



Marktforschung und Analyse durch



KÜSPERT&KÜSPERT

MARKTBERICHT IMMOBILIENINVESTMENTS NÜRNBERG 2024

GRÜßWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Immobilienjahr 2023 war geprägt von komplexen Herausforderungen. Rasanter Zinsanstieg, hohe Energie- und Baukosten und eine sich aufgrund der geopolitischen Lage eintrübende Konjunktur ließen die Risiken bei Liquidität, Preisstabilität, Vermarktung und Exit erheblich steigen.

Auch Nürnberg verzeichnete dem gesamtdeutschen Trend sowie den Entwicklungen in den TOP 7-Standorten entsprechend deutliche Rückgänge beim Transaktionsvolumen. Mit 319 Mio. Euro fiel das Engagement institutioneller Anleger am Nürnberger Immobilieninvestmentmarkt rund 70 Prozent niedriger aus als im Vorjahr. Nürnberg manifestiert sich als einer der führenden B-Immobilienstandorte in Deutschland aufgrund der hervorragenden Standortfaktoren seines wirtschaftlichen Umfeldes.

Dazu zählen Ansiedlungen von Top-Unternehmen, namhafte Forschungseinrichtungen mit Schlüsselkompetenzen im Bereich neuer Antriebs- und Mobilitätstechnologien, der Leistungselektronik oder Energietechnik, oder die im Aufbau befindliche Technische Universität Nürnberg mit Schwerpunkten in künstlicher Intelligenz. Auch die hohe Beschäftigungsstärke und die positive demografische Entwicklung Nürnbergs, die auf den Mietmärkten stets Nachfrage nach modernen Bürogebäuden, Wohnraum und innovativen Quartiersentwicklungen generieren, bieten für das künftige Geschehen am Immobilieninvestmentmarkt eine gute Grundlage.

Mit dem massiven Ausbau Nürnbergs als Wissenschaftsstandort und einer Fokussierung auf die wichtigen Zukunftsthemen der Wirtschaft ergeben sich beste Ausgangsbedingungen für ein Wiedererstarken der Marktdynamik. Das Vertrauen in den Standort ist gegeben. In ihrer Geschichte hat Nürnberg vielfach bewiesen, Krisen erfolgreich zu meistern und aufkommende Chancen bestmöglich zu nutzen.

Der Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2024 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Assetklassen auf und bietet mit detaillierten Zahlen transparente und verlässliche Entscheidungsgrundlagen. Alle Daten wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

Dr. Andrea Heilmaier
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin der Stadt Nürnberg
Berufsmäßige Stadträtin

TRANSAKTIONSVOLUMEN

Kaum Transaktionsgeschehen auf Märkten im Leerlauf – Rückenwind aus staatlichem Ankauf

Im Jahr 2023 realisierten institutionelle Investoren und professionelle Privatanleger auf dem Nürnberger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 319 Mio. Euro. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem deutlichen Rückgang von knapp 72 %, im Vergleich zum Durchschnitt der fünf Vorjahre sogar von über 77 %. Nach mehreren vitalen Jahren mit Milliardenvolumina stellt ein solcher Wert eine Zäsur für Nürnberg dar. Es gab nur wenig großvolumiges Transaktionsgeschehen und dieses beschränkte sich auf das Wohnraumsegment, das die Topliste mit zwei Globalverkäufen (70 bzw. 30 Mio. Euro) anführte.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich generell auf das Segment des institutionellen Wohnens, das seine Spitzenposition festigte und fast 70 % des Marktes ausmachte: Mit 221 Mio. Euro liegt das absolut erzielte Volumen bei gewerblichen Wohnungsportfolios, Wohnanlagen und größeren Mehrfamilienhäusern jedoch um 54% niedriger als im Vorjahr. Nennenswerte Abschlüsse beschränkten sich dabei auf zwei Neubauobjekte aus dem Residential-Segment, die von der staatlichen Wohnungsgesellschaft Bayernheim angekauft wurden und zusammen rund 100 Mio. Euro, also nahezu die Hälfte des Wohntransaktionsvolumens, umfassten.

