

Büromarkt Nürnberg und Fürth 2007

Situation und Zukunftsperspektiven



Eine Gemeinschaftsstudie von

mit Unterstützung von

Baasner, Möller & Langwald
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE

BulwienGesa AG
research • analyse • consulting

Teilnehmer der Gemeinschaftsstudie



alpha-Gruppe, Nürnberg



Eurohypo AG, München



ICN ImmobilienConsult Nürnberg GmbH & Co. KG



IVG Management GmbH, Nürnberg



KIB Unternehmensgruppe, Nürnberg



Sparkasse Nürnberg



Stadt Fürth, Wirtschaftsreferat



Stadt Nürnberg, Amt für Wirtschaft

Baasner, Möller & Langwald
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE

BulwienGesa AG
research analyse consulting

MARKTVOLUMINA im Vergleich

Immobilienbestand in Deutschland	ca. 7 Bio. Euro
----------------------------------	-----------------

geschätzt in Nürnberg	35–40 Mrd. Euro
-----------------------	-----------------

geschätzt in Fürth	5–10 Mrd. Euro
--------------------	----------------

Immobilienumsatz in Deutschland	ca. 125 Mrd. Euro p. a.
---------------------------------	-------------------------

in Nürnberg (Gutachterausschuss 2005)	1,3 Mrd. Euro
---------------------------------------	---------------

in Fürth (Gutachterausschuss 2005)	0,3 Mrd. Euro
------------------------------------	---------------

Bürobestand in Deutschland (360 Mio. qm)	ca. 550 Mrd. Euro ¹
--	--------------------------------

in Nürnberg	4–5 Mrd. Euro ²
-------------	----------------------------

in Fürth	0,4 Mrd. Euro ²
----------	----------------------------

Büroleerstand in Deutschland (2006)	2,6 Mrd. Euro ³
-------------------------------------	----------------------------

in Nürnberg	ca. 20 Mio. p. a. ³
-------------	--------------------------------

in Fürth	ca. 3,5 Mio. p. a. ³
----------	---------------------------------

1 bei Durchschnittsmiete von 10 Euro/qm und 8 % Rendite bzw. 1.500 Euro/qm

2 bei Durchschnittsmiete von 7 Euro/qm und 8 % Rendite

3 entgangene Mieteinnahmen pro Jahr, geschätzt

Baasner, Möller & Langwald

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE



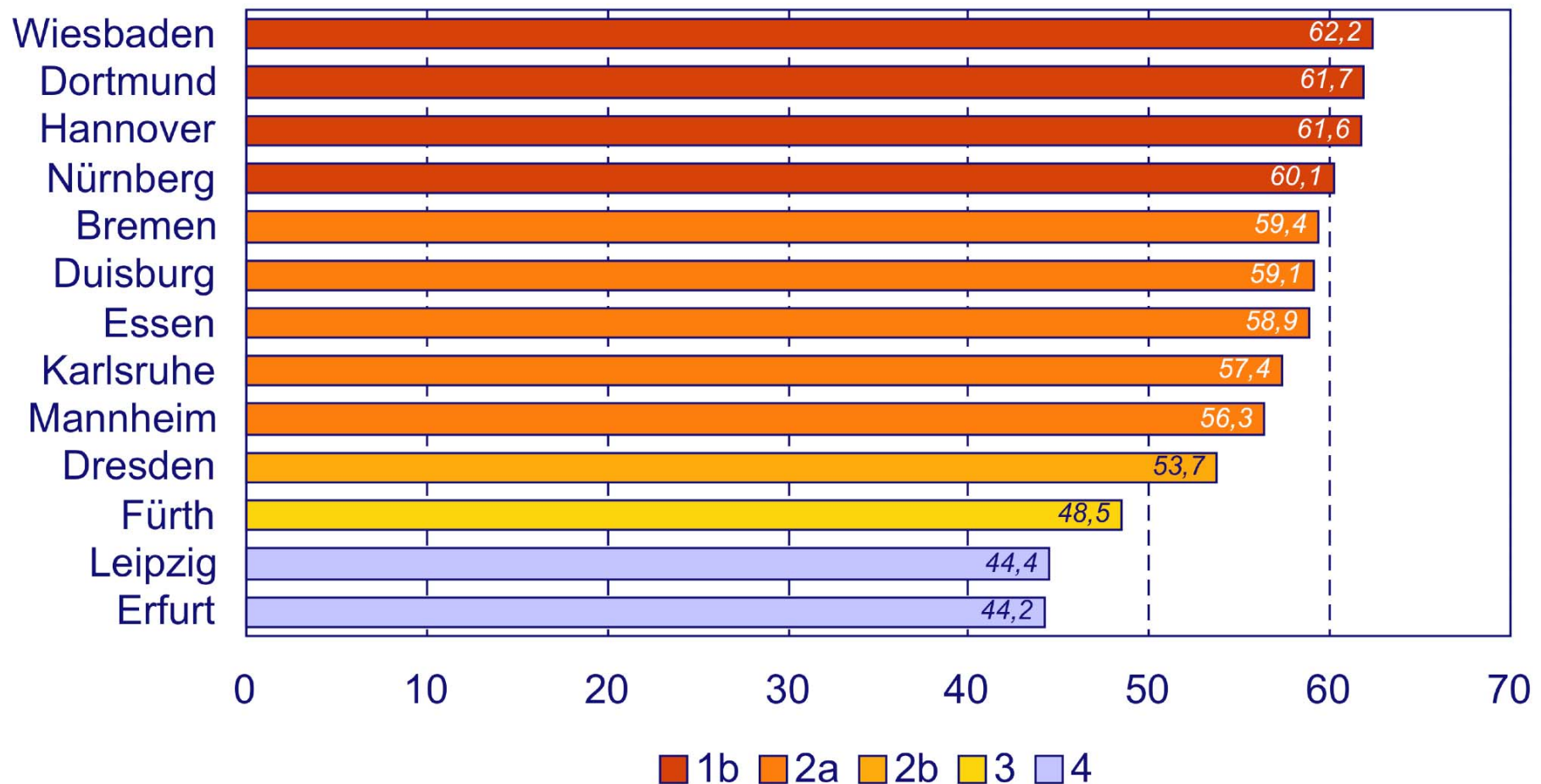
BulwienGesa AG

research analyse consulting

© 2007 • 3

Marktpositionierung von B-Städten*

Scoring-Ergebnis: Büro (nach Punkten und Kategorien)



