

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. Dies auch im Jahr 2020, welches von Pandemieeinschränkungen geprägt war.

Umsatzvolumen

In den Segmenten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser ist der Gesamtumsatz zu 2020 um ca. 11,2 % zurückgegangen, wobei im Teilsegment Mehrfamilienhäuser eine Umsatzsteigerung von ca. 11 % verzeichnet werden kann und der Umsatzrückgang bei den WGH und reinen Geschäftshäusern zu finden ist.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2019 insgesamt 32 Transaktionen durchgeführt, in 2020 waren es nur 12. Bei den Mietwohnhäusern wechselten 193 Häuser für rund 587 Millionen Euro den Besitzer – im Vorjahr waren es 177 Transaktionen für ca. 310 Millionen Euro.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden 16 Wohn- und Geschäftshäuser veräußert – 12 Gebäude weniger als im Vorjahr. Auch der Umsatz hat sich um ca. 27 Millionen Euro 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 3,5 % bis 4,0 %. Geschäfts- und Bürohäuser weisen eine durchschnittliche Rendite von 4 % – 4,8 % auf. Renditestärker sind dagegen nach wie vor SB-/Fachmärkte, sowie Investments im Logistikbereich. Eine Verzinsung von ca. 5,8 % bis 6,8 % 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 530.000 Einwohner und verzeichnet täglich über knapp 163.000 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 auf einem hohen Niveau eingependelt, vereinzelt sind hier Mieten von bis zu 150 EUR/m² möglich. 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. Der Einfluss der COVID-19 Pandemie auf das Mietpreisniveau ist aus den erfassten Daten derzeit nicht ableitbar bzw. noch nicht abschließend abschätzbar und spiegelt sich daher nicht in den aufgeführten Werten wider.

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.

* Zahlen aus 2019 übernommen. Belastbare Zahlen aus den Lock Down Zeiten (Einschränkungen) liegen noch nicht vor.