

ISZ Invest



2017/2018
NÜRNBERG

NÜRNBERGER IMMOBILIEN INVESTMENT

IMMOBILIEN **S** OLLMANN+ZAGEL

 metropolregion nürnberg
KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.



Inhalt

Vorwort	5
Die Metropolregion Nürnberg	6
Markt für Investmentimmobilien	8
Grundstücke	9
Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser	10
Eigentumswohnungen	11
Mieten für Gewerbeimmobilien	12
Wohnungsmieten	12
Zukunftsperspektive	13
Der Gutachterausschuss Nürnberg	13
DIP - Deutsche Immobilien-Partner	14
Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit	14
ISZ Invest	15

Impressum

Nürnberger Immobilien Investment
Ausgabe 2017/2018

Herausgeber:
Immobilien Sollmann+Zagel GmbH
Michael Zagel

Anschrift:
Burgstraße 11, 90403 Nürnberg
Tel.: 0911 / 23 61 - 0
Fax: 0911 / 23 61 - 299
E-Mail: info@sollmann.de
www.isz-invest.com

Bildnachweis: ©Marco2811, fotolia; © Tiberius Grachus, fotolia; © leeyitung, fotolia.





Nürnberger Immobilien Investment

Liebe Leserinnen und Leser,

die Kapitalanlage in Immobilien gilt seit jeher als eine der sichersten Anlageformen in Deutschland. Sowohl für den Kapitalanleger als auch den Eigennutzer im privaten und gewerblichen Bereich ist die Immobilie nach wie vor eine interessante Kapitalbindung mit positiver Vermögensentwicklung.

Die Metropolregion Nürnberg bietet mit einem ausgewogenen Mix an Unternehmen sämtlicher Branchen und einem ausgeprägten kulturellen Angebot eines der lukrativsten und liebenswertesten Standort-Portfolios in ganz Deutschland. Denn neben den individuellen Vorgaben zur Immobilie sind auch die Lagekomponenten von Bedeutung, da eine Liegenschaft werttechnisch nach wie vor primär durch den Individualstandort definiert wird.

Ebenso wie andere Wirtschaftszentren im Süden Deutschlands, verzeichnete auch die Metropolregion Nürnberg in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Die damit verbundene erhöhte Nachfrage und Verknappung an vakanten Wohn- als auch Gewerbeflächen sorgte in den vergangenen Jahren für eine verstärkte Preissteigerungstendenz in allen Segmenten, die aufgrund der aktuellen Marktlage auch zukünftig anhalten wird.



Die regionalen Unterschiede sind hier jedoch volatiler geworden, so dass es einer exzellenten Marktkenntnis und gutem Gespür bedarf, um Ihr wertvolles Investment im Immobilienbereich zukunftssträftig einzubinden. Nutzen Sie über 45 Jahre Erfahrung unseres Unternehmens für Ihre Investition.

Herzlichst, Ihr

Michael Zagel
Geschäftsführender Gesellschafter

Die Metropolregion Nürnberg

Die Europäische Metropolregion Nürnberg gehört mit 3,5 Mio. Menschen - davon 1,9 Mio. Erwerbstätige - und 168.000 Unternehmen zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland.

Die Europäische Metropolregion erstreckt sich weit über das zentrale Städtekonglomerat Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie Schwabach hinaus. Sie umfasst einen Radius von 200 km und vereinnahmt eine Fläche von 21.800 km². Der Ballungsraum verfügt über ein hervorragendes Nah- und Fernverkehrssystem und nimmt aufgrund seiner zentralen Lage in Europa eine Gateway-Funktion ein.

Die erwerbstätigen Personen erwirtschaften ein Bruttoinlandsprodukt von ca. 123,7 Mrd. Euro, wobei auch der Tourismus eine große Rolle in der Region spielt.

Mit rund 6,5 Mio. Besuchern pro Jahr wird das Interesse des kulturellen Bereiches der Metropolregion national wie international gewürdigt. Für die Zukunft wird im Bereich Bildung und Forschung mit insgesamt 20 Universitäten und Hochschulen sowie 53 Forschungseinrichtungen mit über 174.000 Studierenden für ein ausreichendes Angebot an Nachwuchskräften für die Region gesorgt.