Baasner, Möller & Langwald

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

Quelle: RIWIS; * unter Berücksichtigung der Stadt Fürth

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE



BulwienGesa AG

research analyse consulting

© 2007 • 4

Büroimmobilienmarkt Nürnberg/Fürth 2007

Nürnberg

Büroflächenbestand Nürnberg	4.180.000 qm BGF
Leerstand	310.000 qm BGF
Leerstandsquote	7,4 % (Tendenz 2011 ↘)
Spitzenmiete 2007	11,5 €/qm (+1,7 % p.a. bis 2011)
Bedarf an Neubauflächen bis 2017	+410.000 qm BGF
Zuwachs der Bürobeschäftigten bis 2017	+0,8 % p.a.

Fürth

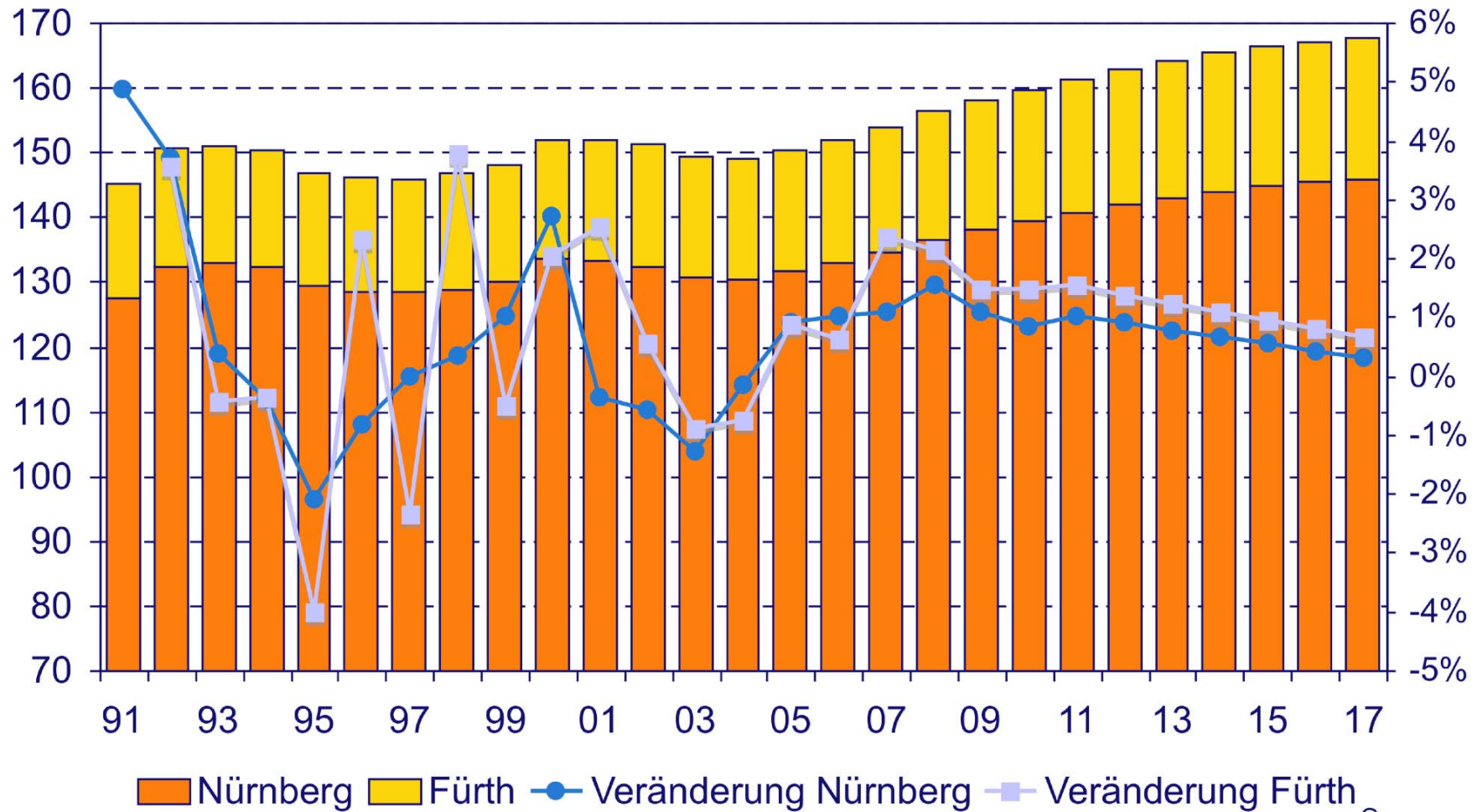
Büroflächenbestand Fürth	543.000 qm BGF
Leerstand	52.000 qm BGF
Leerstandsquote	9,6 % (Tendenz 2011 ↘)
Spitzenmiete 2007	8,5 €/qm (+1,7 % p.a. bis 2011)
Bedarf an Neubauflächen bis 2017	+60.000 qm BGF
Zuwachs der Bürobeschäftigten bis 2017	+1,3 % p.a.

