

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarktzahlen 2019

### **Auf dem Leipziger Büromarkt setzt sich der deutliche Aufwärtstrend fort**

*Die sehr gute Performance der letzten Jahre konnte der Leipziger Bürovermietungsmarkt auch 2019 bestätigen. Mit einem Flächenumsatz von 147.000 m<sup>2</sup> wurde das zweitbeste jemals registrierte Volumen erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr kann eine Steigerung um 9 % festgestellt werden, und der 10-jährige Durchschnitt wird sogar um stolze 31 % übertroffen. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Traditionell basiert das Leipziger Ergebnis überwiegend auf dem Marktsegment von Abschlüssen unter 5.000 m<sup>2</sup>, jedoch konnte der Vermietungsmarkt im Jahr 2019 ebenso auf Großabschlüsse bauen“, so Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter. Mit der Anmietung des Fernstraßen-Bundesamts (11.500 m<sup>2</sup>), des Ausbildungszentrums Zoll (8.200 m<sup>2</sup>) sowie der HTWK Leipzig (6.800 m<sup>2</sup>) konnten gleich drei der zehn größten Vermietungen der letzten zehn Jahre verzeichnet werden.

Wie üblich bilden die Büromarktzonen City mit 21.500 m<sup>2</sup> sowie Graphisches Viertel/Prager Straße mit 18.500 m<sup>2</sup> auch im Jahr 2019 die umsatzstärksten Leipziger Marktgebiete. Diese Ergebnisse liegen zwar unter den Vorjahreswerten, sind jedoch nicht auf eine sinkende Nachfrage als vielmehr auf das geringe Angebot an Flächen mit moderner Ausstattungsqualität in diesen Teilmärkten zurückzuführen. Im Gegensatz zum Vorjahr steuerten die Zonen des Cityrands mit knapp 54.000 m<sup>2</sup> und einem Anteil von gut 37 % einen überdurchschnittlichen Anteil zum Resultat bei. Auch der seit 2017 zu beobachtende Bedeutungszuwachs der Nebenlagen hat sich 2019 fortgesetzt, denn mit 58.500 m<sup>2</sup> wurde das stärkste je registrierte Volumen in diesem Marktgebiet erfasst. Hier zeigt sich, dass Nachfrager aufgrund des geringen Angebots in der City teilweise auf Nebenlagen ausweichen müssen.



## PRESSEMITTEILUNG

### **Große Abschlüsse mit starkem Ergebnis, Leerstand weiter abgebaut**

Traditionell stark ist das Marktsegment unter 500 m<sup>2</sup>, das mit 39 % Ergebnisbeitrag zu Buche schlägt, somit aber leicht unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Die mittleren Größenklassen von 500 bis 5.000 m<sup>2</sup> können mit einem Anteil von 43 % ein durchschnittliches Resultat vorweisen. Dagegen haben, wie im Rekordjahr 2017, große Vermietungen mit einem Volumen über 5.000 m<sup>2</sup> einen wesentlichen Einfluss auf den Flächenumsatz. So machen die drei genannten Großabschlüsse einen Anteil von 18 % des Volumens aus und bescheren dem Segment einen im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Beitrag.

Die in Leipzig seit Jahren starken Branchengruppen haben auch 2019 die positive Umsatzentwicklung nachhaltig mitbestimmt. An die Spitze der Verteilung setzt sich der Sektor öffentliche Verwaltung (31 %), dessen Resultat maßgeblich durch die drei Großabschlüsse geprägt wurde und somit den höchsten je registrierten Wert verzeichnen kann. Auf Platz 2 rangiert die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen (17 %), deren Anteil jedoch etwas unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Den letzten Platz auf dem Podest ergattern die Unternehmen der IuK-Technologien (13 %), die damit ihren Bedeutungszuwachs der letzten Jahre weiter untermauern. Bemerkenswert ist zudem noch der hohe Anteil des Sektors Gesundheitswesen (12 %).

