



Marktbericht Nürnberg 2021
Investment



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ein bewegendes und anspruchsvolles Jahr 2020 liegt hinter uns. Die Corona-Krise beeinflusste nicht nur das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben, sondern auch den Immobilienmarkt.

Trotzdem behauptet sich der Nürnberger Immobilienmarkt gut in dieser schwierigen Zeit. Gegenüber dem Rekordjahr 2019 ging das Investmentvolumen zwar im vergangenen Jahr zurück, erreicht jedoch mit 1,56 Milliarden Euro immer noch den zweitbesten Wert in der Geschichte der Stadt.

Betrachtet man die Investitionsvolumen in den einzelnen Assetklassen, zeigt sich das Ergebnis differenzierter. Der Wohnmarkt boomte mehr als zuvor. Auch die Logistik-Branche ging als Gewinner hervor. Dagegen litt der bereits vorher angeschlagene stationäre Einzelhandel, außer den Nahversorgern, sowie das Hotelgewerbe. Für den Büromarkt stellt sich die Frage: Welche Konzepte sind zukunftsfähig? Führt der Weg zur Arbeit weiter in Großraumbüros oder in die flexible Einheit mit Desksharing?

Aktuell ist der Wohn-Investmentmarkt gegenüber dem Markt für gewerbliche Immobilieninvestments deutlich im Vorteil. Für Investoren, auch überregionale, gelten deutsche Immobilien im Vergleich zu europäischen weiterhin als beständig und nachhaltig.

Aus unserer Sicht entscheiden folgende Faktoren im kommenden Jahr die Märkte: der weitere Verlauf der COVID19-Pandemie sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und das anhaltende niedrige Zinsniveau.

Mit einem Volumen von 2,2 Milliarden Euro ist die Sparkasse Nürnberg im Jahr 2020 erneut Marktführer im gewerblichen Immobiliensegment. Wir sind seit 200 Jahren der beständige Finanzierungspartner, der auf ein vertrauensvolles und partnerschaftliches Miteinander setzt. Gemeinsam meistern wir mit unseren Kunden auch diese anspruchsvolle Zeit und blicken optimistisch auf unser Jubiläumsjahr 2021. Wir wünschen uns bald wieder Menschen persönlich zu treffen – auch in unserem Betriebsrestaurant „1821“.

Die Daten aus diesem Marktbericht wurden von der Küssert & Küssert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben, ausgewertet und uns zur Verfügung gestellt.

Spannende Einblicke in den Nürnberger Immobilienmarkt wünschen

Roland Burgis

Stv. Vorsitzender des Vorstands

Miguel Soto Palma

Direktor Immobilienkunden

Transaktionsvolumen

Büroimmobilien als Konstante – Wohnen stark nachgefragt – Einbruch bei Hotel und Einzelhandel

Am Nürnberger Investmentmarkt konnte im Jahr 2020 mit 1,56 Mrd. Euro wieder ein zehnstelliges Transaktionsvolumen realisiert werden, welches über dem Durchschnitt der fünf Vorjahre liegt. Im Vergleich zum Rekordjahr 2019 ging das Transaktionsvolumen damit um rund 26 % zurück.

Die Assetklasse Büro war erneut ein Treiber des hohen Investitionsvolumens auf dem Nürnberger Markt. Rund 739 Mio. Euro wurden 2020 in hiesige Büroimmobilien angelegt. Im Vorjahr hatte das Segment noch einen Transaktionsrekord von 1,12 Mrd. Euro aufgestellt, was auf einige einmalige und besonders großvolumige Tickets zurückzuführen war. Die größte Einzeltransaktion in 2020 stellte der Verkauf des Büroanteils in der Quartiersentwicklung „The Q“ mit über 300 Mio. Euro dar, den die Stadt Nürnberg angemietet hat. Ein sehr langfristiger Mietvertrag mit bonitätsstarkem Nutzer sorgte dabei für ein entsprechend hohes Volumen. Mit einem Areal im Nürnberger Westen konnte noch eine zweite Büroeinzeltransaktion jenseits der 100-Millionen-Euro-Grenze verzeichnet werden.