Nürnberg und die Region verbindet Wirtschaftskraft mit Lebensqualität. Zwischen Tradition und Innovation, urbaner Kultur und intakter Natur, lässt es sich gut leben und arbeiten. Diese Faktoren machen die Metropolregion Nürnberg zu einem attraktiven Standort für Investoren.

„Die Europäische Metropolregion Nürnberg ist kein Spielfeld, auf dem wenige spielen und viele zuschauen, sondern ein Spielfeld mit 3,5 Mio. aktiven Spielern und Botschaftern.“

Prof. Dr. Klaus L. Wübbenhorst, Wirtschaft für die Europäische Metropolregion Nürnberg e.V. Vorsitzender des Vorstands

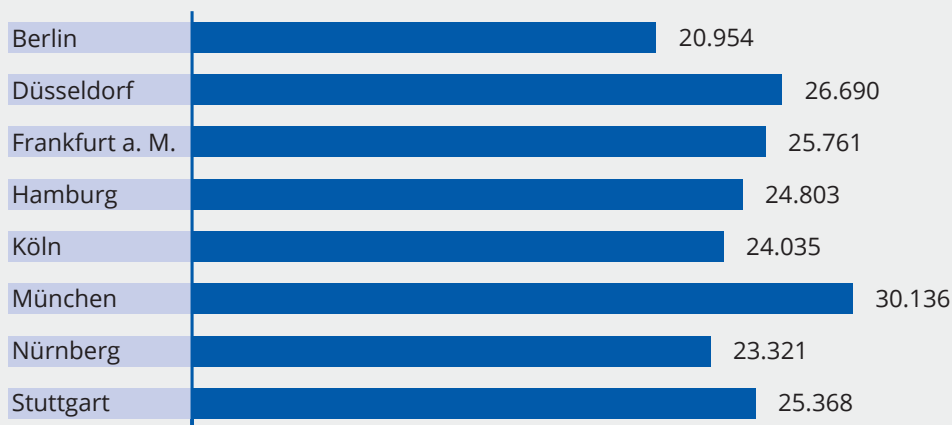


Die Stadt Nürnberg gilt mit rund 530.000 Einwohnern als das Herzstück der Region und ist High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort. Neben einer lebendigen Gründerszene sorgen Global Player, Hidden Champions, sowie dynamische Dienstleister und Kleinbetriebe für einen ausgewogenen Mix und eine positive Entwicklung. Im Jahr 2016 gingen hier 295.360 Menschen in über 25.000 Unternehmen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Dies entspricht einem Beschäftigungswachstum von ca. 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (289.018).

Ein kontinuierliches Wachstum der Einwohnerzahlen und die gute Kaufkraft der Mittelfranken von 23.321 Euro je Einwohner lässt die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen.

Der ebenfalls sehr gefragte Markt für Gewerbeimmobilien ist einer niedrigen Volatilität ausgesetzt und bietet Investoren Sicherheit bei stabilen Renditen.

Absolute Kaufkraft – Nürnberg im Vergleich zu den „Big Seven“



■ Kaufkraft je Einwohner

Quelle: Kaufkraft 2017 in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH

Markt für Investmentimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnraum auf dem mittelfränkischen Immobilienmarkt ist sehr hoch. Dies beruht unter anderem auf steigenden Einwohnerzahlen und dem nach wie vor niedrigen Zinsniveau. 2016 wurden in Nürnberg Immobilien für 2,4 Mrd. Euro umgesetzt, was einem Zuwachs von rund 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Markt ist weiterhin von steigenden Kaufpreisen und einem sinkenden Angebot geprägt. Die Zahl der Kaufvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr demnach um 4 Prozent auf 5.387 gesunken. Hiervon entfallen allein 3.557 Kaufvorgänge in den Bereich Wohnungs- und Teileigentum. Weitere 1.066 Transaktionen sind bei bebauten Grundstücken zu verzeichnen.

