

# N Ü R N B E R G

## Immobilienmarkt 2010 *Real Estate Report 2010*



[WWW.WIRTSCHAFT.NUERNBERG.DE](http://WWW.WIRTSCHAFT.NUERNBERG.DE)



## Immobilienmarkt 2010 Real Estate Report 2010



Seite Page 4



### Nürnberg – Ein europäischer Immobilienstandort

▶ Wirtschaftsdaten – Nürnberg in Zahlen

### Nuremberg – A real estate location in Europe

▶ Nuremberg – facts and figures

Seite Page 6



### Marktsegment Einzelhandel

▶ Einzelhandel – Altstadt

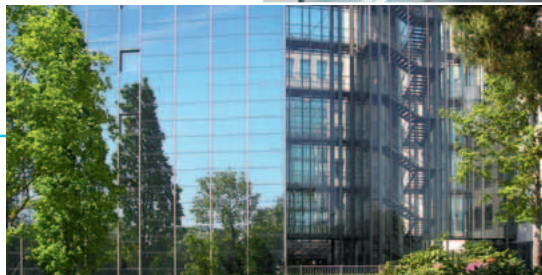
▶ Einzelhandel – Nebenzentren

### Retail

▶ Retail sector – City

▶ Retail sector – District centers

Seite Page 8



### Marktsegment Büroflächen

▶ Bodenrichtwerte

▶ Mieten

### Office space

▶ Standard land values

▶ Rents

Seite Page 10



### Marktsegment Gewerbe- und Industrieflächen

▶ Bodenrichtwerte

▶ Mieten

### Commercial and industrial sites

▶ Standard land values

▶ Rents

Seite Page 12



### Marktsegment Wohnen

▶ Bodenrichtwerte

▶ Kaufpreise

▶ Mieten

### Housing

▶ Standard land values

▶ Purchase prices

▶ Rents

Seite Page 14



### Ihre Ansprechpartner

▶ Dienstleistungsangebote für die Immobilienbranche

### Your contacts

▶ Services for the real estate business



**Sehr verehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,**

der Report Immobilienmarkt 2010 bietet Ihnen einen umfassenden und detaillierten Überblick über die wichtigsten Fakten und das aktuelle Niveau der Grundstückspreise und Mieten auf dem Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt in Nürnberg. Damit stellen wir ansiedlungsinteressierten Unternehmen, Investoren und Analysten verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlagen für alle Immobiliensegmente am Standort Nürnberg zur Verfügung.

Nürnberg ist ein attraktiver und vor allem stabiler Immobilienstandort. Seine geringe Volatilität steht für Berechenbarkeit. Dies kommt uns gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zugute. Mittelfristig bietet Nürnberg Investoren eine Fülle an Chancen und Potenzialen. Firmen finden in unserer Stadt ein qualitativ hochwertiges Flächenangebot an interessanten Standorten vor, das für Ansiedlungen oder Erweiterungen ideale Voraussetzungen bietet. Gewerbliche Recyclingflächen im Westen der Stadt bieten Raum für kreative neue Nutzungsideen. Die bereits angelaufenen, umfangreichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Nürnberger Forschungsinfrastruktur und in der Stadterneuerung werden sich positiv auf den Nürnberger Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt auswirken.

Im Segment der Wohnimmobilien profitiert die Stadt von der Kombination aus Lebensqualität, Infrastruktur und Lage. „Kauf ohne Risiko“ – so lautet die Prognose für Wohnimmobilien am Standort Nürnberg. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist angestiegen und die Bevölkerungsprognose für Nürnberg bis 2020 ist positiv.

Die Daten des vorliegenden Berichts werden in enger Kooperation zwischen der Stadt Nürnberg und Immobilienfachleuten jährlich anhand der aktuellen Marktlage ermittelt. Mitwirkende sind neben dem Wirtschaftsreferat Experten des Gutachterausschusses, das Amt für Geoinformation und Bodenordnung, das Amt für Stadtforschung und Statistik, der Immobilienverband Deutschland IVD Süd e.V. und die IHK Nürnberg für Mittelfranken.

Die Stadt Nürnberg steht ansiedlungsinteressierten Investoren als kooperativer und verlässlicher Partner zur Seite.

**Dear Sir or Madam,**

*This Real Estate Report 2010 offers you a comprehensive and detailed survey of the most important information and current levels of land prices and rents for the residential, commercial and office real estate market in Nuremberg. The purpose of this report is to provide a reliable planning and decision-making basis for all real estate segments at the Nuremberg location for companies interested in setting up here and for investors and analysts.*

*Nuremberg is an attractive and above all stable location for real estate. Its low volatility ensures predictability, which particularly benefits us at times of economic difficulty. Nuremberg offers investors a host of opportunities and potentials in the medium term. Companies seeking property in our city find a range of interesting, high-quality locations that offer ideal conditions for setting up or expanding. Commercial recycling areas in the west of the city offer scope for creative new development ideas. The extensive measures already in progress for enhancing the research infrastructure in Nuremberg and urban redevelopment will have a positive impact on the commercial and residential real estate market in Nuremberg.*

*In the residential real estate segment, the city profits from its combination of high quality of life, infrastructure and location. "Purchasing without risk" is predicted for residential real estate in Nuremberg. The demand for residential property has risen and the population forecast for Nuremberg until 2020 is positive.*

