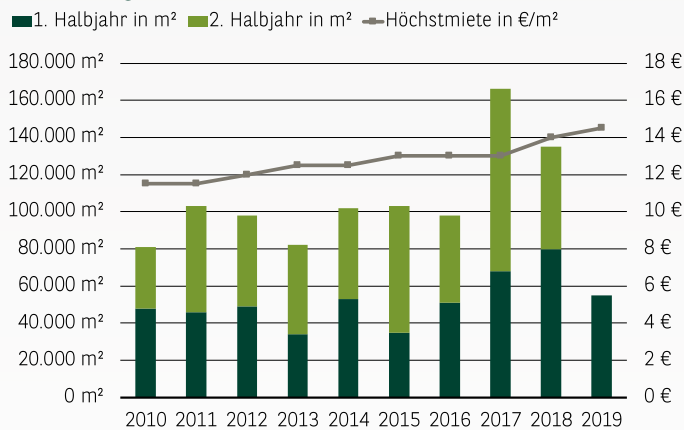




At a Glance **Q2 2019**

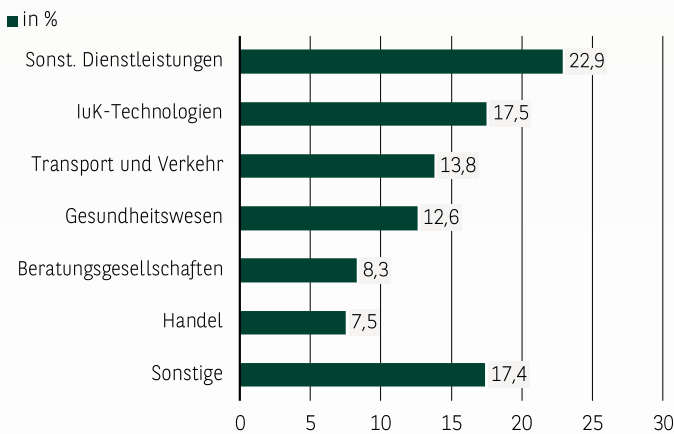
# BÜROMARKT LEIPZIG

## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



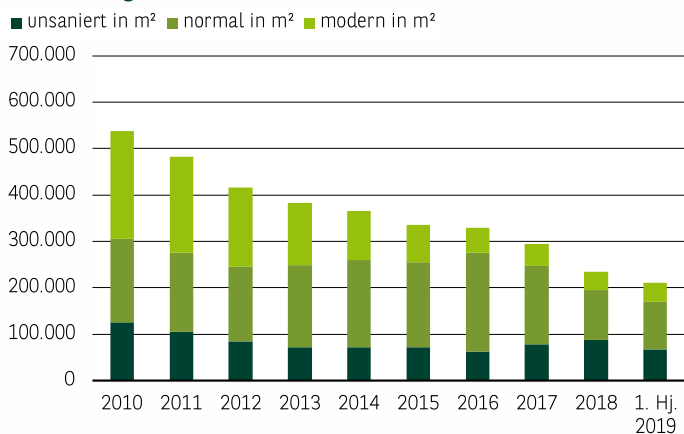
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

### ➤ DURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS ZUM HALBJAHR

Nach dem sehr guten Jahresauftakt kann der Leipziger Büromarkt mit einem Vermietungsvolumen von 55.000 m² nicht an das Rekordresultat von 2018 (-31 %) anknüpfen. Nach den beiden umsatzstarken Vorjahren liegt das Ergebnis leicht über dem 10-jährigen Durchschnitt (etwa 52.000 m²). Das Umsatzvolumen lässt sich insbesondere auf die noch fehlenden Großabschlüsse zurückführen, denn in diesem Jahr wurde noch kein Deal mit einer Fläche von über 5.000 m² abgeschlossen. Hierfür ist insbesondere das fehlende Angebot von großen Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in den Citylagen verantwortlich. Die größte Vermietung im bisherigen Jahresverlauf tätigte das Kurier- und Logistikunternehmens FedEx Express Germany (3.300 m²). Auffällig ist weiter die breite Verteilung des Flächenumsatzes auf alle Büromarktzonen, nur die City sticht mit knapp 10.000 m² etwas heraus.

### ➤ AUSGEWOGENE VERTEILUNG DER NACHFRAGER

Die Analyse der Branchen zeigt eine diversifizierte Verteilung. Mit knapp 23 % erzielen die sonstigen Dienstleistungen Platz eins, gefolgt von den traditionell starken IuK-Technologien (17,5 %). Maßgeblich durch den Deal von FedEx Express Germany kann auch die Branche Transport und Verkehr (etwa 14 %) einen Platz auf dem Treppchen ergattern und auch im langjährigen Vergleich einen außergewöhnlichen hohen Anteil beitragen. Ebenfalls mit einem zweistelligen Resultat beteiligen sich die Unternehmen des Gesundheitswesens (rund 13 %) am Marktgeschehen. Abschließend ist auch das Abschneiden des Handels (7,5 %) bemerkenswert, der den höchsten Anteil der letzten zehn Jahre erzielt.

