NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

Department for Economic Affairs and Science

In Zusammenarbeit mit
In cooperation with

KÜSPERT&KÜSPERT
Immobilienberatung

MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2021

MARKET REPORT REAL ESTATE 2021

GRUßWORT
WELCOME TO NUREMBERG

Sehr geehrte Damen und Herren,
Dear readers,

Nürnberg ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit ausgezeichneten Perspektiven. Hightech-, Industrie- und Dienstleistungsunternehmen schätzen das hervorragende Innovations-Ökosystem und die perfekte Anbindung. Ein breites Angebot wissensintensiver Produkte und Lösungen in allen Wirtschaftsbereichen sowie massive Investitionen in den Wissensstandort – hervorzuheben ist hier die Neugründung der Technischen Universität Nürnberg – bilden zentrale Entwicklungsmotoren und Bausteine für Resilienz in Krisenzeiten.

Dies mündet in einer anhaltend hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen und starken Produktions- und Logistikstandorten. In Verbindung mit der hohen Lebensqualität Nürnbergs – charakteristisch für die Stadt ist ihre Mischung aus Urbanität und Naturnähe – bewirkt der wirtschaftliche Rahmen nicht zuletzt eine sehr dynamische Entwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien.

Wie die Beispiele aktueller Investitionsvorhaben auf den folgenden Seiten zeigen, ist ein beachtlicher Teil des Flächenpotenzials für bauliche Entwicklungen innerstädtischen Lagen zuzuordnen. Doch auch in klassischen Gewerbegebieten, in peripheren Stadtlagen, nutzen viele Betriebe Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Neustrukturierung und setzen auf den Ausbau ihrer Standorte - ein deutliches Bekenntnis zum Wirtschaftsstandort Nürnberg.

Der Marktbericht Immobilien zeigt für die verschiedenen Marktsegmente wichtige Kenndaten zum Preisgefüge und zu räumlichen Schwerpunkten auf. Die Daten wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben, ausgewertet und der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt. Der Bericht stellt damit allen interessierten Unternehmen, Investoren und Analysten verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung.

Nuremberg is an attractive place for business and residents alike, with outstanding prospects. Companies in the high-tech, industrial and services sectors value the tremendous innovation eco-system and the location's excellent connectivity. The key drivers of development and cornerstones of the area's resilience in times of crisis are the broad range of knowledge-intensive products and solutions across all sectors of the economy, as well as massive investment in science locally, especially with the newly established Nuremberg Technical University.

The result is a sustained high level of demand for modern office space and high-quality manufacturing and logistics sites. In conjunction with the high quality of life Nuremberg offers, with its characteristic mix of urban living and proximity to nature, the economic parameters are in place for an extremely buoyant market for residential properties.

The current investment projects mentioned on the following pages clearly demonstrate the scale of new construction projects in city-centre locations. At the same time, however, traditional commercial districts around the periphery of the city are being exploited by many businesses for redensification and restructuring, expanding their sites and showing their commitment to Nuremberg as an economic destination.

The Property Market Report reveals important key figures on pricing and focal areas for the various segments of the market. The data has been gathered, evaluated and provided to the City of Nuremberg by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. This report thus provides all interested businesses, investors and analysts with a reliable basis for planning and decision-making.

Dr. Michael Fraas
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg
Deputy Mayor for Economic Affairs and Science of the City of Nuremberg

NÜRNBERG IN ZAHLEN
NUREMBERG IN FIGURES

25.000
Unternehmen
Companies

>1,5
Mrd. Euro
billion Euro
Transaktionsvolumen
Total transaction volume

Top
lage
location
in Deutschland und Europa
in Germany and Europe

Büroflächenbestand
Office Space
Mio.
million
3,7 m²

532.000
Einwohner
Inhabitants

147
Mrd. Euro
billion Euro
Bruttoinlandsprodukt der Metropolregion Nürnberg
Gross domestic product of the Nuremberg Metropolitan Region

53
Forschungseinrichtungen in 100 km
Research institutes within 100 km

400.000
Erwerbstätige
Working population

Größtes trimodales Logistikzentrum Süddeutschlands im Hafengebiet
Largest trimodal logistics center in Southern Germany in the port area
337 **Hektar Gesamtfläche**
Hectares total area
No. 1

metropolregion nürnberg
KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.
3,6
Mio. *million*
Einwohner der Metropolregion Nürnberg
Inhabitants of the Nuremberg Metropolitan Region

Beschäftigungswachstum (in 5 Jahren)
Employment growth (within 5 years)
7%

NürnbergMesse
Largest exhibition company
Top 10 *in Europe*
Top 15 *in the world*

160.000
Berufspendler nach Nürnberg
Stand Juni 2020
Commuters to Nuremberg
as of June 2020

Überdurchschnittlich hohe Exportquote
Outstanding high export ratio
50%

No.1
Bester Flughafen in Deutschland für Geschäftsreisende (Business Traveller Award)
Germany's best airport for business travel

BIP *GDP*
31
Mrd. Euro
billion Euro

21%
BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren
Growth of GDP within 5 years

