

Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg

Sachverhaltsdarstellung:

Der vorliegende Bericht knüpft an den Bericht zum Investmentmarkt Nürnberg in der Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit am 21.03.2018 an. Er aktualisiert und erweitert diesen um allgemeine Ausführungen zum Immobilienstandort Nürnberg sowie zu den Hintergründen der Entwicklungen auf dem Immobilien- und Investmentmarkt.

1. Starker Nachfrageüberhang auf dem Nürnberger Immobilienmarkt

Nürnberg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem hochattraktiven Immobilien- und Investmentstandort entwickelt, der für viele Eigennutzer und Projektentwickler eine interessante Alternative zu den sog. A-Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart darstellt¹. In allen immobilienwirtschaftlichen Teilmärkten übersteigt inzwischen die Nachfrage das Angebot.

Büro

Insbesondere der Markt für Büroimmobilien hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die Leerstandsquote sank auf ein historisch niedriges Niveau und entspricht heute – unter Berücksichtigung der natürlichen Fluktuationsreserve – quasi Vollvermietung. Die starke Nachfrage bei gleichzeitigem Flächenmangel schlug sich auch im Mietpreinsniveau nieder, das 2018 neue Spitzenwerte erreichte. Der Flächenumsatz ging 2018 gegenüber dem Vorjahr zwar leicht zurück, liegt aber weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und mehr als doppelt so hoch wie 2014. Zurückzuführen ist der leichte Umsatzrückgang in erster Linie auf fehlendes bzw. zu geringes Angebot.

Kennzahlen zum Büroimmobilienmarkt:

	2018	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	138.000 m ²	- 17,0 %
Spitzenmiete	16,10 €/m ²	+ 11,4 %
Durchschnittsmiete	11,10 €/m ²	+ 1,4 %
Leerstandsquote	2,9 %	- 33,3 %
Flächenbestand	ca. 3.827.000 m ²	+ 0,05 %

Einzelhandel

Im Bereich Einzelhandel unterstreichen hohe Frequenzen, ein hoher Filialisierungsgrad (Zeichen für die Attraktivität eines Standorts für national oder international agierende Einzelhandelsunternehmen) und oft noch langfristige Neuvermietungen die Stärke der Nürnberger Innenstadt und führen auch hier zu einem Nachfrageüberhang. Dieser spiegelt sich in relativ hohen Mietpreisen wider, die in Top-Lagen bei ca. 130 – 150 Euro je Quadratmeter liegen.

Industrie & Logistik

Die starke Nachfrage nach Logistikflächen ist ungebrochen. Auch im Bereich des produzierenden Gewerbe steigt der Flächenbedarf als Folge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Die Nachfrage trifft jedoch auf ein insgesamt sehr geringes, geeignetes

¹ Die Einteilung in A- und B-Standorte orientiert sich v.a. an der nationalen und internationalen Bedeutung des jeweiligen Standorts, an Bevölkerungsgröße, Marktvolumen und Umsatz.

Angebot. Dies führt dazu, dass die Mietpreissteigerungen im Industrie- und Logistikbereich im Vergleich zu anderen gewerblichen Assetklassen überdurchschnittlich stark ausfallen.

2. Dynamischer Investmentstandort

Als Investmentstandort geriet Nürnberg in den letzten Jahren zunehmend in den Blick nationaler und internationaler Akteure. Zwischen 2014 und 2017 verdoppelte sich das Transaktionsvolumen für Investment-Immobilien, 2017 überschritt es erstmals die Milliardengrenze.

Auch 2018 zeigte sich der Investmentmarkt mit einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von etwas mehr als einer Milliarde Euro sehr dynamisch. Der geringfügige Rückgang gegenüber dem Vorjahr erklärt sich in erster Linie aus dem fehlenden Angebot.

Infolge der gestiegenen Kaufpreise sind die erzielbaren Renditen auch in Nürnberg in allen Assetklassen rückläufig; bei Büroimmobilien, auf die knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel, sank die Durchschnittsrendite 2018 sogar erstmals unter 5%.

	2018
Transaktionsvolumen	1,009 Mrd. €
Ø Rendite Büro	4,9 %
Ø Rendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1a-Lage)	4,1 %
Ø Rendite Industrie & Logistik	6,0 %
Ø Rendite Wohnen	4,1 %

3. Was macht Nürnberg für Projektentwickler und Investoren attraktiv?

Die ausgezeichneten Analyseergebnisse belegen die hohe und weiter steigende Attraktivität Nürnbergs als Immobilien- und Investmentstandort. Die Preissteigerungen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt, speziell auf dem Büroimmobilienmarkt, sind Ausdruck des kontinuierlich steigenden Nachfrage nach modernen Büro- und Gewerbeflächen in attraktiven Lagen.

