



KÜSPERT & KÜSPERT

24.01.2024

Pressekonferenz

Büroimmobilien

Nürnberg 2023 | 2024



Bürovermietungsmarkt 2023

überraschend resilient

Flächenumsatz
in Tsd. m²

102.000

ggü. Vorjahr: + 8,3%

Spitzenmiete
in EUR/m²

17,30

ggü. Vorjahr: + 2,4%

Leerstand
in Tsd. m²

233.000

ggü. Vorjahr: - 4,1%

Leerstandsquote
in %

5,8

ggü. Vorjahr: - 30 Basispunkte



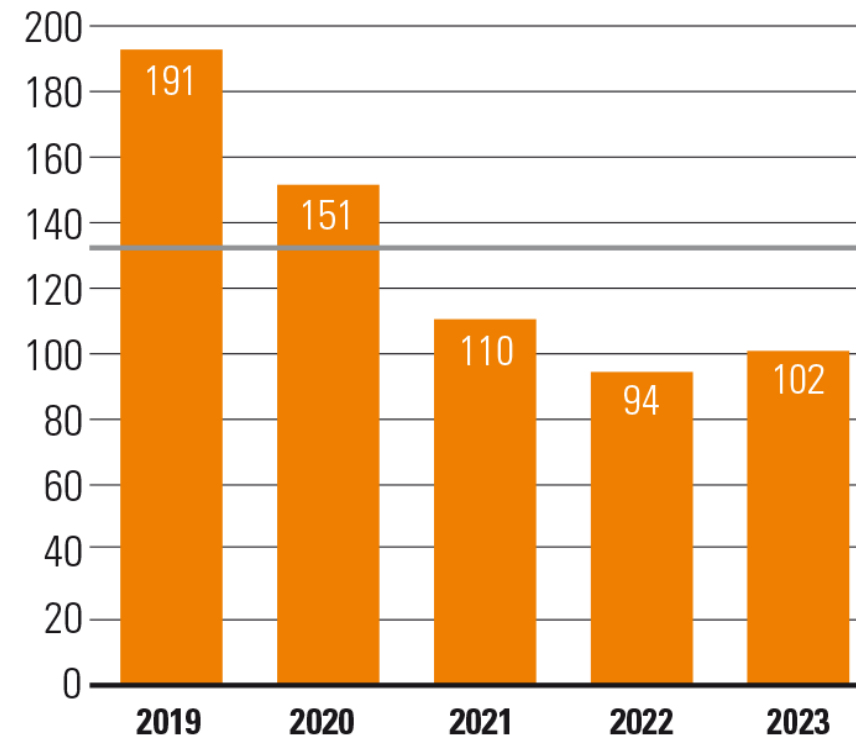


Flächenumsatz 2023

„Junge Gebrauchte“ anhaltend beliebt –
Hoher Flächenumsatz durch öffentliche Hand



Flächenumsatz (in 1.000 m²)