Mit rund 493 Mio. Euro hat das Segment Wohnen einen starken zweiten Platz erreicht, was einer Steigerung von 74 % gegenüber dem Vorjahr und einem Rekordvolumen entspricht. Fast jeder dritte Euro des Transaktionsvolumens floss damit in gewerbliche Wohnungsportfolios oder größere Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen. Darunter befanden sich auch zwei markante Off-Market-Deals, die rund 150 Mio. Euro umfassten. Das starke Interesse an wohnungswirtschaftlichen Investments in Nürnberg hielt weiter an.

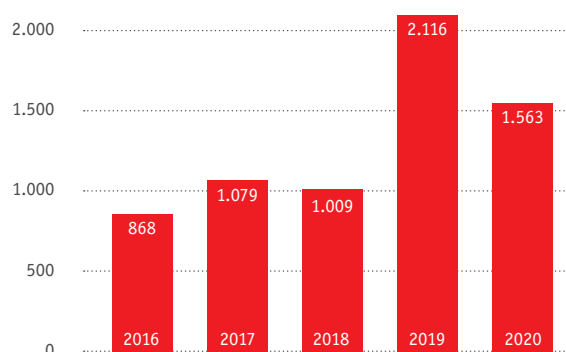
Projektentwicklungsgrundstücke haben mit rund 161 Mio. Euro ein konstantes Volumen generiert (Vorjahr: 166 Mio. Euro) – wenn auch mit spürbar weniger Quadratmetern aufgrund der Preissteigerungen im Grundstücksmarkt. Die größten Abschlüsse stammten hier aus dem Verkauf der ehemaligen GFK-Zentrale, wo ein nachhaltiges Mixed-Use-Quartier entstehen soll, sowie verschiedene Grundstücke mit Baurecht aus dem Stadtentwicklungsprojekt Lichtenreuth.

Eine Überraschung im Transaktionsranking kommt 2020 aus dem Segment Industrie & Logistik, wo mit 129 Mio. Euro ein weit überdurchschnittliches Volumen realisiert werden konnte (Vorjahr: 79 Mio. Euro). Ein Gutteil dessen ist dem Verkauf eines größeren

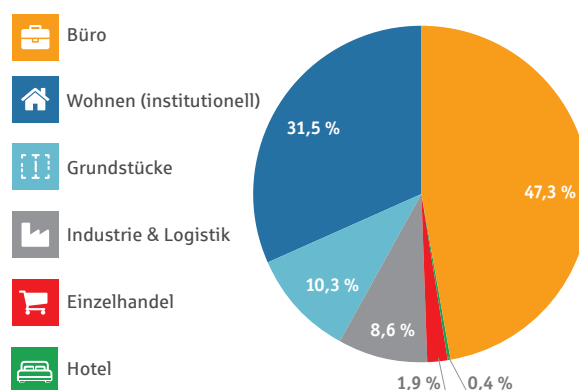
Produktionsareals im Nürnberger Norden zuzuschreiben.

Quasi nicht zu verzeichnen waren Deals in den Segmenten Hotel (Vorjahr: 333 Mio. Euro) und Einzelhandel (134 Mio. Euro). Beide Segmente litten zuletzt bundesweit, mit Ausnahme der Nahversorger im Einzelhandel, unter den Folgen des Corona-Lockdowns – besonders spürbar bei den Nürnberger Hotels, die 2019 im Investment noch ein Rekordjahr erlebt haben. Alles in allem kein guter Verkaufszeitpunkt für Assets aus diesen Bereichen, was das Transaktionsvolumen von 29 Mio. Euro (Einzelhandel) bzw. unter 10 Mio. Euro (Hotel) erklärt.

Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen nach Assetklassen (im Jahr 2020 in %)





Angebot und Nachfrage

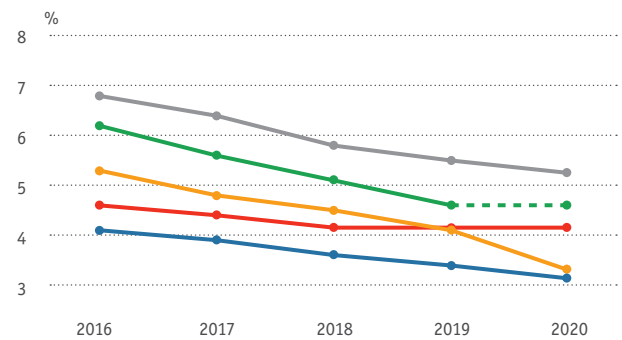
Ausnahmetransaktion im Bürosegment – andere Assetklassen weitgehend stabil

Im Jahr 2020 wurden Verkäufe von Core-Büroimmobilien zur Spitzenrendite von 3,3 % realisiert, was einer weiteren Renditekompression von rund 80 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Zu diesem Tarif wurde mit der betreffenden Immobilie ein sehr langfristiger Mietvertrag mit absoluter Top-Bonität verkauft, die in dieser Form nicht alljährlich vorkommt. Ob das Kaufpreisniveau gehalten werden kann, ist daher fraglich.

Moderat weiter gesunken sind die Spitzenrenditen im Ankauf von Wohn-Investments, die im projektierten Neubau nahe 3,1 % und bei bestehenden Wohnanlagen bei rund 3,6 % notierten. Die Stagnation der Einstandsrenditen im Einzelhandel hielt an, einzig im Bereich der Nahversorger war noch Marktaktivität zu vernehmen. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in 1a-Lage blieb unverändert.

Den nur moderaten Rückgang der Ankaufsrenditen für Industrie- und Logistikobjekte auf 5,25 % (Vorjahr: 5,50 %) ist auf die Charakteristiken der in 2020 veräußerten Objekte zurückzuführen, von denen nur eines an die Spitzentransaktionen des Vorjahres heranreichte. Generell bleiben Immobilien für Industrie- und Logistikknutzung, aber ganz besonders im Corona-Jahr 2020, eine der nachgefragtesten Assetklassen.

Spitzenrenditen* nach Assetklassen



- Wohnen (institutionell)
- Büro
- Einzelhandel (nur Geschäftshäuser 1a-Lage)
- Hotel
- Industrie & Logistik

* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

--- Spitzenrendite für Hotels kann mangels Transaktionen für 2020 nicht ausgewiesen werden.

Käufergruppen

Rege Investments von Institutionellen – Anteil der Family Offices weiter steigend

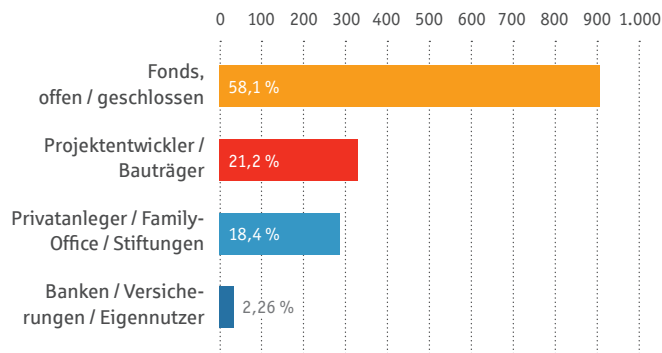
Das Interesse der offenen und geschlossenen Immobilienfonds blieb konstant hoch, von ihnen wurde mit rund 908 Mio. Euro mehr als jeder zweite Euro (58 %) auf dem Nürnberger Transaktionsmarkt investiert. Dieser Wert liegt etwas über dem Marktanteil des Vorjahres.

Konstant großvolumig investierten Projektentwickler und Bauträger, die sich für ihre Development-Pipeline eingedeckt haben: mit rund 332 Mio. Euro entfallen gut 21 % der Investments auf sie (Vorjahr: 18 %).

Im Verhältnis zu den anderen Marktakteuren waren auch Family Offices und professionelle Privatanleger weiter stark engagiert und konnten ihren Marktanteil ein weiteres Jahr in Folge auf nun rund 18 % weiter ausbauen (Vorjahr: knapp 16 %).

Die direkten Investitionen durch Banken und Versicherungen gingen derweil im Vergleich zum Vorjahr stark zurück. Hier scheinen Investments über externe Investmentvehikel anhaltend beliebt. Gemeinsam mit Eigennutzern machten direkte Anlagen von Banken und Versicherungen weniger als 3 % des Marktgeschehens in 2020 aus.

Käufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %)



Verkäufergruppen

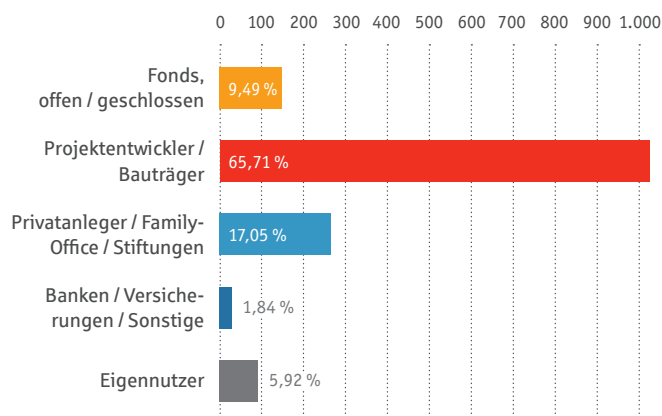
Erneut Milliardenerelöse für Projektentwickler

Zum zweiten Mal in Folge erreichten Projektentwickler ein Milliardenenergebnis: rund 1,027 Mrd. Euro (66 % des Transaktionsvolumens) haben bei den Developern für ein weiteres erfolgreiches Jahr gesorgt. Sehr rückläufig war das Verkaufsgeschehen seitens der offenen und geschlossenen Immobilienfonds, die noch rund 148 Mio. Euro realisiert haben. Neben einem bundesweiten Portfolio-Sharedeal als Einmaleffekt im Vorjahr dürfte hier 2020 die Renditesicherung in vielen Fällen einem Verkauf vorgezogen worden sein.

Die Family Offices und professionellen Privatanleger waren nicht nur auf der Käufer-, sondern auch auf der Verkäuferseite sehr aktiv und haben Immobilien für rund 266 Mio. Euro veräußert. An den Rekordwert, der noch besonders stark durch Gewinnmitnahmen motiviert gewesen sein dürfte, kamen sie jedoch nicht heran.

Eigennutzer haben Immobilien für rund 93 Mio. Euro in die Transaktion gegeben (Vorjahr: 100 Mio. Euro), was einem Marktanteil von knapp 6 % entspricht. Auf Banken, Versicherungen und sonstige Verkäufergruppen entfällt nur ein geringfügiger Anteil von unter 2 %.

Verkäufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %)



Fazit und Prognose

Ein geteiltes Jahr 2020 – aber Nürnberg bleibt auf dem Radar

Mit großer Spannung wurde das zurückliegende Transaktionsjahr erwartet. Ein Rekordjahr 2019 und diverse noch ausstehende Projekte und Angebote ließen für das Jahr 2020 Großes erwarten. Was folgte, waren zwei Halbjahre, die unterschiedlicher nicht sein konnten – ein fulminanter Jahresstart, eine pandemiebedingte Vollbremsung und darauffolgend spürbare Unwägbarkeiten, die am Investmentmarkt nicht vorübergehen konnten.

Dennoch: mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 1,56 Mrd. Euro hat der Nürnberger Investmentmarkt wieder ein zehnstelliges Volumen, und im Vergleich zu den fünf Vorjahren, ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. Zum gesamten Bild, das die Corona-Pandemie nicht außer Acht lassen kann, gehört jedoch auch, dass das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Rekordjahr 2019 um rund 26 % zurückgegangen ist.

Während insbesondere in den Segmenten Einzelhandel und Hotel durchaus von einem Einbruch des Marktes die Rede sein muss, erwiesen sich die Assetklassen Büro und Wohnen als stabile Konstanten im Marktgeschehen. Diese stießen bei Investoren aller Art und Herkunft weiter auf großes Interesse. Auch Industrie & Logistik blickt auf ein vitales Jahr mit überdurchschnittlichem Transaktionsergebnis zurück.

Wie schnell sich Rahmenbedingungen ändern können, hat das vergangene Jahr gezeigt. Zu diesen Veränderungen und zu ihren Erwartungen an die künftige Marktentwicklung haben wir mit zahlreichen Marktteilnehmern im Rahmen der Datenerhebung gesprochen.