Nach einem leichten Erstarren von Büroimmobilieninvestments im Vorjahr fiel das Segment im Jahr 2023 quasi in die Unerheblichkeit: Mit 43 Mio. Euro wurden rund 13 % des Transaktionsvolumens in Büro- und Verwaltungsgebäude investiert, dies entspricht 87% weniger als im Vorjahr. Konjunkturelle Sorgen, sich ändernde Flächen- und Grundrissanforderungen, aber auch die energetische Überalterung des Bürobestandes dürften hier neben der allgemeinen Risikowahrnehmung im Kapitalmarkt bürospezifische Gründe gewesen sein. Die größte Transaktion in diesem Bereich fand zwischen zwei Eigennutzern statt und erreichte nur knapp ein zweistelliges Millionenvolumen.

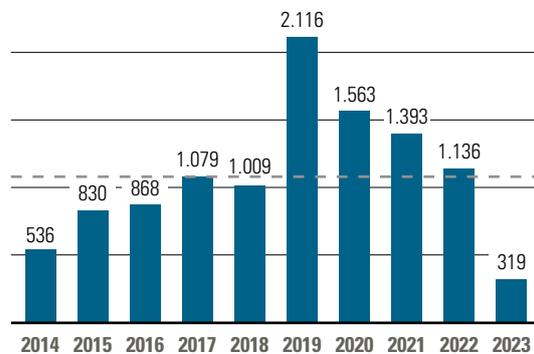
Projektentwicklungsgrundstücke realisierten 2023 rund 32 Mio. Euro Transaktionsvolumen (minus 72 % gegenüber Vorjahr). Der Marktanteil blieb mit 10 % nahezu konstant, jedoch bedeutet dieses Transaktionsgeschehen für die Zukunft relativ wenige Entwicklungspotentiale und somit wenig unmittelbares Veräußerungsvolumen für die kommenden Jahre.

Industrie- und Logistikimmobilien erreichten mit 16 Mio. Euro einen Marktanteil von knapp 5 % und unterschritten das Vorjahresergebnis um über 91 %, das jedoch einen starken Einmaleffekt im hohen zweistelligen Millionenbereich enthalten hatte. Generell verzeichnen sowohl der Flächen-

als auch der Investmentmarkt in diesem Segment durchaus hohe Nachfragen in dem Stadtgebiet und in der gesamten Metropolregion.

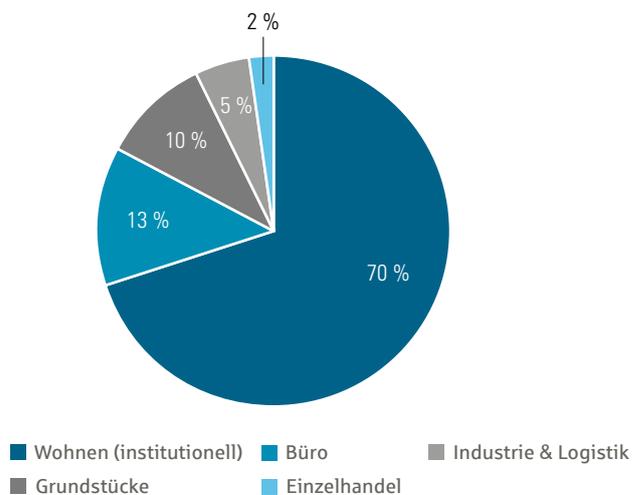
2023 fanden im Einzelhandels- wie auch im Hotelsegment nahezu keine Transaktionen mit einem Volumen von jeweils deutlich unter 10 Mio. Euro statt.

Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)



-- 10-Jahres-Mittel (2014-2023): 1.085 Mio. Euro

Transaktionsvolumen 2023 nach Assetklassen





ANGEBOT UND NACHFRAGE

Steigende Ankaufsrenditen im Markt – Angebot und Nachfrage finden kaum zusammen

In Anbetracht geringer Stückzahlen bei den Transaktionen fehlt in vielen Segmenten eine breite Datenbasis. Die vorhandenen Beobachtungen jedoch zeigen: Die Kaufpreisfaktoren sinken über praktisch alle Segmente hinweg, die Anfangsrenditen steigen entsprechend.

