



KÜSPERT&KÜSPERT

Büroimmobilien

Marktbericht Nürnberg
2023 | 2024



Editorial



Sehr geehrte Damen und Herren,

Nürnberg überrascht uns immer wieder. Über Jahre hinweg bestaunten wir den Höhenflug seines Marktes für Büovermietung. 2023, als dieser Markt in anderen Städten einbrach, trumpfte Nürnberg erneut auf: Der Flächenumsatz bewegte sich nicht nach unten. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs er sogar!

Und das ist nicht die einzige Überraschung, die wir mit diesem Marktbericht kommunizieren dürfen. Jahrelang mussten wir zusehen, wie die Leerstandsquote in schöner Regelmäßigkeit um 30 bis 50 Prozent stieg. Damit war 2023 Schluss.

Nürnberg bleibt also stark. Gut möglich, dass die vom Mittelstand geprägte Unternehmenslandschaft den Immobiliensinkflug verhindert. Wo Weltunternehmen die Szene beherrschen, werden an einem Standort oft Tausende von Mitarbeitern ins Homeoffice geschickt, um die Kosten zu senken. In Nürnberg gibt es Unternehmen, die Flächen aufstocken.

Trotz der positiven Überraschungen: Wir müssen unsere Hausaufgaben machen. Schon im Editorial zum Marktbericht 2020 / 2021 schrieb ich: „Wer nicht investiert, wird mit Leerstand bestraft.“ Das gilt heute noch mehr als damals. Gebäude, die weder energetisch saniert sind noch flexible Grundrisse zu bieten haben, finden keine Mieter mehr. Aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen sind sie für Unternehmen nicht mehr tragbar.

Lassen Sie uns dafür sorgen, dass aus unattraktiven Leerständen begehrte Firmenstandorte werden! Davon profitiert der Standort Nürnberg, davon profitieren wir alle.

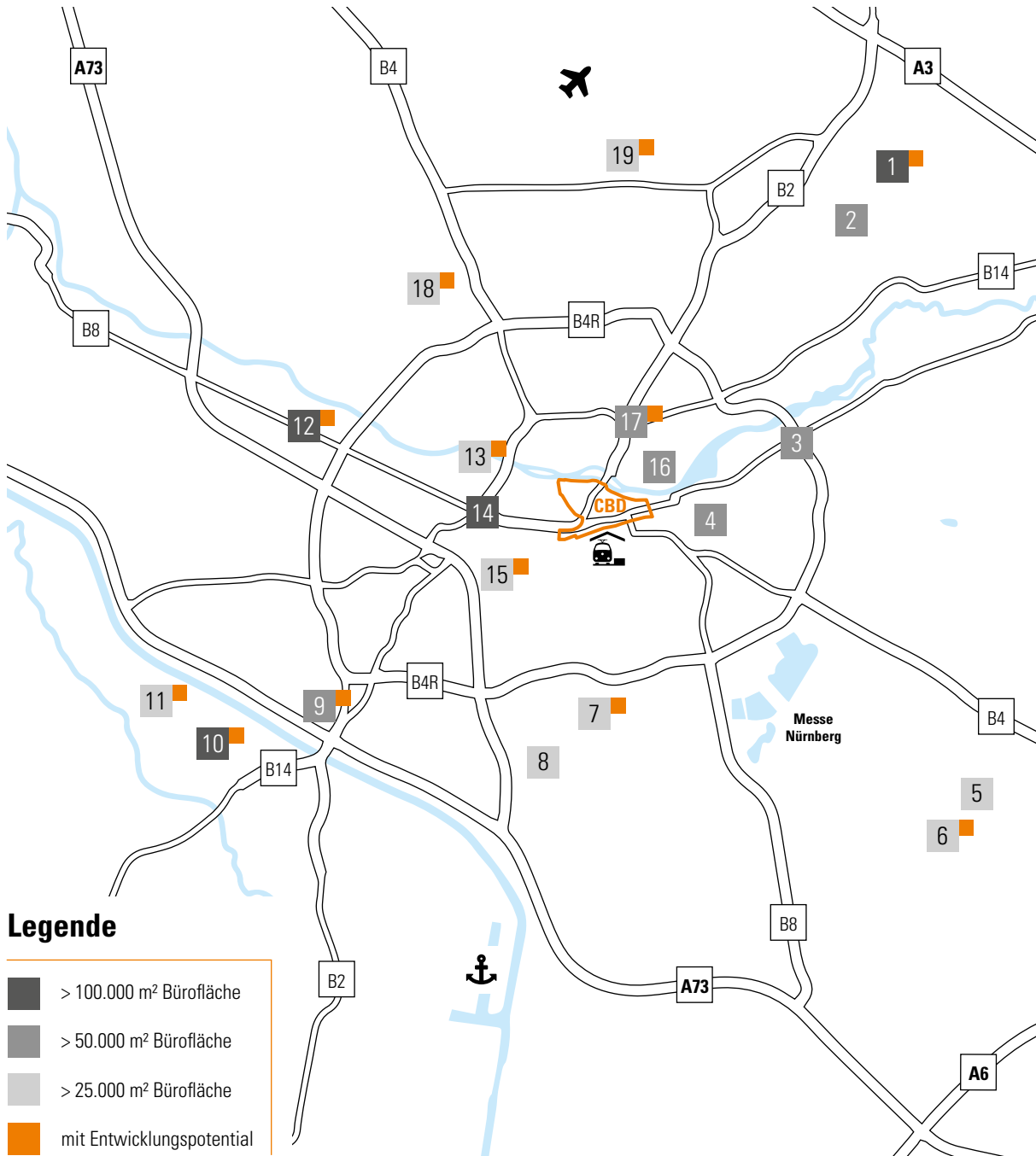
Ich bin gespannt, was die Zukunft bringt, und grüße Sie herzlich

