

Marktbericht Nürnberg 2023

# Investment



Marktforschung und Analyse durch



KÜSPERT&KÜSPERT



## Editorial

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Russland-Ukraine-Konflikt und damit der Beginn der Energiekrise hat uns letztes Jahr unverhofft getroffen. Auch die Auswirkungen des Klimawandels spüren wir zum Beispiel in Form von extremen Wetterperioden immer stärker. Für uns alle wird die Relevanz eines nachhaltigen Umdenkens der Gesellschaft für eine sichere und lebenswerte Zukunft immer deutlicher. Dadurch gewinnen bei der Geldanlage die ESG-Kriterien (Environment, Social and Governance) für alle Assetklassen an Bedeutung. Auch auf dem Immobilienmarkt sind nachhaltige Lösungen gefragt: Wie sieht die grüne Immobilie der Zukunft aus? Wie gelingt die Digitalisierung inhouse und bei der Infrastruktur?

Wir als Sparkasse Nürnberg wollen nachhaltige Transformationsbegleiterin Nummer 1 unserer Kundinnen und Kunden in der Metropolregion werden. Darum unterstützen wir Unternehmer und Unternehmerinnen mit einem breiten Nachhaltigkeitsangebot: Wir haben zertifizierte Firmenkundenberaterinnen und Berater sowie das Nachhaltigkeitsportal eRNa, das gebündeltes Wissen, strategische Hilfen und konkrete Lösungen bietet. Außerdem profitieren sie von unserem starken Partnernetzwerk mit dem NKubator für die Strategieberatung und den Energieberaterinnen und Beratern der ENERGIERegion Nürnberg.

Was bewegte die Märkte im Jahr 2022?

Das Jahr 2022 startete mit großer Zuversicht. Die COVID-19-Pandemie schien größtenteils überwunden, die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus fielen sukzessive weg. Im Februar 2022 beeinflusste der Russland-Ukraine-Konflikt als nächste weltweite Krise die Märkte. Hohe Energiepreise für den europäischen Kontinent, eine Inflation von über sieben Prozent und grassierende Rezessionsängste

waren die Folge. Die Europäische Zentralbank reagierte darauf nach elf Jahren mit dem Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik. Der Hauptrefinanzierungssatz ist zuletzt auf 2,50 Prozent gestiegen, was das Kreditgeschäft verteuerte und die Aktienmärkte unter Druck setzte.

Wie hat das die Immobilienmärkte beeinflusst?

Die Immobilienbranche befindet sich in einem herausfordernden Umfeld: Neben dem Fachkräftemangel, höheren Baukosten, Problemen in der Lieferkette und wachsenden Anforderungen durch ESG-Kriterien zur nachhaltigen Entwicklung, ist sie mit den Auswirkungen steigender Zinsen konfrontiert. Neubauprojekte benötigen eine langfristig verlässliche Kalkulationsgrundlage – insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Verbrauchernachfrage vor dem Hintergrund steigender Preise und sinkender Sparfähigkeit. Ab letztem Herbst sank die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen deutlich und der seit zwölf Jahren anhaltende Preisanstieg scheint vorerst beendet. Die Anlage in Immobilien bleibt aber weiterhin attraktiv und innovativ. Immobilien waren in 2022 eine Anlageklasse, die stabile Renditen erzielte, besonders Investments in Wohnen, Büro und Pflege. Bestehende Mietverträge boten Wertzuwächse aus Inflationsanpassungen. Im Bereich der gewerblichen Immobilien hat die Corona-Pandemie den Themen Homeoffice und Digitalisierung einen deutlichen Schub gegeben. Zwar holen vor allem große Konzerne ihre Mitarbeitenden inzwischen wieder zurück ins Büro um die Kreativität zu steigern, eine Trendwende ist damit allerdings nicht verbunden. Neue Arbeitswelten bieten der Assetklasse Büro eine zukunftsorientierte Gestaltung zur freien Entfaltung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ein gesünderes Umfeld. Auch das Segment der Logistikimmobilien blickt auf ein starkes Jahr zurück. Der Trend zu Same-Day-Delivery hat die Entwicklung der City-Logistik weiter beflügelt und unattraktive Leerstände revitalisiert.