Bestand Nürnberg und Fürth

4.723.000 qm BGF bzw. 3.778.000 qm gif

Bürobeschäftigte Nürnberg/Fürth

1991 bis 2006, Prognose bis 2017, in 1.000



Baasner, Möller & Langwald

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

Quelle: RIWIS, Prognosen der BulwienGesa AG

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE



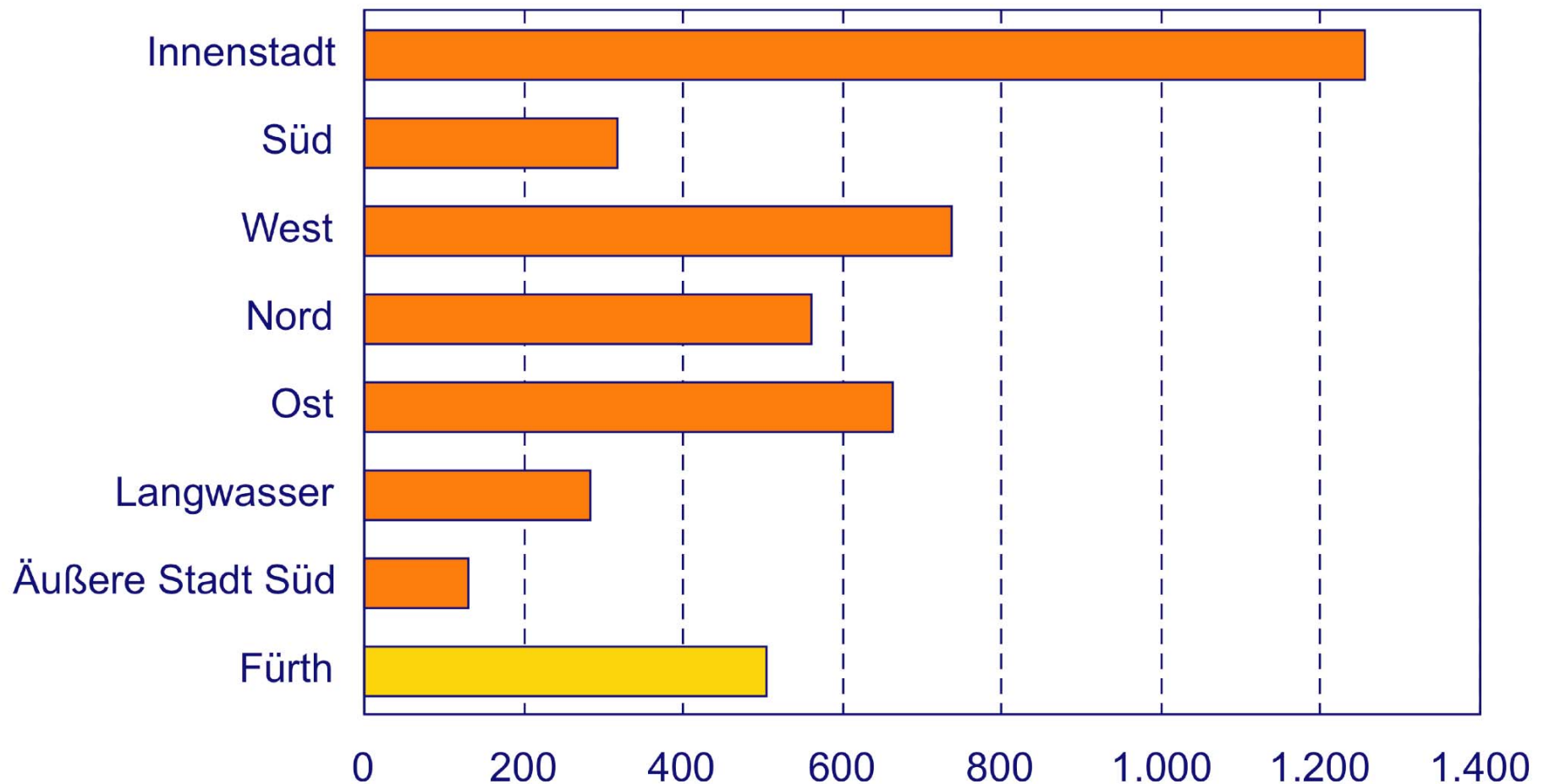
BulwienGesa AG

research analyse consulting

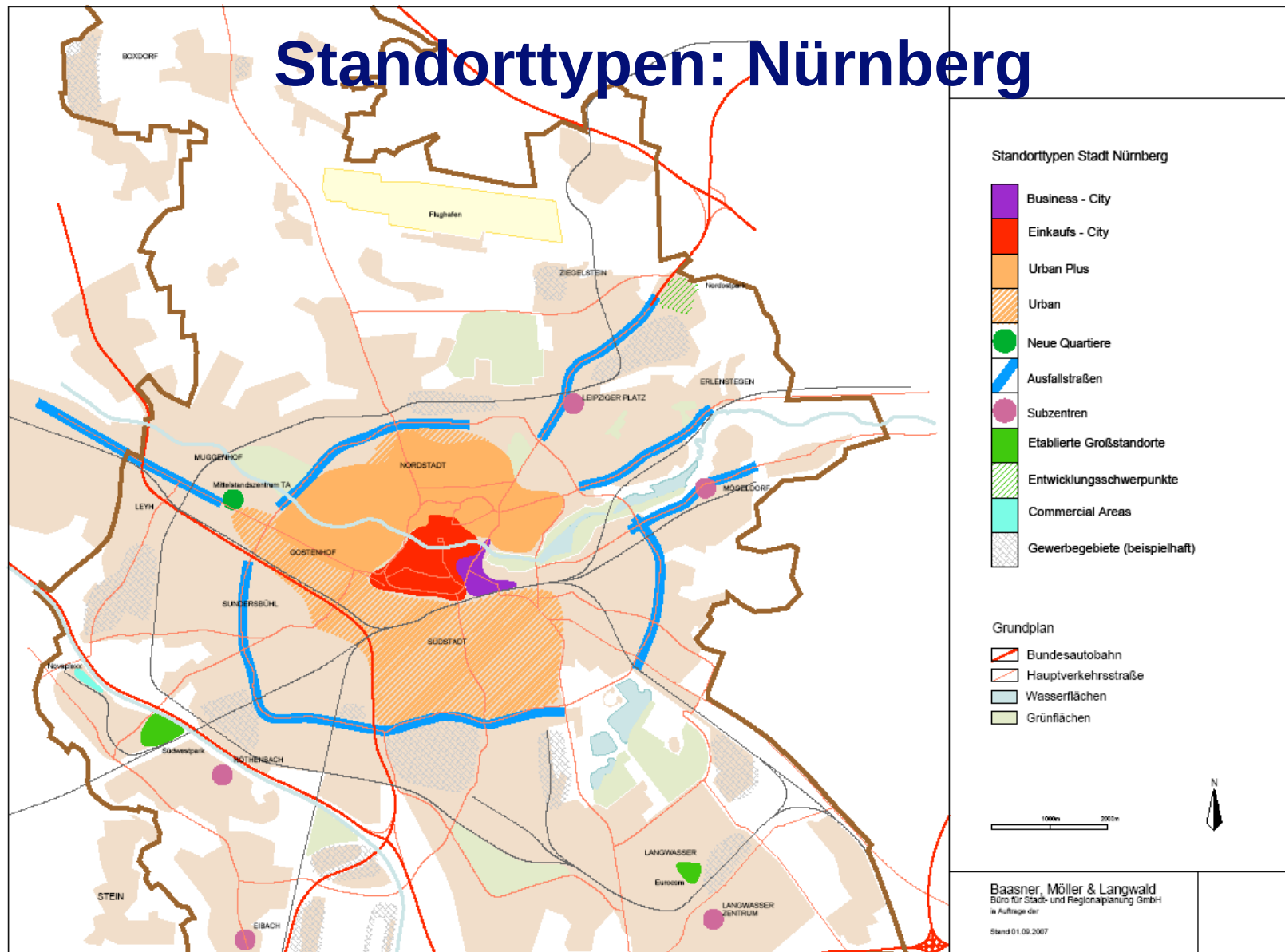
© 2007 • 6

Verteilung der Büroflächen

auf Bezirke in Nürnberg und Fürth in 1.000 qm BGF

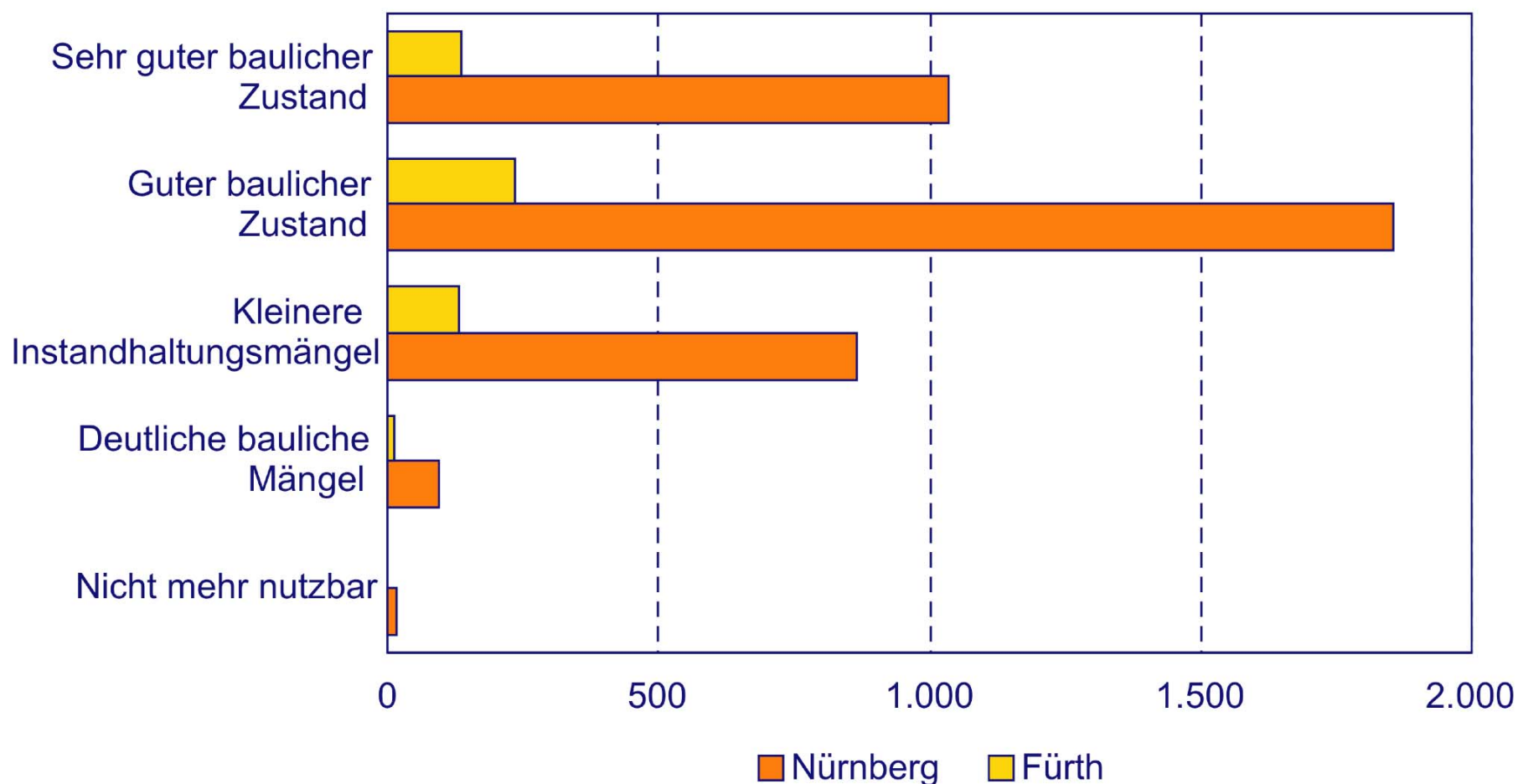