Die Mehrzahl der institutionellen Investitionen in Wohnraum wurden 2023 im Stadtgebiet Nürnberg zu Kaufpreisfaktoren getätigt, die (bei eher kleinvolumigen Tickets) eine Anfangsrendite zwischen 3,8 % und 5,9 % ermöglichten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die beobachteten Kaufpreise für Bestandsobjekte somit etwa um vier bis fünf Jahresmieten gesunken. Höhere Kaufpreisfaktoren waren nur noch im Bereich des geförderten Wohnungsneubaus (EOF-Wohnen) zu realisieren, der mit etwa 2,9 % als einziger zu einer im Prinzip gleichbleibenden bzw. sogar marginal gesunkenen Spitzenrendite notierte (minus 10 Basispunkte).

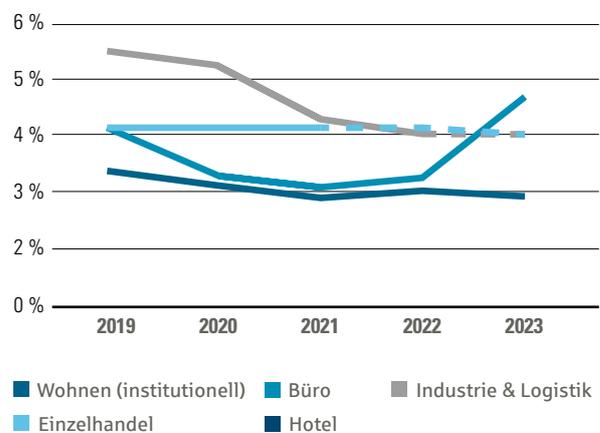
Wo Transaktionen im Bürosegment überhaupt realisiert wurden, lag das Gros der Anfangsrenditen bei 5,8 % bis 7,1 %, bei zwei attraktiveren Objekten (etwa Core plus Qualität) bei ca. 4,7 %. Da sich unter den veräußerten Objekten 2023 keine Core-Immobilie und keine Immobilie von herausragender ESG-Kompatibilität befand, ist dieser Wert mit der Vorjahresspitzenrendite von 3,25 % jedoch nur eingeschränkt vergleichbar (plus 145 Basispunkte).

Aufgrund sehr geringer Fallzahlen ist eine Renditeentwicklung für das Segment der Industrie- und Logistikimmobilien besonders schwierig zu ermitteln. Insbesondere weil keine hochwertigen und zeitgemäßen Flächen in Bestlage veräußert wurden, ergibt sich keine Spitzenrendite, die mit dem Vorjahreswert vergleichbar wäre. Die wenigen Beobachtungen sprechen für ein anhaltendes Interesse an solchen Objekten, da auch mittlere Qualitäten noch rund um 5,1 % rentierten – ein Wert, der etwas über dem Vorjahresniveau und sogar unter vielen Bürorenditen einzuordnen ist.

Eine ähnliche Herausforderung ergibt sich im Segment des Einzelhandels, in dem eine überschaubare Anzahl an Transaktionen mit Anfangsrenditen zwischen 5,3 % und 7,7 % ermittelt wurde. Auch hier war kein Spitzenobjekt im Markt, das zur Ermittlung einer belastbaren Spitzenrendite tauglich wäre, insbesondere keine Highstreet- oder Nahversorger-Immobilie.

Für die Segmente Einzelhandel und Industrie & Logistik werden daher aufgrund der aktuell geringen Transaktions-/ Datenlage die Vorjahres-Spitzenrenditen fortgeführt.

Spitzenrenditen* nach Assetklassen



* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

--- Hinweis: Eine Brutto-Spitzenrendite für Einzelhandel und Industrie & Logistik kann mangels eines hinreichenden Transaktionsvolumens für 2023 nicht ausgewiesen werden.

KÄUFERGRUPPEN

Institutionelle nicht im Markt – Eigennutzer, Familienvermögen und Projektentwickler unter sich

Führten Kapitalsammelstellen wie offene und geschlossene Immobilienfonds noch bis zum Vorjahr die Käuferliste klar an, so waren sie 2023 so gut wie aus dem Nürnberger Transaktionsmarkt verschwunden: Rund 13 Mio. Euro an Neuinvestitionen konnten ihnen zugeschrieben werden, was einen Rückgang von gut 97 % gegenüber dem Vorjahr und den letzten Listenplatz darstellt. Nur rund 4 % des ohnehin geringen Transaktionsvolumens im Gesamtmarkt entfielen auf Kapitalsammelstellen (Vorjahr: 61 %). Streng finanzwirtschaftlich agierende Anleger scheinen im Markt noch nicht die Kaufpreise vorzufinden, wie sie in der eigenen Risiko-Rendite-Betrachtung und Opportunitätenabwägung angemessen und somit transaktionsfähig wären.

