



Marktbericht
Nürnberg 2019

Investment



EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

lassen Sie uns zurückblicken: 2017 überschritt das Transaktionsvolumen für Investment-Immobilien in Nürnberg erstmalig die Milliardengrenze. Ein Meilenstein in der Geschichte der Stadt. Und eine Zahl, die auch uns bei Küspert & Küspert überraschte.

Die große Frage, die uns 2018 beschäftigte, war diese: Würde sich der Immobilienmarkt in Bayerns zweitgrößter Stadt ähnlich dynamisch zeigen wie im Vorjahr? Würde die Milliardenmarke wieder in greifbare Nähe rücken oder sollte das ein einmaliger Höhenflug gewesen sein?

Bis Mitte des Jahres schien letztere Vermutung die Plausibelste: Das Transaktionsvolumen war unerwartet gering.

In der zweiten Jahreshälfte änderte sich das nachhaltig. Große Volumina in unterschiedlichen Asset-Klassen wechselten die Besitzer und trieben die Umsätze nach oben. Die Milliardenmarke rückte näher. Gegen Jahresende schien sogar ein neuer Rekord möglich: Zwei Objekte im deutlich dreistelligen Millionenbereich wurden zum Kauf angeboten.

Letztlich wurden beide Transaktionen im Jahr 2018 nicht mehr abgeschlossen. An unserer Bewertung des Nürnberger Investment-Immobilienmarkts ändert das jedoch nichts: Das Niveau war erneut sehr hoch, die Milliarde erreicht. Der Markt ist vital und Nürnberg beweist sich ein weiteres Mal als eine der stärksten B-Städte in Deutschland.

Mit diesem Bericht – unserem fünften in Folge – zeigen wir Ihnen die Treiber und Charakteristika des Nürnberger Investment-Immobilienmarktes 2018. Wie auch in den vergangenen Jahren haben wir ihn gemäß den Leitlinien der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erstellt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Herzlich

Wolfgang P. Küspert



WICHTIGSTE ASSET-KLASSE

Fast die Hälfte aller Transaktionen im Bürosegment

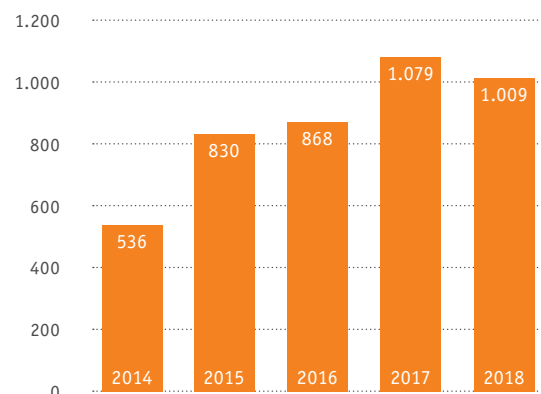
Noch mehr als in den Vorjahren war das Marktgeschehen geprägt von Transaktionen im Bürosegment. Zwar war die Assetklasse auch in der Vergangenheit klar führend, mit etwa 464 Millionen Euro hat sie jedoch einen neuen Transaktionsrekord aufgestellt. Viele Anleger haben die Gunst der Stunde erkannt und die Zugewinne der Vorjahre realisiert. Zu den größeren Transaktionen zählten das „Innovum 212“ in der Fürther Straße, das von UBS an Dream Global verkauft wurde, das Adcom-Center in der Nähe des Hauptbahnhofs sowie ein Officefirst-Paket im Nordostpark.

Ein gegenteiliges Bild zeigt sich indes in der Assetklasse Einzelhandel: zwar beinhaltete das herausragende Ergebnis aus dem Vorjahr (2017: 313 Millionen Euro) gleich drei Ausnahme-Transaktionen, die als Einmaleffekte galten. Umso enttäuschender dennoch das Segment in 2018: die wenigen notierten Verkäufe blieben mit 63,4 Millionen Euro unter dem mehrjährigen Durchschnitt. Dies ist einerseits sicher auf ein geringes Angebot zurückzuführen, andererseits aber möglicherweise auch auf Risiken, die den stationären Einzelhandel als solchen betreffen.

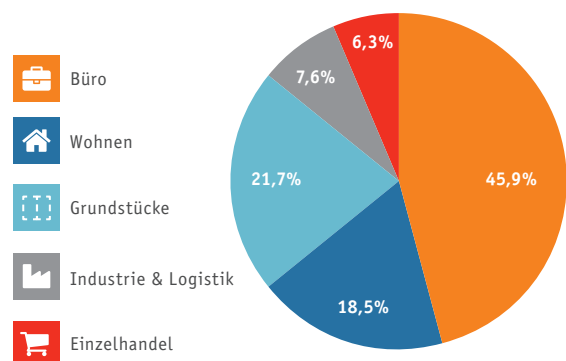
Die Nachfrage nach Wohnungsinvestments ist in Nürnberg ungebrochen. Das zurückbleibende Angebot war ausschlaggebend dafür, dass das Volumen im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 % zurückging. Dennoch scheint der Markt hier nicht „leergefegt“ – immerhin wurden etwa 186 Millionen Euro umgesetzt, was die Volumina aus 2014 und 2015 um rund 40 % übertrifft und sich auf dem Niveau von 2016 bewegt.

In der Assetklasse Industrie & Logistik sorgten die wenigen Opportunitäten dank gestiegener Preise für ein gutes Volumen. Eine ähnliche Beobachtung lässt sich auf dem Markt der unbebauten Grundstücke machen; Grundstücke stellten mit 218 Millionen Euro gar den zweitgrößten Posten im Transaktionsvolumen dar und übertrafen den bisherigen Rekordwert von 2016 um rund 20%.

Transaktionsvolumen gesamt (in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen nach Assetklassen (im Jahr 2018 in %)





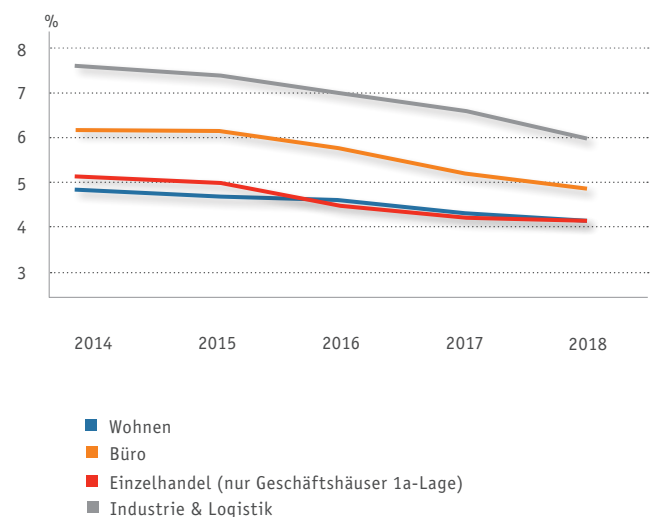
ANGEBOT UND NACHFRAGE

Das starke ökonomische Umfeld ist weiterhin ein positiver Treiber der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung in Nürnberg. Und während in den Big 7 die Einstandspreise regelmäßig deutlich stärker stiegen als die erzielbaren Mieterträge, ist die daraus resultierende Renditekompression auch auf dem Nürnberger Markt in den allermeisten Nutzungssegmenten zu beobachten. So sank die durchschnittliche Rendite im Ankauf von Büroimmobilien erstmals knapp unter die 5 % Grenze.

Zum vollständigen Bild gehört aber auch, dass zwar viele institutionelle Investoren auf der Suche nach Veranlagungsmöglichkeiten Nürnberg als B-Stadt fokussieren und damit die Nachfrage erhöhen, jedoch trotzdem längst nicht jede Preisvorstellung der Angebotsseite im Jahr 2018 realisiert werden konnte. Gerade in B-Städten wie Nürnberg werden offensichtlich jenseits des Investitionsdrucks Risiko-Rendite-Profile und die Werthaltigkeit kritisch hinterfragt.

So ist die generelle Entwicklung steigender Preise aufgrund eines deutlichen Nachfrageüberhangs zwar grundsätzlich zu bestätigen, die konkreten Möglichkeiten hängen jedoch sehr von Lage- und Qualitätskriterien sowie auch dem Risiko der jeweiligen Nutzung ab. Einen Überblick zur Entwicklung der Durchschnittsrenditen gibt die folgende Abbildung.

Durchschnittsrenditen* nach Assetklassen



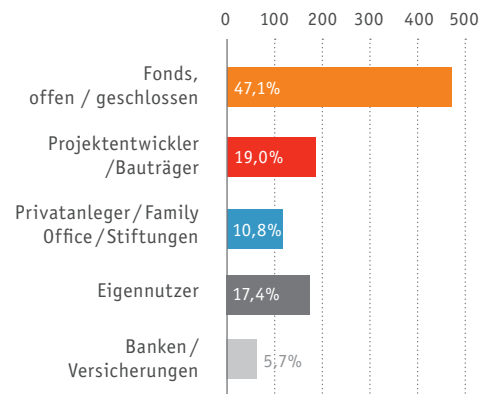
* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)

KÄUFERGRUPPEN

Hinsichtlich der Struktur unter den Käufern lässt sich bereits zum zweiten Mal in Folge ein deutliches Erstarken seitens der Anbieter von offenen und geschlossenen Immobilienfonds beobachten. Von einem Strukturwandel weg von Projektentwicklern und Bauträgern möchten wir an dieser Stelle noch nicht sprechen, auch wenn der Volumenanteil dieser Käufergruppe nochmals rückläufig war. Dies ist jedoch eher auf das relativ geringe Angebot für Projektentwicklungen zurückzuführen, so dass die im Bestand investierenden Institutionellen im Volumen erneut deutlich mehr realisieren konnten. Auch ist mit einem Verkauf an den Freistaat Bayern in diesem Jahr ein markanter Eigennutzerdeal zu verzeichnen.

Zwei weitere Trends setzten sich auch 2018 weiter fort: einerseits stieg der Volumenanteil, der Privatanlegern bzw. vor allem Family Offices zuzuschreiben ist, weiterhin an. Waren hier vor zwei Jahren noch rund 5,2 % des Volumens angesiedelt, waren es im vergangenen Jahr bereits knapp 11 %. Zum Zweiten ist eine weiterhin steigende Aktivität von Value Add Investoren unter den Käufern erkennbar, die teilweise auch schwierige Objekte mit entsprechendem Werterhöhungspotential erwerben und durch umfassende Projektierungsleistungen veredeln.

Käufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %)

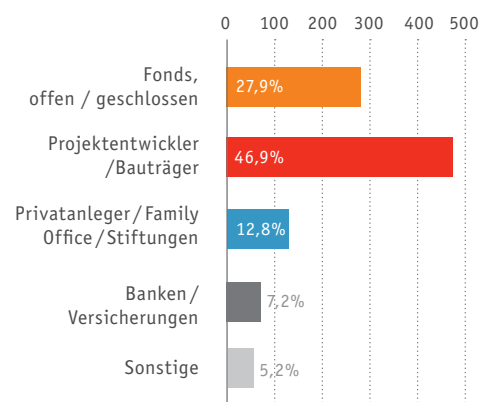


VERKÄUFERGRUPPEN

Immerhin verkäuferseitig war 2018 ein sehr gutes Jahr für Projektentwickler und Bauträger. Der wirtschaftliche Abschluss der veredelten Grundstücke und fertiggestellter Projekte war maßgeblich für den hohen Anteil von rund 47 % des Verkaufsvolumens, das auf die Projektentwickler entfiel und diese Verkäufergruppe die Rangliste anführen lässt.

Zusammen mit den Immobilienfonds stellen Projektentwickler rund 75% der Verkäuferseite des Jahres 2018 dar. Privatanleger und Family Offices waren mit einem Anteil am Verkaufsvolumen von ca. 13 % die dritte Kategorie wesentlicher Anbieter, während insbesondere von Eigennutzern kaum Verkäufe getätigt wurden. Zu viel Fläche ist aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung aktuell „betriebsnotwendig“, einhergehend mit einer Tendenz hin zur langfristigen Standortsicherung.

Verkäufergruppen (in Mio. EUR / Anteil in %)



AUSBLICK UND FAZIT

Nachdem zwei Großdeals mit insgesamt ca. 400 Millionen Euro nicht zum Abschluss kamen, können wir für das Kalenderjahr 2018 keinen neuen Transaktionsrekord auf dem Nürnberger Immobilien-Investmentmarkt verzeichnen. Dieser zeigt sich trotzdem mit einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von etwas mehr als einer Milliarde Euro weiterhin vital, unterstützt von positiven ökonomischen Rahmenbedingungen, mit starker Nachfrage nach interessanten Investment-Opportunitäten bei überschaubarem Angebot.