Das Gros des Umsatzes ist auf bebaute Grundstücke zurückzuführen. Allein in diesem Teilsegment wurde ein Umsatz in Höhe von 1,4 Mrd. Euro erzielt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 43 Prozent. Der Bereich Wohnungen und Teileigentum ist die zweite Größe bei den Grundstücks-kategorien. Hier wurden 671 Mrd. Euro Erlöst, was einer Steigerung von 1 Prozent gleichkommt.

Das Quelle-Areal, die zweitgrößte leer stehende Immobilie in Deutschland, hat im Juni 2015 für 16,8 Mio. Euro den Besitzer gewechselt. Dieser will auf dem denkmalgeschützten Gelände rund 300 Mio. Euro investieren und neben einem Einkaufszentrum auch Platz für Büros und Wohnraum schaffen. Insgesamt sind auf dem Areal zwischen 350 und 500 Wohneinheiten geplant. Planungs-details werden hier im Dialog Investor - Stadt Nürnberg geklärt.

Verteilung nach Marktsegmenten

	2015		2016	
	Anzahl	Umsatz Mio./Euro	Anzahl	Umsatz Mio./Euro
Mietwohnhäuser	167	178	166	319
Wohn- und Geschäftshäuser	29	73	29	38
Geschäftshäuser	33	301	37	467
Gewerbegebäude	33	112	36	257
Sonstiges	37	43	50	67
Grundstücke für Gewerbe	12	10	14	17
Grundstücke für Geschosswohnungen	143	86	109	98
Summe	454	803	332	1165

Quelle: Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2016, Gutachterausschuss Nürnberg

Grundstücke

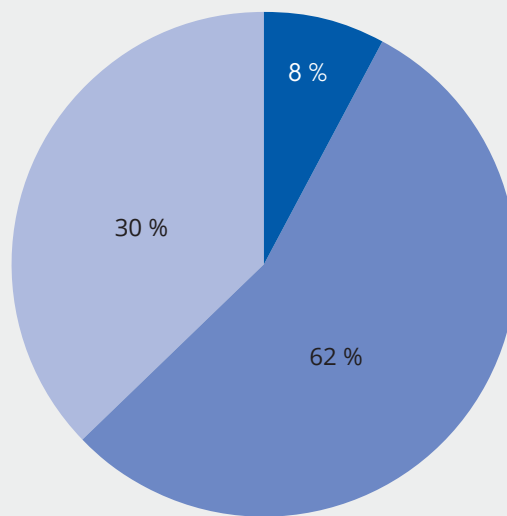
Die Anzahl gehandelter Grundstücke ist relativ konstant bei 1.316 (Vorjahr 1.328). Auch wenn mit 250 Verträgen über unbebaute Grundstücke 31 Kaufverträge (11 Prozent) weniger als im Vorjahr abgeschlossen wurden, verzeichnet das Segment einen Anstieg um 31 Prozent auf 187 Mio. Euro.

Die Preisspanne für Wohnbaugrund in guten Lagen in Nürnberg lag im Herbst 2016 zwischen 470 und 810 Euro pro Quadratmeter.

Beim Geschossbau sind die Preise höher. In guten Lagen kostet hier der Quadratmeter 700 Euro und in sehr guten Lagen 1.370 Euro.

Die Preise für Gewerbegrundstücke sind geringer. Der Preis pro Quadratmeter für Gewerbebauland mit guter Standortqualität liegt derzeit bei 150 bis 220 Euro. Für Bauland mit einer sehr guten Standortqualität werden hingegen 200 bis 290 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Anders sieht es bei den Bodenwerten für Büroanlagen aus. Hier kostet der Quadratmeter in zentrumsnahen Gebieten zwischen 1.000 und 1.700 Euro.

