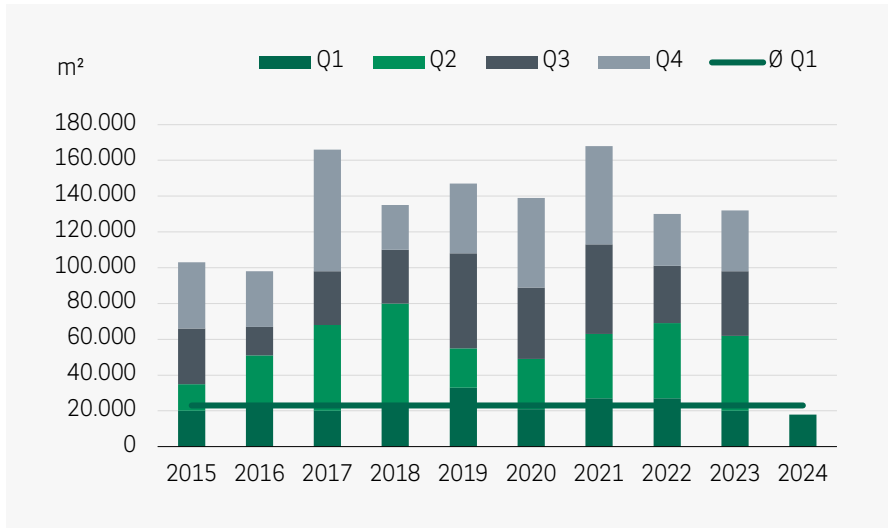


LEIPZIG

REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

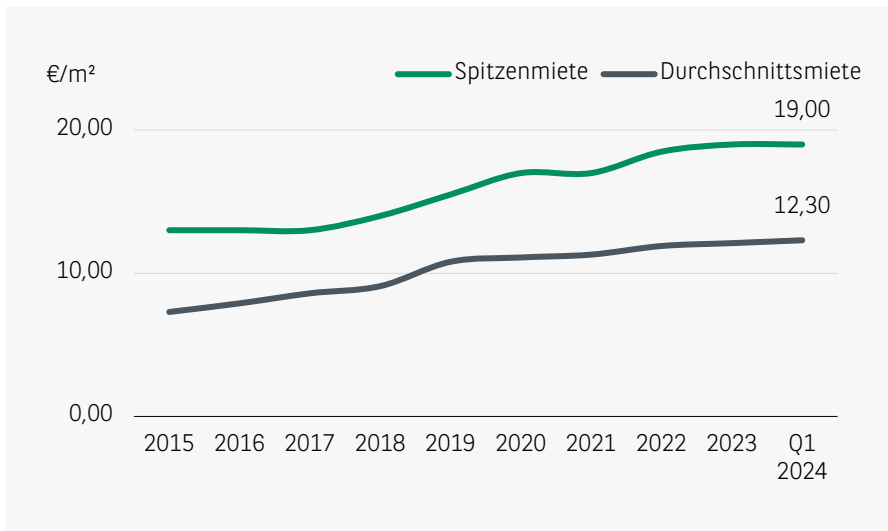
Entwicklung des Flächenumsatzes



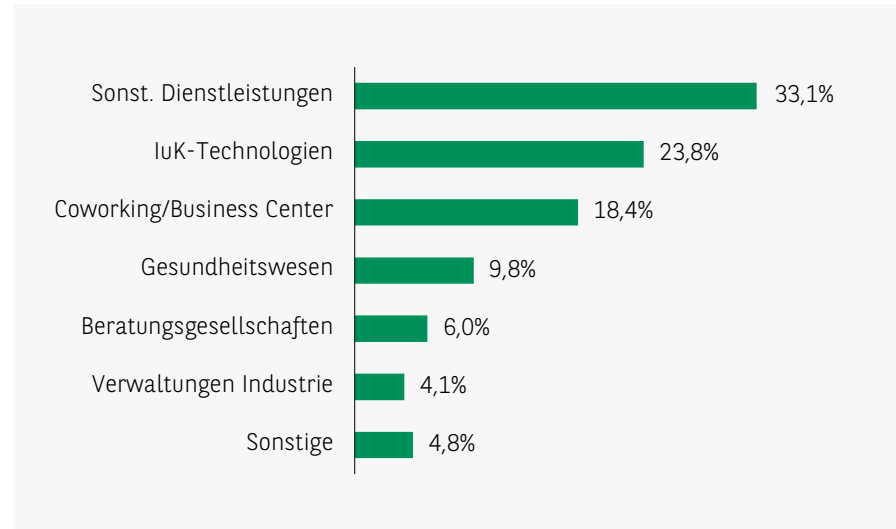
UMSATZ LEICHT UNTER VORJAHRESWERT KAUM GRÖßERE VERMIETUNGEN

- Im ersten Quartal 2024 wurde ein Flächenumsatz von 18.000 m² registriert, womit der entsprechende Vorjahreswert leicht (-10 %) verfehlt wurde. Der Leipziger Büromarkt zeichnet sich im bundesweiten Vergleich seit langem durch eine relativ große Stabilität aus. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie die Tatsache, dass relativ viele kleinteilige Verträge das Marktgeschehen prägen und auf ein solides Fundament stellen. Dieses Strukturmerkmal hat sich zum Jahresanfang erneut bestätigt.
- Insgesamt entfallen rund 87 % des Ergebnisses auf Abschlüsse bis 2.000 m² und damit noch einmal acht Prozentpunkte mehr als im zehnjährigen Durchschnitt. Verträge über 5.000 m² wurden, wie bereits im Vorjahr, noch gar nicht abgeschlossen. Gerade im kleinteiligen und mittelgroßen Segment war