



In Zusammenarbeit mit
In cooperation with

The logo for Küspert & Küspert, consisting of a stylized orange square with a white arrow pointing to the right.

KÜSPERT & KÜSPERT
Immobilienberatung

MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2024

MARKET REPORT REAL ESTATE 2024

GRUßWORT

WELCOME TO NUREMBERG



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Herausforderungen auf dem deutschen Immobilienmarkt waren auch 2023 groß: Hohe Energie- und Baukosten, ein deutlich gestiegenes Zinsniveau und eine zunehmend restriktive Kreditvergabe machten Projektentwicklungen teuer und erhöhten das Risiko. Hinzu kamen eine gesunkene Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum und Zurückhaltung bei der Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen.

Umso erfreulicher war die Entwicklung am Nürnberger Mietmarkt für Büroflächen: Entgegen dem bundesweiten Trend stieg der Flächenumsatz im Vorjahresvergleich deutlich an, die Leerstandsquote ging zurück – trotz Homeoffice und herausfordernden konjunkturellen Rahmenbedingungen. Ein eindrucksvoller Beleg für die Bedeutung Nürnbergs als attraktiver und moderner Bürostandort!

Nürnberg überzeugt mit einem vielschichtigen Arbeitsmarkt, massiven Investitionen in die Wissensinfrastruktur der Stadt sowie ausgeprägten Kompetenzen in Schlüsseltechnologien wie Automation, IT, Energie- oder innovativer Verkehrstechnik. Weitere Pull-Faktoren sind die hervorragende verkehrliche Anbindung und der hohe Freizeitwert Nürnbergs, die die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen sowie nach Wohnraum ebenfalls begünstigten. Trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation wurden in Nürnberg in allen Assetklassen zukunftsweisende Projekte auf den Weg gebracht – verbunden mit neuen Möglichkeiten für moderne Betriebskonzepte, Neuansiedlungen und den Ausbau von Beschäftigung. Unternehmen brauchen geeignete Flächen, um sich entwickeln und entfalten zu können. Zeitgemäße Immobilien sind daher eine wesentliche Grundlage für wirtschaftliches Wachstum!

Neben einer Auswahl an Bauprojekten zeigt der Marktbericht Immobilien Nürnberg für die Bereiche Büro, Einzelhandel, Industrie & Logistik und Wohnen zentrale Kenndaten auf und bietet für alle am Standort interessierten Unternehmen und Analysten wichtige Entscheidungsgrundlagen. Daten des Berichts wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt.

Ich wünsche eine spannende Lektüre!

Dear reader, the German real estate market remained challenging in 2023: high energy and building costs, interest rates hikes and an increasingly restrictive approach to lending pushed up project development costs, while also increasing risk. All of this coincided with a reduced willingness to pay for residential property and a reluctance to rent office and commercial space. In this light, developments on the Nuremberg rental market for office premises were all the more pleasing. Contrary to the trend elsewhere in Germany, take-up increased significantly compared with the previous year and the vacancy rate fell – despite the prevalence of working from home models and a challenging economic backdrop. This is impressive proof of Nuremberg's status as an attractive and modern office location. The city boasts a diverse labour market, with huge levels of investment in its knowledge infrastructure and strong expertise in key technologies such as automation, IT, energy and innovative transit systems. Further pull factors include Nuremberg's excellent transport links and high-quality recreational offer, which are also helping to drive consistently high demand for commercial and logistics properties as well as residential space. Despite the difficult economic situation as a whole, forward-looking projects have been launched across all asset classes in Nuremberg – combined with new opportunities for modern business concepts, new arrivals and employment growth. In order to flourish and grow, companies need the right premises. Contemporary real estate is therefore an essential basis for economic growth. In addition to a selection of construction projects, the Real Estate Market Report Nuremberg presents key data for the office, retail, industrial & logistics and residential sectors, providing an important decision-making basis for all companies and analysts with an interest in the location. The data for this report has been compiled and provided to the City of Nuremberg by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. I hope that you find it an interesting read.

Dr. Andrea Heilmaier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin 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

