NÜRNBERG

Wirtschaftsreferat
Department for Economic Affairs

MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2019

MARKET REPORT REAL ESTATE 2019



Grußwort

Welcome to Nuremberg



Sehr geehrte Damen und Herren,
Dear readers,

Nürnberg ist ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit ausgezeichneten Perspektiven. Dies lässt sich sowohl an den immobilienrelevanten Marktdaten als auch an der Vielzahl an interessanten Investitionsvorhaben ablesen, die in Nürnberg in allen Marktsegmenten derzeit realisiert werden. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum führt zu einer beachtlichen Bautätigkeit. Neue Büroprojekte sollen zur Entspannung des leergefegten Büromarktes beitragen. Neben neuen Wohn- und Büroobjekten setzen Unternehmen jeder Größenordnung auf den Ausbau ihrer Standorte. Ein deutliches Bekenntnis zum Wirtschaftsstandort Nürnberg.

Das überrascht nicht, denn als High-Tech-, Produktions- und innovativer Dienstleistungsstandort ist Nürnberg gut aufgestellt. Unternehmen schätzen das hervorragende Innovations-Ökosystem und die perfekte Anbindung. Gerade die Nachfrage nach wissensintensiven Produkten, Dienstleistungen und Lösungen ist ein zentraler Innovationsmotor für Nürnberg und ein wichtiger Baustein für die anhaltend positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts. Nie haben mehr Menschen in Nürnberg gewohnt, nie war die Beschäftigung so hoch wie heute. Der Grund: Die Wirtschaftsleistung steigt seit Jahren stetig an – und das macht Nürnberg attraktiv. Nicht zuletzt für alle, die in Immobilien investieren. Hohe Priorität hat deshalb die Mobilisierung neuer Wohn- und Gewerbeflächen, damit spannende und innovative Konzepte und Ideen, die Nürnberg noch attraktiver machen, umgesetzt werden können.

Der neu konzipierte Marktbericht Immobilien gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Daten und Fakten zu den diversen Immobilienmarktsegmenten in Nürnberg. Alle Daten dieses Berichtes wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet und der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt. Damit bieten wir interessierten Unternehmen, Investoren und Analysten verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlagen. Gleichzeitig stellen wir beispielhaft laufende Investitionsvorhaben dar, die die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts untermauern. In Nürnberg verbindet sich großes wirtschaftliches Potenzial mit hoher Lebensqualität. Beste Aussichten, um aus Chancen Erfolge zu machen!

Nuremberg is an attractive place to live and do business, with excellent prospects. A glance at the real estate market data and the many different interesting investment projects currently under development in all segments of the market in Nuremberg will confirm this. Steadily increasing demand for residential units is resulting in an impressive level of construction activity. Furthermore, new office construction projects will help alleviate the supply-side tensions in the office market. In addition to new residential and office spaces, many companies of all sizes are seeking to expand their current premises. This pays a major compliment to Nuremberg as a base for business, and should come as no surprise, given the city's excellent credentials as a location for high-tech, manufacturing and innovative services. Companies value the outstanding innovation environment and excellent logistical links. In particular, demand for knowledge-intensive products, services and solutions is a core driver for innovation in Nuremberg and a central component for the city's sustained growth as a base for business. Nuremberg's population is higher than ever, with record levels of employment, too. The reason is simple: economic output has been rising constantly for years, and that makes Nuremberg an attractive target, especially for real-estate investors. The realisation of new residential and commercial developments has high priority, therefore, wallowing exciting and innovative concepts to make Nuremberg even more appealing.

This newly designed real estate report provides you with an up-to-date overview of the most important information and facts on the different real estate market segments in Nuremberg. All data in this report were compiled and assessed by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG and made available to the City of Nuremberg. In doing so, we provide interested companies, investors and analysts with a reliable basis on which to plan and make decisions. At the same time, we present some examples of current investment projects that illustrate the kerb appeal of the city as a base for business. Nuremberg combines great economic potential with a high quality of life. It offers the best prospects for making the most of opportunities.