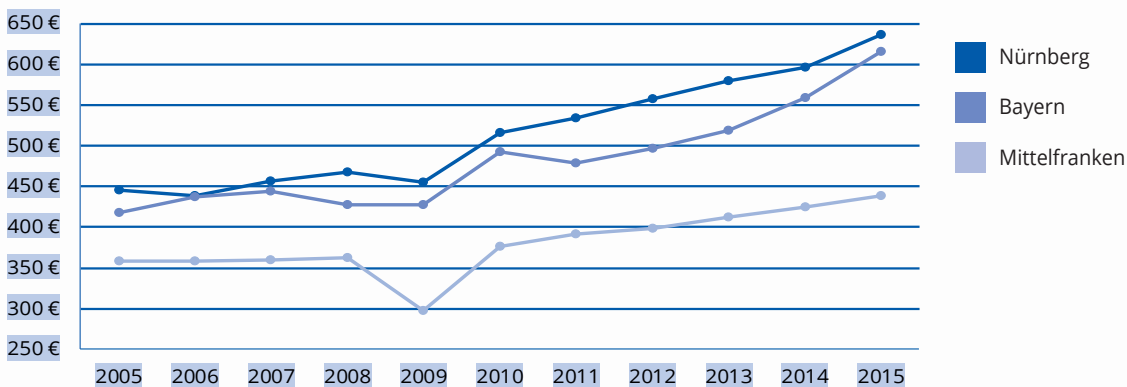
Prozentuale Geldumsatzverteilung 2016



- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Quelle: Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2016, Gutachterausschuss Nürnberg

Entwicklung der Baugrundpreise für Geschossbau (gute Wohnlage)



Quelle: Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth, IVD Institut GmbH

Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser



Laut Gutachterausschuss wechselten im abgelaufenen Kalenderjahr 232 Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser den Eigentümer. Somit wurden drei Immobilien oder 1,5 Prozent mehr vermittelt als im Jahr 2015. Den größten prozentualen Anteil nahmen dabei die Mehrfamilienhäuser mit 166 Verkäufen und einem Volumen von 319 Mio. Euro ein. Dies entspricht einem Umsatzwachstum von fast 80 Prozent in diesem Teilsegment. Der Gesamtmarkt für Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser zeigt eine ähnliche Entwicklung. Insgesamt wurden 824 Mio. Euro umgesetzt. Dies sind fast 50 Prozent mehr als im Vorjahr. Geschäftshäuser erzielten mit einem Umsatz von 467 Mio. Euro den höchsten Wert.

Der Flächenumsatz im Nürnberger Büromarkt weicht in 2016 deutlich vom Durchschnitt ab. Dies ist auf eine Anmietung des Marktforschungsunternehmens GfK zurückzuführen und lag auf Jahressicht bei ca. 102.000 Quadratmeter.

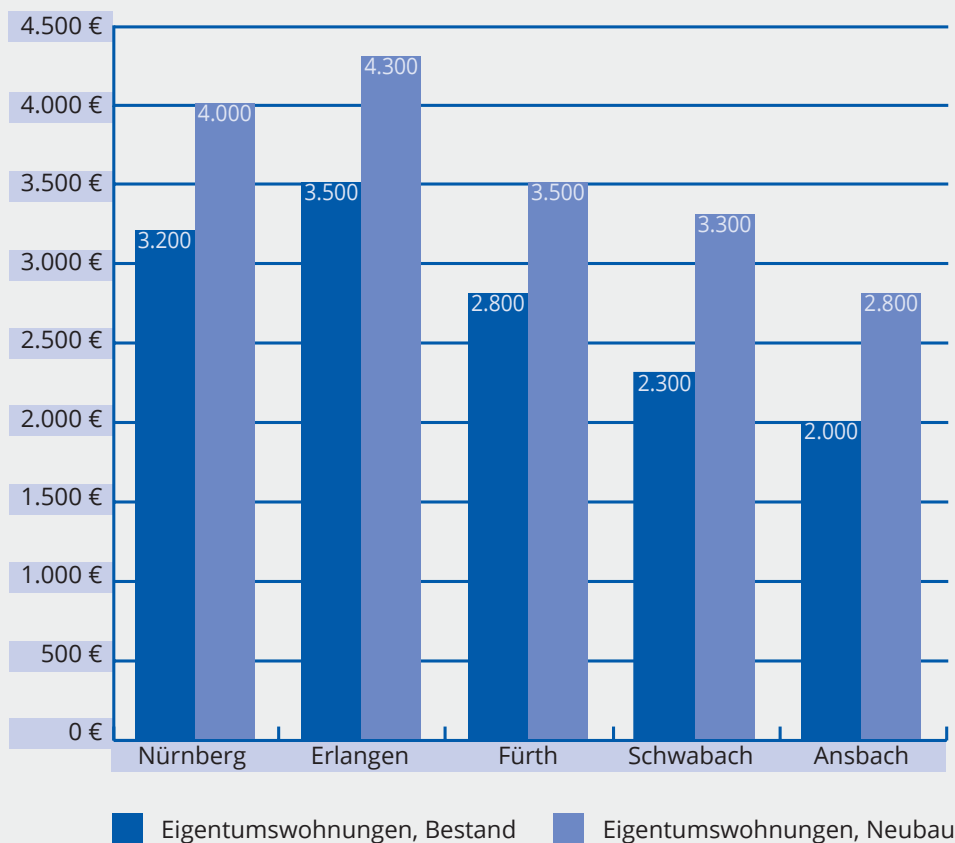
Die kurzfristig verfügbaren Büroflächen in Nürnberg betragen rund 195.000 m². Die Leerstandsquote ist leicht rückläufig und lag Ende 2016 bei 5,4 Prozent.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist weiter ungebrochen. In 2016 wurden 3.125 Eigentümerwechsel verzeichnet, dies sind rund 10 Prozent weniger als in 2015. Der Umsatz stieg dennoch um 4 Mio. auf 638 Mio. Euro.

