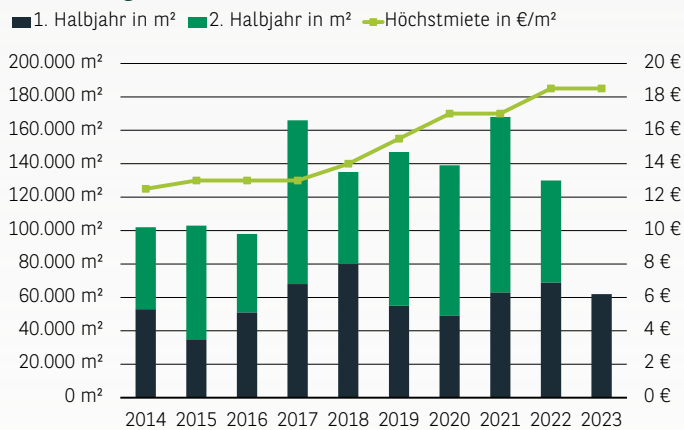




At a Glance **Q2 2023**

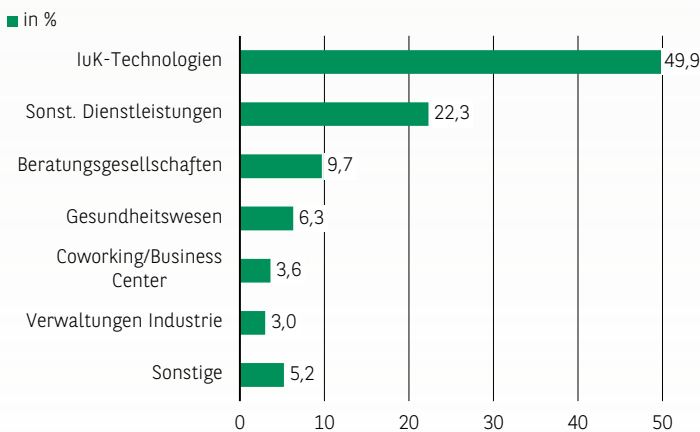
BÜROMARKT LEIPZIG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



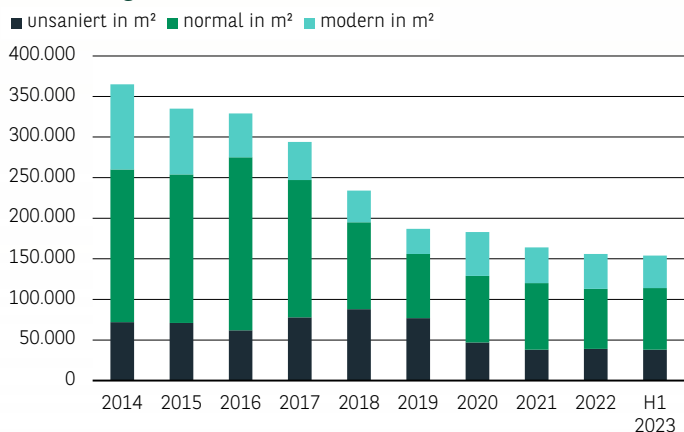
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

LEIPZIG AUF KURS: ERGEBNIS LEICHT ÜBER DEM SCHNITT

Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 62.000 m² erzielte der Leipziger Büromarkt erneut eine gute Zwischenbilanz, die sich knapp über dem langjährigen Durchschnitt (58.500 m²; +6 %) und etwas unter dem Vorjahresresultat (69.000 m²; -10 %) einordnet. Dass sich die Ergebnisse aus dem vergangenen und dem laufenden Jahr sowie auch der zehnjährige Schnitt hierbei in einer Spanne von lediglich rund 10.000 m² bewegen, bestätigt die hohe Konstanz des Leipziger Büromarkts selbst in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten. Das Gros des Flächenumsatzes entfiel dabei auf die vergangenen drei Monate, in denen alleine 42.000 m² und somit über zwei Drittel des Gesamtergebnisses umgesetzt wurden. Maßgeblich hierzu beigetragen hat der bislang einzige Großdeal des Jahres, den ein Eigennutzer in der Büromarktzone Ringlage über rund 18.500 m² getätigt hat. Nicht zuletzt durch diesen Abschluss liegt der Nachfragefokus weiter in den Cityrandlagen, die für gut 55 % der Gesamtbilanz verantwortlich sind. Bei den Größenklassen liegt der Schwerpunkt abseits des Ausnahmedeals insgesamt jedoch im Segment der Flächen bis 5.000 m², die knapp 70 % zum Umsatz beisteuerten. Wie kleinteilig sich das Marktgeschehen derzeit darstellt, wird zudem dadurch unterstrichen, dass 85 % der Deals auf Vermietungen bis 500 m² entfallen.

IUK-TECHNOLOGIEN PROFITIEREN VON GROSSABSCHLUSS

Der vorgenannte Eigennutzerdeal kommt den IuK-Technologien zu Gute, die getrieben hierdurch einen sehr hohen Umsatzanteil von knapp 50 % erreichen. Auf Rang zwei folgen die sonstigen Dienstleistungen, die durch eine Vielzahl an Vermietungen und einigen Abschlüssen in den mittleren Größensegmenten weitere 22 % des Gesamtergebnisses generieren konnten. Zwischen 5 und 10 % steuerten zudem Beratungsgesellschaften und das Gesundheitswesen bei, die mit fast 10 % bzw. gut 6 % beteiligt sind. Auf alle weiteren Branchen, zu denen u. a. Coworking/Business Center (knapp 4 %) und Verwaltungen der Industrie (rund 3 %) gehören, entfallen dagegen nur geringfügige Ergebnisbeiträge.

