



Mit einem Beitrag der

**Sparkasse  
Nürnberg**

Marktbericht  
Nürnberg 2018

**Investment**

## EDITORIAL

Den Nürnberger Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2017 mit einem Formel-1-Rennen zu vergleichen, hat einen gewissen Reiz, denn es gibt erstaunliche Parallelen. In der Regel ist der Start am interessantesten, danach verflacht das Rennen, die Boliden reihen sich ein und es gibt noch ein paar Boxen-Stopps. Für Spannung sorgt das nun wahrlich nicht, zumal der Branchen-Primus schon seit einigen Jahren einsam seine Runden an der Spitze des Feldes dreht. Interessant sind daher oft - wenn überhaupt - nur die ersten 10 Minuten.

Lediglich das 1. Quartal 2017 zu betrachten wäre sicherlich reizvoll gewesen, denn die Umsätze - immerhin 1/3 des Jahresumsatzes - ließen den Schluss zu, dass die Milliarden-Grenze locker geknackt wird. Aber danach verflachte die Rallye und die Spannung nahm deutlich ab, um dann - im Sinne eines Zieleinlaufs - zum Ende noch einmal spannend zu werden.

Wir verfolgen selbstverständlich das gesamte Jahr, um Ihnen, unseren Lesern, nicht nur Highlights zu bieten, sondern einen Gesamtüberblick. Wie jedes Jahr blicken wir zurück auf das vergangene Jahr und betrachten den hiesigen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit anderen Augen - Ihren Augen.

Was bewegt Sie? Worüber denken Sie als Investor nach? Was sind Ihre drängenden Fragen, wenn Sie Projektentwickler sind? Welche Asset-Klassen möchten Sie erwerben, welche verkaufen? Werden Ihre Ideen zu Strategien, aus Strategien Portfolien? Oder - um in der Diktion der Formel-1 - zu bleiben, was ist Ihr Ziel, wie gestalten Sie Ihr Rennen?

Auf den folgenden Seiten möchten wir Antworten geben, Antworten, die Sie interessieren, Sie unterstützen und es Ihnen ermöglichen, den Immobilienmarkt in Nürnberg mit anderen Augen zu sehen.

Mit anderen Worten: Für **Ihren** Erfolg liefern wir diese Zahlen!



**Wolfgang P. Küspert**  
Geschäftsführer  
Telefon 0911.51 90 60-10  
w.kuespert@  
kuespert-kuespert.de



**Jürgen Hausmann**  
Immobilienökonom (ebs),  
Leiter Investment  
Telefon 0911.51 90 60-24  
j.hausmann@  
kuespert-kuespert.de

## NÜRNBERG DURCHBRICHT MILLIARDEN-GRENZE

Im Grunde könnten wir die vor drei Jahren begonnene Erfolgsgeschichte einfach fort-schreiben. Auch in diesem Jahr wird es einen neuen Rekordumsatz geben, der Höhenflug der Gewerbeimmobilie scheint nicht enden zu wollen. Das Zinsumfeld hat sich ebenfalls nicht verändert, die Zinsen verharren im Keller. Auch die sozioökonomischen Daten der Stadt Nürnberg überzeugen.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt und demzufolge sinkt die Anzahl der arbeitslosen Frauen und Männer seit 2012 kontinuierlich auf 5,8 % (Quelle: Wirtschaftsförderung Nürnberg). Hier belegt Nürnberg im Vergleich der 16 größten Städte Deutschlands immerhin den vierten Platz, was insofern beachtlich ist, hat Nürnberg einen gravierenden Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft hinter sich gebracht.

Im vergangenen Jahr thematisierten wir an dieser Stelle die sog. „Yield Compression“, also das Missverhältnis zwischen den steigenden Kaufpreisen und den weniger stark steigenden Mieten. Dieses Missverhältnis besteht zwar noch immer, ist aber nicht mehr so stark ausgeprägt wie in den Jahren zuvor. Konnten wir doch vor allem im 2. Halbjahr des Jahres 2017 einen signifikanten Anstieg der Nachfrage nach Mietflächen im Bürosegment feststellen. Einhergehend mit dem Anstieg der Nachfrage sehen wir die steigende Bereitschaft, höhere Mieten zu bezahlen. Dass die Wirtschaft ohnehin hohtourig läuft, fördert die Nachfrage nach gewerblichen Flächen überproportional. In der Folge rechnen wir eher mit einer Verknappung von Flächen, was aber Preise und Mieten gleichermaßen treiben wird.