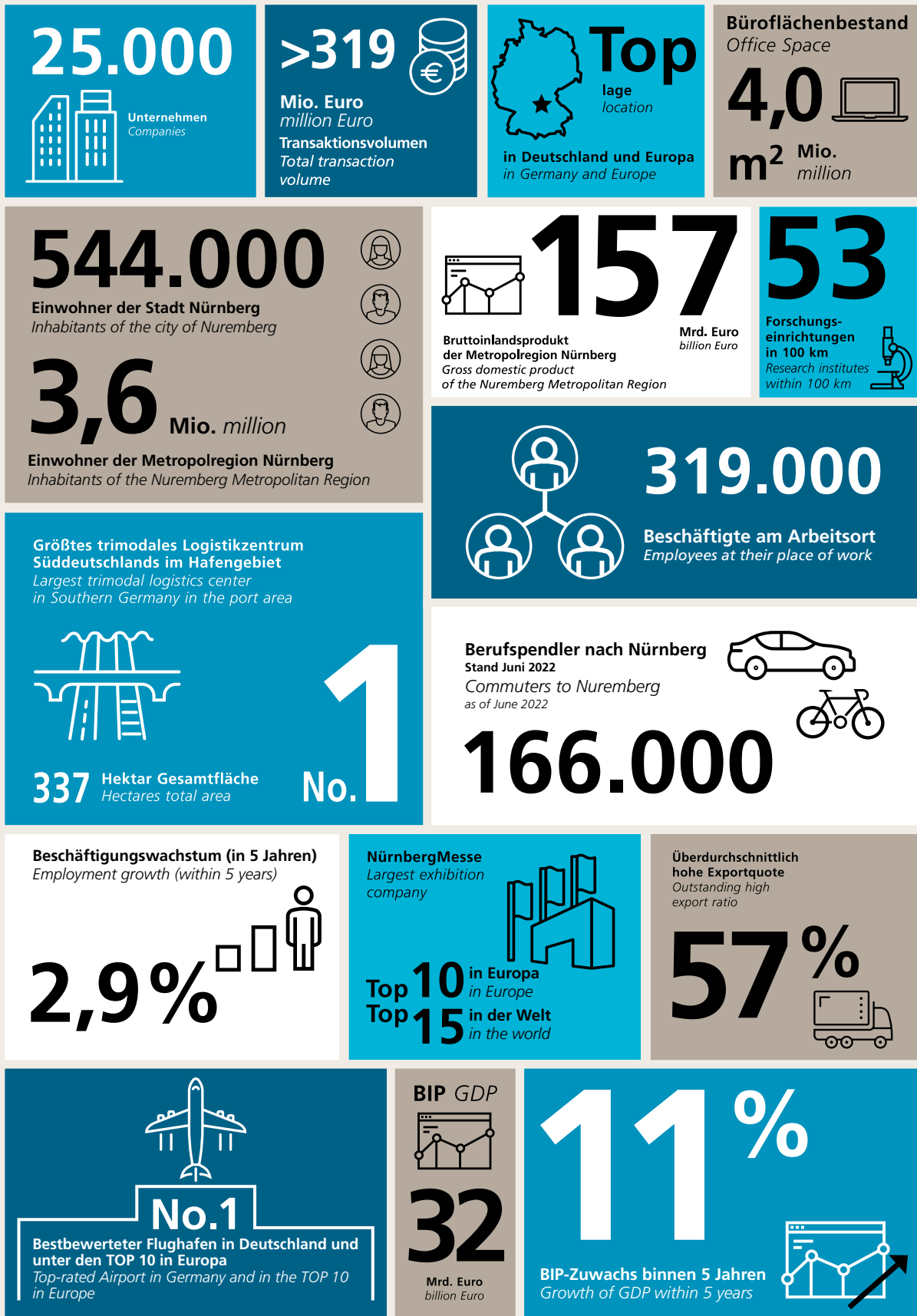


INVESTMENT
INVESTMENT

INVESTMENT
INVESTMENT

NÜRNBERG IN ZAHLEN

NUREMBERG IN FIGURES



Der Nürnberger Bürovermietungsmarkt zeigte sich im Jahr 2023 überraschend robust und realisierte einen Flächenumsatz von ca. 102.000 Quadratmetern, rund 8 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese positive Tendenz ist bemerkenswert, da andere Regionen und viele der sieben größten deutschen Immobilienmärkte (Big 7) eher rückläufige Vermietungsleistungen verzeichneten. Der Flächenumsatz in Nürnberg war vor allem von kleinen bis mittelgroßen Abschlüssen getrieben, großflächige Mietverträge über 10.000 Quadratmeter wurden nicht registriert. Dennoch gab es größere Eigennutzeraktivitäten und Mietvertragsabschlüsse: Rund 8.400 Quadratmeter anteilige Bürofläche entfielen auf den Neubau der Stadt Nürnberg für ihren Servicebetrieb Öffentlicher Raum im Stadtteil St. Leonhard, gefolgt von knapp 4.900 Quadratmetern durch die Anmietung eines Medienunternehmens im Nürnberger Osten. Insgesamt ist die Segmentierung des Büroflächenmarkts weiter vorangeschritten. Bei zeitgemäßen Bürogebäuden jüngeren Baujahrs, die die Anforderungen an flexible Bürokonzepte bei hoher Flächen- und Energieeffizienz erfüllen, wurden hohe Mietpreisansätze weiter akzeptiert. Die realisierte Spitzenmiete erhöhte sich im Jahr 2023 auf 17,30 Euro pro Quadratmeter. Über alle Objekt- und Lagequalitäten hinweg, d.h. unter Einbeziehung auch von Objekten geringerer Güte, sanken die Mietpreise jedoch deutlich ab. Die Durchschnittsmiete lag im Jahr 2023 bei 11,40 Euro pro Quadratmeter.

Entgegen dem bundesweiten Trend stieg die Leerstandsquote auf dem Nürnberger Büroflächenmarkt nicht weiter an, sondern ging auf 5,8 Prozent leicht zurück. Vor dem Hintergrund von Homeoffice und der anhaltenden Diskussion über die künftige Rolle von Bürogebäuden sehen viele Marktakteure darin ein starkes Signal für den Bürostandort Nürnberg.

Nuremberg's office lettings market proved to be surprisingly robust in 2023, with a take-up of around 102,000 square metres, approximately 8 percent up on the previous year. This positive trend is noteworthy, as other regions and several of Germany's seven largest property markets (the Big 7) recorded a decline in rental activity. Take-up in Nuremberg was mainly driven by small to medium-sized deals. There were no larger deals above the 10,000 square metre mark. There were, however, some relatively large transactions in relation to owner-occupier activity and new rental agreements. The City of Nuremberg accounted for around 8,400 square metres of office space with its new building for its Public Spaces department in the St. Leonhard district, while a media company took out a lease on premises in the east of the city accounting for almost 4,900 square metres. Generally speaking, the office property market has become increasingly segmented. Clients continued to accept high rents for more recently constructed contemporary office space that fulfils the requirements of flexible office concepts with high space and energy efficiency. The top rent recorded increased to EUR 17.30 per square metre in 2023. However, rents were down significantly across all properties and locations, regardless of quality; in other words including poor quality real estate. The average rent recorded in 2023 was EUR 11.40 per square metre.

Bucking the nationwide trend, the vacancy rate on the Nuremberg office space market dipped slightly to 5.8 percent rather than continuing to rise. In the context of working from home models and the ongoing debate about the future role of office buildings, many market players see this as a strong signal in favour of Nuremberg as an office location.

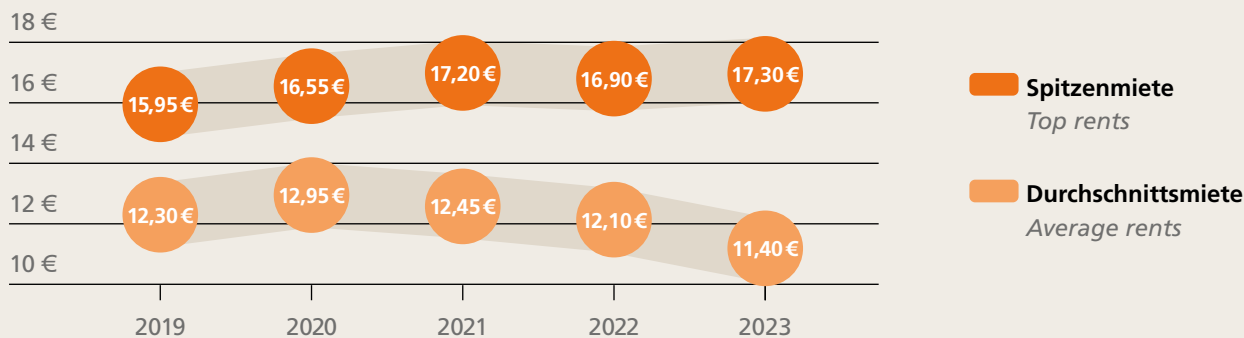
Eckdaten zum Bürovermietungsmarkt 2023

Office rental market figures

	2023	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Flächenumsatz <i>Floor-space turnover</i>	102.000 m ²	+ 8,3 %
Spitzenmiete <i>Top rents</i>	17,30 €/m ²	+ 2,4 %
Durchschnittsmiete <i>Average rents</i>	11,40 €/m ²	- 5,9 %
Leerstandsquote <i>Vacancy level</i>	5,8 %	- 30 bp
Fertigstellungen <i>Completions</i>	37.000 m ²	+ 117,6 %
Flächenbestand <i>Total inventory</i>	4.019.000 m ²	+ 0,83 %

Büromieten 2019 – 2023

Office rents 2019 - 2023



Büromieten 2023 nach Gebäudealter und Lage

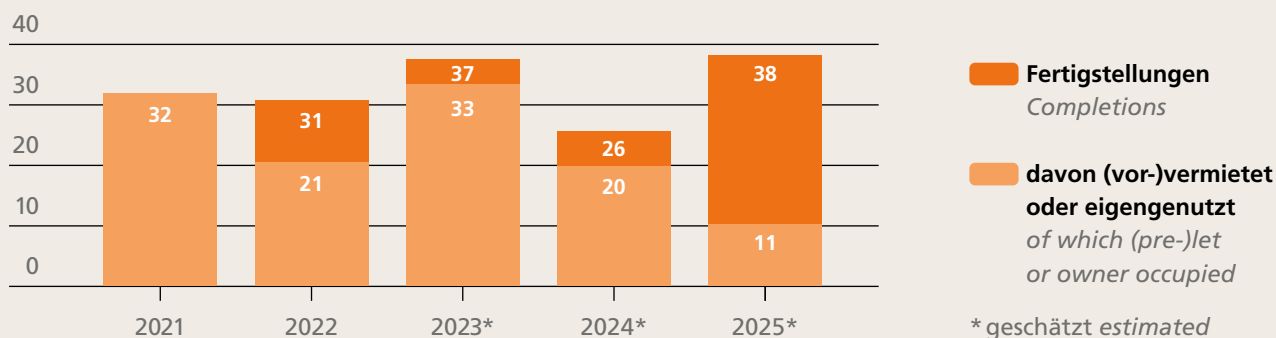
Office rents 2023 by building age and location

