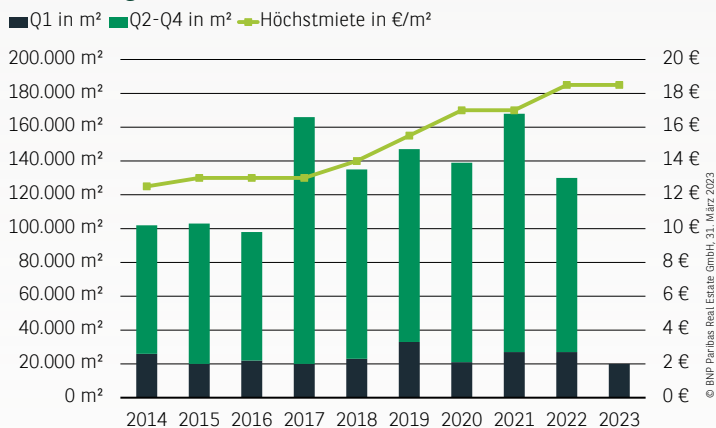




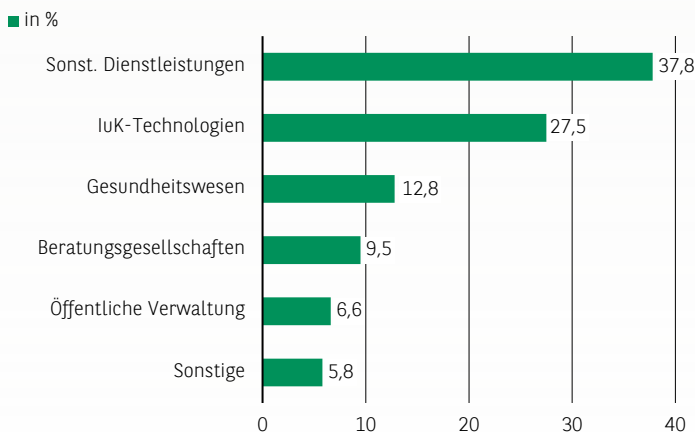
At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT LEIPZIG

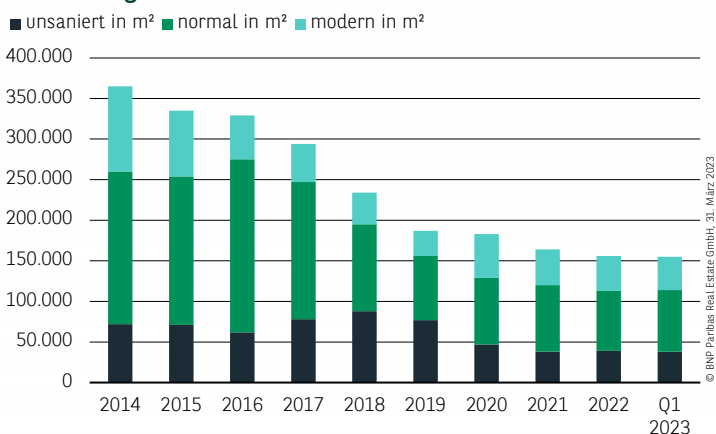
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



Entwicklung des Leerstands



20.000 M²-MARKE ERREICHT, ETWAS UNTER DEM SCHNITT

Der Leipziger Büromarkt blickt insbesondere vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten konjunkturellen Rahmenbedingungen auf einen zufriedenstellenden Jahresauftakt im ersten Quartal zurück. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 20.000 m² ordnet sich das Resultat genau wie im Vorjahr (27.000 m²) und im langjährigen Durchschnitt (24.000 m²) nach den ersten drei Monaten wieder einmal in der Größenordnung zwischen 20.000 und 30.000 m² ein. Bezogen auf die Größenklassen haben sich zum Jahresbeginn die Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m² bisher als wichtigste Stützen des Gesamtvolumens herauskristallisiert, die mit fast 39 % am Ergebnis beteiligt waren. Bei der Verteilung des Umsatzes über das Marktgebiet traten erneut vor allem die Cityrand- (10.900 m²) und Nebenlagen (5.000 m²) in Erscheinung, die zusammengekommen für knapp 80 % des Vermietungsgeschehens verantwortlich zeichnen. In der City (2.100 m²) konnten im laufenden Jahr bislang dagegen ausschließlich vereinzelte kleinflächige Vermietungen registriert werden.