### Wie lässt sich das Immobilienjahr 2023 prognostizieren?

Im Jahr 2023 könnten die Nachfrage und damit auch die Immobilienpreise zunächst weiter moderat sinken, einen starken Preisverfall erwarten wir jedoch nicht. Da die Zahl der Neubauten hinter den politischen Vorgaben zurückbleibt, wird die strukturelle Nachfrage das Angebot am Immobilienmarkt auch in Zukunft übersteigen. Wie in jeder Krise kann eine Neubewertung des Marktes attraktive Opportunitäten bieten, auch wenn mit weiteren Zinserhöhungen im kurzfristigen Bereich zu rechnen ist. Für 2023 erwarten wir eine inverse Zinsstruktur. Erfreulicherweise deuten die aktuellen volkswirtschaftlichen Prognosen darauf hin, dass die befürchtete Rezession ausbleibt. Wer noch keine konkreten Pläne hat, dem bietet „ein Klassiker“ sichere Zinsen und Kapitalbildung: der Bausparvertrag. Sowohl bei der Anschluss- wie bei der Neufinanzierung, ermöglicht er beim aktuellen Zinsumfeld mit sinkenden Einständen in längeren Laufzeiten langfristige Planungssicherheit. ESG-konforme Neubauten und die nachhaltige Sanierung von Altbauten bieten Marktchancen. Bei der Immobilienwahl wird der Energieverbrauch zum kritischen Faktor. Auch wir setzen seit Jahren auf die energetische Sanierung unserer Gebäude. Bei der Neugestaltung unseres zukunftsorientierten Hauptsitzes am Lorenzer Platz stehen die ökologische Effizienz und nachhaltiges Bauen im Vordergrund.

**Matthias Wittmann**  
Firmenkundenvorstand

### Der Immobilienmarkt ist in Bewegung!

In Nürnberg beschränkte sich das Transaktionsgeschehen im Jahr 2022 insbesondere auf die Quartale Q2 und Q3, die sonst übliche Jahresendrallye blieb nahezu aus. Das Investmentvolumen für das Gesamtjahr lag bei rund 1,1 Milliarden Euro – ein Minus von 22 Prozent gegenüber 2021. Eine Entwicklung, die auch vor der Sparkasse Nürnberg nicht Halt macht. Trotz eines Rückgangs im Finanzierungsneugeschäft, sind wir mit einem Volumen von rund 2,8 Milliarden Euro erneut Marktführerin im gewerblichen Immobiliensegment. Mit den neuen Rahmenbedingungen ändert sich auch die Risikopolitik der Banken und Sparkassen. Wir, die Sparkasse Nürnberg, bleiben mit unserer über 200-jährigen Erfahrung und unserer vorausschauenden Geschäftspolitik auch in schwierigen Zeiten eine beständige und verlässliche Finanzierungspartnerin für unsere Kundinnen und Kunden.

Wir danken unserem Partner, der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, für die vertrauensvolle und stets professionelle Zusammenarbeit sowie für die Erhebung und Auswertung der Daten für diesen Marktbericht, den wir Ihnen nun gemeinsam zur Verfügung stellen.

Wir wünschen Ihnen spannende Einblicke in den Nürnberger Immobilienmarkt.

**Miguel Soto Palma**  
Direktor Immobilienkunden

# Überblick | Investmentmarkt Nürnberg | Kennziffern

	2018	2019	2020	2021	2022	Prognose
<b>Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)</b>	1.009	2.116	1.563	1.393	1.136	➔
<b>wichtigste Assetklasse (in Mio. EUR)</b>	Büro 464	Büro 1.120	Büro 739	Wohnen 525	Wohnen 480	➔
<b>Spitzenrendite Büro (in %)</b>	4,9	4,1	3,3	3,1	3,3	↩
<b>Einwohner Stadt Nürnberg (in Tsd.)</b>	535	536	532	530	541	
<b>SVP-Beschäftigte (in Tsd.)</b>	311	315	309	312	318	
<b>Arbeitslosenquote (in %)</b>	5,1	4,9	6,2	5,3	5,5	



