



Marktforschung und Analyse durch



KÜSPERT&KÜSPERT

MARKTBERICHT IMMOBILIENINVESTMENTS NÜRNBERG 2022

GRÜßWORT



Die Corona-Krise stellt die Wirtschaft weiterhin vor große Herausforderungen. Auch die Immobilien- und Investmentmärkte waren und sind vielerorts geprägt von Unsicherheiten bei der Bewertung von Anlageoptionen. Umso erfreulicher ist, dass sich Investoren und Projektentwickler auch im Jahr 2021 intensiv in Nürnberg engagiert haben. Dies zeigt sich an einem erneut hohen Niveau des Immobilien-Transaktionsvolumens. Mit 1,39 Mrd. Euro lag das Umsatzvolumen zwar um etwa ein Zehntel unter dem Vorjahreswert, es befand sich jedoch immer noch über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Wesentliche Faktoren für die hohe Nachfrage sind Nürnbergs zukunftsfähige Strukturen als High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort. Nürnberg steht für High-Tech und Innovation! Jüngstes Beispiel hierfür ist die neue Technische Universität Nürnberg. Das vielschichtige Arbeitsmarktpotenzial und das hervorragende Angebot an Infrastruktur und Kultur sind weitere Bausteine für Nürnbergs Stellung als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Das Segment Wohnen hat sich inzwischen bei institutionellen Anlegern als stärkste Assetklasse etabliert. Weiterhin ungebremst zeigte sich aber auch das Interesse in den Teilmärkten Büro und Industrie & Logistik, welches aufgrund eines begrenzten Angebots jedoch nur teilweise bedient werden konnte.

Positiv zu bewerten ist auch das vermehrte Engagement von Projektentwicklern auf dem Nürnberger Immobilieninvestment-Markt. Durch Neubau und Revitalisierung entstehen moderne, nachhaltige und bedarfsgerechte Büro- und Produktionsgebäude – ein wichtiger Stützpfeiler für den Erfolg des Wirtschafts- und Immobilienstandorts Nürnberg!

Der Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2022 bietet mit detaillierten Zahlen und Fakten allen Entscheidungsträgern eine verlässliche und transparente Grundlage. Alle Daten in dieser Broschüre wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet und der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Fraas'. The signature is fluid and stylized, with a long horizontal stroke at the end.

Dr. Michael Fraas
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Wohnungsinvestments als tragende Säule – fehlende Angebote im Office-Segment

Im Jahr 2021 wurde auf dem Nürnberger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 1,39 Mrd. Euro realisiert – ein Wert abermals jenseits der Milliardengrenze und leicht über dem Durchschnitt der fünf Vorjahre. Im Vergleich zu 2020 bedeutet dies einen Rückgang von rund 11 % über die Summe aller Assetklassen hinweg.

Seinen Höhenflug weiter fortgesetzt hat das Segment des institutionellen Wohnens, das im Jahr 2021 die Spitzenposition beim Transaktionsvolumen übernommen hat und rund 525 Mio. Euro Volumen generieren konnte. Knapp 38 % des gesamten Nürnberger Transaktionsvolumens wurden so mit Residential Investments wie gewerblichen Wohnungsportfolios, Wohnanlagen und größeren Mehrfamilienhäusern realisiert. Damit wurde das Rekordvolumen des Vorjahres um nochmals gut 6 % übertroffen, das seinerzeit sogar noch von einem Einmaleffekt von knapp 140 Mio. Euro extra beflügelt worden war. Größere Einzeltransaktionen in 2021 waren der Globalverkauf einer Projektentwicklung südlich des Hauptbahnhofes (ca. 70 Mio. Euro) sowie der Forward Deal an einer östlichen Hauptausfallstraße mit etwa 40 Mio. Euro. Generell hielt das starke Interesse an wohnungswirtschaftlichen Investments in Nürnberg weiter an.