Stand Mai 2021 *As of May 2021*

BÜRO
OFFICE

EINZELHANDEL
RETAIL

INDUSTRIE UND LOGISTIK
INDUSTRY AND LOGISTICS

WOHNEN
RESIDENTIAL

BÜRO
OFFICE

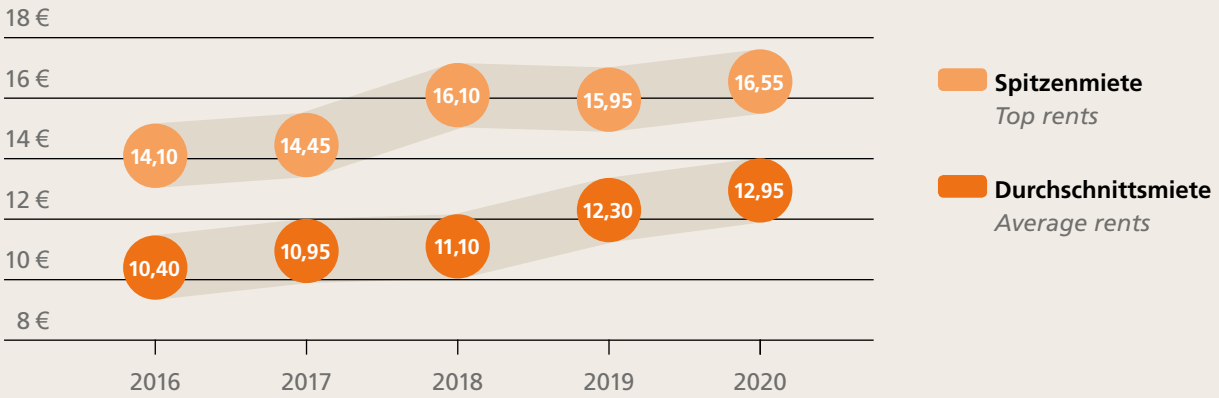
Nürnberg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der besonders nachgefragten Bürostandorte in Deutschland entwickelt. Auch 2020 waren Büroimmobilien stark nachgefragt und eine Konstante auf dem Nürnberger Investmentmarkt. Selbst auf den Vermietungsmärkten, auf denen anderswo Homeoffice-Tendenzen und Unwägbarkeiten unter den anmietenden Unternehmen zu einem Einbruch der Flächenumsätze geführt haben, zeigte sich das Nürnberger Marktgeschehen relativ robust. Die Rückgänge gegenüber dem Rekordjahr 2019 waren vergleichsweise moderat. Zwar ist die Leerstandsquote bei Büroflächen leicht angestiegen; dies hat jedoch zu einer gewissen Entspannung der Situation für flächensuchende Unternehmen geführt und entspricht zudem dem bundesweiten Trend. Unsicherheiten bestehen allerdings weiterhin hinsichtlich der Frage, wie sich die Erfahrungen aus der Coronapandemie langfristig auf Arbeitswelten und Arbeitsmodelle – und damit auf den Büroflächenbedarf – auswirken werden.

Nuremberg has become one of Germany's most highly sought-after office locations in recent years. Office property was again in high demand during 2020 and the office sector was a constant on the Nuremberg investment market. Even on the rental markets, where the transition to working from home and a general lack of certainty among leasing companies have led to a slump in rental turnover elsewhere, Nuremberg's market has proved relatively robust. The decline compared with 2019, itself a record year, was comparatively moderate. Although the vacancy rate for office space has increased slightly, this eased the situation somewhat for companies that are looking for premises and is also in line with the wider, national trend. Uncertainties remain, however, not least in terms of how the experiences of the pandemic will impact on working environments and working models – and thus the demand for office space – in the long term.

Eckdaten zum Bürovermietungsmarkt 2020
Office rental market figures

	2020	Veränderung zum Vorjahr *Year-on-year change*
Flächenumsatz *Floor-space turnover*	151.000 m²	- 20,9 %
Spitzenmiete *Top rents*	16,55 €/m²	+ 3,8 %
Durchschnittsmiete *Average rents*	12,95 €/m²	+5,2 %
Leerstandsquote *Vacancy level*	3,4 %	+ 110 bp
Fertigstellungen *Completions*	56.000 m²	- 12,5 %
Flächenbestand *Total inventory*	ca. 3.937.000 m²	+ 1,34 %

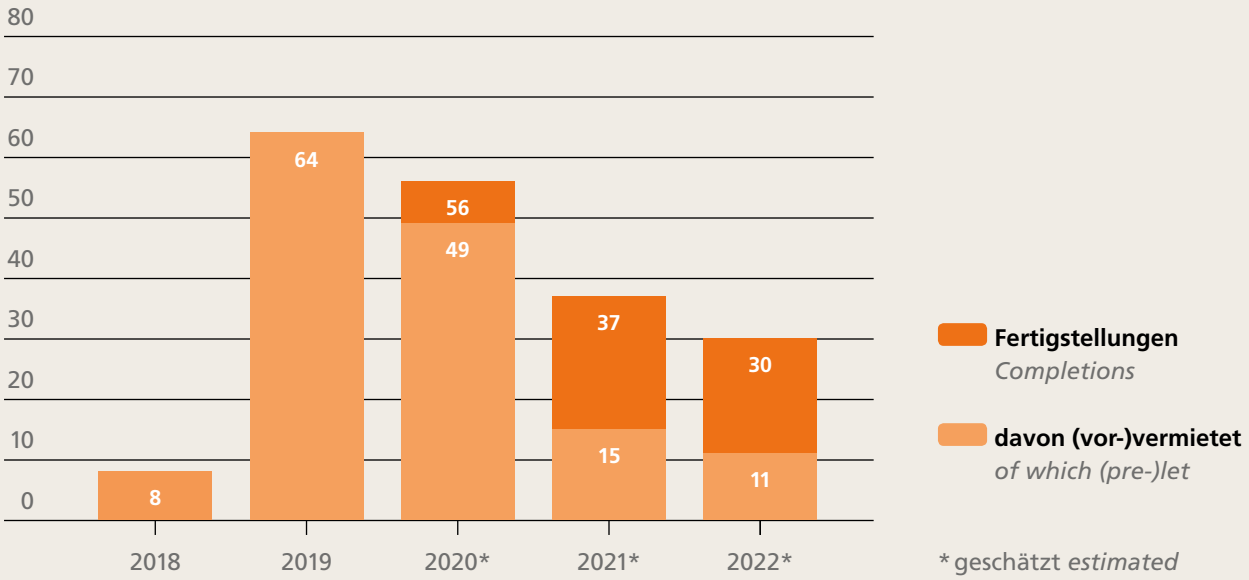
Mieten Büro, netto kalt
Office rents, net cold



Mieten Büro 2020, netto kalt
Office rents, net cold

Gebäudealter *Building age*	Central Business District (CBD)	Büroagglomerationen *Business Parks*	Stadtteillagen *District locations*
Neubau (max. 10 Jahre) *New buildings (up to 10 years old)*	15,00 – 16,55 €	14,00 – 15,60 €	13,00 – 14,50 €
Bestand (älter als 10 Jahre) *Older property (over 10 years old)*	12,80 – 14,50 €	10,30 – 13,50 €	8,20 – 13,70 €

Fertigstellungen Bürofläche in 1.000 m²
Completed office space in 1,000 m²



Bodenwerte 2020 für Grundstücke mit (überwiegender) Büronutzung
Land values for plots with (primarily) office usage

Central Business District (CBD)	1.700 – 2.300 €/m²
Büroagglomerationen *Business Parks*	400 – 590 €/m²
Stadtteillagen (in innerstädtischen Mischgebieten auch deutlich höher) *District locations (also significantly higher in city-centre mixed-use areas)*	680 – 1.450 €/m²