Wolfgang P. Küspert,
Geschäftsführer

Überblick | Büromarkt Nürnberg | Kennziffern

	2019	2020	2021	2022	2023	Prognose
Flächenumsatz in Tsd. m²	191	151	110	94	102	➤
Spitzenmiete in EUR/m²	15,95	16,55	17,20	16,90	17,30	➤
Durchschnittsmiete in EUR/m²	12,30	12,95	12,45	12,10	11,40	➤
Fertigstellungen in Tsd. m²	64	56	32	31	37	⬇
Leerstand in Tsd. m²	90	135	185	243	233	➤
Leerstandsquote in %	2,3	3,4	4,7	6,1	5,8	➤
Bestand in Tsd. m²	3.884	3.936	3.959	3.986	4.019	↩
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	





Legende

- > 100.000 m² Bürofläche
- > 50.000 m² Bürofläche
- > 25.000 m² Bürofläche
- mit Entwicklungspotential

Büroagglomerationen Nürnberg

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1 Nordostpark/Thurn-und Taxis-Straße | 11 Gutenstetter Straße |
| 2 Neumeyerstraße | 12 Fürther-/Muggenhofer Straße |
| 3 Ostendstraße/Ostring | 13 Deutschherrn-/Hochstraße |
| 4 Kressengartenstraße | 14 Plärrer |
| 5 Thomas-Mann-Straße | 15 Kohlenhofstraße |
| 6 Lina-Ammon-Straße | 16 Laufertorgraben |
| 7 Franken-/Katzwanger Straße | 17 Rathenauplatz |
| 8 Löffelholz-/Platenstraße | 18 Forchheimer-/Pretzfelder Straße |
| 9 Hansa-/Dieselstraße | 19 Marienberg-/Hugo-Junkers-Straße |
| 10 Südwestpark | |

Büroagglomerationen sind durch Büronutzung geprägte Standorte mit mindestens 25.000 m² vermietbarer Bürofläche und einem Eigennutzeranteil von weniger als 50%.

Central Business District (CBD) Nürnberg



Flächenumsatz

„Junge Gebrachte“ anhaltend beliebt – Hoher Flächenumsatz durch Öffentliche Hand

Der Flächenumsatz auf dem Nürnberger Bürovermietungsmarkt betrug im Jahr 2023 rund 102.000 m². Dieses Ergebnis übertrifft, für viele unerwartet, die Vorjahresleistung um etwa 8,3 %. Zwar stellt dieser Wert im Verhältnis zum 5-Jahres-Schnitt einen Rückgang um 25,4 % dar, die fünf Vorjahre waren aber im Wesentlichen von Rekordjahren auf dem Nürnberger Bürovermietungsmarkt geprägt.