Standorttypen: Nürnberg



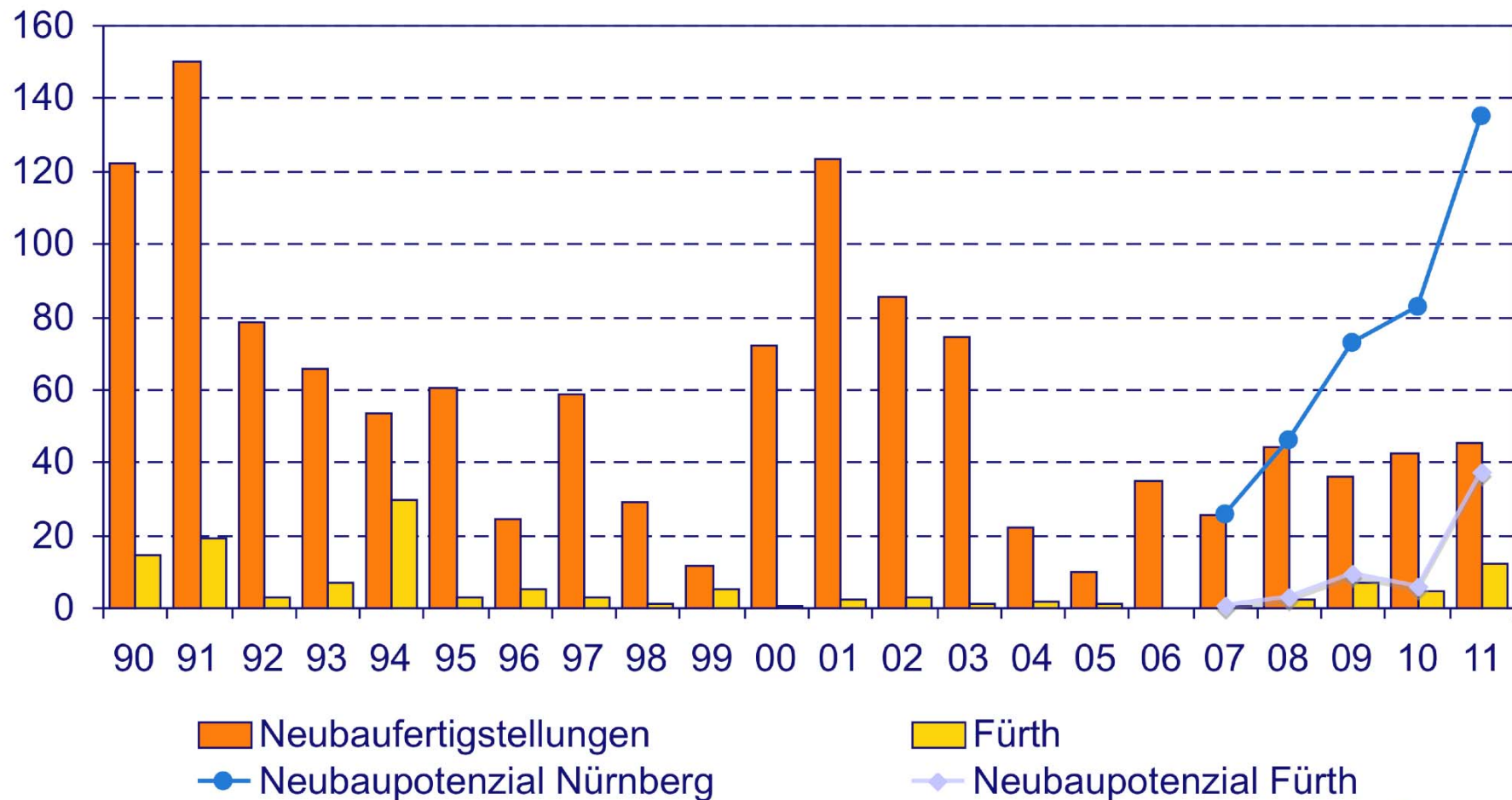
Büroflächenbestand nach baulichem Zustand

(in 1.000 qm BGF)



Neubaupotenziale Nürnberg/Fürth

Neubaufertigstellungen 1990 bis 2007, Schätzung bis 2011,
im Vergleich zum potenziellen Projektvolumen in 1.000 qm gif