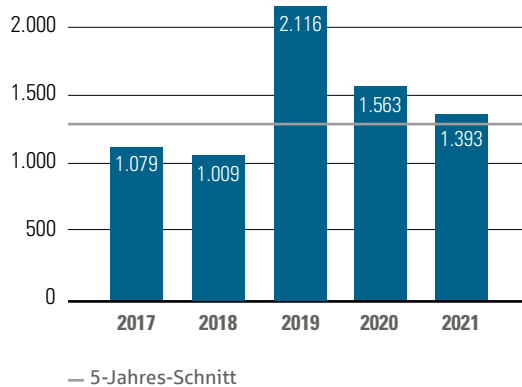
In den beiden Vorjahren haben Büroimmobilien – oft getragen von sehr voluminösen Einzeldeals – den Löwenanteil am Nürnberger Investmentmarkt ausgemacht. Ganz anders zeigte sich das Office-Segment im Jahr 2021, in dem mangels Opportunitäten nur rund 286 Mio. Euro und damit rund 61 % weniger als im Vorjahr realisiert wurden (2020: 739 Mio. Euro). In 2021 war kein großvolumiger Einzelverkauf (jenseits der 100 Mio. Euro) zu beobachten, die größte Bürotransaktion bezifferte sich auf annähernd 70 Mio. Euro für einen Forward Deal im Central Business District (CBD), gefolgt von einem bestehenden Ärztehaus im Norden der Stadt zu etwa 43 Mio. Euro.

Ein besonders umfangreich gehandeltes Produkt auf dem Transaktionsmarkt waren im Jahr 2021 die Grundstücke für Projektentwicklungen. Diese haben mit rund 441 Mio. Euro ein außerordentliches Investmentvolumen erzielt und das Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt (Vorjahr: 161 Mio. Euro, +174 %). Größere Arealverkäufe waren hier in der Fürther Straße, in Moorenbrunn sowie in Hafennähe zu beobachten.

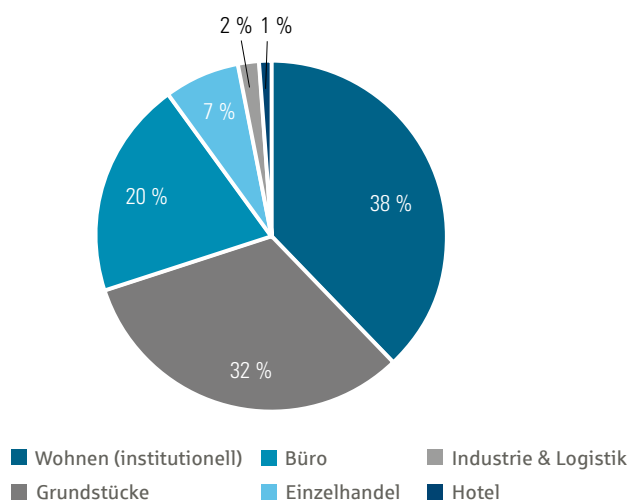
Industrie- und Logistikimmobilien haben an Beliebtheit seitens der Investoren nichts eingebüßt, konnten im Jahr 2021 jedoch trotzdem nur etwa 35 Mio. Euro Transaktionsvolumen realisieren. Hintergrund ist hier ein starker Mangel an verfügbaren Produkten im Stadtgebiet Nürnberg. Das Volumen wurde durch nur drei Tickets realisiert.

Nach der faktischen „Nullrunde“ des Vorjahres konnte das Segment der Retail-Immobilien auch in 2021 nur wenige Abschlüsse vermelden. Vom Gesamtvolumen von 98 Mio. Euro (Vorjahr: 29 Mio. Euro), waren fast zwei Drittel gesellschaftsrechtlichen Veränderungen in der Eigentümerschaft einer größeren Highstreet-Immobilie in der Breiten Gasse zuzuschreiben. Quasi nicht zu verzeichnen waren auch 2021 wieder Deals im Hotel-Segment, wo das Volumen wie im Vorjahr bei unter 10 Mio. Euro lag.

Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen 2021 nach Assetklassen





ANGEBOT UND NACHFRAGE

Ausnahmetransaktion im Bürosegment – Ankaufsrenditen generell weiter rückläufig

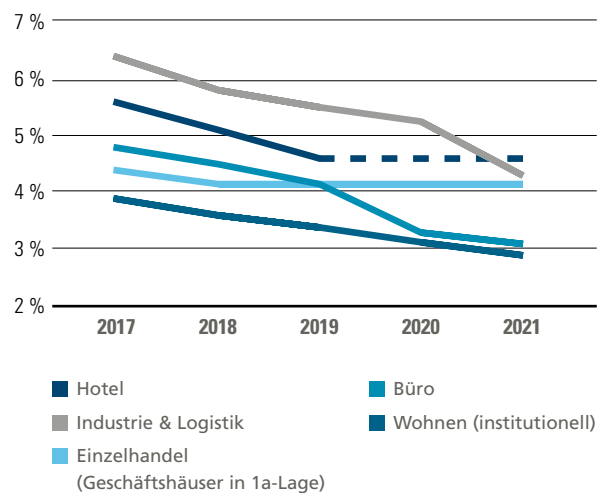
Im Jahr 2021 wurden Verkäufe von Core-Büroimmobilien zur Spitzenrendite von ca. 3,1 % realisiert, was eine moderate, jedoch im Vergleich zum Vorjahr eine nochmalige Renditekompression (minus 20 Basispunkte) darstellt. Zu diesem Kaufpreisniveau wurde mit der betreffenden Immobilie neben einer Top-Lage im Nürnberger CBD auch ein langfristiger Mietvertrag mit der Top-Bonität der öffentlichen Hand verkauft.

Im Segment der Wohn-Investments war eine deutliche Annäherung der Anfangsrenditen für Neubau- und Bestandsimmobilien zu beobachten, wobei die Spitzenrendite im projektierten Neubau bei ca. 2,9 % ähnlich dem Vorjahresniveau (minus 20 Basispunkte) und in bestehenden Wohnanlagen bei rund 3,1 % notierte. Insbesondere bei den Bestandsobjekten war ein weiterer, signifikanter Rückgang der Anfangsrendite zu vernehmen (minus 50 Basispunkte).

Die von der Pandemie besonders betroffenen Segmente der Hotels und des Einzelhandels zeigten weder angebots- noch nachfrageseitig besondere Aktivitäten auf dem Markt. Bei den wenigen zu beobachtenden Deals war durchgehend eine Stagnation der Anfangsrenditen zu beobachten. Insbesondere die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1A-Lage blieb unverändert. Nahversorgender Einzelhandel in Stadtteillagen außerhalb des Zentrums wurde etwa zu 5 % Anfangsrendite gehandelt.

Auf dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien hingegen war ein starker Rückgang der Ankaufsrenditen auf 4,3 % (Vorjahr: 5,25 %, minus 95 Basispunkte) zu beobachten. Anders als im Vorjahr standen hier in 2021 auch einige höherklassige und jüngere Objekte zum Verkauf. Eine anhaltend hohe Nachfrage in diesem Segment sorgte altersklassenübergreifend für steigende Kaufpreise.

Spitzenrenditen* nach Assetklassen



* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

--- Hinweis: Eine Brutto-Spitzenrendite für Hotels kann wegen einer zu geringen Anzahl an Transaktionen für 2021 nicht ausgewiesen werden.

KÄUFERGRUPPEN

Projektentwickler auf Einkaufstour – Family Offices verlangen weiter stark

Mit einem Investmentvolumen von rund 519 Mio. Euro waren die Kapitalsammelstellen wie offene und geschlossene Immobilienfonds erstmals seit längerem nicht die stärkste Käufergruppe – rund 37 % des Transaktionsvolumens auf dem Markt entfielen auf sie (Vorjahr: 58 %). In 2021 liefen ihnen die Projektentwickler und Bauträger mit einem Marktanteil von 43 % und Investitionen von etwa 601 Mio. Euro den Rang ab (Vorjahr: 332 Mio. Euro, 21 %). Neben klassischen Projektentwicklungsgrundstücken waren von diesen vermehrt auch Bestandsobjekte mit vorhandenem Vermietungsertrag und langfristigem Redevlopment-Potenzial gefragt.

Auch Family Offices und professionelle Privatanleger blieben im Jahr 2021 anhaltend am Marktgeschehen beteiligt und realisierten ein Ankaufsvolumen von rund 215 Mio. Euro. Ihr Marktanteil sank marginal auf 15 % (Vorjahr: 18 %) und war damit vergleichbar stark wie in 2019.

Die direkten Investitionen durch Banken und Versicherungen wie auch die Zukäufe durch Eigennutzer blieben derweil auf niedrigem Level. Zusammen betrachtet investierten diese Käufergruppen rund 58 Mio. Euro im Markt, was einem Marktanteil von knapp 4 % und damit in etwa dem Vorjahresanteil entspricht.

