



STÄDTE - REPORT

Nürnberg

Büromarkt

Flächenumsatz

Im Jahr 2018 erzielte der Büromarkt in Nürnberg einen Flächenumsatz von rund 68.000 m². Mit diesem Ergebnis hat sich der Umsatz des Rekordjahres 2017 (138.000 m²) halbiert und erreicht nun wieder ein für Nürnberg normales Niveau. In den vergangenen Jahren war der hohe Anteil an großflächigen Anmietungen ausschlaggebend für diese hohen Flächenumsätze.

Mietpreisniveau

Im Berichtsjahr sind im Hinblick auf das Mietniveau keine weiteren Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Spitzenmieten blieben unverändert bei derzeit 15 EUR/m². Die Mieten in den Citylagen bewegen sich weiterhin in Bereichen um die 11,50 EUR/m². Auch bei den Mieten in den Cityrandlagen und Außenbezirken kann kein weiterer Mietanstieg verzeichnet werden.

Sinkender Leerstand

Der aktuelle Leerstand beträgt derzeit rund 96.000 m². Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei ca. 113.000 m². Gemessen am Gesamtmarkt betrug der Leerstand zum Jahresende 2018 nur noch ca. 2,5 % und hat sich somit weiter verringert.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen Nichtwohngebäude

Die Werte für Baugenehmigungen waren auch im Jahr 2018 weiter rückläufig. Von 105 Baugenehmigungen im Jahr 2016, über 89 Baugenehmigungen 2017 lagen diese im Jahr 2018 nur noch bei 59. Die Quadratmeterzahl der Baugenehmigungen ging in den Jahren 2016 und 2017 entsprechend zurück. In 2018 standen den 59 Baugenehmigungen jedoch 2.442.000 m² gegenüber.

Die Fertigstellungen in diesem Segment lagen 2016 noch bei 2.179.000 m², im Jahr 2017 gingen diese auf 1.524.000 m² zurück, 2018 wurden nur noch 1.456.000 m² fertiggestellt.

Ausblick

Die in den A-Ballungsräumen weiterhin stark steigenden Preise ziehen auch in der Metropolregion Nürnberg die Preisspirale in diesem Sektor mit nach oben. Trotzdem sind hier noch moderatere Konditionen verfügbar. Im Schnitt liegen wir hier bei Anfangsrenditen zwischen 4 und 5 %. Somit bietet die Metropolregion auch zukünftig eine lukrative Alternative mit, prozentual gesehen, ähnlich positivem Entwicklungspotential.



Verkauftes Gewerbeanwesen, Wendelstein – 2.981 m² Nutzfläche

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.

Umsatzvolumen

In den Segmenten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser ist der Umsatz zu 2017 um ca. 38 % gestiegen, nur im Teilsegment Geschäftshäuser ist eine Umsatzverringerung von ca. 5,4 % zu verzeichnen.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2018 insgesamt 30 Transaktionen durchgeführt und damit ein Umsatz in Höhe von 194 Mio. EUR erzielt. Bei den Mietwohnhäusern wechselten 177 Häuser für rund 250 Millionen Euro den Besitzer – im Vorjahr waren es 140 Transaktionen. Auch der Umsatz hat sich hier mit rund 44 % zum Vorjahresniveau stark erhöht.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden – ein Gebäude weniger als im Vorjahr - 26 Wohn- und Geschäftshäuser veräußert. Der Umsatz hat sich jedoch auf 76 Mio. EUR um knapp 20 % erhöht.

Sinkende Anfangsrenditen

Weiterhin zu den anhaltenden Preissteigerungen haben sich auch die Anfangsrenditen nochmals reduziert. Die Renditen im Bereich der Wohninvestments liegen aktuell bei 3,8 bis 4,5 %. Geschäfts- und Bürohäuser weisen eine durchschnittliche Rendite von 4 - 5 % auf. Renditestärker sind dagegen nach wie vor SB-/Fachmärkte, sowie Investments im Logistikbereich. Eine Verzinsung von ca. 6,6 bis 7 % 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.

Einzelhandel

Standortkennzahlen

Das Zentrum der europäischen Metropolregion Nürnberg, die Stadt Nürnberg, hat rund 535.700 Einwohner und verzeichnet täglich über 161.000 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, Galeria Karstadt Kaufhof.

Spitzenmieten

Die Spitzenmieten im Hauptgeschäftskern um die *Breite Gasse* und *Karolinenstraße* haben sich um die 150 EUR/m² eingependelt. Die übrigen Lagen stagnieren derzeit auf relativ hohem Niveau. In City B-Lagen wie der *Kaiserstraße* oder dem *Hauptmarkt* werden bis zu 95 EUR/m² bezahlt.

Wirtschaftszahlen

In der Altstadt und der engeren Innenstadt erwirtschaften knapp 1.180 Einzelhändler auf rund 300.000 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von über 1 Milliarde Euro. Insgesamt stehen in Nürnberg ca. 1.080.000 m² an Einzelhandelsflächen zur Verfügung, auf welchen rund 3.500 Einzelhändler seit Jahren konstant ca. 3,6 Mrd. EUR Umsatz im Jahr generieren.