Baasner, Möller & Langwald

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

Quelle: RIWIS, Recherchen der BulwienGesa AG

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE



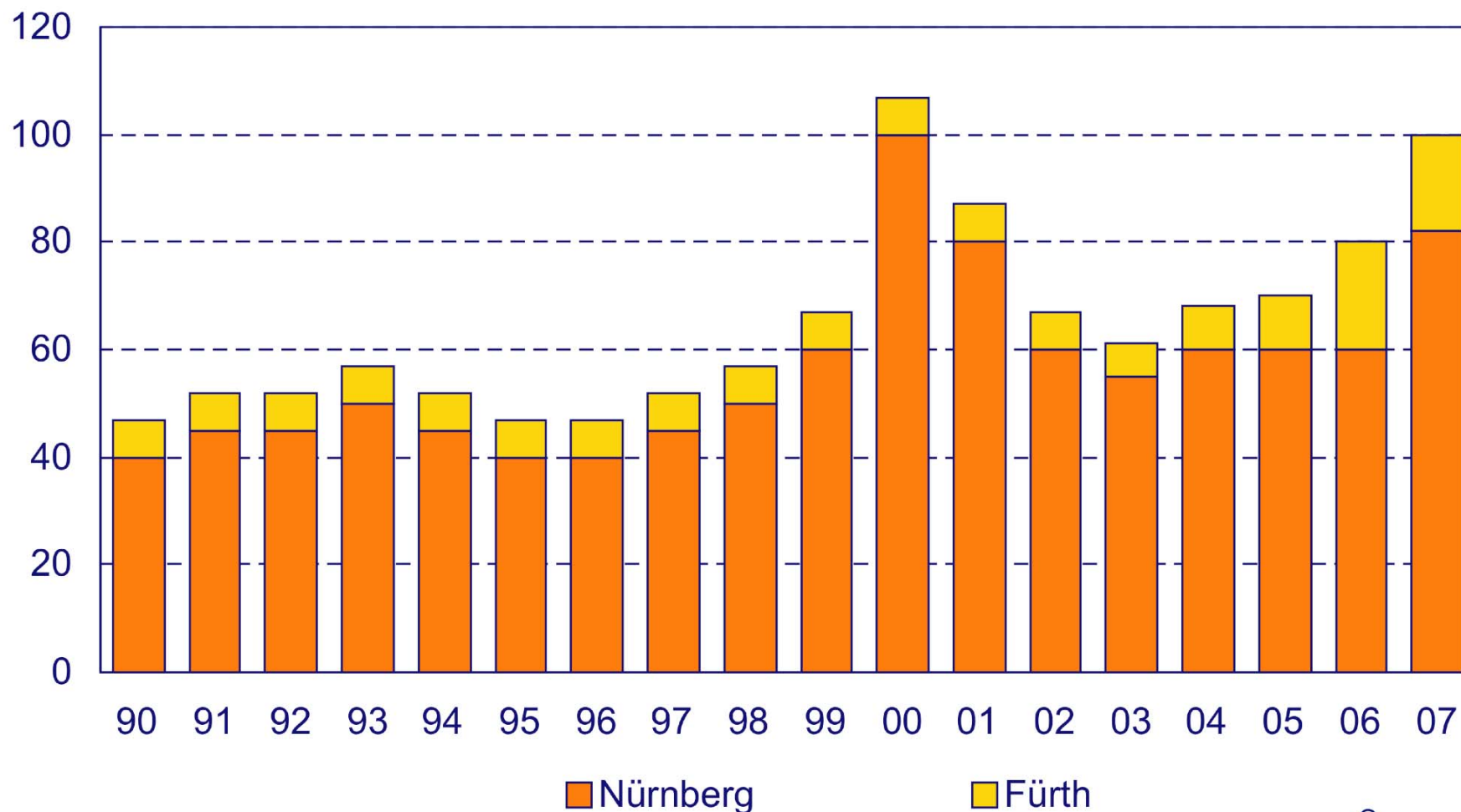
BulwienGesa AG

research analyse consulting

© 2007 • 10

Büroflächenumsatz Nürnberg/Fürth

1990 bis 2006, Schätzung 2007, in 1.000 qm gif



Baasner, Möller & Langwald