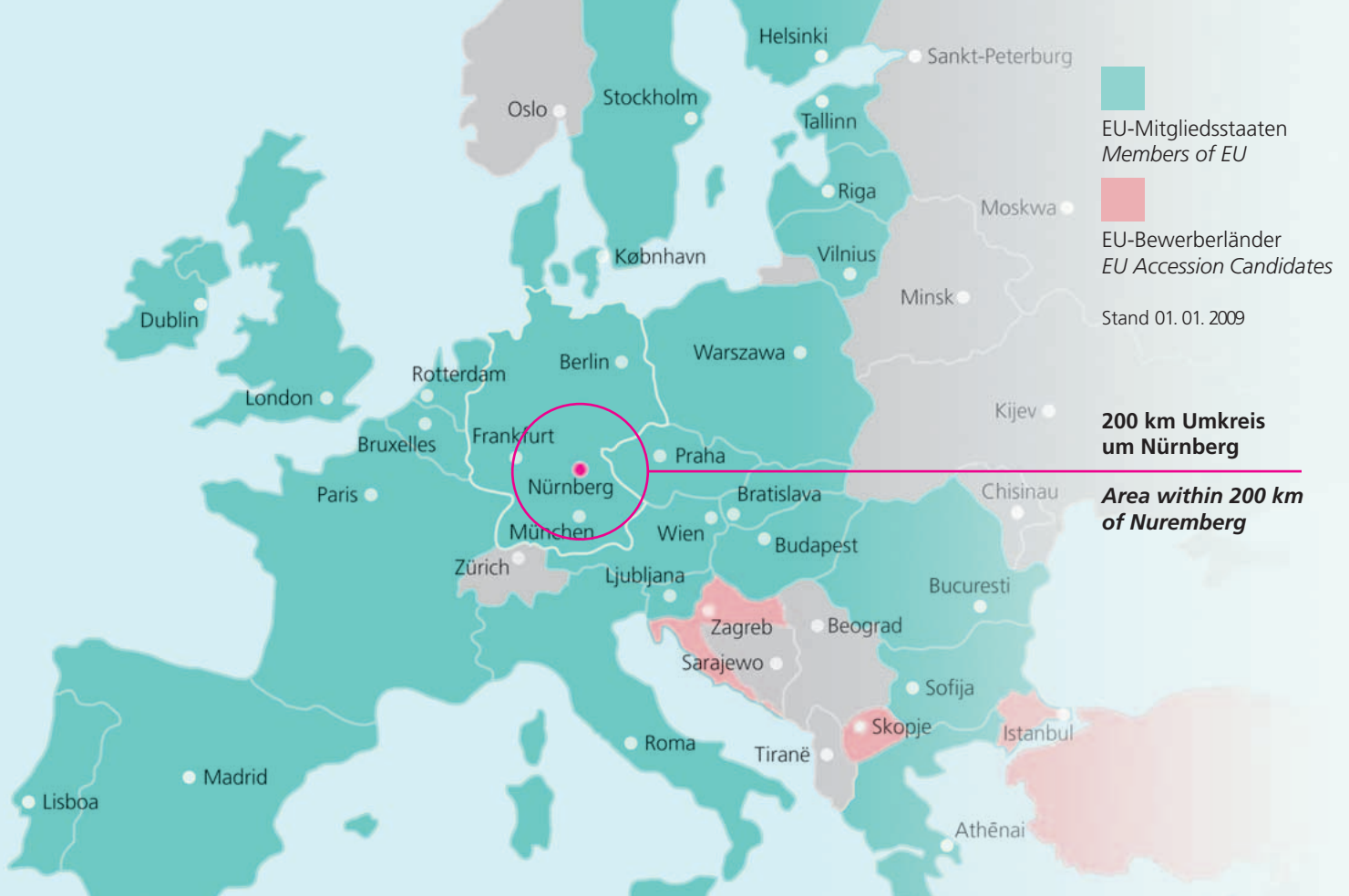
*The statistics in this report are determined annually on the basis of the current market situation in close cooperation between the City of Nuremberg and real estate experts. The report is prepared by the Department for Economic Affairs in cooperation with the Valuation Committee Office, the Department of Geospatial Information and Land Devison, the Urban Research and Statistics Office, the German Real Estate Association (IVD Süd e.V.), and the Nuremberg Chamber of Commerce and Industry.*

*The City of Nuremberg is a cooperative and reliable partner for investors interested in settling here.*



Dr. Roland Fleck

Berufsm. Stadtrat und Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg  
Deputy Mayor for Economic Affairs, Nuremberg



# Immobilienstandort Nürnberg

## *Nuremberg as a real estate location*



### Europäische Metropolregion Nürnberg

#### *European Metropolitan Region Nuremberg*

#### **Wirtschafts- und Innovationskraft**

- ▶ Eine der elf europäischen Metropolregionen in Deutschland mit einem Bruttoinlandsprodukt von 110 Mrd. € und 3,5 Mio. Einwohnern
- ▶ Hochschul- und Forschungsstandort in der Spitzengruppe der deutschen und europäischen High-Tech-Regionen
- ▶ Ausgewogener Unternehmensbestand von über 150.000 Unternehmen und weiteren 50.000 Selbständigen
- ▶ Beste Entwicklungspotenziale in sieben technologischen Kompetenzfeldern und im Bereich der innovativen Dienstleistungen: Verkehr und Logistik, Automotive, Information und Kommunikation, Medizin und Gesundheit, Energie und Umwelt, Neue Materialien, Automation und Produktionstechnik

#### **Economic and innovative power**

- ▶ *One of the 11 European Metropolitan Regions in Germany with a Gross Domestic Product of 110 billion € and a population of 3.5 million*
- ▶ *University and research location in the top group of German and European high-tech regions*
- ▶ *Well-balanced mix of approx. 150,000 companies plus 50,000 self-employed*
- ▶ *Excellent development potentials in seven fields of technological competence and in the innovative services sector: transport and logistics, automotive, information and communications, medicine and health, energy and environment, new materials, automation and production engineering*

# Nürnberg – Die Stadt

## Nuremberg – The city

### Wirtschaftsdaten

**Nürnberg ist das Zentrum einer europäischen Metropolregion mit 3,5 Mio. Einwohnern und 1.790.000 Arbeitsplätzen.**

Einwohner im Stadtgebiet	503.850
Erwerbstätige	368.400
▶ davon im produzierenden Gewerbe	20 %
▶ Handel, Gastgewerbe, Verkehr	26 %
▶ sonstige Dienstleistungen	54 %
Wanderungsgewinn 2007 – 2009	+ 5.730
Berufseinpender nach Nürnberg	143.350
Kaufkraftkennziffer je Einwohner (Bund = 100)	104
Umsatzkennziffer je Einwohner (Bund = 100)	140
Gewerbesteuer-Hebesatz	447
Grundsteuer-Hebesatz	490
Gebäude-Nutzflächen (in 1.000 m <sup>2</sup> )	31.957
▶ Handelsflächen (inkl. Großhandel)	1.830
▶ Büro- und Verwaltungsflächen (BGF)	4.150
▶ Produktions- und Lagerflächen	5.770
▶ Wohnflächen	20.208

### Economic data

**Nuremberg is the center of an European Metropolitan Region with 3.5 million inhabitants and 1,790,000 jobs.**

Population, city area	503,850
Employees	368,400
▶ of whom manufacturing industry	20 %
▶ commerce, catering trade, transport	26 %
▶ service sector	54 %
Migration gain 2007 – 2009	+ 5,730
Commuters to Nuremberg	143,350
Per capita purchasing power index (national index = 100)	104
Per capita turnover index (national index = 100)	140
Trade tax rate	447
Real estate assessment rate	490
Usable space available (in 1,000 m <sup>2</sup> )	31,957
▶ Trading space (incl. wholesale trade)	1,830
▶ Office space (GBA)	4,150
▶ Industrial and warehouse space	5,770
▶ Housing space	20,208



### Lage und Verkehrsanbindung

- ▶ **Flughafen:** Internationaler Flughafen mit direkten Verbindungen in alle wichtigen europäischen Wirtschaftszentren, ca. 4 Mio. Fluggästen pro Jahr und mit U-Bahnverbindung zu Hauptbahnhof, Innenstadt und Messezentrum
- ▶ **Autobahn:** Europäischer Fernstraßenknotenpunkt und Gateway in die osteuropäischen Nachbarstaaten
- ▶ **Bahn:** Schnittpunkt von ICE- und internationalen Fernverkehrsstrecken
- ▶ **Hafen:** am Main-Donau-Kanal, der einzigen Wasserstraßenverbindung zwischen West- und Südosteuropa

### Location and transport connections

- ▶ **Airport:** International airport with direct connections to all major European economic centers and 4 million passengers a year; underground to main railway station, city center and exhibition center
- ▶ **Motorways:** Junction of the European highway network and gateway to the neighbouring East European states
- ▶ **Rail:** Intersection of ICE and international long-distance lines
- ▶ **Port:** on the Main-Danube Canal, the only waterway route between Western and South Eastern Europe