Projektentwickler und Bauträger führten das Feld der Akteure an, die mit knapp 233 Mio. Euro den Löwenanteil von 73 % der Käufe auf sich vereinten (Vorjahr: 246 Mio. Euro, 24 %). In dieser Kategorie sind neben Wohnungsbau auch die bestandhaltenden Wohnungsunternehmen inkludiert, bei denen sich käuferseitig insbesondere Bayernheim als staatlicher Akteur im Jahr 2023 hervortat.

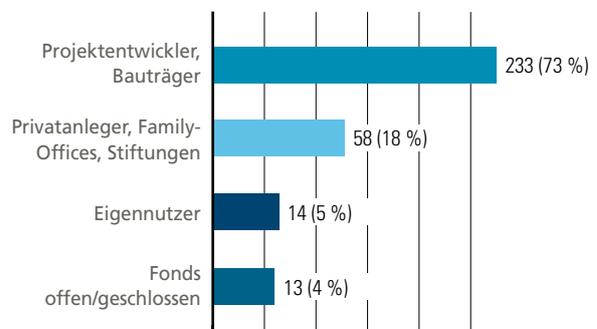
Family Offices und professionelle Privatanleger realisierten im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von 58 Mio. Euro und damit einen Marktanteil von gut 18 %. Im Vorjahresvergleich halbierte sich das Volumen in etwa, in Relation zu

anderen Akteuren erstarkten die privaten Vermögensverwaltungen aber leicht (Vorjahr: 12 %).

Direkte Investitionen durch Eigennutzer, Banken und Versicherungen waren 2023 wie im Vorjahr kaum zu verzeichnen. Eigennutzer machten bei etwa halbiertem Transaktionsvolumen von gut 14 Mio. Euro mit einem käuferseitigen Marktanteil von knapp 5 % (Vorjahr: weniger als 3 %) geringfügig mehr auf sich aufmerksam als 2022.

Käufergruppen im Jahr 2023

Invest in Mio. EUR (Anteil am Transaktionsvolumen)



VERKÄUFERGRUPPEN

Keine Verkäufe durch Kapitalsammelstellen – Projektentwickler verkaufen Restprojekte ab

Bislang schwer vorstellbar, doch im Jahr 2023 war Teil der Realität, dass die institutionellen Kapitalsammelstellen wie Immobilienfonds nicht mit einer einzigen Transaktion als Verkäufer in Erscheinung getreten sind. Das Transaktionsvolumen dieser Verkäufergruppe lag (erstmalig in diesem Research) bei Null (-100 %).

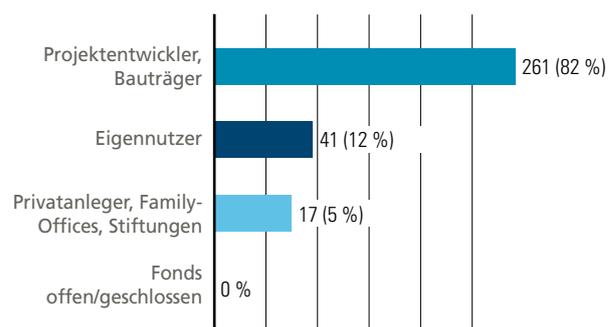
Projektentwickler waren trotz stark rückläufiger Marktaktivität im Ganzen auch 2023 wieder die führenden Akteure auf der Verkäuferseite und realisierten mit rund 261 Mio. Euro etwa 82 % des Transaktionsvolumens (Vorjahr: rund zwei Drittel). Sehr markante Teile dieses Verkaufsvolumens stammten aus dem Globalverkauf von Wohnungsentwicklungen. Immerhin: Ein massenhafter Ab- oder Weiterverkauf notleidender Projekte war nicht zu beobachten. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch auf die nicht mehr üppig bestückte Development Pipeline der Projektentwickler für die Zukunft hinzuweisen.

Ähnlich wie auf der Käuferseite ging das Volumen bei den verkaufenden Eigennutzern deutlich auf rund 41 Mio. Euro zurück, stellte mit mehr als 12 % jedoch einen spürbareren

Anteil dar (Vorjahr: 9,0 %). Privatanleger und Family Offices waren mit etwa 17 Mio. Euro kein repräsentativer Akteur auf der institutionellen Verkäuferseite (Vorjahr: 145 Mio. Euro, 13,8 % Anteil).

Verkäufergruppen im Jahr 2023

Invest in Mio. EUR (Anteil am Transaktionsvolumen)



FAZIT

Verhaltene Erwartungen für 2024 – Lichtblicke bei Zinsen und zeitgemäßen Objekten

Die schwierige Gemengelage der Immobilienwirtschaft trifft auch den Nürnberger Markt spürbar. Rahmenbedingungen wie die Verunsicherung aus volatiler Inflation, Fachkräftemangel, energetischer Regulierung und in der Folge stark gestiegener Baukosten treffen zusammen mit hohen geopolitischen Risiken auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Herausforderungen. Immerhin: Nach zehn Leitzinserhöhungen in Folge ist die EZB zurück in einer marktbeobachtenden Rolle und die Kapitalmarktzinsen haben sich zum Jahresende hin etwas entspannt.

Dennoch bleiben die Herausforderungen in der Projektentwicklung, aber auch in der Bestandsinvestition, immens.

STIMMUNGSBAROMETER

Auch für das Jahr 2024 fallen die Erwartungen eher verhalten aus. Wie in den Vorjahren, haben wir zahlreiche Marktakteure für diesen Marktbericht auch hinsichtlich ihrer Zukunftseinschätzungen befragt. Dabei gaben nur rund 3 % der Befragten an, im kommenden Jahr wieder mehr Kapital für Neuinvestitionen im Nürnberger Markt veranlassen zu wollen. Die knappe Mehrheit von 53 % hat hierfür weniger oder gar keine Budgets zur Verfügung. Immerhin: Rund 44 % sahen zumindest die Möglichkeit einer konstanten Neuinvestition.

Die eindeutige Mehrheit von rund 70 % der Befragten prognostizierte sinkende Kaufpreisfaktoren für Büroimmobilien, aber auch im Retail-Segment (67 %) und bei Hotels (52 %). Bei institutionellen Wohnrauminvestitionen hielten sich „Pessimisten“ (48 %) und „Optimisten“ (stagnierende oder steigende Preise, 52 %) in etwa die Waage. Steigende Kaufpreisfaktoren wurden neben Wohnraum (14 %) allenfalls noch bei Industrie- und Logistikobjekten (13 %) sowie Gesundheitsimmobilien (18 %) überhaupt für möglich gehalten und stellen Minderheitsmeinungen dar.

Die höchste Zustimmung und am einheitlichsten war das Meinungsbild, wonach es 2024 zu einer Häufung von Insolvenzen, Geschäftsaufgaben oder auch Fusionen bei Projektentwicklern kommen dürfte (Zustimmung 83,5 %). Gleichzeitig scheint selbst bei unbebauten Grundstücken die Erwartung einer sinkenden Nachfrage mehrheitsfähig zu sein; dies gilt sowohl für neue Entwicklungen im Wohnungsbau als auch von Gewerbeimmobilien (Zustimmung Wohnbau: 77,8 %, Gewerbe: 73,9 %). Die kurzfristigen Zukunftsaussichten sind für Neubauprojekte daher eher bescheiden.

Behalten die Befragten recht, so wird sich auch die Preisbildung auf dem Markt noch weiter hinziehen und das Angebot an verfügbaren Objekten im kommenden Jahr nicht sprunghaft steigen. Zwar zeichneten die Einschätzungen der Befragten hier ein eher uneinheitliches Bild. Zustimmung zu der Aussage, dass es im Jahr 2024 durch die gestiegenen Finanzierungskosten zu einer starken Ausweitung des verfügbaren Angebots von Bestandsobjekten kommen könnte, gab es jedoch eher mit Blick auf Gewerbeimmobilien als bei Wohnraum (Zustimmung Wohnraum: 57,6%, Gewerbe: 62,9%).

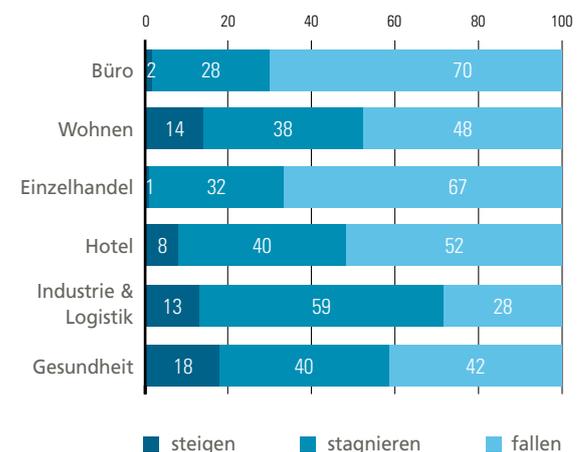
Die Kombination aus Kapitalbedarfen und marktüblichen Kapitalkosten ist vor dem Hintergrund steigender Renditeerwartungen nach wie vor kaum in den Kalkulationen darstellbar. Einzig sehr zeitgemäße Objekte mit hohen energetischen Standards oder staatlich geförderte Wohnmodelle versprechen annähernd verhandlungsfähige Preise zum Exit.

Gleichzeitig ist die Angebotsseite noch nicht bereit, im größeren Maße auf Kaufpreisreduktionen einzugehen. Gerade länger laufende Finanzierungen federn hier viel Verkaufsdruck ab. Und so verhartete der Markt 2023 über vier Quartale hinweg in einer Starre auf beiden Seiten, die das Volumen um fast 72 % gegenüber dem Vorjahr einbrechen ließ. Dabei dürfte die vielzitierte Bodenbildung bei den Preisen im Nürnberger Markt aufgrund der anhaltenden Gemengelage noch nicht abgeschlossen sein.

Interessanterweise gaben viele der Befragten an, dass die Immobilienquote im eigenen Investmentportfolio eher nicht rückläufig ist (Zustimmung 41,1 %), dass sie dies jedoch für die Gesamtheit der institutionellen Anleger durchaus erwarten (Zustimmung 63,6 %).

Im Lichte der eher negativen Einschätzungen und der teilweise recht uneinheitlichen Rückmeldungen wäre es nicht verwunderlich, wenn der Markt 2024 die Phase der Warteschleife zunächst einmal weiterführen würde, als schnell zu einem aktiven Geschehen zurückzukehren. Solange es die eigene Finanzierungsstruktur zulässt, wird die Objektbestandshaltung vieler Akteure vermutlich weitergehen, auch in der Hoffnung, dass sich Kapitalmarktkonditionen und erzielbare Exit-Faktoren bis zur möglichen Nachfinanzierung wieder gebessert haben. So oder so werden die Einflüsse der leider weiter unwägbaren Rahmenbedingungen, vor allem die Entwicklungen auf Arbeits-, Absatz- und Beschaffungsmärkten, auch 2024 nicht zu unterschätzen sein.

Kurzfristige Erwartungen zu stabilen oder steigenden Kaufpreisfaktoren (in %)



Der Immobilien-Investmentmarkt Nürnberg in Zahlen

Transaktionsvolumen
gesamt
 **0,31 Mrd. €**

Umsatzstärkste Assetklasse
WOHNEN
 **221 Mio. €**

Spitzenrendite
BÜRO
 **4,7 %**

Spitzenrendite
WOHNEN (NEUBAU)
 **3,0 %**

Nürnberg in Zahlen

Einwohnerinnen und Einwohner
 **544.414**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
 **318.779**

Arbeitslosenquote
 **6,1 %**

Verfügbares Einkommen pro Kopf
 **24.057 €**

BIP
 **32,3 Mrd. €**

BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren
 **10,8 %**

 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



Wirtschaftsförderung
Nürnberg

Wirtschaftsförderung Nürnberg – Wir sind für Sie da!



IMPRESSUM

Herausgeberin	Stadt Nürnberg – Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Konzeption	Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg Jacqueline Schuller & Miriam Schamberger (Projektleitung), Maximilian Wagner Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn
Daten	
„Nürnberg in Zahlen“	Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Gestaltung	Büro Hochweiss, Eckental
Druck	noris Inklusion gGmbH, Nürnberg
Bildnachweis	Titelseite: Axel Eisele, S. 2: Christine Dierenbach/Amt für Kommunikation und Stadtmarketing, S.4: ECKPFEILER Immobilien Nürnberg

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. © 2024. Alle Rechte vorbehalten.

Marktbericht Immobilieninvestments Nürnberg 2024

Auflage: 250

Stand: Januar 2024