



KÜSPERT&KÜSPERT

Investment – Immobilien

Marktbericht Nürnberg
2023 | 2024



KÜSPERT & KÜSPERT

Wissen, wer was wo.

Editorial



Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist wie eine Zeitreise: 2023 wurde die Nürnberger Immobilienwirtschaft in die Vergangenheit zurückbeamt. Immobilien haben so stark an Wert verloren, dass wir uns in die Jahrtausendwende zurückversetzt fühlen.

Wir müssen umdenken. Die Kalkulationen aus den Zeiten des Booms passen nicht mehr. Objekte, die auf dieser Grundlage eingepreist wurden, sind unverkäuflich. Wer die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt nicht aussitzen will, muss der Realität ins Auge blicken und neu rechnen.

Trotz Krisenmodus gibt es auch gute Nachrichten: Die Parameter der Projektkalkulation sind verlässlicher geworden. Es ist klarer, was am Kapitalmarkt bezahlt wird. Zinsen und Baukosten werden nicht weiter steigen. Insgesamt haben wir heute mehr Planungssicherheit als vor einem Jahr.

Und noch etwas darf uns Hoffnung geben: Nürnbergs Einwohnerzahl wächst. Mehr Einwohner brauchen mehr Wohnungen, mehr Büros, mehr Kindergärten und mehr Restaurants. Auch wenn der Anteil der Immobilien in Investmentportfolios abnimmt: Immobilien bedienen Grundbedürfnisse und sind deshalb unverzichtbar. Eines ist sicher: Die Bau- und Immobilienwirtschaft wird es immer geben.

Das Gebot der Stunde lautet deshalb: Aufstehen, Krone richten, der Zukunft mit offenen Augen begegnen. Krisen kommen und gehen. Ob wir bleiben, haben wir selbst in der Hand. Unternehmertum ist gefragt!

Herzlich grüßt Sie

Wolfgang P. Küspert,
Geschäftsführer



Überblick | Investmentmarkt Nürnberg | Kennziffern

	2019	2020	2021	2022	2023	Prognose
Transaktionsvolumen in Mio. EUR	2.116	1.563	1.393	1.136	319	↩
wichtigste Assetklasse in Mio. EUR	Büro 1.120	Büro 739	Wohnen 525	Wohnen 480	Wohnen 221	➔ Wohnen
Spitzenrendite Büro in %	4,1	3,3	3,1	3,3	4,7	➔
Einwohner in Tsd.	536	532	530	541	544	
SVP-Beschäftigte in Tsd.	315	309	312	318	319	
Arbeitslosenquote in %	4,9	6,2	5,3	5,5	6,1	



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 wie vielerorts auch in Nürnberg eine Zäsur dar. Großvolumiges Transaktionsgeschehen fand wenig statt und beschränkte sich auf das Wohnraum-Segment, das die Topliste mit Globalverkäufen zu gut 70 Mio. bzw. 30 Mio. Euro anführt.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich generell auf das Segment des institutionellen Wohnens, das seine Spitzenposition festigte und fast 70 % des Marktes ausmachte: rund 221 Mio. Euro Transaktionsvolumen bei gewerblichen Wohnungsportfolios, Wohnanlagen und größeren Mehrfamilienhäusern entsprechen einem Rückgang von 54 % gegenüber dem Vorjahr. Nennenswerte Abschlüsse beschränken 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.

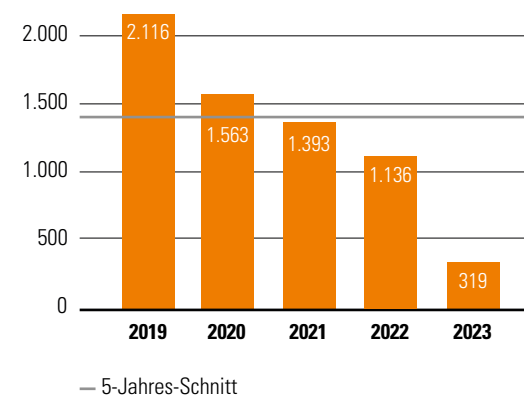
Nach einem leichten Erstarren von Büroimmobilieninvestments im Vorjahr fiel das Segment im Jahr 2023 quasi in die Unerheblichkeit: mit 43 Mio. Euro wurden rund 13 % des Transaktionsvolumens, jedoch gut 87 % weniger als im Vorjahr, in Büro- und Verwaltungsgebäude investiert. Konjunkturelle Sorgen, sich 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 in 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.