### Standortvorteile

- ▶ Internationaler Messe- und Kongressplatz mit rund 70 internationalen Fachmessen und Kongressen (z. B. Spielwarenmesse) auf rund 160.000 m<sup>2</sup> Hallenausstellungsfläche; NürnbergMesse ist eine der 20 größten Messgesellschaften der Welt und zählt in Europa zu den Top Ten
- ▶ Modernstes und größtes trimodales Logistikzentrum Süddeutschlands im Hafengebiet, Gesamtfläche 337 Hektar, Jahresumschlag von rund 13 Millionen Tonnen (Wasser, Schiene, Straße)
- ▶ Eine der attraktivsten Innenstädte in Deutschland mit überdurchschnittlich hoher Einkaufszentralität und kunsthistorischer Anziehungskraft
- ▶ Attraktives Reiseziel im Städtetourismus mit über 2 Millionen Übernachtungen jährlich
- ▶ Hohe Lebensqualität durch ein herausragendes Kulturangebot und die Naherholungsgebiete Fränkische Schweiz und Fränkisches Seenland

### Location advantages

- ▶ International exhibition and congress center with some 70 international exhibitions and congresses (e.g. International Toy Fair), and approx. 160,000 m<sup>2</sup> of hall display area; NürnbergMesse is one of the 20 largest exhibition companies in the world and is in the Top Ten in Europe
- ▶ Most modern and largest trimodal logistics center in Southern Germany in the port area, total area 337 hectares, annual transshipment of about 13 million tons (water, rail and road)
- ▶ One of the most attractive city centers in Germany with aboveaverage level of central shopping and art-historical attractions
- ▶ Attractive destination for urban tourism with more than 2 million overnight stays a year
- ▶ High quality of life through outstanding cultural program and local recreation areas such as Franconian Switzerland and the Franconian Lakes

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Quellen: Amt für Stadtforschung und Statistik, IHK, GfK

Nürnberg – Der Immobilienmarkt 2010  
Nuremberg – Real Estate Report 2010

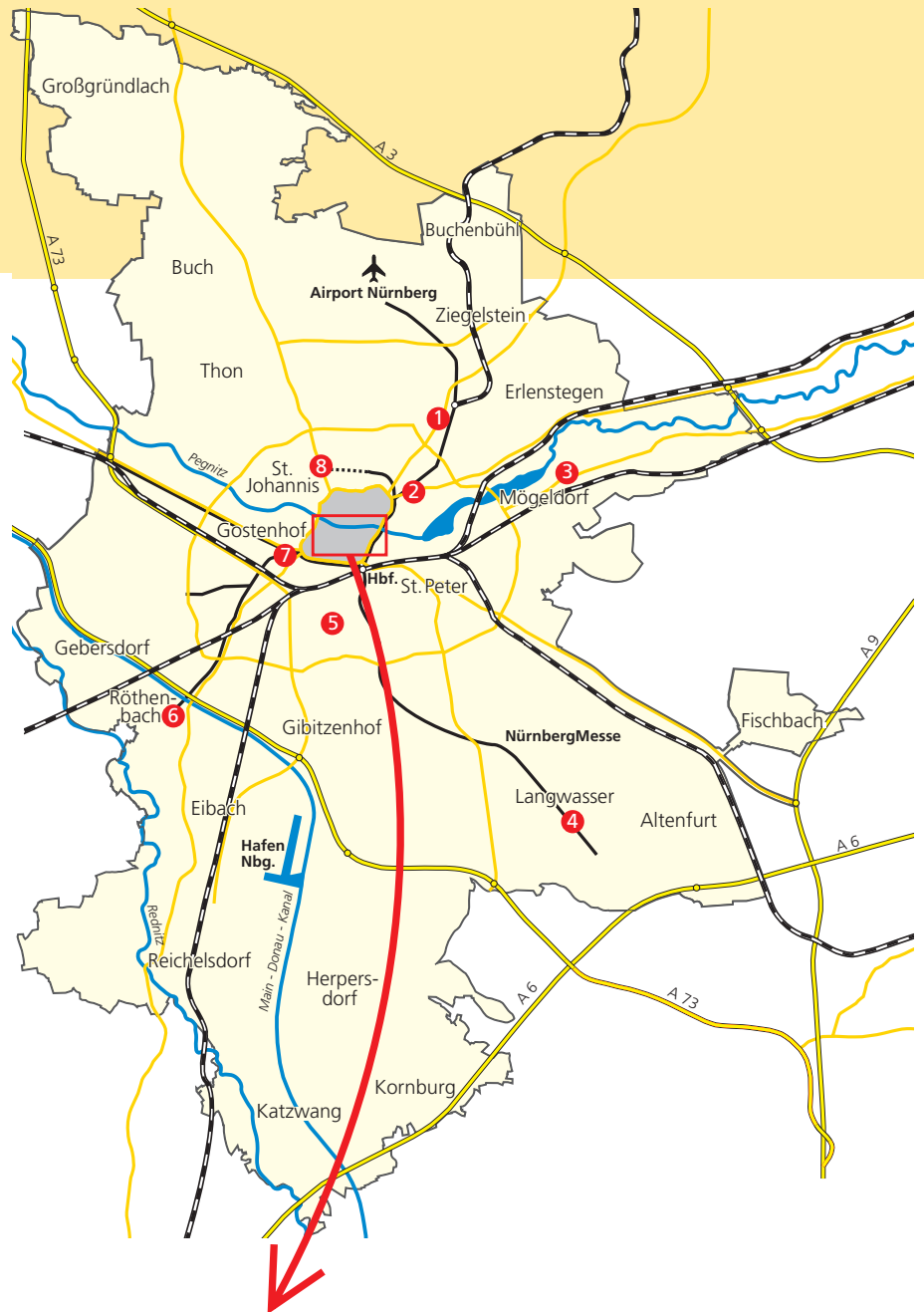
- ▶ Weitere Informationen / Further information  
[www.wirtschaft.nuernberg.de](http://www.wirtschaft.nuernberg.de)  
[www.gutachterausschuss.nuernberg.de](http://www.gutachterausschuss.nuernberg.de)

# Einzelhandel

## Retail

### Einzelhandelslagen Retail sector locations

- Altstadt  
City
- Nebenzentren  
District centers
- 1 Leipziger Platz / Mercado
- 2 Stresemannplatz / Sulzbacher Straße
- 3 Mögelder Plärrer
- 4 Frankenzentrum
- 5 Aufseßplatz
- 6 Röthenbacher Einkaufszentrum
- 7 Plärrer
- 8 Friedrich-Ebert-Platz
- A 3 Autobahnen  
Expressway
- Hauptverkehrsstraßen  
Main road
- S-Bahn / R-Bahn  
Railway
- U-Bahn  
Underground
- - - - - U-Bahn (in Betrieb Ende 2011)  
Underground (line opens end of 2011)



## Einzelhandel – Nebenzentren Retail sector – District centers

### Mieten für Ladengeschäfte \* Rents for shops \*

**Einkaufszentren  
Shopping centers** 10 – 35 €/m<sup>2</sup> \*  
Frankenzentrum, Mercado, Röthenbacher Einkaufszentrum

**Weitere Nebenzentren  
Other district centers** 8 – 20 €/m<sup>2</sup> \*  
Aufseßplatz, Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße,  
Plärrer, Friedrich-Ebert-Platz

\* In Abhängigkeit von der Ladengröße / Branche sind Abweichungen von den genannten Mietspannen möglich. Die angegebenen Nettomieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer. Detaillierte Informationen zu Mieten für Ladengeschäfte veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem „Nürnberger Grundstücksmarktbericht“, der in jährlichem Turnus erscheint.