Datenquelle: Küspert & Küspert

Signifikante Bürostandorte im Stadtgebiet Nürnberg

Significant office locations in Nuremberg

1 Nordostpark
2 HighTech Center
3 Ostbahnhof
4 Ostring
5 Tullnaupark
6 Grundig-Areal
7 TM50
8 Eurocom
9 Nürbanum
10 FrankenCampus
11 Spektrum
12 The Plant
13 Hansapark
14 Südwestpark
15 Main-Donau-Park
16 Von-der-Tann-Straße
17 Auf AEG
18 Innovum 212
19 The Q
20 Bärenschanze
21 Deutschherrnkarree
22 Kohlenhof
23 Frauentorgraben
24 Altstadt
25 Laufertorgraben
26 Rathenauplatz
27 Maxtor
28 Thon
29 Marienberg

Central Business District (CBD)

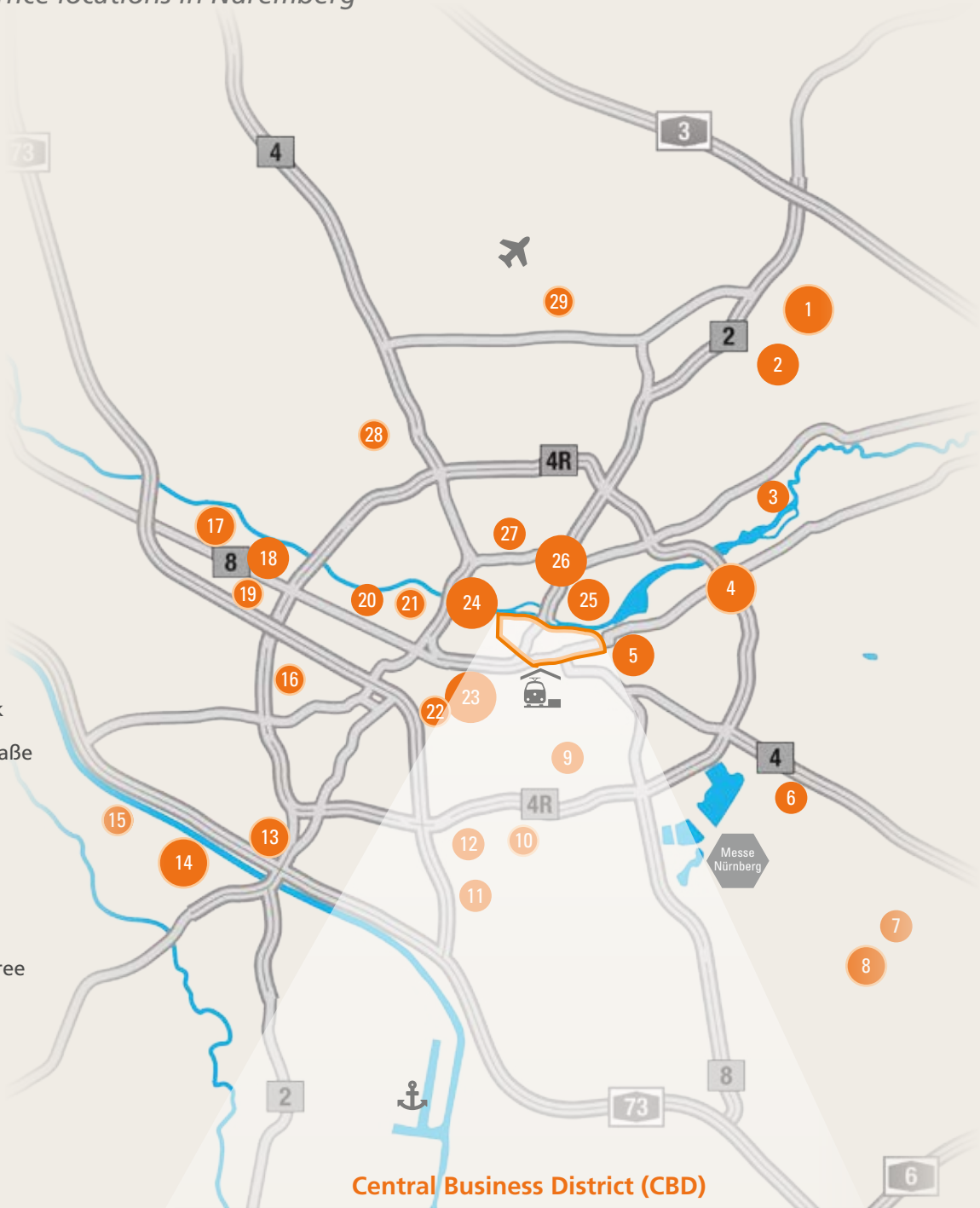
mit Entwicklungspotential
with development potential

Bürofläche *Office space*

> 25.000 m²

> 50.000 m²

> 100.000 m²



Central Business District (CBD)

© 2021 Küspert & Küspert

Objektbeispiele
Object examples

© Spengler Wiescholek

Nordwestring 101

Projektierungsphase
Project phase

ca. 11.000 m²

UmweltBank AG

UmweltHaus

Mit dem UmweltHaus, einem nachhaltigen Holzhybridgebäude mit geringem Energie- und Ressourcenverbrauch, will die UmweltBank in Nürnberg zukunftsweisende Akzente setzen. Unter anderem wird eine Zertifizierung nach dem Platin-Standard der DGNB angestrebt. Der Entwurf des neuen Firmensitzes stammt vom Hamburger Architekturbüro Spengler Wiescholek.

With its UmweltHaus, a low-energy and low-resource sustainable timber hybrid building, the UmweltBank in Nuremberg is looking to set new standards for the future. One of the Bank's objectives is to gain Platinum status from the German Sustainable Building Council (DGNB). The new headquarters was designed by Hamburg architects Spengler Wiescholek.

© querwärts

Marienbergstraße 92 - 98

Bauphase
Construction phase

ca. 30.000 m²

Dr. Lorenz
Tucher'sche Stiftung

ca. 20 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

CAMPUS MARIENBERG | Tucher Offices

Neben den bestehenden und bereits vollständig belegten ersten drei Bauabschnitten der Tucher Offices wird der Campus derzeit um einen vierten Gebäudekomplex mit rund 7.400 m² Mietfläche erweitert. Noch können zukünftige Mieter bei der Planung mitgestalten. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2022.

