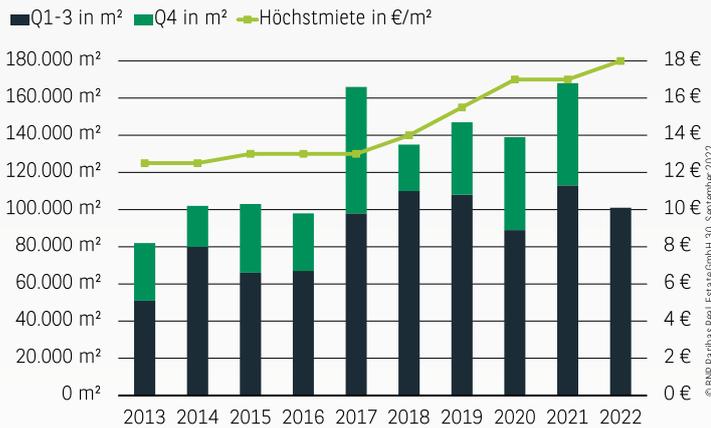




At a Glance **Q3 2022**

BÜROMARKT LEIPZIG

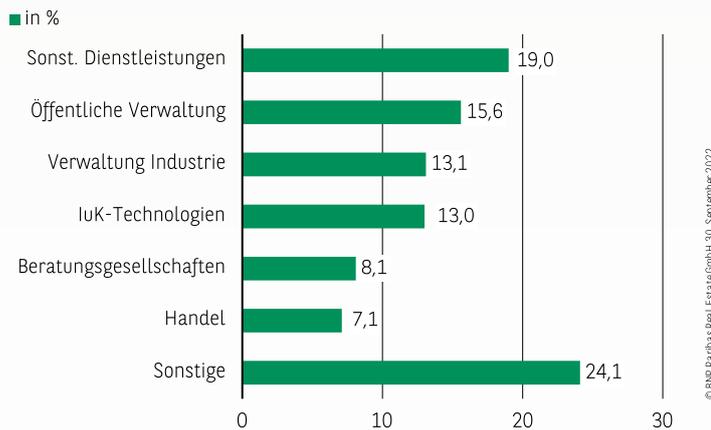
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



FLÄCHENUMSATZ ERNEUT ÜBER DEM DURCHSCHNITT

Die positive Entwicklung auf dem Leipziger Büromarkt hat sich wie auch schon im Vorjahreszeitraum fortgesetzt. Mit einem Flächenumsatz von 101.000 m² wurde der Rekord des letzten Jahres zwar um 11 % verfehlt, der langjährige Durchschnitt aber um gut 15 % übertroffen. Mit einem Umsatz von 32.000 m² zeigte sich das dritte Quartal zwar vergleichsweise verhalten, erzielte aber trotzdem ein Ergebnis im langjährigen Schnitt. Dass das Marktgeschehen im dritten Quartal nicht ganz an das Halbjahresergebnis anknüpfen konnte, liegt vor allem an weniger großen Verträgen. In Q3 gab es am Leipziger Büromarkt nur drei Abschlüsse mit mehr als 2.500 m². Mit einer weiteren Großanmietung der öffentlichen Verwaltung in Q3 über 4.200 m² ist diese nun für die beiden größten Abschlüsse des laufenden Jahres verantwortlich. Die Tatsache, dass auch ohne viele Großabschlüsse der durchschnittliche Flächenumsatz im dritten Quartal erreicht wurde, spricht für die breite Nachfrage in den kleineren Größenklassen am Leipziger Büromarkt.

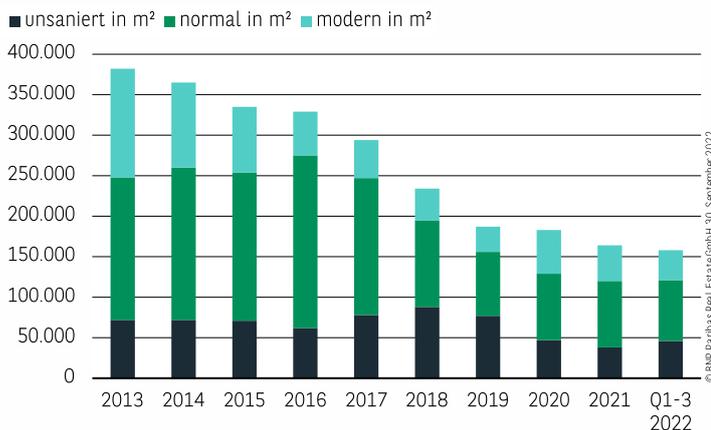
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022



WEITERHIN BREITE NACHFRAGE BASIS

Auch zum Ende des dritten Quartals kann die Messestadt auf eine breite Nachfragebasis bauen. Die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen steht mit einem Anteil am Flächenumsatz von 19 % an erster Stelle der Branchenverteilung. Auf den Plätzen dahinter folgen mit der öffentliche Verwaltung, Verwaltungen von Industrieunternehmen sowie den IuK-Technologien drei Branchengruppen, die mit etwa 13 - 16 % alle drei ähnliche Anteile am Ergebnis aufweisen. Mit ungefähr 8 und 7 % stellen die Beratungsgesellschaften und Handelsunternehmen die kleinsten Nachfragegruppen dar.