demzufolge erneut eine durchaus rege Marktaktivität zu beobachten. Zu den größten Abschlüssen zählen die Anmietungen von SimpliOffice über 2.300 m² und SAE Institute über 1.400 m², beide in der City, sowie von Distart Learn über 1.600 m² am Cityrand.
- Die insgesamt vergleichsweise stabile Marktentwicklung der Messestadt spiegelt sich auch in den Mietpreisen wider. Nachdem die Spitzenmiete in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist, wofür vor allem ein deutlich größeres Angebot an modernen Neubauf Flächen verantwortlich war, hat sie sich im ersten Quartal 2024 stabilisiert und liegt weiterhin bei 19 €/m². Der Aufwärtstrend bei der Durchschnittsmiete hat sich sogar noch fortgesetzt. Sie hat in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres noch einmal um knapp 2 % auf jetzt 12,30 €/m² zugelegt.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



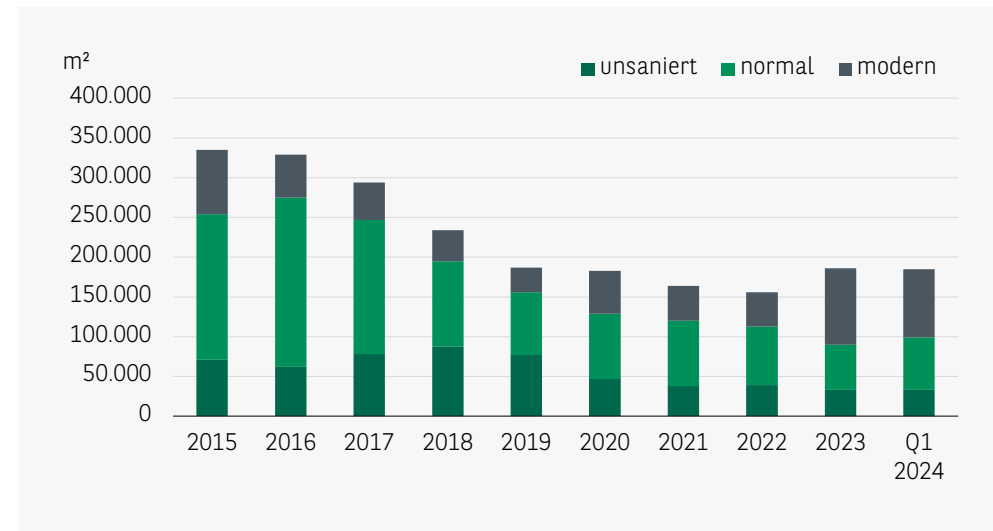
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	SimpliOffice	2.300
2.1	Distart learn	1.600
1.1	SAE-Institute	1.400
2.2	Singular IT	1.100
2.2	SVA	800

