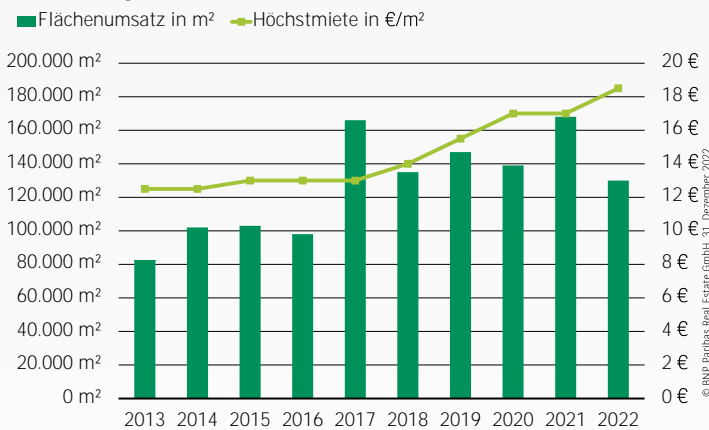




At a Glance **Q4 2022**

# BÜROMARKT LEIPZIG

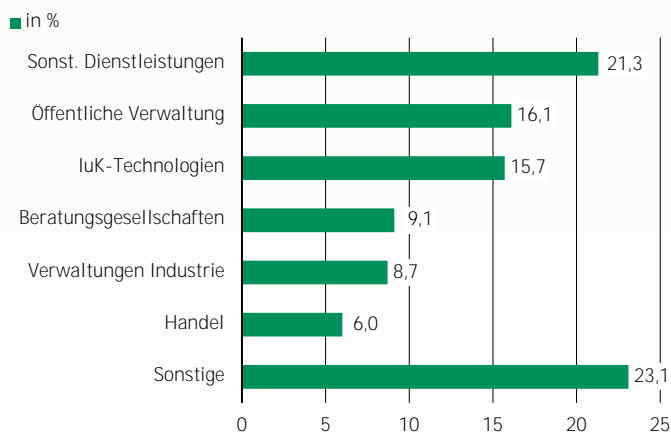
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## FLÄCHENUMSATZ LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Der Leipziger Büromarkt erzielte im Jahr 2022 einen Flächenumsatz von 130.000 m<sup>2</sup> und damit ein im langfristigen Vergleich leicht überdurchschnittliches Ergebnis (+2,4%). Während im Vorjahr noch eine außergewöhnliche Häufung von großflächigen Abschlüssen für einen neuen Umsatzrekord sorgte, wurde 2022 im Segment ab 5.000 m<sup>2</sup> lediglich ein Vertrag verzeichnet. Dies ist als wesentliche Ursache für das um knapp 23% niedrigere Ergebnis anzusehen. Auffällig ist demgegenüber das starke Abschneiden der Größenklasse zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup>, in der mit fast 44.000 m<sup>2</sup> ein neuer Spitzenwert registriert wurde. Insgesamt ist es bemerkenswert, dass trotz weitgehend fehlender Großabschlüsse ein über dem Durchschnitt liegendes Resultat erzielt wurde. Dies unterstreicht die breite Nachfragebasis in den kleineren und mittleren Flächensegmenten.

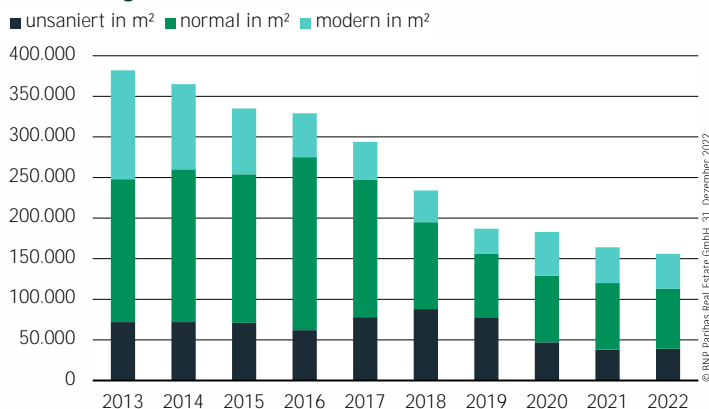
## Flächenumsatz nach Branchen 2022



## GUT AUFGESTELLTE NACHFRAGE

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen liegen die sonstigen Dienstleistungen, die von einer Vielzahl an vor allem kleineren Abschlüssen und ganz unterschiedlichen Unternehmen gespeist werden, mit gut 21% in Führung. Das gute Abschneiden der auf dem zweiten Platz liegenden öffentlichen Verwaltung (16%) ist dagegen im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sie für die drei größten Verträge des Jahres verantwortlich zeichnen. Dicht dahinter folgen die Informations- und Kommunikationstechnologien mit knapp 16%. Damit zeigt sich ein gewohntes Bild für den Leipziger Markt: Die drei erstplatzierten Branchen belegen auch in der langjährigen Betrachtung das Podest. Darüber hinaus entfallen jeweils rund 9% auf Beratungsgesellschaften und Verwaltungen von Industrieunternehmen.

