wärmeversorgung. Es handelt sich um eines der größten oberflächennahen Erdwärme-Projekte in Nordbayern.

A modern, family-friendly housing estate with more than 150 terraced houses, semi-detached homes and owner-occupied flats is being built on the outskirts of Kornburg-Nord in harmony with nature. The Rieter-Bogen is characterised by its green, traffic-calmed access routes, an ecological drainage system for rainwater and state-of-the-art internet and heating technology. It is one of the largest near-surface geothermal projects in northern Bavaria.



© Instone Real Estate

-  Erich-Ollenhauer-Straße 39
-  ca. 12.500 m²
-  Instone Real Estate
Development GmbH
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2025
Completion 2025

Fuchsgärten

Das Wohnquartier „Fuchsgärten“ ist ein hervorragendes Beispiel für die Nachnutzung aufgegebener Flächen. Auf acht Gebäude verteilt entstehen in attraktiver Lage in Nürnberg-Boxdorf über 100 Eigentumswohnungen und 13 Stadthäuser für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse, barrierefreier Wohnraum, ein Kinderspielplatz sowie begrünte Außenanlagen. Geheizt wird mit erneuerbaren Energien. Eine Tiefgarage hält das Quartier autofrei und sorgt für hohe Aufenthaltsqualität.

The Fuchsgärten residential quarter is an excellent example of how abandoned land can be brought back to life. Spread across eight buildings in an attractive location in Boxdorf, over 100 flats and 13 townhouses are being built to meet a wide range of living needs, accessible living space, a children's playground and landscaped outdoor areas. Heating is provided by renewable energies. An underground car park keeps the neighbourhood free of cars and contributes to a high quality of life.

INVESTMENT

INVESTMENT

Das Investmentjahr 2022 fiel in Nürnberg mit einem Transaktionsvolumen von 1,14 Mrd. Euro stärker aus als erwartet. Selbst die nach diversen Zinserhöhungen ausgebliebene Jahresendrallye verhinderte nicht, dass der Markt ein Milliardenenergebnis erzielte. Die Bedeutung Nürnbergs als wichtiger Immobilieninvestmentstandort zeigt sich im Vergleich: Während das erzielte Volumen am Standort Nürnberg im Vorjahresvergleich um 18 Prozent zurückging, fiel die rückläufige Dynamik bundesweit mehr als doppelt so stark aus. Auch die Top-7-Standorte verzeichneten zusammen genommen einen größeren Rückgang (26 Prozent). In Anbetracht der schwierigen geopolitischen Rahmenbedingungen zeichnet sich Nürnberg erneut als starker und resilienter Standort in Krisenzeiten aus!

Die stärksten Assetklassen auf dem Nürnberger Immobilieninvestmentmarkt waren auch 2022 die Bereiche Wohnen und Büro. Mit 480 Mio. Euro wurden weit mehr institutionelle Investitionen in Wohnungsportfolios, Wohnanlagen oder größere Mehrfamilienhäuser getätigt als in diversen A-Städten. Stark nachgefragt waren auch moderne und nachhaltig gebaute Büroimmobilien. In dieses Segment wurden 2022 18,5 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Anders als in den zurückliegenden Jahren war das Marktgeschehen jedoch kaum mehr durch stetige Preisanstiege bestimmt. Die Immobilienpreise blieben im Wesentlichen relativ stabil, die Anfangsrenditen für Top-Projekte in den Bereichen Wohnen und Büro stiegen marginal auf 3,0 Prozent bzw. 3,25 Prozent. Damit bestätigt sich auch in Nürnberg der Trend einer rückläufigen Bereitschaft, der in den letzten Jahren immer weiter steigenden Preisspirale weiter zu folgen.

2022 was a stronger than expected investment year for Nuremberg with a transaction volume of EUR 1.14 billion. Even the lack of a year-end rally, despite a series of interest rate hikes, could not prevent the market from hitting the billion euros mark. The importance of Nuremberg as a major real estate investment location is shown in the comparison: while the volume of transactions recorded in the Nuremberg location fell by 18 per cent year-on-year, the downward momentum was more than twice as strong nationwide. The top 7 locations combined posted a bigger fall (down 26 per cent). In light of the difficult geopolitical conditions, Nuremberg once again stands out as a strong and resilient location in times of crisis.

The strongest asset classes on the Nuremberg real estate investment market in 2022 were once again residential and office. At EUR 480 million, far more institutional investments were made in residential portfolios, residential complexes or larger apartment buildings than in various A cities. There was also strong demand for modern and sustainably built office properties. In 2022, 18.5 per cent more was invested in this segment than in the previous year. Unlike in previous years, however, market activity was no longer dominated by continuous price increases. Real estate prices essentially remained relatively stable, with initial yields for high-end residential and office projects increasing marginally to 3.0 per cent and 3.25 per cent respectively. This confirms the trend of a waning inclination to follow the incessant price spiral in recent years in Nuremberg.