Dr. Michael Fraas
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg
Deputy Mayor for Economic Affairs of the City of Nuremberg

Der Standort in Zahlen

The location in figures

25.000
Unternehmen
Companies

>1
Mrd. Euro
billion Euro
Transaktionsvolumen
Total transaction volume

Top
lage
location
in Deutschland und Europa
in Germany and Europe

Büroflächenbestand
Office Space
Mio. *million*
3,6 m²

4,2 **Mio.** *million*
Passagiere pro Jahr am internationalen Flughafen
Passengers a year at the international airport

20%
BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren
Growth of GDP within 5 years

BIP *GDP*
28
Mrd. Euro
billion Euro

Beschäftigungswachstum (in 5 Jahren)
Employment growth (within 5 years)
11%

33 **Mio.** *million* **m²**
Nutzfläche, Tendenz steigend
Usable space available, rising tendency

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

160.000
Berufseinpendler nach Nürnberg
Commuters to Nuremberg

Überdurchschnittlich hohe Exportquote
Outstanding high export ratio
50%

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

134 **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

>3 **Mio.** *million*
Übernachtungen jährlich
Overnight stays a year

Erwerbstätige
Working population
380.000

530.000
Einwohner, Tendenz steigend
Inhabitants, rising tendency

Einwohner der Metropolregion Nürnberg
Inhabitants of the Nuremberg Metropolitan Region
3,5 **Mio.** *million*

Büro

Office

Nürnberg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der besonders nachgefragten Bürostandorte in Deutschland entwickelt. Unternehmen, die in Nürnberg zuletzt Büroflächen anmieten oder erwerben wollten, standen damit allerdings vor der Herausforderung, in einem fast leergefegten Markt zu agieren. Insbesondere hochwertige Objekte standen kaum zur Verfügung. Die starke Nachfrage bei gleichzeitigem Flächenmangel schlug sich auch im Mietpreisniveau nieder: Während die Leerstandsquote 2018 in Nürnberg erneut sank, stieg die Spitzenmiete auf ein neues Rekordniveau. Zwar stehen mehrere attraktive Neubauprojekte in sehr guten Lagen kurz vor der Fertigstellung. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage werden sie die Situation jedoch nicht maßgeblich entspannen. Das Angebot hinkt der Nachfrage weiterhin hinterher.

In the last few years, Nuremberg has become one of Germany's most highly prized office locations. Businesses that have recently sought to rent or acquire office premises in Nuremberg have been challenged by an almost complete absence of supply, however. High-value assets have been particularly difficult to find. The high demand coupled with a lack of supply is reflected in the level of rents. While vacancies in Nuremberg fell once again in 2018, the top rents climbed to a record high. Several attractive new-build projects in very good locations are almost at completion. However, in view of the sustained high demand these will not make a huge dent in the situation. Supply will continue to lag behind demand.



Marktdaten Büro
Office rental market figures

		Veränderung zum Vorjahr *Year-on-year change*
Flächenumsatz *Floor-space turnover*	138.000 m²	- 17 %
Spitzenmiete *Top rents*	16,10 € / m²	+ 11,4 %
Durchschnittsmiete *Average rents*	11,10 € / m²	+ 1,4 %
Leerstandsquote *Vacancy level*	2,9 %	- 33,3 %
Fertigstellungen *Completions*	8.000 m²	- 55,6 %
Flächenbestand *Total inventory*	3.827.000 m²	+ 0,05 %

Mieten Büro
Office rental

Gebäudealter und Standortqualität *Building age and location quality*	Central Business District (CBD)	Business Parks	Stadtteillagen *District locations*
Neubau (max. 10 Jahre) *New build (up to 10 years old)*	13,50 – 16,10 €	12,50 – 14,50 €	10,00 – 12,00 €
Bestand (älter als 10 Jahre) *Older property (over 10 years old)*	10,00 – 12,00 €	9,00 – 11,50 €	8,00 – 11,00 €

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

Central Business District (CBD)	940 – 1.800 € / m²
Business Parks	210 – 450 € / m²
Stadtteillagen *District locations*	440 – 830 € / m²

Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Objektbeispiele

Object examples



© APA Kohlenhof GmbH

Kohlenhofstraße

Bauphase
Construction phase

ca. 36.900 m²

APA Kohlenhof GmbH
(Aurelis, Pegasus, Art-Invest)

Orange Campus

Neubau einer Unternehmenszentrale als Zentrum des neuen Quartiers Kohlenhof. In drei modernen Gebäudeteilen werden Büroflächen der Zukunft entstehen, ergänzt durch weitere urbane Nutzungen. Die Klinkerfassade des Gebäudes mit großen Fensteröffnungen interpretiert den industriellen Charakter des ehemaligen Bahngeländes und verbindet ihn mit der modernen Nutzung.

Construction of a new company headquarters as the centre of the new Kohlenhof district. Three modern building sections are being created to house futuristic office space, enhanced by additional urban usage profiles. The building's brick facade with huge window openings reinterprets the industrial character of the former railway site and brings it up to date with the modern usage.



© Max Dudler Architekten

Bahnhofstraße 2 – 6

Bauphase
Construction phase

ca. 49.000 m²

Hubert Haupt
Immobilien Holding

Tafelhof Palais

Neubau eines modernen Hotel- und Bürokomplexes mit Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in direkter Nachbarschaft zum Nürnberger Hauptbahnhof. Der Komplex wird in Form von zwei Kuben einen markanten städtebaulichen Akzent setzen. Das Ensemble integriert den denkmalgeschützten Rundbau des ehemaligen Hauptpostgebäudes und öffnet sich zu einem attraktiven Innenhof.