■ Flächenumsatz

— 5-Jahres-Schnitt

Flächenumsatz gesamt

in 1.000 m²,
5-Jahres-Schnitt



KÜSPERT&KÜSPERT

Ausgewählte Vermietungen 2023

CUBE

Kressengartenstraße 4

90402 Nürnberg

Büroflächen mit ca. 4.800 m²

Vermieter: HIH Real Estate

Mieter: VNP Verlag Nürnberger Presse





Ausgewählte Vermietungen 2023

SEETOR – City Campus

Ostendstraße 115

90482 Nürnberg

Büroflächen mit ca. 5.000 m²

Vermieter: S&P Commercial Development GmbH

Mieter: Verschiedene





Ausgewählte Vermietungen 2023

LOFT 33

Nordostpark 33

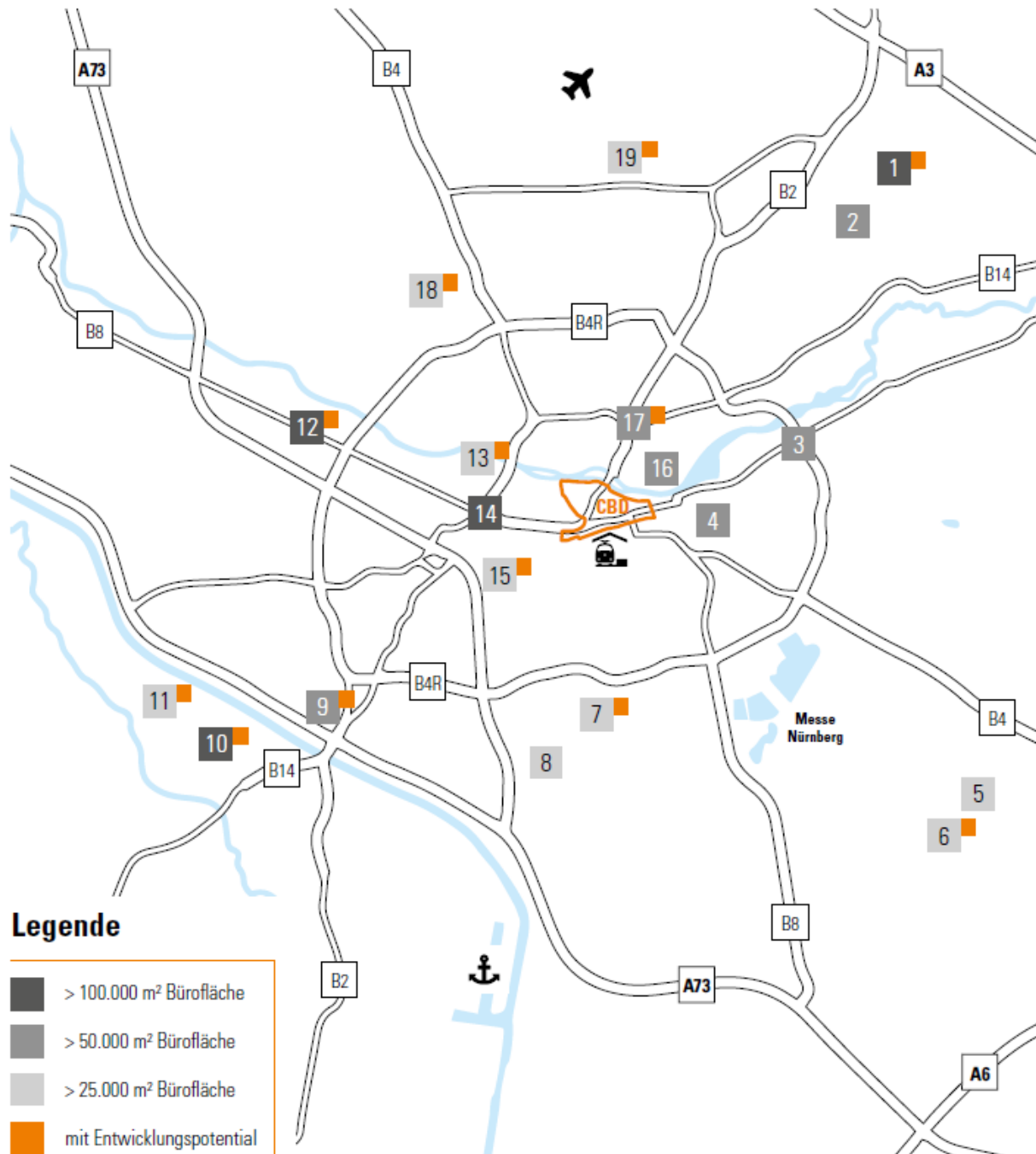
90411 Nürnberg

Büroflächen mit ca. 4.000 m²

Vermieter: JGT Baumanagement GmbH & Co. KG

Mieter: Verschiedene





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 Laufertgraben |
| 7 Franken-/Katzwanger Straße | 17 Rathenauplatz |
| 8 Löffelholz-/Platenstraße | 18 Forchheimer-/Pretzfelder Straße |
| 9 Hansa-/Dieselstraße | 19 Marienberg-/Hugo-Junkers-Straße |
| 10 Südwestpark | |