Entwicklung des Leerstands



WEITERE RÜCKGÄNGE BEIM LEERSTAND

Der Leerstand am Leipziger Büromarkt ist im dritten Quartal weiter gesunken und liegt aktuell bei 158.000 m². Damit ist er über die letzten 12 Monate insgesamt um 4 % zurückgegangen. Vor allem die stark nachgefragten Büroflächen mit modernem Standard sind mit nur 37.000 sofort verfügbaren Quadratmetern besonders knapp. Aufgrund des anhaltend geringen Angebots liegt die Leerstandsquote in Leipzig weiterhin unter der Fluktuationsreserve von 5 % und notiert aktuell bei 4,1 %. Im bundesweiten Vergleich reiht sich Leipzig mit dieser vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote hinter Berlin, Köln und Hamburg an vierter Stelle ein.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen | m ² |
|-----|------------------------|----------------|
| 3.4 | Öffentliche Verwaltung | 8.200 |
| 3.1 | Öffentliche Verwaltung | 4.200 |
| 3.4 | Fraunhofer Zentrum IMW | 4.000 |
| 3.3 | Lobbyisten | 3.600 |
| 4.1 | Handelsunternehmen | 3.200 |
| 3.4 | Verwaltung Industrie | 2.700 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2022

➤ STEIGENDE BAUAKTIVITÄTEN

Die weiterhin starke Nachfrage und der nach wie vor sinkende Leerstand haben im Vergleich zum Vorjahr zu einem deutlichen Anstieg der Bauaktivitäten geführt. Aktuell befinden sich rund 200.000 m² Bürofläche im Bau, was einer Erhöhung um 117 % in den letzten 12 Monaten entspricht. Trotz einer sehr hohen Vermietungsquote von 60 % stehen noch einige Neubauflächen dem Vermietungsmarkt zur Verfügung. Auch der Anstieg der projektierten Flächen von knapp 20 % zum Q3 2021 unterstreicht das nachhaltige Vertrauen der Projektentwickler in die zukünftige Entwicklung der Messestadt.

➤ BÜROMIETEN STEIGEN WEITER AN

Durch das weiterhin geringe Angebot und die breit gefächerte Nachfrage konnte in Leipzig in den vergangenen 12 Monaten ein weiterer Anstieg der Büromieten beobachtet werden. Die Spitzenmiete konnte im Vorjahresvergleich um etwa 6 % zulegen und liegt somit am Ende des dritten Quartals bei 18 €/m². Auch die realisierte Durchschnittsmiete ist um gut 6 % gestiegen und notiert aktuell bei 11,90 €/m².

Trend wichtiger Marktindikatoren

| | Q1-3 2021 | Q1-3 2022 | Trend Restjahr |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Flächenumsatz | 113.000 m ² | 101.000 m ² | ↗ |
| Leerstand | 164.000 m ² | 158.000 m ² | ↘ |
| Flächen im Bau (gesamt) | 92.000 m ² | 200.000 m ² | ↘ |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 35.000 m ² | 81.000 m ² | ➔ |
| Höchstmietpreis | 17,00 €/m ² | 18,00 €/m ² | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 2022

➤ PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Büromarkt hat nach den ersten drei Quartalen ein gutes Ergebnis vorzuweisen. Auch wenn Q3 nicht ganz so stark war wie das erste Halbjahr, ist im letzten Drittel ein erneutes Anziehen der Flächenumsätze nicht auszuschließen. Durch die steigenden Bauaktivitäten kommen wieder mehr neue Flächen an den Markt, welche die breite Nachfragebasis besser bedienen können. Vor diesem Hintergrund ist aus heutiger Sicht auch von weiter leicht sinkenden Leerständen auszugehen.

Kennzahlen Q1-3 2022

| | Höchstmiete* (€/m ²) | | Flächenumsatz (m ²) | Leerstand (m ²) | | | Flächen im Bau (m ²) | | Flächenangebot (m ²) | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|
| | von | bis | Q1-3 2022 | 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 | | 18,00 | 16.800 | 7.900 | 1.400 | 0 | 23.200 | 21.400 | 29.300 | 5.000 |
| 2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich | 10,80 - | 16,50 | 25.500 | 33.400 | 8.400 | 300 | 50.800 | 30.400 | 63.800 | 115.600 |
| 3 Nebenlagen | 8,50 - | 14,00 | 44.000 | 97.600 | 24.700 | 700 | 80.000 | 22.500 | 120.100 | 286.200 |
| 4 Peripherie | 8,50 - | 8,80 | 14.700 | 19.100 | 2.500 | 0 | 46.000 | 6.700 | 25.800 | 20.200 |
| Total | | | 101.000 | 158.000 | 37.000 | 1.000 | 200.000 | 81.000 | 239.000 | 427.000 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH 30. September 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: 30.09.2022

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