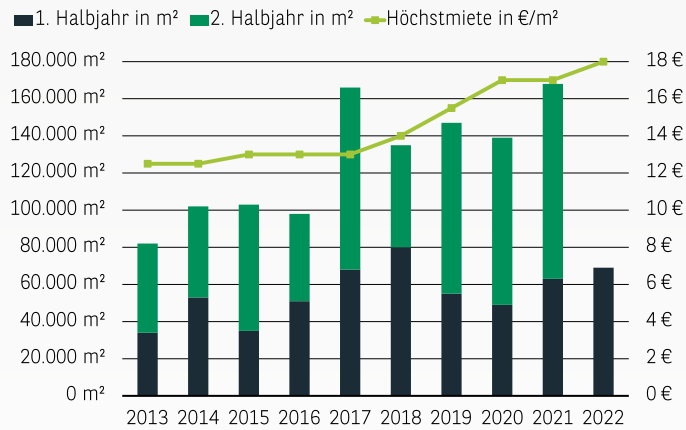




At a Glance **Q2 2022**

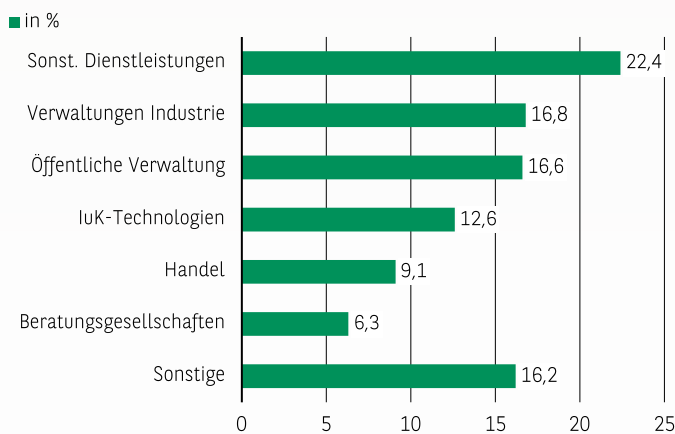
BÜROMARKT LEIPZIG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



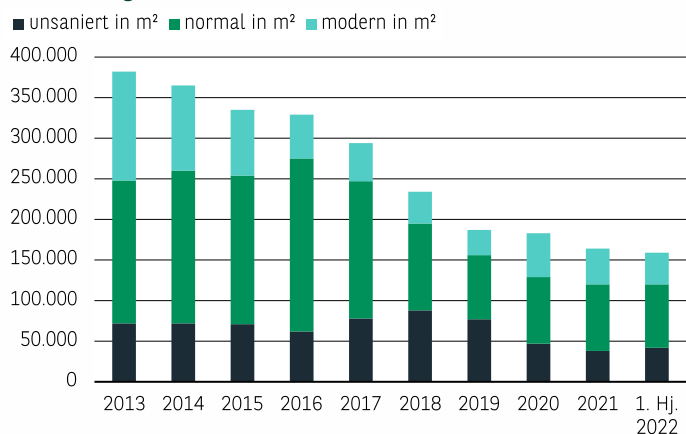
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS ZUM HALBJAHR

Der Leipziger Büromarkt setzt seine dynamische Entwicklung auch im zweiten Quartal des Jahres fort. Mit einem Flächenumsatz von 69.000 m² liegt das Ergebnis der Sachsenmetropole zum Halbjahr 2022 etwa 23 % über dem langjährigen Durchschnitt (56.000 m²). Das Resultat übertrifft zudem das gute Vorjahresergebnis um nochmals 10 %. Etwa 42.000 m² des Flächenumsatzes entfallen dabei auf das zweite Quartal 2022, was einen Anstieg von knapp 56 % zum Vorquartal (Q1: 27.000 m²) darstellt. Bemerkenswert sind hier die Umsätze in den Größenklassen zwischen 200 m² und 500 m² (26 %) sowie zwischen 2.000 m² und 5.000 m² (28 %). Der höchste Flächenumsatz wird in der Büromarktzone Leipzig Nordost (17.600 m²) registriert. Verantwortlich hierfür sind unter anderem drei Vermietungen über 2.000 m² Fläche, darunter auch der Top-Abschluss des Halbjahres mit einer Umsatzgröße von 8.200 m² der öffentlichen Verwaltung. Neben der Büromarktzone Leipzig Nordost erzielt auch die Büromarktzone City mit einem Flächenumsatz von 11.600 m² einen zweistelligen Wert.

