

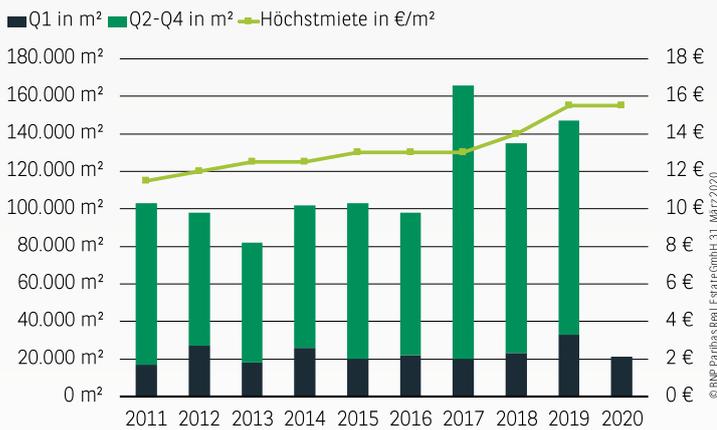


RESEARCH

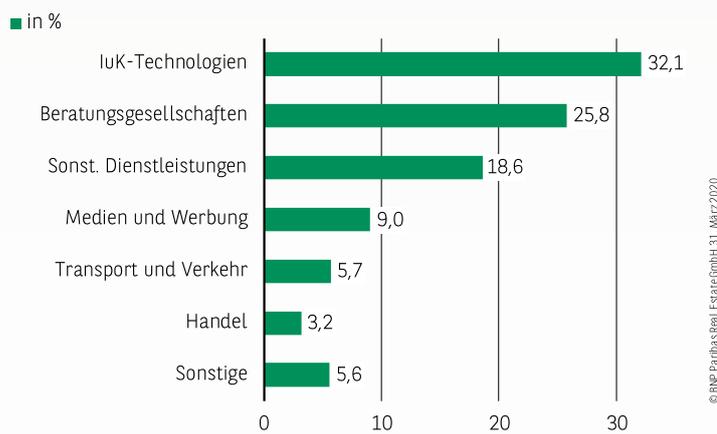
At a Glance **Q1 2020**

BÜROMARKT LEIPZIG

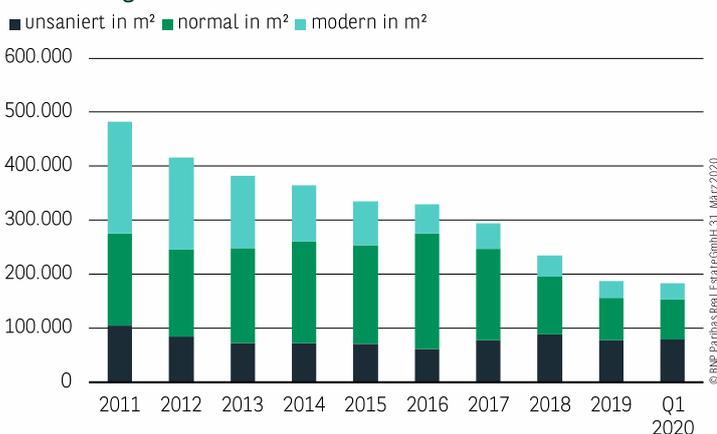
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



Entwicklung des Leerstands



LEICHT UNTERDURCHSCHNITTLICHER JAHRESBEGINN

Mit einem Flächenumsatz von 21.000 m² startet der Leipziger Büovermietungsmarkt verhalten in das neue Jahr und liegt mit diesem Volumen leicht unter dem langjährigen Durchschnitt (-9 %). Warum die Sachsenmetropole die starken Ergebnisse der letzten Jahre knapp verpasst hat, kann anhand zweier Faktoren erklärt werden. Zum einen fehlen bisher Großabschlüsse mit einem Volumen über 5.000 m², was im Wesentlichen auf die bereits bestehende Knappheit von zusammenhängenden modernen Büroflächen zurückzuführen ist. Mittlerweile hat die Spitzenmiete jedoch mit 15,50 €/m² ein Niveau erreicht, das auch Projektentwicklungen zulässt, wodurch dem Markt voraussichtlich in den nächsten Jahren dringend benötigte Flächen mit moderner Qualität bereitgestellt werden. Zum anderen sind traditionell starke Nachfrager (z.B. öffentliche Verwaltung) bisher noch nicht am Markt aktiv geworden. Welchen Einfluss die Corona-Krise auf die weitere Entwicklung des Leipziger Büromarkts haben wird, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