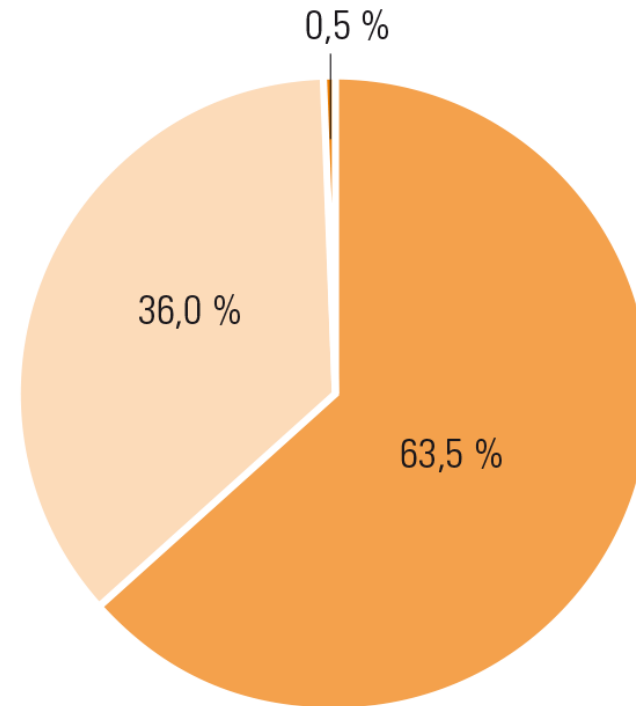
Büroagglomerationen sind durch Büronutzung geprägte Standorte mit mindestens 25.000 m² vermietbarer Bürofläche und einem Eigennutzeranteil von weniger als 50%.

Central Business District (CBD) Nürnberg





Flächenumsatz nach Lage (in %, im Jahr 2023)



- Central Business District (CBD)
- Büroagglomeration
- Stadteillage

Flächenumsatz nach Lage

in %,
im Jahr 2023



Flächenumsatz Top 5 Branchen

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 %
----------------------------------	-------