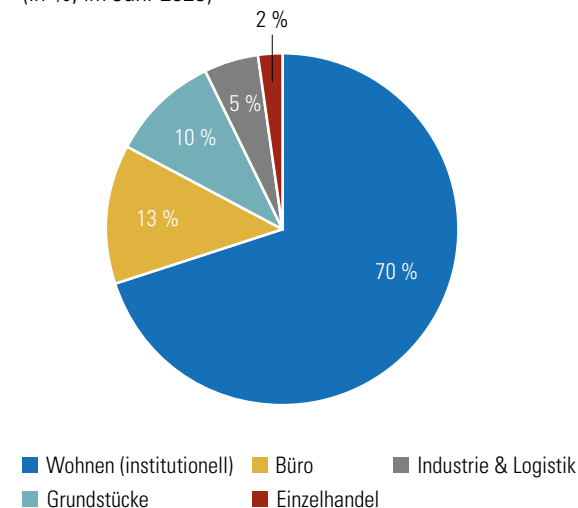
Industrie- und Logistikimmobilien erreichten mit 16 Mio. Euro einen Marktanteil von knapp 5 % und verfehlten das Vorjahresergebnis um 91 %, das jedoch einen starken Einmaleffekt im hohen zweistelligen Millionenbereich enthalten hatte. Generell vernimmt sowohl der Flächen- als auch der Investmentmarkt in diesem Segment durchaus hohe Nachfrage in dem Stadtgebiet und in der gesamten Metropolregion.

Das Einzelhandels- wie auch das Hotelsegment fanden 2023 mit einem Volumen von jeweils deutlich unter 10 Mio. Euro so gut wie nicht statt.

Transaktionsvolumen (in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen nach Assetklassen (in %, im Jahr 2023)



Angebot und Nachfrage

Steigende Ankaufsrenditen im Markt – Angebot und Nachfrage finden kaum zusammen

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

Die Mehrzahl der institutionellen Investitionen in Wohnraum wurden 2023 im Stadtgebiet Nürnberg zu Kaufpreiskosten 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 Kaufpreiskosten 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 gegenüber der Vorjahresspitzenrendite von 3,25 % jedoch nur eingeschränkt vergleichbar (plus 145 Basispunkte).

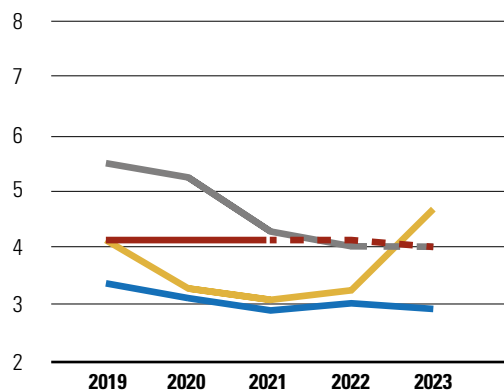
Aufgrund sehr geringer Fallzahlen ist eine Renditeentwicklung für das Segment der Industrie- und Logistikimmobilien besonders schwierig zu ermitteln. Insbesondere, weil keine hochwertigen und zeitgemäßen Flächen in Bestlage veräußert wurden, ergibt sich keine Spitzenrendite, die mit dem Vorjahreswert 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-Immobilien.

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

Spitzenrenditen nach Assetklassen

(in %)



■ Wohnen (institutionell) ■ Büro ■ Industrie & Logistik
■ Einzelhandel ■ Hotel

* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

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

Mangels nennenswerter Transaktionen im Hotelsegment in den letzten Jahren werden für dieses Jahr keine weiteren Renditen angegeben.





Käufergruppen

Institutionelle nicht im Markt – Eigennutzer, Familienvermögen und Projekt- entwickler unter sich

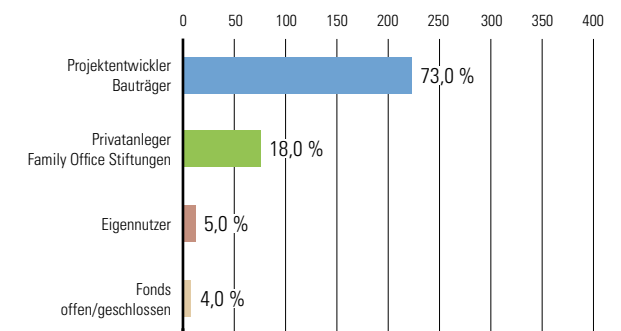
Führten Kapitalsammelstellen wie offene und geschlossene Immobilienfonds noch bis zum Vorjahr die Käuferliste klar an, so waren sie in 2023 so gut wie aus dem Nürnberger Transaktionsmarkt verschwunden: rund 13 Mio. Euro an Neuinvestitionen konnten ihnen zugeschrieben werden, was einen Rückgang von gut 97 % gegenüber dem Vorjahr und tatsächlich dem letzten Listenplatz darstellt. Nur rund 4 % des ohnehin geringen Transaktionsvolumens im Gesamtmarkt entfielen auf diese (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 hervorgetan hat.

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 in 2023 wie im Vorjahr verhalten. 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 (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2023)



Verkäufergruppen

Keine Verkäufe durch Kapitalsammelstellen – Projektentwickler verkaufen Restprojekte ab

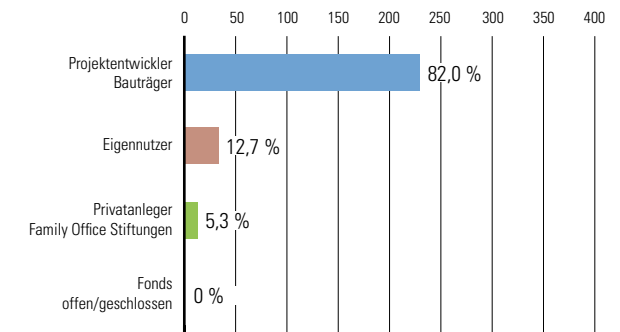
Bislang schwer vorstellbar, doch im Jahr 2023 Teil der Realität war, dass die institutionellen Kapitalsammelstellen wie Immobilienfonds nicht mit einer einzigen Transaktion als Verkäufer in Erscheinung getreten sind. Das Transaktionsvolumen dieser Verkäufergruppe lag (erstmalig in diesem Research) bei 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 Verkaufsvolumen stammen 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 der verkaufenden Eigennutzer 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 (in Mio. EUR / Anteil in %, im Jahr 2023)



Fazit

Verhaltene Erwartungen für 2024 – Lichtblicke bei Zinsen und zeitgemäßen Objekten

Die Gemengenlage der Immobilienwirtschaft trifft auch den Nürnberger Markt spürbar. Rahmenbedingungen wie die Verunsicherung aus volatiler Inflation, Fachkräftemangel, energetische Regulierung und in der Folge stark gestiegenen Baukosten treffen 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. 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 verharrte 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 Gemengenlage aber noch nicht abgeschlossen sein.



Stimmungsbarometer

Auch für das Jahr 2024 fallen die Erwartungen daher eher verhalten aus. Wie in den Vorjahren, haben wir zahlreiche Marktakteure für diesen Marktbericht auch hinsichtlich ihrer Zukunftseinschätzungen befragt. Demnach 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 % sehen zumindest die Möglichkeit einer konstanten Neuinvestition.

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

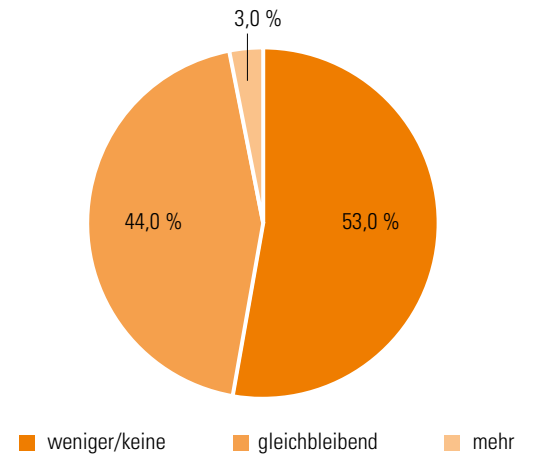
Die höchste Zustimmung und am einheitlichsten war das Meinungsbild, wonach es 2024 zu einer Häufung von Insolvenzen, Geschäftsaufgaben oder auch Fusionen bei Projektentwicklern kommen dürfte (Zustimmung 83,5 %). Gleichzeitig scheint selbst bei unbebauten Grundstücken die Erwartung einer sinkenden Nachfrage im Jahr 2024 für neue Entwicklungen im Wohnungsbau oder von Gewerbeimmobilien mehrheitsfähig sind (Wohnbau: 77,8 %. Gewerbe: Zustimmung: 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. Wengleich die Befragten hier eher uneinheitlicher Meinung waren, tendieren sie eher bei Gewerbeimmobilien als beim Wohnraum zu leichter Zustimmung, dass es im Jahr 2024 durch die gestiegenen Finanzierungskosten zu einer starken Ausweitung des verfügbaren Angebots von Bestandsobjekten kommen könnte (Wohnraum: Zustimmung 57,6 %, Gewerbe: Zustimmung 62,9 %).

