



Foto: NAS Invest

Im Nordostpark dreht sich das Transaktionskarussell: So wurde der Air Campus für rund 100 Millionen Euro verkauft.



„Enorm aufgeholt“

Investmentmarkt: Eine zunehmende Zahl von Anlegern hat die Metropolregion auf der Einkaufsliste.

Von Roswitha Loibl

Als Investmentziel hat Nürnberg gewaltig aufgeholt. „Unseres Erachtens kann man nicht mehr nur von den Top-7-Städten sprechen: Inzwischen gehört auch Nürnberg zu den deutschen Top-Standorten, und die Region verfügt über ein enormes Entwicklungspotenzial.“ So spricht Dr. Tim Schomberg, Managing Partner von Kingstone Investment Management, der für einen neuen Immobilien-Spezialfonds auch Objekte in der Metropolregion ankaufen wird. „Sehr stabil“ im Vergleich zu den üblichen A-Standorten: Dieses Attribut verleiht Dr. Matthias Hubert, geschäftsführender Gesellschafter von Pegasus Capital Partners, Nürnberg und seinen Nachbarstädten. Die Renditen für Investments in Büroimmobilien in der Metropolregion sieht er bei vier Prozent, „in A-Lagen aber auch bei 3,5 bis 3,7 Prozent“. Für die nähere Zukunft erwartet er weiter steigende Preise, denn der Investorenkreis wächst: „Wir führen zurzeit Gespräche mit drei bis vier börsennotierten Investoren, die Nürnberg nun auf der Einkaufsliste haben und hier gezielt zukaufen wollen.“ Relativ neu auf der Investorenseite sind Genossenschaftsbanken und Sparkassen. „Ihr Engagement hat in den vergangenen zwei Jahren signifikant zugenommen“, sagt Hubert.

Im Preis angezogen haben Gewerbeobjekte mit einem Wohnanteil. Dafür werde durchaus auch das 28-Fache einer Jahresmiete bezahlt, wogegen reine Büroimmobilien eher bei maximal dem 25-Fachen liegen, so Huberts Einschätzung. Bei einem aktuellen Hoteldeal in Nürnberg bezahlte ein Hotelfonds das 23-Fache. Die Durchschnittsrenditen liegen laut dem Marktbericht des Beraterhauses Küspert & Küspert im Bürobereich bei 4,9 Prozent, Geschäftshäuser in A-Lage ebenso wie bei Wohnimmobilien erreichen gut vier Prozent, Industrie- und Logistikobjekte dagegen rund sechs Prozent. Das Transaktionsvolumen in Nürnberg hat sich zwischen 2014 und 2017 verdoppelt. Mit Überschreiten der Milliardengrenze wurde ein neuer Höchststand erreicht. 2018 lag das Transaktionsvolumen auf nur einem minimal niedrigeren Niveau als im Vorjahr; fast die Hälfte davon (464 Millionen Euro) entfiel auf Bürogebäude, für Wohnimmobilien wurden 186 Millionen Euro ausgegeben. „Das Ausbleiben eines neuen Transaktionsrekords war primär auf mangelndes Angebot und sich bis ins Jahr 2019 hinziehende Transaktionen zurückzuführen. Wir sehen hier ein weiterhin sehr gutes Entwicklungspotenzial“, sagt Schomberg.

Die größten Deals 2019

Die jüngsten Transaktionen belegen diese Einschätzung. Das komplette Tafelhof Palais mit seinen 50.000 Quadratmetern Mietfläche ging an BMO Real Estate Partners, die es für deutsche institutionelle Investoren erwarben. Für 100 Millionen Euro kaufte NAS Invest die Multi-Tenant-Büroimmobilie Air Campus. Sie liegt im Nordostpark und hat Aufwertungspotenzial. Der Käufer möchte „den technischen Standard durch umfangreiche Investitionen marktgerecht für die Zukunft zu machen“, wie es in einer Mitteilung heißt. Ebenfalls im Nordostpark hat Alitus Capital Partners kräftig zugeschlagen: Nach dem Kauf von vier Büroimmobilien (Mieter unter anderem Fraunhofer und Immowelt) und einem Parkhaus erwarb der Erlanger Investment- und Asset Manager im Juni rund 14.000 Quadratmeter Arrondierungsflächen, um weitere Büros zu entwickeln. Nun gehören ihm dort insgesamt 39.000 Quadratmeter Grundstücksfläche.

Damit ist die Liste der Großdeals des ersten Halbjahres 2019 noch nicht abgeschlossen. In einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion erwarb Beos von Siemens 34.500 Quadratmeter Lager-, Logistik- und Bürofläche an der Katzwanger Straße. In Osnabrück sitzt ein Family Office, das ein 6.600 Quadratmeter großes Bürogebäude in der Waldaustraße von der RFR Holding erwarb. Und auch ein Platzhirsch griff zu: Zum Portfolio von P & P gehört nun ein gemischtes Büro- und

1.009

Millionen Euro Transaktionsvolumen 2018 in Nürnberg

Handelsobjekt mit 15.000 Quadratmetern Nutzfläche in Nürnberg-Mögeldorf, das saniert werden soll. Die aktuell spannendste Frage lautet: Was ist mit Orange Campus der GfK? Bis zum Redaktionsschluss dieser Edition war nur so viel zu erfahren: Der Deal steht kurz vor dem Abschluss.

Gekauft wird aber nicht nur in der Stadt Nürnberg, sondern auch in der Region. An zwei großen Transaktionen Ende 2018 war P & P als Verkäufer beteiligt. So erwarb der Leipziger Investor Vicus den Neubauteil der früheren Puma-Zentrale in Herzogenaurach. Seine 4.600 Quadratmeter sind an die Stadtverwaltung vermietet. 13 Gewerbe- und Wohnobjekte in Nürnberg, Fürth, Bamberg und Lauf an der Pegnitz gingen an Ehret & Klein. Sie umfassen zusammen eine Mietfläche von 22.500 Quadratmetern. ■

ANZEIGE