## Entwicklung des Leerstands



## LEERSTAND WEITER REDUZIERT

Der kontinuierliche Abbau des Leerstands hat sich 2022 fortgesetzt. Zum Jahresende waren insgesamt 156.000 m<sup>2</sup> kurzfristig verfügbar und damit rund 5% weniger als im Vorjahr. Das Niveau der modern ausgestatteten Flächen hat sich dagegen kaum verändert. Mit 43.000 m<sup>2</sup> entsprechen fast 28% des Gesamtvolumens dieser vom Markt am stärksten nachgefragten Kategorie. Gerade in den zentralen Lagen der City sowie des Cityrands/des City-Entlastungsbereichs besteht häufig ein nicht marktadäquates Angebot an modernen Leerstandsflächen. Lediglich in der Büromarktzone Graphisches Viertel/Prager Straße stehen etwas mehr moderne Flächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ist auf 4% gesunken.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.4	Öffentliche Verwaltung	8.200
2.1	Öffentliche Verwaltung	4.800
3.1	Öffentliche Verwaltung	4.200
3.4	Fraunhofer Zentrum IMW	4.000
3.3	Lobbyisten	3.600
4.1	Handelsunternehmen	3.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**➤ FLÄCHEN IM BAU SPÜRBAR ANGEZOGEN**

Durch den nach wie vor sinkenden Leerstand bei gleichzeitig sehr guter Nachfrage ist die Bautätigkeit bereits 2021 deutlich angestiegen. Im Jahr 2022 setzte sich diese Entwicklung fort und erreichte im dritten Quartal mit 200.000 m<sup>2</sup> ihren Höhepunkt. Durch Baufertigstellungen reduzierte sich dieser Umfang wieder und belief sich zum Ende des Jahres auf 165.000 m<sup>2</sup>. Dem Markt stehen davon derzeit noch 65.000 m<sup>2</sup> (39 %) zur Verfügung. Ein Großteil dieser Flächen wird dabei in den stark nachgefragten Teilmärkten Graphisches Viertel/Prager Straße (26.400 m<sup>2</sup>) sowie City (21.400 m<sup>2</sup>) gebaut. Das gestiegene Volumen der projektierten Flächen verdeutlicht darüber hinaus das Potenzial und anhaltende Vertrauen der Projektentwickler in den Markt.

**➤ MIETEN STEIGEN WEITER**

Vor allem durch das begrenzte Angebot an modern ausgestatteten Flächen hat das Mietpreinsniveau weiter angezogen. Während die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts um 5 % auf 11,90 €/m<sup>2</sup> zugelegt hat, ist die Spitzenmiete um knapp 9 % auf 18,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die höchsten Mieten werden nach wie vor für Premiumflächen in der City erzielt.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Insgesamt ist weiterhin von einer stabilen Entwicklung des Leipziger Markts auszugehen. Das Volumen der Flächen im Bau und auch die davon noch verfügbaren Flächen werden sich im Jahresverlauf voraussichtlich wieder reduzieren. Für die leer stehenden Bestandsflächen ist dagegen mit einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau zu rechnen. Der insgesamt regen Nachfrage steht damit ein etwas verbessertes Angebot gegenüber, sodass mindestens wieder ein Flächenumsatz im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts erreicht werden sollte. Ein weiteres Anziehen der Spitzenmiete ist durchaus realistisch.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	168.000 m <sup>2</sup>	130.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	164.000 m <sup>2</sup>	156.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	107.000 m <sup>2</sup>	165.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	39.000 m <sup>2</sup>	65.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	17,00 €/m <sup>2</sup>	18,50 €/m <sup>2</sup>	➔

**Kennzahlen 2022**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	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		18,50	19.700	8.900	3.000	0	23.200	21.400	30.300	8.000
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	10,80	- 17,50	37.000	33.200	11.500	800	51.000	26.400	59.600	117.300
3 Nebenlagen	9,00	- 15,00	55.600	95.200	25.100	200	52.900	10.500	105.700	296.000
4 Peripherie		9,00	17.700	18.700	3.400	0	37.900	6.700	25.400	23.700
Total			130.000	156.000	43.000	1.000	165.000	65.000	221.000	445.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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