Neben der quantitativen Zunahme der Nachfrage hat sich auch der Radius der Nachfrager sowohl nach Büroflächen als auch nach Investmentoptionen vergrößert. Während es sich beim Nürnberger Immobilienmarkt in der Vergangenheit um einen überwiegend endogenen Markt handelte, ist speziell der Bürostandort Nürnberg in der jüngsten Zeit vermehrt ins Blickfeld von Investoren, Projektentwicklern und Unternehmen aus anderen Regionen wie z.B. München gerückt. Verantwortlich hierfür sind zum einen die weitgehend leergekauften Märkte in den sog. A-Immobilienstandorten (z.B. München, Stuttgart, Frankfurt a.M.), die den Blick auf Nürnberg als Alternativstandort lenken. Trotz spürbarer Preissteigerungen auch in Nürnberg liegt das Mietniveau für Büroflächen weiterhin deutlich unter dem Niveau beispielsweise Münchens oder Frankfurts a.M. (München: Spitzenmiete ca. 39 Euro, Durchschnittsmiete rd. 19 Euro). Investoren wiederum können in Nürnberg noch immer deutlich höhere Renditen erzielen als in den A-Standorten (z.B. Spitzenrendite München 2,9%).

Nürnberg profitiert als Immobilien- und Investmentstandort jedoch nicht nur von der Überhitzung der Märkte in den sog. A-Immobilienstandorten. Vielmehr hat Nürnberg aus sich selbst heraus eine hohe Attraktivität als Unternehmens- und Investmentstandort erreicht. Eine stabile und zukunftsgerichtete Wirtschaftsstruktur mit einem ausgewogenen Branchen- und Unternehmensmix und Kernkompetenzen in allen wichtigen Zukunftsfeldern macht Nürnberg für Investoren und Projektentwickler interessant.

Ein hohes Interesse institutioneller Investoren an einem Standort wirkt sich grundsätzlich positiv auf das weitere Investitionsgeschehen und damit auf die Attraktivität eines Standortes aus: Ein starker Markt mit hoher Nachfrage und niedrigen Leerstandsquoten reduziert das Investitionsrisiko; das wiederum wirkt belebend auf die Investitionstätigkeiten: Nur mit einer hinreichenden Nachfrage im Hintergrund wagen Investoren und Projektentwickler die Realisierung auch von hochwertigen und innovativen Projekten jenseits der „Standardlösungen“ sowie von spekulativen Bauten ohne oder mit nur einer geringen Vorvermietungsquote (z.B. Tafelhof Palais, „The Q“). Spekulativ gebaute Objekte wiederum sind Voraussetzung, um Unternehmen auch sehr kurzfristig attraktive (Büro-)Flächen anbieten zu können.

Aber: Investoren und Projektentwickler benötigen ein Umfeld, das Investitionen befördert und Hemmnisse möglichst weitgehend beseitigt. Damit stehen die Anforderungen von Investoren und Projektentwicklern vielfach im Gegensatz zur aktuellen Situation. Langwierige und zunehmend komplexe Genehmigungsverfahren mit immer neuen Auflagen konterkarieren in vielen Fällen das grundsätzliche Investitionsinteresse in den Standort Nürnberg.

4. Maßnahmen des Wirtschaftsreferates zur Steigerung der Attraktivität Nürnbergs als Immobilien- und Investmentstandort

Erhöhung der Markttransparenz

Maßgebliche Grundlage für die Entscheidung, an einem Standort neue Projekte zu realisieren bzw. in Immobilien zu investieren, sind die zu diesem Standort verfügbaren Zahlen und Fakten. Speziell überregionale und internationale Projektentwickler und Investoren engagieren sich i.d.R. nur in transparenten Märkten, für die alle entscheidungsrelevanten Zahlen leicht zugänglich sind und die so eine verlässliche Risikoabschätzung erlauben. Maßnahmen zur Erhöhung der Markttransparenz sind daher direkt investitionsfördernde Aktivitäten.

A-Immobilienstandorte stehen permanent im Fokus der großen Research-Unternehmen. Zu diesen Standorten existiert eine Vielzahl stetig aktualisierter Berichte über das Marktgeschehen insgesamt und über die einzelnen immobilienwirtschaftlichen Teilmärkte. Demgegenüber finden B- und C-Immobilienstandorte in den Untersuchungen der Research-Unternehmen meist keine oder nur geringe Berücksichtigung.

Zwar haben in den letzten Jahren einige Research-Unternehmen die Attraktivität des Immobilienstandortes Nürnberg erkannt und zu einzelnen Teilmärkten aussagekräftige Publikationen herausgegeben. Dennoch wird mit diesen Berichten noch nicht das Niveau an Markttransparenz erreicht, das in den A-Immobilienstandorten vorherrscht.