In addition to the first three construction phases of the Tucher Offices, which are already fully occupied, a fourth section is currently being added to the campus with a further 7,400 m² of rental space. Future tenants still have the opportunity to contribute to the design, with completion of this latest phase scheduled for the final quarter of 2022.

Objektbeispiele
Object examples

© Schleifweg 37 Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Schleifweg 21-25

Bauphase
Construction phase

ca. 8.200 m²

Schleifweg 37 Immobilien-verwaltung GmbH & Co. KG

Campus Dampfbäckerei

Am Schleifweg, zwischen Kilianstraße und Nordring, entstehen drei hochmoderne Gewerbebauten mit bester Verkehrsanbindung und einer Nutzfläche von ca. 8.200 m² für Büro, Gastronomie und Dienstleistung. Ein eigenes BHKW zur nachhaltigen Wärmeversorgung und eine moderne Ladeinfrastruktur runden den repräsentativen Businessstandort ab.

On Schleifweg, between Kilianstraße and Nordring, three state-of-the-art commercial buildings are being built with excellent transport connections and approximately 8,200 m² of floor space dedicated to offices and the hospitality and services sector. This prestigious project will also have its own CHP plant providing a sustainable heat supply and supporting modern EV charging infrastructure.

© Aurelis Real Estate/steidle architekten

Sophie-Germain-Straße

Projektierungsphase
Project phase

ca. 25.000 m²

Aurelis Real Estate Service GmbH

IKON

Ein neues Landmark für Nürnberg: Das IKON beeindruckt nicht nur als Hochpunkt mit 17 Geschossen, sondern auch mit einer ausdrucksstarken Fassade und dem prominenten Standort am Kohlenhof. Auf rund 25.000 m² Bürofläche lassen sich individuelle Arbeitsräume für verschiedenste Nutzungen realisieren.

A new landmark for Nuremberg: the 17-storey IKON is not just an impressive landmark thanks to its soaring height, but also boasts an eye-catching façade and a prominent Kohlenhof location. Individual workspaces for a diverse range of uses can be realised within the building's 25,000 m² of office space.

© Projektentwicklung: KIB Gruppe

Scharrerstraße / Regensburger Straße / Hainstraße

Bauphase
Construction phase

ca. 6.200 m²

KIB Gruppe

Luitpoldviertel

Im neuen Stadtgebiet unweit des Luitpoldhains entstehen auf 2,8 ha Grundstücksfläche neue Lebens- und Arbeitsräume mit unterschiedlichen Wohnformen und ca. 6.200 m² integrierter Gewerbefläche für Büro, Handel und Dienstleistung. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowie prominente Innenstadtlage bieten gute Grundlagen für ein neues, urbanes Flächenangebot.

In the new city quarter not far from the Luitpoldhain, new living and working spaces are being created on an area of 2.8 hectares with different types of housing and approx. 6,200 m² of integrated commercial space for offices, retail and services. The excellent transport connections and prominent city-centre location are the perfect foundations for this new, urban space.

© Evenord Bank eG-KG

Am Leonhardspark 3 - 5

Bauphase
Construction phase

ca. 8.000 m²

Evenord-Bank eG-KG

ca. 35 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Am Leonhardspark

Das Bürocenter Am Leonhardspark bietet Gewerbeflächen mit hohem technischen Standard, maßgeschneidert auf individuelle Bedürfnisse. Unternehmen verschiedenster Branchen profitieren durch eine repräsentative, unmittelbare Lage am Frankenschnellweg (A73). Durch den nah gelegenen S- und U-Bahn-Anschluss ist der Hauptbahnhof binnen weniger Minuten erreichbar.

The office centre Am Leonhardspark offers commercial space to a high technical standard, tailored to tenants' individual needs. Companies from a wide range of sectors benefit from the prestigious location directly on Frankenschnellweg (A73). The main railway station can be reached in just a few minutes thanks to the nearby S-Bahn and U-Bahn transport links.

EINZELHANDEL
RETAIL

Wie kaum eine andere Branche hat der Einzelhandel mit den Konsequenzen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Jenseits der (Lebensmittel-)Nahversorgung waren so gut wie alle Nutzer von Ladenflächen von Einschränkungen im Geschäftsbetrieb betroffen – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mietverhältnisse und Ertragsstärke der Handelsimmobilien. Gerade die Pluspunkte der Nürnberger Innenstadtlagen, nämlich der breite und attraktive Mietermix, die großen Gastronomieflächen, die touristische Attraktivität und die hohe Zentralität kamen während der Lockdowns nicht zum Tragen. Ein Großteil des jährlichen Einzelhandelsumsatzes wurde nicht mehr in den Geschäften realisiert. Dementsprechend schwierig gestaltet sich die immobilienwirtschaftliche Situation im ohnehin schon vom Online-Handel bedrohten stationären Handel. Dies eröffnet jedoch auch Optionen für langfristige wirkende Strukturveränderungen im Nürnberger Handelsimmobiliensegment.

More than almost any other sector, the retail industry has been hit hard by the coronavirus pandemic. Aside from local food supply, virtually all users of retail space were affected by restrictions on their business operations, with a knock-on effect on tenancies and the profitability of retail properties. It was precisely the advantages of Nuremberg's city-centre locations, namely the broad and attractive tenant mix, the bustling restaurants and café scene, the large number of tourists and the central location, that were of little use during the lockdowns. A large proportion of retail sales suddenly shifted away from physical shops. With bricks-and-mortar businesses already under threat from online retail, the retail property sector is going through a correspondingly difficult time. This situation is, however, opening up opportunities for long-term structural changes to Nuremberg's retail property segment.