Wenngleich in 2023 kein Großabschluss mit mindestens 10.000 m² Bürofläche zum Flächenumsatz beigetragen hat, waren durchaus größere Eigennutzeraktivitäten und Mietvertragsabschlüsse zu beobachten: rund 8.400 m² anteilige Bürofläche entfallen auf den Neubau der Stadt Nürnberg für ihren Servicebetrieb Öffentlicher Raum im Stadtteil St. Leonhard, gefolgt von knapp 4.900 m² durch die Anmietung eines Medienunternehmens im Nürnberger Osten. Weitere größere Mietverträge waren im Bereich von 1.500 bis 2.300 m² zu registrieren, wobei die Nutzer u.a. aus der Öffentlichen Verwaltung sowie aus dem Bildungsbereich stammen.

Nach wie vor attraktiv ist der Central Business District (CBD) mit seiner ohnehin schon hohen Vermietungsquote. Die wenigen im Jahr 2023 verfügbaren Flächen waren dort schnell vergriffen und erzeugten einen Flächenumsatz von rund 500 m² (0,5 % des Gesamtmarktes) in Bestandsgebäuden. Nach wie vor herrscht in diesem Gebiet faktisch Vollvermietung. Der Schwerpunkt des Marktes lag wie in den Jahren zuvor in den Büroagglomerationen, also Bürozentren ab einer Gesamtfläche von je 25.000 m², wo rund 63,5 % des Flächenumsatzes generiert wurden (Vorjahr: 65,4 %). Auch Stadtteillagen erfreuten sich mit 36,0 % Anteil am Gesamtflächenumsatz eines anhaltend hohen Interesses (Vorjahr: 34,6 %).

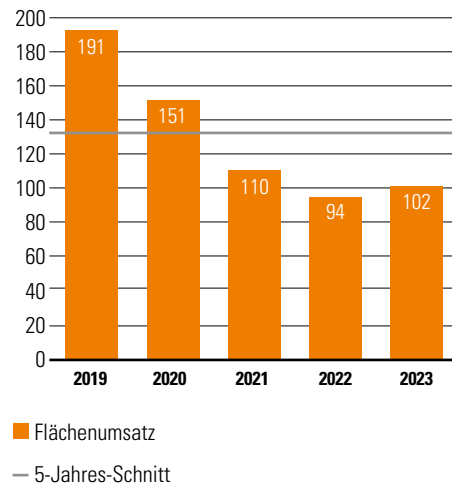
Während die Lageverteilung in etwa dem Geschehen des Jahres 2022 entspricht, zeigt sich die Segmentierung des Marktes anhand der Gebäudealtersklassen etwas anders.

Knapp 36 % des Flächenumsatzes wurde in Projektentwicklungen/Neubauten oder in Objekten realisiert, die in den vergangenen zehn Jahren kernsaniert wurden. Dieser Anteil war im Vorjahr

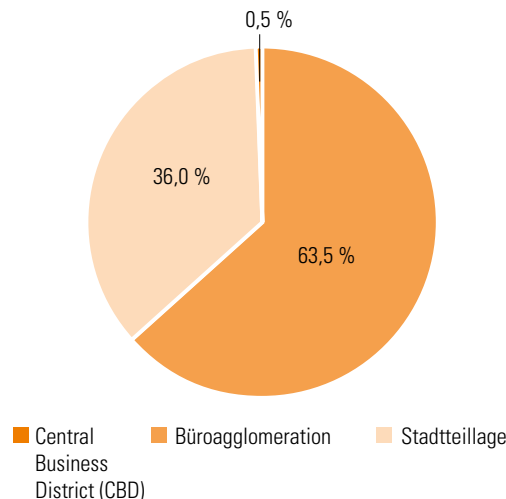
erheblich höher (51 %), während der Anteil von Anmietungen in jüngeren Bestandsgebäuden (zwischen 10 und 30 Jahren Gebäudealter) heuer mit 59 % den Großteil der Anmietungen darstellt. Hier dürften im Vergleich zum Neubau ein weit höheres Angebot, teils mit sehr guter ÖPNV-Anbindung, aber auch kürzere Vertragslaufzeiten und geringere Mietpreise bei guten energetischen Standards Argumente gewesen sein. In unsanierten Bestandsgebäuden von 30 oder mehr Jahren wurden nur sehr wenige Mietverträge mit etwa 5 % des Flächenumsatzes verzeichnet (Vorjahr: 2 %).

