

Büroinvestitionen

in Nürnberg, Erlangen und Fürth



Vorwort

In den ersten neuen Monaten 2021 wurden rund 38,3 Mrd. Euro in gewerbliche Immobilien in Deutschland investiert. Damit ist das Niveau fast zurück auf dem der Boomjahre. Rund die Hälfte davon floss in Büroimmobilien, die damit weiterhin die bedeutendste Assetklasse sind. Die Spitzenrenditen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und notieren in den A-Städten derzeit bei rund 2,8 %. Angesichts weiterhin negativer Zinsen für 10-jährige Bundesanleihen, die als risikoarmes Referenzinvestment herangezogen werden, sind Büroobjekte weiterhin ein attraktives Investment für Kapitalanleger. Auch außerhalb der Top 7 Investmentzentren rücken sie in den Fokus der Investoren: Hier sind die Spitzenrenditen noch auskömmlicher, die Produktverfügbarkeit trotz kleinerer Marktgröße mitunter höher.

Unter B-Städten verstehen wir Großstädte von nationaler Bedeutung, die über einen Büroflächenbestand von 1,5 bis 5 Mio. m² verfügen. Die Büroflächenumsätze sollten kontinuierlich über 35.000 m² liegen und eine Spitzenmiete von mindestens 13,00 €/m² im langjährigen Mittel erzielen. Als C-Städte gelten Städte mit regional wichtiger und auf die umgebene Region prägender, aber national nur eingeschränkter Bedeutung. In Bayern ist dementsprechend Nürnberg die einzige B-Stadt. Erlangen, Augsburg und Regensburg gelten als C-Städte. Zu den vielen D-Städten in Bayern zählt unter anderem Fürth. In Büroobjekte außerhalb der Top 7 wurden in Deutschland 2020 fast 6,7 Mrd. Euro investiert, von Q1 bis Q3 2021 waren es bereits über 3,6 Mrd. Euro.

Die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth ist eine der wirtschaftsstärksten in Deutschland. Nicht nur eine Fülle von Dienstleistungsunternehmen und produzierenden Firmen zeichnen den Standort aus, sondern auch deren Vielschichtigkeit. Sowohl global

agierende Unternehmen als auch kleine und mittelständische Betriebe tragen zu einer hohen Diversität und Kompetenzdichte bei.

Trotz der zunehmenden Relevanz von Standorten außerhalb der Top 7 und besonders der Region Nürnberg-Erlangen-Fürth für den gewerblichen Investmentmarkt, insbesondere für Büroimmobilien, ist die Markttransparenz weiterhin relativ gering. Um mehr Licht ins Dunkel zu bringen, haben wir im folgenden Daten zum Büroinvestmentmarkt seit 2018 für Sie aufbereitet und eingeordnet. Fragen, die wir beantworten möchten, sind u.a. folgende: In welchen Städten wurde wie viel investiert? Welche Investorengruppen sind besonders aktiv und in welche Risikoklassen fragten sie nach?

Wir wünschen Ihnen interessante Einblicke und Erkenntnisse. Unser B & C-Team freut sich auf einen angeregten Austausch.



**Ihr
Michael
Baumann**

Managing Director | Deutschland
Head of Office Investment
B & C Cities | Deutschland

Inhalt

1. Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth
2. Überblick Investmentmarkt
3. Ausblick und Fazit
4. Ansprechpartner & Team

1. Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth

Daten & Fakten der Region



ca. 3,6 Mio.
Einwohner



BIP 147,2 Mrd. €



ca. 2,0 Mio.
Erwerbstätige



Arbeitslosenquote
5,6 %



Kaufkraft 104,1



ca. 4,1 Mio.
Passagiere jährlich

WIRTSCHAFTLICHES ZENTRUM IN BAYERN

Nürnberg, im Mittelpunkt der Metropolregion, ist eine stark wachsende Stadt mit derzeit rund 532.000 Einwohnern und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Frankens. Die europäische Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth gehört mit circa 3,6 Mio. Menschen – davon rund 2,0 Mio. Erwerbstätige – und über 168.000 Unternehmen zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland.

MEDICAL VALLEY

Die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth sticht als deutsches Spitzencluster in Medizintechnik hervor. Über 500 Unternehmen dieser Branche beschäftigen dort mehr als 45.000 Mitarbeitende. Marktführer wie Siemens Healthineers (Magnetresonanztomografie) oder WaveLight (Lasersysteme) sind dort angesiedelt. Im Bereich der Röntgentechnik stammt jede zweite Patentanmeldung in Deutschland aus dem Medical Valley.

