



## STÄDTE - REPORT

# Nürnberg

## Büromarkt

### Flächenumsatz

Im Jahr 2019 erzielte der Büromarkt in Nürnberg einen Flächenumsatz von rund 152.000 m<sup>2</sup>. Mit diesem Ergebnis wurde durch die Anmietung von ca. 42.000 m<sup>2</sup> Fläche der Stadt Nürnberg in der Projektentwicklung „The Q“ auf dem ehemaligen Quelle-Gelände ein neuer Rekordwert erzielt.

### Mietpreisniveau

Im Berichtsjahr sind im Hinblick auf das Mietniveau nur leichte Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Spitzenmieten liegen derzeit bei knapp 16 EUR/m<sup>2</sup>. Die Mieten in den Citylagen bewegen sich um die 12,00 EUR/m<sup>2</sup>. Auch bei den Mieten in den Cityrandlagen und Außenbezirken kann nur ein leichter Mietanstieg verzeichnet werden.

### Sinkender Leerstand

Der aktuelle Leerstand liegt bei ca. 2,3 % des Büroflächenbestandes und hat sich somit zum Vorjahr um weitere 0,2 % verringert.

### Baugenehmigungen und Fertigstellungen Nichtwohngebäude

Im Jahr 2019 wurden in Nürnberg 99 Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude mit einer Quadratmeterzahl von 2.094.000 m<sup>2</sup> erteilt.

Die Fertigstellungen in diesem Segment lagen 2017 noch bei 1.524.000 m<sup>2</sup>, im Jahr 2018 gingen diese auf 1.456.000 m<sup>2</sup> zurück, 2019 wurden nur noch 992.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt.

### 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 4,5 %. Somit bietet die Metropolregion auch zukünftig eine lukrative Alternative mit, prozentual gesehen, ähnlich positivem Entwicklungspotential.



Verkauftes Gewerbeanwesen, Nürnberg – 5.114 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
© Immobilien Sollmann+Zagel GmbH

## 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 2019 im Vergleich zu 2018 um ca. 6,5 % leicht gestiegen, im Teilsegment Geschäftshäuser konnte eine enorme Umsatzsteigerung über 400 % verzeichnet werden.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2019 insgesamt 32 Transaktionen durchgeführt und damit ein Umsatz in Höhe von 430 Mio. EUR erzielt. Bei den Mietwohnhäusern wechselten 173 Häuser für rund 302 Millionen Euro den Besitzer – im Vorjahr waren es 176 Transaktionen. Auch der Umsatz hat sich hier mit rund 21 % zum Vorjahresniveau erhöht.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden 27 Wohn- und Geschäftshäuser – ein Gebäude mehr als im Vorjahr - veräußert. Der Umsatz hat sich jedoch auf 44 Mio. EUR um rund 43 % verringert.

### Sinkende Anfangsrenditen

Weiterhin zu den anhaltenden Preissteigerungen haben sich auch die Anfangsrenditen nochmals, jedoch nur geringfügig, reduziert. Die Renditen im Bereich der Wohninvestments liegen aktuell bei 3,7 % 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 536.000 Einwohner und verzeichnet täglich über 162.000 Berufspendler. Der hohe Kaufkraftindex im Städtetkonglomerat 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> bezahlt.

### Wirtschaftszahlen

In der Altstadt und der engeren Innenstadt erwirtschaften knapp 1.180 Einzelhändler auf rund 300.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Umsatz von über 1 Milliarde Euro. Insgesamt stehen in Nürnberg ca. 1.080.000 m<sup>2</sup> an Einzelhandelsflächen zur Verfügung, auf welchen rund 3.500 Einzelhändler seit Jahren konstant ca. 3,6 Mrd. EUR Umsatz im Jahr generieren.