Ähnlich wie in den Vorjahren, zeigte der Markt somit auch 2023 eine besondere Agilität bei Objekten jüngeren und mittleren Alters, die sich in Büroagglomerationen oder im CBD befinden.

Flächenumsatz (in 1.000 m²)



Flächenumsatz nach Lage (in %, im Jahr 2023)



Top 5 Branchen (Anteil am Flächenumsatz)

Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziales	35,8 %
Beratungsunternehmen	34,4 %
Information und Telekommunikation	16,2 %
Verarbeitendes Gewerbe	8,1 %
Banken, Finanzen, Versicherungen	5,5 %

Mieten

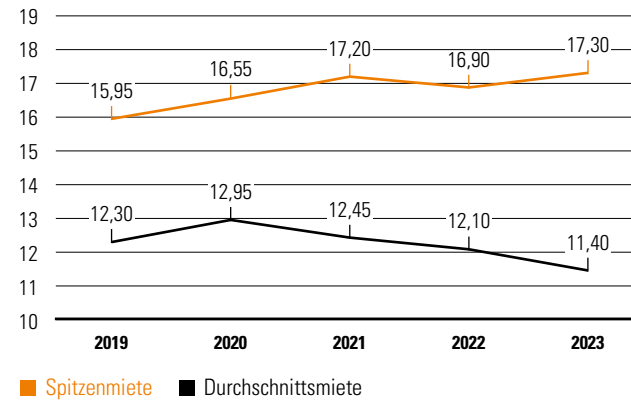
Spitzenmiete im Top-Segment gestiegen – Geringer Flächenumsatz im Neubau belastet Durchschnittsmiete

Die Spitzenmiete stieg im Jahr 2023 weiter an auf etwa 17,30 EUR/m² (Vorjahr: 16,90 EUR/m², +2,4%). Den gängigen Berichtsstandards entsprechend stellt die Spitzenmiete den Durchschnittspreis der teuersten 3 % des jährlichen Flächenumsatzes dar, einzelne Vertragsabschlüsse können also noch darüber gelegen haben.

Dabei ist festzustellen, dass diese nicht nur in Neubau-Projektentwicklungen, sondern mit gewissem Vermarktungsvorlauf auch in einem überregional bekannten Bestandsgebäude erzielt wurde, das einer umfassenden Renovierung unterzogen wird. Generell war im Top-Segment als Teilmarkt weiter eine hohe Nachfrage nach herausragenden Flächen zu beobachten. Hierbei waren die Umsetzbarkeit von modernen Bürokonzepten und die ESG-Kompatibilität, insbesondere getrieben von der energetischen Qualität des Gebäudes, wesentliche Anforderungen, aber auch wirksame Argumente auf Anbieterseite.

Die Durchschnittsmiete ging im Beobachtungszeitraum um rund 5,9 % auf nun 11,40 EUR/m² weiter zurück (Vorjahr: 12,10 EUR/m²) und notierte zuletzt in etwa auf dem Niveau des Jahres 2018. Dies ist primär dem anteilig geringen Neuvermietungsvolumen im hochpreisigen Neubau, also in Projektentwicklungen, zuzuschreiben. In Anbetracht der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten in vielen Branchen, die nicht im Spitzensegment suchen, ist auch eine erhöhte Preissensitivität auf der Nachfragerseite zu vernehmen.

