



## STÄDTE - REPORT

# Nürnberg

## Büromarkt

### Flächenumsatz

Die Umsatzgröße im Büromarkt verläuft nahezu proportional zu der Entwicklung des Flächenumsatzes. Im Jahr 2015 erzielte der Büromarkt in Nürnberg einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 62.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser um rund 3,3 % (2014: 60.000 m<sup>2</sup>) gestiegen und ist somit als stabil zu bewerten.

Mit der Umsatzdynamik, die in den 15 DIP-Märkten im Mittel bei 3,3% liegt, konnte Nürnberg nicht Schritt halten. In dieser Region lag die Büroflächenabsatzquote bei 1,7 %.

### Mietpreinsniveau

Im Berichtsjahr konnten im Hinblick auf das Mietniveau keine großen Veränderungen ausgemacht werden. Die Spitzenmieten legten um moderate 1,4 % zu und liegen derzeit bei 14,20 EUR/m<sup>2</sup>. Die Mieten in den Citylagen bleiben unverändert bei 9,80 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Cityrandlagen und Außenbezirke sind als stabil zu bewerten.

### Sinkender Leerstand

Im Jahresverlauf 2015 war in allen DIP-Märkten eine hohe Dynamik beim Leerstandsabbau zu verzeichnen. Nürnberg lag mit 19 % jedoch deutlich über dem Durchschnitt (14%) und musste sich nur den Städten München und Berlin (20%) geschlagen geben. Einem Leerstand von 195.000 m<sup>2</sup> in 2015 stehen rund 240.000 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2014 gegenüber. Gemessen am Gesamtmarkt beträgt der Leerstand ca. 5,5 % und liegt somit unter dem Mittelwert der analysierten DIP-Märkte (6,6%). Während sich im Jahr 2014 die Baugenehmigungen und Fertigstellungen nahezu die Waage hielten (ca. 50.000 m<sup>2</sup>), wich dieser Wert im vergangenen Jahr

stark voneinander ab. Die erteilten Baugenehmigungen - ca. 25.000 m<sup>2</sup> - näherten sich dem Zehnjahrestief (20.000 m<sup>2</sup>). Im Gegenteil zu den Baugenehmigungen markierten die Fertigstellungen an Büroflächen mit fast 80.000 m<sup>2</sup> ein neues Zehnjahreshoch.

### Ausblick

Aufgrund der weiterhin anhaltenden Wachstumsorientierung der deutschen Wirtschaft ist auch in 2016 von einem steigenden Nachfrageniveau auszugehen. Durch Angebotsverknappung hinsichtlich nachfragegerechter moderner Flächen setzt sich der Druck auf das Mietniveau weiter fort und resultiert in weiteren Steigerungspotentialen.



IMMOBILIEN SOLLMANN+ZAGEL war bei dem Verkauf des voll vermieteten Büro- und Geschäftshauses an der Schanzäckerstraße mit einer Mietfläche von rd. 2.338 m<sup>2</sup> BGF vermittelnd tätig.

# Investment

## Lukrativer B-Standort

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage 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.

## Anziehen des Preisniveaus

Die Segmente Mietwohnhäuser sowie Geschäftshäuser verzeichnen durch die hohe Nachfrage deutliche Steigerungen hinsichtlich des Transaktions- und Umsatzvolumens.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2015 insgesamt 33 Transaktionen durchgeführt (+10%) und damit ein Umsatz in Höhe von 301 Mio. EUR (+68%) erzielt. Eine hohe Nachfrage ist auch bei den Mietwohnhäusern erkennbar. Für rund 178 Millionen Euro wechselten 167 Häuser den Besitzer und erreichten somit fast das Zehnjahreshoch aus dem Jahr 2005 mit 182 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer nahezu proportionalen Steigerung von ca. 18%.

Auch wenn im abgelaufenen Berichtsjahr mit 29 Einheiten weniger Wohn- und Geschäftshäuser (-12%) veräußert wurden, ist der Umsatz um 26% auf nunmehr 73 Mio. EUR angewachsen.

## Sinkende Anfangsrenditen

Einhergehend mit den teils signifikanten Preissteigerungen haben sich auch die Anfangsrenditen weiter reduziert. Die Renditen im Bereich der Wohninvestments liegen mittlerweile mit 4,9% unter der Fünf-Prozent-Marke. Geschäfts- und Bürohäuser weisen durchschnittlich eine Rendite von 5,3 - 5,7% auf. Renditestärker sind dagegen SB-/Fachmärkte, sowie Investments im Logistikbereich. Eine Verzinsung von ca. 7,5 % ist 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.



Dieses Mehrfamilienhaus mit rd. 1.454 m<sup>2</sup> BGF verteilt auf 23 Wohneinheiten und einen Gewerbeanteil konnte zu Beginn des Jahres 2016 erfolgreich durch IMMOBILIEN SOLLMANN+ZAGEL vermittelt werden.

# Einzelhandel

## Standortkennzahlen

Das Zentrum der europäischen Metropolregion Nürnberg, die Stadt Nürnberg, hat rund 527.00 Einwohner und verzeichnet täglich über 140.000 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.

## Anziehen der Mieten in B-Lagen

Während die Mieten im Hauptgeschäftskern um die Breite Gasse und Karolinenstraße auf hohem Niveau bei 140 EUR/m<sup>2</sup> stagnieren, sind deutliche Steigerungen in den übrigen Lagen zu verzeichnen. In City B-Lagen wie der Kaiserstraße oder dem Hauptmarkt wurden bis zu 90 EUR/m<sup>2</sup> bezahlt.

## 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.