



Das TM 50 ist eines der ersten zertifizierten Bürogebäude in Nürnberg.

nisse keine anhaltend negative Auswirkung.

So berührte die Insolvenz des Arcandor-Konzerns den Büromietungs- markt in Nürnberg nach Aussagen von Küspert überhaupt nicht. „Die meisten betroffenen Liegenschaften, bevorzugt Grundstücke, sind weitestgehend abverkauft und haben bereits neue Nutzungen gefunden.“ Dies gilt für sechs der acht ehemaligen Quelle-Standorte, die der großen Quelle-Dienstleister und -Zulieferer eingerechnet. Eine Ausnahme bildet dabei das ehemalige zentrale Quelle-Logistik-Center mit rund 250.000 Quadratmetern Nutzfläche, das sich derzeit in der Projektentwicklung befindet. Hier spricht Volker Koch allerdings von einem solitären Problem eines ausländischen Hedge-Fonds.

Neuer Schwung trotz Finanzkrise

Auch die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise habe im Gegensatz zur Krise 2001, als die Dotcom-Blase platzte, keine nennenswerten Spuren in der Stadt hinterlassen, resümiert Ulrike Temme. Allenfalls seien einige Investitionsentscheidungen verschoben worden. Dies bescherte Nürnberg dann aber beim Wiederanspringen der Konjunktur einen regelrechten Boom. Das Jahr 2010 stellte mit einem Büro-Vermietungsvolumen von rund 80.000 Quadratmetern das beste Jahr seit zehn Jahren dar, berichtet Wolfgang P. Küspert.

Gefragt sind dabei moderne Gebäude in Innenstadtlage, nicht aber ältere Objekte. Entsprechend resultierte die Leerstandsquote von 8,1 Prozent im Jahr 2010 nach Angaben der Stadt hauptsächlich aus der trotz niedriger Mieten schwierigen Vermietung älterer Objekte. Dass in erster Linie die Qualität der Gebäude und nicht die Kosten entscheidend sind, erklärt Temme mit dem Kampf um Personal und Talente. „Die Unternehmen müssen ihren Mitarbeitern einen attraktiven Arbeitsplatz bieten.“

Allerdings sei das Angebot an hochwertigem Büroraum in zentraler Lage mit anspruchsvoller Architektur und – zunehmend wichtiger – Green-Building-Qualitäten nicht ausreichend. „Gute Projekte wie beispielsweise das neue Gebäude der VR Bank in der Kressengartenstraße sind Mangelware“, erklärt Temme.

Die Kombination aus knappem Angebot und anziehender Wirtschaft hat zwei Effekte. Zum einen haben sich die Entscheidungszeiten bei den Unternehmen laut Temme deutlich verkürzt.

Und zum anderen nehmen diese auch längere Wartezeiten in Kauf, um Räumlichkeiten in gewünschter Qualität zu bekommen. „So verschob ein Unternehmen beispielsweise den Umzugstermin um zweieinhalb Jahre“, weiß sie zu berichten.

Auch der Investmentmarkt der Stadt ist nachfragegeprägt. „Einer stabilen und, wie wir glauben, nachhaltigen Nachfrage steht ein geringeres Angebotsvolumen gegenüber. Das bedeutet, dass das Transaktionsvolumen zu steigern wäre, würden mehr handelbare Immobilien auf den Markt kommen“, erläutert Jürgen Hausmann, Leiter des Bereichs Investment bei Küspert & Küspert. Gesucht seien vor allem Wohnimmobilien – genauer Wohnportfolios – und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser im Kernbereich der Innenstadt.

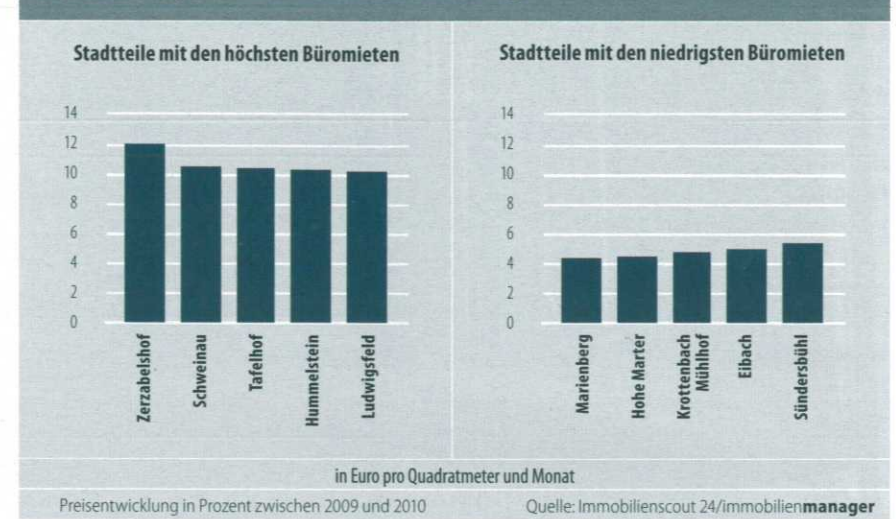
Das geringe Angebot führt Hausmann auch auf die Auswirkungen des Immobilienbooms aus den Jahren 2006 und 2007 zurück. „Aktuell werden wir mit der Problematik hoher Buchwerte konfrontiert, in vielen Fällen können keine marktgerechten Preise erzielt werden. Daher werden Immobilien aus den Portfoliokäufen vergangener Jahre gehalten und ausschließlich der Mietertrag generiert.“