Gebäudealter Building age	Innerstädtische Büroagglomeration city centre office agglomeration	Sonstige Büroagglomerationen Business Parks	Stadtteillagen District locations
Neubau oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren New construction or core renovation in the last 10 years	15,00 – 17,20 €	14,00 – 17,90 €	12,50 – 16,00 €
Bestand (10 – 30 Jahre) Property (10 - 30 years)	13,30 – 16,20 €	11,00 – 15,00 €	10,50 – 13,50 €
Altbau (> 30 Jahre) Old buildings (> 30 years)	14,50 – 15,50 €	10,50 – 13,50 €	8,90 – 9,50 €
Durchschnitt Average	14,90 €	13,60 €	10,90 €

*Mangels Vertragsabschlüssen im Jahr 2023 im Bereich innerstädtischer Büroagglomeration werden für dieses Gebiet die Vorjahreswerte übernommen. In the absence of 2023 contracts in the area of high city centre office agglomeration, the previous year's values are adopted in this area.

Fertigstellungen Bürofläche in 1.000 m²

Completed office space in 1,000 m²



* geschätzt estimated

Bodenwerte 2023 für Grundstücke mit (überwiegender) Büronutzung

Land values for plots with (primarily) office usage

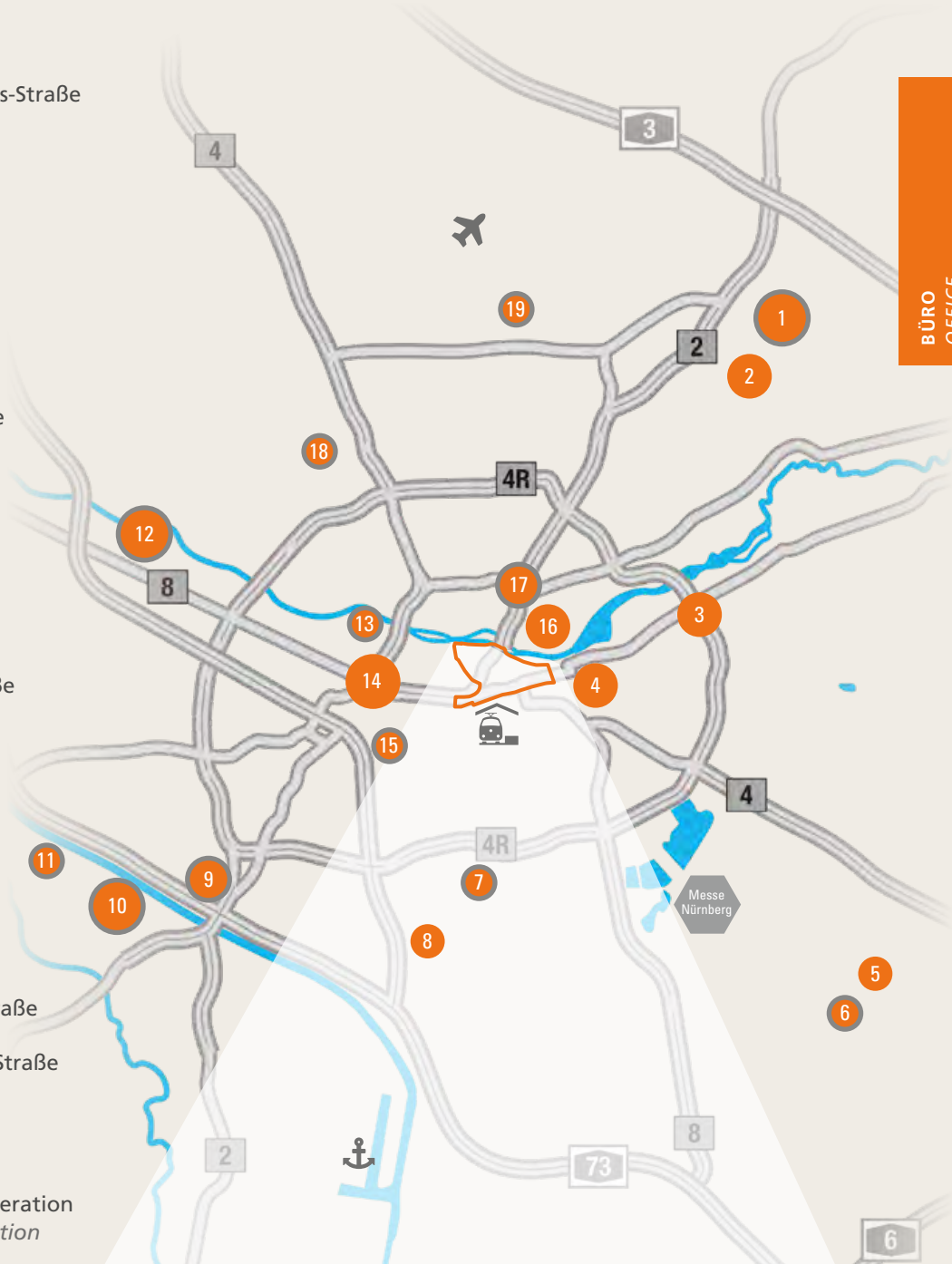
Innerstädtische Büroagglomeration city centre office agglomeration	1.400 – 2.500 €/m ²
Sonstige Büroagglomerationen Business Parks	380 – 1.400 €/m ²
Stadtteillagen (Werte in innerstädtischen Mischgebieten auch deutlich höher) District locations (values also significantly higher in city-centre mixed-use areas)	800 – 1.800 €/m ²

Bedeutende Bürostandorte im Stadtgebiet Nürnberg

Significant office locations in Nuremberg

BÜRO OFFICE

- 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



Innerstädtische Büroagglomeration
city centre office agglomeration

Bürofläche Office space

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

● Standorte mit Entwicklungspotenzial
Locations with development potential

Büroagglomerationen sind durch Büro-nutzung geprägte Standorte mit mindes-tens 25.000 m² vermietbarer Bürofläche und einem Eigennutzeranteil von weni-ger als 50%.

Office agglomerations are locations characterised by office use with at least 25,000 m² of rentable office space and an owner-occupier share of less than 50%.







Objektbeispiele Büro

Object examples Office



Quelle: S&P Commercial Development GmbH, Urheber: Architekturbüro KSP Engel

-  Bahnhofplatz 2
-  11.500 m² Gesamtfläche
-  S&P Commercial Development GmbH
-  Neubauprojekt
New construction project





Officetower am Bahnhofplatz

Das Projekt in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof ist als gemischt-genutzter Büroturm konzipiert und wird von der S&P Commercial Development, einer Beteiligung der Sontowski & Partner Group, entwickelt. In den 13 Obergeschossen sollen modernste Büroflächen entstehen. Im angrenzenden Flügelgebäude sind Hospitality-Einheiten geplant. Es wird eine DGNB Platin-Zertifizierung angestrebt.

