

Marktbericht Nürnberg 2022

# Investment

 Sparkasse  
Nürnberg



Marktforschung und Analyse durch



KÜSPERT&KÜSPERT



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen,  
sehr geehrte Leser,

wir blicken auf ein dynamisches und von Hoffnung geprägtes Jahr 2021 zurück – nicht nur bezogen auf den Verlauf der nach wie vor präsenten Corona-Krise, sondern auch auf den Immobilienmarkt. Dieser zeigte sich in Nürnberg trotz der Ungewissheit weiterhin stabil, auch wenn der Trend seit dem Rekordjahr 2019 leicht sinkt – das Investmentvolumen lag im vergangenen Jahr bei rund 1,4 Milliarden Euro.

Auch bei einigen Assetklassen zeigte sich ein ähnliches Bild: Der Non-Food-Einzelhandel sowie das Hotelgewerbe befanden sich in einer Art „Schockstarre“. Hier waren keine nennenswerten Transaktionen zu verzeichnen, jedoch blieben auch die befürchteten Panikverkäufe der Bestandshalter\*innen aus. Die Nachfrage nach Büroobjekten war unter anderem aufgrund der Unsicherheit bezüglich zukünftiger Raumkonzepte und Flächenbedürfnisse eher zurückhaltend.

In der Logistik-Branche steht das ungebremsst hohe Kaufinteresse einem Mangel an Produkten gegenüber – insbesondere die „Last Mile“ gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Daneben erreicht der Wohnmarkt einen neuen Rekord, dies ist unter anderem größeren Einzeltransaktionen zuzuschreiben. Dabei bleiben die Immobilienpreise aufgrund der beträchtlichen Bau- und Grundstückskosten auf einem konstant hohen Niveau.

**Roland Burgis**

Stv. Vorsitzender des Vorstands

Aus unserer Sicht sind für den Immobilienmarkt folgende Faktoren für das kommende Jahr ausschlaggebend: Das Angebot an Grundstücksflächen und Bestandsobjekten, der Tourismus und die Attraktivität der Innenstädte sowie die weitere Homeoffice-Nutzung nach der COVID19-Pandemie.

Langfristig prägt der demografische Wandel den Immobilienbedarf – eine steigende Nachfrage nach Pflegeimmobilien und seniorengerechten Wohnungen ist zu erwarten. Gleichzeitig ist mit einem sinkenden Bedarf an Büroarbeitsplätzen zu rechnen, indem die Babyboomer-Generation in den Ruhestand eintritt und die offenen Stellen nicht mehr nachbesetzt werden können. Des Weiteren ist in der Bauwirtschaft auch in Zukunft ein anhaltender Personalmangel zu befürchten – Bauleistungen bleiben also knapp und teuer.

Mit einem Volumen von 2,6 Milliarden Euro sind wir in unserem 200. Jubiläumsjahr erneut Marktführerin im gewerblichen Immobiliensegment. Weil´s bei uns um mehr als Geld geht, begleiten wir unsere Kund\*innen als beständige Finanzierungspartnerin über viele Jahre und finden gemeinsam passende Lösungen für die sich stetig ändernden Rahmenbedingen.

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

Wir wünschen Ihnen spannende Einblicke in den Nürnberger Immobilienmarkt.

**Miguel Soto Palma**

Direktor Immobilienkunden

# 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 Einmal-effekt 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 bei 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.

