



Marktforschung und Analyse durch
KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIEN

MARKTBERICHT INVESTMENT 2019/2020



GRUSSWORT



Ein Transaktionsvolumen von 2,1 Mrd. Euro im Jahr 2019 - noch vor wenigen Jahren hätte wohl niemand diese Zahl für Nürnberg zu prognostizieren gewagt, entspricht sie doch einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 155 Prozent seit 2015. Dieses Ergebnis kommt nicht von ungefähr, denn Erfolg zieht an: Unternehmen, Projektentwickler und Investoren. Konstant steigende Einwohnerzahlen, ein ausgezeichnetes wirtschaftliches Umfeld mit einem kontinuierlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung sowie ein Höchststand bei der Beschäftigung bilden die Rahmenbedingungen, die Nürnberg zu einem hoch attraktiven Investmentstandort machen. Einem zunehmend knappen Angebot steht eine hohe Nachfrage gegenüber; vor allem in den Assetklassen Büro und Wohnen sind verfügbare Objekte inzwischen Mangelware.

Nicht nur Investoren profitieren von der starken Nachfrage nach Objekten in Nürnberg, auch Nürnberg als Wohn- und Wirtschaftsstandort gewinnt durch diese Entwicklung weiter an Attraktivität. Projektentwickler und Investoren investieren zunehmend in zukunftsweisende, innovative und stadtbildprägende Projekte. Große Einzeltransaktionen sind daher keine Seltenheit mehr und haben 2019 maßgeblich zu dem hohen Transaktionsvolumen beigetragen.

Der vorliegende Bericht untermauert die positive Entwicklung Nürnbergs als Investmentstandort mit detaillierten Zahlen und Fakten und bietet allen Entscheidungsträgern damit 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, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish and a 'F'.

Dr. Michael Fraas
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Büro- und Hotelinvestments übertreffen sich selbst

Das Transaktionsvolumen für den Nürnberger Immobilien-Investmentmarkt stieg im Jahr 2019 unerwartet um 110 Prozent zum Vorjahr – in Zahlen heißt das von 1.009 Mio. Euro auf 2.116 Mio. Euro.

Den Transaktionsrekord aus dem Vorjahr hat das Büro-Segment nicht nur sofort wieder eingestellt, sondern mit rund 1,12 Mrd. Euro weit mehr als verdoppelt (Vorjahr: 464 Mio. Euro). Allein die beiden größten Büroeinzeltransaktionen, der Orange Campus mit dem Ankermieter GfK und das Multi-Tenant Objekt „Air Campus“ im Nordostpark, erzielten zusammen rund eine viertel Mrd. Euro. Alle großvolumigen Tickets (von 50 Mio. Euro oder mehr je Deal) summierten sich gar auf über eine dreiviertel Mrd. Euro. Mehr als die Hälfte dieses Volumens wurde in Form von Forward-Deals oder vor Fertigstellung generiert, etwa ein Drittel in Form eines großen bundesweiten Share-Deals, der Bestand in Nürnberg umfasste.

Ein geradezu überragendes Transaktionsjahr erreichte auch die Asset-Klasse Hotel. Nürnberg als Destination für Tourismus und Geschäftsreisende entwickelt sich seit Jahren erstklassig, weitere Hotelprojekte sind in der Pipeline – für viele Eigentümer Gründe genug, die Ertrags- und Wertzuwächse nun zu realisieren. Unter den verkauften Hotels befinden sich diverse internationale Brands. Mit 333 Mio. Euro hat das Hotel-Segment ein Ausnahmejahr hinter sich und schaffte fast aus dem Stand den Sprung zur zweitgrößten Position im Nürnberger Transaktionsvolumen.

Rund 284 Mio. Euro haben professionelle und semiprofessionelle Anleger im Residential-Segment des Nürnberger Marktes investiert. Fast jeder achte Euro des Transaktionsvolumens floss somit in gewerbliche Wohnungsportfolios und größere Mehrfamilienhäuser, was das nachhaltige Interesse am Wohnungsmarkt in Nürnberg unterstreicht.

