

Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2022

Sachverhaltsdarstellung:

Im Februar 2022 wurde der neue Marktbericht Immobilieninvestments Nürnbergs 2022, eine Publikation des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats, veröffentlicht. Die Daten des Berichts wurden von Küspert & Küspert Immobilienberatung erhoben, sie beziehen sich auf das Jahr 2021. Der Bericht kann auf der Webseite der Wirtschaftsförderung Nürnberg heruntergeladen werden

(https://www.nuernberg.de/imperia/md/wirtschaft/dokumente/2022/mb_nuernberg_investment_2022_d_web.pdf).

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro im Jahr 2021 hat Nürnberg abermals seine Spitzenstellung unter den B-Immobilienstandorten in Deutschland bestätigt. Das erreichte Umsatzvolumen lag zwar etwa um ein Zehntel unter dem Vorjahreswert, es befand sich jedoch immer noch über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	868	1.079	1.009	2.116	1.563	1.393

Angesichts der massiven Einschränkungen und Unwägbarkeiten, die die Corona-Krise für die Wirtschaft mit sich brachte (und nach wie vor mit sich bringt), verdeutlicht das hohe Transaktionsvolumen, wie attraktiv der Immobilienstandort Nürnberg für institutionelle Anleger ist. Entscheidend ist, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Investoren und Entwickler in Nürnberg vorfinden, hervorragend sind.

Der Bericht zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Marktsegmenten Büro, Wohnen, Grundstücke, Industrie & Logistik, Einzelhandel und Hotel auf und betrachtet sie im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

1. Entwicklungen in den Marktsegmenten

Wohnen

Stärkste Assetklasse im Jahr 2021 bildete das Wohnsegment. 525 Mio. Euro, etwa 38% des gesamten Transaktionsvolumens von 1,4 Mrd. Euro, wurden hier umgesetzt. Dies spiegelt den deutlichen Nachfrageüberhang wider, der nach wie vor auf dem Mietwohnungsmarkt in Nürnberg besteht. Für institutionelle Anleger bildet er einen starken Anreiz zu investieren.

Nach den sehr hohen Bevölkerungszuwächsen in den Jahren bis 2019 – beeinflusst durch positive Wanderungssalden aus dem Ausland – ist seit 2020 zwar ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die hohen Zuwächse der vergangenen Jahre sorgen aber weiterhin für eine anhaltend hohe Dynamik am Markt. Unter den 530.222 Einwohnerinnen und Einwohnern Nürnbergs (12/2021) sowie allen Zuzugswilligen besteht nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Büro

Im Bürosegment wurde deutlich weniger investiert, was auf das fehlende Angebot an Investmentobjekten und das Ausbleiben einzelner großer Transaktionen zurückzuführen war. Das Volumen aller Bürodeals im Jahr 2021 umfasste 286 Mio. Euro.

Grundsätzlich ist eine hohe Nachfrage nach modernen, hochwertigen Büroobjekten aber nach wie vor gegeben. Dies gilt ebenso für den Vermietungsmarkt: So sind neue Objekte in der Regel bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet, während bei älteren Objekten der Leerstand wächst. Zunehmend wichtige Anforderungen an Büroimmobilien bilden Aspekte

der Nachhaltigkeit, der Repräsentativität und urbanen Einbindung sowie Möglichkeiten für hochflexible Raumnutzungen, wie sie etwa im Rahmen folgender Neubauprojekte aufgegriffen werden:

- NOHO, Antalyastraße: Büro-Campus mit Fokus auf das New Work-Konzept
- IKON, Kohlenhof: 17-geschossiger Büroturm in herausragender Architektur
- UmweltHaus, Nordwestring: Zentrale der UmweltBank als ökologisches Vorzeigemodell
- The ONE, Neue Mitte Thon: Büroturm als integraler Bestandteil eines entstehenden Stadtteilzentrums

Industrie & Logistik

Im Segment Industrie & Logistik zeichnete sich ein ähnliches Bild: Einer stark begrenzten Anzahl an Investmentobjekten stand weiter eine hohe Nachfrage gegenüber. Hintergrund bilden die rasanten Entwicklungen im Onlinehandel, die den Bedarf an effizienten Logistiklösungen auf allen Ebenen der Lieferkette wachsen lassen. Bedarf an modernen Lager- und Fertigungshallen ergibt sich auch durch zunehmende Bestrebungen von Produktionsbetrieben, Wertschöpfungsketten durch Strukturen vor Ort zu festigen.