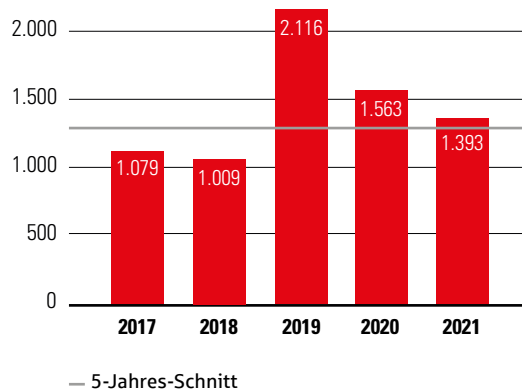
Ein besonders umfangreich gehandeltes Produkt auf dem Transaktionsmarkt waren im Jahr 2021 die Grundstücke für Projektentwicklungen. Diese haben mit rund 441 Mio. Euro ein außerordentliches Investmentvolumen erzielt und das Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt (Vorjahr: 161 Mio. Euro, +174 %). Größere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

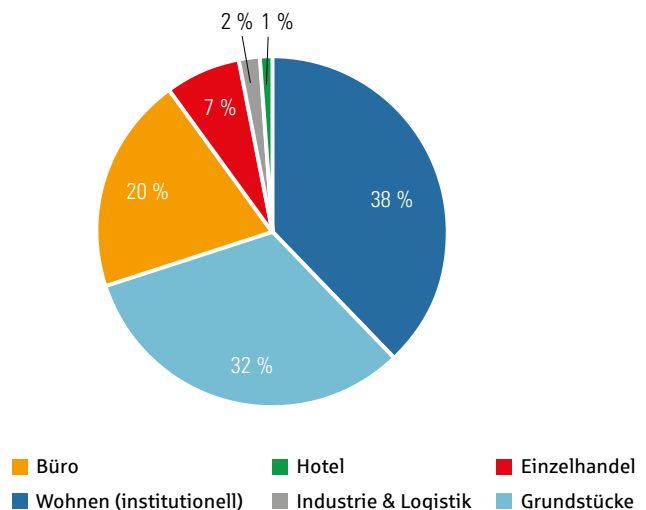
im Jahr 2021 jedoch trotzdem nur etwa 35 Mio. Euro Transaktionsvolumen realisieren. Hintergrund ist hier ein starker Mangel an verfügbaren Produkten im Stadtgebiet Nürnberg. Das Volumen wurde durch nur drei Tickets realisiert.

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 (in Mio. EUR)



## Transaktionsvolumen nach Assetklassen (in %)





## 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.

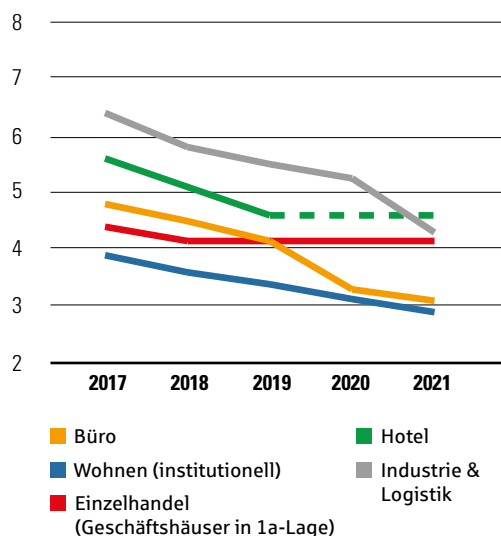
Im Segment der Wohn-Investments war eine deutliche Annäherung der Anfangsrenditen für Neubau- und Bestandsimmobilien zu beobachten, wobei die Spitzenrendite im projektierten Neubau bei ca. 2,9 % ähnlich dem Vorjahresniveau (minus 20 Basispunkte) und in bestehenden Wohnanlagen bei rund 3,1 % notierte.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



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

— Hinweis: Eine Brutto-Spitzenrendite für Hotels kann mangels Transaktionsvolumen für 2021 nicht ausgewiesen werden.