The project in the direct neighbourhood of Nuremberg's main railway station is intended to be a mixed-use office tower and is being developed by S&P Commercial Development, a subsidiary of the Sontowski & Partner Group. State-of-the-art office space is to be created on the 13 floors, with plans for hospitality units in the adjoining wing. The aim is to achieve DGNB Platinum certification



Foto: Andreas Vallbracht

-  Ulmenstraße 52 a-i
-  28.000 m² Gesamtfläche
-  Investa Asset Services GmbH
(Verwaltung)
-  Modernisierung
Modernization

THE PLANT Nürnberg

THE PLANT Nürnberg liegt direkt am Nürnberger Stadtring mit guter Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr. Das denkmalgeschützte Manufaktur-Gebäude der ehemaligen Vereinigten Fränkischen Schuhfabriken beherbergt heute multifunktionale, urbane Arbeitsplätze für moderne Unternehmen. Der Campus besteht aus vier Bauteilen und vereint verschiedene Nutzungsarten.






THE PLANT Nürnberg is located directly on Nuremberg's city ring road, with good public transport links. The listed factory building of the former footwear manufacturer Vereinigte Fränkische Schuhfabriken now accommodates multifunctional urban workplaces for modern companies. The campus has four parts and combines different types of use.

Objektbeispiele Büro

Object examples Office



© JGP Immobilienverwaltung 47 GmbH & Co. KG

-  Nordostpark 47
-  5.600 m² Gesamtfläche
-  JGP Group
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2026
Completion

LOFT 47 – Neubau Büro- und Innovation Center

Im Businesspark Nordostpark entsteht in repräsentativer Lage ein neues Büro- und Innovation Center. Neben einem Test & Demonstration Center für ein globales Technologieunternehmen umfasst der hochwertige Neubau modernste Büroflächen. Mittels Betonkernaktivierung und Photovoltaik erreicht das Effizienzgebäude auch in ökologischer Hinsicht modernste Standards.

A new office and innovation centre is taking shape in a prestigious location in the Nordostpark business park. In addition to a Test & Demonstration Centre for a global technology company, the high-end newbuild includes state-of-the-art offices. Using concrete core activation and photovoltaics, the efficient building also complies with the latest ecological standards.



© Tucher Stiftung

-  Marienbergstraße 92-98
-  30.000 m² Gesamtfläche
-  Dr. Lorenz Tucher'sche Stiftung
von 1503 Tucher Stiftung
Management GmbH
-  Invest 25 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2026
Completion

CAMPUS MARIENBERG | Tucher Offices – Bauteil 5

Seit 2012 wird im Nürnberger Norden, in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, Erfolgsgeschichte geschrieben: Auf dem Areal eines ehemaligen Autokinos mit über 50.000 Quadratmetern versiegelter Fläche befindet sich heute ein hochmoderner, energieeffizienter Businesspark mit vier Gebäuden, einem zentralen Parkhaus mit über 600 Stellplätzen, eigenen Elektroladestationen sowie dem angrenzenden Premium Fitness Club TucherFit.

In the north of Nuremberg, in the immediate vicinity of the airport, there has been a success story in the making since 2012. On the site of a former drive-in cinema covering more than 50,000 square metres, there is now a state-of-the-art, energy-efficient business park with four buildings, a central multi-storey car park with over 600 parking spaces, EV charging stations and the adjacent TucherFit premium fitness club.

INDUSTRIE UND LOGISTIK

INDUSTRY AND LOGISTICS

Auf dem Markt für Industrie- und Logistikflächen sowie bei Investitionen in entsprechende Objekte profitiert Nürnberg als Teil der Europäischen Metropolregion von äußerst positiven Standortfaktoren. Die zentrale Lage der Stadt als Knotenpunkt im Personen- und Güterverkehr gewährleistet eine hervorragende Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsnetze. Die Nachfrage nach hochwertigen Lagerflächen ist sowohl im Stadtgebiet als auch im weiteren regionalen Umfeld außergewöhnlich hoch, sowohl bei Logistikunternehmen als auch bei Handel und E-Commerce. Zwar war Ende des Jahres 2023 festzustellen, dass das Kaufpreisniveau im Industrie- und Logistiksegment nachgab. Dies war jedoch vor allem der Qualität und dem Gebäudealter der veräußerten Objekte zuzuschreiben; Verkäufe von hochwertigen Neubauten, die zeitgemäße Nutzungsanforderungen erfüllen, waren in diesem Zeitraum nicht zu beobachten. Interessante Potenziale bieten ältere Industrieflächen im Stadtgebiet, die durch Revitalisierung und neue Konzepte neu positioniert werden können.

As part of the European Metropolitan Region, Nuremberg benefits from extremely favourable location factors in relation to the market for industrial and logistics real estate and for investments in corresponding properties. The city's central location as a hub for passengers and freight guarantees excellent links to both regional and national transport networks. Demand for high-quality warehouse space is exceptionally high both in the city and in the wider region, among logistics companies and retail and e-commerce. While property prices in the industrial and logistics segment did drop towards the end of 2023, this is mainly attributable to the quality and age of the properties being sold; there were no sales of high-quality new buildings that fulfilled contemporary user requirements during this period. Older industrial sites in the city offer attractive potential and can be repositioned on the market through revitalisation and new concepts.

Mieten Industrie und Logistik 2023

Industrial and logistics segment rents



Bodenwerte Industrie und Logistik 2023

Land values for industry and logistics

Sehr gute Standortqualität <i>Very high quality locations</i>	350 – 530 €/m²
Gute Standortqualität <i>Good quality locations</i>	280 – 450 €/m²
Mittlere Standortqualität <i>Medium quality locations</i>	210 – 400 €/m²

Bedeutende Standorte für Industrie und Logistik

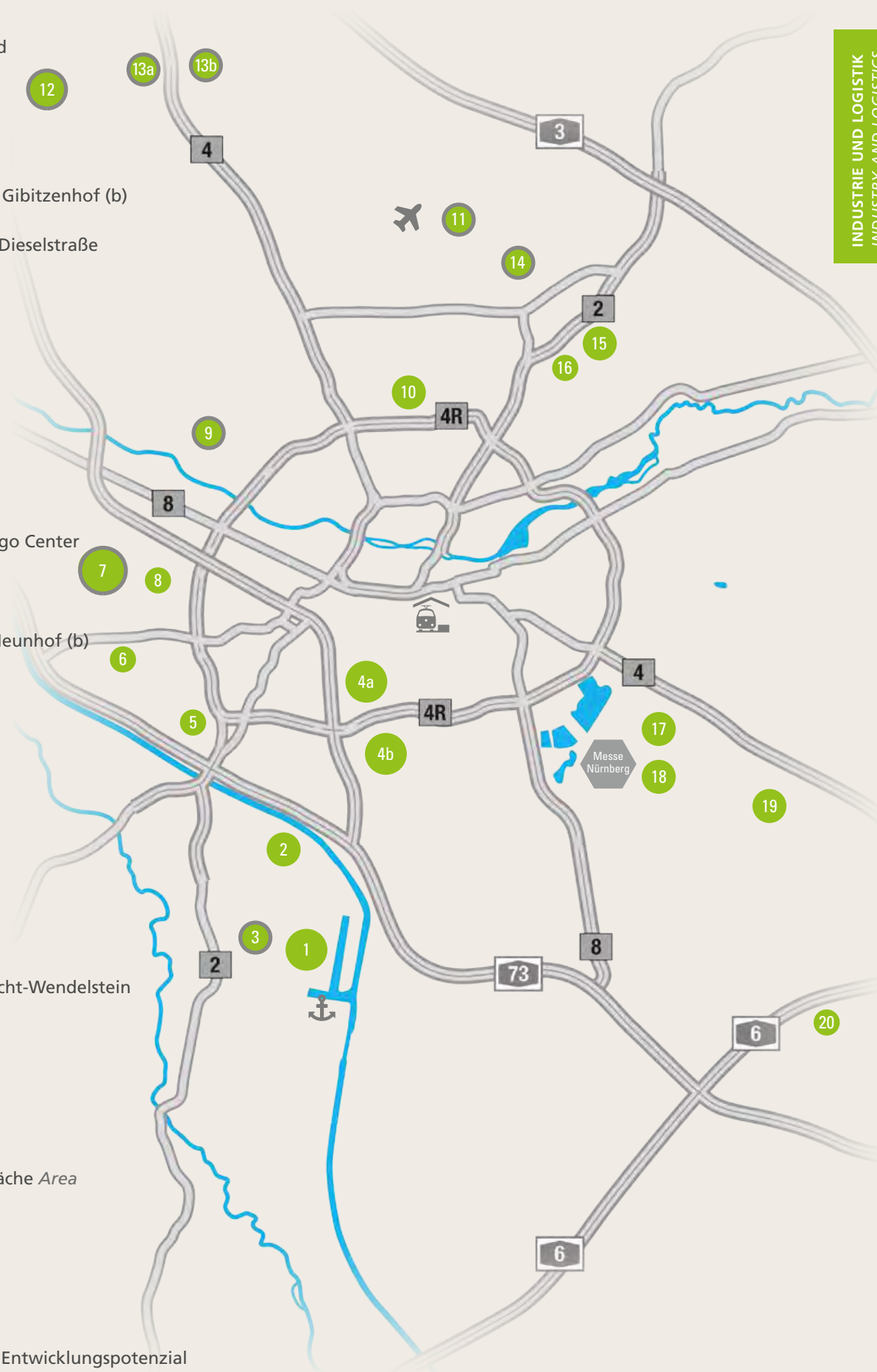
Significant locations for industry and logistics