- Viele unterschiedliche Einschätzungen waren zu vernehmen, was die weitere Investmentnachfrage in Nürnberg nach dem Ende der Coronakrise betrifft. Auffallend dabei: zu den Optimisten gehören vorrangig Player mit Heimatmarkt Nürnberg.
- Verschiedene Meinungen gab es auch hinsichtlich des „Homeoffice-Effekts“, also dem erwarteten geringeren Flächenbedarf seitens Büronutzern durch mobiles Arbeiten: im Allgemeinen wird vor diesem Hintergrund nicht mit sinkenden Kaufpreisen bei Büroimmobilien gerechnet. Ausnahmen bestätigen jedoch die Regel, in diesem Fall vor allem durch „segmentfremde“ Investoren wie Spezialisten für Wohn- und Logistikimmobilien.
- Eindeutiger fällt die Einschätzung zum künftigen Preisgefüge aus – hier sind Kaufpreiserückgänge die Minderheitsmeinung, jedoch stagnierende Ankaufrenditen bei Büroimmobilien beispielsweise die herrschende Meinung. Insbesondere in den Segmenten Wohnen und Industrie & Logistik sowie unter überregionalen Investoren werden weiter spürbare Preissteigerungen erwartet.
- Auch in zwei weiteren Punkten herrschte Einigkeit: zum einen dürfte die Covid-19-Pandemie der Umfrage zufolge für viele kein Anlass sein, das Neu-Investitionsvolumen in Nürnberg zu reduzieren. Bei einer überragenden Mehrheit der Befragten soll es gleichbleiben oder darf sogar steigen. Zum Zweiten wird 2021 als ein Jahr der Opportunitäten in den Segmenten Einzelhandel und Hotel gesehen.

Im vergangenen Jahr ist Nürnberg als B-Stadt weiter in den Fokus neuer Investoren gerückt – auch aufgrund des anhaltend knappen Angebots in den Big-7-Märkten. Ein weiteres Ausweichen auf noch kleinere Städte kommt nach aktueller Einschätzung nur für Logistikinvestoren, aber neuerdings auch stärker für regionale Wohnbauentwickler, in Betracht. Bei beiden Investorengruppen dürfte ein anhaltender Trend zum Homeoffice und Online-Shopping die eigenen geschäftlichen Perspektiven beeinflussen.

IMPRESSUM

Herausgeber: Sparkasse Nürnberg, 90402 Nürnberg, Lorenzer Platz 12
in Zusammenarbeit mit Küsspert & Küsspert Immobilienberatung
GmbH & Co. KG, Nordostpark 16, 90411 Nürnberg
Projektteam: Carolin Beirodt (Leitung), Jonas Englert
Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn

Bildnachweis: Titelseite: Ralf Dieter Bischoff, Fotografie,
S.2: Sparkasse Nürnberg, S.4: alpha Immobilienmanagement,
S.7: Mitarbeiter der Sparkasse Nürnberg
Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat
Gestaltung: Büro Hochweiss

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küsspert & Küsspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen erstellt. Küsspert & Küsspert 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 Küsspert & Küsspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.
© 2021. Alle Rechte vorbehalten.



**Wir sind der richtige
Partner für gewerbliche
Immobilienkunden.**



Mehr Informationen auf
sparkasse-nuernberg.de/immobilienkunden

Unser Leistungsangebot:

- Finanzierung von Gewerbeimmobilien, Wohnungsbeständen und Sozialimmobilien
- Projektentwicklungsfinanzierungen
- Bauträgerfinanzierungen
- Immobilienvermarktung und Vermögensmanagement



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

Auch in anspruchsvollen Zeiten bleiben wir langfristig und stabil an Ihrer Seite!

Mein Team und ich freuen uns auf Sie.

 **Sparkasse
Nürnberg**

INVESTMENTMARKT NÜRNBERG 2020



Transaktionsvolumen
gesamt in Mio. Euro

1.563



Wichtigste Assetklasse
in Mio. Euro

BÜRO

739



Spitzenrendite
in %

BÜRO

3,3

NÜRNBERG IN ZAHLEN



Einwohner

532.331



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

309.094



Arbeitslosenquote
in %

6,2



Verfügbares Einkommen pro Kopf
in Euro

22.748