



Marktbericht
Nürnberg 2019

Bürovermietung



EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

im vergangenen Jahr legten wir diesen Marktbericht zum ersten Mal auf. Ihre Reaktionen zeigten uns, dass das eine gute Entscheidung war: Nürnberg braucht auch für dieses Segment belastbare Daten. Insbesondere in Zeiten, die Immobilienwirtschaft und Unternehmen gleichermaßen herausfordern.

2018 wartete der Markt für Bürovermietungen wieder mit außergewöhnlichen Zahlen auf: Die Leerstandsquote erreichte mit 2,9 Prozent ein historisches Tief. Parallel stieg die Spitzenmiete auf noch nie dagewesene 16,10 Euro pro Quadratmeter. Die Spannung ist groß im Immobilienmarkt: Objektwünsche von Unternehmen können oft nicht bedient werden. Dass der Flächenumsatz um 17 Prozent sank, ist allein dieser Tatsache geschuldet.

Wie sehen die Zahlen genau aus? Was bedeuten sie und welche Szenarien erwarten wir für die Folgejahre? Antworten darauf finden Sie auf den folgenden Seiten. Wir haben diese Analyse nach den Richtlinien der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erstellt.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

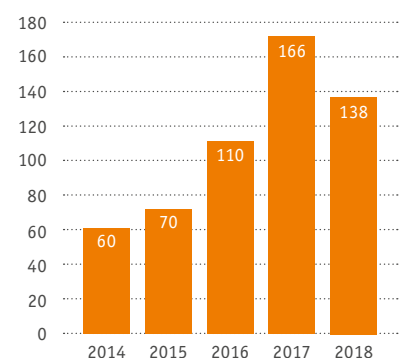
Herzlich

Wolfgang P. Küspert
Geschäftsführer

FLÄCHENUMSATZ

Der Nürnberger Bürovermietungsmarkt zeigte sich 2018 erneut von seiner umtriebigen Seite. Zum dritten Mal in Folge wurde ein sechsstelliger Flächenumsatz realisiert: mit 138.000 m² konnte der langjährige Durchschnitt der Vorjahre deutlich übertroffen werden. Im Vergleich zum Rekord des Vorjahres ergibt sich ein Rückgang von knapp 17 %, was einem spürbar rückläufigen Angebot und damit einhergehenden Verschiebungen bei Standortentscheidungen der nachfragenden Unternehmen zuzuschreiben ist. Bei den Großabschlüssen bewegten sich im Vorjahr noch drei Deals um 10.000 m², während 2018 nur zwei Mietverträge in dieser Größenordnung verzeichnet werden konnten. So mieteten „Design Offices“ in der Projektentwicklung Tafelhof Palais etwa 11.000 m² (Mietfläche nach gif) und Continental ca. 7.500 m² im Nürnberger Nordosten.

Flächenumsatz (in 1.000 m²)

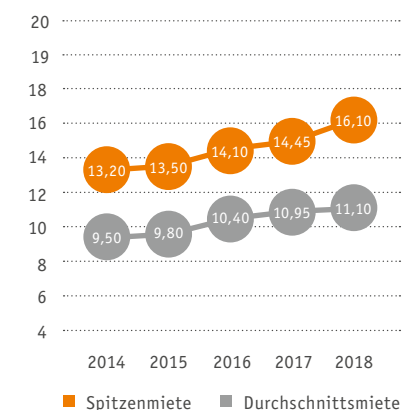


MIETEN

Stieg im Vorjahr die Durchschnittsmiete noch stärker als die Spitzenmiete, war 2018 das Gegenteil der Fall. Die Spitzenmiete stieg gar um ganze 11,4 % auf 16,10 EUR/m², wenngleich diese Größenordnung einen Preisaufschlag für die Einzigartigkeit der Lage einer der betreffenden Immobilien und damit einen statistischen „Ausreißer“ beinhalten dürfte. Diverse Verträge im weiteren Ranking haben jedoch gezeigt, dass Mietpreise um 15,00 EUR/m² im hochwertigen Neubau-Erstbezug nicht mehr unrealistisch sind, wenn die Mieteranforderungen dort gut umgesetzt werden können.

Auch bei den Durchschnittsmieten ließ sich ein Preisanstieg von rund 1,4 % auf 11,10 EUR/m² beobachten. Dass diese Steigerung unter der Inflationsrate und im Vorjahresvergleich eher moderat ausfällt, ist auf einen relativ hohen Anteil an Vermietungen im eher einfachen und alten Gebäudebestand zurückzuführen. Demnach scheinen einige Unternehmen für passende Standorte bereits Kompromisse in der Lage, Gebäudequalität oder im Gebäudealter einzugehen.