- 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

Grundstücksfläche Area

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

● Standorte mit Entwicklungspotenzial
Locations with development potential



EINZELHANDEL

RETAIL

Nürnberg ist nach wie vor ein attraktiver Einzelhandelsstandort. Hohe Zentralität und Kaufkraft sowie ein attraktiver Mix an Sortimenten und Angeboten bieten sehr gute Rahmenbedingungen und ziehen Konsumentinnen und Konsumenten aus nah und fern in die Innenstadt. Die vielfältige Gastronomieszene macht die Nürnberger Innenstadt zusätzlich attraktiv. Hier war in den letzten Jahren eine spürbare Aufwertung des Angebots festzustellen und auch ein anhaltend hohes Interesse auf Seiten der Betreiber. Dennoch waren sowohl 1A- als auch 1B-Lagen mit weiter stagnierenden bis sinkenden Mietpreisen, längeren Vermarktungszeiten und kürzeren Vertragslaufzeiten konfrontiert. Herausfordernd ist die Lage insbesondere für den Nonfood-Bereich. Nachfrage nach leerstehenden Flächen ist jedoch vorhanden und Nachnutzer lassen sich finden, wobei kreative Konzepte und Übergangslösungen den Handlungsspielraum erweitert haben. Gleichwohl stellt das bestehende Mietpreisniveau für einige Marktteilnehmer nach wie vor eine Markteintrittsbarriere dar. Von den rückläufigen Umsätzen im Online-Handel, die vor allem der Normalisierungsphase nach der Corona-Pandemie zuzuschreiben sein dürften, kann der stationäre Handel nicht flächendeckend profitieren und ist trotz der Innenstadtlage nicht „über den Berg“. Weiter gefragt ist die Arbeit an Lösungsansätzen wie Shop-in-Shop-Konzepten und diversifizierten und saisonalen Sortimenten sowie in letzter Instanz auch der Frage nach Nutzungsalternativen. Positiv zu werten ist die Wiederansiedelung nahversorgenden Lebensmitteleinzelhandels in der Altstadt und in Altstadtnähe.

Nuremberg continues to be an attractive retail destination. High centrality and purchasing power as well as an attractive mix of product ranges and offerings combine to create very good conditions, drawing consumers to the city centre from Nuremberg itself and from further afield. A diverse gastronomy scene only adds to the pull of Nuremberg's city centre. This is a sector that has seen a marked increase in the quality of the offering and a sustained high level of interest from operators over recent years. Despite this positivity, both 1A and 1B locations faced a continuation of stagnating or falling rents, longer marketing periods and shorter lease terms. The situation is particularly challenging in the non-food sector. Yet there is demand for vacant premises and new tenants can be found, with creative concepts and interim solutions increasing the room for manoeuvre. Nevertheless, existing rent levels continue to represent a barrier to market entry for some players. Bricks-and-mortar retailers have not all been able to benefit from the declining volume of online retail, generally attributed in the first instance to the normalisation phase post-pandemic. Despite their city centre location, they are not yet "out of the woods." There is still a need to work on solutions such as shop-in-shop concepts and diversified and seasonal product ranges and, ultimately, the question of alternative uses for vacant properties. The re-establishment of local food retailers in and around the old town centre is a positive development.

Einzelhandelsmieten 2023

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, Königstraße (teilweise <i>partly</i>)	60 – 110 €/m ²	35 – 50 €/m ²
1B-Lage z.B. e.g. Königstraße (teilweise <i>partly</i>), Kaiserstraße, Hauptmarkt	50 – 60 €/m ²	25 – 45 €/m ²
1C-Lage z.B. e.g. Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz	16 – 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