20 UNIVERSITÄTEN UND HOCHSCHULEN

Rund 93.000 Studierende bestreiten in der Metropolregion ihr Studium. Insgesamt zählt die Region jährlich circa 9.000 Absolventen und 1.500 Doktoranden und verfügt deutschlandweit über die höchste Ingenieursdichte.

53 FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN

Die Bedeutung der Metropolregion für die Wissenschaft zeichnet sich durch die Vielzahl der dort angesiedelten Forschungseinrichtungen aus. Sie machen die Region zu einer Wissensregion, in der exzellente Forschung betrieben wird. So ist beispielsweise das größte Fraunhofer-Institut Deutschlands dort beheimatet.



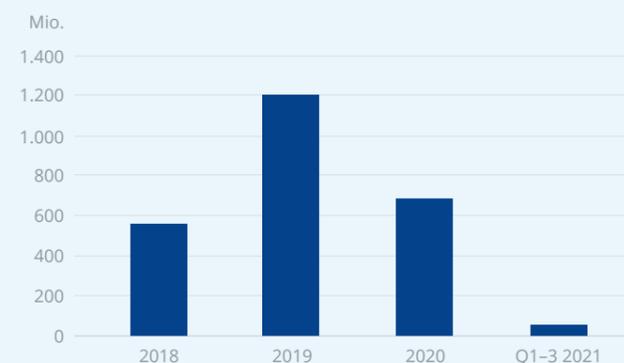
2. Überblick Investmentmarkt

Gewerbliches Transaktionsvolumen nach Assetklasse, 2018 bis Q1-3 2021



Quelle: Colliers

Büroinvestments in Nürnberg, Erlangen und Fürth 2018 bis Q1-3 2021



Quelle: Colliers

Die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth stellt einen der attraktivsten Investmentmärkte abseits der Top 7 dar

Auf den gewerblichen Immobilieninvestmentmärkten in Nürnberg, Erlangen und Fürth beträgt das Investitionsvolumen von 2018 bis zum dritten Quartal 2021 rund 4,2 Milliarden Euro. Wie zu erwarten entfällt der Großteil auf Nürnberg, gefolgt von Erlangen. Investitionen in Fürth machen einen kleineren Anteil aus.

In Nürnberg und Erlangen dominiert die Assetklasse Büro im betrachteten Zeitraum klar. In Erlangen flossen von 2018 bis Ende September 2021 etwas mehr als zwei Drittel des in gewerbliche Immobilien investierten Kapitals in Büros. In Nürnberg waren es 58 %. Mit nur einem geringen Anteil von einem Fünftel weicht Fürth hier deutlich ab. Traditionell ist es so, dass rund 50 % des Anlagekapitals in Büroobjekte fließt. Das gilt sowohl für die Top 7 als auch für B & C-Städte.

Mit Ausnahme des Verkaufs des ersten Moduls des Siemens Campus 2019 und des Himbeerpalastes 2018 in Erlangen fanden alle bedeutenden Bürotransaktionen über 50 Millionen Euro in Nürnberg statt.

Darunter der Landmark Deal The Q, das im vergangenen Jahr für rund 300 Mio. Euro von der Gerchgroup an Corestate ging, die das projektierte Objekt mit Kapital der Bayerischen Versorgungskammer und Universal-Investment erwarb.

Weitere Highlight-Transaktionen waren die GfK Headquarters / Orange Campus, Auf AEG und der Air Campus, die jeweils für dreistellige Millionenbeträge die Besitzer wechselten.

Im bisherigen Jahresverlauf gab es in der Region noch keine nennenswerten Bürotransaktionen. Mischnutzungen wie Wohn- und Geschäftshäuser und Grundstücke bestimmten das Transaktionsgeschehen. Ursächlich hierfür ist nicht mangelndes Investo-

reninteresse, sondern vielmehr eine gewisse Produktknappheit zu Jahresbeginn und länger dauernde Prozesse. Einzelne große Tickets können das Volumen in den einzelnen Perioden maßgeblich beeinflussen. Im Allgemeinen weisen B & C-Märkte oft durch ein relativ volatiles Transaktionsvolumen auf.

Die Deal-Pipeline ist aktuell gut gefüllt und es kann mit einer regen Dynamik zum Jahresende gerechnet werden. Einige Objekte befinden sich derzeit noch am Markt und sogar schon in Exklusivität. Das Investoreninteresse ist weiterhin hoch und rund 350 Mio. Euro könnten noch investiert werden. Zwar wird das herausragende Ergebnis aus dem Vorjahr wohl nicht wiederholt werden, eine gute Marktaktivität ist aber dennoch gegeben.