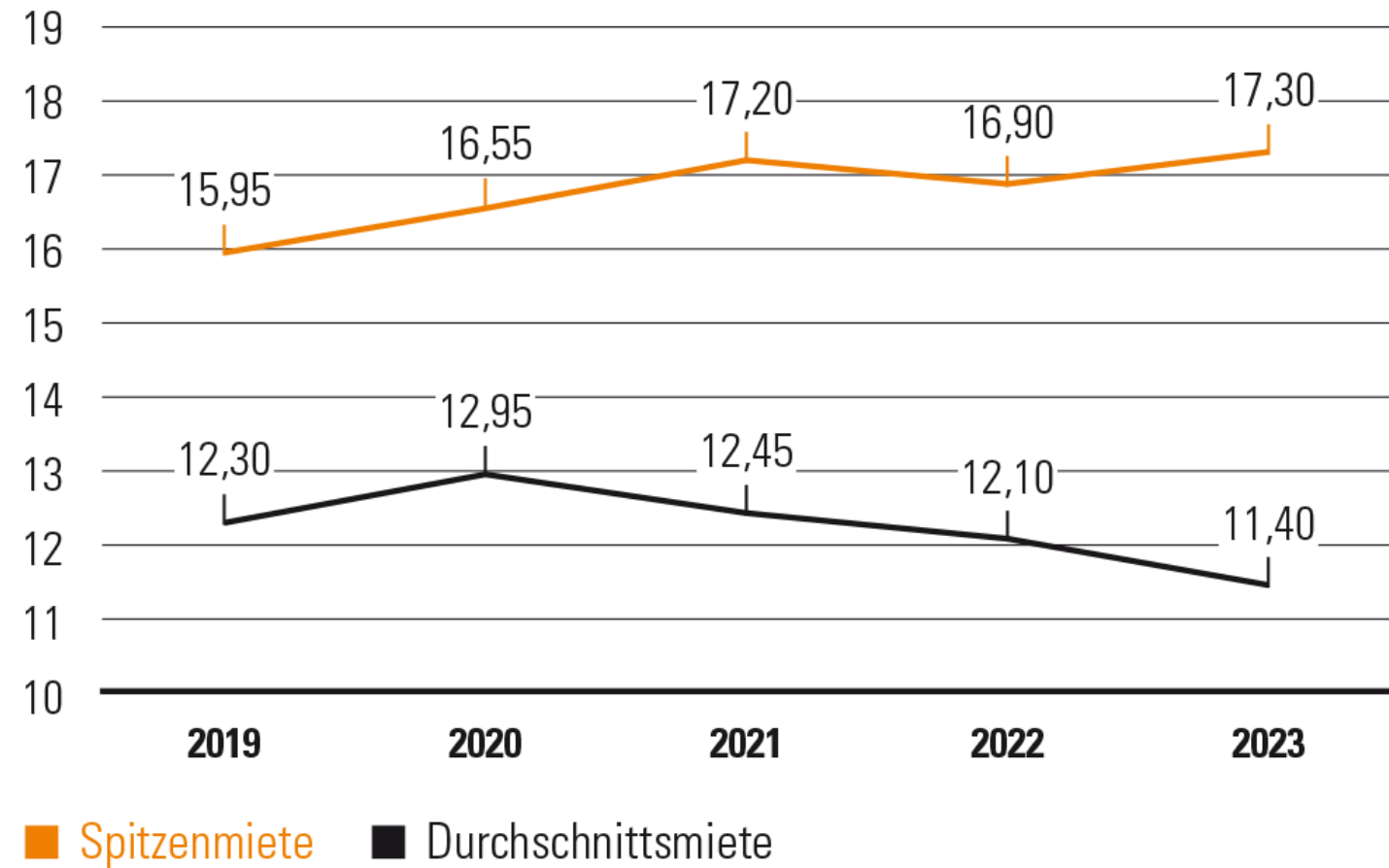


Mieten 2023

Spitzenmiete im Top-Segment gestiegen –
rückläufige Durchschnittsmiete



Mieten (in EUR/m²)



Mieten

Spitzen- und
Durchschnittsmiete in EUR/m²,
im Jahr 2023



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 Kern-sanierung 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.

Mieten nach Lage

in EUR/m²,
im Jahr 2023



Angebot und Leerstand 2023

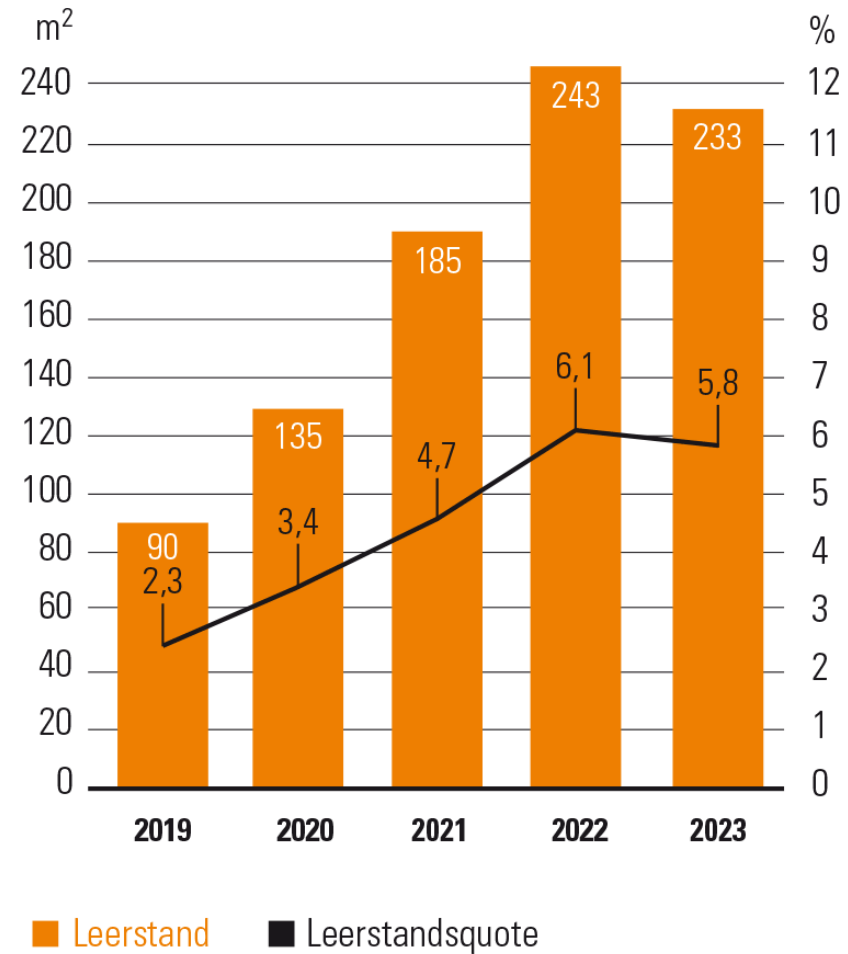
Rückläufige Leerstandsquote –
künftige Angebotspipeline reduziert