\* *Deviations from the stated rent ranges are possible depending on shop size / branch. The stated net rents are additionally subject to incidental costs and, where applicable, value-added tax. Detailed information about shop rents is published by the Land Valuation Committee in its annual "Nürnberger Grundstücksmarktbericht".*

## Ergänzende Daten Supplementary data

	Einzelhandel Gesamtstadt Retail sector entire city	Einzelhandel Innenstadt Retail sector inner-city area
<b>Verkaufsfläche Shop floor space</b>	1.124.600 m <sup>2</sup> 1,124,600 m <sup>2</sup>	236.900 m <sup>2</sup> 236,900 m <sup>2</sup>
<b>Umsatz Sales volume</b>	3,34 Mrd. € 3.34 bn €	1,07 Mrd. € 1.07 bn €
<b>Zahl der Ladengeschäfte Number of shops</b>	ca. 2.550 ca. 2,550	ca. 550 ca. 550



## Einzelhandel – Altstadt Retail sector – City

### Mieten für Ladengeschäfte \* Rents for shops \*

**Hauptgeschäftskern Main shopping area** 30 – 90 €/m<sup>2</sup> \*  
Durchschnittsmieten im Spitzenbereich Average level of top rents 120 €/m<sup>2</sup> \*

Breite Gasse, Karolinenstraße, Hefnersplatz, Königstraße Nord

**Geschäftskern Shopping area** 20 – 60 €/m<sup>2</sup> \*  
Teilweise auch höhere Mieten Partly higher rents possible

Königstraße, Kaiserstraße, Lorenzer Platz, Plobenhofstraße, Hauptmarkt

**Geschäftskern – Randbereich Peripheral shopping area** 10 – 25 €/m<sup>2</sup> \*

Lorenzer Straße, Theatergasse, Vordere Sterngasse, Luitpoldstraße,  
Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Färberstraße Süd, Ludwigstraße, Obere Wörthstraße,  
Trödelmarkt, Obstmarkt, Sebalder Höfe, Innere und Äußere Laufer Gasse

\* Siehe Anmerkung oben  
\* As specified above

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Quellen: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Amt für Wirtschaft,  
Amt für Stadtforschung und Statistik, GfK, IVD Immobilienmarktforschungsinstitut

Foto: Stadt Nürnberg, C. Dierenbach

Nürnberg – Der Immobilienmarkt 2010  
Nuremberg – Real Estate Report 2010

▶ Weitere Informationen / Further information  
[www.wirtschaft.nuernberg.de](http://www.wirtschaft.nuernberg.de)  
[www.gutachterausschuss.nuernberg.de](http://www.gutachterausschuss.nuernberg.de)

# Büroflächen

## Office space



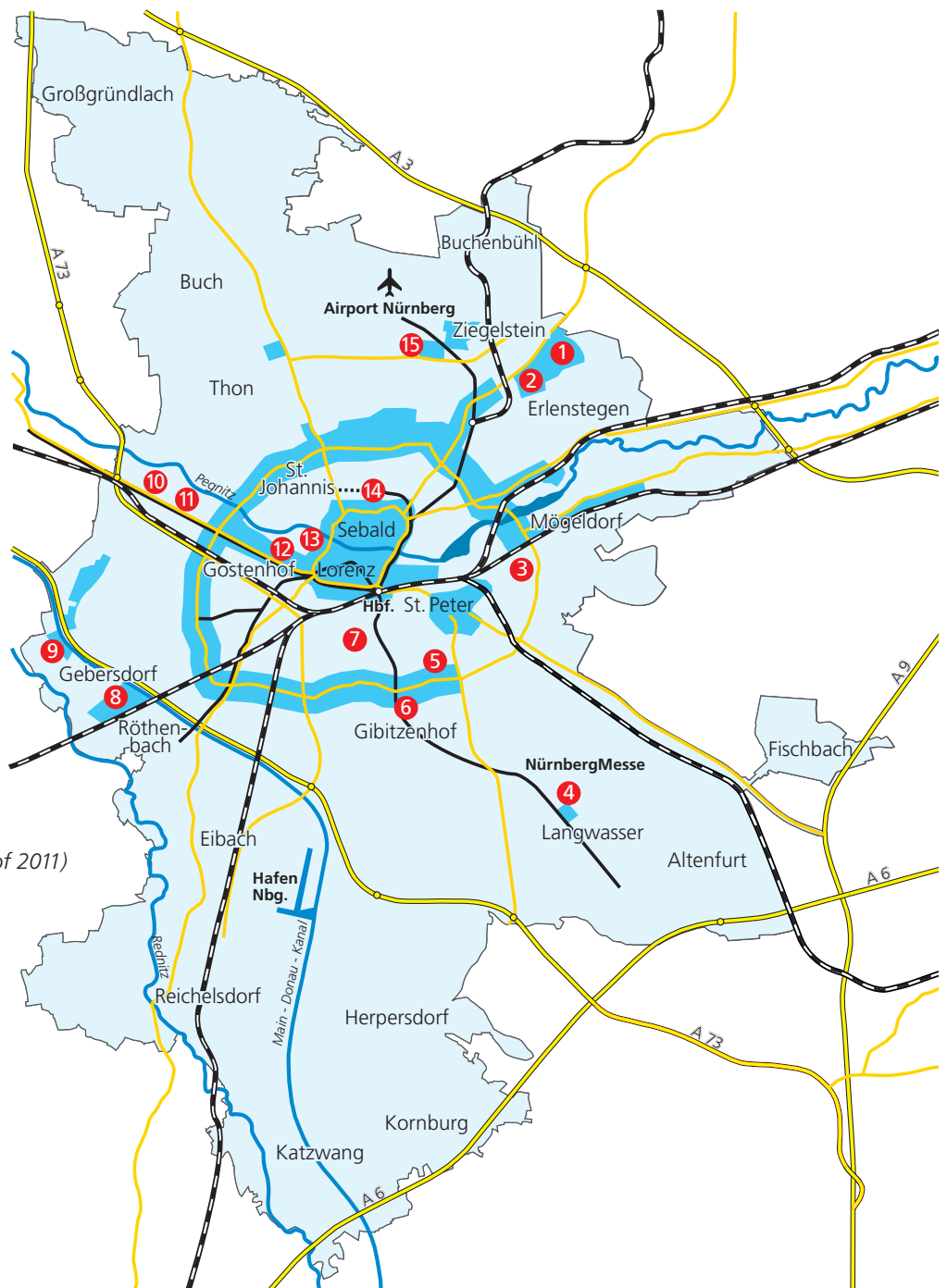
### Anerkannte Bürostandorte

#### Office locations

● Gewerbeparks / Bürozentren,  
Standorte mit einer Nutzfläche ab 25.000 m<sup>2</sup>  
*Business parks / Office centers,  
Sites with a useful area of 25,000 m<sup>2</sup> or more*