Verteilung der Investitionen nach Assetklassen, 2018-H1 2021, in Nürnberg, Erlangen und Fürth





RISIKOKLASSEN

Dreiviertel der Investitionen fanden in Core (inkl. Entwicklungen) und Core-Plus Assets statt. Dieser Befund ist für B & C-Märkte nicht unüblich. Investoren schätzen die relative Sicherheit, vor allem in weniger großen und transparenten Märkten, wozu B & C-Städte zuzuzählen sind. Vor allem im Zuge der Pandemie haben wir in allen Märkten eine Flucht in Sicherheit registriert.

So wurden während der Corona-Krise von vielen Geldgebern eher konservativ agiert und für mehr Sicherheit eine geringere Rendite in Kauf genommen. Das galt prinzipiell auch für Investoren, die in B & C-Städten investieren. Un-

bestritten bieten Core-Objekte in den Top 7 eine noch größere Sicherheit, allerdings war dort die Renditekompression für solche Produkte zuletzt sehr deutlich. Die gewichtete Spitzenrendite der Top 7 liegt aktuell bei rund 2,8 %.

B & C-Märkte gelten i.d.R. als risikoreicher, da sie weniger liquide sind und Büroflächennachfrage meist volatiler ist. Beide Einwände gelten nur bedingt für die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth. Die vergangenen Jahre zeichneten sich durch einen aktiven Investitionsmarkt aus und auch der Büovermietungsmarkt ist sehr gesund. Der Flächenumsatz der Metropolregion lag in den letzten Jahren bei min. 150.000 m², teilweise sogar über 200.000 m².

Mit Überwindung der Pandemie und dem wirtschaftlichen Aufschwung zeigen sich die Investoren auch wieder chancenorientierter als noch während der Krise.

KAPITALHERKUNFT

75 % des in der Region in Büroobjekten investierten Kapitals kam von deutschen Geldgebern. Bezieht man alle weiteren Assetklassen in die Betrachtung mit ein, ändert sich das Verhältnis nur minimal. Wird das gesamte gewerbliche Investitionsvolumen in ganz Deutschland betrachtet, liegt der Anteil internationaler Investoren allerdings wesentlich höher. Rund 40 % machte dieser in den letzten Jahren durchaus aus.

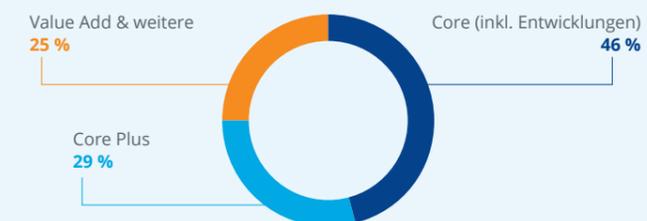
Im Allgemeinen hielt sich internationales Kapital mit Investitionen in gewerbliche Immobilien in Deutschland während der Corona-Pandemie etwas zurück. Ein weiterer Faktor ist sicherlich, dass die weniger bekannten und auch weniger transparenten Märkte außerhalb der Top 7, gerade für ausländische Investoren, eine zusätzliche Herausforderung im Ankaufprozess darstellen. Regionale Unterschiede und Besonderheiten können bei der Preisfindung und Businessplangestaltung eine entscheidende Rolle spielen.

INVESTORENGRUPPEN

Auf Käuferseite dominieren die offenen Immobilienfonds. Ihr Anteil von 29 % entspricht einem Investitionsvolumen von 723,3 Mio. Euro. Asset / Fund Manager investierten seit 2018 rund 487,6 Mio. Euro in Büroimmobilien. Opportunity Fonds / Private Equity Fonds kauften für 355,2 Mio. Euro ein. Während Offene Immobilienfonds und Asset / Fondsmanager traditionell starke Käufergruppen sind, die sich auch in anderen Märkten und anderen Assetklassen als aktive Investoren auszeichnen, stechen die Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit 14 % im Betrachtungszeitraum heraus.

In der Regel liegt deren Anteil eher im einstelligen Prozentbereich. Im Jahr 2020 vereinigten sie einen Marktanteil von rund 4,4 % an deutschlandweiten Bürotransaktionen. Der in Nürnberg-Erlangen-Fürth erhöhte Marktanteil begründet sich zum Teil mit der Übernahme von Dream Global (DE) durch die Blackstone Group Ende 2019.