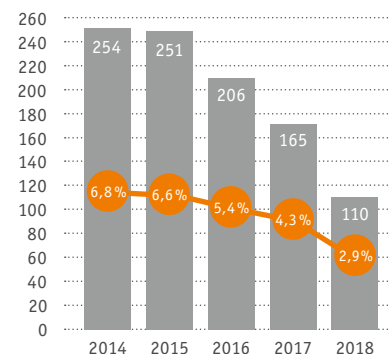
Mieten (in EUR/m²)



ANGEBOT UND LEERSTAND

Die Angebotspipeline ist weiterhin nur spärlich bestückt. Durch die geringen Fertigstellungen der letzten drei Jahre sowie die anhaltend hohe Nachfrage und entsprechende Vermietungserfolge ist das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot Ende 2018 auf 110.000 m² gesunken - die Leerstandsquote von 2,9 % ist ein Rekordtief für Nürnberg. Das Marktangebot zeigt vor allem im hochwertigen und großflächigen Bereich aktuell keine große Auswahl. Eine Entspannung dieser Situation ist frühestens ab dem Jahr 2021 und darüber hinaus zu erwarten, wenngleich für alle absehbaren Fertigstellungen bereits sehr hohe durchschnittliche Vorvermietungsstände erreicht werden konnten.

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



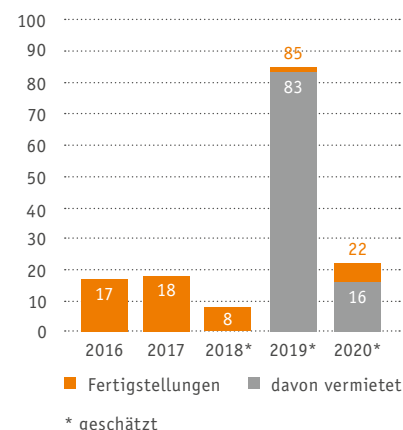
FAZIT UND PROGNOSE

Nürnberg erlebt derzeit einen nie da gewesenen Leerstand – im positiven Sinne. Viele Portfolios zeigen praktisch Vollvermietung oder bewegen sich zielsicher in diese Richtung.

Die Nachfrage ist dank der äußerst starken wirtschaftlichen Entwicklung in der Region und darüber hinaus anhaltend hoch. Das sehr geringe Angebot an Neubauflächen wirkt spürbar auf die Mietpreise, insbesondere bei großen Anmietungen über 5.000 m² ist für die Jahre 2019 und 2020 noch keine wesentliche Marktentspannung zu erwarten. Die nur moderat ansteigenden Durchschnittsmieten sind mit einigen Anmietungen im kostengünstigen Bereich, also auch mit Kompromissen bei Gebäudequalität und –standard, zu erklären, während die Spitzenmiete mit 16,10 EUR/m² ein Rekordhoch erreicht hat.

Ob dieses Niveau im kommenden Jahr gehalten werden kann, ist indes fraglich, denn vergleichbare Flächen aus Projektentwicklungen sind rar. Die Flächenknappheit auf dem Nürnberger Büovermietungsmarkt wird sich 2019 weiter verstärken, so dass der künftige Flächenumsatz kaum prognostiziert werden kann: auch ein weiterer Rückgang ist denkbar. Die Vorvermietungsstände bei Projekten mit Fertigstellung ab 2020 zeigen: das Angebot hinkt weiter der Nachfrage hinterher.

Fertigstellungen (in 1.000 m²)



IMPRESSUM

Bildnachweis: Titelseite: Max Dudler Architekten AG

Projektteam: Carolin Beirodt (Leitung), Stephanie Ullmann
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 BÜROMARKT IN ZAHLEN 2018

 Flächenumsatz in m²
138.000

 Spitzenmiete in EUR/m²
16,10

 Leerstandsquote
2,9%

NÜRNBERG IN ZAHLEN 2018

 Einwohner
535.000

 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
311.000

 Arbeitslosenquote
5,1%

 Verfügbares Einkommen pro Kopf in EUR
21.785

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIEN

Nordostpark 16 | 90411 Nürnberg
Telefon 0911.51 90 60 - 0 | service@kuespert-kuespert.de

www.kuespert-kuespert.de