Im Segment Industrie & Logistik wurden im Jahr 2021 Investitionen von 35 Mio. Euro getätigt.

Einzelhandelsimmobilien und Hotels

Die Nachfrage nach Hotelobjekten blieb coronabedingt auch im Jahr 2021 sehr schwach. Wie im Vorjahr belief sich das Transaktionsvolumen auf unter 10 Mio. Euro.

Auch auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien herrschte Zurückhaltung. Einzig im Nahversorgungsbereich zeichnete sich eine gewisse Dynamik ab. Das Transaktionsvolumen im Retailsegment belief sich auf insgesamt 98 Mio. Euro.

Grundstücke

Aufgrund des Mangels an gefragten Investmentobjekten in den Assetklassen Büro und Industrie & Logistik sind im Jahr 2021 vermehrt unbebaute Flächen in den Fokus vieler Marktakteure gerückt. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich hier eine Verdreifachung des Transaktionsvolumens auf 441 Mio. Euro.

Diese Entwicklung spiegelt das verstärkte Engagement von Projektentwicklern und Bauträgern wider, das 2021 auf dem Nürnberger Immobilien-Investmentmarkt zu beobachten war. Mit einem Marktanteil von ca. 43% dominierte diese Akteursgruppe die Käuferseite, während rein anlageorientierte Akteure, wie z.B. Fonds, bei Neuinvestitionen eine geringere Rolle spielten.

Käufergruppen	2021
Projektentwickler, Bauträger	43,1%
Fonds offen/geschlossen	37,2%
Privatanleger, Family-Offices, Stiftungen	15,5%
Banken, Versicherungen, Eigennutzer	4,2%

Diese Entwicklung ist positiv zu bewerten: Es werden Flächenpotenziale für Neuentwicklungen erschlossen und befinden sich neue Projekte in der Pipeline, um die starke Nachfrage nach Wohnraum sowie Büro- und Produktionsstandorten zu decken. Das ist für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. So bilden moderne, hochwertige Büroobjekte entscheidende Voraussetzungen zur Ansiedlung von Top-Unternehmen, wie z.B. der Fall Novartis zeigt: Nach Abwägung mehrerer hochrepräsentativer, perfekt angebundener Standorte auch außerhalb Nürnbergs hat das Pharmagroßunternehmen 2021 beschlossen, seinen Sitz in Nürnberg zu halten und 2024 in den neu entstehenden Business Campus am Kohlenhof zu ziehen.

2. Was macht Nürnberg für Investoren attraktiv?

Marktfähige Renditen

Aufgrund der Preissteigerungen in den Segmenten Wohnen, Büro und Industrie & Logistik (Nachfrageüberhang nach modernen Investmentobjekten) und der Teuerung im Allgemeinen, waren bei den Spitzenrenditen im Jahr 2021 stagnierende bis weiter fallende Tendenzen zu verzeichnen. Dennoch: Die hohe Nachfrage auf den entsprechenden Vermietungsmärkten bei gleichzeitig steigenden erzielbaren Mietpreisen im Top-Segment relativiert die gesunkenen Renditen aus der Sichtweise vieler Marktakteure. Insbesondere im Vergleich zu den A-Standorten wie München, Stuttgart oder Frankfurt a.M. wartet der Immobilienstandort Nürnberg mit attraktiven Perspektiven und Anlagemöglichkeiten auf.