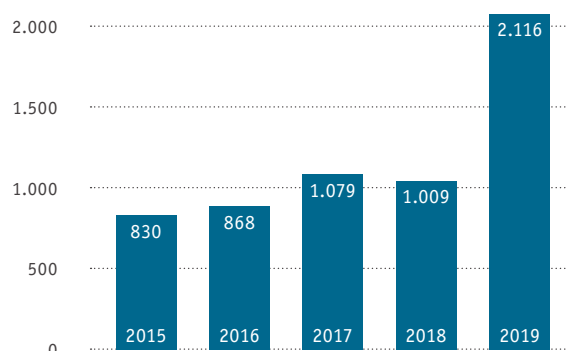
Das für Nürnberg als zentrale Metropole indikative Einzelhandelssegment hat sich nach einem transaktionschwachen Vorjahr (63,4 Mio. Euro) in 2019 wieder etwas erholt und mit 134 Mio. Euro mehr als doppelt so viel umgesetzt. Ausschlaggebend waren hier insbesondere drei Highstreet-Transaktionen in Bestlagen der Königstraße, Karolinenstraße und Breiten Gasse, die zusammen etwa 100 Mio. Euro erlösten.

Das Transaktionsvolumen bei Projektentwicklungs-Grundstücken lag bei rund 166 Mio. Euro und ging damit im Vorjahresvergleich um rund 50 Mio. Euro zurück. Jedoch enthielt das Vorjahr eine Ausnahmetransaktion mit dem Freistaat Bayern als Einmaleffekt, so dass auf vergleichbarer Grundlage das Transaktionsvolumen gestiegen ist.

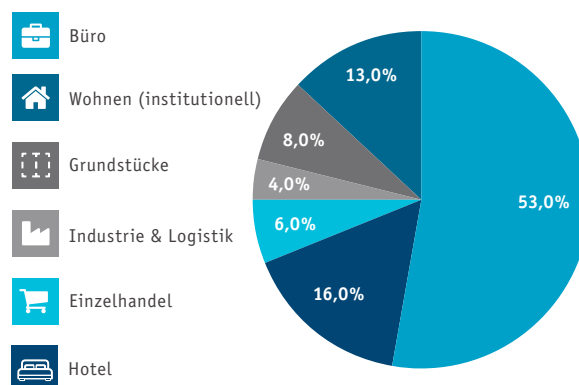
Die größten Grundstücke lagen im Nürnberger Süden am Aufseßplatz und im Projektareal Lichtenreuth sowie im Norden in der Antalyastraße. Auch ein Share-Deal mit Vorratsgrundstücken von rund 33 Mio. Euro trug zum gestiegenen Volumen bei.

Weit weniger Opportunitäten gab es im Segment Industrie & Logistik, das in 2019 ein Gesamtvolumen von 79 Mio. Euro verzeichnete. Knapp die Hälfte des Volumens wurde in Form von zwei größeren Deals im Nürnberger Süden generiert, davon rund 20 Mio. Euro als Share-Deal eines industriell geprägten Business Parks und ein ähnlich hohes Volumen durch die Sale-and-Lease-Back-Transaktion eines DAX-Unternehmens.

Transaktionsvolumen gesamt
(in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen nach Assetklassen
(im Jahr 2019 in %)





ANGEBOT UND NACHFRAGE

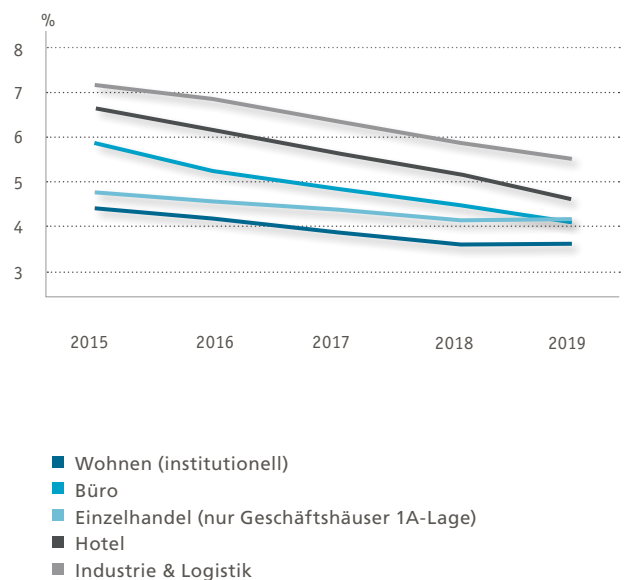
Nürnberg verfügt über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur unterschiedlichster Branchen und Unternehmensgrößen – in Zeiten wirtschaftlicher Unwägbarkeiten und geopolitischer Risiken ein Vorteil und ein Treiber stabiler Immobiliennachfrage. So verwundert es nicht, dass bei den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am hiesigen Markt derzeit von „Krise“ keine Rede sein kann.