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

Quelle: RIWIS, 1990-2000 Niveauwertschätzung Fürth

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE

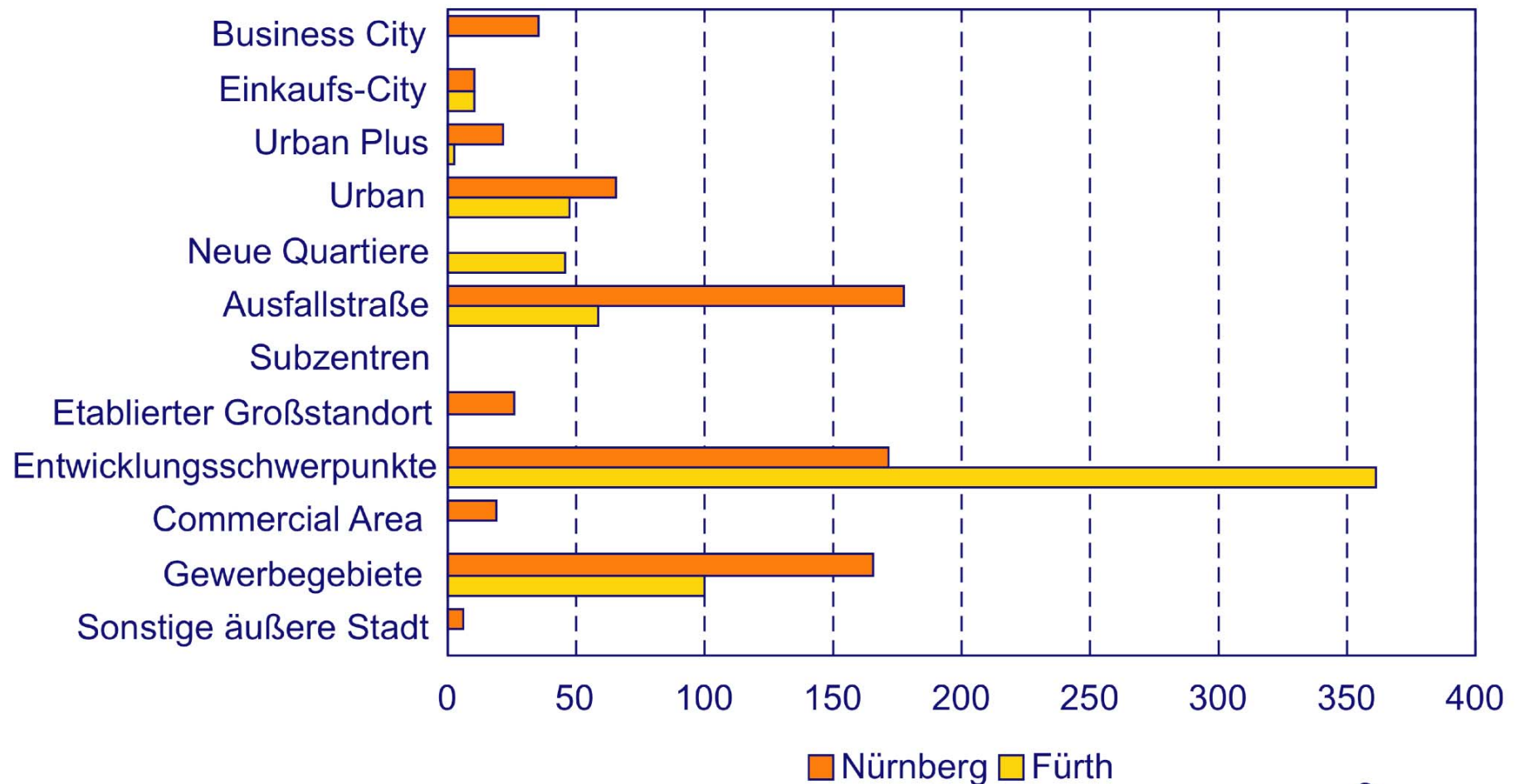


BulwienGesa AG

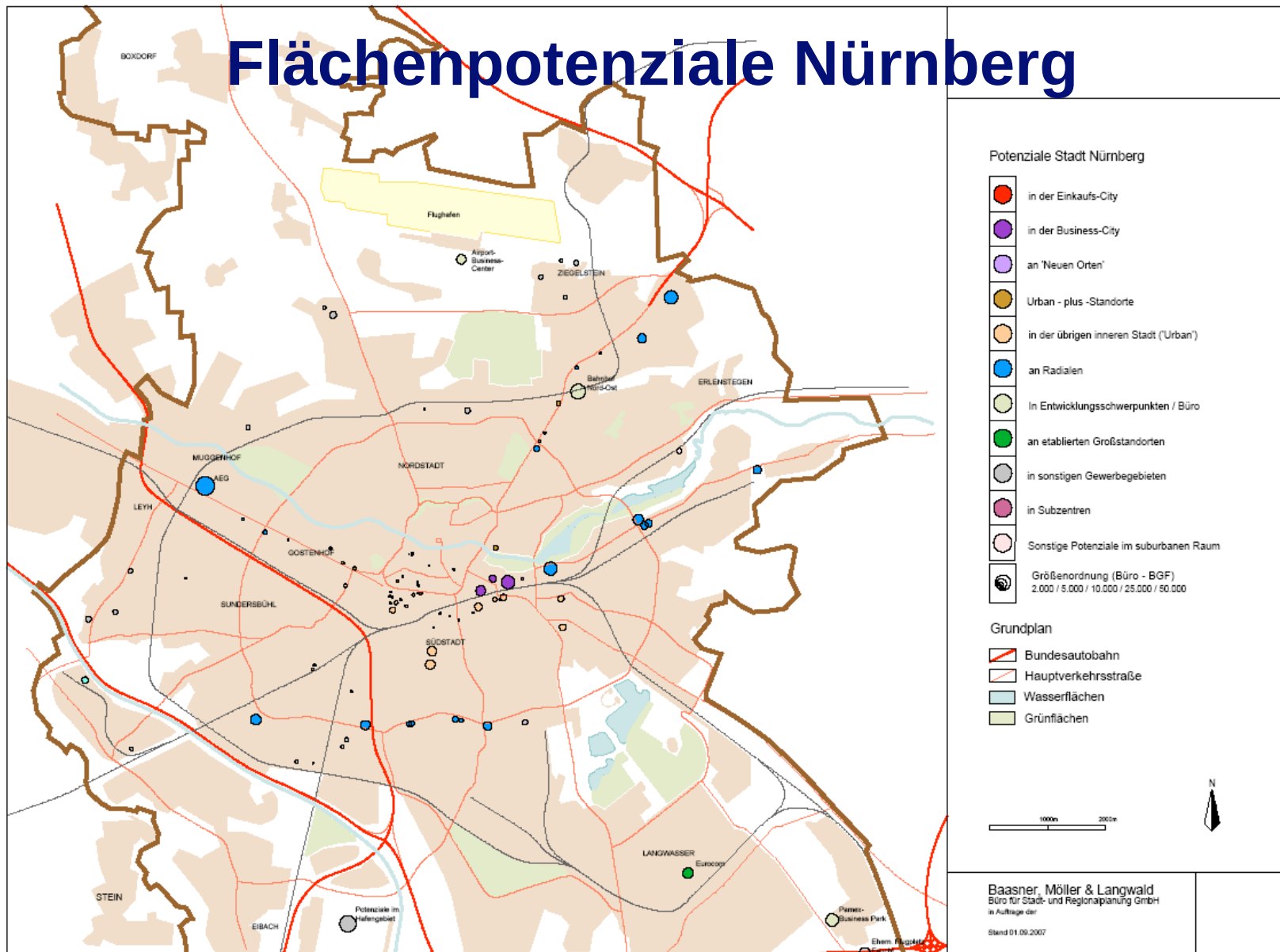
research analyse consulting

© 2007 • 11

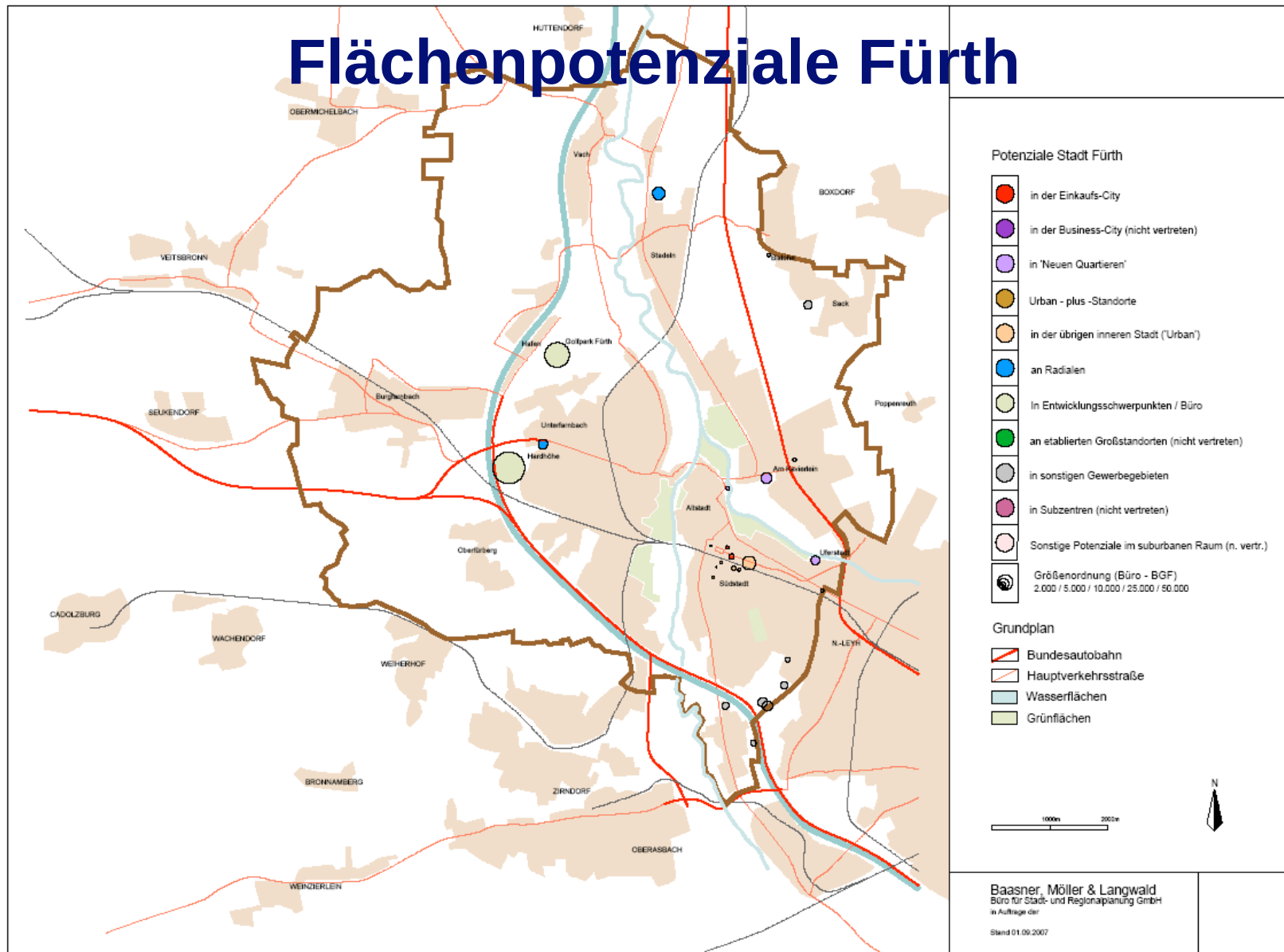
Verteilung der Flächenpotenziale auf Standorttypen (in 1.000 qm BGF)