Spitzenrenditen	2021
Wohnen (Neubau)	2,9%
Büro	3,1%
Industrie & Logistik	4,3%
Einzelhandel (Geschäftshäuser in 1A-Lage)	4,2%

Hervorragende wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Einen wesentlichen Faktor für die hohe Nachfrage institutioneller Akteure nach Immobilien bilden ebenso Nürnbergs zukunftsfähige Strukturen als High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort. Hervorzuheben sind die massiven Investitionen in die Wissensinfrastruktur: Rund 1,5 Mrd. Euro fließen in den kommenden Jahren in den Aufbau der neuen Technischen Universität Nürnberg, den Bau eines neuen Technologiecampus der Technischen Hochschule Nürnberg Georg-Simon-Ohm sowie in den Neuaufbau des Evangelischen Campus Nürnberg und des Pädagogischen Zentrums der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg.

Neben besonderen Stärken in den Bereichen Mobilität, Automatisierung, Medizin, Energietechnik und Leistungselektronik sind es die hohen Kompetenzen im Bereich der Digitalisierung, die den Wirtschaftsstandort zukunftsfest gemacht haben: Nürnberg zählt zu den Top Ten der digitalsten Regionen Europas. Und auch deutschlandweit belegt Nürnberg mit hohen Werten bei den Beschäftigten im Sektor Informations- und Kommunikationstechnologie einen Spitzenplatz (Beschäftigtenanteil Nürnberg: 10,5%, Deutschland: 5,2%). Nürnbergs Dienstleistungs- und wissensorientierter Industriesektor profitieren zudem von einem hohen Anteil an hochqualifizierten Beschäftigten und zahlreichen anwendungsnahen Forschungsinstitutionen, z.B. im Bereich künstliche Intelligenz (Fraunhofer Institut für Integrierte Schaltungen IIS) oder bei der Erprobung wasserstoffbasierter Mobilitätslösungen (Energie Campus Nürnberg). Auch die dynamische Gründerszene bildet eine Konstante für Innovation: Am ZOLLHOF, NKubator oder neuen Gründerzentrum OM7 finden junge Unternehmen unterschiedlichster Branchen beste Voraussetzungen zum Aufbau ihrer Geschäftstätigkeit.

Insgesamt macht die breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur den Standort weniger krisenanfällig als monostrukturell geprägte Regionen. Dies zeigt sich z.B. in Betracht der Arbeitslosigkeit: Mit einer Arbeitslosenquote von 5,6% (Februar 2022) befindet sich Nürnberg im Großstadtvergleich bundesweit auf Rang drei. Der hiesige Arbeitsmarkt bietet enormes Potenzial, weit über die Stadtgrenzen hinaus – 25.000 Unternehmen bieten Arbeitsplätze für rund 312.000 Menschen aus der Städteachse und der gesamten Metropolregion.

Mit den Vorzügen Nürnbergs als Wohnstandort, seiner typischen Mischung aus Tradition und Moderne, aus Urbanität und Naturnähe, sowie Nürnbergs kurzen Wegen und den vielfältigen Möglichkeiten kultureller Teilhabe, ergeben sich eine Fülle von Standortfaktoren, die die große Nachfrage von Investoren am Immobilien-Investmentmarkt Nürnberg begründen.

3. Maßnahmen des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats zur Steigerung der Attraktivität Nürnbergs als Immobilien- und Investmentstandort

Erhöhung der Markttransparenz

Nürnberg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der Top B-Immobilienstandorte in Deutschland entwickelt.¹ Research-Unternehmen haben das erkannt – Nürnberg findet heute in diversen immobilienwirtschaftlichen Marktforschungen Berücksichtigung. Das Niveau an Markttransparenz von A-Standorten wird jedoch nicht erreicht. Da sich überregionale und internationale Investoren i.d.R. nur auf „transparenten“ Märkten engagieren, für die alle entscheidungsrelevante Standortdaten vorliegen (Risikoabschätzung), sind Maßnahmen zur Erhöhung der Markttransparenz als direkte investitionsfördernde Aktivitäten zu verstehen.