Die aktuellen Verkäufe von Core-Büroimmobilien wurden zum Faktor von maximal 24,5 realisiert – die Brutto-Spitzenrendite notiert somit bei 4,1 %, was einer Renditekompression in Höhe von ca. 40 Basispunkten zum Vorjahr entspricht.

Mehr als 3,5 Mio. Übernachtungen sprechen für Nürnberg als attraktives Reiseziel und entsprechend einer hohen Nachfrage nach Hotelzimmern. Dabei ist nur jeder vierte Hotelgast zu touristischen Zwecken in der Stadt, der Bedarf vor allem seitens Geschäftsreisender in der Messestadt steigend. Die Brutto-Spitzenrendite für Top-Hotels ist vor diesem Hintergrund mit 4,6 % relativ nahe am Wert für Top-Büroimmobilien.

Im Einzelhandelssegment hat sich auch im Bereich der 1A-Lagen eine Stagnation bei der Ankaufsrendite eingestellt. Spürbarer Druck auf die Renditen ist zuletzt noch bei Wohn-Investments sowie bei Industrie- und Logistikimmobilien zu vernehmen, wie die folgende Abbildung zeigt.

Spitzenrenditen* nach Assetklassen



* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

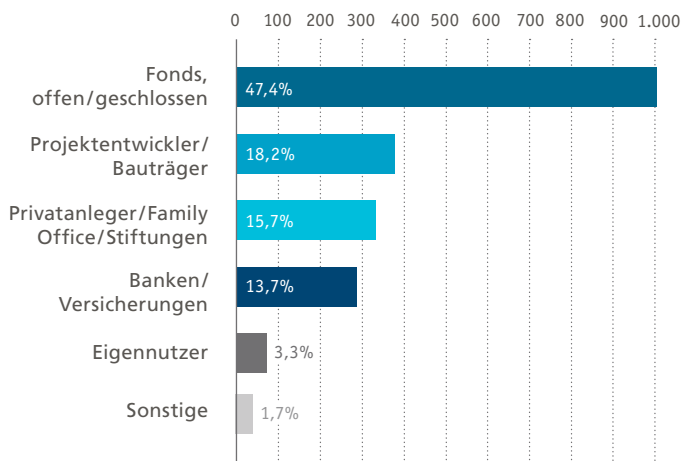
KÄUFERGRUPPEN

Im abgelaufenen Jahr haben offene und geschlossene Immobilienfonds mit rund einer Mrd. Euro rund doppelt so viel in Nürnberg allokiert wie im Vorjahr – und dies immer stärker in frühen Phasen eines Projekts. Rein prozentual blieb der Anteil dieser Käufergruppe wie auch die Verteilung unter den anderen Käufern hingegen relativ konstant.

Bemerkenswert war vor allem das weiter verstärkte Engagement von Family Offices und professionellen Privatanlegern. Deren Anteil stieg wie bereits im Vorjahr nochmals deutlich an und lag zuletzt bei knapp 16 % (Vorjahr: 11 %). Auch war eine verstärkte Aktivität von Banken und Versicherungen auf der direkten Suche nach Renditemöglichkeiten zu vernehmen.

