



STÄDTE - REPORT

Nürnberg

Büromarkt

Flächenumsatz

Im Jahr 2022 erzielte der Büromarkt in Nürnberg einen Flächenumsatz von rund 118.000 m², das entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von ca. 7,5 %.

Mietpreisniveau

Die Spitzenmiete stieg im Jahr 2022 auf 17,50 EUR/m² an, welche aus der anhaltend starken Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen resultiert.

Die Durchschnittsmiete liegt Ende 2022 bei ca. 12,50 EUR/m², was keine große Veränderung zum Vorjahr mit 12,45 EUR/m² zeigt.

Steigender Leerstand

Die Leerstandsquote lag zum 31. Dezember 2022 bei ca. 5,5 %, was einem Volumen von ca. 225.400 m² entspricht.

Fertigstellungen Büroflächen

Im Jahr 2022 wurden in Nürnberg ca. 55.000 m² Büroflächen fertiggestellt. 171.000 m² befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch im Bau, weitere Bauprojekte befinden sich noch in der Planung.

Ausblick

In den A-Ballungsräumen steigen die Preise weiterhin und ziehen auch in der Metropolregion Nürnberg den Preisindex in diesem Sektor mit nach oben. Trotzdem sind hier noch moderatere Konditionen verfügbar. Im Schnitt liegen die Anfangsrenditen zwischen 4,2 % und

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



©stock.adobe.com, Dan Race

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 kann ein Anstieg des Gesamtumsatzes zu 2021 um ca. 30,6 % verzeichnet werden, wobei in beiden Teilsegmenten der Umsatz gestiegen ist. Bei den reinen Geschäftshäusern ist der Umsatz zu 2021 um ca. 8 % zurückgegangen.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2021 insgesamt 15 Transaktionen mit einem Umsatz 74 Millionen Euro durchgeführt, 2022 waren es nur 10 Objekte mit einem Rückgang des Umsatzes auf 68 Millionen Euro. Bei den Mietwohnhäusern wechselten 161 Häuser für rund 625 Millionen Euro den Besitzer – im Vorjahr waren es 209 Transaktionen für ca. 484 Millionen Euro.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurde die gleiche Anzahl an Wohn- und Geschäftshäusern wie im Vorjahr veräußert – 13. Der Umsatz 2022 lag bei 32 Millionen Euro zu 19 Millionen Euro im Jahr 2021.

Sinkende Anfangsrenditen

Zu den anhaltenden Preissteigerungen haben sich die Anfangsrenditen erhöht. Die Renditen im Bereich der Wohninvestments liegen aktuell bei 4,2 % bis 4,5 %. Geschäfts- und Bürohäuser weisen eine durchschnittliche Rendite von 4,8 % – 5,2 % 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 541.000 Einwohner und verzeichnet täglich knapp über 167.000 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 u. v. m.

Spitzenmieten

Die Spitzenmieten im Hauptgeschäftskern um die *Breite Gasse* und *Karolinenstraße* haben sich um einen Mittelwert von rund 120 EUR/m² eingependelt. In City B-Lagen sind auch hier gewisse rückläufige Tendenzen erkennbar, sodass sich in den B-Lagen wie *Kaiserstraße* oder dem *Hauptmarkt* die Miethöhe auf eher 70 EUR/m² bis 80 EUR/m² reduziert hat.

In Zukunft mit hohem Interesse zu verfolgen sind sicherlich nicht nur die Auswirkungen der Pandemie, sondern auch das erkennbar geänderte Einkaufsverhalten der Konsumenten. Hier sorgt der Online-Handel durchaus für Veränderungen, die zukünftig den Markt für City Einkaufsmeilen auch langfristig beeinflussen werden.

Wirtschaftszahlen

In der Altstadt und der engeren Innenstadt erwirtschaften rund 1.180 Einzelhändler auf rund 300.000 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von über 1 Milliarde Euro. Insgesamt stehen in Nürnberg ca. 1.081.000 m² an Einzelhandelsflächen zur Verfügung, auf welchen rund 3.500 Einzelhändler im Jahr 2021 einen Umsatz von 3,5 Mrd. EUR Umsatz im Jahr generiert haben.