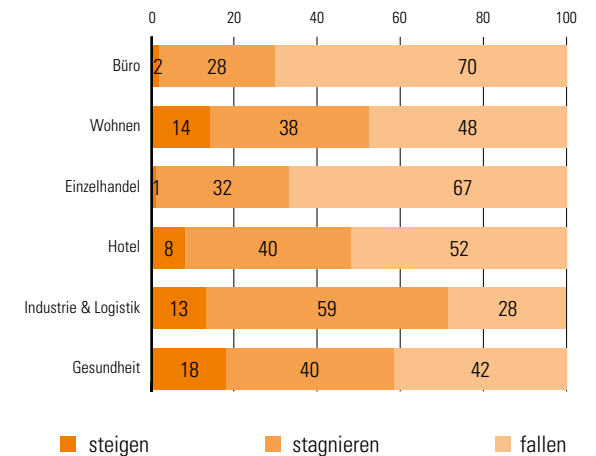
Interessanterweise geben viele der Befragten an, dass die Immobilienquote im eigenen Investmentportfolio eher nicht rückläufig ist (Zustimmung 41,1 %), dass sie dies jedoch für die Gesamtheit der institutionellen Anleger durchaus erwarten (Zustimmung 63,6 %).

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 weiterführt, als denn 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 den Entwicklungen auf Arbeits-, Absatz- und Beschaffungsmärkten, auch 2024 nicht zu unterschätzen sein.

Investment-Budgets für Nürnberg in 2024



Kurzfristige Erwartungen zur Entwicklung der Kaufpreiskriterien (in %)



Für Ihre Sicherheit in puncto Gewerbe- und Investmentimmobilien

Mit Küspert & Küspert wählen Sie den Partner mit absoluter Marktkenntnis für Gewerbe- und Investmentimmobilien in der Metropolregion Nürnberg.

Unsere jährlich erstellten Marktberichte sind von offizieller Seite anerkannt. Sowohl Wirtschaft als auch Immobilienexperten vertrauen auf unsere Marktforschungsergebnisse.

Auf dieser Basis, geleitet von 100 Prozent Einsatzbereitschaft und herausragender Beratungsqualität, navigieren wir Sie zuverlässig zur richtigen Entscheidung.

Denn wir wissen, wer was wo.

Büro | Einzelhandel | Industrie & Logistik | Hotel | Wohnen | Grundstücke

Impressum

Herausgeber: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG | Nordostpark 16 | 90411 Nürnberg
Projektteam: Jacqueline Schuller & Miriam Schamberger (Projektleitung), Maximilian Wagner
Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn, Frankfurt University of Applied Science

Bildnachweis: Titel: ECKPFEILER Immobilien Nürnberg

S. 2, 8/9: shutterstock | S. 4: Simon Wegener

S. 6: Küspert & Küspert

Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

Designkonzept: WUNDERBURG DESIGN | Gestaltung: Büro Hochweiss

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.
© 2024. Alle Rechte vorbehalten.

Alle immobilienwirtschaftlichen Begriffe entsprechen der Definition der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., deren Mitglied wir sind. Im Falle von regionalen Besonderheiten in der Erhebung und des Marktes wurden diese aufgrund eigener Markteinblicke durch Küspert & Küspert als Gegebenheit formuliert. Eine ausführliche Erklärung hierzu finden Sie in unserem Glossar auf unserer Homepage unter www.kuespert-kuespert.de/marktforschung/glossar.html

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Information 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.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Wir akzeptieren alle Geschlechter und Identitäten.



KÜSPERT&KÜSPERT

Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG
Nordostpark 16 | 90411 Nürnberg | Telefon + 49 911 51 90 600
marktforschung@kuespert-kuespert.de | www.kuespert-kuespert.de