Mieten (in EUR/m²)



Mieten nach Lage (in EUR/m², im Jahr 2023)

	Central Business District (CBD)	Büroagglomerationen	Stadtteil-lage
Ø Mietpreis	14,90	13,60	10,90
Neubau oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren	15,00 – 17,20	14,00 – 17,90	12,50 – 16,00
Bestandsgebäude (10-30 Jahre)	13,30 – 16,20	11,00 – 15,00	10,50 – 13,50
Altbau (> 30 Jahre)	14,50 – 15,50	10,50 – 13,50	8,90 – 9,50

In Kategorien ohne Vertragsabschlüsse im Jahr 2023 wurden die Vorjahreswerte aus dem Jahr 2022 übernommen.



Angebot und Leerstand

Rückläufige Leerstandsquote durch hohen Flächenumsatz – Künftige Angebotspipeline reduziert

Rund 5,8 % des Büroflächenbestandes waren zum Jahresende 2023 kurzfristig zur Anmietung verfügbar – die Leerstandsquote ging damit, entgegen dem bundesweiten Trend, um rund 30 Basispunkte leicht zurück. Zum Stichtag waren rund 233.000 m² Büroflächen vakant und innerhalb von drei Monaten bezugsfertig.

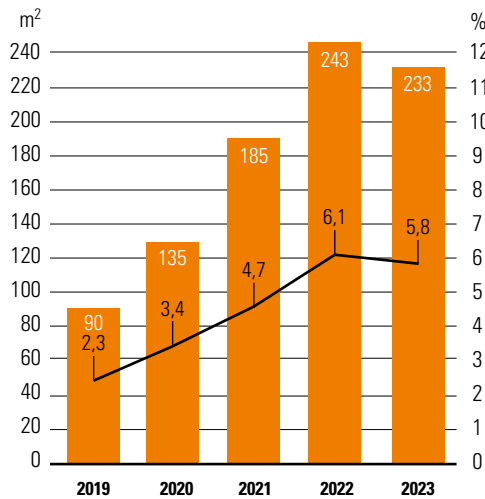
Das Flächenangebot verteilt sich über das Stadtgebiet Nürnberg wie folgt: während der CBD sich mit einer Leerstandsquote von knapp 1,0 % nahe der Vollvermietung befindet, sind in Büroagglomerationen durchschnittlich rund 4,6 % der Bestandsflächen kurzfristig verfügbar. Mehr Leerstand findet sich in Stadtteillagen mit circa 7,8 % durchschnittlicher Leerstandsquote.

Zum Rückgang des Leerstandes im Nürnberger Markt trug ganz maßgeblich der hohe Flächenumsatz bei. Hierbei wurden Leerstände in Projekten mit Fertigstellungstermin 2021 und 2022 spürbar nachvermietet, vor allem aber Projekte, die im Jahr 2023 fertiggestellt wurden, haben gar keine oder nur noch überschaubare Leerstände.

Derweil sind die absehbaren Fertigstellungen für das Jahr 2024 bereits von hohen Vorvermietungsständen geprägt. Das Vermietungspotential in diesen Objekten beträgt zum Stichtag noch etwa 6.000 m².

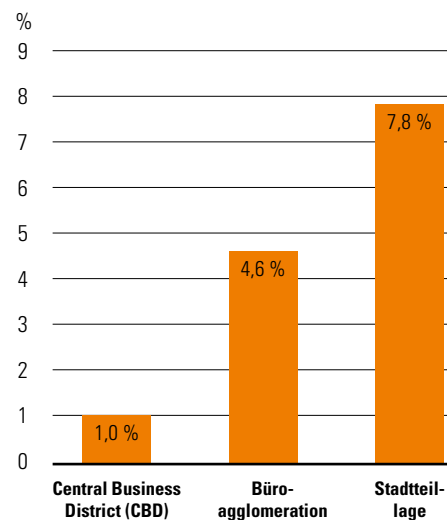
Kurz- bis mittelfristig ist absehbar, dass sich die Entwicklungspipeline sowohl im Neubau als auch in der Revitalisierung bis mindestens 2026 gegenüber früheren Planungen stark verkleinert und damit das Angebot an zeitgemäßen und energetisch hochwertigen Flächen weiter verknappt. Vor diesem Hintergrund ist von einer weiteren Spaltung des Marktes in ein Segment sehr fungibler und ESG-konformer Top-Flächen mit entsprechend hohen Mietpreisanätzen und dem Rest des Büroflächenbestandes auszugehen. Ein größerer Flächenzuwachs und damit eine spürbare Angebotsausweitung sind jedenfalls nicht mehr vor 2025, eher erst ab 2026, zu erwarten.

Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsquote (in %)



■ Leerstand ■ Leerstandsquote

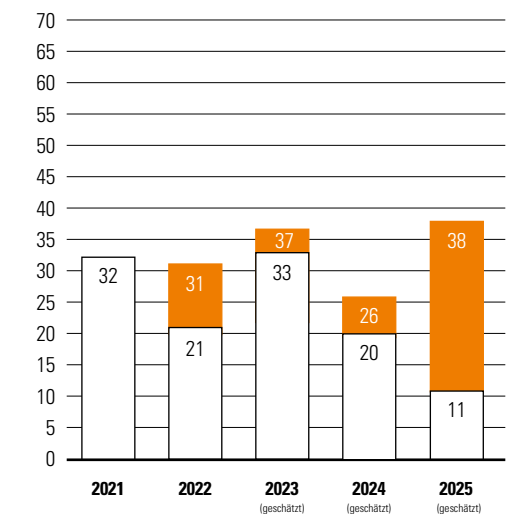
Leerstandsquote nach Lage (in %, im Jahr 2023)



■ Leerstandsquote

Fertigstellungen

(in 1.000 m²)



■ Fertigstellungen □ davon vermietet oder eigengenutzt

Fazit

Überraschend aktiver Vermietungsmarkt – Durchwachsene Aussichten für 2024

Mit rund 102.000 m² Flächenumsatz blickt der Nürnberger Bürovermietungsmarkt auf ein sehr aktives Jahr 2023 zurück, das Vermietungsvolumen lag rund 8,3 % über dem Vorjahreswert. Auch die Leerstandsquote hielt sich in der Folge nicht nur stabil, sondern sank leicht um 30 Basispunkte auf nun 5,8 %. Im Vergleich zu an-

deren Märkten und der bundesweiten Tendenz ist dieses starke Ergebnis unerwartet.

Die Segmentierung des Marktes in ein Spitzensegment besonders zeitgemäßer, flexibler und energieeffizienter Flächen und den „Rest“ aller anderen Flächenqualitäten hält dabei an. Während sich die Spitzenmiete weiter leicht auf 17,30 EUR/m² steigern konnte (+2,4 % gegenüber Vorjahr), sinkt die Durchschnittsmiete

im Markt um 5,9 % auf 11,40 EUR/m². Dies ist vor allem auf ein rückläufiges Vermietungsvolumen im besonders hochpreisigen Neubau und einen höheren Anteil an Vermietungen in günstigeren Bestandsgebäuden zurückzuführen.



Stimmungsbarometer

Ergänzend zu den Marktzahlen haben wir zum Jahresende 2023 hin auch mit zahlreichen Marktteilnehmern über ihren Rückblick auf das Jahr 2023 und zu ihren Erwartungen hinsichtlich Chancen und Herausforderungen in der näheren Zukunft gesprochen.

Die hohe Inflation stellt allseitig eine große Herausforderung dar und auch wenn die Teuerungsraten zum Ende des Jahres hin rückläufig waren, hat der aufgelaufene Verbraucherpreisindex zuvor merkliche Auswirkungen auf die Mietverhältnisse gezeigt: knapp 12 % der Befragten gaben an, dass sie in allen oder fast allen Mietverhältnissen mit Nachverhandlungen oder dem Wunsch nach Klauselaussetzung seitens der Mieter konfrontiert waren, rund 42 % der Befragten zumindest in einigen und 31 % in nur wenigen Mietverhältnissen. Lediglich 15 % der Befragten waren nicht damit befasst oder arbeiten gar nicht mit Wertsicherungsklauseln.