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



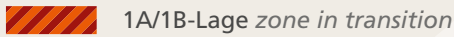
Altstadt



1A-Lage



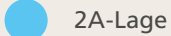
1B-Lage



1A/1B-Lage zone in transition



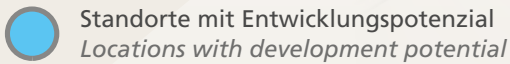
1C-Lage



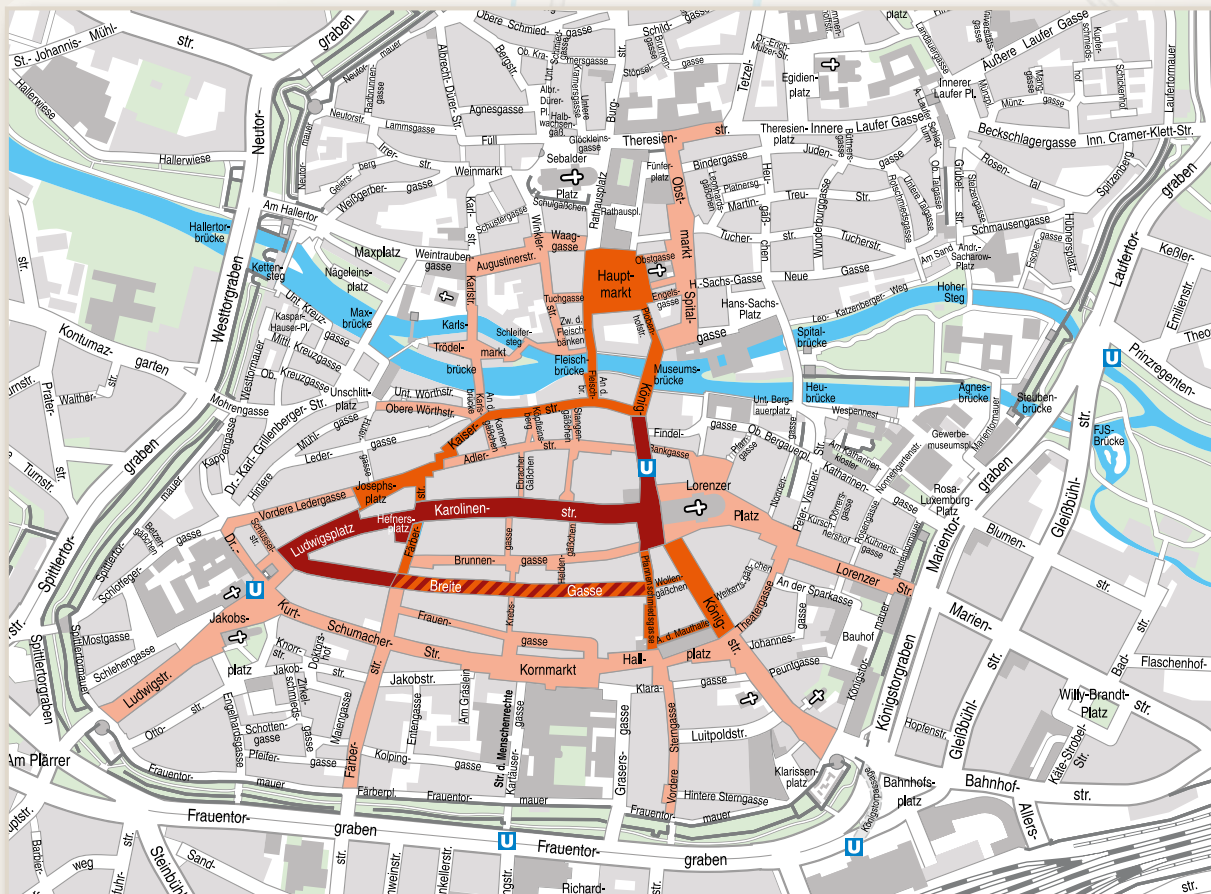
2A-Lage



Einkaufszentrum Shopping mall



Standorte mit Entwicklungspotenzial
Locations with development potential




Objektbeispiele Industrie und Logistik

Object examples Industry and Logistics



© MAN Truck & Bus SE / Omler-Weigert Architekten und Generalplaner GmbH

-  Vogelweiher Straße 33
-  16.000 m² Gesamtfläche
-  MAN Truck & Bus SE
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2025
Completion

MAN Truck & Bus – Neubau für Batteriegroßserienfertigung

Auf dem Werksgelände der MAN Truck & Bus schreitet die Transformation in Richtung E-Mobilität weiter voran. Einen Meilenstein in diesem Prozess bildet das neue, 36 Meter hohe Gebäude für die Großserienproduktion von Hochvolt-Batterien. Ab 2025 sollen hier über 100.000 Batterien pro Jahr produziert werden und ca. 350 Mitarbeiter in dem neuen Zukunftsfeld Beschäftigung finden.

The transformation towards e-mobility continues apace at the MAN Truck & Bus site. One milestone in this process is the new 36-metre-high building for the series production of high-voltage batteries. As of 2025, over 100,000 batteries a year will be produced here, employing some 350 employees in this new sector.



Foto: DIBAG Industriebau AG

-  Ernst-Sachs-Straße 17
-  4.500 m² Gesamtfläche
-  DIBAG Industriebau AG
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2025
Completion

Gewerbe- und Handwerkerhof im Herkules Park

Bei dem Neubauvorhaben im Nürnberger Süden handelt es sich um eine modern ausgestattete Produktionshalle mit Sektionaltoren und ergänzenden Büro- und Sozialräumen. Für Unternehmen klassischer Gewerbebranchen bietet das Objekt größentechnisch und funktional höchst flexible Nutzungsoptionen. Zugleich profitieren die Nutzer von einem hervorragend aufgestellten infrastrukturellen Umfeld rund um den Herkules Park.

The planned newbuild in the south of Nuremberg comprises a modern production hall with sectional doors and additional offices and social spaces. For companies in traditional commercial sectors, the property offers highly flexible options in terms of size and function. At the same time, users benefit from the excellent infrastructure surrounding Herkules Park.

Objektbeispiele Einzelhandel

Object examples Retail



© Stadt Nürnberg



Ludwigsplatz 25-27



3.100 m² Gesamtfläche
(Nutzungseinheit Einzelhandel)



Neustrukturierung / Modernisierung
Restructuring / modernization



Fertigstellung 2024
Completion

Vollsortimenter im Mixed-Use-Objekt am Ludwigsplatz

Nach Umbau des C&A-Hauses am Ludwigsplatz wurde dort der Betrieb der EDEKA Kulinarikwelten Stengel mit großer Markthalle und ca. 2.000 Quadratmetern modernster Verkaufsfläche aufgenommen. Die Weiterentwicklung des bisher für Einzelnutzer konzipierten Objekts mit einem Nutzungsmix aus Mode und einem vielseitigen Sortiment an Lebensmitteln und Speisen bietet zukunftsweisend Multifunktionalität auf engem Raum. Der Vollsortimenter profitiert durch beste Innenstadtlage und direkten Zugang zur U-Bahn-Station „Weißer Turm“.

Following the conversion of the C&A building on Ludwigsplatz, the modern EDEKA Kulinarikwelten Stengel with its large market hall and approx. 2,000 square metres of retail space has opened its doors. The property was previously a single-tenant store but now houses a mix of fashion and wide range of food and drink options, incorporating forward-looking multifunctionality into a relatively small space.



© spengler wiescholek Architektur//Stadtplanung | bloomimages



Nordwestring 101



1.300 m² Gesamtfläche
(Nutzungseinheit Einzelhandel)



UmweltBank AG



Neubauprojekt
New construction project



Fertigstellung 2025 / 2026
Completion

Bio-Fachmarkt als Mehrwert für Nürnbergs Nordwesten

Kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität sind wesentliche Zielstellungen des geplanten UmweltQuartiers. Dazu trägt auch der in das UmweltHaus integrierte ebl-Markt bei, der mit seinem 100%-Bio-Sortiment und einem Café sowohl vor Ort als auch im Umfeld des Quartiers einen wichtigen Baustein zur Nahversorgung bildet. Das UmweltQuartier vereint verschiedene Wohnformen, eine Kita, öffentlich zugängliche Grünflächen sowie die modernen Büroflächen der UmweltBank und ihrer Mieterinnen und Mieter im UmweltHaus.

Key aims for the planned UmweltQuartier are short distances and a high-quality environment. The ebl store, which will be integrated into the UmweltHaus, will play a key role with its 100% organic range and a café, offering local retail options for the neighbourhood and surrounding area. The UmweltQuartier combines housing, childcare provision, public green spaces and modern office premises.

WOHNEN

RESIDENTIAL

Nürnberg bietet angesichts der guten Infrastruktur, des hohen Freizeitwertes und der Beschäftigungsstärke für seine Bewohnerinnen und Bewohner eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität. Auch für Kapitalanleger sind dies wichtige Argumente. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sind die Mietpreise für frei finanzierten Wohnraum noch stärker als in den Vorjahren in nahezu allen Gebäudeklassen und Lagequalitäten angestiegen – ein Pluspunkt für Anleger und Vermieter, eine Herausforderung für Mieter. Ausgleich schaffen hier zahlreiche Angebote auf dem regulierten Wohnungsmarkt, die kleine bis mittlere Einkommen unterstützen.