- ① Nordostpark
- ② HighTech Center Nord
- ③ Business-Tower Nürnberg
- ④ Eurocom
- ⑤ Nürnbanum Businesspark
- ⑥ FrankenCampus
- ⑦ Siemens Technopark Nürnberg
- ⑧ Südwestpark
- ⑨ NovaPlexx
- ⑩ Auf AEG
- ⑪ Mittelstandszentrum TA
- ⑫ Die Bärenschanze
- ⑬ Deutschherrn-Carree
- ⑭ Maxtorhof
- ⑮ Marienberg-Center

- A3 Autobahnen  
*Expressway*
- Hauptverkehrsstraßen  
*Main road*
- S-Bahn / R-Bahn  
*Railway*
- U-Bahn  
*Underground*
- U-Bahn (in Betrieb Ende 2011)  
*Underground (line opens end of 2011)*



## Bodenrichtwerte\* für Grundstücke mit Büronutzung (Auszug) Standard land values\* for outstanding office development (extract)

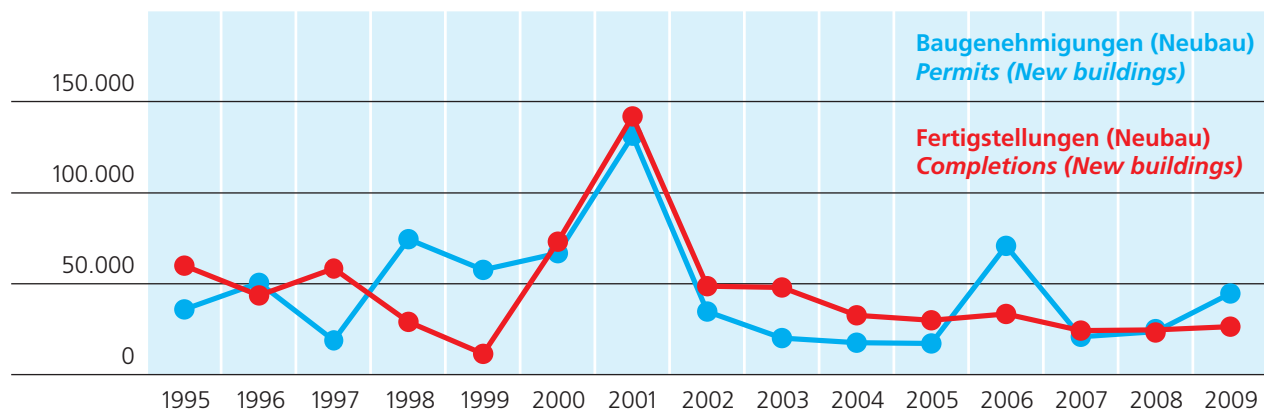


Äußere Sulzbacher Straße	410 €/m <sup>2</sup>
Ostendstraße / Laufamholzstraße	400 – 450 €/m <sup>2</sup>
Breslauer Straße / Lina-Ammon-Straße	260 – 290 €/m <sup>2</sup>
Willstätterstraße / Südwestpark	250 €/m <sup>2</sup>
Sigmundstraße	260 €/m <sup>2</sup>
Bürolagen am mittleren Ring	250 – 430 €/m <sup>2</sup>
Bürolagen am Altstadttring	670 – 1.250 €/m <sup>2</sup>

\* Durchschnittliche Bodenwerte für unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke; erschließungsbeitragsfrei; Abweichungen sind je nach individueller Grundstückssituation und baulicher Ausnutzbarkeit möglich.

\* Average land values for fully developed sites without buildings; free of charge for provision of local public infrastructure; actual prices may vary according to the situation pertaining to the individual site and the potential for building development.

## Büroflächen – Baugenehmigungen und Fertigstellungen seit 1995 in m<sup>2</sup> Permits and completions for office space in m<sup>2</sup> as of 1995



## Mieten für Büroflächen Rents for office space

Die Mieten für Büroflächen werden im Wesentlichen durch die beiden Faktoren Objektqualität und Standortqualität beeinflusst, wobei die Standortqualität unter anderem durch die gegebene Infrastruktur und durch das Parkplatzangebot bestimmt wird.

Rents for office space are influenced primarily by the quality of the building and the quality of the location. Factors determining locational quality include the given infrastructure and available parking facilities.

Objektqualität Building quality	Standortqualität Location quality	sehr gut excellent	gut good	sonstige other
Zeitgemäßes, flexibles Bürokonzept Contemporary, flexible office concept		8 – 11 €/m <sup>2</sup>	5 – 8 €/m <sup>2</sup>	4 – 6 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Büros Other offices		6 – 9 €/m <sup>2</sup>	5 – 7 €/m <sup>2</sup>	4 – 5 €/m <sup>2</sup>

Die Nettomieten (bezogen auf Nutzflächen) verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

The stated net rents (based on usable floor space) are additionally subject to incidental charges and, where applicable, value-added tax.

- ▶ Spitzenmiete in exponierten Objekten: 13 €/m<sup>2</sup>
- ▶ Top-rate rent for desirable properties: 13 €/m<sup>2</sup>