Leerstand Leerstandsquote

in 1.000 m² / in %,
im Jahr 2023

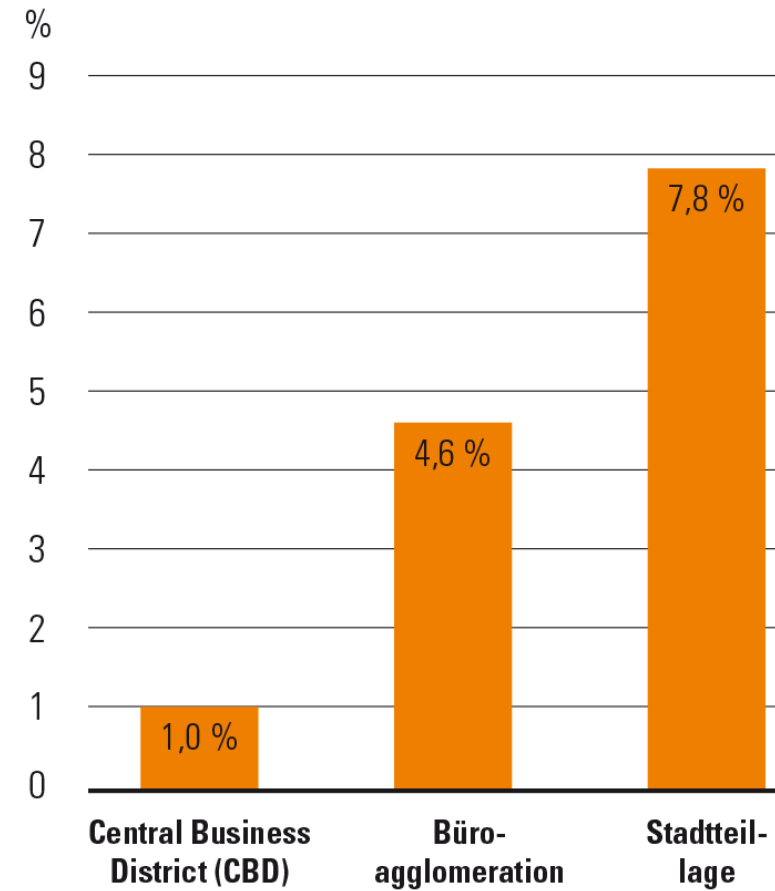
Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsquote (in %)





Leerstandsquote nach Lage

(in %, im Jahr 2023)