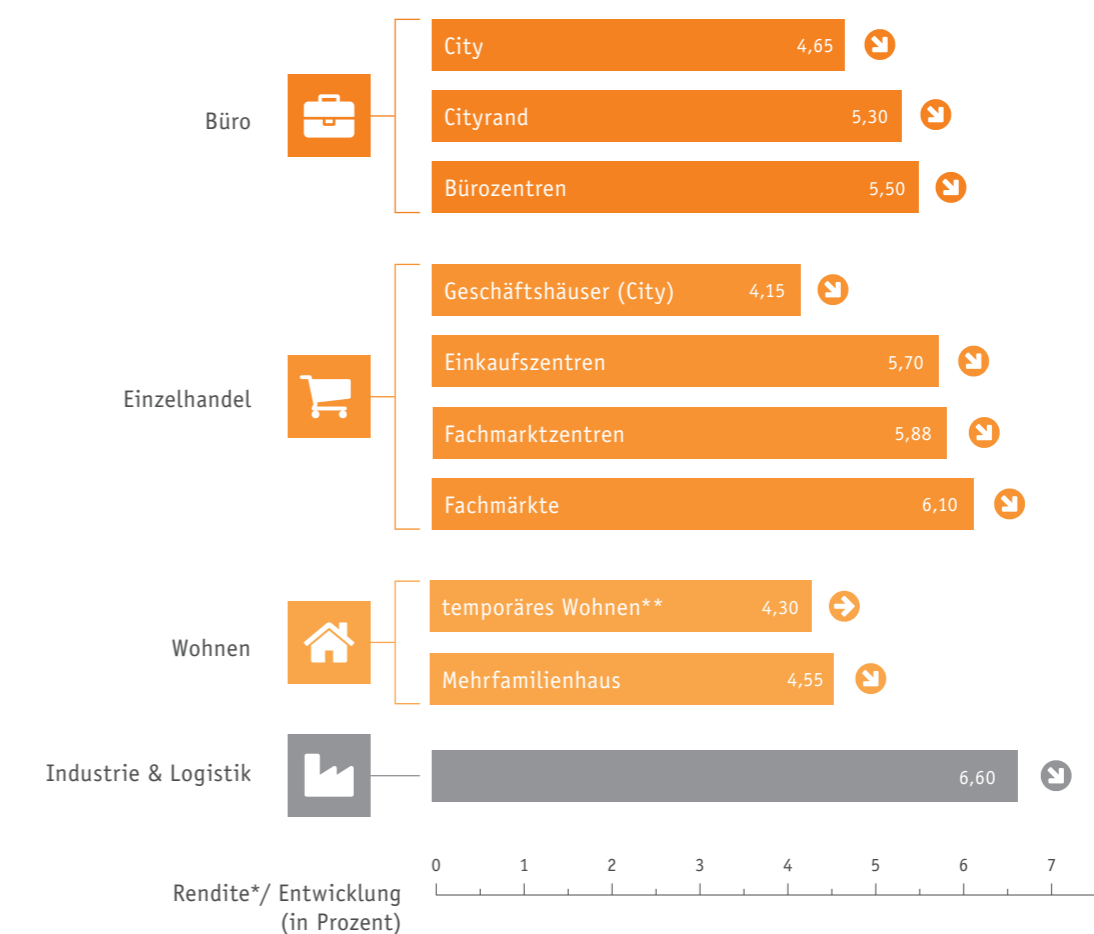
## ANGEBOT UND NACHFRAGE

Fortschreitende Angebotsverknappung und zunehmende Nachfrage nach handelbaren Immobilien kennzeichnen den Nürnberger Investmentmarkt. Weiter sehen wir eine Zunahme von Portfolioverkäufen bzw. die wachsende Bereitschaft von Immobilienbesitzern, sich von großen Volumina zu trennen. Ein ähnliches Szenario konnten wir auch schon in den Jahren 2006 und 2007 erkennen, mit den bekannten Folgen. Derart drastisch würden wir allerdings heute die Märkte nicht bewerten, da nach wie vor ein Mangel an Alternativen am Finanzmarkt als Treiber dieses Booms herrscht.