Construction of a modern new hotel and office complex offering additional retail and services spaces located directly adjacent to the Nuremberg central railway station. The complex achieves a strong cityscape look with its striking two-cube form. Integrating the protected circular construction of the former head post office, the buildings open up onto an attractive inner courtyard.



© Aurelis Real Estate Service GmbH, Andreas Ferstl Architekten

Kohlenhofstraße 1

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 3.700 m²

Aurelis Real Estate Service GmbH

Kohlektiv

Revitalisierung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs. Das sanierte Kohlektiv wird den historischen Ankerpunkt für das Quartier Kohlenhof bilden und bietet hochwertige, flexible und modern ausgestattete Loft-Büros mit idealer ÖPNV-Anbindung und kurzer Distanz zur Altstadt und zum Hauptbahnhof.

Revitalisation of the former central freight railway yard. The Kohlektiv renovation project anchors the Kohlenhof district to its past and offers high-value, flexible and modern loft-style offices with great public transport links, a stone's throw from the old town and the central railway station.



© Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region Süd

Bahnhofstraße

Bauphase
Construction phase

ca. 28.600 m²

Aurelis Real Estate Service GmbH

Bürocampus Marienzeile

Neubau eines hochwertigen innerstädtischen Büro- und Dienstleistungsstandorts mit hervorragender ÖPNV-Anbindung in kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Insgesamt werden vier Bürogebäude mit Tiefgaragen erstellt. Eine klar gegliederte Architektur, Höhenstaffelungen und Vor- und Rücksprünge sorgen für eine stadtbildprägende Silhouette.

Construction of a new high-quality city-centre office and services location with excellent public transport links, situated a short hop from the central railway station and the old town. The project comprises the construction of four office buildings, each with underground parking. Clearly defined architecture, varied heights and projections and recesses create a skyline that defines the city.

Objektbeispiele

Object examples



© Sontowski & Partner Group

Ostendstraße /
Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

Bauphase
Construction phase

ca. 21.000 m²

S&P Office Development GmbH

ca. 90 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Seetor City Campus

Quartiersentwicklung am Businessstandort Ostendstraße. Auf rund 52.000 m² Geschossfläche entsteht ein urbanes Quartier aus Wohnen, Gewerbe und Büros. Der rund 21.000 m² umfassende repräsentative Gewerberiegel rahmt das Quartier ein. Unterschiedliche Fassadenstrukturen schaffen heterogene Nutzungsbereiche.

District development in Ostendstraße business area. The development comprises an urban district with some 52,000 m² of residential, commercial and office space. The district is enveloped by a surrounding commercial area covering around 21,000 m². A range of structural facades reflects the diversity of uses.



© Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Frankenstraße 146

Bestand (Neubau)
Existing (new build)

ca. 14.500 m²

KIB Gruppe

FrankenCampus

Büroimmobilie im Süden von Nürnberg. Das innovative Bürogebäude im Businesspark FrankenCampus besteht aus drei miteinander verbundenen Riegeln und bietet eine Mietfläche von knapp 14.500 m². Hervorragende ÖPNV-Anbindung durch direkten Anschluss an U-Bahn, Bus und Straßenbahn, zudem Tiefgarage im Gebäude.

Office building in southern Nuremberg. The innovative FrankenCampus office building comprises three connected wings, with a total rental surface area of almost 14,500 m². Excellent public transport links connecting directly to the underground (U-Bahn), bus and light railway, as well as a basement car park.



© Behles & Jochimsen

Hauptmarkt 25/27

Bauphase
Construction phase

ca. 9.800 m²

IHK Nürnberg
für Mittelfranken

ca. 35 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

IHK Haus der Wirtschaft

Neubau des „Haus der Wirtschaft" am Stammsitz der IHK am Hauptmarkt, wo 1560 die kaufmännische Selbstverwaltung in Nürnberg ihren Anfang nahm. Die Fassade ist der charakteristischen Altstadt-Architektur nachempfunden. Geschäfte und Gastronomie werden zu einer lebenswerten Altstadt beitragen.

Construction of new "Haus der Wirtschaft" at IHK headquarters at Hauptmarkt, where the commercial self-governance organisation first started operations in Nuremberg in 1560. The facade is reminiscent of the characteristic old town architecture. Shops and restaurants will help create a vibrant old town atmosphere.



© gmp Architekten / Björn Rolle

Frauentorgraben 49

Bauphase
Construction phase

ca. 12.700 m²

AOK Mittelfranken

AOK Direktion Mittelfranken

Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Konferenzzentrums in zentraler Innenstadtlage mit Kundenberatungsplätzen, Gesundheitszentrum und einer zweigeschossigen Tiefgarage. Die Raumaufteilung kann flexibel den wechselnden Bedürfnissen angepasst werden.

Construction of a new office and conference centre over six floors in a city centre location, with customer service desks, a health centre and a two-storey basement car park. The space can be customised and split up flexibly to accommodate changing requirements.

Einzelhandel

Retail



Nürnberg verfügt über die älteste und größte zusammenhängende Fußgängerzone Europas und die Nachfrage nach sehr guten Einzelhandelsflächen ist hoch. Hohe Frequenzen, ein hoher Filialisierungsgrad und oft noch langfristige Neuvermietungen unterstreichen die Einzelhandelsstärke der Innenstadt. Die Mieten zeigen sich – auch wegen des geringen verfügbaren Angebots – seit Jahren stabil oder leicht steigend. Allerdings gehen die steigenden Umsatzmargen im Online-Handel zulasten des stationären Handels. Damit sind große Herausforderungen an die lokale Handelslandschaft verbunden. Auch der teilweise nicht mehr zeitgemäße Gebäudebestand muss weiterentwickelt werden.

Nuremberg is home to Europe's oldest and largest continuous pedestrianised area, and demand for very good retail spaces is high. High footfall, a high brand-name presence and what are often long-term new rental agreements underscore the strength of the city centre's retail segment. Rents have maintained their levels or increased slightly, due in part to the low availability of alternatives. However, the rising sales margins available to online retailers have affected bricks and mortar stores. This entails some major challenges for the local retail landscape. In addition, some existing buildings are no longer fit for purpose and require redevelopment.

Mieten Einzelhandel
Retail rents

Einzelhandel *Retail*	< 120 m²	120 – 250 m²
1A-Lage *Prime location* Karolinenstraße, Breite Gasse, Königstraße Nord	130 – 150 €/m²	80 – 100 €/m²
1B-Lage Königstraße Süd, Kaiserstraße, Hauptmarkt	60 – 90 €/m²	40 – 60 €/m²
1C-Lage Vordere Sterngasse, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz, Lorenzer Straße, Aufseßplatz	18 – 30 €/m²	12 – 20 €/m²
2A-Lage Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Leipziger Platz, Stresemannplatz	10 – 12 €/m²	7 – 10 €/m²
Einkaufszentrum *Shopping Mall* Frankenzentrum, Mercado, Röthenbacher Einkaufszentrum	25 – 40 €/m²	15 – 20 €/m²

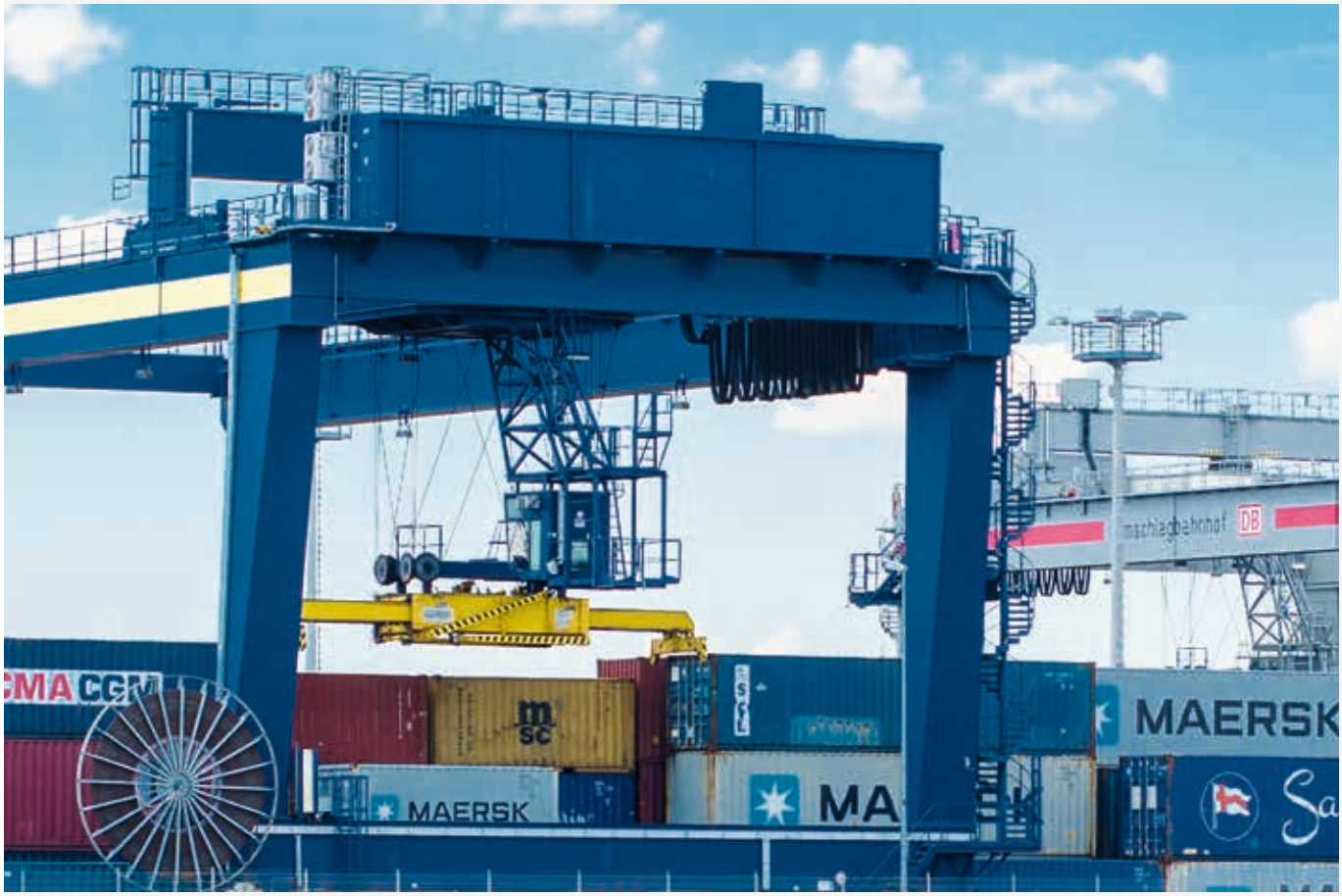
Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Industrie und Logistik

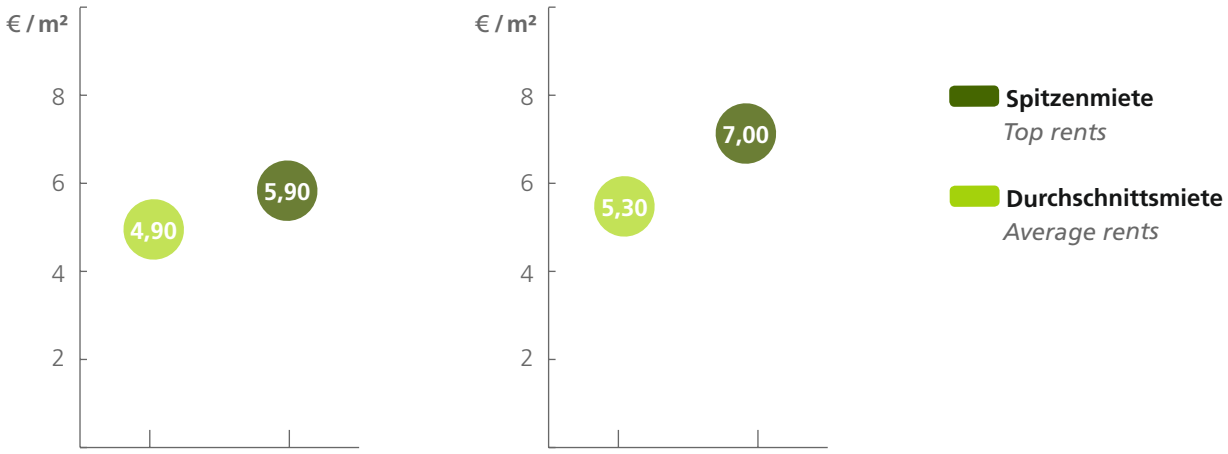
Industry and logistics

Nürnberg ist ein starker Standort für Produktion und Logistik, insbesondere im High-Tech-Bereich. Die verkehrsgünstige Lage und die ausgezeichneten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen zu einer hohen Nachfrage nach Produktions- und Logistikflächen, die jedoch auf ein insgesamt geringes Angebot an verfügbaren und geeigneten Flächen trifft. Bei den noch unbebauten Flächen für Produktion handelt es sich häufig um betriebsnotwendige Flächen, die von den Unternehmen für Erweiterungen vorgehalten werden. Daher fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen im Industrie- und Logistikbereich unter allen Gewerbeimmobilien besonders hoch aus. Nachverdichtungsmaßnahmen und intelligente Konzepte zur Flächenoptimierung bieten gleichwohl immer wieder Möglichkeiten für Ansiedlungen und Erweiterungen im Stadtgebiet.

Nuremberg remains a strong manufacturing and warehousing location, especially in the high-tech sector. Good transport connections and excellent economic conditions ensure high demand for manufacturing and logistics spaces, although the supply of available and suitable premises is on the low side overall. Undeveloped land earmarked for manufacturing frequently comprises essential operating spaces that businesses are holding in reserve for expansion plans. As a result, average rental increases in the industrial and logistics segment are particularly high compared with commercial properties on the whole. Consolidation measures and smart concepts for optimising available spaces reopen new opportunities for businesses to move into and expand their presence in the city.



Mieten Industrie und Logistik
Industrial and logistics segment rents



Hallenflächen für Logistik
Warehouse space

Produktionsflächen
Manufacturing space

Bodenwerte Industrie und Logistik
Land values for industry and logistics

Sehr gute Standortqualität *Very high quality locations*	240 – 340 € / m²
Gute Standortqualität *Good quality locations*	170 – 230 € / m²
Mittlere Standortqualität *Medium quality locations*	150 – 190 € / m²

Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Objektbeispiele

Object examples



© Hagen GmbH - Planer und Architekten BDA

Vershofenstraße 10

Projektierungsphase
Project phase

ca. 17.600 m²

BEOS AG

ca. 14 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

West`N.

Entwicklung eines ehemaligen Druckerei-Areals an der Vershofenstraße zu einem modernen Gewerbestandort für den Mittelstand. Der Hallenbereich wird modernisiert und um zwei flexible Neubaukörper mit insgesamt rd. 12.000 m² Mietfläche erweitert, die sich für eine Multi-Tenant-Nutzung eignen.

Development of a former printworks in Vershofenstraße to create a modern commercial site for SMEs. The halls will be modernised and extended by two flexible new-build constructions offering a total of 12,000 m² intended for multiple occupancy.



© Nils A. Petersen

Fürther Straße 244 – 254,
Muggenhofer Straße 132/135

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 80.000 m²

MIB AG

ca. 150 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Auf AEG – creating communities

Revitalisierung der ehemaligen AEG-Industrieanlage und Entwicklung zu einem lebendigen Quartier. Produktion, Büros, Bildung und Forschung sowie Kreativwirtschaft und Gastronomie ergänzen sich zu einer attraktiven Mischung und wirken wie eine kleine Stadt in der Stadt.

Reinvigoration of the former AEG industrial plant and development of a bustling district. Production, offices, education and research as well as a creative sector and restaurants and bars create an attractive mix that produces the feeling of a small town within the city.



© greenfield development GmbH

Beckenkopfstraße

Bestand (Neubau)
Existing (new build)

ca. 9.300 m²

greenfield development GmbH

ca. 12 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

greenfield Industriepark Nürnberg

Neubau von hochwertig ausgestatteten Produktionsflächen für Logistik, Fertigung und Montage im GVZ Hafen. Die Flächen sind ausgestattet mit hochwertiger Elektroinstallation mit Einzelansteuerung von Licht und Verbrauchern, zudem sind Teilbereiche in den Hallen klimatisiert.

Construction of new, high-quality production site for logistics, manufacturing and assembly in the freight village. The spaces are equipped with high-quality electrical systems with individually controlled lights and meters, as well as some air conditioned areas and sections.



© MAN

Vogelweiherstraße 33

Bestand (Neubau)
Existing (new build)

ca. 390.000 m²

MAN Truck & Bus AG

MAN Truck & Bus Nürnberg

Neubau eines Entwicklungs- und Produktionsgebäudes der MAN Truck & Bus Nürnberg. Mit der neuen Montagehalle werden Kapazität, Effizienz und Ergonomie ganz auf die neuen Motorengenerationen und -typen ausgerichtet. Der Bau ist Teil der Investitionen des Unternehmens in die Zukunftsfähigkeit des Werk-Standorts.

Construction of a new production and development centre for MAN Truck & Bus in Nuremberg. The new assembly hall combines capacity, efficiency and ergonomy for the new generations of engines and vehicle models. The construction is part of the company's investment in future proofing the production site.

Wohnen

Residential

Die Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg ist ungebrochen, und dies sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt. Trotz intensiver Bautätigkeit führte das anhaltende Bevölkerungswachstum dazu, dass die Nachfrage das Angebot weiterhin bei Weitem überstieg. Entsprechend waren auch 2018 erhebliche Preissteigerungen für Wohnungen zu beobachten, wenngleich sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr etwas verlangsamt hat. Das zurückbleibende Angebot war auch ausschlaggebend dafür, dass das Investitionsvolumen im Bereich Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 % zurückging. Dennoch scheint der Markt hier nicht „leergefegt" – immerhin wurden etwa 186 Millionen Euro umgesetzt, was die Volumina aus 2014 und 2015 um rund 40 % übertrifft und sich auf dem Niveau von 2016 bewegt.

Demand for residential properties in Nuremberg continues unabated, among both buyers and tenants. Despite a surge in construction activity, the enduring population growth has caused demand to far exceed supply. For example, in 2018 there were significant price rises for apartments although the increase did lose some momentum on the previous year. The modest supply situation was also a key factor in the year-on-year drop of some 20 % in investment volumes in residential properties. However, the market does not seem to have collapsed entirely; after all around 186 million euro changed hands in this segment, exceeding the 2014 and 2015 volumes by some 40 % and approaching the level achieved in 2016.



Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand (kein Neubau)

Purchase prices for existing residential properties (no new build)

Lage *Location*	Sehr gut *Very good*	Gut *Good*	Mittel bis einfach *Moderate to simple*
Freistehende Häuser *Detached houses*	620.000 – 1.200.000 €	490.000 – 640.000 €	390.000 – 550.000 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser *Semi-detached and terraced properties*	360.000 – 570.000 €	330.000 – 480.000 €	230.000 – 440.000 €

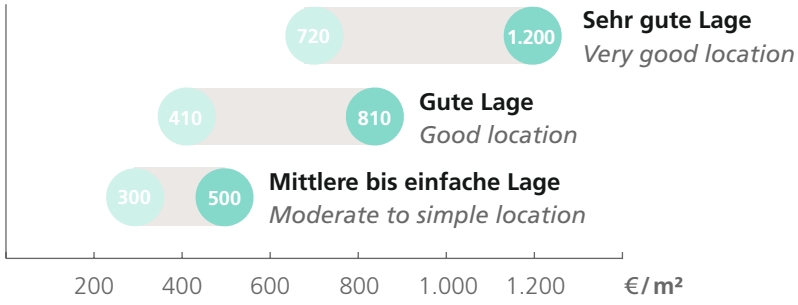
Wohnungsmieten

Apartment rents

Mieten 2018 *Rents 2018* (Neuvermietung Kaltmiete) *(New rentals, unserviced apartments)*	Einfache Lage *Simple location*	Gute Lage *Good location*	Sehr gute Lage *Very good location*
Neubau *New build* (Erstbezug oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren) *(First tenant or core redevelopment within last 10 years)*	9,00 – 11,90 €/m²	11,50 – 13,70 €/m²	11,30 – 14,00 €/m²
Bestandsbau *Existing properties* (zwischen 11 und 50 Jahre) *(built between 11 and 50 years ago)*	8,50 – 11,10 €/m²	8,90 – 12,70 €/m²	10,90 – 12,80 €/m²
Altbau *Old buildings* (älter als 50 Jahre) *(built more than 50 years ago)*	7,60 – 11,10 €/m²	7,80 – 11,60 €/m²	10,00 – 12,40 €/m²

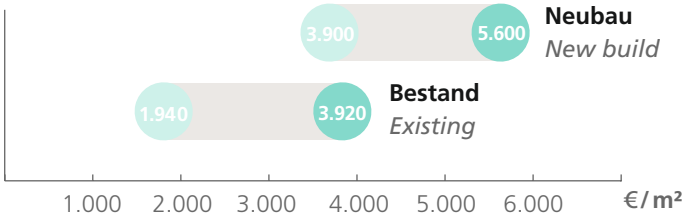
Bodenwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Land values for one- and two-family houses



Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Purchase prices for owner-occupied apartments



Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Objektbeispiele

Object examples



© kister scheithauer gross architekten

Fürther Straße 205 – 215

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 170.000 m²

GERCHGROUP AG

ca. 700 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

The Q

Mit „The Q" entsteht westlich der Altstadt ein neuer Typus von Mixed-Use Immobilie, die in einem geschichtsträchtigen Gebäude alle Bedürfnisse des urbanen Lebens unter einem Dach vereint. Das Konzept sieht schwerpunktmäßig die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe vor, ergänzt um soziale Einrichtungen, wie zum Beispiel eine Kita.

"The Q" is a new type of mixed-use property located to the west of the old town, in which a single historic building houses everything we need for city living under one roof. The concept focuses on the development of residential and commercial activity, complemented by social facilities such as a day nursery.



© Marc Wagener Photographie

Fuchsstraße 20

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 6.300 m²

BPD Immobilienentwicklung GmbH

ca. 30 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Tramlofts

Entwicklung des denkmalgeschützten ehemaligen Nürnberger Straßenbahndepots zu 78 exklusiven Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Das Verwaltungsgebäude im Jugendstil mit seinem markanten Uhrenturm zählt zu den wenigen gut erhaltenen Denkmälern der frühen Industriearchitektur.

Redevelopment of a listed building, the former Nuremberg tram depot, to create 78 exclusive residential units in a range of sizes and types. The art-deco administrative building with its striking clock-tower is one of the few well preserved monuments featuring early industrial architecture.