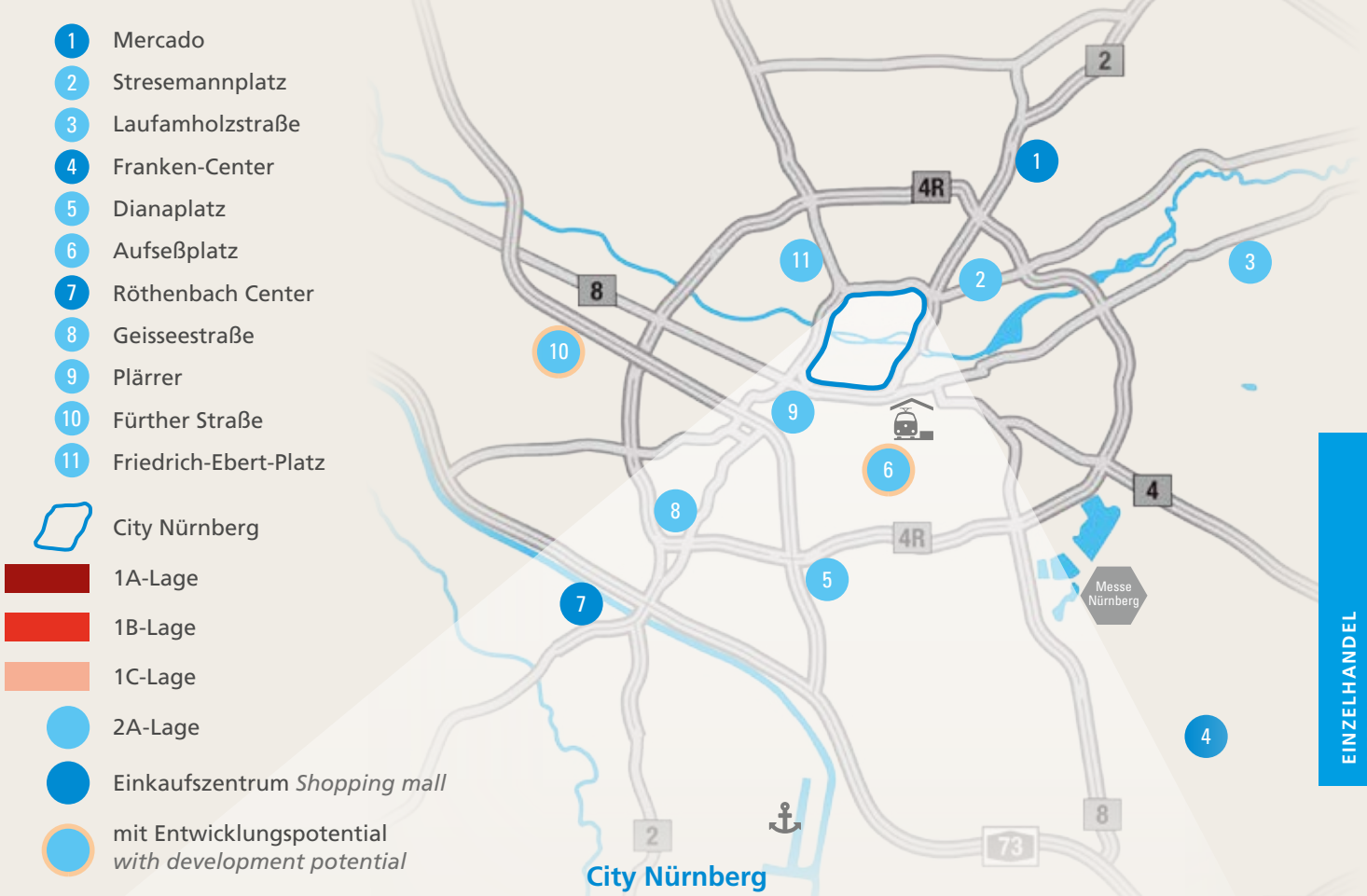
Einzelhandelsmieten 2020
Retail rents

Einzelhandel *Retail*	**< 120 m²**	**120 – 250 m²**
1A-Lage *Prime location* z.B. *e.g.* Karolinenstraße, Breite Gasse, Königstraße (teilweise *partly*)	105 – 140 €/m²	75 – 90 €/m²
1B-Lage z.B. *e.g.* Königstraße (teilweise *partly*), Kaiserstraße, Hauptmarkt	60 – 75 €/m²	40 – 55 €/m²
1C-Lage z.B. *e.g.* Vordere Sterngasse, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz, Lorenzer Straße	18 – 30 €/m²	12 – 20 €/m²
2A-Lage z.B. *e.g.* Aufseßplatz, Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Stresemannplatz	10 – 12 €/m²	7 – 10 €/m²
Einkaufszentrum *Shopping Mall* Franken-Center, Mercado, Röthenbacher Einkaufszentrum	25 – 40 €/m²	15 – 20 €/m²