Die Renditen über alle Asset-Klassen befinden sich im Sinkflug, auch hier ist keine Änderung in Sicht, und auf diesem niedrigen Niveau werden die Renditen auch noch länger verharren. Im Segment der Büroimmobilie sehen wir Abschläge im Bereich von 55 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr. Somit sinken die Renditen der Büroimmobilie im City-Bereich erstmals unter 5 %.

Aktuelle Marktbeobachtungen lassen den Schluss zu, dass wir die Talsohle erreicht, aber noch nicht durchschritten haben. Die Renditen werden somit noch längere Zeit auf diesem Niveau verharren bzw. noch einmal leicht sinken. Immobilien im Kern der Altstadt genießen weiterhin überproportional große Aufmerksamkeit.

## Durchschnittsrendite im Jahr 2017



\* Bruttoanfangsrenditen (keine Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- und Anschaffungsnebenkosten)  
\*\* möblierte Apartments, Studentenwohnungen, Boarding House

## WICHTIGSTE ASSET-KLASSE

Der Klassenbeste des Vorjahres wird auch im Jahr 2017 wieder mit dem besten Zeugnis ausgezeichnet. Bärenstark präsentiert sich die Büroimmobilie als beliebteste Anlageklasse, mit einem Umsatz von 375 Mio. EUR wird sie das Feld anführen und gleichzeitig ihren Höchstwert aus dem Jahr 2015 leicht übertreffen. Ein weiterer Beleg für das zunehmend starke Interesse potenzieller Investoren für den hiesigen Markt.

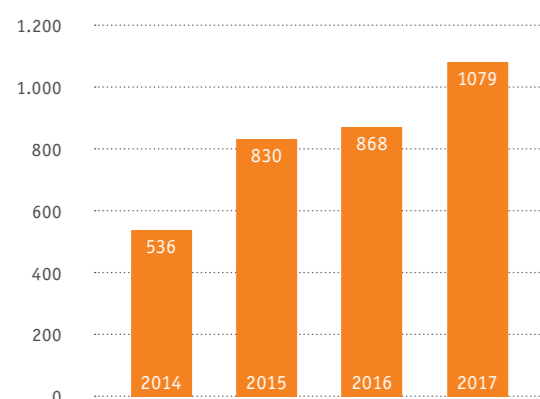
Anders als im Vorjahr belegte in diesem Jahr der Einzelhandel den zweiten Platz und verdrängte die Wohnimmobilie in der Beliebtheit auf Platz drei. Von einer Trendwende möchten wir in diesem Zusammenhang nicht sprechen, vielmehr war der größte Einzeldeal des Jahres für dieses etwas überraschende Ergebnis verantwortlich.

Bereits im ersten Quartal des Jahres erwarb die Union Investment von einem Immobilienfonds der Credit Suisse, dem CS EUROREAL, das Einkaufszentrum „Mercado“, gemeinsam in einem Paket mit zwei weiteren Immobilien, welche aber nicht in Nürnberg liegen.

Würde dieser Deal in der Jahresbilanz fehlen, hätte die Wohnimmobilie ihren zweiten Platz locker behaupten können, so aber findet das Segment Wohnen sich auf dem dritten Platz wieder. Im weiteren Verlauf folgen Grundstücke sowie Industrie & Logistik.

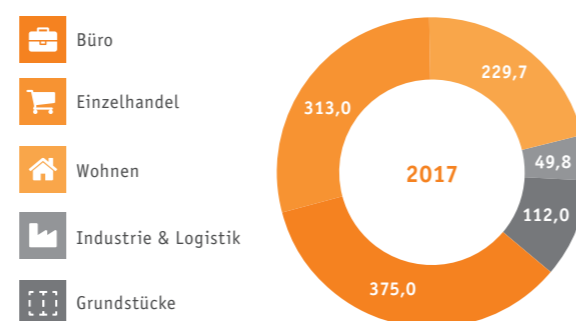
Das Transaktionsvolumen summiert sich somit auf 1.079 Mio. EUR.

Transaktionsvolumen gesamt  
(nach Jahren in Mio. EUR)



Transaktionsvolumen nach Assetklassen  
(im Jahr 2017 in Mio. EUR)

Gesamt: 1.079 Mio. EUR





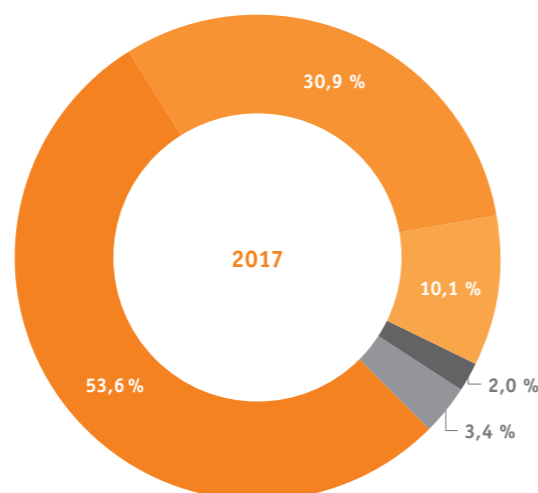
## KÄUFERGRUPPEN

Im abgelaufenen Jahr spielten die Anbieter von Immobilienfonds ihre gesamte Stärke aus und setzten sich souverän an die Spitze der potenziellen Immobilienkäufer. Damit verdrängten sie die letztjährig führende Gruppe der Projektentwickler / Bauträger auf den zweiten Platz. Mehr als jeder zweite Euro wurde von Fonds investiert, ein Ergebnis, welches wir in dieser Deutlichkeit noch nicht gesehen haben.

Das Ergebnis mag zum einen als Beleg dafür dienen, in welchem Maß Nürnberg und die Region in den Fokus der Großanleger geraten ist, zum anderen - und das darf nicht vergessen werden - wie attraktiv weiterhin die Anlagen in den B-Städten sind. Dieses Resultat ist natürlich auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass in den A-Städten das Angebot knapp wird und die Renditen zum Teil nicht mehr auskömmlich sind.

### Käufergruppen

|   |       |
|---|-------|
| Fonds, offen / geschlossen .....                | 53,6% |
| Projektentwickler / Bauträger .....             | 30,9% |
| Privatanleger / Family Office / Stiftungen..... | 10,1% |
| Banken / Versicherungen .....                   | 2,0%  |
| Sonstige .....                                  | 3,4%  |



## VERKÄUFERGRUPPEN / DEALS UND FACTS

Anders als bei den Käufergruppen ist das Ergebnis im Feld der Verkäufergruppen nicht so eindeutig. Hier teilen sich im Wesentlichen drei Gruppen den Markt: Fondsinitiatoren, Projektentwickler und Privatanleger / Family Offices stehen für ca. 90 % des Marktes.

Waren die beiden Erstgenannten auch im vergangenen Jahr äußerst aktiv, zeigt die Grafik auch, dass zunehmend Privatanleger das günstige Umfeld nutzen. Getreu dem Motto „an Gewinnmitnahmen ist noch niemand gestorben“ wurden hier Gewinne realisiert.

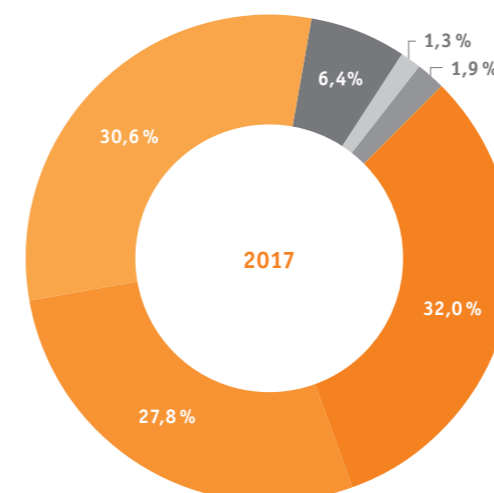
Da Projektentwickler / Bauträger im vergangenen Jahr über 50 % der Verkaufstätigkeit auf sich vereinten, war davon auszugehen, dass in diesem Jahr eine Korrektur eintreten wird. Vielleicht nur um erneut Bestände aufzubauen und im nächsten Jahr abermals an die Spitze zu gelangen. Zumindest die Beobachtungen der vergangenen Jahre lassen diesen Schluss zu.

Aufhorchen ließen in diesem Jahr einige spektakuläre Einzelhandelsdeals. Konnten wir im vergangenen Jahr noch mehrere außergewöhnliche Verkäufe in Fürth (z. B. Neue Mitte Fürth, Phoenix Center, Hornbach, City Center Fürth) registrieren, fanden diese im Jahr 2017 ihre Entsprechung in Nürnberg.

Mit dem „Mercado“, dem „City Point“ und zum Ende des Jahres dem „Karstadt“ an der Lorenzkirche sorgten die Einzelhandelsimmobilien kräftig für Furore. Verständlich aus Sicht der Käufer, sind doch in diesem Segment in der Regel volumenstarke Tickets zu erwerben und gerade für Fondsinitiatoren oder Versicherungen aufgrund hoher Allokationskosten das Mittel der Wahl. Da abseits der A-Städte diese Tickets so einfach nicht zu finden sind, rücken zunehmend Einzelhandelsimmobilien in den Fokus der Anleger.

### Verkäufergruppen

|   |       |
|---|-------|
| Fonds, offen / geschlossen .....                | 32,0% |
| Projektentwickler / Bauträger .....             | 27,8% |
| Privatanleger / Family Office / Stiftungen..... | 30,6% |
| Eigennutzer .....                               | 6,4%  |
| Banken / Versicherungen .....                   | 1,3%  |
| Sonstige .....                                  | 1,9%  |

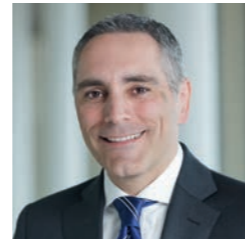




## Dynamik am Nürnberger Immobilienmarkt

Die Sparkasse Nürnberg betreut derzeit ein Volumen von über 1,4 Milliarden Euro an gewerblichen Immobilienfinanzierungen und ist damit Marktführer in der Metropolregion Nürnberg. Mit Marktkenntnis und Finanzierungs kompetenz begleiten die Experten Immobilieninvestoren, Wohnungsunternehmen, Fondsgesellschaften, Projektentwickler, Bauträger und private Kunden bei ihren Bauvorhaben.

„Der Nürnberger Immobilienmarkt ist deutlich dynamischer geworden“, fasst Miguel Soto Palma, Leiter Immobilienkunden, die Entwicklungen auf dem hiesigen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt 2017 für die Sparkasse Nürnberg zusammen. Als attraktiver und rentierlicher B-Immobilienstandort zieht Nürnberg ungebrochen regionale und überregionale Investoren an. Im Vergleich zu A-Standorten sind hier im gewerblichen Immobiliensektor deutlich höhere Renditen möglich – was das Interesse von lokalen, nationalen und internationalen Investoren auch künftig weiter befeuern wird. Gut tun wird dem Standort der Anstoß mehrerer Großprojekte nach jahrelangem „Fast-Stillstand“. Im inneren Nürnberger Stadtgebiet sind Immobilienentwickler in der Planung neuer Quartiere mit Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien.



**Miguel Soto Palma**  
Dipl. Bankbetriebswirt,  
Leiter Immobilienkunden  
Telefon 0911.230-4802  
miguel.soto-palma  
@sparkasse-nuernberg.de  
[www.sparkasse-nuernberg.de](http://www.sparkasse-nuernberg.de)

### DURCHGEHEND STARKE IMPULSE IN DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Eine konstante Nachfrage hob die gewerbliche Immobilienfinanzierung der Sparkasse Nürnberg im Jahr 2017 auf ein sehr hohes Niveau. Gleichbleibend niedrige Zinsen und limitiert rentable Anlagealternativen führten zu einem unveränderten, immobilienaffinen Investorenverhalten. Insbesondere Fondsgesellschaften zeigten dies deutlich.

Weiterhin ist der derzeitige Nürnberger Immobilienmarkt von einem relativen Angebotsmangel an attraktiven Objekten sowohl für wohnwirtschaftliche als auch für gewerbliche Zwecke geprägt. Interessante Grundstücke bleiben ebenfalls knapp, auch wenn es mit den Großprojekten Augustinerhof, dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände in der Ostendstraße, dem Telekomgebäude an der Äußeren Bayreuther Straße oder dem früheren „Auto-Krauss“-Areal in St. Peter etliche Lichtblicke in der Zukunft gibt. Größtes Glanzstück und bedeutendster Impulsgeber für die gesamte Region wäre die favorisierte, aber noch offen stehende Neuansiedlung der Universität im neu zu entwickelnden Stadtteil Lichtenreuth.

Daneben haben Immobilienentwickler mit den extrem hohen Kapazitätsauslastungen von Bauunternehmen zu kämpfen. Es wird immer schwieriger, geeignete Baufirmen für kurzfristige bzw. komplexe Projektentwicklungen zu finden.

### KEINE IMMOBILIENBLASE IM BALLUNGSZENTRUM

„Marktüberhitzung in Einzelfällen (zum Beispiel bei Wohnhäusern in bester Lage) ja, Immobilienblase nein“ – so lautet hierzu die Prognose der Sparkasse Nürnberg. Zwar steigerten sich die Kaufpreise deutlich über nahezu alle Assetklassen, teilweise wurden Objekte sogar mehrfach unter dem Jahr gewinnbringend verkauft. Dennoch steht den steigenden Kaufpreisen eine nach wie vor günstige Immobilienfinanzierung sowie eine hervorragende Liquiditätssituation der Investoren gegenüber, die kaum rentierliche Anlagealternativen haben.

Trotz allem sollten Investoren beim Immobilienkauf auf eine nachhaltige Lage des Objekts achten. Das Ausweichen auf vermeintlich günstigere Lagen im Randbereich birgt Risiken bei einer sich gegebenenfalls ändernden Marktsituation.

### AUSBLICK 2018

Für 2018 rechnet die Sparkasse Nürnberg mit einer ähnlich dynamischen Entwicklung und einem auf hohem Niveau gleichbleibenden Immobilienboom. Im Zinsbereich sind keine bedeutenden Bewegungen im Jahresverlauf zu erwarten. Mit weiteren signifikanten Kaufpreisanstiegen ist nicht zu rechnen.

### GRÖSSTER FINANZIERUNGSPARTNER AM IMMOBILIENMARKT

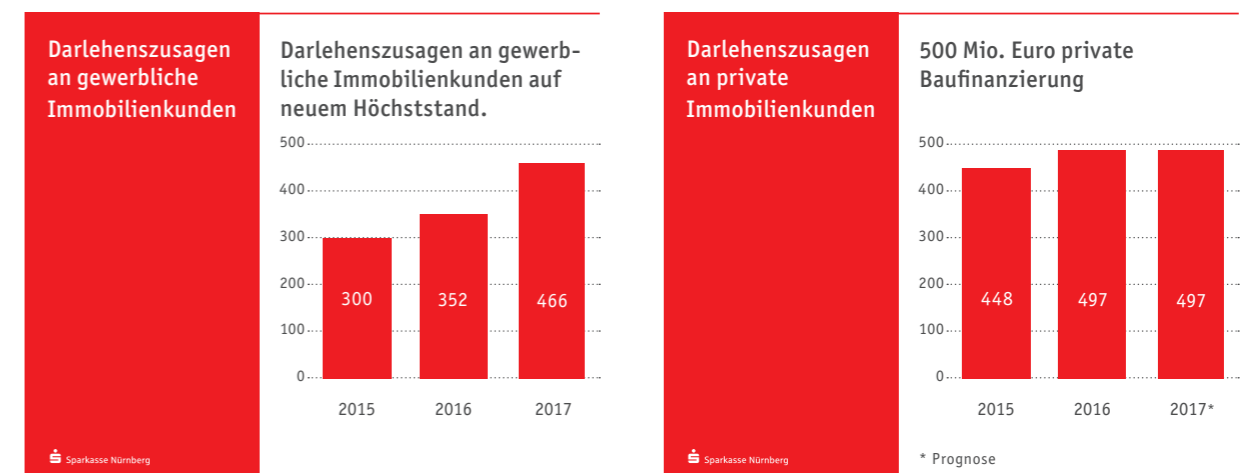
Als Marktführer in der gewerblichen Immobilienfinanzierung steigerte die Sparkasse Nürnberg ihre Darlehenszusagen im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 32 Prozent auf rund 466 Millionen Euro. Im Geschäft mit Bauträgern finanzierte die Sparkasse Nürnberg davon 100 Millionen Euro.