Flächenpotenziale Nürnberg

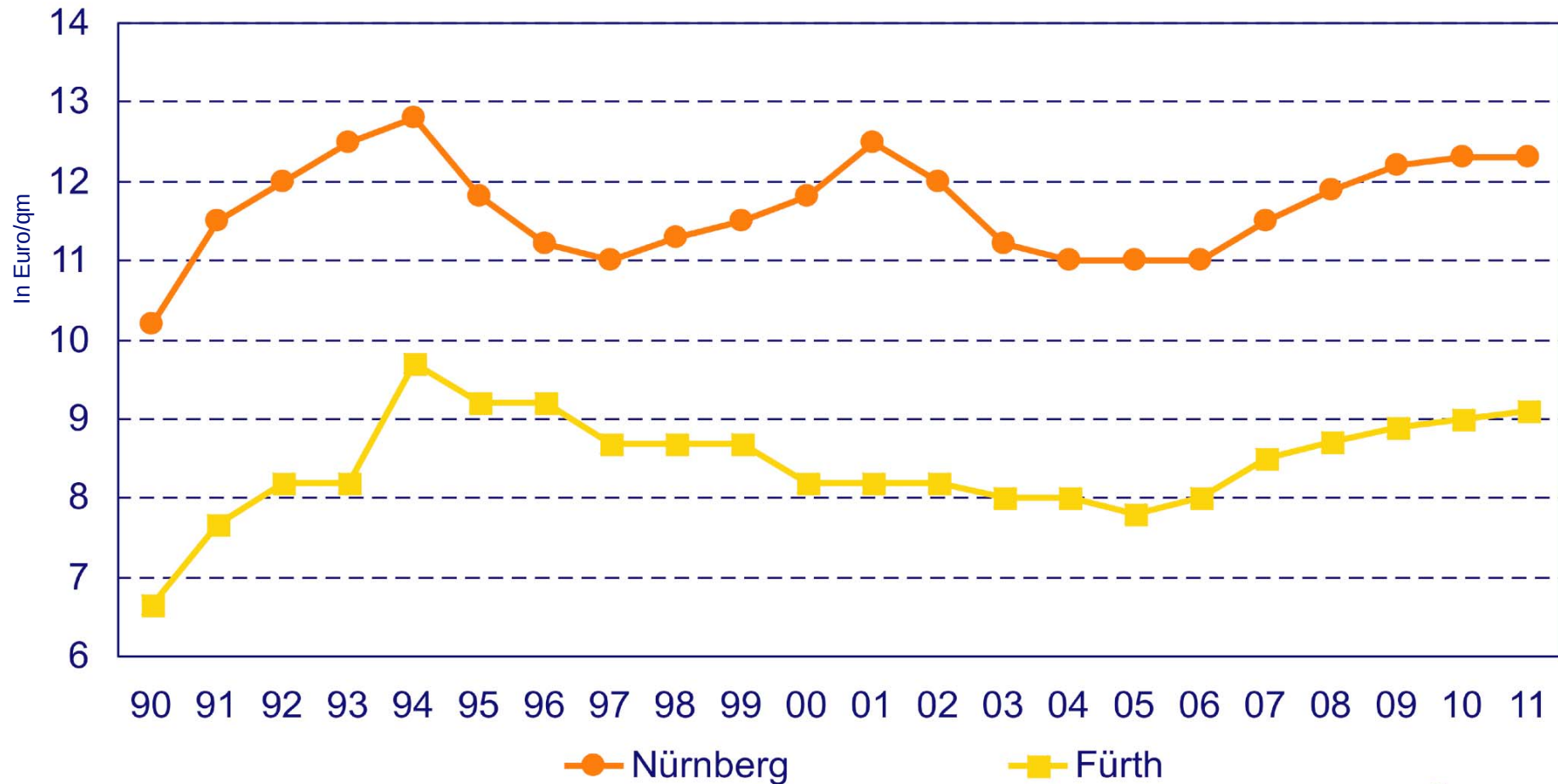


Flächenpotenziale Fürth



Spitzenmietentwicklung Nürnberg/Fürth

1990 bis 2006, Prognose bis 2011



Baasner, Möller & Langwald

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG GMBH

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIENGRUPPE



BulwienGesa AG

research analyse consulting

Quelle: RIWIS, Frühjahrsprognose 2007 der BulwienGesa AG, Vorausschätzung Fürth, 2007 vorläufiger Wert

© 2007 • 15

BulwienGesa AG

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel.: 089-232376-0
Fax: 089-232376-76

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de



Küspert & Küspert ImmobilienGruppe

Virchowstraße 24
90409 Nürnberg
Tel.: 0911-519060-0
Fax: 0911-519060-30

service@kuespert-kuespert.de
www.kuespert-kuespert.de



Baasner, Möller & Langwald

Torstraße 179
10115 Berlin
Tel.: 030-3445055
Fax: 030-39105-509

info@bml-berlin.de
www.bml-berlin.de

