



BÜROVERMIETUNG

Nürnberg Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

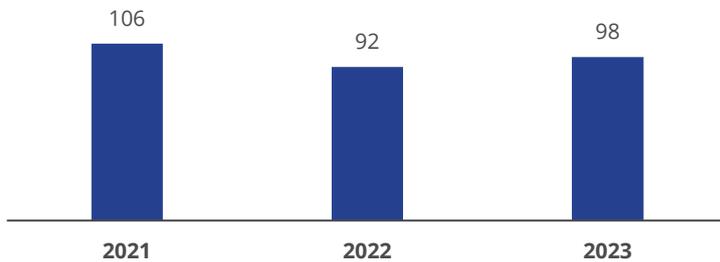
Der Nürnberger Büromarkt trotzte im Jahr 2023 den schwierigen Rahmenbedingungen und erzielte mit 98.000 m² einen höheren Flächenumsatz als im Vorjahr. Der Leerstand ist im Jahresverlauf um rund 40.000 m² gestiegen, wodurch die Leerstandsquote nun bei 6,2 % liegt. Überwiegend stehen ältere Bestandsflächen zur Verfügung, wobei auch bei Neubauten wieder mit einer längeren Vermarktungsdauer zu rechnen ist. Von den rund 77.000 m² im Jahr 2023 fertiggestellten Flächen waren Ende des Jahres noch knapp 30 % verfügbar. Die Bautätigkeit ist

angesichts der schwierigeren Rahmenbedingungen jedoch deutlich zurückgegangen. Insbesondere spekulative Projekte sind nur noch sehr vereinzelt anzutreffen. Aktuell befinden sich gut 100.000 m² Bürofläche mit einer Belegungsquote von 85 % im Bau. Bei den Mietpreisen ist eine Seitwärtsbewegung festzustellen, wobei die Bedeutung von Incentives zunimmt. Für das Jahr 2024 erwarten wir angesichts der schwachen Konjunktur maximal einen Umsatz im Bereich des Ergebnisses des abgelaufenen Jahres.

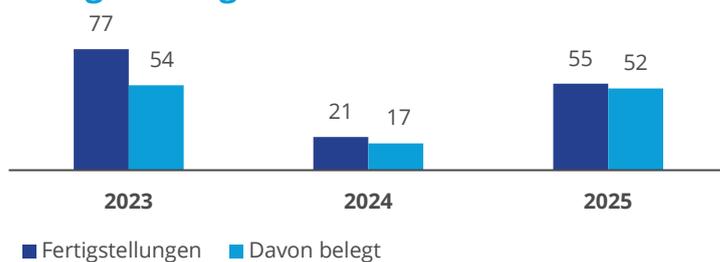
Fast Facts

	Q4 2023	Veränderung zum Vorjahr
Büroflächenbestand	4,2 Mio. m ²	+1 %
Flächenumsatz	98.000 m ²	+7 %
Leerstand	260.900 m ²	+19 %
Leerstandsquote	6,2 %	+0,9 Pp.
Spitzenmiete	17,00 €/m ²	+1 %
Durchschnittsmiete	12,70 €/m ²	+2 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



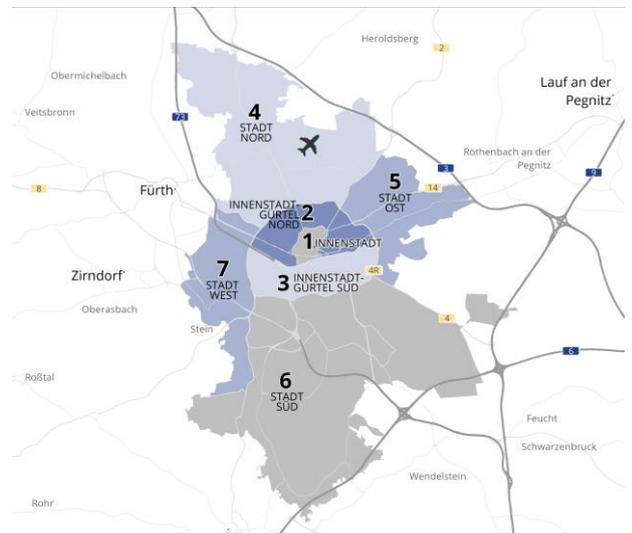
Fertigstellungen in 1.000 m²



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte



Teilmarkt	Miete Bestand	Miete Neubau
1 Innenstadt	10,00–14,50 €/m ²	15,50–17,50 €/m ²
2 Innenstadtgürtel Nord	9,50–15,00 €/m ²	15,50–18,50 €/m ²
3 Innenstadtgürtel Süd	9,00–12,50 €/m ²	14,50–16,00 €/m ²
4 Stadt Nord	9,00–14,50 €/m ²	15,00–17,50 €/m ²
5 Stadt Ost	10,00–14,00 €/m ²	15,00–17,50 €/m ²
6 Stadt Süd	7,50–13,00 €/m ²	13,50–15,50 €/m ²
7 Stadt West	7,50–13,50 €/m ²	14,50–17,50 €/m ²