# Gewerbe- und Industrieflächen

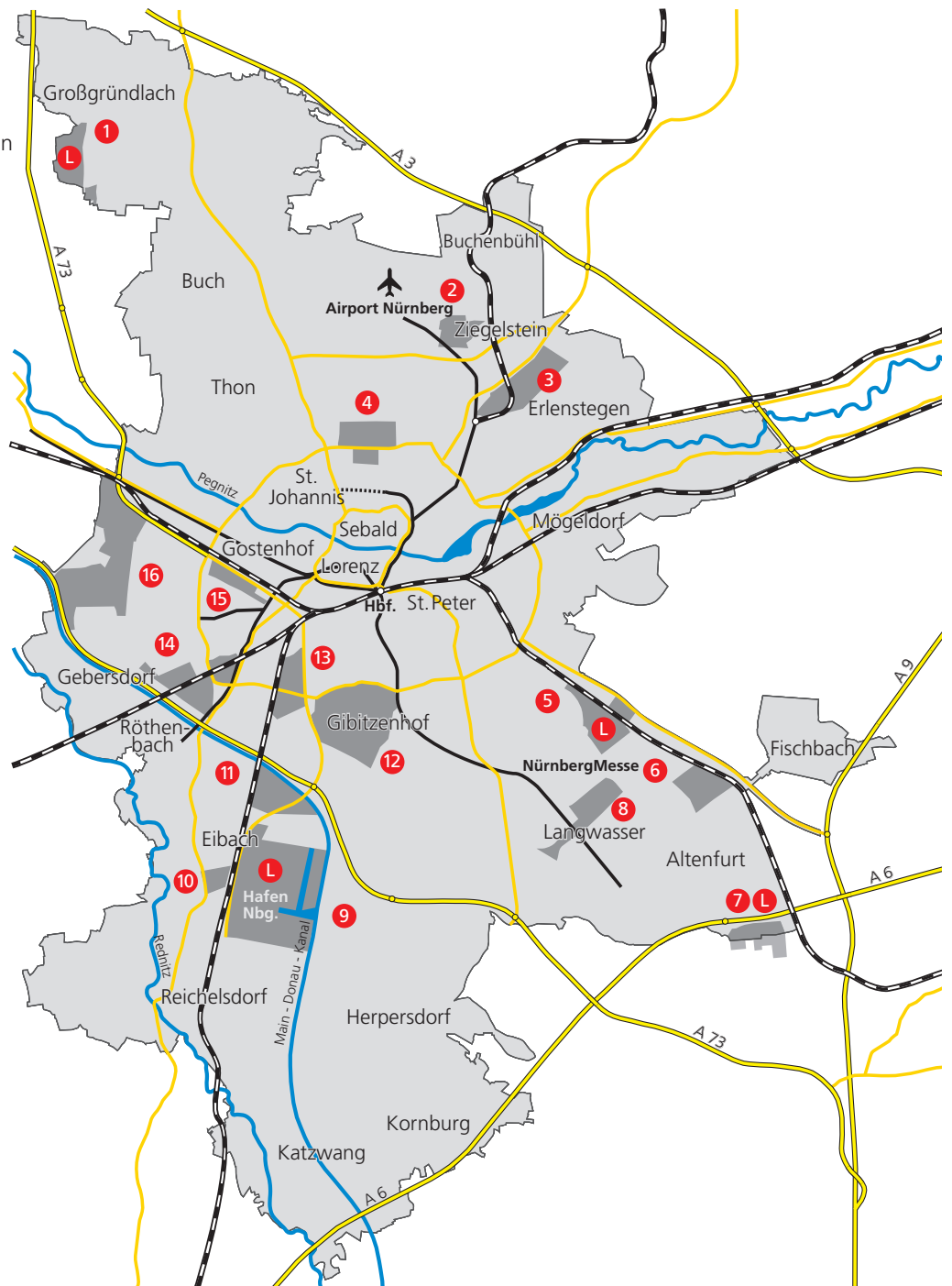
## Commercial and industrial sites

### Nutzungsschwerpunkte für Gewerbe und Industrie

#### Main commercial and industrial areas

- 1 Schmalau
- 2 Andernacher Straße
- 3 Schafhof / Klingenhof
- 4 Rollnerstraße / Nordring
- 5 Regensburger-/ Beuthener Straße
- 6 Gewerbegebiet Süd-Ost
- 7 Gewerbepark Nürnberg – Feucht – Wendelstein
- 8 Breslauer Straße
- 9 Güterverkehrszentrum Nürnberg Hafen
- 10 Neuburger Straße
- 11 Industriegebiet Hafen Nord
- 12 Franken-/ Katzwanger Straße
- 13 Sandreuth
- 14 Diesel-/ Edisonstraße
- 15 Witschelstraße
- 16 Sigmundstraße
- L Standortsschwerpunkte für Logistikflächen  
Main locations for logistic sites

-  A 3 Autobahnen  
Expressway
-  Hauptverkehrsstraßen  
Main road
-  S-Bahn / R-Bahn  
Railway
-  U-Bahn  
Underground
-  U-Bahn (in Betrieb Ende 2011)  
Underground (line opens end of 2011)



# Bodenrichtwerte\* für Grundstücke mit Gewerbe- und Industrienutzung (Auszug)

## Standard land values\* for plots for commercial and industrial use (extract)



Die Standortqualität wird im Wesentlichen beeinflusst durch die Lage im Stadtgebiet, die Verkehrslage, die Infrastruktur, die zulässige Nutzung sowie die vorhandene umgebende Bebauung / Nutzung.

Für Grundstücke mit Eignung für Einzelhandelsnutzung in Sichtlagen und / oder günstigen Verkehrslagen gelten andere Werte, die zum Teil erheblich von den genannten Bodenrichtwerten abweichen.

*The location quality is determined mainly by the location in the city, transport situation, infrastructure, permissible use and the existing buildings / use of the surrounding area.*

*Plots suitable for use by the retail sector in prominent and/or attractive transport locations are subject to other values, which in some cases may vary considerably from the stated standard land values.*

Sehr gute Standortqualität <i>Excellent location quality</i>	200 – 260 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------------

Gute Standortqualität <i>Good location quality</i>	160 – 190 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------------

Mittlere Standortqualität <i>Medium location quality</i>	120 – 150 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------------

Einfache Standortqualität <i>Basic location quality</i>	80 – 110 €/m <sup>2</sup>
--	---------------------------

\* Durchschnittliche Bodenwerte für unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke; erschließungsbeitragsfrei

\* *Average land values for fully developed sites without buildings; free of charge for provision of local public infrastructure*

## Mieten für Produktions- und Lagerflächen Rents for industrial and warehouse space

Die Mieten für Produktions- und Lagerflächen hängen stark von den Objekteigenschaften und der vorhandenen, örtlichen Gegebenheit ab, wie z. B. von Freiflächen, Andienungsmöglichkeiten, Verkehrserschließung etc.

*The rents for industrial and warehouse space are highly dependent on the individual building terms and the characteristics of the site, e. g. open spaces, loading facilities, traffic infrastructure etc.*

Lagerflächen, einfach <i>Warehouse space, basic</i>	2,00 – 3,00 €/m <sup>2</sup> 2.00 – 3.00 €/m <sup>2</sup>
--	--

Hallenflächen für Logistik <i>Depot space for logistics</i>	3,00 – 4,50 €/m <sup>2</sup> 3.00 – 4.50 €/m <sup>2</sup>
--	--

Produktionsflächen <i>Production space</i>	3,50 – 5,00 €/m <sup>2</sup> 3.50 – 5.00 €/m <sup>2</sup>
---	--

Sonderflächen mit technischer Ausstattung (z. B. Kühlager, Serverfarmen, Hochregallager etc.) erzielen höhere Mietpreise.

Die angegebenen Nettomieten (bezogen auf die Nutzfläche) verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. Mehrwertsteuer.