■ Leerstandsquote

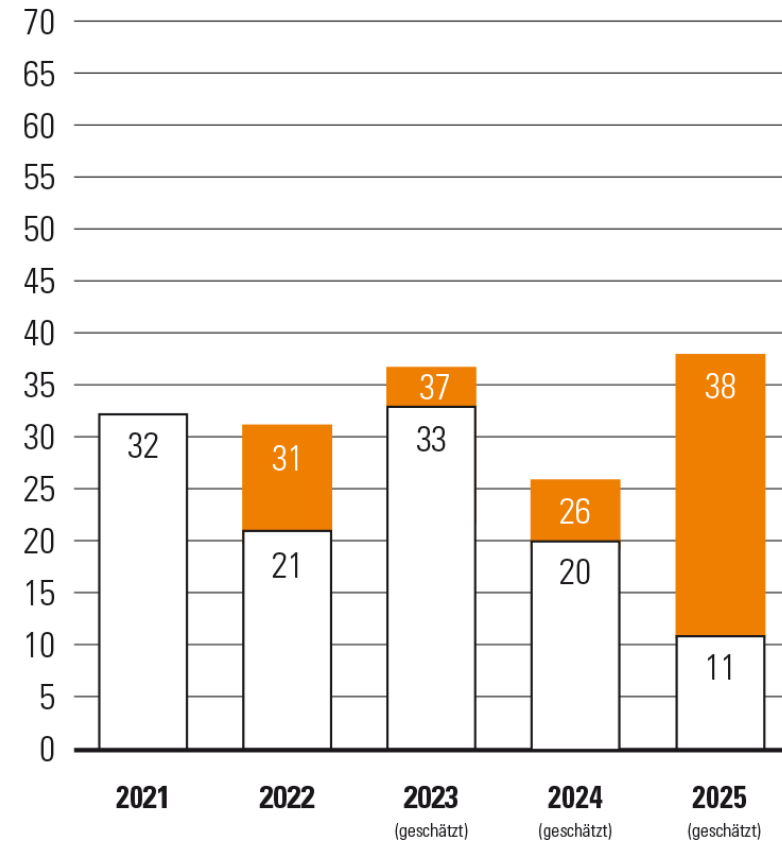
Leerstandsquote nach Lage

in %,
im Jahr 2023



Fertigstellungen

(in 1.000 m²)



■ Fertigstellungen □ davon vermietet oder eigengenutzt

Fertigstellungen

in 1.000 m²



Ausgewählte Angebote / Projektentwicklungen

The One

Erlanger Straße, Forchheimer Straße

90425 Nürnberg

Büroflächen mit ca. 11.000 m²

Bezug: Ende 2024

Vermieter: S&P Commercial Development GmbH



Ausgewählte Angebote / Projektentwicklungen

*Paolo – Park Office Lofts
Von-der-Tann-Straße 31
90439 Nürnberg*

Büroflächen mit ca. 18.900 m²
Bezug ab 2024

Vermieter: AVENTOS Management GmbH



KÜSPERT&KÜSPERT

Ausgewählte Angebote / Projektentwicklungen

Umwelthaus

Nordwestring 101

90419 Nürnberg

Büroflächen mit ca. 3.500 m²

Bezug: 2025

Vermieter: Umweltbank AG



KÜSPERT&KÜSPERT



Ausgewählte Angebote / Projektentwicklungen

Kieslinghaus

Kieslingstraße 74

90491 Nürnberg

Büroflächen mit ca. 3.200 m²

Bezug: Anfang 2026

Vermieter: 3N Immoselect GmbH



Flächenumsatz



Spitzenmiete



Leerstand



Leerstandsquote





Nürnberg im Vergleich zu ...