Risikoklassen Büroinvestitionen, 2018 bis Q1-3 2021



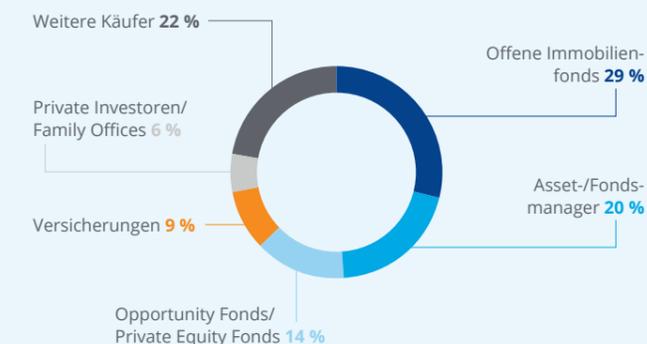
Quelle: Colliers

Kapitalherkunft Büroinvestitionen, 2018 bis Q1-3 2021



Quelle: Colliers

Käufergruppen Büroinvestitionen, 2018 bis Q1-3 2021



Quelle: Colliers

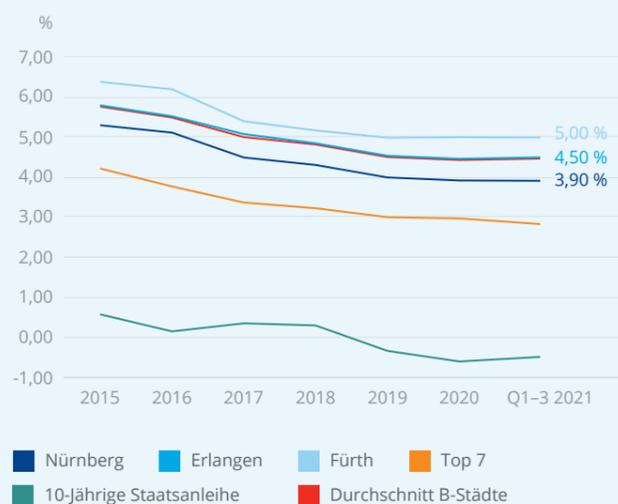
RENDITEKOMPRESSION BIS ZUR CORONAPANDEMIE – DANACH STABIL

Bis 2020 wurde eine beständige Renditekompression in Nürnberg, Erlangen und Fürth registriert. Auch im Jahr 2020, das maßgeblich von der Corona-Pandemie geprägt war, blieben die Renditen stabil. Die hohe Investorennachfrage nach Büroobjekten in Nürnberg drückte die Bruttoanfangsrendite in der Spitze für Büroobjekte deutlich unter den Bundesdurchschnitt der B-Städte von 4,5 %.

Auf ebendiesem liegt Erlangen als C-Stadt. Der Durchschnitt dieser Städte Kategorien sehen wir derzeit bei rund 4,8 %. Fürth notiert bei 5,0 % und liegt ebenfalls unter dem Durchschnitt der D-Städte, der derzeit auf 6,0 % taxiert wird. Trotz der Pandemie und der damit verbundenen Abkühlung des Transaktionsgeschehens und der Verlangsamung von Prozessen sind die Renditen nicht gesunken. Die Marktteilnehmer zeigen sich weiter vom Standort überzeugt.

Das konstant hohe Preisniveau liegt auch an der hohen Nachfrage nach Core-Objekten, für das die Investoren eine entsprechende Zahlungsbereitschaft aufweisen. Einschränkend muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Bewertung aufgrund weniger Transaktionen erfolgt.

Bruttoanfangsrendite in der Spitze im Zeitverlauf



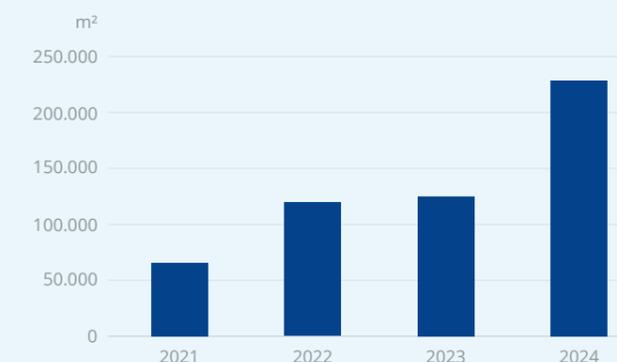
” Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroobjekten in der Region ist mitverantwortlich dafür, dass die Anfangsrenditen in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken sind. Nichtsdestotrotz bietet der Markt attraktive Investitionsmöglichkeiten“



In Nürnberg werden voraussichtlich 2023 und 2024 zusammen über 300.000 m² Büroflächen neu auf den Markt kommen. Herausragende Projekte sind beispielsweise der Seetor City Campus und die Marienzeile Ludwig.

Fürth, als kleinster der Drei hier betrachteten Bürostandorte, hat den geringsten Büroflächenneuzugang in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Büroobjekte im Golfpark tragen hier einen wesentlichen Teil bei.

Bürofertigstellungen und Projekte bis 2024 in Nürnberg-Erlangen-Fürth



Quelle: bulwingesa (Riwis online)

3. Ausblick und Fazit

Für eine Einschätzung der zukünftigen Entwicklung auf den Büroimmobilienmärkten in der Region lohnt ein Blick auf die Projektpipeline. Diese kann als ein Indikator für die zukünftige Produktverfügbarkeit auf dem Investmentmarkt und damit die mögliche Entwicklung der Transaktionsvolumina herangezogen werden.

Ein Großteil der Flächen entsteht in Nürnberg. Rund 88.000 m² neue Büroflächen erwarten

wir dort im Zentrum. Der weitaus größere Teil entsteht aber in Randlagen. So wachsen die Büromärkte der einzelnen Städte mehr und mehr zusammen.

Starke Flächenzuwächse gehen aber auch auf das Modul des neuen Siemens Campus zurück, der derzeit in Erlangen errichtet wird. Weitere Module und Bauabschnitte befinden sich in der Vorbereitungsphase, werden voraussichtlich aber erst 2025 fertiggestellt.

Fazit

Die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth bietet einen veritablen gewerblichen Investmentmarkt mit reger Marktaktivität über verschiedene Asset- und Risikoklassen hinweg. Getrieben von der Renditekompression in den A-Städten wird die Nachfrage nach Produkten in B & C-Städten auch in Zukunft hoch sein und sowohl nationales als auch internationales Kapital anziehen.

Eine wirtschaftlich prosperierende und einwohnerstarke Region wie Nürnberg-Erlangen-Fürth bietet hier sicherlich eine einfachere Einstiegschance als speziellere und kleinere B-Standorte in Deutschland. Bonitätsstarke Nutzer, qualitativ hochwertige Entwicklungen und vielschichtiger Bestand bieten diverse spannende Investitionsmöglichkeiten.

4. Ansprechpartner & Team

IHRE ANSPRECHPARTNER IN NÜRNBERG:



Harald März

Office Investment B & C Cities |
Nürnberg
Senior Director
+49 151 53 83 99 51
Harald.Maerz@colliers.com



Lisa Sauerhammer

Office Investment B & C Cities |
Nürnberg
Associate Director
+49 911 46 27 95 31
Lisa.Sauerhammer@colliers.com



Michael R. Baumann

Head of Office Investment B & C Cities |
Deutschland
Managing Director
+49 175 57 38 086
MichaelR.Baumann@colliers.com



Onur Yeniocak

Office Investment B & C Cities |
Deutschland
Consultant
+49 151 51 30 27 79
Onur.Yeniocak@colliers.com



Benno Hetzke

Office Investment B & C Cities |
Hessen
Director
+49 151 15 17 62 70
Benno.Hetzke@colliers.com



Maximilian Kaiser

Office Investment B & C Cities |
Nordrhein-Westfalen
Associate Director
+49 211 86 20 62 58
Maximilian.Kaiser@colliers.com



Andreas Lobsch

Office Investment B & C Cities |
Leipzig / Mitteldeutschland
Senior Consultant
+49 171 81 23 75 7
Andreas.Lobsch@colliers.com



Johannes Rost

Office Investment B & C Cities |
Leipzig / Mitteldeutschland
Consultant
+49 341 21 82 99 0 32
Johannes.Rost@colliers.com



Sebastian Rüsçh

Office Investment B & C Cities |
Norddeutschland
Senior Consultant
+49 40 32 87 01 133
Sebastian.Ruesch@colliers.com



Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt
www.colliers.de

Haftungsausschluss

Alle in dieser Broschüre enthaltenen Angaben, Daten usw. wurden von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und mit größtmöglicher Sorgfalt auf Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Informationen überprüft. Gleichwohl sind inhaltliche Fehler nicht vollständig auszuschließen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Colliers International übernimmt deshalb keinerlei Verantwortung oder Haftung für etwaige inhaltliche Unrichtigkeiten.

Die Nutzer dieser Broschüre sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Nachfolgend dürfen wir auf unsere AGBs verweisen: <https://www.colliers.de/agb>

Copyright © 2021 Colliers International
Bilder: © Unsplash; © 2021 Adobe Stock; © Shutterstock