LEERSTAND SEIT JAHRESENDE UNVERÄNDERT

- Der Leerstand beläuft sich auf 185.000 m², was im Jahresvergleich einem Anstieg um 19 % entspricht. In den letzten drei Monaten ist er dagegen stabil geblieben. Nur 46 % des Gesamtvolumens (86.000 m²) weisen eine moderne und nachgefragte Qualität auf. In diesem Angebotssegment wurde im ersten Quartal sogar ein Rückgang von 10 % verzeichnet. Die Leerstandsquote liegt unverändert bei 4,7 %.
- Auch die Flächen im Bau haben sich in den vergangenen zwölf Monaten um ein Viertel auf 136.000 m² verringert. Die dem Vermietungsmarkt hiervon noch zur Verfügung stehenden Flächen sind um 13 % auf 71.000 m² zurückgegangen.
- Den höchsten Anteil am Gesamtumsatz generierten IuK-Technologien, die auf knapp 24 % kommen. Auf den weiteren Plätzen folgen Coworking/Business Center mit gut 18 %, das Gesundheitswesen mit fast 10 % und Beratungsgesellschaften mit 6 %.

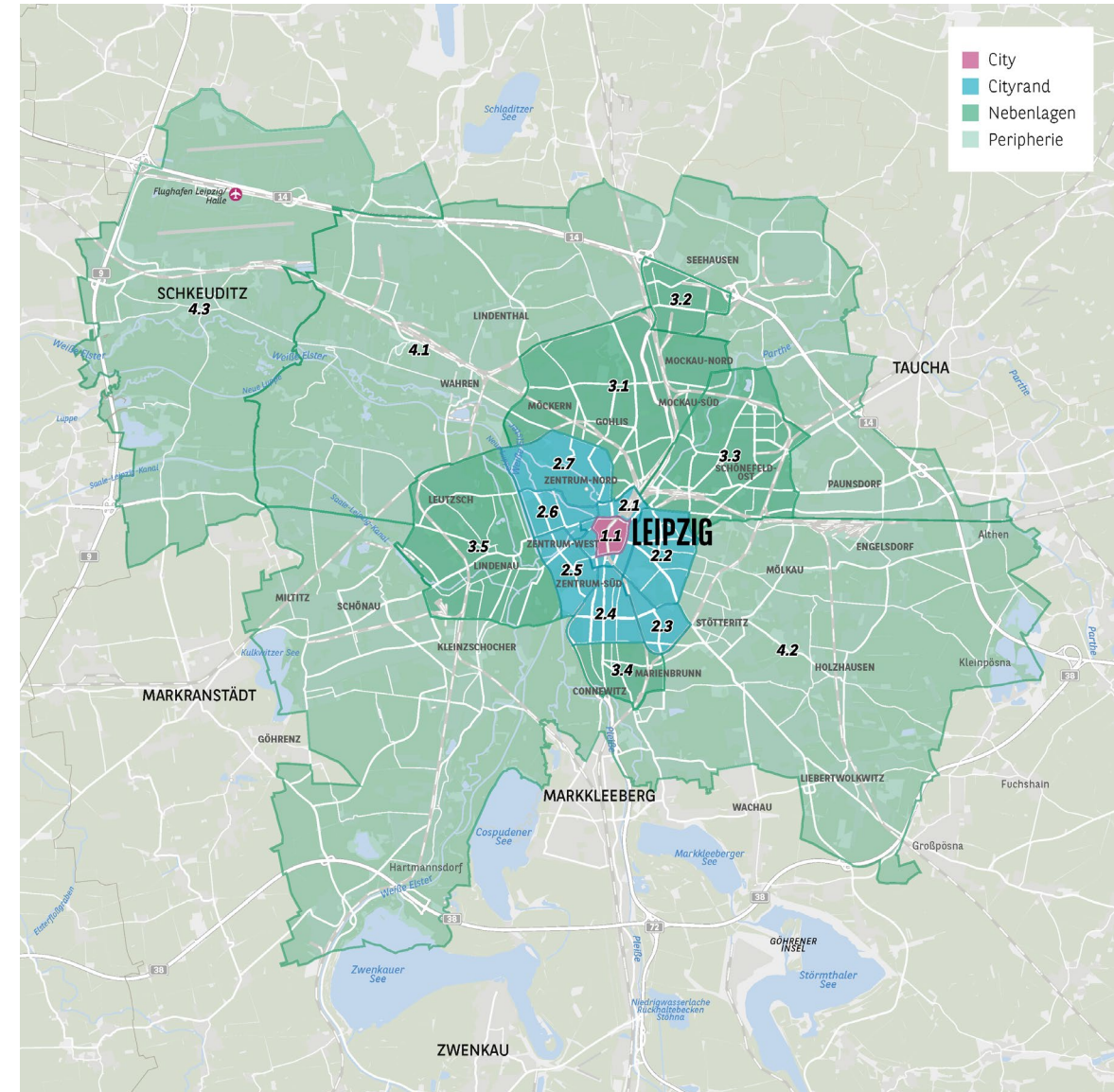
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Büromarkt hat sich in den vergangenen Krisenjahren gut geschlagen und sowohl in der Corona-Zeit als auch im rezessiv geprägten 2023 vergleichsweise stabile Flächenumsätze generiert. Ausschlaggebend hierfür ist, dass Leipzig traditionell deutlich weniger von Großanmietungen abhängig ist als beispielsweise die A-Städte. Die Marktamplituden fallen deshalb spürbar geringer aus. Davon wird die Messestadt auch im laufenden Jahr aller Voraussicht nach profitieren.
