



STÄDTE - REPORT

Nürnberg

Büromarkt

Flächenumsatz

Im Jahr 2017 erzielte der Büromarkt in Nürnberg einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 138.000 m². Dieses positive Ergebnis hat nur knapp das des Rekordjahres 2016 verfehlt. Der Umsatz gegenüber dem Vorjahr ist um fast 3 % (2016: 142.000 m²) gesunken. Wie im Vorjahr war auch 2017 der hohe Anteil an großflächigen Anmietungen ausschlaggebend für dieses vermietungsreiche Jahr.

Mietpreisniveau

Im Berichtsjahr sind im Hinblick auf das Mietniveau weitere leichte Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Spitzenmieten blieben unverändert bei derzeit 15 EUR/m². Die Mieten in den Citylagen bewegen sich mittlerweile in Bereichen um die 11,50 EUR/m² (+7,5 %). Auch die Cityrandlagen und Außenbezirke haben einen Mietanstieg zu verzeichnen.

Sinkender Leerstand

Der aktuelle Leerstand beträgt derzeit rund 113.000 m². Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 176.000 m². Gemessen am Gesamtmarkt betrug der Leerstand zum Jahresende 2017 nur noch ca. 2,9 % und hat sich somit weiter drastisch verringert.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Die rückläufigen Werte der Fertigstellungen im Neubaubereich im Jahr 2016 blieben im Jahr 2017 weitgehend unverändert. Beide Werte, Baugenehmigungen und Fertigstellungen, pendelten sich auch 2017 auf niedrigem Niveau ein. Im Jahr 2017 steht den rund 22.500 m² Baugenehmigungen circa die gleiche Zahl an Fertigstellungen gegenüber. Damit nähern sich die Baugenehmigungen und Fertigstellungen an Büroflächen weiter ihren jeweiligen Zehnjahrestiefen (20.000 m² an).

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 4,5 und 5,2 %. Somit bietet die Metropolregion auch zukünftig eine lukrative Alternative mit, prozentual gesehen, ähnlich positivem Entwicklungspotential.

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 Mietwohnhäuser und Geschäftshäuser ist der Umsatz von 2016 etwas gesunken, eine stärkere Verringerung ist bei den Wohn- und Geschäftshäusern zu verzeichnen.

Im Bereich der Geschäftshäuser wurden im Jahr 2017 insgesamt 30 Transaktionen durchgeführt (-19 %) und damit ein Umsatz in Höhe von 203 Mio. EUR (-43 %) erzielt. Bei den Mietwohnhäusern wechselten 140 Häuser für rund 175 Millionen Euro den Besitzer – im Vorjahre waren es 166 Transaktionen. Auch der Umsatz hat sich hier mit rund 45 % zum Vorjahresniveau stark verringert.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden – etwas mehr als im Vorjahr - 33 Wohn- und Geschäftshäuser veräußert. Der Umsatz hat sich hierbei auf 63 Mio. EUR um knapp 65 % erhöht.

Sinkende Anfangsrenditen

Weiterhin zu den anhaltenden Preissteigerungen haben sich auch die Anfangsrenditen nochmals reduziert. Die Renditen im Bereich der Wohninvestments liegen aktuell bei 4,3 bis 4,5 %. Geschäfts- und Bürohäuser weisen eine durchschnittliche Rendite von 4,6 - 5,2 % 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 531.000 Einwohner und verzeichnet täglich über 156.000 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. Wöhrle, Breuninger, Karstadt und Galeria Kaufhof.

Spitzenmiete weiter gestiegen

Die Spitzenmieten im Hauptgeschäftskern um die *Breite Gasse* und *Karolinenstraße* haben sich um die 150 - 160 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 (+ 5%) 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 3,6 Mrd. EUR Umsatz im Jahr generieren.