Die Herausgabe eigener Publikationen zum Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg ist deshalb wichtige Aufgabe des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats. Neben dem kürzlich erschienenen *Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2022* liefert der ebenfalls jährlich veröffentlichte *Marktbericht Immobilien Nürnberg* aussagekräftige Zahlen zu den Vermietungsmärkten. Die *Standortkarte Büro- und Gewerbeimmobilien*, die im zweijährigen Turnus erscheint, richtet sich insbesondere an standortsuchende Unternehmen. Im direkten Gespräch mit interessierten Investoren und Projektentwicklern stellen die Publikationen eine wichtige Grundlage dar.

Messen

Um die Sichtbarkeit Nürnbergs auf nationaler und internationaler Ebene weiter zu erhöhen, präsentiert das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat die Stadt seit Jahren auf den wichtigen Gewerbeimmobilienmessen, der Expo Real in München und der MIPIM in Cannes. Auf der Expo Real wird der Messeauftritt von der Wirtschaftsförderung Nürnberg, als Geschäftsstelle des Forums Wirtschaft und Infrastruktur der Metropolregion Nürnberg, organisiert. In Cannes präsentiert sich Nürnberg gemeinsam mit anderen deutschen B-Standorten erfolgreich am „German Cities and Regions Pavilion“. Die Messen bieten eine hervorragende Gelegenheit, Nürnberg als attraktiven Immobilien- und Investmentstandort in einer Vielzahl von Gesprächen vorzustellen. Die Messeauftritte sind stets gut frequentiert.

Gewerbeflächenpolitik

Mit Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik am *Masterplan Gewerbeflächen* verfolgt das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat das Ziel, ein breites Portfolio an Gewerbeflächen für unterschiedliche Nutzergruppen zu erhalten – von Büroimmobilien in Innenstadtlagen oder Quartierszentren über moderne Dienstleistungsparks bis hin zu gut erreichbaren Standorten für Produktion und Handwerk.

Konkrete Maßnahmen bilden hier die Ausweisung neuer Gewerbegebiete (z.B. Schmalau-Südost), die Qualifizierung bestehender Gebiete (Strukturanalyse Kleinreuth b.Schweinau in Vorbereitung) oder die Mobilisierung von Liegenschaften mit Potenzial zur Nachverdichtung oder Revitalisierung. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass zusätzliche Standorte entstehen, von denen Anreize für neue Entwicklungen und Investitionen ausgehen.

Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt

In den Segmenten Einzelhandel und Hotel ist die Nachfrage nach Objekten coronabedingt niedrig. Auswirkungen ergeben sich unmittelbar für den Innenstadtbereich: Neuinvestitionen bleiben aus, begonnene Projekte wurden teilweise auf Eis gelegt oder neu ausgerichtet. Die Qualitäten Nürnbergs als zentrenstarke Einkaufsstadt sind freilich weiter vorhanden. Gleichwohl sind neue Konzepte erforderlich, um innerstädtische Lagen attraktiv zu halten und Leerstand zu vermeiden.

Im Rahmen der „Nürnberger City Werkstatt“ werden zusammen mit der IHK Nürnberg für Mittelfranken und Akteursgruppen aus der Innenstadt (Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie, Kultur etc.) Maßnahmen zur Belebung urbaner Räume erprobt. Neben Projekten

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.

wie der „Summer Street“ Adlerstraße oder der Aufwertung des nördlichen Lorenzer Platzes befindet sich ein Leerstands- und Ansiedlungsmanagement für die Innenstadt im Aufbau. Ziel ist es, Leerstände IT-gestützt zu erfassen und gemeinsam mit den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern schnell auf Nachnutzungen hinzuwirken.

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.

Referat VII