Projektentwickler und Bauträger konnten ihren Anteil mit rund 18 % im Wesentlichen konstant halten – abgesehen von sicherlich enthaltener Grundstücksspekulation lässt die Projektentwicklungspipeline dadurch wieder Fantasie für etwas mehr Projektentwicklungen für die Zukunft erhoffen. Eigennutzer und sonstige Käufergruppen erreichten mit rund 107 Mio. Euro einen Marktanteil von gut 5 %.

Käufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %)



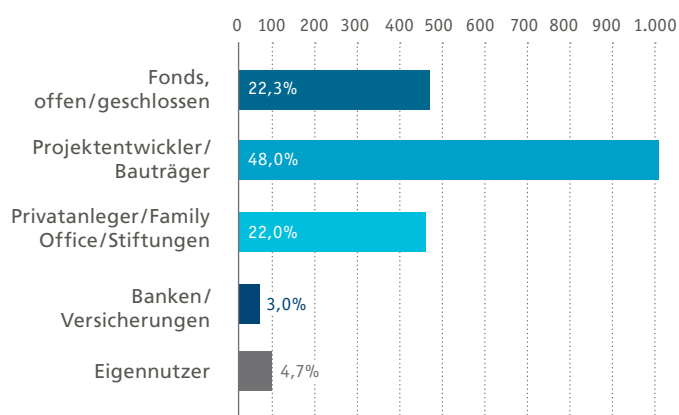
VERKÄUFERGRUPPEN

Allein die Gruppe der Projektentwickler hat im Jahr 2019 mehr als eine Mrd. Euro in Nürnberg umgesetzt – wie erwartet die stärkste Verkäufergruppe. Auch die offenen und geschlossenen Immobilienfonds haben rund 472 Mio. Euro in die Transaktion gegeben und damit scheinbar deutlich mehr als im Vorjahr verkauft (Vorjahr: 27,9 % - rd. 280 Mio. Euro). Jedoch war allein einem bundesweiten Share-Deal im Milliardenbereich ein Volumen von rund 270 Mio. Euro in Nürnberg zuzuschreiben, so dass ohne diesen Verkauf eine spürbar gesunkene Verkaufsaktivität seitens der Immobilienfonds zu vermieden wäre.

Mit rund 465 Mio. Euro haben die professionellen Privatanleger und Family Offices mehr als jeden fünften Euro des Transaktionsvolumens für sich vereinbart und sich damit – in ähnlichem Umfang wie die Immobilienfonds – auch auf der Verkäuferseite deutlich hervorgetan. Eines der vorrangigen Motive für ihre verstärkten Aktivitäten dürfte hier die Gewinnmitnahme sein.

Im Vergleich zum Vorjahr haben erstmals auch Eigennutzer wieder stärker aus ihren Portfolios verkauft und mit rund 100 Mio. Euro etwa 4,7 % des Gesamtmarktes ausgemacht.

Verkäufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %)



FAZIT UND AUSBLICK

Nachdem Ende des Jahres 2018 noch zwei große Tickets im Markt offen gewesen waren, hatten wir für 2019 ein vitales Jahr und die Realisierung eines hohen Transaktionsvolumens prognostiziert. Und tatsächlich – beide Projektentwicklungen wurden im Jahr 2019, in einem Fall als Forward-Deal, verkauft.

Doch dabei blieb es bei Weitem nicht. Das Büro-Segment übertraf sich selbst und realisierte mit 1,12 Mrd. Euro mehr Volumen als alle Assetklassen im Transaktionsmarkt des Vorjahres zusammen. Besondere Aufmerksamkeit verdiente 2019 auch das Hotel-Segment, die nach Volumen zweitgrößte Asset-Klasse des letzten Jahres, in dem zahlreiche Häuser mit namhaften Betreibern den Eigentümer wechselten – darunter auch das nach Zimmern größte Hotel Nürnbergs.

Kann der Höhenflug auf diesem Niveau weitergehen?

Obwohl viele Marktteilnehmer eine Zinserhöhung für denkbar gehalten haben, ist sie letztlich auch im Jahr 2019 ausgeblieben. Die heimische Wirtschaft schrammte zuletzt knapp an einer Rezession vorbei, am spürbarsten in der Automobilindustrie und anderen Exportbranchen. Gleichzeitig stehen viele Vorzeichen für die Nürnberger Immobilienmärkte gut. Eine eindeutige Prognose fällt somit schwer.