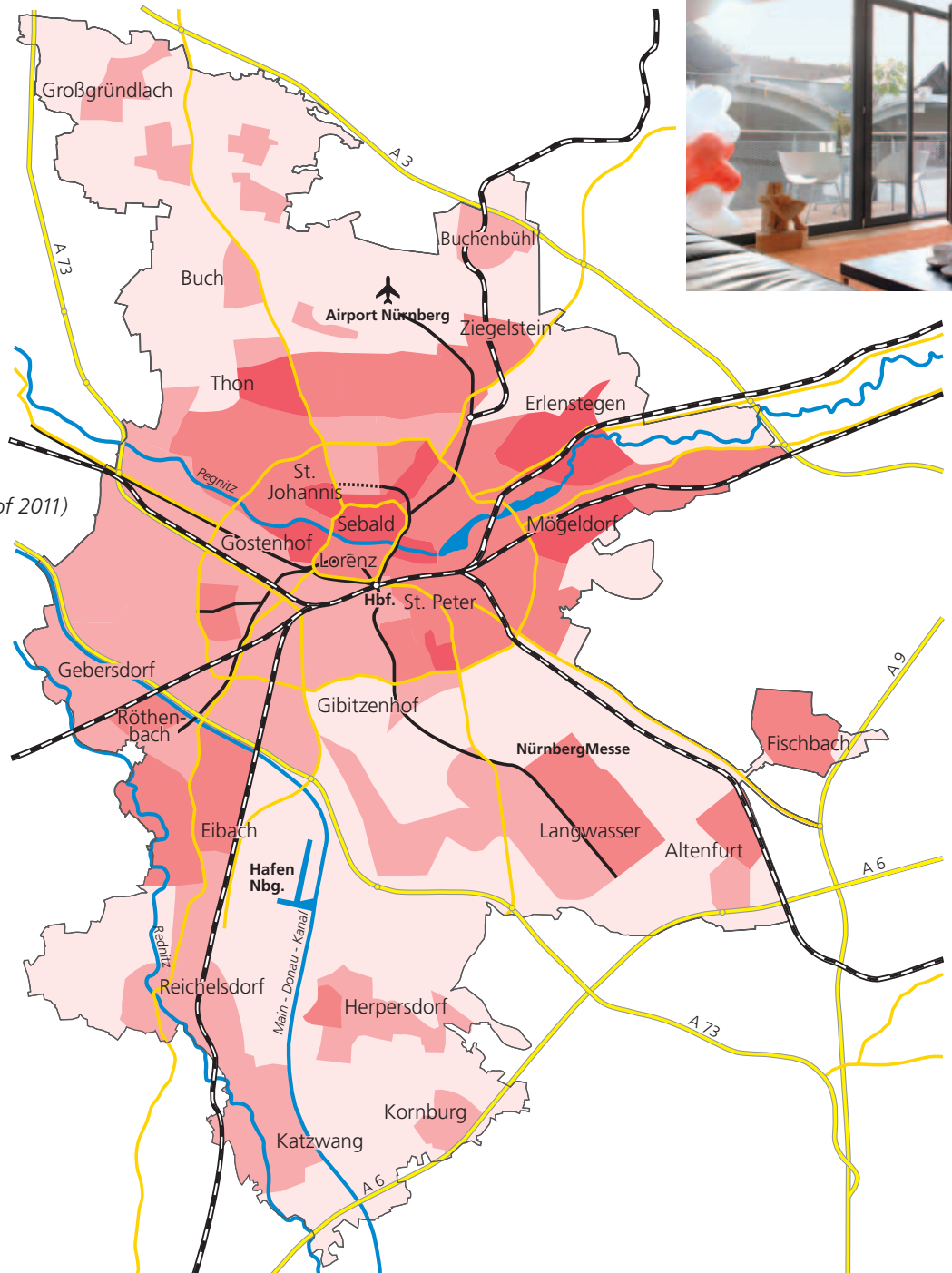
*Special areas with technical equipment (e.g. cold store, server farms, high rack warehouse, etc.) achieve higher rents.*

*The stated net rents (based on usable floor space) are additionally subject to incidental charges and, where applicable, value-added tax.*

# Wohnen Housing

## Wohnlagen in Nürnberg Residential areas

- sehr gut  
*prime*
- gut  
*good*
- mittel bis einfach  
*average to basic*
- A 3 Autobahnen  
*Expressway*
- Hauptverkehrsstraßen  
*Main road*
- S-Bahn / R-Bahn  
*Railway*
- U-Bahn  
*Underground*
- U-Bahn (in Betrieb Ende 2011)  
*Underground (line opens end of 2011)*



## Bodenrichtwerte\* für Wohngrundstücke (Auszug) Standard land values\* for residential plots (extract)

	Lage sehr gut <i>Location prime</i>	gut <i>good</i>	mittel bis einfach <i>average to basic</i>
Mehrfamilienhausgrundstücke <i>Plots for apartment blocks</i>	590 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke <i>Plots for detached / semi-detached houses</i>	470 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>

\* Durchschnittliche Bodenwerte für unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke; erschließungsbeitragsfrei

\* *Average land values for fully developed building sites without buildings; free of charge for provision of local public infrastructure*



## Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand Purchase prices for established houses

	Lage sehr gut <i>Location prime</i>	gut <i>good</i>	mittel bis einfach <i>average to basic</i>
Freistehende Einfamilienhäuser <i>Detached houses</i>	530.000 € 530,000 €	310.000 € 310,000 €	240.000 € 240,000 €
Doppelhaushälften <i>Semi-detached houses</i>	305.000 € 305,000 €	235.000 € 235,000 €	200.000 € 200,000 €
Reihenmittelhäuser <i>Middle terraced houses</i>	230.000 € 230,000 €	190.000 € 190,000 €	170.000 € 170,000 €

## Kaufpreise\* für Eigentumswohnungen Purchase prices\* for apartments

	neu <i>new</i>	Bestand <i>on hand</i>
Eigentumswohnungen	2.400 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup>
<i>Apartments</i>	2,400 €/m <sup>2</sup>	1,300 €/m <sup>2</sup>

\* Durchschnittliche Werte  
*Average values*

Detaillierte Informationen zum Preisniveau von Wohnimmobilien veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem „Nürnberger Grundstücksmarktbericht“, der in jährlichem Turnus erscheint.

*Detailed information about the prices of residential properties is published by the Land Valuation Committee in its annual "Nürnberger Grundstücksmarktbericht".*

## Mieten für Wohnimmobilien aus dem Bestand Rents for established residential properties

	Baujahr 1949 – 1995 <i>Year of construction 1949 – 1995</i>	ab 1996 <i>since 1996</i>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 3 Zimmer, 60 – 80 m <sup>2</sup> , guter Wohnwert <i>Apartment in apartment blocks</i> 3 rooms, 60 – 80 m <sup>2</sup> , good residential value	5,60 – 7,90 €/m <sup>2</sup> 5.60 – 7.90 €/m <sup>2</sup>	6,00 – 8,70 €/m <sup>2</sup> 6.00 – 8.70 €/m <sup>2</sup>
Reihenhaus / Doppelhaushälfte ca. 120 m <sup>2</sup> , guter Wohnwert <i>Terraced house / semi-detached house</i> approx. 120 m <sup>2</sup> , good residential value	7,20 – 9,00 €/m <sup>2</sup> 7.20 – 9.00 €/m <sup>2</sup>	7,70 – 9,50 €/m <sup>2</sup> 7.70 – 9.50 €/m <sup>2</sup>

Bei Erstbezug sind höhere Mieten erzielbar.  
*Higher rents obtainable for first occupancy*

Quellen: Bodenrichtwerte zum 31.12.2008 des Gutachterausschusses;  
Amt für Wirtschaft, IVD Immobilienmarktforschungsinstitut

Foto: Postlofts, architekt gerhard p. wirth; Fotografie: p+p wohnbau bayern

Nürnberg – Der Immobilienmarkt 2010  
*Nuremberg – Real Estate Report 2010*

► Weitere Informationen / *Further information*  
[www.wirtschaft.nuernberg.de](http://www.wirtschaft.nuernberg.de)  
[www.gutachterausschuss.nuernberg.de](http://www.gutachterausschuss.nuernberg.de)

# 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:*



## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Office of the Land Valuation Committee

beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
*at the Department of  
Geospatial Information and Land Devision*



Unser Angebot  
*Our services*

- ▶ Verkehrswertgutachten über Immobilien  
*Market value appraisal for real estate*
- ▶ Bodenrichtwertkarten  
*Land price reference map*
- ▶ Richtwerte für Eigentumswohnungen  
*Reference purchase prices for flats*
- ▶ Grundstücksmarktberichte  
*Real estate reports*
- ▶ Bodenrichtwertauskünfte  
*Reference information on land values*

Vorsitzender des Gutachterausschusses  
*Chairman of the Land Valuation Committee*

**Frank Seidler**

Telefon *Phone* +49 911 231-4401

Mitwirkende Gutachter

*Members of Land Valuation Committee*

**Peter J. Bäuml**

**Ernst Wild**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
*Office of the Land Valuation Committee*

**Ilona Hejl**

Telefon *Phone* +49 911 231-4464

Telefax *Facsimile*: +49 911 231-4425, E-Mail: [geo3-guav@stadt.nuernberg.de](mailto:geo3-guav@stadt.nuernberg.de), Internet: [www.gutachterausschuss.nuernberg.de](http://www.gutachterausschuss.nuernberg.de)

## Stadt Nürnberg – Amt für Wirtschaft

### City of Nuremberg – Office for economic development

Das Amt für Wirtschaft – Rathaus Direkt – ist Ihr zentraler Ansprechpartner in der Stadtverwaltung zu allen wirtschaftlichen Fragen.