Für eine Neubauwohnung mit 80 m² in guter Wohnlage werden in Nürnberg durchschnittlich 3.800 Euro pro Quadratmeter und in sehr guter Wohnlage 4.900 Euro bezahlt. Vergleichbare Bestandswohnungen liegen zwischen 2.000 Euro und 2.500 Euro pro Quadratmeter.

Eigentumswohnungen 2015 im Vergleich (gute Wohnlage)



Quelle: Eigene Recherche

Mieten für Gewerbeimmobilien

Die Mietpreise für zeitgemäße Büroflächen liegen in guten Lagen bei 7 bis 11 Euro pro Quadratmeter und in sehr guten Lagen werden durchaus 10 bis 14 Euro bezahlt. Im Einzelhandel muss zwischen Einkaufszentren und den klassischen Ladengeschäften differenziert werden. In Einkaufszentren gelten 10 bis 40 Euro pro Quadratmeter als üblich. In den Nebenzentren wie am Aufseßplatz oder dem Plärrer werden 8 bis 20 Euro pro Quadratmeter bezahlt. In der Altstadt sind die Preise für den Einzelhandel deutlich höher.

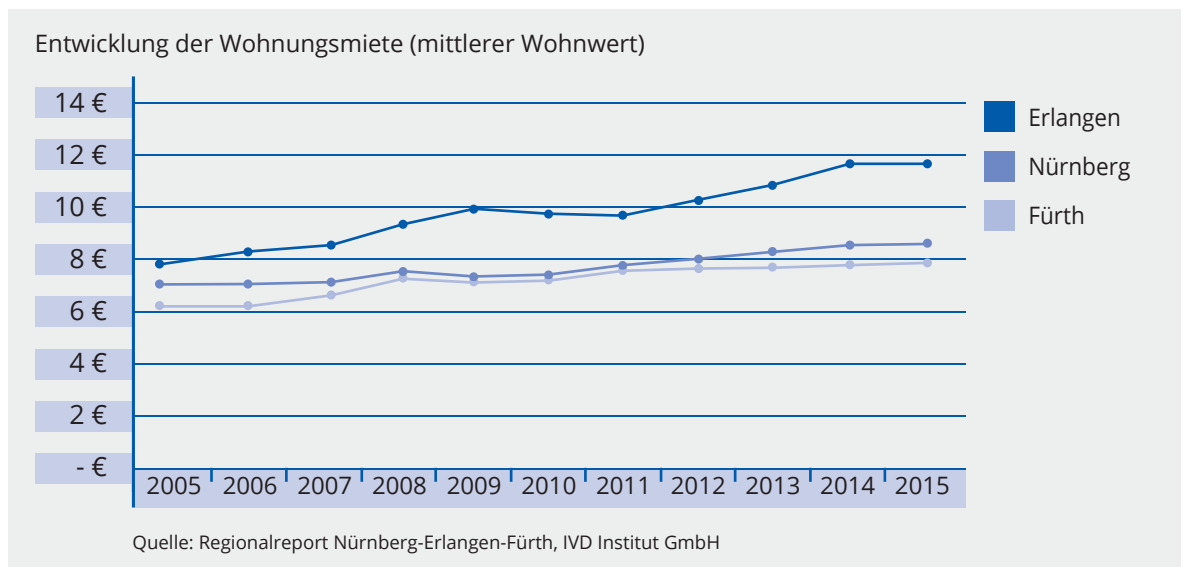
Im Hauptgeschäftskern, wie Breite Gasse, Karolinenstraße oder Hefnersplatz, beträgt die Miete 60 bis 90 Euro pro Quadratmeter.