# Transaktionsvolumen

## Märkte im schnellen Umbruch – Fehlender Endsprint im vierten Quartal

Institutionelle und professionelle Privatanleger realisierten im Jahr 2022 auf dem Nürnberger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 1,14 Mrd. Euro. Ein Milliardenenergebnis wurde damit knapp erreicht. Der Wert stellt für den langjährigen Nürnberger Durchschnitt ein gutes Ergebnis dar, jedoch auch einen Rückgang von rund 18 % gegenüber 2021. Auffallend dabei: großvolumiges Transaktionsgeschehen beschränkte sich fast ausschließlich auf die Quartale Q2 und Q3, insbesondere die sonst übliche Jahresendrallye fiel in 2022 nahezu aus.

Großvolumige Einzelabschlüsse jenseits der 100 Mio. Euro waren nicht zu verzeichnen. Eine Großtransaktion im Residential-Segment mit ca. 135 Mio. Euro, die erst im Frühjahr 2022 dem Markt offiziell bekannt gemacht wurde, hatte dieses Research bereits für das Jahr 2021 gezählt und war somit schon im letzten Marktbericht enthalten.

Die Spitzenposition beim Transaktionsvolumen hat das Segment des institutionellen Wohnens verteidigt und ein Volumen von rund 480 Mio. Euro realisiert (- 9,1 % ggü. Vorjahr). Im Verhältnis erscheint das Segment somit relativ stabil, rund 42 % des Transaktionsvolumens vereinigten gewerbliche Wohnungsportfolios, Wohnanlagen und größere Mehrfamilienhäuser auf sich, was etwas über dem Vorjahresanteil liegt. Größere Abschlüsse im Jahr 2022 waren hierbei der Forward Deal eines studentischen Wohnprojekts im Stadtteil Schweinau sowie der Globalverkauf eines fertiggestellten Neubauvorhabens in Erlenstegen, die zusammen knapp 90 Mio. Euro umfassten. Zwei weitere Paketverkäufe im Bereich um 50 Mio. Euro trugen ebenfalls erheblich zum Volumen bei.

Büroimmobilien haben nach einer Durststrecke im Vorjahr das Volumen wieder auf 339 Mio. Euro ausbauen können (+ 18,5 %), reichen jedoch an die Rekordergebnisse aus den Vor-Corona-Jahren nicht heran. Mit Abstand größte Transaktion war der Verkauf des Südostareals „Auf AEG“ für rund 90 Mio. Euro, gefolgt von den Verkäufen des Neubaubüroobjekts „Karl“ in der Marienzeile für rund 60 Mio. Euro und eines Bestandsbürogebäudes mit langfristig prolongierten Mietverträgen am Plärrer für knapp 30 Mio. Euro.

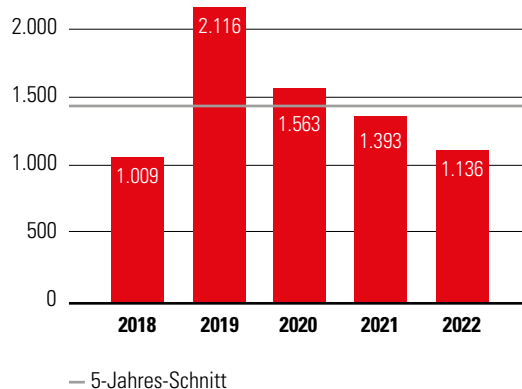
Ein starkes Jahr 2022 lieferte das Segment der Industrie- und Logistikimmobilien (I&L). Mit rund 180 Mio. Euro Transaktionsvolumen (+ 414,3 % ggü. Vorjahr) erreichte das Nischensegment einen sehr sichtbaren Marktanteil von 15,8 %, wobei ein hoher zweistelliger Millionenbetrag allein dem Verkauf einer einzigen, neu errichteten und zeitgemäßen Logistikimmobilie im Nürnberger Südosten

zuzuschreiben ist. Der Mangel an verfügbaren Investment-Opportunitäten im I&L-Segment hält im Stadtgebiet Nürnberg derweil an, das Transaktionspotential in dieser Nutzungsart war bei Weitem nicht ausgeschöpft.