Wie im Vorjahr haben wir mit zahlreichen Marktteilnehmern in individuellen Gesprächen über ihren persönlichen Ausblick in das Immobilien-Transaktionsjahr 2020 gesprochen. Welche Stimmung herrscht unter den Akteuren auf dem Nürnberger Immobilienmarkt? Relativ einig sind sich die Marktteilnehmer, was die Preise von Immobilieninvestments anbelangt. Nur rund 6 % der Befragten können sich für das kommende Jahr fallende Immobilienpreise vorstellen – und auch nur in bestimmten Segmenten:

1. Patt-Situation in den Segmenten Büro sowie Industrie & Logistik: Die Hälfte der Befragten geht von weiter fallenden Renditen, die Hälfte von stagnierenden Renditen aus. Einen Preisrückgang erwartet kaum ein Marktteilnehmer in diesen Bereichen.
2. Wenig Wachstumsfantasien scheint es im Segment Einzelhandel zu geben: Zwei Drittel der Befragten gehen von stagnierenden Renditen, ein Drittel sogar von steigenden Renditen aus.
3. Den Wohnungsmarkt betrachten Investoren weiterhin als Markt mit gewissem Potenzial: Ein Viertel der Befragten geht von weiter fallenden, gut 70 % von stagnierenden Renditen aus. Nur vereinzelt wird die Meinung von steigenden Anfangsrenditen vertreten – darunter jedoch auch ein größerer Player aus dem Residential-Segment.

Wegen des knappen Angebots in vielen A-Märkten lassen sich Ausweichreaktionen auf kleinere, unbekanntere B-Märkte beobachten. Davon profitiert auch Nürnberg als Diversifizierungsmarkt. Ein weitergehendes Ausweichen auf die noch kleineren C- oder D-Städte sehen dabei nur wenige der Marktakteure. Allenfalls bei Projektentwicklern und Value-Investoren sind die peripheren Alternativen zumindest grundsätzlich interessant.

Ansonsten sind sich die Marktteilnehmer der antizyklischen Natur der Immobilienmärkte generell sehr bewusst und die Mehrheit der Befragten geht davon aus, dass sich eine mögliche konjunkturelle Abkühlung zumindest kurzfristig nicht auf den Investmentmarkt auswirken würde. Kein einziger Befragter geht für die Nürnberger Region klar vom Gegenteil aus.

IMPRESSUM

Bildnachweis: Titelseite: Axel Eisele | Seite 4: Beos | Seite 7: Axel Eisele

Projektteam: Carolin Beirodt (Leitung), Martin Schmidt

Wissenschaftliche Beratung: Dr. Jonas Hahn

Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat

Gestaltung: petitio gmbh werbeagentur

Copyright © 2020 Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.

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., deren Mitglied wir sind.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG. © 2020. Alle Rechte vorbehalten.



Der Investmentmarkt in Zahlen



Transaktionsvolumen
gesamt in Mio. Euro

2.116



Wichtigste Assetklasse
in Mio. Euro

BÜRO

1.120



Spitzenrendite
in %

BÜRO

4,1

Nürnberg in Zahlen



Einwohner

536.000



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

315.000



Arbeitslosenquote
in %

4,9



Verfügbares Einkommen pro Kopf
in EUR

22.663



wirtschaft.
nuernberg.de



@Wirtschaft_Nbg

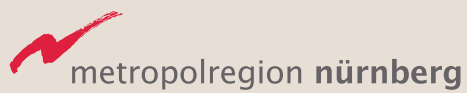


wirtschaftsblog.nuernberg.de



N2025.EU

WIR BEWERBEN UNS ALS
KULTURHAUPTSTADT EUROPAS
NÜRNBERG 2025



Herausgeberin Stadt Nürnberg - Wirtschaftsreferat, Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Konzeption Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg
Gestaltung petitio gmbh werbeagentur, Nürnberg
Druck L/M/B Druck GmbH, Nürnberg

Marktbericht Investment 2019/2020

Auflage: 1.000

Stand: Januar 2020