Es muss weiter entwickelt werden

Dass der vorangegangene Immobilienboom einigen Investoren zwar ein Preisproblem hinterlassen, aber nicht zu einem Überangebot an Fläche geführt hat, liegt für Volker Koch an der Umsicht der in örtlichen Marktteilnehmer. „Das schnelle Am-Markt-vorbei-Bauen, das an einigen Topstandorten zu besichtigen ist, gab es in Nürnberg nicht, hier wurde nicht blind auf Vorrat gebaut.“

Daran dürfte sich durch die seit zwei Jahren wieder zunehmenden Fertigstellungen und Baugenehmigungen nichts ändern, wie auch die zurückgehende, von der Stadt für 2011 auf sechs Prozent prognostizierte Leerstandsquote belegt. Ein Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf der Revitalisierung von Altindustrie-

Tops und Flops der Büromieten in Nürnberg



standorten beziehungsweise Brachflächen. So entsteht zum Beispiel das Büro- und Dienstleistungsquartier Innovum 212 im Gebäudeensemble der ehemaligen Triumph-Adler-Werke.

„Der Büromietungs- markt wird sicherlich in den nächsten Jahren weiterhin mit der Revitalisierung und Konversion bestehender Flächen befasst sein“,

prognostiziert Wolfgang P. Küspert. Allerdings sei abzusehen, dass sich dieses Angebot weiter reduziert und somit neue Projekte entstehen müssten. Die dafür nötigen Flächen werden knapper. Doch was das angeht, ist Koch zuversichtlich: „Es gibt Flächen für Neubau, auch Flächen in interessanten Gegenden, die noch entwicklungs- fähig sind.“

Gute Aussichten

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT ■ Eine hohe Nachfrage und ein limitiertes Angebot hochwertiger Flächen und Objekte kennzeichnen den Nürnberger Immobilienmarkt.

Von Matthias Autenrieth

Wer sich dieser Tage mit Experten über den Nürnberger Büro- und Investmentmarkt unterhält, der bekommt viele optimistische Statements zu hören. „Wir erwarten rosige Zeiten“, sagt zum Beispiel Volker Koch, Chef der Kochinvest Unternehmensgruppe.

Tatsächlich befindet sich der Nürnberger Markt aktuell in einer komfortablen Lage. Eine hohe Nachfrage trifft auf ein überschaubares Angebot. Dies gilt sowohl für den Investmentmarkt – Ulrike Temme von Temme Immobilien: „Die Nachfrage der Investoren ist sehr gut.“ – als auch für den Büromarkt. Diesen beschreibt Wolfgang P. Küspert, Gründer und Geschäftsführer von Küspert & Küspert, folgendermaßen: „Der Büromarkt in Nürnberg hat sich im ersten Halbjahr 2011 etwas unter dem Niveau des Rekord-

Vorjahres stabilisiert. Das vielfältige Angebot an preisgünstigen Bestandsimmobilien geht so weiter zurück, Neubauten zum Erstbezug sind weitestgehend vermietet.“

Seitens der Stadt heißt es, ein leichter Anstieg bei den Einwohnern und eine Zunahme der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor in den vergangenen Jahren ließen weiterhin gute Nachfrage auf dem Büromarkt erwarten. Ernsthafte Schwierigkeiten seien nicht zu erkennen.

Auf den ersten Blick kann der starke Markt etwas überraschen. Gab es nicht eine Wirtschaftskrise? Ging mit dem Arcandor-Konzern nicht eines der großen Unternehmen der Region insolvent, das mit Quelle viele Flächen belegte? Dies trifft natürlich zu, aber auf den Nürnberger Immobilienmarkt hatten diese Ereig-

NÜRNBERG

- ▶ **Erfolg beginnt mit einer Vision:**
Nürnberg eröffnet dafür die richtigen Perspektiven.
- ▶ **Unternehmen benötigen das richtige Umfeld:**
Sprechen Sie mit uns über Ihren neuen Standort.

expo real Gemeinschaftsstand Metropolregion Nürnberg
Expo Real 2011, Halle C2.210
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Amt für Wirtschaft der Stadt Nürnberg
wirtschaft@stadt.nuernberg.de
www.wirtschaft.nuernberg.de

Nürnberg
WIRTSCHAFTSREFERAT