- Aus heutiger Sicht dürfte der Flächenumsatz 2024 vermutlich leicht unter dem Vorjahreswert liegen, wobei eine Größenordnung von 120.000 m² eine realistische Orientierungsgröße ist. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass Leipzig bundesweit der einzige Standort war, der 2023 keine drastischen Rückgänge zu verbuchen hatte, wodurch die langfristige Stabilität eindeutig unterstrichen wird.
- Auf der Angebotsseite scheint der Höchststand überschritten zu sein. Bei der Leerstandsentwicklung deutet aus heutiger Sicht alles auf einen weiteren sukzessiven Abbau in den nächsten Quartalen hin, der sich aller Wahrscheinlichkeit nach auf etwa 10-15 % belaufen dürfte. Gleichzeitig sollten sich die Flächen im Bau zumindest im laufenden Jahr noch nicht wieder erhöhen.
- Da vor allem das Angebot an modernen Flächen in den gefragten zentralen Lagen tendenziell rückläufig ist, dürften die Mietpreisniveaus weiter steigen. Dies gilt sowohl für die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete. Es besteht eine durchaus realistische Chance, dass die Höchstmiete gegen Jahresende die für Leipzig „magische“ Grenze von 20 €/m² übertreffen könnte.

Büromarktlagen in Leipzig



Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	Q1 2024	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	4.400	31.800	25.800	21.800	11.400	7.300	39.100	6.800
2 Cityrand	10,50 -	18,00	8.100	64.800	32.000	1.200	76.100	48.200	113.000	296.900
3 Nebenlagen	9,50 -	15,00	3.900	69.100	25.500	0	38.600	10.800	79.900	139.400
4 Peripherie	9,00 -	9,50	1.600	19.300	2.700	0	9.900	4.700	24.000	31.900
Gesamt			18.000	185.000	86.000	23.000	136.000	71.000	256.000	475.000

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt | Markt 16 | 04109 Leipzig

Tel. +49 (0)341-711 88-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶ ERFAHREN