

DAVE NÜRNBERG

AUSGABE N° 2 — 2014 / 2015

DIE FRANKENMETROPOLE WEITER AUF WACHSTUMSKURS

EIN RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2013
UND DAS 1. HALBJAHR 2014

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

DIE FRANKENMETROPOLE WEITER AUF WACHSTUMSKURS

EIN RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2013 UND DAS 1. HALBJAHR 2014



»Die Natur ist in Nürnberg wie die Stadt selbst: erfrischend, einladend und anziehend. Eine Freude, in diese Atmosphäre einzutauchen.« Sven Keussen, Geschäftsführer Rohrer Immobilien, Nürnberg

Die Immobilienpreise am Hochschul- und Forschungsstandort Nürnberg sind auch in den letzten 18 Monaten weiter angestiegen.

Insbesondere der Ansturm auf Eigentumswohnungen ist in Nürnberg ungebrochen. Das gestiegene Interesse und die dortige Preisentwicklung wirkt sich dabei inzwischen auch auf Stadtteile aus, die bislang nicht unbedingt die erste Wahl beim Immobilienkauf waren.

Objekt- und Standortqualität sind die wesentlichen Faktoren für die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen im Segment Büro- und Geschäftshäuser. Das historische Zinsniveau und das mangelnde Angebot an

rein wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien (Mehrfamilienhäusern) sorgt bei Anlegern allerdings dafür, die Kriterien für Ihre Anlageentscheidungen nach und nach aufzuweichen bzw. anzupassen – somit kommen auch bislang eher unattraktivere gewerblich genutzte Liegenschaften in den Anlegerfokus.

Der Anstieg der Preise bei Mehrfamilienhäusern im Bestand war in 2013 überdurchschnittlich – geschuldet dem vergleichsweise geringen Angebot und der anhaltenden Nachfrage nach dieser Anlageform.

Insgesamt ist in Nürnberg im vergangenen Jahr ein Rückgang der Anzahl der Immobilientransaktionen

um etwa 7 % zu verzeichnen (5.592 Verkaufsfälle), bei einem gestiegenen Transaktionsvolumen auf rund € 1,5 Milliarden – eine Entwicklung die mit zahlreichen anderen bundesweiten Standorten gleichverlaufend ist und mit dem geringeren Angebot und den steigenden Preisen erklärt werden kann.

AUSBLICK: HÖHERE PREISE – WENIGER TRANSAKTIONEN

Regionale Anleger werden auch weiterhin im unteren bis mittleren Preisvolumen (ca. € 500.000,- bis ca. € 2,5 Mio.) die Nachfrage nach geeigneten Immobilien in allen Marktsegmenten hoch halten.

Hinzu kommt, dass auch überregional tätige Käufer (Pensionskassen, Fonds, institutionelle Anleger) verstärkt in sogenannte B – Standorte ausweichen (müssen), da hier zurzeit noch akzeptable Renditen zu erwarten sind.

Das bislang schon geringe Angebot an interessanten, aus dem Bestand angebotenen Mehrfamilienhäusern und die oben beschriebene Entwicklung führen zu weiterhin steigenden Preisen in diesem Segment.

Für bislang eher weniger interessante gemischt genutzte Immobilien in weniger attraktiven Lagen und eines damit einhergehenden höheren Vermietungsrisikos sehen wir eine positive Entwicklung der Nachfrage und der Kaufpreise.

Der nachhaltige und stetige Bevölkerungsanstieg in Nürnberg und der Metropolregion Nürnberg/Fürth sowie die Attraktivität der Stadt in kultureller Hinsicht und als Hochschulstandort werden auch weiterhin die Preise in den Teilbereichen Eigentumswohnungen/selbstgenutzte Häuser steigen lassen – gleiches gilt für die Entwicklung der Mietpreise für Wohnraum in allen Lagen (einfache, mittlere und gute Wohnlagen).

IHR ROHRER-FAZIT:

Nürnberg – ein weiterhin sehr interessanter Immobilienstandort in einer bayerischen Metropolregion.

SVEN KEUSSEN, GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER
ROHRER IMMOBILIEN, MÜNCHEN

RENDITEOBJEKTE

(OHNE EXTREMWERTE)

WOHNGEBÄUDE
(BESTAND, GEWERBEANTEIL 0-30%)

950 – 1400

13 – 18-FACH

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER
(OHNE 1A-LAGEN)

1.000 – 2.400

11,5 – 16-FACH

KAUFPREISE €/m² 2013
KAUFPREISE ALS VIELFACHES
DES JAHRESROHERTRAGES 2013

MIETPREIS-TENDENZEN

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m²)

WOHNEN

6-8*

8-9,5** 9,5-10,5***

BÜRO

6-7

7-10

10-13

EINZELHANDEL

20-60

60-90

90-140

*MITTLERER WOHN-/NUTZWERT
**GUTER WOHN-/NUTZWERT
***SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT

ANLAGEMARKT NÜRNBERG 2014 – 2015





DAVE

ERFOLG VERBINDET.
BUNDESWEIT.

DAVE NÜRNBERG WIRD VERTRETEN DURCH:

ROHRER

IMMOBILIEN SEIT 1919

ROHRER IMMOBILIEN GMBH • NIEDERLASSUNG NÜRNBERG • SVEN KEUSSEN • KLEINREUTHER WEG 88 • 90408 NÜRNBERG
TEL.: 0911 23 0 77 66 • E-MAIL: KEUSSEN@ROHRER-IMMOBILIEN.DE • WWW.ROHRER-IMMOBILIEN.DE