Als B-Stadt kann Nürnberg hier aktuell besondere Stärken ausspielen und weist gegenüber den Big 7 Standorten eine vorteilhaftere Angebots-Nachfrage-Struktur auf. Doch die Determinanten der möglichen zukünftigen Marktentwicklung sind nicht eindeutig.

Eine Erhöhung des Leitzinses ist im Jahr 2018 wie erwartet ausgeblieben, was Finanzierungen insgesamt weiterhin recht günstig hält. Andererseits senden geopolitische Risiken, die aktuellen Zinsstrukturkurven und erste Zinserhöhungen in den USA durchaus unterschiedliche Signale für die weitere Entwicklung des Zinsniveaus. Und die Erwartungen zur generellen wirtschaftlichen Entwicklung wurden mit den Wirtschaftswachstumsprognosen zuletzt übereinstimmend nach unten korrigiert. „Die Sorgen werden größer“, fasste DIHK-Hauptgeschäftsführer Martin Wansleben zusammen.

Doch welche Stimmung herrscht unter den Akteuren auf dem Nürnberger Immobilienmarkt? Wir haben in individuellen Gesprächen hierzu mit ihnen gesprochen.

1. Die befragten Marktakteure erwarten für 2019 eher eine leichte Zinserhöhung als eine anhaltende Nullzinspolitik.
2. Besonders interessant scheint jedoch die erwartete Auswirkung auf den Immobilien-Investmentmarkt: die Wahrscheinlichkeit für ein Ende des Booms wird nämlich weniger als halb so hoch wie die Wahrscheinlichkeit einer Zinserhöhung / Zinswende eingeschätzt. Dass sich die mögliche Zinswende in 2019 groß auf den Immobilienbereich auswirkt, gilt demnach als unwahrscheinlich.
3. Sogar einen Preiseinbruch bis 2020 erwartet so gut wie kein Befragter, stattdessen steigende Wohnungsmieten und eine nicht absehbare Abkühlung der Marktdynamik.

Hinsichtlich der Renditen zeigt sich eine differenziertere Erwartungshaltung der Marktteilnehmer. Nur ein sehr kleiner Teil der Befragten erwartet weiter sinkende Bürorenditen, die herrschende Meinung erwartet hier Stagnation. Bei Wohnungsinvestments erwartet kein Befragter eine weitere Renditekompression, stattdessen Stagnation oder sogar steigende Renditen.

Wir erwarten ein weiteres aktives Transaktionsjahr 2019 auf einem vitalen und in weiten Teilen ausgewogenen Nürnberger Immobilienmarkt. So sind auf dem Nürnberger Markt noch große Tickets offen, deren möglicher Abschluss in 2019 in kurzer Zeit ein großes Transaktionsvolumen generieren könnte. Darüber hinaus ist wohl anzunehmen, dass die generelle wirtschaftliche Entwicklung größere Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben wird, als eine mögliche Zinswende alleine.

IMPRESSUM

Bildnachweis: Titelseite, Seite 2: konturlicht.de | Seite 3: Pegasus Capital Partners GmbH | Seite 4: BEOS AG | Seite 7: Sparkasse Nürnberg

Projektteam:
Carolin Beirodt (Leitung), Jürgen Hausmann, Martin Schmidt
Wissenschaftliche Beratung: Dr. Jonas Hahn

Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat

Copyright © 2019 Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Küspert & Küspert nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen

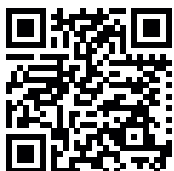
erstellt. Küspert & Küspert übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. 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.
© 2019. Alle Rechte vorbehalten.



Der richtige Partner für gewerbliche Immobilienkunden.

Mehr Informationen auf
[sparkasse-nuernberg.de/immobilienkunden](https://www.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

Mein Team und ich freuen uns auf Sie!



Sparkasse
Nürnberg

DER INVESTMENTMARKT IN ZAHLEN 2018



Transaktionsvolumen
gesamt in Mio. Euro

1.009



Wichtigste Assetklasse
in Mio. Euro

BÜRO

464



Durchschnittsrendite
BÜRO

4,9%

NÜRNBERG IN ZAHLEN 2018



Einwohner

535.000



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

311.000



Arbeitslosenquote

5,1%



Verfügbares Einkommen pro Kopf in EUR

21.785