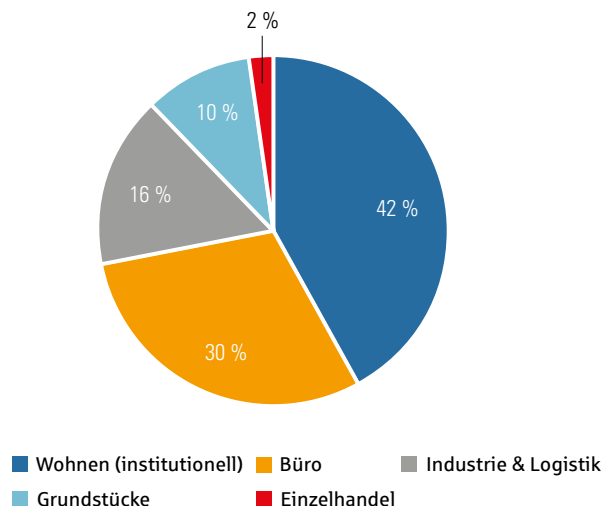
Grundstücke für Projektentwicklungen erlebten nach dem außerordentlich hohen Rekordvolumen des Vorjahres einen Rückgang auf knapp 113 Mio. Euro (- 72,7 % ggü. Vorjahr). Etwa 10 % des Transaktionsvolumens wurden in Zukunftsflächen und somit Neubaupotentiale investiert. Auch hier hätte jedoch ein erheblich höheres Volumen realisiert werden können, wäre ein entsprechendes Angebot auf dem Markt vorhanden gewesen.

Im Einzelhandelssegment konnten weniger als fünf Transaktionen im kleinvolumigen Bereich beobachtet werden, die insgesamt rund 24 Mio. Euro Erlösten. Dass ein wesentlicher Teil des Volumens auf ein Objekt entfällt, das einer Nutzungsänderung zugeführt werden soll, unterstreicht die Herausforderungen in diesem Segment.

## Transaktionsvolumen (in Mio. EUR)



## Transaktionsvolumen nach Assetklassen (in %, im Jahr 2022)





## Angebot und Nachfrage

### Stagnierende bis steigende Ankaufsrenditen – Relativ stabiles Preisgefüge bei Top-Objekten

Die Spitzenrendite von Core-Büroimmobilien im Central Business District (CBD) stieg im Jahr 2022 marginal auf ca. 3,25 % (+ 15 Basispunkte ggü. Vorjahr). Die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager, zumindest für zeitgemäße bis nachhaltige Immobilien, schien vor diesem Hintergrund anhaltend hoch. Die Mehrheit der Transaktionen bewegte sich je nach Alter, Lage, Gebäudequalität und Vermietungssituation zwischen 3,6 % und 5,25 %.

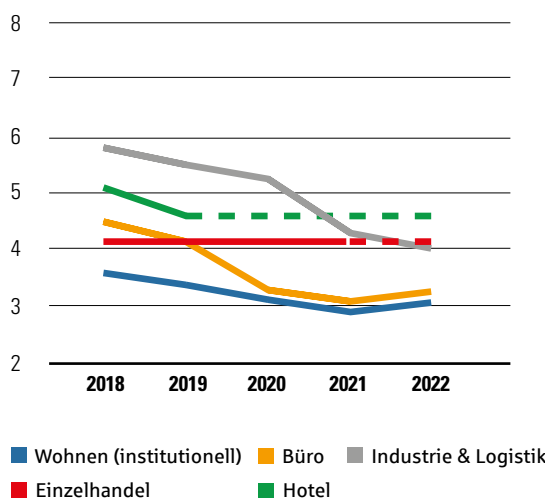
Institutionelle Wohn-Investments notierten in hervorragender Neubauqualität in der Spitze noch relativ stabil bei Anfangsrenditen von 3,0 % (+ 10 Basispunkte), in schwächeren Lagen sowie bei Bestandsgebäuden mittlerer Qualität zwischen 3,3 % (+ 20 Basispunkte) und 4,5 %. Ein stärkerer Einbruch der Kaufpreisfaktoren war bis Jahresende nicht zu vernehmen. Eher wurden Deals noch abgesagt als finanzierungsadäquat zu günstigeren Preisansätzen durchgeführt.