# Käufergruppen

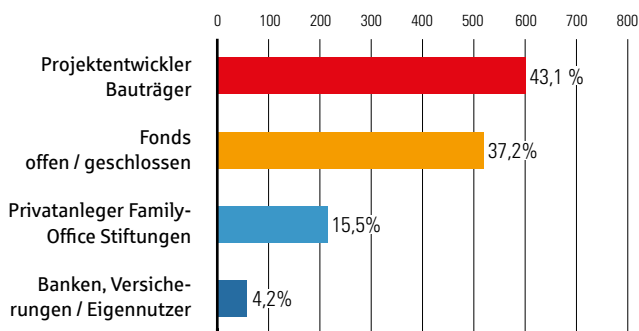
## Projektentwickler auf Einkaufstour – Family Offices veranlagen weiter stark

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 Redevelopment-Potential 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.

**Käufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2021)**



# Verkäufergruppen

## Ein gutes Jahr für Projektentwickler – Eigennutzer verkaufen stärker ab

Angesichts des leicht rückläufigen Gesamtvolumens hat es für ein Milliardenresultat 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 %).

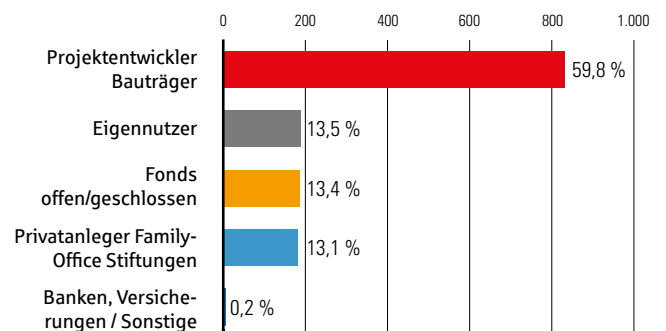
Auffallend aktiv und in 2021 sogar auf dem zweiten Platz der Verkäufergruppen landeten die Eigennutzer mit einem realisierten Volumen von rund 188 Mio. Euro, was rund 13 % des Transaktionsvolumens entspricht (Vorjahr: 93 Mio. Euro, 6 %).

Dicht darauf folgten die Verkaufsaktivitäten der Family Offices und professionellen Privatanleger. Dieses war das zweite Jahr in Folge deutlich rückläufig und umfasste 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 potentiellen Portfoliobereinigungen gegeben worden sein.

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

**Verkäufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2021)**



# 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 Potentiale für neue Flächen in der Zukunft schafft. Dabei denken diese Akteure zunehmend auch über die Stadtgrenzen hinweg und haben größere Projekte in angrenzenden Kommunen angekündigt oder mit der Realisierung begonnen. 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, so dass das Segment im Volumen wie auch bei den Kaufpreiskriterien 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 üblichen 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

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), Franziska Geyer  
Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn

Bildnachweis: Titelbild: „from dawn till dusk“ von Christian Höhn. Das Bild ist Teil einer Werkreihe, die im Jahr 2021 zum 200-jährigen Jubiläum der Sparkasse Nürnberg entstanden ist. Sie wurde auf der Dachterrasse des Sparkassengebäudes am Marientorgraben aufgenommen und zeigt die facettenreichen Stadtansichten Nürnbergs innerhalb eines ganzen Tages von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Die serielle Abfolge symbolisiert die Veränderung einer Stadt – unserer Stadt, die so vieles und so viele miteinander verbindet.

S.2: Sparkasse Nürnberg, S.4: KIB Projekt GmbH,  
S.7: Mitarbeiter der Sparkasse Nürnberg

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.  
© 2022. Alle Rechte vorbehalten.



# Wir sind Ihr Partner für gewerbliche Immobilienkunden.



## 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

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

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



**Sparkasse  
Nürnberg**

## INVESTMENTMARKT NÜRNBERG 2021



Transaktionsvolumen  
gesamt in Mio. Euro

**1.393**



Wichtigste Assetklasse  
in Mio. Euro

WOHNEN

**525**



Spitzenrendite  
in %

BÜRO

**3,1**

## NÜRNBERG IN ZAHLEN



Einwohner

**530.222**



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

**312.129**



Arbeitslosenquote  
in %

**5,3**



Verfügbares Einkommen pro Kopf  
in Euro

**23.429**