LEERSTANDSQUOTE FÄLLT UNTER DIE 4%-MARKE

Der Leerstandsabbau hat sich in den letzten 12 Monaten fortgesetzt. So sind zur Jahresmitte insgesamt 154.000 m² kurzfristig verfügbar und damit rund 3 % weniger als im Vorjahr. Das Niveau der modernen Flächen hat sich kaum verändert. Mit 40.000 m² entsprechen gut 26 % des Volumens der vom Markt am stärksten nachgefragten Kategorie. Hierbei stehen in den Büromarktzone Graphisches Viertel/Prager Straße, Leipzig Nordost und Leipzig West im größten Umfang Flächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts notiert zum Halbjahr mit 3,9 % erstmals unter der 4%-Marke.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen | m ² |
|-----|---------------------------|----------------|
| 2.1 | IuK-Technologien | 18.500 |
| 3.4 | Sonstige Dienstleistung | 3.400 |
| 2.5 | Sonstige Dienstleistung | 2.300 |
| 4.2 | Beratungsgesellschaften | 1.800 |
| 2.1 | IuK-Technologien | 1.700 |
| 2.5 | Sonstige Dienstleistungen | 1.400 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

BAUVOLUMEN LEICHT GESUNKEN, 50 % NOCH VERFÜGBAR

Durch Fertigstellungen im zweiten Quartal ist das Volumen der im Bau befindlichen Flächen in den letzten drei Monaten um gut 15 % auf insgesamt 154.000 m² gesunken. Hierbei stehen dem Markt noch rund die Hälfte dieser Flächen (76.000 m²) zur Verfügung und damit ein höherer Anteil als noch vor 12 Monaten (34 %). Auch für die zweite Jahreshälfte dürften weitere Bauvorhaben zum Abschluss kommen, sodass sich das Bauvolumen, das im vergangenen Jahr einen Höchstwert erreicht hatte, weiter sukzessive verringert. Die höchsten Bauaktivitäten sind weiterhin in den Büromarktzonen Graphisches Viertel/Prager Straße (38.000 m²), Leipzig Süd (30.500 m²) und in der City (23.200 m²) zu verorten. Durch die insgesamt höhere Verfügbarkeitsquote ist im Vorjahresvergleich auch das gesamte, zur Verfügung stehende Flächenangebot um knapp 8 % auf 230.000 m² gestiegen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

| | H1 2022 | H1 2023 | Trend Restjahr |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Flächenumsatz | 69.000 m ² | 62.000 m ² | ↗ |
| Leerstand | 159.000 m ² | 154.000 m ² | → |
| Flächen im Bau (gesamt) | 160.000 m ² | 154.000 m ² | ↘ |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 55.000 m ² | 76.000 m ² | ↗ |
| Höchstmietpreis | 18,00 €/m ² | 18,50 €/m ² | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

18,50 €/M² IN DER SPITZE UND 11,90 €/M² IM SCHNITT

Die positive Entwicklung des Leipziger Büromarkts zeichnet sich auch in der Mietpreisentwicklung ab. Während die Spitzenmiete seit Jahresmitte 2022 um 3 % auf 18,50 €/m² gestiegen ist, bewegt sich die Durchschnittsmiete mit 11,90 €/m² auf einem stabilen Niveau. Auf Teilmarktebene sind die Spitzenmieten in fast allen Lagen weiter gestiegen, was für die hohe Attraktivität des gesamten Leipziger Marktgebiets spricht.

PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Büromarkt konnte trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds im ersten Halbjahr dort weitermachen, wo er 2022 aufgehört hat. Demnach sind auch für den weiteren Jahresverlauf Flächenumsätze im Bereich des Durchschnittswertes zu erwarten. Auf der Angebotsseite dürfte insbesondere die Verringerung der Projekt-Pipeline perspektivisch zu einer Verknappung bei den modernen Flächen und weiter steigenden Spitzenmieten in den umsatzstärksten Teilmärkten führen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

| | Höchstmiete* (€/m ²) | | Flächenumsatz (m ²) | Leerstand (m ²) | | | Flächen im Bau (m ²) | | Flächenangebot (m ²) | |
|--|----------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|
| | von | bis | 1. Halbjahr 2023 | gesamt | modern | davon Erstbezug | gesamt | verfügbar | verfügbar | projektiert |
| | 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 = (3 + 7) | 9 |
| 1 City | | | | | | | | | | |
| 1.1 City | | 18,50 | 5.300 | 9.600 | 2.800 | 0 | 23.200 | 21.400 | 31.000 | 9.500 |
| 2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich | 11,00 - | 17,50 | 34.300 | 31.000 | 7.500 | 800 | 40.500 | 26.400 | 57.400 | 137.800 |
| 3 Nebenlagen | 9,00 - | 15,00 | 17.000 | 95.400 | 27.100 | 200 | 69.000 | 21.500 | 116.900 | 351.100 |
| 4 Peripherie | 9,00 - | 9,00 | 5.400 | 18.000 | 2.600 | 0 | 21.300 | 6.700 | 24.700 | 33.600 |
| Total | | | 62.000 | 154.000 | 40.000 | 1.000 | 154.000 | 76.000 | 230.000 | 532.000 |

* 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: 30.06.2023

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