	München		Stuttgart		Hannover		Essen		Leipzig		Dresden		Nürnberg	
Einwohner in Mio.	1.589.026		610.000		534.094		595.908		625.340		572.240		544.414	
Flächenumsatz in Tsd. m ²	467	-37,4 %	157	-48,0 %	147	-11,5 %	113	-15,0 %	132	+1,5 %	115	+27,8 %	102	+8,3 %
Spitzenmiete in EUR/m ²	49,00	+8,9 %	35,00	+6,1 %	19,00	+2,7 %	18,00	+5,9 %	19,00	+11,8 %	21,50	+10,3 %	17,30	+2,4 %
Leerstandsquote in %	6,3	+160 BP	5,1	+80 BP	4,8	+100 BP	6,0	-130 BP	4,7	+70 BP	3,2	+100 BP	5,8	-30 BP

Quelle:

BNP Paribas Real Estate Holding GmbH

Colliers International Deutschland GmbH

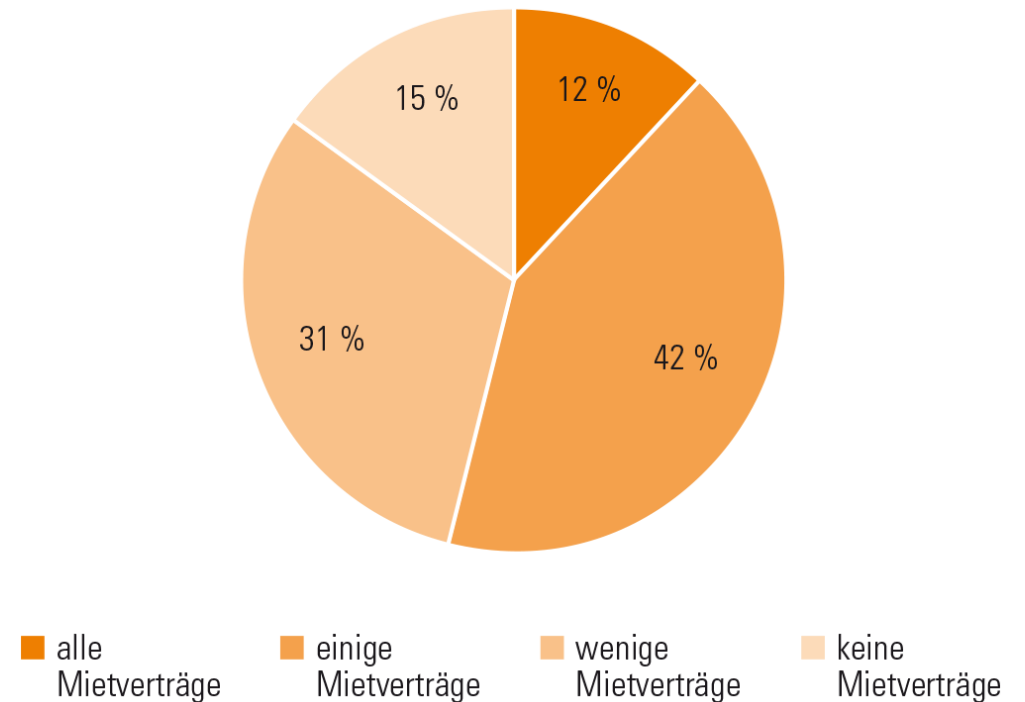
Statista



Das sagt der Markt...



Nachverhandlung von Wertsicherungsklauseln (in % aller Befragten)



Wertsicherungsklauseln

Nachverhandlung von Mieterhöhungen –
Einfluss der Inflation



Top 5 Prioritäten der Mieter

Stellplätze	58 %
--------------------	------

ÖPNV-Anbindungen	58 %
-------------------------	------

Neue Arbeitsplatzkonzepte	46 %
----------------------------------	------

Betriebskosten	42 %
-----------------------	------

Mietpreise	31 %
-------------------	------

(Mehrfachnennungen möglich)

Mieterwünsche 2023

Was wünschten sich die Mieter?



Top 5 Herausforderungen des Büromarktes

Neuvermietung	69 %
----------------------	------

Objektverkauf	54 %
----------------------	------

Optimierung der Betriebskosten	50 %
---------------------------------------	------

Attraktive Mietangebote	38 %
--------------------------------	------

Prolongation von Finanzierung	35 %
--------------------------------------	------

(Mehrfachnennungen möglich)

Herausforderungen 2024

Worin sehen Vermieter in 2024 die größten immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen?





KÜSPERT&KÜSPERT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!