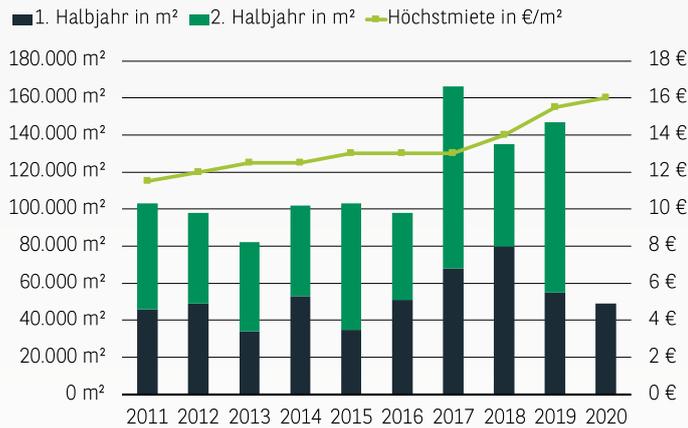




At a Glance Q2 2020

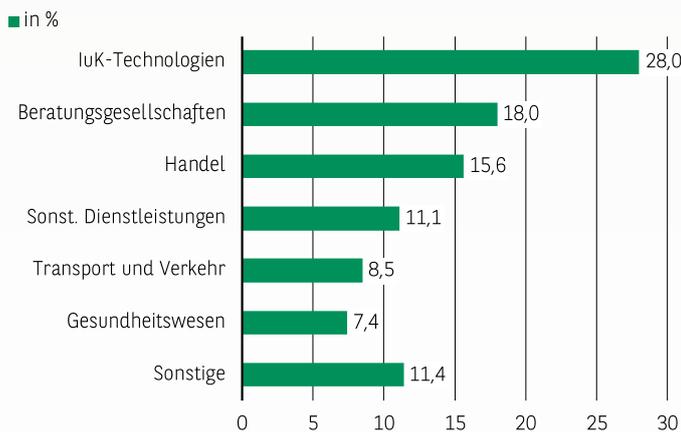
BÜROMARKT LEIPZIG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



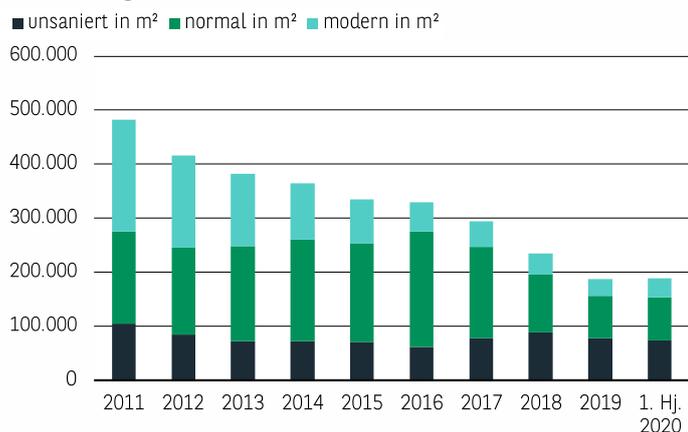
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

DURCHSCHNITTLICHES RESULTAT

Mit einem Flächenumsatz von 49.000 m² liegt das Ergebnis der Sachsenmetropole zum Halbjahr 2020 etwa 6 % unter dem langjährigen Durchschnitt (52.000 m²). Das Resultat fällt zugleich ca. 11 % niedriger als im Vorjahr aus, was jedoch im Vergleich zu den anderen großen deutschen Büromärkten die geringste prozentuale Einbuße darstellt. Dass Leipzig bisher besser durch die Corona-Krise und den wochenlangen Lockdown gekommen ist, zeigt sich auch daran, dass im zweiten Quartal (28.000 m²) sogar mehr Umsatz verzeichnet werden konnte, als noch im ersten Quartal (21.000 m²). Verantwortlich dafür waren unter anderem zwei größere Abschlüsse im Segment zwischen 2.001 bis 5.000 m², die zum Anfang des Jahres noch fehlten. Insgesamt kann zwar vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage nicht davon ausgegangen werden, dass Leipzig 2020 an die Ergebnisse der drei außergewöhnlich starken Vorjahre anknüpfen kann, jedoch erscheint ein überdurchschnittliches Resultat im langjährigen Vergleich als wahrscheinlich.

