BNP PARIBAS REAL ESTATE

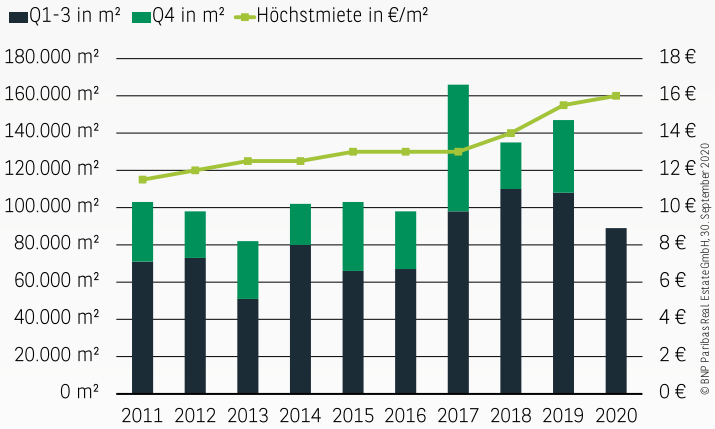
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

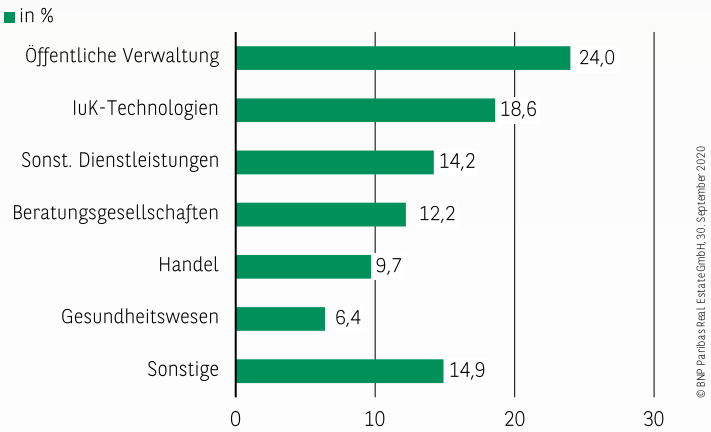
At a Glance Q3 2020

BÜROMARKT LEIPZIG

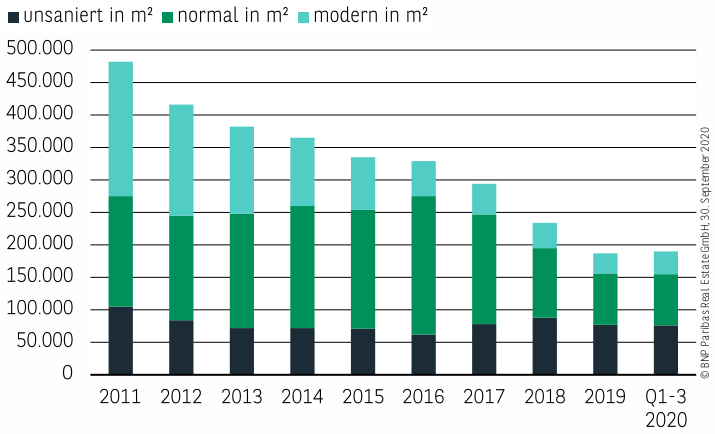
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Entwicklung des Leerstands



TROTZ CORONA ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS

Der Leipziger Büromarkt präsentiert sich auch in unsicheren Zeiten in guter Verfassung und kann zum Ende des dritten Quartals einen Flächenumsatz von 89.000 m² verzeichnen. Zwar liegt dieses Ergebnis knapp 18 % unter dem außergewöhnlich guten Vorjahresresultat, jedoch wird der 10-jährige Durchschnitt um knapp 10 % übertroffen. Wie robust der Leipziger Büromarkt sich während der Corona-Pandemie präsentiert, zeigt sich auch im bundesweiten Vergleich: So weist die Sachsenmetropole den geringsten prozentualen Rückgang zum Vorjahr auf. Verantwortlich für dieses Resultat war besonders ein starkes drittes Quartal, in dem allein 40.000 m² Bürofläche umgesetzt wurden und somit knapp 43 % mehr als noch im vom Lockdown geprägten zweiten Quartal. Wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen hat der erste Großdeal des Jahres, bei dem die öffentliche Hand 9.000 m² im übrigen Stadtgebiet angemietet hat.

