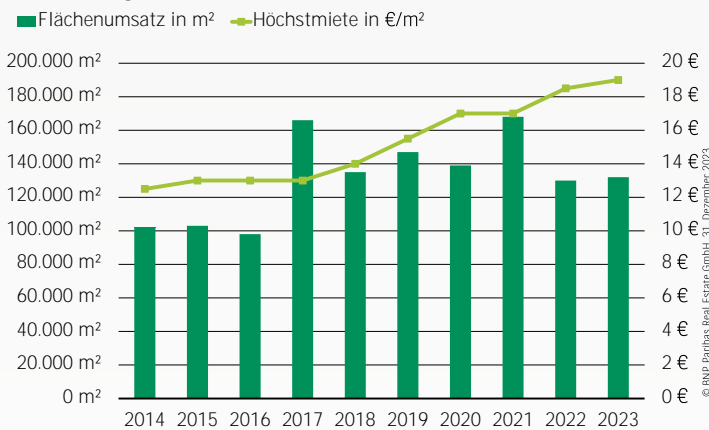




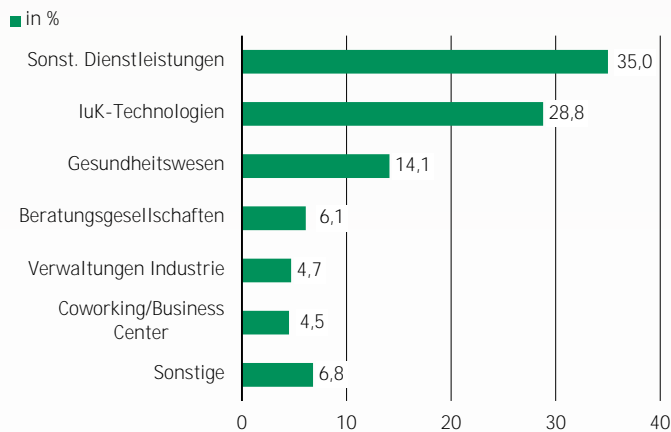
At a Glance **Q4 2023**

# BÜROMARKT LEIPZIG

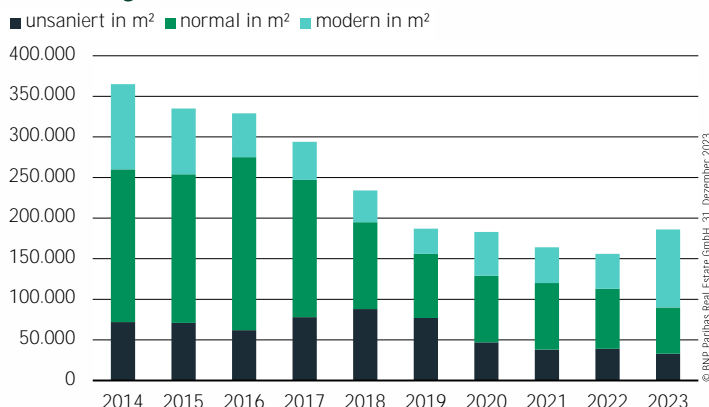
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 2023



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ KONSTANTE ENTWICKLUNG IN SCHWIERIGEM MARKTUMFELD

Der Leipziger Büromarkt konnte der herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtgemengelage im Jahr 2023 trotzen und blickt auf eine gute Vermietungsdynamik in den letzten 12 Monaten zurück. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 132.000 m<sup>2</sup> wurden sowohl der Vorjahres- als auch der zehnjährige Durchschnittswert (beide im Bereich der 130.000-m<sup>2</sup>-Marke) egalisiert. Die Umsatzanteile von gut 47 % in der ersten und rund 53 % in der zweiten Jahreshälfte unterstreichen zudem die stabile Nachfragesituation, die nicht nur im langjährigen Vergleich, sondern auch für den Jahresverlauf zu konstatieren ist. Zu den größten Abschlüssen mit mindestens 5.000 m<sup>2</sup> gehörten neben den Eigenutzer-Deals eines IT-Unternehmens (18.000 m<sup>2</sup>, Ringlage) und von RB Leipzig (7.000 m<sup>2</sup>, Leipzig-West) die Vermietung an SENEK (6.000 m<sup>2</sup>, Leipzig-West) im vierten Quartal. Nicht zuletzt diese Großabschlüsse haben dazu beigetragen, dass die Büromarktzone Ringlage (23.300 m<sup>2</sup>) und Leipzig-West (20.300 m<sup>2</sup>) mit den höchsten Umsatzbeiträgen am Gesamtergebnis beteiligt waren.

### ➤ ZWEI BRANCHEN GENERIEREN DAS GROS DES UMSATZES

Mit den sonstigen Dienstleistungen und den IuK-Technologien haben sich im Jahr 2023 zwei Branchen im Ranking abgesetzt, die zusammengenommen auf fast 64 % des Gesamtergebnisses kommen. Bei den sonstigen Dienstleistungen zeichnen gleich mehrere Deals in den Nebenlagen mit über 2.000 m<sup>2</sup> dafür verantwortlich, dass dieser Sektor mit gut 35 % den höchsten Anteil beisteuert. Die IuK-Branche, die insgesamt mit knapp 29 % repräsentiert ist, kann dagegen vor allem vom Großabschluss des vorgenannten IT-Eigenutzers im Projekt Löwitz Quartier westlich des Leipziger Hauptbahnhofs profitieren. Auf einen zweitstelligen Ergebnisbeitrag kommt außerdem noch das Gesundheitswesen, das mit weiteren gut 14 % beteiligt ist.

### ➤ PROJEKTFERTIGSTELLUNG WIRKT SICH AUF LEERSTAND AUS

Der Leerstand hat sich im Vorjahresvergleich um gut 19 % auf rund 186.000 m<sup>2</sup> erhöht, was in erster Linie auf die Fertigstellung des NEO im ehemaligen Karstadt-Warenhaus in den Leipziger Citylagen im vierten Quartal zurückzuführen ist. Demnach verwundert es auch nicht, dass der Anstieg des Leerstands vor allem im Segment der modernen Flächen zu verorten ist, deren Volumen um gut 123 % auf rund 96.000 m<sup>2</sup> angezogen hat. Nichtsdestotrotz ist das Leerstandsvolumen der modernen Flächen im Verhältnis zum Flächenumsatz weiterhin als niedrig einzustufen, und auch die Leerstandsquote über alle Ausstattungsqualitäten und Teilmärkte ordnet sich mit 4,7 % weiterhin unter der 5%-Marke ein.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	IuK-Technologie	18.500
3.5	RB Leipzig	7.000
3.5	SENEC	6.000
3.1	HealthCare Innovations	4.200
3.2	WISAG Facility Service Holding	4.200
3.4	Energiedienstleister	3.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**➤ ABSCHLUSS BEI GROSSPROJEKTEN, PIPELINE WIRD KLEINER**

Das Zusammenspiel aus fertiggestellten Projekten und nur vereinzelten neunitiierten Entwicklungen hat sich auf das Bauvolumen in Leipzig ausgewirkt: So befinden sich mit insgesamt 126.000 m² aktuell fast 24 % weniger Flächen im Bau als noch 12 Monate zuvor. Hiervon stehen dem Markt rund 61.000 m², sprich etwas weniger als die Hälfte der neu entstehenden Büroflächen, noch zur Verfügung. Am höchsten ist die Bauaktivität derzeit in den umsatzstarken Büromarktzonen Graphisches Viertel/Prager Straße (39.400 m²), Leipzig-West (22.300 m²) und Leipzig-Süd/Karl-Liebnecht-Straße (21.100 m²).

**➤ AKTUELL EHER SEITWÄRTSBEWEGUNG BEI DEN MIETEN**

Nachdem die Mieten in den vergangenen Jahren stark zulegen konnten, hat sich die dynamische Entwicklung im Jahr 2023 etwas verlangsamt. Nichtsdestotrotz ist die Spitzenmiete in der zweiten Jahreshälfte noch einmal leicht um knapp 3 % auf 19,00 €/m² gestiegen. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete, die erneut leicht angezogen hat und aktuell bei 12,10 €/m² liegt.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	130.000 m²	132.000 m²	➔
Leerstand	156.000 m²	186.000 m²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	165.000 m²	126.000 m²	➡
Flächen im Bau (verfügbar)	65.000 m²	61.000 m²	➔
Höchstmietpreis	18,50 €/m²	19,00 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Leipziger Büromarkt blickt auf eine erfreuliche Vermietungsdynamik im Jahr 2023 zurück und kann mit einem insgesamt guten Marktsentiment in die kommenden 12 Monate starten. Auf der Angebotsseite ist insbesondere bei den modernen und kürzlich fertiggestellten Flächen nach dem jüngsten Anstieg erneut von einer rückläufigen Entwicklung auszugehen. Dies übt zudem weiteren Druck auf das Mietpreisniveau aus, sodass die Preise noch etwas weiter anziehen und bei einem entsprechenden Angebot die 19-€/m²-Marke durchbrechen dürften. Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen stehen die Vorzeichen nicht schlecht, dass im Jahr 2024 wieder ein Flächenumsatz im Bereich des langjährigen Durchschnitts erreicht werden könnte.

**Kennzahlen 2023**

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	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		19,00	18.400	31.100	25.700	22.000	9.100	7.300	38.400	6.500
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	11,00 - 17,50		47.100	58.400	39.300	1.000	42.900	30.500	88.900	143.300
3 Nebenlagen	9,50 - 15,00		55.400	89.600	30.800	0	67.100	18.500	108.100	376.600
4 Peripherie	9,00		11.100	6.900	200	0	6.900	4.700	11.600	15.600
Total			132.000	186.000	96.000	23.000	126.000	61.000	247.000	542.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

\* 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 2023](#)

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: 31.12.2023

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)