



## STÄDTE - REPORT

# Nürnberg

## Büromarkt

### Flächenumsatz

Im Jahr 2016 erzielte der Büromarkt in Nürnberg einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 102.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser um rund 65 % (2015: 62.000 m<sup>2</sup>) gestiegen. Diese deutliche Steigerung ist auf eine Anmietung der GfK im Areal "Am Kohlenhof" in Nürnberg zurückzuführen.

### Mietpreisniveau

Im Berichtsjahr sind im Hinblick auf das Mietniveau weitere Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Spitzenmieten legten um über 5,5 % zu und liegen derzeit bei 15 EUR/m<sup>2</sup>. Die Mieten in den Citylagen bewegen sich mittlerweile in Bereichen um die 10,70 EUR/m<sup>2</sup> (+9 %). Auch die Cityrandlagen und Außenbezirke haben einen Mietanstieg zu verzeichnen.

### Sinkender Leerstand

Der aktuelle Leerstand beträgt derzeit rund 176.000 m<sup>2</sup>. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 195.000 m<sup>2</sup>. Gemessen am Gesamtmarkt beträgt der Leerstand ca. 5,0 % und hat sich somit weiter verringert.

### Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Während in 2015 die Fertigstellungen im Neubaubereich mit fast 80.000 m<sup>2</sup> noch deutlich über den Baugenehmigungen (ca. 25.000 m<sup>2</sup>) lagen, pendelten sich im vergangenen Jahr beide Werte auf niedrigem Niveau ein. Im Jahr 2016 stehen den rund 25.000 m<sup>2</sup> Baugenehmigungen circa 22.500 m<sup>2</sup> Fertigstellungen gegenüber. Damit nähern sich die Baugenehmigungen und Fertigstellungen an Büroflächen weiter ihren jeweiligen Zehnjahrestiefen (20.000 m<sup>2</sup>).

### Ausblick

Im Vergleich zur Landeshauptstadt München lassen sich in Nürnberg, trotz des Preisanstiegs der letzten Jahre, noch akzeptable Renditen erzielen. Somit ist davon auszugehen, dass auch zukünftig Investoren geeignete Anlagemöglichkeiten in Nürnberg nachfragen und finden werden.



Immobilien Sollmann+Zagel war beim Verkauf des Gewerbeobjektes in Wendelstein mit einer Nutzfläche von 2.981 m<sup>2</sup> vermittelnd tätig.

## Investment

### Nürnberg bleibt lukrativer B-Standort

Aufgrund der anhaltend guten wirtschaftlichen Lage in Mittelfranken und mangelnden Investitionsmöglichkeiten in A-Lagen gehört die Metropolregion Nürnberg mit Recht zu den lukrativen B-Standorten und wird bei nationalen wie internationalen Investoren immer beliebter.

### Steigendes Umsatzvolumen

Die Segmente „Mietwohnhäuser“ und „Geschäftshäuser“ verzeichnen durch eine weiterhin hohe Nachfrage weitere Steigerungen hinsichtlich des Umsatzvolumens.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2016 insgesamt 37 Transaktionen durchgeführt (+12 %) und damit ein Umsatz in Höhe von 467 Mio. EUR (+55 %) erzielt. Eine hohe Nachfrage ist auch bei den Mietwohnhäusern erkennbar. Für rund 319 Millionen Euro wechselten 166 Häuser den Besitzer – im Vorjahr waren es 167 Transaktionen. Der Umsatz stieg jedoch deutlich und lag fast 80 über dem Vorjahresniveau.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden - wie im Jahr zuvor - 29 Wohn- und Geschäftshäuser veräußert. Der Umsatz hat sich dabei auf 38 Mio. EUR nahezu halbiert, was jedoch nicht auf ein sinkendes Preisniveau, sondern auf kleinere Transaktionsobjekte zurückzuführen ist.

### Sinkende Anfangsrenditen

Einhergehend mit den teils signifikanten Preissteigerungen haben sich auch die Anfangsrenditen weiter reduziert. Die Renditen im Bereich der Wohninvestments liegen aktuell bei 4,8 % unter der Fünf-Prozent-Marke. Geschäfts- und Bürohäuser weisen eine durchschnittliche Rendite von 5,2 % - 5,6 % auf. Renditestärker sind dagegen nach wie vor SB-/Fachmärkte, sowie Investments im Logistikbereich. Eine Verzinsung von ca. 7,2 % ist in diesem Segment in der Metropolregion Nürnberg durchaus realistisch. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Renditen in Nürnberg und der Region höher ausfallen, als in den meisten DIP-Standorten.

### Wirtschaftszahlen

In der Innenstadt erwirtschafteten knapp 800 Einzelhändler auf 246.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Umsatz von über 800 Millionen Euro. Insgesamt stehen in Nürnberg 1.080.000 m<sup>2</sup> an Einzelhandelsflächen zur Verfügung, auf welchen 3.500 Einzelhändler seit Jahren konstant 3,6 Mrd. EUR Umsatz im Jahr generieren.

## Einzelhandel

### Standortkennzahlen

Das Zentrum der europäischen Metropolregion Nürnberg, die Stadt Nürnberg, hat rund 529.500 Einwohner und verzeichnet täglich über 156.000 Berufspendler. Der hohe Kaufkraftindex im Städtekonglomerat Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie Schwabach machen die Region zu einem attraktiven Standort für den Einzelhandel.

### Einzelhandelszentrum

In der Altstadt, dem Zentrum des Nürnberger Einzelhandels sind die Einzelhandelsflächen bei internationalen Filialisten und Handelskonzernen nach wie vor sehr beliebt. Zu den internationalen Vertretern gesellen sich jedoch auch lokale Einzelhändler und namhafte Mode- und Warenhäuser wie z. B. Wöhrl, Breuninger, Karstadt und Galeria Kaufhof.

### Spitzenmiete weiter gestiegen

Die Spitzenmieten im Hauptgeschäftskern um die *Breite Gasse* und *Karolinenstraße* sind mittlerweile auf 160 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen. Die übrigen Lagen stagnieren derzeit auf relativ hohem Niveau. In City B-Lagen, wie der *Kaiserstraße* oder dem *Hauptmarkt*, werden bis zu 90 EUR/m<sup>2</sup> bezahlt.