GUTES RESULTAT FUSST AUF MEHREREN SÄULEN

Auch in Krisenzeiten kann sich der Leipziger Büromarkt insbesondere auf seine zwei starken Branchen verlassen. Den ersten Platz ergattert die öffentliche Verwaltung mit einem Ergebnisbeitrag von 24 %, was auch im langjährigen Vergleich ein überdurchschnittliches Ergebnis darstellt. Die öffentliche Hand ist bis zum Ende des dritten Quartals gleich für drei der fünf größten Deals verantwortlich. Dahinter positionieren sich die immer mehr an Bedeutung zunehmenden Unternehmen der IuK-Technologien (19 %), womit diese Branche zugleich den höchsten Anteil der letzten zehn Jahre erreicht. Dass die Nachfrage jedoch auch über unterschiedliche Branchen diversifiziert ist, zeigt sich am dritten Platz der Sammelkategorie sonstigen Dienstleistungen (14 %). Ebenfalls einen zweistelligen Ergebnisbeitrag leisten die Beratungsgesellschaften mit 12 %.

LEERSTAND UNVERÄNDERT AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Trotz der Corona-Krise und des Lockdowns ist bisher kein wesentlicher Anstieg des Leerstands in der Messestadt erkennbar, womit dieser auf einem sehr niedrigen Niveau verbleibt. Seit Jahresanfang hat sich das Volumen der vakanten Büroflächen nur um 3.000 m² (+1,6 %) erhöht und beläuft sich zum Ende des dritten Quartals auf 190.000 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5 %. Besonders das moderne Flächensegment bleibt ein stark nachgefragtes sowie rares Gut und stellt mit 35.000 m² nur gut 18 % des Leerstands dar. In dem von Nutzern präferierten Teilmarkt City beläuft sich das Leerstandsvolumen auf nur 18.800 m² und verbleibt somit auf dem geringen Vorjahresniveau.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.5	Öffentliche Verwaltung	9.000
4.1	Handelsunternehmen	4.500
3.1	Öffentliche Verwaltung	3.000
2.1	Öffentliche Verwaltung	2.700
2.1	ImmvestWolf / Quarterback Immobilien	2.500
3.4	Eppendorf Zentrifugen	2.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH; 30. September 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	108.000 m²	89.000 m²	↗
Leerstand	192.000 m²	190.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	75.000 m²	66.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	8.000 m²	28.000 m²	↗
Höchstmietpreis	15,00 €/m²	16,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH; 30. September 2020

ETWAS GERINGERE BAUAKTIVITÄT

Im Vergleich zum Vorjahr sind aktuell mit 66.000 m² etwas weniger Büroflächen im Bau (-12 %), wovon jedoch nur 28.000 m² dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Wird nur der Zeitraum bis Ende 2021 betrachtet, werden dem Vermietungsmarkt lediglich 7.000 m² Neubauflächen zugeführt, sodass kurzfristig durch die Bautätigkeit keine Entlastung für die Angebotssituation ersichtlich ist. Dass der Leipziger Büromarkt, besonders durch die robuste Performance während der Corona-Pandemie, ein attraktiver Standort bleibt, zeigt sich an der Entwicklung der projektierten Flächen. Mit aktuell 202.000 m² konnte ein Anstieg um gut 46 % im Vorjahresvergleich festgestellt werden.

MIETEN BLEIBEN STABIL

Aufgrund der angespannten Angebotslage und der relativ stabilen Nachfrage konnte während der Corona-Krise keine Mietpreisanpassung festgestellt werden. Die Spitzenmiete ist sogar im Jahresverlauf auf 16 €/m² leicht angestiegen und wird aktuell für moderne Flächen in der City erzielt. Die Durchschnittsmiete notiert momentan bei 10,50 €/m² und verleibt somit fast auf dem Vorjahresniveau.

PERSPEKTIVEN

Trotz der wirtschaftlich unsicheren Zeiten hat sich der Leipziger Büromarkt in den ersten drei Quartalen in guter Verfassung präsentiert und schon im dritten Quartal wieder zu alter Stärke zurückgefunden. Auch auf das vierte Quartal kann aufgrund einiger in Verhandlung befindlicher Deals optimistisch geblickt werden, sodass ein überdurchschnittliches Ergebnis zum Jahresende wahrscheinlich ist. Auch die Mietpreise dürften sich wegen der angespannten Angebotssituation und der wieder anziehenden Nachfrage tendenziell positiv entwickeln.

Kennzahlen Q1-3 2020

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	Q1-3 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		16,00	11.400	18.800	6.200	0	20.500	20.500	39.300	1.800
2	Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,70 -	14,50	29.100	52.800	11.500	2.500	33.000	5.500	58.300	54.400
3	Nebenlagen	8,20 -	11,50	37.500	103.900	14.600	2.500	12.500	2.000	105.900	105.800
4	Peripherie	7,80 -	7,90	11.000	14.500	2.700	0	0	0	14.500	40.000
	Total			**89.000**	**190.000**	**35.000**	**5.000**	**66.000**	**28.000**	**218.000**	**202.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH; 30. September 2020

* 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: 30.09.2020

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