© Santiago Asset GmbH/Phocus, Brand Contact GmbH

Bartholomäusstraße 26 /
Leitzstraße 2 – 6

Bauphase
Construction phase

ca. 11.200 m²

Santiago Asset GmbH

ca. 70 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Waterside Nürnberg

Errichtung eines innerstädtischen Wohn-Carrées mit 101 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in direkter Nähe zum Wöhrder See. Teilweise umgebaute Bestandsgebäude werden durch einen Neubau mit doppelstöckiger Tiefgarage ergänzt.

Creation of a city-centre lakeside living quarter with 101 apartments and commercial units located right on the Wöhrder See. Existing buildings have been partly remodelled and extended with a new two-storey basement car park.



© Sontowski & Partner Group

Ostendstraße /
Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

Bauphase
Construction phase

ca. 19.500 m²

Instone Bayern Nord

ca. 120 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Seetor City Campus

Entwicklung eines urbanen Quartiers im östlichen Stadtbereich. Durch die vorgelagerte Gewerbebebauung entsteht im Inneren ein attraktives Wohnquartier mit 300 Wohnungen, umgeben von rund 7.400 m² parkähnlicher Grünfläche. Identitätsstiftendes Landmark ist der 60 Meter hohe Wohnturm, der Ausblicke über Nürnberg und die Umgebung bieten wird.

Development of an urban district in the eastern part of the city. An outer commercial development leads to an attractive residential district of 300 apartments encircled by some 7,400 m² of green spaces. A 60-meter tall apartment block views over Nuremberg and the surrounding area gives the district a sense of identity.

Objektbeispiele

Object examples



© KIB Gruppe

Langseestraße

Bauphase
Construction phase

ca. 7.500 m²

KIB Gruppe

ca. 25 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Quartier Langseestraße

Entwicklung eines Quartiers mit hoher Architektur- und Freiraumqualität. Es entstehen 100 Wohneinheiten für Eigentumswohnungen, Service-Wohnen für Senioren und gefördertes Wohnen sowie Gewerbeflächen. Das Quartier bietet generationenübergreifendes Wohnen in Mögeldorf mit bester Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Natur und Freizeitangeboten.

Development of a district with high-quality architecture and open spaces. 100 owner-occupier apartments, serviced apartments for senior citizens and social housing as well as two commercial areas are being built. The district offers intergenerational residential living in Mögeldorf with the best infrastructure and direct proximity to nature and leisure activities.



© PROJECT Immobilien

Fürther Straße 188

Bauphase
Construction phase

ca. 12.700 m²

PROJECT Immobilien

F.188 – Urban Living

Neubau eines urbanen Wohnquartiers mit Mikro-Appartements, Geschosswohnungen, Lofts, Atelierwohnungen, Townhäusern und geschützten Innenhöfen. In energieeffizienter KfW-55-Bauweise entstehen insgesamt 191 hochwertige Wohneinheiten und zwei moderne Gewerbeeinheiten.

Construction of a new urban residential area with studio apartments, maisonettes, loft apartments, ateliers, townhouses and secluded inner courtyards. Using the energy-efficient KfW-55 construction method, a total of 191 high-quality residential units and two state-of-the-art commercial units are being built.

Notizen

Notes

Notizen

Notes

Ihre Ansprechpartner

Your contacts

Ihre Ansprechpartner für weitere Informationen zum Nürnberger Immobilienmarkt sowie Dienstleistungen für die Immobilienbranche:
Your contacts for further information on the Nuremberg property market and services for the real estate business:

Wirtschaftsförderung Nürnberg

City of Nuremberg, Office for Economic Development

Dr. Silvia Kuttruff	Leiterin *Head*
Dr. Susanne Hoffmann	Gewerbeflächen und Immobilien *Commercial areas and real estate*
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



Impressum

Imprint

Marktbericht Immobilien 2019
Market Report Real Estate 2019

Herausgabe *Published by* Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat
Daten *Data* Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg
Gestaltung *Design* Agentur triebwerk GmbH, Nürnberg
Druck *Print* City Druck Tischner & Hoppe GmbH, Nürnberg
Fotos *Photos* Titelbild *Cover* Seetor City Campus © Sontowski & Partner Group, 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* 4.000
Stand *As of* September 2019

Haftungsausschluss
Disclaimer of liability

Das Wirtschaftsreferat 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. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Wirtschaftsreferates der Stadt Nürnberg © 2019. Alle Rechte vorbehalten.

The Department for Economic Affairs 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. Therefore, the information is provided without any liability or guarantee. This report is copyrighted by the Department for Economic Affairs © 2019. All rights reserved.

Marktforschung und Analyse durch
Market research and analysis by

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIEN