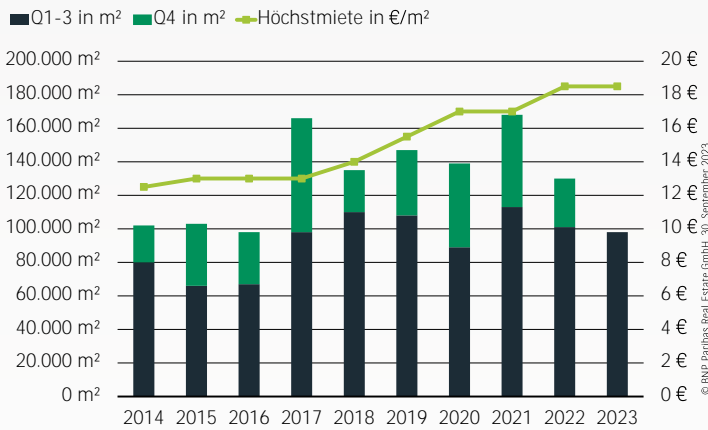




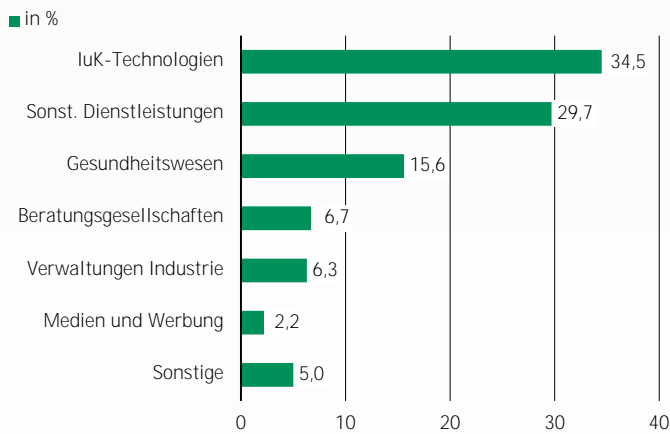
At a Glance Q3 2023

BÜROMARKT LEIPZIG

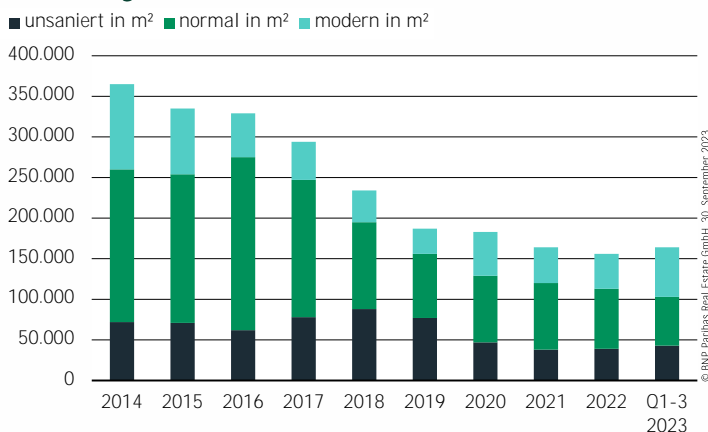
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



Entwicklung des Leerstands



LEIPZIGER BÜROMARKT TROTZT SCHWIERIGEM UMFELD

Im Gegensatz zu fast allen anderen deutschen Standorten trotz der Leipziger Büromarkt dem schwierigen konjunkturellen Umfeld. In den ersten drei Quartalen fährt er mit 98.000 m² Flächenumsatz erneut ein sehr gutes Ergebnis ein, das lediglich 3 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert liegt. Gleichzeitig wurde der zehnjährige Durchschnittsumsatz sogar um 5 % übertroffen. Im Schnitt der großen Bürostandorte liegt das Ergebnis demgegenüber 32 % niedriger als 2022. Damit hat sich erneut bestätigt, wie stabil der Nachfragesockel in der Messestadt mittlerweile ist und vor allem, dass der wirtschaftliche Aufschwung und Strukturwandel unverändert anhält. Beigetragen zum sehr guten Resultat hat nicht zuletzt ein großvolumiger Eigennutzer-Abschluss eines IT-Unternehmens mit 18.500 m². Verträge jenseits der 10.000-m²-Marke waren in der Vergangenheit eine Seltenheit. Dass im aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld ein solcher Abschluss getätigt wurde, spricht ebenfalls für die nachhaltige Attraktivität Leipzigs für innovative Büronutzer. Umfangreich am Gesamtumsatz beteiligt waren vor allem die Ringlage (22.500 m²), die Lage Graphisches Viertel/Prager Straße (13.800 m²) sowie die Büromarktzone Leipzig-West (14.500 m²).

IUK-TECHNOLOGIEN AN DER SPITZE

Aufgrund des Großabschlusses über 18.500 m² haben sich im laufenden Jahr IuK-Unternehmen mit knapp 35 % Umsatzanteil an die Spitze der Branchenverteilung gesetzt. Auf dem zweiten Platz folgt die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen mit fast 30 %, die traditionell sehr stark in Leipzig vertreten ist, da sich der Großteil des Marktgeschehens üblicherweise im heterogen strukturierten kleinteiligen Flächensegment abspielt. Vervollständigt wird das Podium vom Gesundheitswesen, das mit knapp 16 % seine gewohnt starke Position erneut bestätigt. Größere Anteile gehen außerdem an Beratungsgesellschaften (knapp 7 %) und die Verwaltungen von Produktionsunternehmen (gut 6 %).