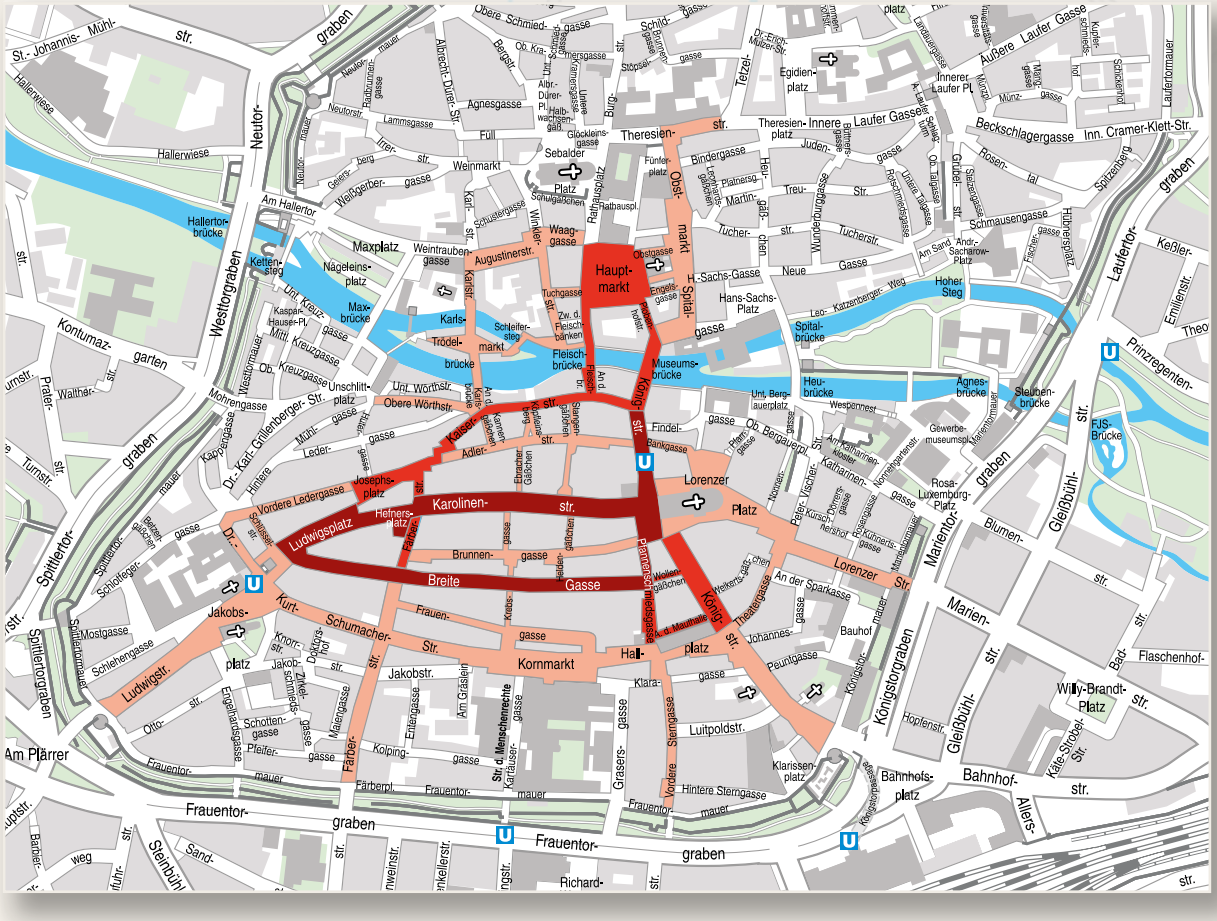
Datenquelle: Küspert & Küspert

Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Nürnberg

Retail locations Nuremberg



City Nürnberg



EINZELHANDEL
RETAIL

© 2021 Küspert & Küspert

INDUSTRIE UND LOGISTIK
INDUSTRY AND LOGISTICS

Nürnberg ist ein starker Standort für Industrie und Logistik, insbesondere im High-Tech-Bereich, mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Vor allem das starke Wachstum des Onlinehandels während der Corona-Pandemie sorgte 2020 für einen starken Anstieg der Nachfrage nach funktionierenden Logistikimmobilien in guten, autobahnnahen Lagen. Das Angebot in diesem Segment bleibt jedoch weiter knapp, gerade Neubauten sind sehr selten. Galten Hallen vor einigen Jahren noch als Nischensegment, so haben sie sich auch unter großen Investoren immer mehr zur gefragten Beimischung in Immobilienportfolios entwickelt. Bei den noch unbebauten Flächen für Produktion handelt es sich häufig um betriebsnotwendige Flächen, die von den Unternehmen für Erweiterungen vorgehalten werden. Nachverdichtungsmaßnahmen und intelligente Konzepte zur Flächenoptimierung bieten gleichwohl immer wieder Möglichkeiten für Ansiedlungen und Erweiterungen im Stadtgebiet.

Nuremberg is a strong location for industry and logistics, especially in the high-tech sector, with excellent transport links. The major growth in online trade during the pandemic triggered a sharp increase in demand for fully functional logistics properties in prime locations close to motorway routes. Yet supply in this segment remains scarce, and new-builds in particular are very rare. Still considered a niche segment a few years ago, warehouses have increasingly become a sought-after addition to real estate portfolios, including among large-scale investors. Undeveloped land earmarked for manufacturing frequently comprises essential operating spaces that businesses are holding in reserve for expansion plans. Nevertheless, consolidation measures and smart concepts for optimising available spaces continue to create opportunities for businesses to move into and expand their presence in the city.

Mieten Industrie und Logistik 2020
Industrial and logistics segment rents

Hallenflächen für Logistik
Warehouse space

Produktionsflächen
Manufacturing space

Spitzenmiete
Top rents

Durchschnittsmiete
Average rents

Bodenwerte Industrie und Logistik 2020
Land values for industry and logistics

Sehr gute Standortqualität *Very high quality locations*	280 – 475 €/m²
Gute Standortqualität *Good quality locations*	240 – 350 €/m²
Mittlere Standortqualität *Medium quality locations*	210 – 270 €/m²

Signifikante 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

© 2021 Küspert & Küspert

Objektbeispiele
Object examples

© BABLER + LODDE Architekten Partnerschaft mbB

Wiesbadener Straße 13

Bauphase
Construction phase

ca. 5.100 m²

Klinkhammer
Intralogistics GmbH

ca. 11 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Neubau Unternehmenszentrale Klinkhammer Intralogistics

Die neue Unternehmenszentrale wird unmittelbar im Anschluss an das bisherige Betriebsgelände im Gewerbegebiet Schmalau-West in nachhaltiger Bauweise realisiert. Zentraler Bestandteil ist ein Technikum zur Demonstration und Erprobung neuer Lagertechnologien mit KI-gestützten Shuttle-Systemen und automatisierten Lösungen zur Kommissionierung. Zielgruppe bilden dabei insbesondere mittelständische Unternehmen.

The new company headquarters is a sustainable build situated directly adjacent to the old company premises on the Schmalau-West industrial estate. One of the central components is a technical centre for demonstrating and testing new warehouse technologies with AI-supported shuttle systems and automated picking solutions. The target tenant group is primarily small and medium-sized enterprises.

© May & Co. Development GmbH

Beuthener Straße 47

Bestand (Neubau)
Existing (new building)

ca. 9.500 m²

May & Co.
Development GmbH

Amazon Last Mile Logistik Zentrum – DBY4

Im Gewerbegebiet Beuthener Straße realisiert die May & Co. Gruppe ein neues Logistik-Zentrum für den Nutzer Amazon. Durch ein Drei-Schicht-System werden effiziente Sortiervorgänge von Warenpaketen und eine rasche Auslieferung auf der letzten Meile zum Endkunden ermöglicht. Neben Stellplätzen, einem Parkdeck und Ladezonen auf insgesamt ca. 62.500 m² umfasst das Projekt eine Gebäude-Nutzfläche von ca. 9.500 m².

On the Beuthener Straße industrial estate, the May & Co. Group is building a new logistics centre for Amazon. A three-shift system will be used for the efficient sorting of packages and rapid delivery on the "last mile" to the consumer. In addition to parking spaces, a parking deck and loading zones on a site of approx. 62,500 m², the project includes a usable building area of approx. 9,500 m².

© Martina Telle-Martorelli

Vershofenstraße 6

Bestand (Neubau)
Existing (new building)

ca. 4.400 m²

Erwin Telle GmbH

ca. 7 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Neubau Unternehmenszentrale Erwin Telle

Das Neubauobjekt im Gewerbegebiet Höfen umfasst auf ca. 4.400 m² Flächen für Produktion, Büro und Lager. Eine hochwertige und moderne Gebäude- und Maschinenausstattung dient der Herstellung von Kunststoff- und Elastomerteilen sowie von Anlagenkomponenten für alle Industriebereiche.