Weitere Bewegung war im Markt für Industrie- und Logistikimmobilien zu vernehmen. Die Ankaufsrenditen unterlagen im qualitativ hochwertigen Segment einer weiteren Kompression auf durchschnittlich etwa 4,0 % (- 30 Basispunkte). Eine Top-Transaktion bewegte sich noch weit niedriger im Bereich um knapp 3,4 %, steht jedoch aufgrund der Einzigartigkeit des Objekts nicht repräsentativ für das übliche Marktniveau. Das Gros der I&L-Objekte waren Bestandsobjekte, die zu Ankaufsrenditen von 4,5 bis 5,7 % gehandelt wurden.

Einzelhandelsobjekte zeigten bei geringer Fallzahl durchschnittliche Ankaufsrenditen von 4,6 % und damit

relativ ähnliche Werte wie im Vorjahr, das von nahversorgendem Einzelhandel außerhalb des Zentrums geprägt war. Da 2022 kein signifikanter Highstreet-Deal zu verzeichnen war, wird für Geschäftshäuser in 1A-Lage der Vorjahreswert von 4,15 % weitergeführt.

### Spitzenrenditen\* nach Assetklassen (in %)



\* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

--- Hinweis: Eine Brutto-Spitzenrendite für Hotels kann mangels Transaktionsvolumen für 2022 nicht ausgewiesen werden.

# Käufergruppen

## Institutionelle stocken auf – Family Offices spürbar zurückhaltender

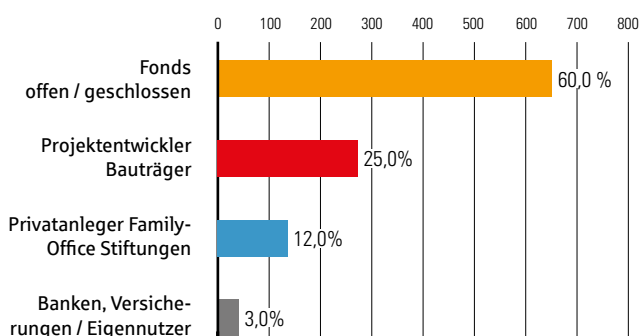
Mit einem Investmentvolumen von rund 648 Mio. Euro waren die Kapitalsammelstellen wie offene und geschlossene Immobilienfonds wieder die stärkste Käufergruppe – rund 60 % des Transaktionsvolumens auf dem Markt entfielen auf sie (Vorjahr: 37 %).

Projektentwickler und Bauträger folgten mit einem käuferseitigen Marktanteil von rund 25 % und 277 Mio. Euro Transaktionsvolumen (Vorjahr: 601 Mio Euro, 43 %). Das Volumen konzentrierte sich dabei wieder vermehrt auf unbebaute oder projektierte Grundstücke, also klassische Ankäufe für die Development-Pipeline. Im Vorjahr waren durch diese Akteure noch gehäuft Ankäufe von Bestandsobjekten mit anhaltendem Vermietungspotential und nur langfristigem Entwicklungsbedarf zu beobachten gewesen.

Family Offices und professionelle Privatanleger realisierten im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von 127 Mio. Euro und damit einen Marktanteil von knapp 12 %. Im Vorjahresvergleich halbierte sich das Volumen in etwa, in Relation zu anderen Akteuren sanken die Aktivitäten der privaten Vermögensverwaltungen das zweite Jahr in Folge (Vorjahr: 15 %).

Die direkten Investitionen durch Banken und Versicherungen wie auch die Zukäufe durch Eigennutzer blieben auch 2022 überschaubar. Zusammen betrachtet investierten diese Käufergruppen rund 29 Mio. Euro im Markt, was einem Marktanteil von knapp 3 % und damit weniger als dem Vorjahresanteil entspricht. Wesentlichen Anteil am realisierten Volumen hatte der Grundstücksankauf durch einen überregional tätigen Automobilhändler im Nürnberger Westen.

**Käufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2022)**



# Verkäufergruppen

## Projektentwickler finden weiter Abnehmer – Erste Finanzierungseinschränkungen spürbar

Mit rund 710 Mio. Euro waren auch 2022 die Projektentwickler die herausragenden Akteure auf der Verkäuferseite. Gut zwei Drittel des Marktvolumens entfielen auf die Developer (Vorjahr: 60 %). Das Volumen ging dem Gesamtmarkt entsprechend zurück (hier: minus 14,6 % gegenüber Vorjahr). Generell bekommen Projektentwickler auch auf dem Nürnberger Markt die sich ändernden Rahmenbedingungen am ehesten zu spüren. Doch obwohl der Druck auf Finanzierungsstrukturen, Baukostensteigerungen und Lieferkettenprobleme nur drei Faktoren auf der Bremse des Projektentwicklungsgeschäfts waren, konnten bei qualitativ hochwertigen und durchfinanzierten Objekten in 2022 durchaus noch lukrative Abverkäufe umgesetzt werden.

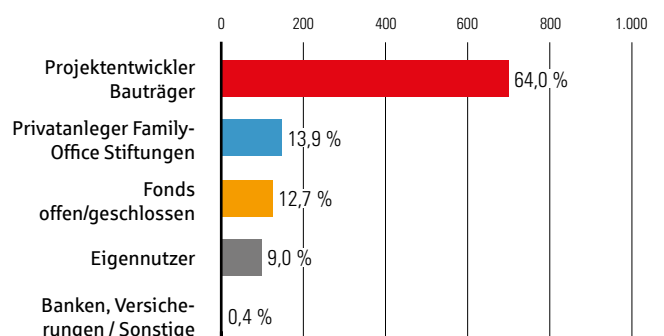
Das von Family Offices und professionellen Privatanlegern realisierte Verkaufsvolumen ging 2022 auf 154 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 187 Mio.). Der Anteil am Transaktionsvolumen von 13,9 % bescherte dieser Verkäufergruppe in 2022 den zweiten Platz.

Dicht darauf folgten die Kapitalsammelstellen und institutionellen Anleger wie Immobilienfonds mit 140 Mio. Euro Verkaufsvolumen (Vorjahr: ca. 187 Mio. Euro) und einem Anteil von ca. 12,7 % am Verkaufsgeschehen. Die Sicherung von laufenden Renditen durch weitere Objektbewirtschaftung schienen hier für 2022 weiter die wesentliche Strategie darzustellen, Portfoliobereinigungen fielen relativ geringfügig aus.

Eigennutzer verkauften im Jahr 2022 Immobilien zu rund 99 Mio. Euro (Anteil: 9,0 %). Im Vorjahr war diese Verkäufergruppe mit 188 Mio. Euro (13 % Anteil) noch auffallend aktiv gewesen.

Auf Banken, Versicherungen und sonstige Verkäufergruppen entfiel nur ein geringfügiger Anteil von unter 1 %.

**Verkäufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2022)**





## Fazit

### Anhaltende Nachfrage nach Investments in Nürnberg – Neusondierung des Marktes in 2023

Auch bedingt durch noch hohe Kapitalreserven verschiedenster Akteure war der Nürnberger Investmentmarkt 2022 weiterhin geprägt von hoher Nachfrage nach Investmentopportunitäten, die in bestimmten Segmenten auf ein verhältnismäßig geringes Angebot stieß.

So erreichte der Nürnberger Investmentmarkt im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 1,14 Mrd. Euro, das im Wesentlichen von einem starken Transaktionsgeschehen im Segment institutioneller Wohninvestments getragen wurde (480 Mio. Euro). Aber auch die gewerblichen Nutzungssegmente Büro und Industrie- sowie Logistikimmobilien konnten spürbar an Transaktionsvolumen hinzugewinnen.