Beim Erwerb von Wohnraum vollzog sich die Preisentwicklung im Jahr 2023 differenziert: Während für Kapitalanlageobjekte wie Mehrfamilienhäuser die beobachteten Preise und Bodenwerte im Zusammenhang mit dem Zinsanstieg durchschnittlich sanken, bewegten sich die beurkundeten Preise bei Eigentumswohnungen vergleichsweise stabil auf hohem Niveau. Im individuellen Wohnungsbau zeichneten sich erste Preiskorrekturen nach unten ab. In der Folge von hohen Baukosten im Neubau und gesteigener Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudetechnik rückten Bestandsgebäude und ihre Instandsetzung zunehmend in den Fokus von Marktteilnehmern.

With its good infrastructure, high recreational value and high level of employment, Nuremberg offers its residents an above-average quality of life. These are also important arguments for investors. Given consistently high levels of demand, rents for privately financed housing have risen even more sharply than in previous years across almost all building classes and locations – a plus point for investors and landlords but a challenge for tenants. This can be offset by a range of different offers on the regulated housing market designed to support low to medium earners.

In terms of house buying, the price trends in 2023 varied. While the prices and land values recorded for investment properties such as apartment blocks tended to fall as interest rates increased, the prices recorded for condominiums remained high and comparatively stable. The first downward price corrections became apparent in individual house building. High construction costs for newbuilds and increased requirements for energy efficiency and building technology are pushing market participants towards the refurbishment of existing buildings.



Bodenwerte für Wohngrundstücke 2023

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>	930 – 1.500 €/m ²	780 – 1.350 €/m ²	490 – 1.000 €/m ²

Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand 2023 (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>	820.000 – 1.200.000 €	560.000 – 820.000 €	400.000 – 620.000 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser <i>Semi-detached and terraced properties</i>	450.000 – 770.000 €	420.000 – 670.000 €	390.000 – 540.000 €

Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2023

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>	4.450 – 8.400 €/m ² Ø 5.950 €/m ²	2.700 – 4.300 €/m ² Ø 3.700 €/m ²

Wohnungsmieten 2023

Apartment rents

Mieten (Neuvermietung)* Rents (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>	12,20 – 17,00 €/m ² Ø 15,20 €/m ²	12,00 – 17,30 €/m ² Ø 14,80 €/m ²	13,10 – 18,50 €/m ² Ø 15,00 €/m ²
Bestandsbau (10 - 50 Jahre) <i>Existing properties (10 - 50 years)</i>	10,00 – 13,10 €/m ² Ø 11,30 €/m ²	10,00 – 15,10 €/m ² Ø 12,60 €/m ²	10,50 – 15,30 €/m ² Ø 12,60 €/m ²
Altbau (> 50 Jahre) <i>Old buildings (> 50 years)</i>	8,40 – 10,50 €/m ² Ø 9,50 €/m ²	8,00 – 12,00 €/m ² Ø 9,90 €/m ²	9,50 – 12,90 €/m ² Ø 10,80 €/m ²







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

Objektbeispiele Wohnen

Object examples Residential



© Instone Real Estate

-  Thumenberger Weg 26
-  20.600 m² Gesamtfläche
-  Instone Real Estate Development GmbH
-  Invest >100 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2028
Completion


Wohnen am Wöhrder See

In naturnaher Lage, direkt am Wöhrder See, entstehen in sieben Gebäuden ca. 170 Eigentums- und 30 geförderte Mietwohnungen. Bei der Entwicklung wurden umfangreicher Baumerhalt und der Schutz des benachbarten Naturschutzgebiets sichergestellt. Die Wärme- und Stromversorgung des Projekts mit EH-40-Standard wird zu 100 Prozent über erneuerbare Energien gewährleistet. Eine Tiefgarage hält das Quartier autofrei. Intensiv begrünte Außenanlagen sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

In a lakeside location close to nature on the shore of Wöhrder See, this development of seven buildings comprises around 170 owner-occupied and 30 subsidised rental apartments. Huge efforts have been made to preserve the existing trees and protect the neighbouring nature reserve. The project is entirely heated and powered by renewable energy, in compliance with the EH-40 standard. There is an underground car park to keep the neighbourhood car-free, and intensively landscaped green spaces create a sense of wellbeing.



© Eckpfeiler Immobilien Nürnberg

-  Rauhackerstraße 2-10
-  10.100 m² Gesamtfläche
-  ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH & Co. KG
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2025
Completion

HÖFE-N

Die nachhaltige Quartiersentwicklung mit je 50 Prozent gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau beinhaltet eine CO₂-neutrale, weitgehend autarke Energieversorgung und setzt die Themen Barrierefreiheit, Sharing und Schwammstadtprinzip konsequent um. Als Systembau in Holz-Hybrid-Bauweise ist HÖFE-N mit einer DGNB Silber-Zertifizierung sowie dem QNG-Qualitätssiegel geplant.

The sustainable neighbourhood development with a 50/50 mix of subsidised and privately financed house building includes a CO₂-neutral, largely self-sufficient energy supply and consistent accessibility, sharing and a Sponge City concept. Realised using a timber hybrid construction system, HÖFE-N is designed to meet DGNB Silver certification and the QNG quality seal.



© SCHULTHEISS Wohnbau AG | UWE MÜHLHÄUSSER PHOTOGRAPHY

-  Schnieglinger Straße 54
-  15.100 m² Gesamtfläche
-  SCHULTHEISS Wohnbau AG
-  Invest 53 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2024
Completion

FLORA54

Auf dem ehemaligen Radloff-Areal entsteht mit „FLORA54“ ein herausragendes Beispiel für gelungene Nachverdichtung. Das Projekt umfasst 125 moderne Wohnungen, eingebettet in eine umfassende Begrünung mit 1.200 Quadratmetern extensiver und 240 Quadratmetern intensiver Dachbegrünung. Insgesamt 60 neu gepflanzte Bäume sorgen für ökologische Vielfalt und verbessern das Stadtklima. Ein nachhaltiges Regenwassermanagement entlastet das städtische Kanalnetz.

An outstanding example of successful urban redensification, FLORA54 is being built on the former Radloff site. The project comprises 125 modern flats, set within a vast green area with 1,200 square metres of extensive and 240 square metres of intensive roof greening. A total of 60 newly planted trees ensure will contribute to ecological diversity and improve the urban climate, while sustainable rainwater management relieves the burden on the city's sewer system.



© Gehl Architects | Coloured Fields

-  Muggenhofer Straße 132 /
Brucknerstraße 11
-  140.000 m² Gesamtfläche
-  Coloured Fields GmbH
-  Invest 600 Mio. €
-  Neubauprojekt
New construction project
-  Fertigstellung 2024 - 2028
Completion

Auf AEG Nord

Zwischen Muggenhofer Straße und Pegnitzauen entsteht auf einer Fläche von 8,6 Hektar eine Stadt der kurzen Wege: Das Projekt „Auf AEG Nord“ kombiniert auf rund 100.000 Quadratmetern neuen Wohnraum mit kleinteiligem Gewerbe und weiteren 40.000 Quadratmetern für Forschungs- und Hochschulnutzungen. Der Masterplan für das AEG-Areal verfolgt das Ziel, die DNA des SüdaREALs in den Norden zu überführen und das Quartier um eine attraktive Wohnlage zu ergänzen.

Between Muggenhofer Strasse and Pegnitzauen, a compact city is being created on an 8.6 hectare site: the project combines around 100,000 square metres of new living space with small-scale commercial outlets and a further 40,000 square metres for research and higher education use. The masterplan for the AEG site aims to transfer the DNA of the SüdaREAL to the north and to add an attractive residential area to the neighbourhood.