SPITZENDUO AUS SONSTIGEN DIENSTLEISTUNGEN UND IUK

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen liegen die sonstigen Dienstleistungen, die einige der größeren Verträge auf sich vereinen konnten, mit knapp 38 % in Führung. Einen wesentlichen Umsatzanteil machten zudem aber auch IuK-Technologien aus, die weitere fast 28 % beisteuerten. Somit generierten diese beiden Top-Branchen im ersten Quartal rund zwei Drittel des Gesamtergebnisses und machten zusammen das Gros des Marktgeschehens aus. Bei den IuK-Technologien ist hierbei u. a. die Erweiterung der Appsfactory über 1.700 m² im Bürokomplex Stadtfenster als einer der größten Abschlüsse in den ersten drei Monaten zu nennen. Abseits der beiden führenden Branchen gehören insbesondere das Gesundheitswesen (knapp 13 %), Beratungsgesellschaften (fast 10 %) und die öffentliche Verwaltung (etwa 7 %) zu den aktivsten Nachfragergruppen seit Jahresbeginn.

LEERSTAND IM VORJAHRESVERGLEICH WEITER REDUZIERT

Der kontinuierliche Abbau des Leerstands hat sich in den vergangenen 12 Monaten fortgesetzt. So waren zum Ende des ersten Quartals insgesamt 155.000 m² kurzfristig verfügbar und damit rund 4 % weniger als im Vorjahr. Das Niveau der modern ausgestatteten Flächen hat sich dagegen kaum verändert. Mit 41.000 m² entsprechen fast 27 % des Gesamtvolumens dieser vom Markt am stärksten nachgefragten Kategorie. Hierbei stehen in den Büromarktzonen Graphisches Viertel/Prager Straße und Leipzig Nordost im größten Umfang moderne Flächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ist auf 4 % gesunken.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.5	Sonstige Dienstleistungen	2.300
2.1	Appsfactory	1.700
2.5	IuK-Technologien	1.400
3.4	Sonstige Dienstleistungen	1.300
2.5	Gesundheitswesen	1.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	27.000 m²	20.000 m²	↗
Leerstand	162.000 m²	155.000 m²	→
Flächen im Bau (gesamt)	145.000 m²	182.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	44.000 m²	82.000 m²	↗
Höchstmietpreis	17,00 €/m²	18,50 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

BAUTÄTIGKEIT STEIGT LEICHT, GROSSTEIL IST VORVERMIETET

Durch den nach wie vor sehr niedrigen Leerstand bei insgesamt hoher Nachfrage hat die Bautätigkeit bereits seit 2021 angezogen. Im ersten Quartal hat sich dieser Trend fortgesetzt, wodurch das Bauvolumen mit aktuell 182.000 m² knapp 26 % höher ausfällt als noch 12 Monate zuvor. Dem Markt stehen davon derzeit noch 82.000 m² (anteilig 45 %) zur Verfügung. Im weiteren Jahresverlauf 2023 dürfte sich das Bauvolumen jedoch rückläufig entwickeln, da mehr Flächen fertiggestellt als neue Projekte angestoßen werden. Insgesamt unterstreicht die hohe Bauaktivität über die letzten Jahre das große Vertrauen in die Langzeitperspektiven des Markts allerdings in eindrucksvoller Weise.

MIETEN ZUM VORJAHR GESTIEGEN, IN Q1 JEDOCH KONSTANT

Vor allem durch das begrenzte Angebot an modern ausgestatteten Flächen hat das Mietpreinsniveau weiter angezogen. Während die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um 7 % auf 11,90 €/m² zugelegt hat, ist die Spitzenmiete um knapp 9 % auf 18,50 €/m² gestiegen. Die höchsten Mieten werden weiterhin für Premiumflächen in der City erzielt. Zum Jahresbeginn waren bisher jedoch noch keine weiteren Mietpreisanstiege zu beobachten, weder in der Spitze noch im Durchschnitt.

PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Büromarkt konnte im ersten Quartal zwar ein moderates Ergebnis erzielen, insgesamt ist die herausfordernde wirtschaftliche Gesamtgemengelage genau wie an anderen Top-Bürostandorten jedoch auch an der Messestadt nicht spurlos vorbeigegangen. Als positives Signal ist allerdings die hohe Bauaktivität zu werten, die für die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Leipzig spricht und das knappe Angebot an modernen Büroflächen deutlich ausweitet. Demnach ist aus heutiger Sicht spätestens im zweiten Halbjahr von einer spürbaren Marktbelebung auszugehen.

Kennzahlen Q1 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 City		18,50	2.100	9.300	2.800	0	23.400	21.400	30.700	10.400
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	11,00 -	17,50	10.900	31.500	8.100	800	50.900	26.400	57.900	137.800
3 Nebenlagen	9,00 -	15,00	5.000	96.400	27.500	200	69.300	27.500	123.900	307.200
4 Peripherie		9,00	2.000	17.800	2.600	0	38.400	6.700	24.500	33.600
Total			20.000	155.000	41.000	1.000	182.000	82.000	237.000	489.000

* 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: 31.03.2023

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