TECHNOLOGIE SEKTOR WEITERHIN STARK

Die Unternehmen der ITK-Technologien setzen ihre Bedeutungszunahme auf dem Leipziger Büromarkt auch in der Corona-Krise fort und haben sich zum Halbjahr mit 28 % an die Spitze der Branchenverteilung gesetzt. Dieses Resultat basiert erheblich auf vier Deals in den Größensegmenten ab 1.000 m². Ein auch im langjährigen Vergleich außergewöhnlich gutes Ergebnis konnten die Beratungsgesellschaften erzielen, die mit 18 % den zweiten Platz ergatterten. Den dritten Platz auf dem Podium erreichte der Sektor Handel (etwa 16 %), welcher zugleich für den bisher größten Abschluss des Jahres verantwortlich ist. Zudem erzielte die Sammelkategorie „Sonstige Dienstleistungen“ einen zweistelligen Anteil, was wiederum die generell breite Nachfrage unterschiedlicher Unternehmensgruppen auf dem Leipziger Büromarkt zum Ausdruck bringt.

LEERSTAND FAST UNVERÄNDERT AUF NIEDRIGEM NIVEAU

In den vergangenen zwölf Monaten ist der Leerstand in der sächsischen Metropole um gut 10 % gesunken und befindet sich aktuell mit 189.000 m² auf einem sehr geringen Niveau. Die Vakanzen haben sich im Vergleich zum Quartalsende Q1 2020 nur leicht um 3 % erhöht, was jedoch nicht auf die Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Die Leerstandquote liegt zum Ende des zweiten Quartals bei 5 %. Weiterhin besteht besonders bei den von den Unternehmen präferierten Flächen mit moderner Ausstattungsqualität eine Angebotsknappheit. Zum Halbjahr sind nur weniger als ein Fünftel der Leerstände diesem Segment zuzuschreiben.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.1	Handelsunternehmen	4.500
3.4	Eppendorf Zentrifugen	2.100
3.1	AKKA Technologies / AKKAdemy Leipzig	2.000
1.1	Unternehmensberatung	1.800
2.1	APPSfactory	1.700
3.2	Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationsgesellschaft	1.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

➤ AUCH IN DER CITY WIRD WIEDER GEBAUT

Zwar ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang von -15,5 % der Flächen im Bau zu beobachten, jedoch zeigt der erneute Anstieg von projektierten Flächen im zweiten Quartal des Jahres (+18 %), dass Leipzig auch unter den aktuell unsicheren Marktbedingungen, basierend auf den geringen Leerständen und einer generell hohen Nachfrage nach modernen Flächen, ein attraktiver Markt zur Entwicklung neuer Bürogebäude bleibt. Momentan befinden sich 71.000 m² Büroflächen im Bau, wovon jedoch nur 26.000 m² dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Bemerkenswert ist außerdem, dass durch den Start der Umbaumaßnahmen des alten Karstadt Warenhauses (Projekt N30, etwa 20.000 m²) auch in der City wieder neue Büros entstehen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	55.000 m ²	49.000 m ²	↗
Leerstand	211.000 m ²	189.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	84.000 m ²	71.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m ²	26.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	14,50 €/m ²	16,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

➤ MIETPREISE WEITERHIN STABIL

Trotz der durch die Corona-Pandemie etwas geringeren Flächenachfrage präsentieren sich die Mietpreise in Leipzig, besonders aufgrund des geringen Angebots, stabil. Die Spitzenmiete konnte im Vergleich zum Vorquartal sogar um weitere 50 Cent zulegen und liegt aktuell bei 16 €/m². Leicht nachgegeben hat dagegen die Durchschnittsmiete, welche mit 10,50 €/m² etwa 3 % unter dem Vorjahresendwert liegt.

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hat sich der Leipziger Büromarkt auch im 1. Halbjahr 2020 in solider Verfassung präsentiert. Zwar ist davon auszugehen, dass die Nachwirkungen des Lockdowns und die absehbare Rezession auch im zweiten Halbjahr noch spürbar sein werden, jedoch erscheint ein Ergebnis über dem langjährigen Durchschnitt als wahrscheinlich. Aufgrund des geringen Angebots dürften die Mieten auch bei kurzfristig leichtem Anstieg der Leerstände stabil bleiben.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City											
1.1 City		16,00	8.900	18.000	6.000	0	21.500	20.000	38.000	0	
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,70 - 14,50		13.800	53.200	11.100	2.200	29.000	4.400	57.600	76.200	
3 Nebenlagen	8,20 - 11,40		16.800	102.300	14.900	1.800	20.500	1.600	103.900	105.800	
4 Peripherie	7,80 - 7,90		9.500	15.500	3.000	0	0	0	15.500	43.000	
Total			49.000	189.000	35.000	4.000	71.000	26.000	215.000	225.000	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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 Speicherung 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: 30.06.2020

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