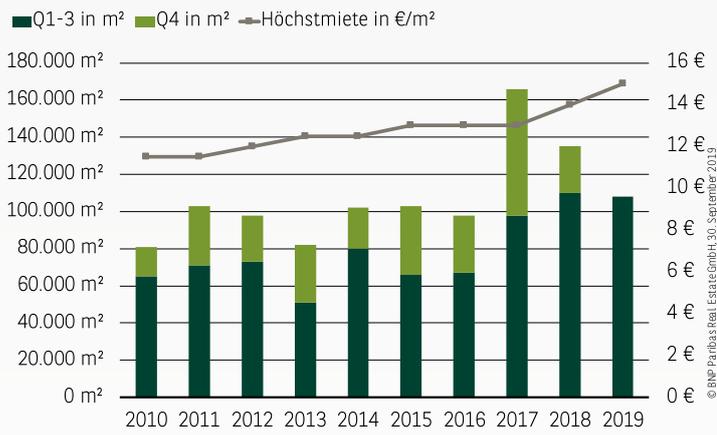




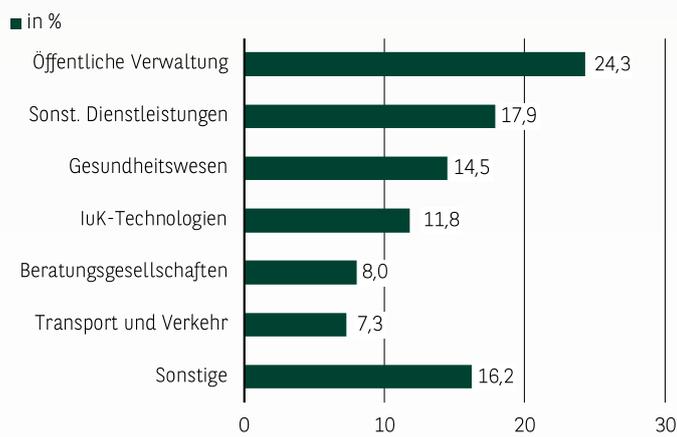
At a Glance Q3 2019

BÜROMARKT LEIPZIG

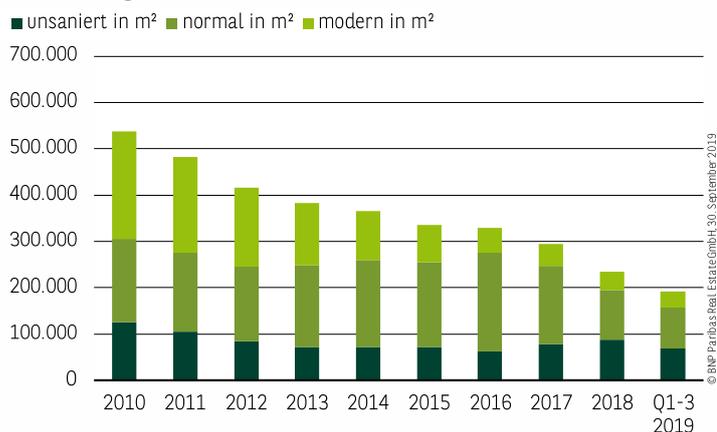
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



Entwicklung des Leerstands



SEHR STARKER FLÄCHENUMSATZ IM DRITTEN QUARTAL

Nach dem moderaten Halbjahresergebnis auf dem Leipziger Büromarkt schlägt zum Ende des dritten Quartals ein stolzes Volumen von 108.000 m² zu Buche. Dieses Resultat liegt fast auf dem Niveau des Vorjahres (-2 %) und übertrifft den langjährigen Vergleich um sagenhafte 37 %. Somit kann die sächsische Metropole im zweiten Jahr hintereinander bereits nach neun Monaten einen Umsatz jenseits der 100.000-m²-Marke vorweisen. Ermöglicht wurde dieses Ergebnis durch mehrere größere Abschlüsse, die im ersten Halbjahr noch gefehlt haben. Die bisher größten drei Vermietungsverträge des Jahres wurden allesamt im dritten Quartal abgeschlossen. Bemerkenswert ist weiterhin die ausgewogene Verteilung des Volumens auf das gesamte Marktgebiet, wobei die City mit knapp 17 % des Flächenumsatzes ihre Stellung als bedeutendste Büromarktzone abermals unter Beweis stellt.

