

Anlagemarkt Nürnberg Investment market Nuremberg



Foto / Photo: Norbert Staudt / Pixelio

Nürnberg...optimistische Zukunft!

Rückblick 2010, 1. Halbjahr 2011

Nachfrage übertrifft Angebot! Neben München scheint auch Nürnberg einer der Nutznießer der Finanzkrise zu sein. Bedingt durch das immer noch bestehende Sicherheitsbedürfnis der Anleger und das weiterhin attraktive Zinsniveau besteht vor allem nach Eigentumswohnungen eine hohe Nachfrage. In einem aktuellen Wohneigentumsreport schnellte die Stadt bei den Verkäufen deutschlandweit von Platz 21 auf Platz 6.

Nuremberg...optimistic future!

2010 review, 1st half-year of 2011

Demand exceeds supply! Alongside with Munich Nuremberg seems to be one of the beneficiaries of the financial crisis. Caused by investors' still existing security needs and the still attractive interest level there is high demand for condominiums in particular. In a current residential real estate report comparing sales in Germany the city shot up from rank 21 to rank 6.

In the last 10 years only half of the necessary apartments have been built, also caused by economic stagnation – with the population growth continuing.

The migration tendency to the urban hinterland could be stopped, as the city – in spite of the need to economise – does invest in its quality of life (day care, schools, public transportation, recreation areas).

The reasons mentioned above are now leading to an increase of prices per sqm, as well in sales (average 1,600.00 Euro/m², top price approx. 2,400.00 Euro/m²) as in tenancies (average 7.08 Euro/m², top rents 13.50 Euro/m²). Thus rates of return of up to 9% are actually possible in Nuremberg.

Commercial Real Estate

In the past, the once so proud industrial city has consistently been hit hard by competition (Quelle, Grundig, MAN,



Foto / Photo: Helga / Pixelio

In den vergangenen 10 Jahren wurde auch aufgrund konjunktureller Stagnation lediglich die Hälfte der benötigten Wohnungen gebaut – und das bei stetig steigender Bevölkerungszahl.

Weiterhin konnte der Trend zur Abwanderung ins Umland gestoppt werden, da die Stadt trotz Sparzwänge in ihre Lebensqualität (Kinderbetreuung, Schulen, Nahverkehr, Grünanlagen) investiert.

Die genannten Gründe führen nunmehr zu einem Anstieg der m²-Preise sowohl beim Verkauf (Durchschnitt 1.600,- Euro/m²,

AEG). Today, however, it seems as if Nuremberg successfully met the challenges of structural change. 100,000 lost jobs have already been compensated by 120,000 newly created jobs.

After declines of the price level in 2009 the situation on the commercial real estate market did improve. Especially for shop tenancies in the city centre considerable rent increases could be noted. Retail sales of 3.6 billion Euro in 2010 boosted Nuremberg on rank 9 among 253 cities compared.

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 20%)	↗	600 – 1.200	13 – 20-fach
Büro- und Geschäftshäuser (ohne 1a-Lagen)	→	keine allgemein gültigen Angaben	keine allgemein gültigen Angaben



Foto / Photo: Barbara Großmann / Pixelio

Höchstpreis ca. 2.400,- Euro/m²) als auch bei der Vermietung (Durchschnitt 7,08 Euro/m², Spitzenmiete 13,50 Euro/m²). Daher sind in Nürnberg tatsächlich noch Renditen bis zu 9% möglich.

Gewerbeimmobilien

Die einst so stolze Industriestadt wurde in der Vergangenheit immer wieder hart vom Wettbewerb getroffen (Quelle, Grundig, MAN, AEG). Es scheint nun, als habe sich Nürnberg den Herausforderungen des Strukturwandels erfolgreich ge-

Future Prospects: Positive valuation for 2011

The future does not only belong to metropolises, such as Munich, Berlin and Hamburg, but also to so-called "cities from the second row", which means medium-sized cities with supra-regional attractiveness.

Nuremberg still sells at less than fair value and thus offers good chances for investors. There is still room for more in any segment. The ideal rent/spending capacity ratio ensures the already existing high demand for this year as well as for the near future.

Investment properties (without extreme values)			
Kind of building	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Residential buildings (commercial percentage 0–20%)	→	600 – 1,200	13 – 20-fold
Office and commercial buildings (without class 1a locations)	→	no valid general information	no valid general information



Foto/Photo: David Tijero Osorio – Fotolia.com

stellt. 100.000 verlorenen Arbeitsplätzen stehen nun bereits 120.000 neu geschaffene gegenüber. Nach Rückgängen des Preisniveaus in 2009 hat sich die Situation am Gewerbeimmobilienmarkt verbessert. Vor allem bei Ladenvermietungen im Innenstadtbereich wurden teilweise erhebliche Mietsteigerungen verzeichnet. Ein Einzelhandelsumsatz von Euro 3,6 Milliarden bedeutet 2010 den 9. Platz unter 253 verglichenen deutschen Städten.

Ausblick: Einschätzung für 2011 positiv

Die Zukunft gehört neben den Metropolen München, Berlin und Hamburg auch den sogenannten „Städten aus der zweiten Reihe“, also Mittelstädten mit überregionaler Anziehungskraft.

Nürnberg verkauft sich noch unter Preis und bietet somit gute Chancen für Investoren. Luft nach oben gibt es in allen Segmenten. Das optimale Verhältnis zwischen Mieten und Kaufkraft sichert die bereits bestehende hohe Nachfrage auch für dieses Jahr und die nahe Zukunft.

Ihr Partner in Nürnberg
Your partner in Nuremberg

ROHRER svd

IMMOBILIEN SEIT 1919
MÜNCHEN • NÜRNBERG • FRANKFURT • BERLIN

ROHRER Immobilien GmbH
Kleinreuther Weg 88
90408 Nürnberg

Telefon: +49 (0)911 / 230 77 7
Fax: +49 (0)911 / 230 77 88
E-Mail: info@rohrer-immobilien.de
Website: www.dave-net.de