Am privaten Immobilienmarkt finanziert die Sparkasse Nürnberg in der Region fast jeden zweiten Immobilienerwerb. Bis Ende 2017 betrug das Gesamtvolumen neu zugesagter Darlehen an Privatpersonen fast 500 Millionen Euro. Die privaten Kunden nutzen das niedrige Zinsniveau für eine höhere Anfangstilgung und setzen anhand einer langen Zinsbindung auf Zinssicherheit.

Auch fallen die Entscheidungen der Käufer immer schneller. Immobilieninteressenten sollten deshalb rechtzeitig und detailliert die eigene Finanzierung abklären. Das erhöht die Chance, im schnellen Rennen um attraktive Objekte die Wunschimmobilie zu erhalten.



[www.sparkasse-nuernberg.de](http://www.sparkasse-nuernberg.de)





## AUSBLICK UND FAZIT

### Ein interessantes Investmentjahr - was können wir festhalten?

Erstmals wurde die Grenze von einer Milliarde EUR überboten. Die Anzahl spektakulärer Deals nimmt zu und es stellt sich die sicher nicht unbegründete Frage, ob es sich hierbei bereits um Gewinnmitnahmen handelt. Es kann zumindest nicht falsch sein, auf dem jetzt erreichten Niveau, in Abhängigkeit der jeweiligen Anlagestrategie, auch über die Realisierung von Gewinnen nachzudenken.

Zwar sehen wir noch keine Trendwende z. B. bei den Zinsen, einem der wesentlichen Treiber für den aktuellen Boom, aber es scheint die Talsohle in Sicht.

Das heißt nicht automatisch, dass im kommenden Jahr alles schlechter wird und wir mit einem Einbruch rechnen müssen. Dieser wird so schnell nicht kommen; an Blasenszenarien glauben wir nur in bestimmten Teilmärkten. Und auch hier sollte man sich immer die Frage nach den Alternativen stellen. Aktuell ist eben sehr viel Geld auf der Suche nach adäquaten Anlagemöglichkeiten im Markt. Die drohende Zahlung von Strafzinsen befördert natürlich auch die Bereitschaft, niedrige Renditen zu akzeptieren.

### Was bedeutet dieses Szenario für den Immobilienmarkt in Nürnberg im Jahr 2018?

1. Interesse der großen Kapitalsammelstellen für Anlagen in Nürnberg wird weiterhin anhalten.
2. Daraus resultierend werden verstärkt Investments jenseits der 20 Mio. EUR Grenze nachgefragt.
3. Portfoliodeals werden auch weiterhin eine wesentliche Rolle spielen.
4. Nachfragedruck bleibt hoch, Renditen setzen somit ihren Sinkflug fort.
5. Auch die Kaufpreise werden noch einmal steigen.
6. Das Transaktionsniveau wird im Jahr 2018 noch einmal die Größenordnung von 2017 erreichen.

## IMPRESSUM

Bildnachweis:  
Titelseite, Seite 2/3, 6, 10: konturlicht.de | Seite 4: Investa Asset Management GmbH | Seite 8: Sparkasse Nürnberg

Copyright © 2018 Kuspert & Kuspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden von Kuspert & Kuspert und der Sparkasse Nürnberg nur für Marketingzwecke und als allgemeine Informationen erstellt. Kuspert & Kuspert und die Sparkasse Nürnberg übernehmen 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.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum der Kuspert & Kuspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG.  
© 2018. Alle Rechte vorbehalten.

### **Immobilien. Lösungen.**

Küspert & Küspert steht seit 1993 für hochqualifizierte Beratung und Vermittlung von **Gewerbe- und Investment-Immobilien** in der Metropolregion Nürnberg.

Sie erhalten bei uns ausführliche und fachkundige Dienstleistungen nach den neuesten immobilienwirtschaftlichen Standards bei

- **Vermietung**
- **Verkauf**
- **Beratung**
- **Bewertung**
- **und Entwicklung von Immobilien.**

In den Geschäftsfeldern **Bürovermietung, Einzelhandel, Industrie & Logistik sowie Investment** stehen Ihnen Spezialisten zur Seite, die Sie gezielt bei Ihren Anliegen begleiten.

Unser Kundenkreis aus Privatpersonen, Unternehmen, Konzernen und Kommunen schätzt unsere Fachkompetenz und umfassende Marktkenntnis.

Wenn Sie unser Kunde sind, sind wir nur einem Ziel verpflichtet:  
**Ihrem Erfolg!**