Auffallend war jedoch: die Dynamik im Transaktionsvolumen schwächte im Jahresverlauf sukzessive ab und mündete nach den letzten Zinserhöhungen und spätestens im vierten Quartal in einem Marktgeschehen „mit angezogener Handbremse“.

Die in der zweiten Jahreshälfte 2022 zu vernehmende Zurückhaltung im Transaktionsgeschehen war durch recht unterschiedliche Motive bedingt. Während manche Akteure auf eine Vergünstigung von Opportunitäten warteten und somit weiterhin auf die Preiswende spekulieren, machten sich an anderer Stelle erste Kapitalrestriktionen und interessanter werdende Anlagealternativen neben Immobilien bemerkbar.

Diese Gemengelage lässt zwar erwarten, dass die Kapitalallokation auf Immobilien in näherer Zukunft nur in reduzierter Form stattfinden könnte. Dies deckt sich mit Erkenntnissen zu künftigen Investitionsvolumina, die im Rahmen unserer jährlichen Befragung unter Marktteilnehmern erhoben wurden (siehe „Stimmungsbarometer“). Der Markt zeigte jedoch im abgelaufenen Jahr noch eine relativ klare Preisstabilität insbesondere bei Top-Objekten im Residential- sowie im Office-Segment, die mit Spitzenrenditen von 3,25 % (plus 15 Basispunkten gegenüber Vorjahr) bzw. 3,0 % (plus 10 Basispunkten gegenüber Vorjahr) nach wie vor hoch gehandelt wurden. Spürbare Preissteigerungen waren derweil im Industrie & Logistik Segment zu beobachten, wo die Kompression der Spitzenrendite auf 4,0 % (minus 30 Basispunkte) weiterging.

Die Zukunftsaussichten dürften stark davon abhängen, ob und wie schnell aus einem Markt des Abwartens wieder ein Markt des Handelns werden kann. Auch wenn die Fundamentaldaten hierfür im Investmentmarkt Nürnberg durchaus positiv sind, dürften die Märkte auch im Jahr 2023 stark von übergeordneten Unwägbarkeiten sowie der neuen sich noch sortierenden Rahmenbedingungen abhängen.



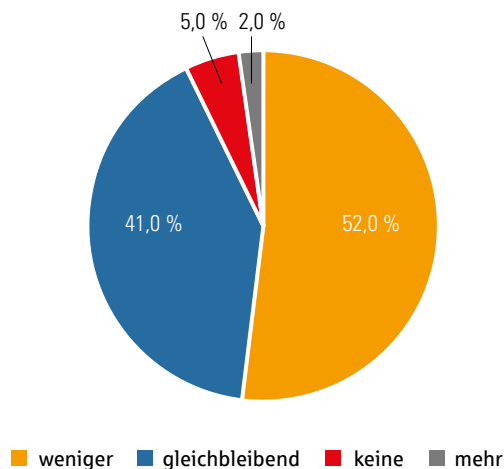
# Stimmungsbarometer

Von den Befragten gaben rund 57 % an, dass sie für das Jahr 2023 weniger oder sogar keine Immobilien-Investmentbudgets für den Nürnberger Markt vorgesehen haben. Während rund 41 % von stabilen eigenen Kapitalflüssen in den Markt ausgingen, sahen nur noch 2 % der Befragten Spielräume für erhöhte Aktivität im Nürnberger Investmentmarkt.