LEERSTAND WEITER AUF MODERATEM NIVEAU

Der Leerstand hat sich im Vorjahresvergleich nur leicht um knapp 4 % auf jetzt 164.000 m² erhöht. Anders stellt sich die Situation im Teilsegment der modernen Leerstände dar. Diese haben aufgrund einiger ausgelaufener Großverträge um rund 65 % auf 61.000 m² zu genommen. Unter Marktgesichtspunkten ist diese Ausweitung des modernen Angebots zu begrüßen, da weiterhin nur 37 % des Gesamtleerstands der modernen Kategorie zuzurechnen sind. Insgesamt ist weiterhin von einer ausgeglichenen Angebots-/Nachfrage-Relation auszugehen, was auch durch die unverändert moderate Leerstandsquote von nur 4,2 % unterstrichen wird.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen | m ² |
|-----|---------------------------|----------------|
| 2.1 | IuK-Technologien | 18.500 |
| 3.5 | RB Leipzig | 7.000 |
| 3.1 | HealthCare Innovations | 4.200 |
| 3.4 | Sonstige Dienstleistungen | 3.400 |
| 2.5 | Sonstige Dienstleistungen | 2.300 |
| 4.2 | IuK-Technologien | 2.100 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

FLÄCHEN IM BAU SPÜRBAR RÜCKLÄUFIG

Nachdem die Bautätigkeit seit ca. zwei Jahren deutlich angezogen hatte, ist sie in den letzten zwölf Monaten wieder spürbar gesunken – und zwar um 35 % auf aktuell 130.000 m². Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon noch 84.000 m² (+4 %) zur Verfügung. Dies entspricht knapp zwei Drittel des aktuellen Bauvolumens. Positiv zu werten ist, dass fast 70 % der noch verfügbaren Flächen in den besonders präferierten Büromarktzonen City sowie Graphisches Viertel/Prager Straße entstehen. Die Angebotsausweitung erfolgt demzufolge in erster Linie in den von den Nutzern bevorzugten hochwertigen innerstädtischen Lagen.

AKTUELL EHER SEITWÄRTSBEWEGUNG BEI DEN MIETEN

Nachdem die Mieten in den vergangenen Jahren stark zugelegt haben, ist aktuell eher eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Zwar hat sich die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich noch einmal um knapp 3 % erhöht, in den letzten Monaten zeigte sie sich aber stabil. Auch die Durchschnittsmiete liegt, nachdem sie seit Q3 2022 um etwa 1 % angezogen hat, aktuell auf unverändertem Niveau.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

| | Q1-3 2022 | Q1-3 2023 | Trend Restjahr |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Flächenumsatz | 101.000 m ² | 98.000 m ² | ↗ |
| Leerstand | 158.000 m ² | 164.000 m ² | → |
| Flächen im Bau (gesamt) | 200.000 m ² | 130.000 m ² | ↘ |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 81.000 m ² | 84.000 m ² | → |
| Höchstmietpreis | 18,00 €/m ² | 18,50 €/m ² | → |

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund vorliegender Gesuche ist davon auszugehen, dass auch im Schlussquartal des laufenden Jahres eine lebhaftere Nachfrage zu erwarten ist. Der für das Gesamtjahr absehbare Flächenumsatz dürfte sich demzufolge mit rund 130.000 m² in etwa auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts bewegen, womit Leipzig spürbar besser abschneiden wird als die Mehrzahl der großen deutschen Bürostandorte. Der Leerstand dürfte im Zusammenhang mit Baufertigstellungen noch etwas zulegen, wohingegen sich die Bautätigkeit weiter rückläufig entwickeln wird. Bei den Mietpreisen zeichnet sich bis Jahresende eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau ab.

Kennzahlen Q1-3 2023

| | Höchstmiete* (€/m ²) | | Flächenumsatz (m ²) | Leerstand (m ²) | | | Flächen im Bau (m ²) | | Flächenangebot (m ²) | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------|
| | von | bis | Q1-3 2023 | 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 | 6.800 | 9.000 | 2.200 | 0 | 30.400 | 28.600 | 37.600 | 4.500 |
| 2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich | 11,00 - | 17,50 | 41.200 | 54.200 | 27.700 | 800 | 41.700 | 29.700 | 83.900 | 139.700 |
| 3 Nebenlagen | 9,50 - | 15,00 | 39.500 | 90.400 | 28.000 | 0 | 50.900 | 20.700 | 111.100 | 383.700 |
| 4 Peripherie | | 9,00 | 10.500 | 10.400 | 3.100 | 0 | 7.000 | 5.000 | 15.400 | 6.100 |
| Total | | | 98.000 | 164.000 | 61.000 | 800 | 130.000 | 84.000 | 248.000 | 534.000 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

* 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: 30.09.2023

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