TECH-BRANCHE ERZIELT BESTWERT

Der auch bundesweit zu beobachtende Trend des Bedeutungszuwachses der IuK-Technologiebranche auf den Büovermietungsmärkten zeigt sich nun auch eindrucksvoll in Leipzig. Mit einem Umsatzanteil von 32 % setzt sich dieser Sektor klar an die Spitze der Branchenverteilung und erzielt auch den höchsten Wert der letzten zehn Jahre. Profitiert hat die Branche insbesondere durch den Deal von Appsfactory (1.700 m²) im Teilmarkt Ringlage. Den zweiten Platz ergattern die Beratungsgesellschaften mit einem Anteil von knapp 26 %, was ebenfalls ein überdurchschnittliches Resultat darstellt. Den letzten Platz auf dem Treppchen sichert sich die Sammelkategorie der Sonstigen Dienstleistungen (19 %). Nennenswert ist außerdem, dass die traditionell starke öffentliche Verwaltung sich noch nicht nennenswert am Markgeschehen beteiligt hat.

LEERSTANDSQUOTE NUR NOCH 4,8 %

Die vergangenen drei umsatzstarken Jahre auf dem Leipziger Büromarkt haben deutliche Spuren beim Leerstand hinterlassen: Mit 183.000 m² vakanter Fläche ist erneut ein historischer Tiefstand im ersten Quartal des Jahres erreicht worden. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat sich der Leerstand somit um ca. weitere 18 % verringert, was sich zugleich in einer sinkenden Leerstandsquote (4,8 %) widerspiegelt. Bezogen auf das Segment der modernen Flächen, die besonders stark von Unternehmen nachgefragt werden, weist Leipzig sogar den geringsten Anteil am Gesamt-leerstand (nur etwa 16 %) im Vergleich zu den anderen größten deutschen Büovermietungsmärkten auf.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	Appsfactory	1.700
3.2	Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationsgesellschaft mbH	1.600
1.1	Beratungsgesellschaft	1.300
2.1	Unbekannt	1.200
1.1	publity	900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	33.000 m ²	21.000 m ²	↗
Leerstand	222.000 m ²	183.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	76.000 m ²	76.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	7.000 m ²	24.000 m ²	↗
Höchstmietpreis	14,00 €/m ²	15,50 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

➤ BAUAKTIVITÄT WEITER AUF KONSTANTEM NIVEAU

Trotz der Leerstandsentwicklung kann im Leipziger Marktgebiet kein Anstieg der Bauaktivität verzeichnet werden. Wie im Vorjahr sind 76.000 m² Bürofläche im Bauzustand, wobei davon auch nur noch knapp ein Drittel dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Ein Blick auf die Summe der projektierten Flächen, welche im Vergleich zum Ende des letzten Jahres um stolze 34 % angestiegen sind, lässt jedoch vermuten, dass die Bautätigkeit in naher Zukunft zunehmen wird. Der Fokus bei der Entwicklung neuer Büros liegt aktuell auf dem Cityrand, wohingegen in der City sich zwecks Mangel an Möglichkeiten aktuell keine Flächen im Bau befinden oder im größeren Umfang geplant werden.

➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele – vor allem größere Verträge – bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt demzufolge bei 15,50 €/m² und die Durchschnittsmiete notiert bei 11,10 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

Kennzahlen Q1 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2020	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		15,50	5.400	17.900	5.500	0	0	0	17.900	1.500	
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,70 -	14,20	8.200	44.100	7.100	0	44.500	20.500	64.600	48.200	
3 Nebenlagen	8,10 -	11,40	5.600	102.400	13.800	0	25.500	3.500	105.900	117.300	
4 Peripherie	7,80 -	7,90	1.800	18.600	3.600	0	6.000	0	18.600	23.000	
Total			21.000	183.000	30.000	0	76.000	24.000	207.000	190.000	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

* 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: 31.03.2020

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