Die herkömmlichen Ladengeschäfte können abhängig vom Standort eine Spitzenmiete von 100 bis 150 Euro erreichen (Hauptgeschäftskern im Spitzenbereich). In den Randbereichen werden 10 bis 60 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Deutlich günstiger sind Produktions- und Lagerflächen. Hier werden Preise zwischen 3 und 6 Euro erzielt.

Wohnungsmieten

Nach Angaben des IVD-Institutes lagen die Mietpreise für Nürnberger Bestandsgebäude in 2016 mit mittlerem Wohnwert durchschnittlich bei 8,50 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Wohnungen mit gutem Wohnwert kosteten rund 9 Euro und bei sehr gutem Wohnwert 11,20 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten bei Erstbezug liegen in der Regel darüber.



Zukunftsperspektive

Die Perspektive des Immobilienmarktes der Metropolregion Nürnberg im Gewerbe- und Investmentbereich lässt sich für die Zukunft anderer Metropolregionen mit steigenden Tendenzen im Bereich Mieten als auch Kaufpreise analysieren.

Im Anlagebereich liegt der Fokus derzeit auf Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftshäusern mit geringem Gewerbeanteil. In den letzten Jahren konnten starke Preissteigerungen verzeichnet werden, was zu sinkenden Anfangsrenditen führt. Die Ursache dafür ist, dass die primär durch den Neubaupreis angestiegenen Gebrauchtimmobilienspreise schneller gestiegen sind, als die möglichen Mieterhöhungen. Eine Tendenz ist hier auch in der Käuferschaft zu erkennen. Einheiten werden überwiegend von überregionalen Anlegern gekauft, da deren Markt nicht nur teurer, sondern zum Teil auch leergefegt ist. Voraussichtlich ist auch weiterhin mit Preissteigerungen und einem Nachfrageüberhang zu rechnen, der sich auch aus der aktuellen Situation heraus nicht kurzfristig abbauen lässt.

Der Markt gewerblicher Liegenschaften, für Anleger und gewerbliche Eigennutzer, ist noch relativ ausgeglichen. Hier sind bereits erste Steigerungstendenzen und ein leichter Nachfrageüberhang zu verzeichnen.

Anders als in A-Standorten werden Neubauprojekte primär erst nach Vorliegen von größeren Ankermietern durchgeführt und parallel zur Planungs- und Bauphase die Restflächen vermarktet. Das Verhältnis zwischen regionalen und überregionalen Käufern ist hier ausgewogen.

Solange es in einem der großen Wirtschaftsmärkte wie den USA, Europa oder Asien Bedarf an Niedrigzinsen zur konjunkturellen Unterstützung gibt, werden voraussichtlich auch im Hypothekensbereich die Zinsen niedrig bleiben.

Der Gutachterausschuss Nürnberg

Der Gutachterausschuss berichtet in regelmäßigen Abständen über die aktuellen Markt- und Preisentwicklungen und ermittelt die Bodenrichtwerte. Die Ergebnisse werden in detaillierten Berichten veröffentlicht.

Der Nürnberger Gutachterausschuss setzt sich derzeit aus 22 Mitgliedern zusammen. Diese sind Fachleute aus den Bereichen Bau- und Immobilienwirtschaft, dem Bankwesen, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens sowie des Steuer- und Finanzwesens. Die Mitglieder werden jeweils auf vier Jahre berufen und sind ehrenamtlich tätig.