*This is your central point of contact with the municipal authorities on all matters relating to commerce and industry.*



Ihr Partner *Your partner*

Stadt Nürnberg, Amt für Wirtschaft  
*City of Nuremberg, Office for Economic Development*

E-Mail [wirtschaft@stadt.nuernberg.de](mailto:wirtschaft@stadt.nuernberg.de)

Internet [www.wirtschaft.nuernberg.de](http://www.wirtschaft.nuernberg.de)

Theresienstraße 9

90403 Nürnberg

Telefax *Facsimile*

+49 911 231-2762

Leiterin *Head*

**Dr. Michaela Schuhmann**

Telefon *Phone*

+49 911 231-2998

Unser Angebot

*Our services*

- ▶ Standortberatung  
*Location consultancy*
- ▶ Unterstützung bei Neuansiedlungen, bei Verlagerungen, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen  
*Support for companies setting up new plants or outlets, for relocations, modification and expansion measures*
- ▶ Vermittlung von Gewerbegrundstücken und Büroflächen  
*Finding appropriate commercial and industrial land and office space*
- ▶ Hilfe bei allen unternehmensrelevanten städtischen Verwaltungsverfahren  
*Assistance with all municipal administrative procedures of relevance to companies*

Gewerbeflächen

*Commercial and industrial land and space*

**Klaus Weth**

Telefon *Phone*

+49 911 231-3412

Büroflächen

*Office space*

**Norbert Birke**

Telefon *Phone*

+49 911 231-5792

Wirtschaftsdaten

*Business and economic data*

**Bernd Schostok**

Telefon *Phone*

+49 911 231-6260

## Amt für Stadtforschung und Statistik Municipal research and statistical department



Der statistische Informationsdienst  
der Städte Nürnberg und Fürth  
*Statistical Information Service  
Nuremberg and Fürth*

- ▶ führt das Statistische Informationssystem und das Rauminformationssystem / GIS  
*operates the statistical information system and the spatial information system / GIS*
- ▶ veröffentlicht statistische Ergebnisse in Jahres-, Quartals- und Monatsberichten  
*publishes statistical information in annual, quarterly and monthly reports*
- ▶ stellt statistische Ergebnisse, auch für Teile des Stadtgebiets, und Verzeichnisse des Raumbezugs auf Datenträgern zur Verfügung  
*provides statistical information, also for individual parts of the municipal area, and key indices of space occupancy in electronic form*
- ▶ erstellt zusammen mit dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung den Mietenspiegel  
*draws up the representative rent guidelines*



Statistische Auskünfte  
*Statistical information*

**Thomas Nirschl**

Telefon *Phone* +49 911 231-2842  
Telefax *Facsimile* +49 911 231-2844  
E-Mail [sta@stadt.nuernberg.de](mailto:sta@stadt.nuernberg.de)  
Internet [www.statistik.nuernberg.de](http://www.statistik.nuernberg.de)

## IHK – Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken Chamber of Commerce and Industry for Nuremberg and Central Franconia

SISBY – Standort-Informationen-System Bayern  
*SISBY – Site information system Bavaria*

Standortberatung und Bauleitplanung  
*Location consultancy and urban planning*

**Martina Stengel**

Telefon *Phone* +49 911 1335-452  
Telefax *Facsimile* +49 911 1335-333  
E-Mail [martina.stengel@nuernberg.ihk.de](mailto:martina.stengel@nuernberg.ihk.de)



Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

Hauptmarkt 25/27, 90403 Nürnberg  
Telefon *Phone* +49 911 1335-0  
Telefax *Facsimile* +49 911 1335-200  
Internet [www.ihk-nuernberg.de](http://www.ihk-nuernberg.de)

## Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V. German Real Estate Association IVD South



- ▶ Erstellung von Marktberichten über Wohnimmobilien in Bayern und in Nürnberg/Erlangen/Fürth  
*Drafting of market reports on residential properties in Bavaria and in Nuremberg/Erlangen/Fürth*
- ▶ Erstellung von Marktberichten über Gewerbeimmobilien in Bayern  
*Drafting of market reports on commercial and industrial properties in Bavaria*
- ▶ IVD-Preisspiegel für Bayern und Deutschland *IVD Price Levels for Bavaria and Germany*
- ▶ Auftrags-Marktforschung / Sonderauswertungen *Contract market research / Special appraisals*
- ▶ IVD Immobilienmarkt – Datensammlung für Bayern *IVD Real Estate Market Data for Bavaria*

IVD-Beirat für die Industrieregion Mittelfranken  
*IVD Committee for the  
Industrial Region of Central Franconia*

**Kurt M. Bum**

Goldbachstraße 11, 90480 Nürnberg  
Telefon *Phone* +49 911 406033  
Telefax *Facsimile* +49 911 403337

IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilien-  
marktforschung und Berufsbildung mbH  
*IVD Institute for Market Research and Training  
for the Real Estate Industry*

Geschäftsführer und Institutsleiter  
*Chief Executive Officer*

**Prof. Dr. Stephan Kippes**

Gabelsbergerstraße 36, 80333 München  
Telefon *Phone* +49 89 29 08 20-0  
Telefax *Facsimile* +49 89 22 66 23  
E-Mail [info@ivd-sued.net](mailto:info@ivd-sued.net)  
Internet [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

Titelbild: NürnbergMesse, Kongresszentrum CCN Ost | Fotografie: Heiko Stahl | Copyright: NürnbergMesse  
 Rücktitel Bild links: Cavallestro | Architekt: artur asam, att architekten | Fotografie: Marion Stephan | Copyright: Maiberg Wohnbau GmbH  
 Rücktitel Bild oben rechts: HighTech Center Nürnberg | Fotografie: Richard Klingler | Copyright: RMV GmbH  
 Rücktitel Bild unten: rechts | KV-Umschlaganlage | Fotografie: Elke Wechsler | Copyright: Hafen Nürnberg-Roth GmbH



## Impressum

Herausgeber	Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg
Konzeption	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Amt für Wirtschaft
Gestaltung	Christoph Damm, <a href="http://www.mueckadamm.de">www.mueckadamm.de</a>
Druck	Druckerei Rumpel oHG, Nürnberg
Kartografie	Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Auflage 2010/3.500 | Nürnberg – Der Immobilienmarkt 2010 | Stand: Februar 2010