The new-build in the Höfen industrial estate comprises approx. 4,400 m² of production, office and warehouse space. High-quality, state-of-the-art fittings and equipment are used in the production of plastic and elastomer parts as well as plant components for all industrial sectors.

© BMW Niederlassung Nürnberg

Max-Ottenstein-Straße 1

Bauphase
Construction phase

ca. 12.600 m²

BMW Niederlassung Nürnberg

> 50 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Neubau BMW Niederlassung Nürnberg

Entlang der Gustav-Adolf-Straße präsentieren sich die Markenwelten von BMW dem Kunden auf über 140 m Fassadenlänge und einer Gebäude-Grundfläche von 12.600 m². Die Gestaltung der drei Hauptbaukörper ist am jeweiligen Markenauftritt orientiert. Integrierte Showrooms bieten Ausstellungsfläche für 90 Automobile und über 50 Motorräder. Inklusive Außenflächen werden 800 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Eröffnung der Niederlassung ist geplant für Anfang Oktober 2021.

Along Gustav-Adolf-Straße, the BMW brand worlds are presented to the customer along a façade that measures over 140 m in length and on a building footprint of 12,600 m². The three main structures are designed in accordance with the respective brand image. Integrated showrooms provide exhibition space for 90 cars and over 50 motorbikes. Including outdoor areas, there will be a total of 800 parking spaces. The official opening of the dealership has been planned for early October 2021.

WOHNEN
RESIDENTIAL

Trotz intensiver Bautätigkeit übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot bei Weitem. Dies spiegelt sich auf dem Investmentmarkt wider: Die Nachfrage nach Investitionen im Wohnungssegment erreichte im Jahr 2020 – der Coronakrise zum Trotz – auf ohnehin bereits hohem Niveau ein Rekordergebnis: Mit rund 493 Mio. Euro wurden im Vorjahresvergleich 74 % mehr in größeren Mehrfamilienhäusern, Wohnungsportfolios oder Apartmentblocks angelegt. Zu erwähnen ist insbesondere das Engagement eines Versicherungsunternehmens, das mit dem Ankauf von drei noch zu errichtenden Neubauprojekten im Bereich des bezahlbaren Wohnens einen dreistelligen Millionenbetrag in Nürnberg investiert hat.

Despite intensive construction activity, demand for housing is greatly outstripping supply, as is also reflected on the investment market. Demand for investments in the residential segment reached a record level in 2020, having already been high and despite coronavirus. Totalling some € 493 million, there was a year-on-year increase of 74 % in investments in larger apartment buildings, apartment portfolios and apartment blocks. Particularly noteworthy in this regard has been the commitment of one insurance company, which has invested a nine-figure sum in Nuremberg by acquiring three new-build construction projects in the affordable housing sector.

Bodenwerte für Wohngrundstücke 2020
Residential plot values

Lage *Location*	Sehr gut *Very good*	Gut *Good*	Mittel bis einfach *Moderate to simple*
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke *Detached/semi-detached plots*	900 – 1.600 €	590 – 1.050 €	470 – 790 €

Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand 2020 (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 *Detached houses*	720.000 – 1.600.000 €	600.000 – 780.000 €	470.000 – 630.000 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser *Semi-detached and terraced properties*	500.000 – 630.000 €	430.000 – 570.000 €	360.000 – 520.000 €

Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2020
Purchase prices for owner-occupier apartments

	Neu *New*	*Bestand* *Existing*
Eigentumswohnungen *Owner-occupier apartments*	4.700 – 5.800 €/m² Ø 5.160 €/m²	2.550 – 4.080 €/m² Ø 3.120 €/m²

Wohnungsmieten 2020
Apartment rents

Mieten *Rents* (Neuvermietung, netto kalt) *(New rentals, net cold)*	Einfache Lage *Simple location*	Gute Lage *Good location*	Sehr gute Lage *Very good location*
Neubau (Erstbezug oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren) *New buildings (First tenant or core redevelopment within last 10 years)*	11,00 – 13,90 €/m² Ø 12,40 €/m²	10,50 – 14,50 €/m² Ø 12,15 €/m²	13,50 – 17,00 €/m² Ø 14,80 €/m²
Bestandsbau (zwischen 11 und 50 Jahre) *Existing properties (built between 11 and 50 years ago)*	8,90 – 11,70 €/m² Ø 10,60 €/m²	9,40 – 12,10 €/m² Ø 10,90 €/m²	9,10 – 12,25 €/m² Ø 10,70 €/m²
Altbau (älter als 50 Jahre) *Old buildings (built more than 50 years ago)*	7,00 – 11,00 €/m² Ø 9,50 €/m²	7,50 – 11,50 €/m² Ø 9,70 €/m²	8,90 – 13,30 €/m² Ø 10,60 €/m²

Datenquelle: Küspert & Küspert

Objektbeispiele
Object examples

© Nürnberg Kilianstraße PG GmbH & Co. KG

Kilianstraße 1-3

Bauphase
Construction phase

ca. 4.000 m²

ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH

ca. 20 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Kilian1

Das Gebäudeensemble besteht aus mehreren, ineinander verschränkten Kubaturen mit unterschiedlichen Höhen von vier bis sieben Geschossen. Der Hochpunkt im Westen beinhaltet geförderte Wohnungen sowie Gewerbeflächen, die weiteren Gebäudeteilen enthalten Kompakt-Wohnungen. Diese profitieren von einem gemeinschaftlich nutzbaren Dachgarten zum begrünten Microhof.

The complex consists of several interlocking cubes of varying heights, from four to seven storeys high. The high point on the west side contains social housing and commercial premises, while the other parts of the building contain compact apartments. The latter have access to a communal roof garden that overlooks the green micro courtyard.

© Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Grafik: Behles & Jochimsen/Topos

Regensburger Straße 340-362

Bauphase
Construction phase

ca. 30.500 m²

Siedlungswerk Nürnberg GmbH

ca. 141 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Regensburger Viertel

An der Regensburger Straße entsteht ein neues Tor zur Stadt: Unter Berücksichtigung erhöhter Umwelt- und Schallschutzanforderungen sowie durch Integration denkmalgeschützter Siedlungsbauten realisiert das Siedlungswerk Nürnberg ein gemischtes Quartier mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Wohnfolgeeinrichtungen.

A new gateway to the city is being created on Regensburger Straße: Taking into account stricter environmental and noise protection requirements, as well as the integration of listed residential buildings, the Siedlungswerk Nürnberg is creating a mixed quarter with subsidised and privately financed rental flats as well as secondary residential facilities.