Rückblickend hatten Mieter auf ihren Wunschlisten verstärkt die Mobilität ihrer Mitarbeiter weit oben stehen: je 58 % der Befragten waren Stellplatzverfügbarkeit und ÖPNV-Anbindung bei ihrer Flächensuche besonders wichtig (Mehrfachnennungen möglich),

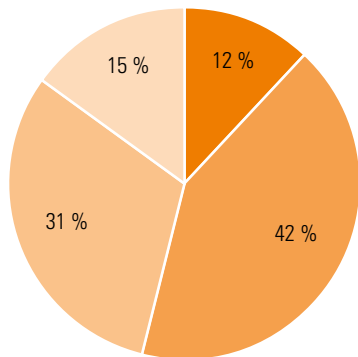
gefolgt von „New Work“-fähigen Grundrissen (46 %) und niedrigen Betriebskosten (42 %). Die Frage, wie sich Teams – wieder häufiger und möglichst komfortabel – zu ihren Büroflächen bewegen können und ob die Betriebskosten im Zaum gehalten werden oder im Zuge von Energiekrisen explodieren, bewegten Entscheider hier vor allem.

Gleichzeitig schienen die befragten Vermieter mehrheitlich eher der Meinung zu sein, dass New-Work-Konzepte ein Mieterthema sind, insbesondere bei der Finanzierung möglicher Ein- und Umbauten für diese speziellen Konzepte. Dabei ist eine Zahlungsbereitschaft der Nutzer für Mietpreise zeitgemäßer Flächen durchaus vorhanden. Vielleicht sogar erstaunlich: der Wunsch nach günstigen Mietpreisen wurde nur von 31 % der Befragten in den Mietgesuchen wahrgenommen. Darüber hinaus erwarten viele Befragte, und sind sich relativ einig darin, dass zentrale Lagen rund um die City in Zukunft gefragter sein werden als heute. Die Innenstadtlage wurde für 2023 nur von 23 % der Befragten als hohe Priorität ihrer flächensuchenden Kunden genannt. Generell vermeldeten die Befragten zudem, dass zumindest 2023 noch keine gravierenden

Probleme bestanden, die „üblichen“ Mietvertragsfestlaufzeiten im Bürosegment zu erreichen.

Für das kommende Jahr 2024 erwarten die Befragten durchaus größere Herausforderungen in den klassischen immobilienwirtschaftlichen Kernthemen, nämlich allem voran darin, überhaupt Neuvermietungserfolge zu erzielen (69 %) oder angemessene Exit-Faktoren im Verkauf von Objekten zu erreichen (54 %), dicht gefolgt von der Optimierung von Bewirtschaftungskosten (50 %) oder dem Erreichen von günstigen Mietpreinsniveaus (38 %). Optimistischer sind die Befragten bei der Verlängerung bestehender Mietverträge, was nur 27 % als Herausforderung für 2024 sehen. Sicher hat die Langfristigkeit gewerblicher Mietverhältnisse hier eine Pufferwirkung. Umrahmende Herausforderungen auf den Kapitalmärkten, wie das Prolongieren von Finanzierungen (35 %), oder in der Bauwirtschaft, wie die Umsetzung von Baumaßnahmen (23 %), scheinen noch nicht akut zu „drücken“ oder – wo möglich – auf die Zukunft verschoben worden zu sein.

Nachverhandlung von Wertsicherungsklauseln (in % aller Befragten)



■ alle Mietverträge ■ einige Mietverträge ■ wenige Mietverträge ■ keine Mietverträge

Top 5 Prioritäten der Mieter

Stellplätze	58 %
ÖPNV-Anbindungen	58 %
Neue Arbeitsplatzkonzepte	46 %
Betriebskosten	42 %
Mietpreise	31 %

(Mehrfachnennungen möglich)

Top 5 Herausforderungen des Büromarktes

Neuvermietung	69 %
Objektverkauf	54 %
Optimierung der Betriebskosten	50 %
Attraktive Mietangebote	38 %
Prolongation von Finanzierung	35 %

(Mehrfachnennungen möglich)

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), Luisa Zaha Krutzki, Stephanie Ullmann
Wissenschaftliche Beratung: Prof. Dr. Jonas Hahn, Frankfurt University of Applied Science

Bildnachweis: Titel: HIH Real Estate GmbH | S. 2, 3: shutterstock
S. 6: spengler wiescholek Architektur/Stadtplanung | bloomimages
S. 8: S&P Commercial Development GmbH, Urheber Boomtown
Daten „Nürnberg in Zahlen“: Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat
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 des generischen Maskulinums 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