VERKÄUFERGRUPPEN

Ein gutes Jahr für Projektentwickler – Eigennutzer verkaufen stärker ab

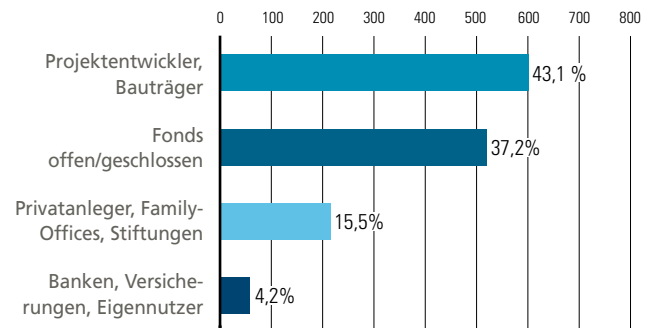
Angesichts des leicht rückläufigen Gesamtvolumens hat es für ein Milliardenenergebnis bei den Projektentwicklern im Jahr 2021 nicht ganz gereicht – und doch: die Developer haben mit 832 Mio. Euro oder 60 % einen nur leicht geringeren Anteil am Verkaufsgeschehen als im Vorjahr erreicht (Vorjahr: 66 %).

Auffallend aktiv und in 2021 sogar auf dem zweiten Platz der Verkäufergruppen landeten die Eigennutzer mit einem realisierten Volumen von rund 188 Mio. Euro, was rund 13 % des Transaktionsvolumens entspricht (Vorjahr: 93 Mio. Euro, 6 %).

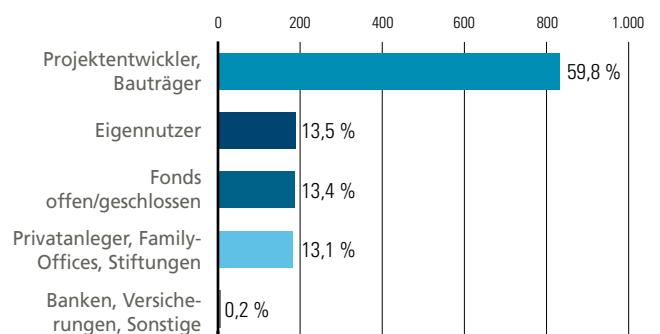
Dicht darauf folgten die Verkaufsaktivitäten der Family Offices und professionellen Privatanleger. Diese waren das zweite Jahr in Folge deutlich rückläufig und umfassten ein Transaktionsvolumen von gut 187 Mio. Euro (Vorjahr: 266 Mio. Euro). Rund 13 % des Gesamtvolumens floss so den privaten Vermögensverwaltungen zu.

Genauso hoch war das Verkaufsvolumen der offenen und geschlossenen Immobilienfonds mit etwa 187 Mio. Euro (Vorjahr: 148 Mio. Euro). In Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase dürfte der Renditesicherung weiterhin Vorrang vor potenziellen Portfoliobereinigungen gegeben worden sein. Auf Banken, Versicherungen und sonstige Verkäufergruppen entfällt nur ein geringfügiger Anteil von unter 1 %.

Käufergruppen im Jahr 2021 (Invest in Mio. EUR und Anteil am Transaktionsvolumen)



Verkäufergruppen im Jahr 2021 (Invest in Mio. EUR und Anteil am Transaktionsvolumen)



FAZIT UND PROGNOSE

Hohe Nachfrage nach Investments in Nürnberg – Projektentwickler in 2021 besonders aktiv

Mit der Corona-Pandemie ging auch die Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung in die Verlängerung. Im Endergebnis präsentierte sich der Nürnberger Investmentmarkt in 2021 überraschend stark, getrieben von anhaltend hoher Nachfrage und bisweilen nach wie vor zu geringem Angebot an adäquaten, investierbaren Produkten.

Nach einigen außerordentlichen Jahren im Bürosegment traten käuferseitig eher die Projektentwicklungsgrundstücke und mit ihnen die Projektentwickler im Jahr 2021 in den Vordergrund, was Potenziale für neue Flächen in der Zukunft schafft. Für die bestandhaltenden Investoren blieben Opportunitäten derweil in vielen Segmenten aus, was zum geringen Transaktionsvolumen im Bürosegment sowie bei Industrie- und Logistikimmobilien beigetragen hat. Lediglich Wohnrauminvestments erfreuten sich neben weiterhin wachsender Beliebtheit unter den Nachfragern auch eines durchaus vorhandenen Angebots, sodass das Segment im Volumen wie auch bei den Kaufpreisfaktoren ein Rekordjahr erreichen konnte.