➤ AUSGEWOGENE BRANCHEN VERTEILUNG

Die Analyse der Branchen zeigt eine breite Verteilung. Mit über 22 % erzielen die sonstigen Dienstleistungen Platz eins, gefolgt von der Branche Verwaltungen Industrie. Mit einem Anteil von knapp 17 % und gut 11.600 m² erzielt dieser Sektor das beste Halbjahresresultat der letzten zehn Jahre. Des Weiteren ist die Branche ebenso für zwei der sechs größten Deals des bisherigen Jahres verantwortlich. Ebenfalls mit einem zweistelligen Resultat beteiligen sich die Branchen öffentliche Verwaltung (rund 17 %) und die luK-Technologien (etwa 13%) am Marktgeschehen. Abschließend ist auch das Abschneiden der Handelsunternehmen (9 %) bemerkenswert. Sie erzielen da mit den zweithöchsten Anteil der letzten zehn Jahre.

➤ KONTINUIERLICHER LEERSTANDSABBAU

Der Leerstand auf dem Büromarkt der sächsischen Metropole ist in den vergangenen 12 Monaten um 4 % gesunken und notiert zum Ende des Halbjahres 2022 bei 159.000 m². Von diesen Flächen entsprechen nur noch 25 % der stark nachgefragten modernen Ausstattungsqualität (39.000 m²). Im Zuge dieser Entwicklung bewegt sich auch die Leerstandsquote seitwärts und notiert bei 4,1 %. Die umfangreichsten Leerstände sind in den Nebenlagen, Leipzig West (34.400 m²) und Leipzig Nordost (22.200 m²) sowie im Graphischen Viertel (19.000 m²) lokalisiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.4	Öffentliche Verwaltung	8.200
3.4	Fraunhofer Zentrum IMW	4.000
4.1	Handelsunternehmen	3.200
3.4	Verwaltungen Industrie	2.700
2.1	Öffentliche Verwaltung	2.400
4.2	Verwaltungen Industrie	2.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ REKORDANSTIEG DER BAUAKTIVITÄTEN

Als Reaktion auf die gestiegene Nachfrage nach modernen Büroflächen und die hohe Anmietungstätigkeit auf dem Leipziger Büromarkt hat die Bauaktivität im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugelegt. So sind die Flächen im Bau um 119 % gestiegen und belaufen sich zum ersten Halbjahr auf ein absolutes Spitzenergebnis von 160.000 m². Dennoch ist eine Entspannung auf der Angebotsseite vorerst nicht zu erwarten, da bereits 66 % der Flächen vorvermietet sind und dem Markt somit nur knapp 55.000 m² des aktuellen Bauvolumens zur Verfügung stehen. Besonders hoch sind die Bauaktivitäten in den Büromarktzonen Graphisches Viertel/Prager Straße (30.100 m²) und Leipzig Süd (28.000 m²). Alles in allem summiert sich das verfügbare Flächenangebot auf 214.000 m² und steigt somit um 5 % zum Vorjahr an.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	63.000 m ²	69.000 m ²	↗
Leerstand	166.000 m ²	159.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	73.000 m ²	160.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	38.000 m ²	55.000 m ²	→
Höchstmietpreis	17,00 €/m ²	18,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ STEIGENDE MIETPREISE IN ALLEN LAGEN

Die positive Entwicklung des Leipziger Büromarkts zeichnet sich auch in der Mietpreisentwicklung ab. Während die Spitzenmiete seit Jahresmitte 2021 um 6 % auf 18,00 €/m² gestiegen ist, konnte auch die Durchschnittsmiete um 5 % auf 11,80 €/m² zulegen. Auf Teilmarktebene sind die Spitzenmieten in fast allen Lagen gestiegen. Die größten Anstiege sind hier in den Zonen Ringlage (16,50 €/m²; +10 %) und dem Graphischen Viertel (14,00 €/m²; +12 %) zu beobachten.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Büromarkt präsentiert sich voll auf der Höhe. Auf der Basis einer starken lokalen Wirtschaft der Sachsenmetropole und einer ausgeglichenen Nachfrage-Angebots-Relation steuert der Leipziger Büromarkt trotz der gestiegenen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten auf ein gutes zweites Halbjahr zu. Ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz ist wahrscheinlich. Der Leerstandsabbau dürfte sich mit großer Wahrscheinlichkeit fortsetzen und ein weiterer Anstieg der Mieten ist zu erwarten.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		18,00	11.600	10.800	3.400	0	21.700	20.000	30.800	5.000
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	10,80	- 16,50	17.800	36.500	10.000	300	42.200	18.400	54.900	113.000
3 Nebenlagen	8,50	- 14,00	29.100	92.300	22.500	700	63.900	16.600	108.900	217.000
4 Peripherie	8,00	- 8,40	10.500	19.400	3.100	0	32.200	0	19.400	27.000
Total			69.000	159.000	39.000	1.000	160.000	55.000	214.000	362.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

* 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: 30.06.2022

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