Auch im Verlauf des Jahres 2019 konnte ein Abbau des Leerstands beobachtet werden. Mit nun 187.000 m<sup>2</sup> stehen gut 20 % weniger Büroflächen leer als zum Ende des Vorjahres, womit erneut ein historisches Tief erreicht wurde. Bei der Verteilung des Leerstands innerhalb des Marktgebiets zeigt sich, dass sogar nur knapp ein Drittel des Leerstands in der City sowie im Cityrand verortet werden kann und sich folglich der Großteil in den Nebenlagen und in der Peripherie befindet. Parallel dazu setzt sich auch der Abbau des Leerstands mit moderner Qualität fort, der sich nun auf 31.000 m<sup>2</sup> (-20 %) beziffern lässt. Damit verfügen nur noch knapp 17 % aller Leerstände über die von den Nachfragern präferierte Ausstattung. Die Leipziger Leerstandsentwicklung spiegelt sich auch in der historisch geringen Leerstandsquote von 4,9 % wider, welche im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 1,3 Prozentpunkte gesunken ist.

## PRESSEMITTEILUNG

### **Bauaktivität nimmt zu, Mietwachstum auf Berliner Niveau**

Als Folge der hohen Nachfrage und dem immer geringer werdenden Angebot ist die Bautätigkeit weiter angestiegen. Zum Ende des Jahres 2019 befanden sich 77.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, was nicht nur einen Anstieg um gut 26 % zum Vorjahr darstellt, sondern auch das höchste Jahresendvolumen seit 2000. Trotzdem ist kurzfristig keine Entlastung auf der Angebotsseite zu erwarten, denn nur 8.000 m<sup>2</sup> der in Bau befindlichen Flächen sind noch für potenzielle Interessenten verfügbar. Insbesondere das verfügbare Angebot an den stark nachgefragten modernen Flächen (moderner Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) ist sogar im Vergleich zum Vorjahr nochmals um gut 15 % auf 39.000 m<sup>2</sup> gesunken.

Das außergewöhnliche Marktgeschehen auf dem Leipziger Büromarkt wirkt sich auch weiterhin auf die Mieten aus. Die Spitzenmiete, die immer noch im Teilmarkt City mit modernen Flächen erzielt wird, hat innerhalb der letzten 12 Monate um knapp 11 % zugelegt und notiert zum Jahresende 2019 bei 15,50 €/m<sup>2</sup>. Noch deutlicher ist ein Anstieg bei der Durchschnittsmiete erkennbar: Diese kletterte auf 10,80 €/m<sup>2</sup>, was einem Wachstum von knapp 19 % im Vorjahresvergleich entspricht. Vergleichbare Zuwächse kann für die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten aktuell nur die Hauptstadt vorweisen, wodurch die besondere Dynamik des Leipziger Büromarkts eindrucksvoll unterstrichen wird.

### **Perspektiven**

„Der florierende Leipziger Büromarkt kann auf ein herausragend gutes Jahresergebnis zurückblicken und setzt somit den kontinuierlichen Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Vor dem Hintergrund einer optimistischen Prognose für den Leipziger Arbeitsmarkt sowie der Erholung der allgemeinen Wirtschaftslage dürfte diese positive Entwicklung auch im Jahr 2020 weiter anhalten, sodass ein überdurchschnittliches Ergebnis von 120.000 bis 130.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz erwartet werden kann. Parallel dazu ist eine Reduzierung des Leerstands wahrscheinlich. Da besonders das Angebot an hochwertigen, modernen Flächen im Jahr 2020 nicht wesentlich steigen dürfte, stellt ein weiterer Mietpreisanstieg das wahrscheinlichste Szenario dar“, prognostiziert Stefan Sachse.



## PRESSEMITTEILUNG

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Jessica Schnabel** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [jessica.schnabel@bnpparibas.com](mailto:jessica.schnabel@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)