© BPD Immobilienentwicklung GmbH

Brunecker Straße

Projektierungsphase
Project phase

ca. 7.000 m²

BPD
Immobilienentwicklung GmbH

Wohnbauprojekt im Stadtteil Lichtenreuth

Wohnkonzepte für alle Lebenslagen: Realisiert werden ca. 120 möblierte Apartments, 60 klassische 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Garten, sowie Penthouses – in Nachbarschaft zum U-Bahnhof Hasenbuck gut angebunden. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich 2024. Das Projekt ist Teil des Stadtquartiers „Lichtenreuth", Nürnbergs größtem Stadtentwicklungsprojekt an der Brunecker Straße: mit neuem Raum zum Wohnen und Arbeiten, weiträumigen Grünflächen und der Technischen Universität Nürnberg.

Living concepts for all life stages: Approximately 120 furnished flats, 60 classic 2 to 4-room flats, some with their own garden, as well as penthouses are being built, with good transport links thanks to the proximity to Hasenbuck underground station. Completion is scheduled for 2024. The project forms part of the "Lichtenreuth" urban quarter, Nuremberg's largest urban development project with new space for living and working, sprawling green areas and Nuremberg Technical University.

© Instone Real Estate

Ostendstraße/
Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

Bauphase
Construction phase

ca. 13.600 m²

Instone Real Estate
Development GmbH

ca. 120 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

SEETOR City Campus

Das Projekt von Instone umfasst rund 200 neue Eigentumswohnungen und ist Teil des entstehenden Quartiers SEETOR City Campus. Zwischen Pegnitzauen und Business Tower gelegen und durch Errichtung eines ca. 7.400 m² großen Parks vereint der Standort idyllische Wohnlagen in urbaner Struktur und moderne Büro- und Verwaltungsflächen. Der SEETOR Tower ist das Aushängeschild des neuen Quartiers.

The project by Instone comprises around 200 new condominiums and is part of the emerging SEETOR City Campus quarter. Situated between the Pegnitzauen meadows and the Business Tower, and with the creation of a park of approximately 7,400 m², the site combines idyllic residential locations in an urban setting with modern office and administrative space. The SEETOR Tower is the flagship of the new quarter.

INVESTMENT
INVESTMENT

Nach dem Rekordvolumen im Jahr 2019 waren auch für das Transaktionsjahr 2020 die Erwartungen groß. 2020 wurde jedoch ein Jahr voller Gegensätze, mit positiven wie auch – pandemiebedingt – negativen Entwicklungen. Auch im Jahresverlauf zeigte sich der Markt sehr uneinheitlich mit großen Deals im ersten Halbjahr, einer spürbaren Vollbremsung um die Jahreshälfte und eher moderatem Jahresausklang. Unter dem Strich konnte aber ein überraschend hohes Transaktionsvolumen von 1,56 Mrd. Euro realisiert werden. Käuferseitig haben sich Immobilienfonds mit über 900 Mio. Euro Investitionsvolumen besonders hervorgetan, aber auch Projektentwickler haben ihre Development-Pipelines mit rund 330 Mio. Euro gut bestückt. Verkäuferseitig haben Projektentwickler im Jahr 2020 zum zweiten Mal in Folge über eine Milliarde Euro auf dem Transaktionsmarkt erlöst. Die Anfangsrenditen sanken in fast allen Assetklassen weiter, der Rückgang verlangsamte sich aber mit Ausnahme von Büroimmobilien, die sich nochmals deutlich verteuerten.

After the record volume experienced in 2019, expectations for 2020 were set high. However, 2020 was to be a year of contrasts with both positive and, in light of Covid-19, negative developments. The market was also very uneven over the course of the year. Large deals were being made in the first six months before activity ground to a complete halt in the middle of the year. There was then a rather mediocre end to 2020. All in all, however, the total transaction volume was surprisingly high, at € 1.56 billion. On the buyer side, real estate funds fared particularly well, with an investment volume in excess of € 900 million, although project developers also kept their development pipelines well stocked to the tune of around € 330 million. On the seller side, project developers raised over one billion euros on the transaction market in 2020 for the second year in a row. Initial yields continued to fall across almost all asset classes, but the decline slowed with the exception of office properties, which once again grew significantly more expensive.

Eckdaten zum Investmentmarkt für Immobilien 2020
Real estate investment market in figures

	2020	Veränderung zum Vorjahr *Year-on-year change*
Transaktionsvolumen *Transaction volume*	1.563 Mio.	- 26,1 %
Spitzenrendite Büro *Top yield offices*	3,3 %	- 80 bp
Spitzenrendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1a-Lage) *Top yield retail (outlet in prime location)*	4,1 %	- 0 bp
Spitzenrendite Industrie & Logistik *Top yield industrial & logistics*	5,25 %	- 25 bp
Spitzenrendite Wohnen *Top yield residential*	3,1 %	- 30 bp

Weiterführende Informationen finden Sie im Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2021 auf unserer Website www.wirtschaft.nuernberg.de.

More detailed information is provided in the Real Estate Investment Market Report Nuremberg 2021, available on www.economy.nuernberg.de.

IHRE ANSPRECHPERSONEN
YOUR CONTACTS

Stadt Nürnberg
Wirtschaftsförderung Nürnberg

City of Nuremberg
Office for Economic Development

Dr. Silvia Kuttruff	**Leiterin** *Head*
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
Telefax *Fax* +49 (0) 9 11 / 2 31-27 62
wirtschaft@stadt.nuernberg.de

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

Impressum
Imprint

Marktbericht Immobilien 2021
Market Report Real Estate 2021

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

Daten/Kartenmaterial *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* mückadamm advertising, Fürth
Druck *Print* distler Druck & Medien GmbH, Zirndorf
Fotos *Photos* Titelbild *Cover* UmweltHaus © Spengler Wiescholek, Porträt Dr. Michael Fraas © Stadt Nürnberg, Assetklasse Büro © Axel Eisele, Assetklasse Einzelhandel © Christine Dierenbach/Stadt Nürnberg, Assetklasse Industrie und Logistik © Christine Dierenbach/Stadt Nürnberg, Assetklasse Wohnen © SeanPavonePhoto

Auflage *Edition* 1.500
Stand *As of* September 2021

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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

The Department for Economic Affairs and Science assume no guarantee or liability of any kind for the information provided and make 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 © 2021. All rights reserved.