INVESTMENT

INVESTMENT

Die gestiegenen Risiken am Immobilienmarkt ließen das Engagement institutioneller Investoren und professioneller Privatanleger deutlich zurückgehen. Ähnlich dem bundesweiten Trend nahm das Transaktionsvolumen am Immobilieninvestmentmarkt Nürnberg von 2022 auf 2023 um rund 70 Prozent ab. 2023 lag das Ergebnis bei 319 Millionen Euro. Großvolumige Abschlüsse waren nur wenige zu verzeichnen und beschränkten sich auf das Wohnsegment.

Wie bereits im Vorjahr bildete das Residential-Segment im Jahr 2023 die stärkste Anlageklasse. Das erzielte Transaktionsvolumen von 221 Mio. Euro spiegelt die hohe Nachfrage nach Wohnraum jedoch nur teilweise wider. Ein Mehr an Abschlüssen fand nicht statt, da es an preisadäquaten Angeboten mangelte. So waren in dieser Assetklasse auch 2023 Preissteigerungen zu beobachten, die einen weiteren, leichten Rückgang der Spitzenrenditen bewirkten. Signifikante Preisrückgänge hingegen waren im Bürosegment zu verzeichnen. Wurden hier im Jahr 2022 noch junge Top-Gebäude in erstklassiger Lage als teuerste Objekte gehandelt, waren es zuletzt Bestandsgebäude mit gewissem Revitalisierungsbedarf in zentrumsnaher Lage.

Unter den Akteuren am Nürnberger Immobilieninvestmentmarkt übten sich insbesondere Kapitalsammelstellen wie Fonds deutlich in Zurückhaltung. Die aktivste Gruppe stellten Projektentwickler und Bauträger dar. Auf Verkaufsseite waren sie für 82 Prozent des Verkaufsvolumens verantwortlich. Abverkäufe durch notleidende Projekte oder Notverkäufe aus dem Bestand waren aber nicht zu beobachten.

Institutional investors and professional private investors reacted to the riskier nature of the real estate market by significantly cutting their level of involvement. More or less in line with the national trend, the volume of transactions on the Nuremberg real estate investment market fell by around 70 percent between 2022 and 2023. The total figure for 2023 was EUR 319 million. There were no more than a handful of high-volume transactions and these were limited to housing.

As in the previous year, the residential segment was the strongest asset class in 2023. However, the transaction volume of EUR 221 million only partially reflects the high demand for residential property. There was no increase in the number of transactions due to a shortage of suitably priced properties. Consequently, price increases were also observed in this asset class in 2023, leading to a further slight decline in prime yields. In contrast, major price falls were recorded in the office segment. While newbuilds in prime locations were still the most expensive properties in 2022, centrally located existing buildings with potential for revitalisation have been the most expensive of late.

Among the players on the Nuremberg real estate investment market, investors such as funds in particular exercised considerable restraint. Project and property developers were the most active group. In terms of sales, they accounted for 82 percent of the total sales volume. However, there were no sales due to non-performing projects or distress sales from investment portfolios.



Eckdaten zum Immobilien-Investmentmarkt 2023

Real estate investment market in figures

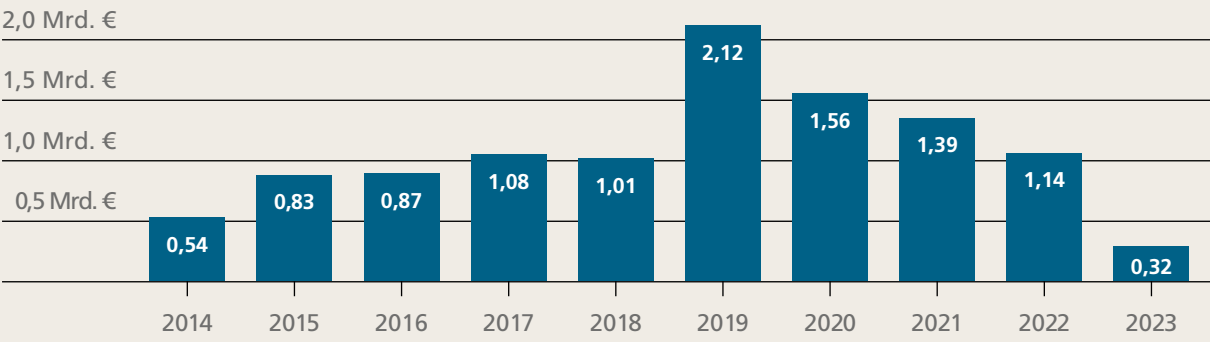
	2023	Veränderung zum Vorjahr Year-on-year change
Transaktionsvolumen <i>Transaction volume</i>	319 Mio. €	- 71,9 %
Spitzenrendite Büro <i>Top yield offices</i>	4,7 %	+ 145 bp
Spitzenrendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1a-Lage) <i>Top yield retail (outlet in prime location)</i>	4,1 %	+/- 0 bp*
Spitzenrendite Industrie & Logistik <i>Top yield industrial & logistics</i>	4,0 %	+/- 0 bp*
Spitzenrendite Wohnen <i>Top yield residential</i>	2,9 %	- 10 bp

Datenquelle: Küspert & Küspert

*Eine aktualisierte Brutto-Spitzenrendite für Einzelhandel und Industrie & Logistik kann mangels Transaktionsvolumen für 2023 nicht ausgewiesen werden. *Due to an insufficient volume of transactions, an updated gross prime yield for retail and industry & logistics cannot be reported for 2023.*

Transaktionsvolumen 2014-2023 in Mrd. €

Transaction volume from 2014 to 2023 in bn €



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



Weiterführende Informationen finden Sie im Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2024 auf unserer Website www.wirtschaft.nuernberg.de.

More detailed information is provided in the Real Estate Investment Market Report Nuremberg 2024, available on www.economy.nuernberg.de.

IMPRESSUM

IMPRINT

Marktbericht Immobilien Nürnberg 2024

Market Report Real Estate Nuremberg 2024

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

Daten-/Kartenquelle *Data/Maps*

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

*Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg,
Land values are based on market observations and research conducted by
Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, taking into account the
surveys of the expert committee for property values in the City of Nuremberg*

Gestaltung *Design* Büro Hochweiss | Agentur für Gestaltung

Druck *Print* distler Druck & Medien GmbH, Zirndorf

Fotos *Photos* Titelbild *Cover* S&P Commercial Development GmbH, Urheber:
Architekturbüro KSP Engel, Porträt Dr. Andrea Heilmaier © Peter Spängler,
Marktsegment Büro, © Axel Eisele, Marktsegment Einzelhandel © Christine
Dierenbach/Stadt Nürnberg, Marktsegment Industrie & Logistik © Christine
Dierenbach/Stadt Nürnberg, Marktsegment Wohnen © SeanPavonePhoto,
Investmentmarkt „The Q“ © Pulschlag network GmbH, © Axel Eisele

Auflage *Edition* 500

Stand *As of* Juni *June* 2024

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 Nutzerinnen und Nutzer 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 © 2024. 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 © 2024.*

IHRE ANSPRECHPERSONEN

YOUR CONTACTS

Stadt Nürnberg Wirtschaftsförderung Nürnberg

*City of Nuremberg
Office for Economic Development*

Dr. Susanne Hoffmann **Unternehmensbetreuung und Standortentwicklung**
Business Support and Location Development

Christian Korinth **Investorenbetreuung**
Investor service

Bernd Schostok **Wirtschaftsdaten**
Economic data

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



wirtschaft.nuernberg.de



wirtschaftsblog.nuernberg.de



Wirtschaftsförderung Nürnberg