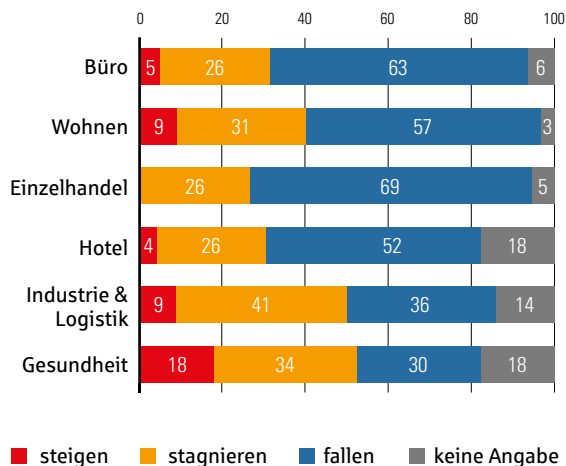
Darüber hinaus haben wir die Marktakteure auch hinsichtlich ihrer Erwartungen zur Preisentwicklung in den einzelnen Nutzungssegmenten befragt. Es zeigte sich, dass Preisrückgänge in den Segmenten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel mehrheitlich erwartet werden. Selbst für das Wohnraumsegment sind die Optimisten, die steigende oder wenigstens stagnierende Preise erwarten, mit 40 % die Minderheit geworden, nur noch 9 % erwarten weiter steigende Kaufpreisfaktoren im Residential-Segment. Eine höhere Preisstabilität und weitere Potentiale werden allenfalls im Segment Industrie- und Logistik (50 %) und Gesundheitsimmobilien (52 %) sowie bei unbebauten Grundstücken im Allgemeinen erwartet. Bei Letzteren ist die Erwartung sinkender Preise zur Kompensation von möglicherweise geringeren Verkaufspreisen der Projektentwickler eine deutliche Minderheitsmeinung (17 %, ohne Abbildung).

Behalten die Befragten recht, wird sich so ein „flüssigeres“ Marktgeschehen im Jahr 2023 noch nicht so schnell wieder einstellen. Denn auch ein rasch größer werdendes Objektangebot bei Gewerbeimmobilien scheint nach Ansicht der Mehrheit nicht zum „New Normal“ zu gehören, insbesondere bei den Spezialisten in den gewerblichen Segmenten war hier eine relativ einheitliche Erwartungshaltung vorhanden. Unter Residential-Investoren und für Wohnimmobilien zeichnet sich ein ähnliches Bild mit noch größerer Einigkeit ab. Insofern ist es nicht verwunderlich, wenn einige Marktakteure derzeit eher in einer Warteschleife die Entwicklung der Rahmenbedingungen für die Märkte und der Preisniveaus beobachten, als wirklich „aktiv“ zu sein.

Investment-Budgets für Nürnberg 2023



Kurzfristige Erwartungen zu stabilen oder steigenden Kaufpreisfaktoren (in %)





**Während der Neugestaltung unseres Hauptsitzes finden Sie das Immobilien-Team im Gebäude am Marientorgraben 15, 90402 Nürnberg.**

## **IMPRESSUM**

Herausgeber: Sparkasse Nürnberg, 90402 Nürnberg, Lorenzer Platz 12  
in Zusammenarbeit mit Küspert & Küspert Immobilienberatung  
GmbH & Co. KG, Nordostpark 16, 90411 Nürnberg

Projektteam: Carolin Beirodt (Leitung), Maximilian Wagner  
Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn

Bildnachweis: Titelseite, S. 10: RALF DIETER BISCHOFF, Fotografie  
S. 2 Editorial: Sonja Och, Fotojournalist,  
S. 3: Baum-Kappler Architekten GmbH, S. 4: GBI Holding AG,  
S. 6: Gräbel Architekten, S. 8: Sparkasse Nürnberg  
S. 11: Sparkasse Nürnberg Mitarbeiter

Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat  
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., deren Mitglied wir sind.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.  
© 2023. Alle Rechte vorbehalten.



# Wir begleiten gewerbliche Immobilien- kunden.



## Unser Leistungsangebot:

- Finanzierung von Gewerbeimmobilien, Wohnungsbeständen und Sozialimmobilien
- Projektentwicklungsfinanzierungen
- Bauträgerfinanzierungen
- Konsortialfinanzierungen
- Zins- und Risikomanagement
- Vermögensmanagement



**Miguel Soto Palma**  
Direktor Immobilienkunden  
Tel. 0911 230-4802  
miguel.soto-palma@sparkasse-nuernberg.de

**Gemeinsam stark für mehr Nachhaltigkeit.  
Wir bleiben langfristig und stabil  
an Ihrer Seite!**

**Mein Team und ich freuen uns auf Sie.**



**Sparkasse  
Nürnberg**



Sparkasse  
Nürnberg

**weil's um mehr als Geld geht.**