Das Wirtschaftsreferat erweitert daher kontinuierlich das Angebot an eigenen Publikationen zum Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg. Seit 2018 wird jährlich der Marktbericht Investment herausgegeben, der das Investitionsgeschehen auf dem Nürnberger Immobilienmarkt umfassend beleuchtet. 2019 wurde der seit vielen Jahren bestehende ImmobilienReport Nürnberg grundlegend überarbeitet und erweitert. Er bietet nun ein Kompendium aller relevanten Zahlen sowie ausgewählte Projektbeispiele zu den verschiedenen Assetklassen. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Broschüre „Büro- und Gewerbeimmobilien“, die Eigennutzern, Projektentwicklern und Investoren aktuelle Optionen bei Gewerbeflächen und -objekten aufzeigt. Alle Publikationen werden sehr stark nachgefragt.

Des Weiteren steht das Wirtschaftsreferat kontinuierlich mit Projektentwicklern und Investoren im Kontakt, um Projekt- und Investmentoptionen in Nürnberg zu präsentieren. Die o.g. Publikationen stellen hierfür eine wichtige Grundlage dar.

Messen

B-Immobilienstandorte stehen trotz ausgezeichneter Rahmenbedingungen typischerweise nicht primär im Fokus nationaler und speziell internationaler Projektentwickler und Investoren. Um dieser unterdurchschnittlichen Sichtbarkeit entgegenzuwirken und Nürnberg fest auf der mentalen Landkarte der immobilienwirtschaftlichen Akteure zu verankern, präsentiert das Wirtschaftsreferat die Stadt Nürnberg seit Jahren kontinuierlich auf den wichtigsten nationalen und internationalen Gewerbeimmobilienmessen, der Expo Real in München und der MIPIM (Marché International des Professionnels de l'immobilier) in Cannes. Auf der Expo Real organisiert die Wirtschaftsförderung Nürnberg als Geschäftsstelle des Forums Wirtschaft und Infrastruktur der Metropolregion den Messeauftritt der Metropolregion Nürnberg. In Cannes präsentiert sich Nürnberg mit anderen deutschen B-Städten erfolgreich auf dem Gemeinschaftsstand der „German Cities“.

Die Messen bieten eine hervorragende Gelegenheit, die Attraktivität des Immobilien- und Investmentstandorts Nürnberg in einer Vielzahl von Gesprächen vorzustellen. Die Messeauftritte der Stadt Nürnberg sind stets gut frequentiert.

Masterplan Gewerbeflächen

Ein breites Portfolio an verfügbaren Gewerbeflächen und die Attraktivität der Gewerbegebiete sind wesentliche Grundlagen, damit Projektentwicklungen überhaupt realisiert werden (können). Mit dem Masterplan Gewerbeflächen, der Ende 2019 vorliegen wird, werden die Weichen dafür gestellt, dass auch in Zukunft noch attraktive Flächen für gewerbliche Entwicklungsprojekte verfügbar sind.

Neben der Mobilisierung der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen ist hierfür insbesondere die Optimierung und in der Konsequenz die langfristige Sicherung der wichtigen bestehenden Gewerbegebiete erforderlich. Gerade die gewerblichen Bestandsgebiete stellen angesichts der Endlichkeit der Potenzialflächen die wichtigste Flächenreserve für künftige Entwicklungen dar, sowohl durch Nutzung noch unbebauter Grundstücke als auch durch Nachverdichtungs- und Nachnutzungsmaßnahmen.

Bestehende Gewerbegebiete stellen aber nur dann für Projektentwickler eine interessante Option dar, wenn die Gebiete hinreichend attraktiv sind, sodass von einer problemlosen Vermarktung der Objekte ausgegangen werden kann. Auch für Investoren ist neben der Lage auch das Umfeld eines Objektes von großer Bedeutung für die Investitionsentscheidung. Entsprechende Maßnahmen zur Qualifizierung und Aufwertung der gewerblichen Bestandsgebiete dienen daher nicht nur den bereits in den Gebieten ansässigen Unternehmen, sondern stärken auch den Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg, indem sie innovative Projektentwickler und Investoren mit zukunftsweisenden Konzepten und Ideen anlocken.

Die Optimierung der bestehenden Gewerbegebiete ist zentrales Anliegen des Masterplans Gewerbeflächen. Einzelne diesbezügliche Maßnahmen werden bereits heute vom Wirtschaftsreferat umgesetzt, z.B. eine Strukturuntersuchung zum Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw., die Durchführung von Gewerbegebeitskonferenzen sowie die Förderung des Breitbandausbaus.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.