Eckdaten zum Immobilien-Investmentmarkt 2022

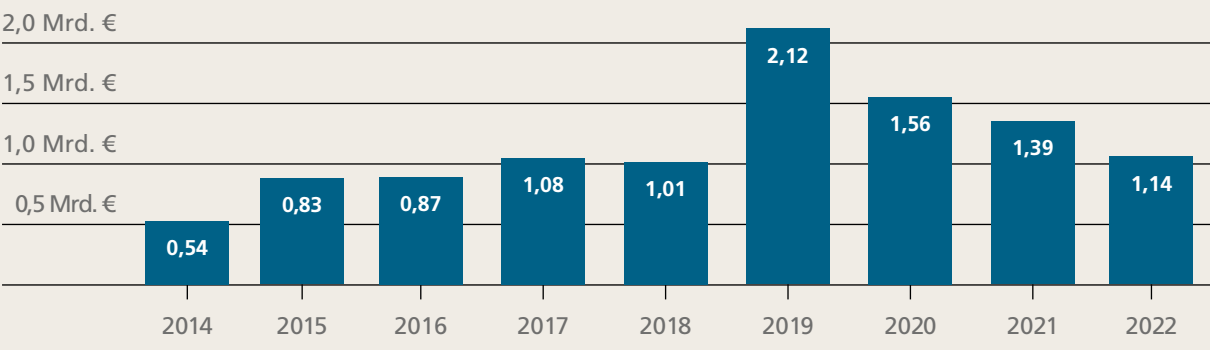
Real estate investment market in figures

	2022	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Transaktionsvolumen <i>Transaction volume</i>	1.136 Mio. €	- 18,4 %
Spitzenrendite Büro <i>Top yield offices</i>	3,25 %	+ 15 bp
Spitzenrendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1a-Lage) <i>Top yield retail (outlet in prime location)</i>	4,1 %	- 0 bp
Spitzenrendite Industrie & Logistik <i>Top yield industrial & logistics</i>	4,0 %	- 30 bp
Spitzenrendite Wohnen <i>Top yield residential</i>	3,0 %	+ 10 bp

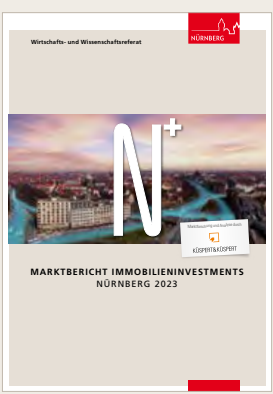
Datenquelle: Küspert & Küspert

Transaktionsvolumen 2014-2022 in Mrd. €

Transaction volume from 2014 to 2022 in bn €



Volumen der institutionellen Immobilienverkäufe.
Volume of institutional real estate sales.



Weiterführende Informationen finden Sie im Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2023 auf unserer Website www.wirtschaft.nuernberg.de.

More detailed information is provided in the Real Estate Investment Market Report Nuremberg 2023, available on www.economy.nuernberg.de.

IMPRESSUM

IMPRINT

Marktbericht Immobilien Nürnberg 2023

Market Report Real Estate Nuremberg 2023

Herausgabe *Published by* Stadt Nürnberg,
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

Daten-/Kartenquelle *Data/Maps*

Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg,
Bodenwerte basieren auf Erhebungen des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Gestaltung *Design* Büro Hochweiss | Agentur für Gestaltung

Druck *Print* distler Druck & Medien GmbH, Zirndorf

Fotos *Photos* Titelbild *Cover* Fraunhofer IIS © Architektur/Visualisierung:

heinlewischer, Porträt Dr. Michael Fraas © Stadt Nürnberg, Marktsegment Büro

© Axel Eisele, Marktsegment Einzelhandel © Christine Dierenbach/Stadt Nürnberg,

Marktsegment Industrie und Logistik © Christine Dierenbach/Stadt Nürnberg,

Marktsegment Wohnen © SeanPavonePhoto, Investmentmarkt „The Q“

© Pulschlag network GmbH, © Axel Eisele

Auflage *Edition* 500

Stand *As of* Juni *June* 2023

Haftungsausschluss

Disclaimer of liability

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben.

Die Nutzenden dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferates der Stadt Nürnberg © 2023. Alle Rechte vorbehalten.

The Department for Economic Affairs and Science assumes no guarantee or liability of any kind for the information provided and makes no claim to its completeness or accuracy.

Users of this report must verify the correctness of the information on their own. This report is copyrighted by the Department for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg © 2023.

IHRE ANSPRECHPERSONEN

YOUR CONTACTS






Stadt Nürnberg Wirtschaftsförderung Nürnberg

*City of Nuremberg
Office for Economic Development*

Dr. Silvia Kuttruff	Leiterin <i>Head</i>
Dr. Susanne Hoffmann	Unternehmensbetreuung und Standortentwicklung <i>Business Support and Location Development</i>
Christian Korinth	Investorenbetreuung <i>Investor service</i>
Bernd Schostok	Wirtschaftsdaten <i>Economic data</i>

Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Telefon *Phone* +49(0)9 11 / 2 31-29 98
wirtschaft@stadt.nuernberg.de



 wirtschaft. nuernberg.de	 wirtschaftsblog. nuernberg.de	 @Wirtschaft_Nbg	 Wirtschaftsförderung Nürnberg	 Wirtschaftsförderung Nürnberg
--	---	--	--	---