ÖFFENTLICHE HAND ÜBERNIMMT SPITZE

Die Sektorenanalyse des Leipziger Büromarkts zeigt eine diversifizierte Nachfrage unterschiedlicher Branchen. Mit den Abschlüssen über 6.800 m² im Teilmarkt Leipzig-West sowie 4.400 m² in der City, welche zugleich die beiden größten Vermietungen des bisherigen Jahresverlaufs darstellen, übernimmt die öffentliche Verwaltung mit gut 24 % die Spitzenposition im Branchenranking. Auf Platz 2 rangiert die traditionell umsatzstarke Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen (etwa 18 %). Den letzten Platz auf dem Podest ergattern Unternehmen des Gesundheitswesens (14,5 %), deren Ergebnis maßgeblich durch den Neubau von 3.500 m² der Johanniter-Akademie Mitteldeutschland in der Büromarktzone Graphisches Viertel/Prager Straße profitiert. Zuletzt können auch Firmen der IuK-Technologien (knapp 12 %) einen zweistelligen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten.

VERKNAPPUNG DES LEERSTANDS SCHREITET VORAN

Die hohen Flächenumsätze seit 2017 führen unter anderem zu einer Verknappung von freistehenden Büroflächen in der Messestadt. So nahm der Leerstand in den letzten zwölf Monaten um gute 22 % ab und beläuft sich zum Ende des dritten Quartals auf 192.000 m², was einer Leerstandsquote von 5,1 % entspricht. Damit fällt der Leerstand zum ersten Mal unter die 200.000-m²-Marke und beträgt deutlich weniger als die Hälfte des Volumens aus dem Jahr 2010. Besonders mager sieht das Angebot bei den von Unternehmen am häufigsten nachgefragten Flächen mit moderner Ausstattungsqualität aus. Mit 35.000 m² werden nur 18 % der freien Flächen diesen Anforderungen gerecht.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.5	Öffentliche Verwaltung	6.800
1.1	Öffentliche Verwaltung	4.400
2.5	Johanniter-Akademie Mitteldeutschland	3.500
2.1	FedEx Express Germany	3.300
3.1	Eurofins Institut Dr. Appelt	2.900
3.4	Otto	2.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2019

➤ BAUTÄTIGKEIT NIMMT ZU - ABER NICHT IN DER CITY

Auf die Verknappung des Leerstands reagieren die Projektentwickler mit einer erhöhten Aktivität. Aktuell befinden sich 75.000 m² Bürofläche im Bau, wovon jedoch nur noch knapp 11 % dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Dementsprechend geht von der Bautätigkeit keine wirkliche Entlastung für die Angebotsituation aus. Deutlich wird dies insbesondere bei der Betrachtung des insgesamt verfügbaren Flächenangebots (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau), welches mit 200.000 m² knapp 22 % unter dem Vorjahreswert liegt. Bemerkenswert ist ebenso, dass die neu geschaffenen Flächen primär in den Teilmärkten des Cityrands sowie den Nebenlagen entstehen, wohingegen in der stark nachgefragten City momentan aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten keine neuen Büroflächen geschaffen werden.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	110.000 m ²	108.000 m ²	↗
Leerstand	247.000 m ²	192.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	65.000 m ²	75.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	8.000 m ²	8.000 m ²	↗
Höchstmietpreis	13,50 €/m ²	15,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2019

➤ DYNAMISCHE ENTWICKLUNG DER MIETEN GEHT WEITER

Infolge der zuvor beschriebenen Angebots-/Nachfrage-Relation ist der Anstieg der Leipziger Büromieten nicht verwunderlich. Die Messestadt verzeichnet in den letzten zwölf Monaten eine Erhöhung der Spitzenmiete um gut 11 % auf aktuell 15 €/m². Dieses Mietpreiswachstum wurde in den vergangenen zwölf Monaten nur in Städten wie Hamburg (15 %) oder Berlin (12 %) erreicht, was abermals die besondere Dynamik des Leipziger Büromarkts unterstreicht. Die Durchschnittsmiete konnte ebenso um satte 12 % im Vergleich zum Q3 2018 zulegen und notiert bei 10 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Die Entwicklung auf dem Leipziger Büromarkt kann insbesondere aufgrund des starken dritten Quartals als sehr positiv bewertet werden; alleine die angespannte Angebotsituation bleibt als limitierender Faktor weiterhin bestehen. Vor dem Hintergrund der im vierten Quartal generell anziehenden Aktivität auf dem Immobilienmarkt ist von einem überdurchschnittlichen Jahresergebnis auszugehen.

Kennzahlen Q1-3 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7) 9	
1 City										
1.1 City		15,00	18.300	18.900	4.500	0	0	0	18.900	900
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,00 -	13,50	31.400	53.800	14.800	0	39.300	500	54.300	20.600
3 Nebenlagen	7,90 -	11,00	48.400	97.000	11.400	0	29.500	7.500	104.500	93.500
4 Peripherie	7,50 -	7,50	9.900	22.300	4.300	0	6.200	0	22.300	23.000
Total			108.000	192.000	35.000	0	75.000	8.000	200.000	138.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2019

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.
 ** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88-0 | www.realestate.bnpparibas.de