### ➤ LEERSTANDSQUOTE SINKT WEITER

Der Leerstand auf dem Büromarkt der sächsischen Metropole ist in den vergangenen zwölf Monaten um weitere 21 % gesunken und notiert zum Ende des ersten Halbjahres bei 211.000 m². Von diesen Flächen verfügt nicht mal ein Fünftel über die stark nachgefragte moderne Ausstattungsqualität. Deutlich wird dieser Rückgang auch anhand der Leerstandsquote, welche im Vergleich zum Ende des letzten Jahres nochmal um 0,6 Prozentpunkte auf 5,6 % gesunken ist. Räumlich betrachtet befinden sich nur knapp 36 % der freien Flächen in der City und im Cityrand, während knapp zwei Drittel in den Nebenlagen und der Peripherie lokalisiert sind.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	FedEx Express Germany	3.300
3.1	Eurofins Institut Dr. Appelt	2.900
3.4	Otto	2.800
3.5	Forcont Business Technology	1.200
2.5	Kommunale Wasserwerke Leipzig	1.100
1.1	diva-e Platforms	900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## STARKER ANSTIEG DER BAUTÄTIGKEIT

Auf die hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen reagiert der Markt mit einem starken Anstieg der Bautätigkeit. So konnten die Flächen im Bau im Vorjahresvergleich um fast 83 % zulegen und belaufen sich jetzt auf 84.000 m<sup>2</sup>. Eine Entspannung auf der Angebotsseite ist jedoch vorerst nicht zu erwarten, da bereits 90 % vorvermietet oder durch Eigennutzer belegt sind, sodass dem Markt nur noch 9.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Durch einzelne Bauprojekte, wie dem neuen SAB-Sitz in der Gerberstraße und dem Bau des „P2 Office“ Bürokomplexes auf dem alten Messege-lände, konzentriert sich die Bautätigkeit besonders auf die Büromarktzonen Ringlage (27.600 m<sup>2</sup>) sowie Leipzig-Süd/Karl-Liebnecht-Straße (33.000 m<sup>2</sup>).

## SUKZESSIVER ANSTIEG DER MIETEN SETZT SICH FORT

Die dynamische Entwicklung auf dem Leipziger Büromarkt schlägt sich auch in den Mieten nieder. In den letzten 12 Monaten konnte ein Anstieg der Spitzenmiete von gut 7 % auf 14,50 €/m<sup>2</sup> beobachtet werden. Auf Teilmarktebene ist der größte Zuwachs in der Büromarktzone Ringlage feststellbar, wo die Höchstmiete zum Vorjahr um satte 24 % zulegte. Ebenso deutlich hat sich die durchschnittliche Büromiete entwickelt, die jetzt mit 10 €/m<sup>2</sup> knapp 10 % über dem Vorjahresniveau liegt.

## PERSPEKTIVEN

Trotz des moderaten Halbjahresresultats auf dem Leipziger Büromarkt, lässt sich aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sowie der insgesamt stabilen Rahmenbedingungen optimistisch auf die zweite Hälfte des Jahres blicken. Vor dem Hintergrund einer weiteren Zunahme der Bautätigkeit erscheint ein leicht überdurchschnittliches Gesamtergebnis nicht unwahrscheinlich. Der Marktentwicklung folgend, dürfte auch der Aufwärtstrend der Mieten anhalten.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	80.000 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	268.000 m <sup>2</sup>	211.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	46.000 m <sup>2</sup>	84.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	13,50 €/m <sup>2</sup>	14,50 €/m <sup>2</sup>	➔

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Halbjahr 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		14,50	9.700	19.700	4.000	0	0	0	19.700	900
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	8,90 -	13,00	20.100	55.700	15.400	0	30.600	1.000	56.700	53.100
3 Nebenlagen	7,70 -	11,00	22.400	112.300	17.300	0	47.400	8.000	120.300	80.000
4 Peripherie	6,90 -	7,20	2.800	23.300	4.300	0	6.000	0	23.300	23.000
<b>Total</b>			<b>55.000</b>	<b>211.000</b>	<b>41.000</b>	<b>0</b>	<b>84.000</b>	<b>9.000</b>	<b>220.000</b>	<b>157.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* 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: 30.06.2019

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