DIP – Deutsche Immobilien-Partner



DIP ist ein Netzwerk aus Immobilien-Dienstleistern, das im Jahr 1988 gegründet und seitdem kontinuierlich erweitert worden ist. Es ist der bedeutendste Verbund rechtlich selbstständiger Unternehmen in Deutschland und schließt neben Immobilien Sollmann+Zagel die Aengevelt Immobilien, AIGNER Immobilien, ALLIANZ Handwerker Services, ARNOLD

HERTZ Immobilien, DEUTSCHE LICHTMIETE, EBZ Business School, FRIS | Real People, GLS ImmoWert, GÖRG Rechtsanwälte, Hamburger Volksbank Immobilien, HUST Immobilienservice, Immobilienvermittlung BW, JUSTUS GROSSE Projektentwicklung, KSK-Immobilien sowie SCHNEIDER & PRELL ein.

Beispiele für unsere Vermittlungstätigkeit

Nutzen Sie unsere Erfahrung für Ihre Sicherheit und rufen Sie uns an – wir helfen Ihnen gerne weiter!

Telefon: 0911/ 23 61 – 0



ISZ INVEST



Michael Zagel
Geschäftsführender
Gesellschafter



André Aechtner
Bereich Invest



Stephan Seitz
Bereich Commercial

Das 1971 in Schwabach gegründete Unternehmen hat sich vom Ein-Mann-Betrieb zu einem der größten und umsatzstärksten Immobilienunternehmen in der Metropolregion Nürnberg entwickelt.

An den vier Standorten Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach führen über 50 qualifizierte Mitarbeiter jährlich mehr als 1.000 Objekttransaktionen durch und arbeiten daran, die Wünsche der Kunden zu deren Zufriedenheit zu erfüllen.

Immobilien Sollmann+Zagel bietet ein breites Dienstleistungsspektrum im Bereich der professionellen Immobilienvermittlung. Dazu gehören die Vermittlung von Grundstücken und Wohnimmobilien zur privaten Nutzung, die Vermarktung von Büro- und Gewerbeflächen, sowie die Vermittlung von Wohn- und Geschäftshäusern, Büro-City-Immobilien und Logistik-, Lager- und Produktionsflächen.

Die Mitgliedschaft im DIP-Netzwerk bietet Immobilien Sollmann+Zagel die Möglichkeit, seine Geschäftsaktivitäten vom Kernmarkt, der Metropolregion Nürnberg, auf Gesamtdeutschland auszuweiten.

Die Deutschen Immobilien Partner weisen eine beeindruckende Erfolgsbilanz auf. Der Verbund konnte ein Transaktionsvolumen von 1,5 Mrd. Euro und mehr als 300 Tsd. Quadratmetern vermittelter Mietfläche im Jahr 2014 registrieren. Als Mitglied der DIP kann Immobilien Sollmann+Zagel bundesweit marktspezifisches Know-How und eine nahezu flächendeckende Marktpräsenz gewährleisten.

Eine vertrauensvolle Partnerschaft, Seriosität und Transparenz stehen bei Immobilien Sollmann+Zagel an oberster Stelle. Die hohe Fachkompetenz sowie das Gespür für Diskretion, sind ein weiterer Faktor für die überdurchschnittliche Kundenzufriedenheit und die hohe Weiterempfehlungsrate.

Immobilien Sollmann+Zagel GmbH

Hauptstelle Nürnberg
Burgstraße 11
90403 Nürnberg
Tel.: 0911 / 23 61 - 0
Fax: 0911 / 23 61 - 299
info@sollmann.de

Niederlassung Schwabach
Nördliche Ringstraße 1
91126 Schwabach
Tel.: 09122 / 7 90 94 - 0
Fax: 09122 / 7 90 94 - 21
schwabach@sollmann.de

Niederlassung Fürth
Blumenstraße 4
90762 Fürth
Tel.: 0911 / 9 60 44 96 - 0
Fax: 0911 / 9 60 44 96 - 21
fuerth@sollmann.de

Niederlassung Ansbach
Neustadt 35
91522 Ansbach
Tel.: 0981 / 20 59 85 - 0
Fax: 0981 / 20 59 85 - 21
ansbach@sollmann.de



... gut vertreten in der Metropolregion Nürnberg!