Zu den Entwicklungen im Markt und ihren Erwartungen an die künftige Zielrichtung haben wir mit zahlreichen Marktteilnehmern im Rahmen der Datenerhebung gesprochen. Die wesentlichen Erkenntnisse waren:

- Viel einhelliger als im Vorjahr konstatierten die Befragten, dass die Pandemie eher nicht zu einem Nachfragerückgang oder gar corona-induzierten Preissenkungen bei Immobilieninvestitionen führen dürfte. Dieser Optimismus war interessanterweise über alle Assetklassen hinweg zu beobachten.
- Hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Anfangsrenditen lagen die Mehrheitsmeinungen im Office Investment auf stagnierenden Anfangsrenditen (ca. 65 %) sowie im Residential Investment und im Industrie- und Logistiksegment auf weiter rückläufigen Anfangsrenditen (Wohnen: ca. 78 %, I&L: ca. 74%). Eine Mehrheit der Befragten erwartet steigende Renditen im Hotelankauf (ca. 66 % der Befragten), was jedoch aufgrund der Spezialitäten des Segments nicht von allen beantwortet wurde.
- Ein uneinheitliches Bild ergab sich letztlich nur im Einzelhandel – hier wurden gleichermaßen steigende wie fallende Anfangsrenditen erwartet. An dieser Stelle dürfte sich der Markt in nahversorgenden und sonstigen Einzelhandel differenzieren.
- Nach ihrer Investitionsneigung im Zusammenhang mit den Erfahrungen aus der Pandemie gefragt, gab kein einziger Marktteilnehmer an, sein Investmentvolumen in Nürnberg bewusst reduzieren zu wollen. Die überwiegende Mehrheit (ca. 74 %) möchte gerne weiterhin gleichbleibend neu investieren, die übrigen (ca. 26 %) würden das Neuvolumen sogar gerne erhöhen.

IMPRESSUM

Bildnachweis: Titelseite: Axel Eisele,
S. 2: Axel Eisele, S.4: KIB Projekt GmbH

Konzeption: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG,
Nordostpark 16, 90411 Nürnberg

Projektteam: Carolin Beirodt (Leitung), Franziska Geyer

Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn

Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und
Wissenschaftsreferat

Gestaltung: Büro Hochweiss

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen erstellt. Küspert & Küspert übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Alle immobilienwirtschaftlichen Begriffe entsprechen der Definition der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Die Daten dieses Berichts sind urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.
© 2022. Alle Rechte vorbehalten.

Der Immobilien-Investmentmarkt Nürnberg in Zahlen

Transaktionsvolumen
gesamt
 **1,4 Mrd. €**


Umsatzstärkste Assetklasse
WOHNEN
 **525 Mio. €**

Spitzenrendite
BÜRO
 **3,1 %**

Spitzenrendite
WOHNEN (NEUBAU)
 **2,9 %**

Nürnberg in Zahlen


Einwohner
 **530.222**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
 **312.129**

Arbeitslosenquote
 **5,3 %**

Verfügbares Einkommen pro Kopf
 **23.429 €**

BIP
 **32 Mrd. €**

BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren
 **21 %**

 **Top-Lage**
in Deutschland und Europa

Weiterführende Informationen finden Sie im
Marktbericht Immobilien Nürnberg unter
www.wirtschaft.nuernberg.de.



www.wirtschaft.nuernberg.de



wirtschaftsblog.nuernberg.de



wirtschaft@stadt.nuernberg.de



@Wirtschaft_Nbg



Wirtschaftsförderung
Nürnberg



Wirtschaftsförderung
Nürnberg

Wirtschaftsförderung Nürnberg – Wir sind für Sie da!



Herausgeberin Stadt Nürnberg – Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Konzeption Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg
Gestaltung Büro Hochweiss, Eckental
Druck distler Druck & Medien GmbH, Zirndorf

Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2022

Auflage: 500

Stand: Januar 2022