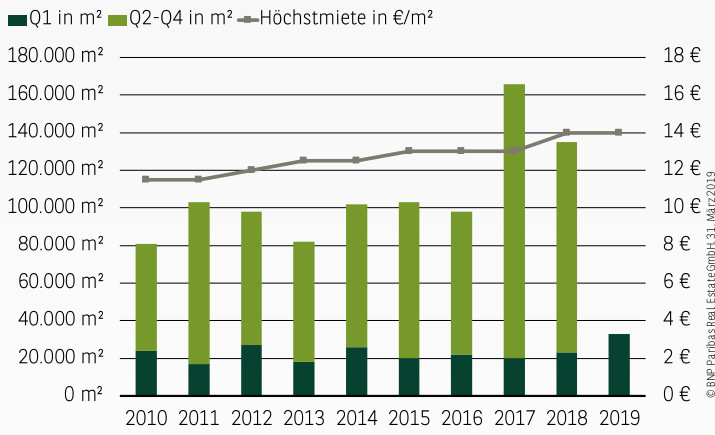




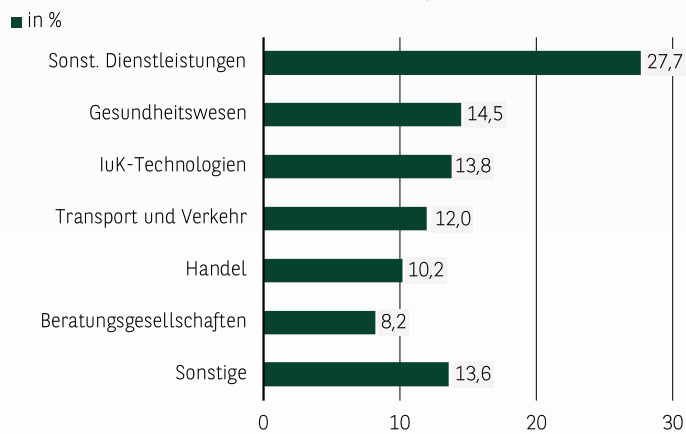
At a Glance **Q1 2019**

# BÜROMARKT LEIPZIG

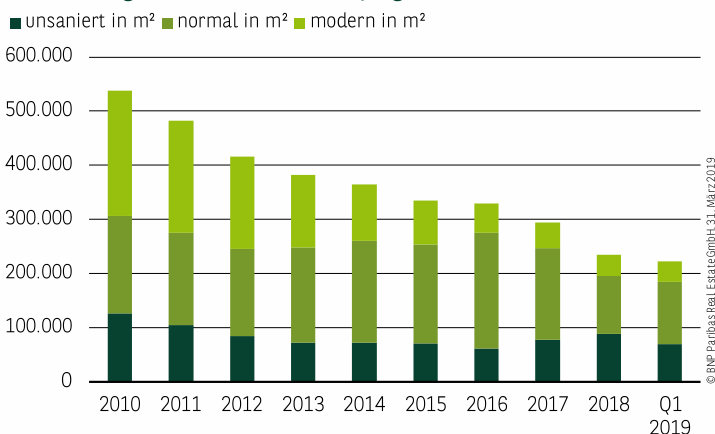
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Leipzig



## Flächenumsatz nach Branchen in Leipzig Q1 2019



## Entwicklung des Leerstands in Leipzig



### ➤ BESTMARKE ZUM JAHRESBEGINN

Mit 33.000 m² startet Leipzig mit einem Rekordumsatz, welcher zuletzt in dieser Höhe nur 2006 erreicht wurde, ins neue Jahr. Die außerordentliche Steigerung des Volumens um 43 % im Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht die Dynamik des Leipziger Marktes. Zu Stande gekommen ist dieser Umsatz hauptsächlich durch Abschlüsse unter 1.000 m², die gut 65 % beisteuerten. Weiterhin wurde das Ergebnis durch drei größere Verträge im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m² geprägt, wobei die Vermietung an FedEx Express Germany (3.300 m²) den größten Vertrag darstellte. Bemerkenswert ist, dass der Rekord ohne Großabschlüsse über 5.000 m² erzielt werden konnte. Wird die Umsatzverteilung auf dem Marktgebiet betrachtet, zeigt sich eine besonders hohe Vermietungsaktivität in den Nebenlagen, welche etwa 46 % des Volumens ausmachte. Bemerkenswert ist zugleich der Anteil moderner Flächen, der sich auf etwa 30 % beläuft und im Vorjahr nur bei gut 8 % lag. Dies verdeutlicht die ungebrochene Nachfrage nach modern ausgestatteten Flächen.

### ➤ DIVERSIFIZIERTE BRANCHENVERTEILUNG

Das Quartalsergebnis ist von einer breiten Streuung auf unterschiedliche Nachfrager geprägt. Mit fünf Branchen, die einen zweistelligen Umsatzanteil beisteuern, ist die Nachfrageseite auch im Bundesvergleich besonders diversifiziert. Wie im Vorjahr übernehmen die sonstigen Dienstleistungen (28 %) die Spitzenposition, gefolgt von den Unternehmen aus dem Gesundheitswesen (14,5 %) sowie der LuK-Technologien (14 %), welche allesamt auch im langjährigen Vergleich eine wichtige Rolle spielen. Außergewöhnlich ist das gute Ergebnis der Branchen Transport und Verkehr sowie Handel, die einen überdurchschnittlichen Umsatz bezogen auf die letzten 10 Jahre erzielten. Dieser Bedeutungszuwachs kann insbesondere durch die größeren Vermietungen an FedEx Express Germany sowie an Otto erklärt werden.

### ➤ VERKNAPPUNG DES LEERSTANDS SETZT SICH FORT

In Folge der starken Vermietungsumsätze ist der Leerstand auf dem Leipziger Büromarkt weiter zurückgegangen. Mit 222.000 m² freien Flächen, was einer Leerstandsquote von 5,9 % entspricht, stehen dem Markt deutlich weniger als die Hälfte des Volumens aus dem Jahr 2010 zur Verfügung. Noch kritischer ist die Verfügbarkeit moderner Flächen: Der Rückgang setzte sich auch 2019 leicht fort und nahm somit in den letzten 12 Monaten insgesamt um fast 16 % ab. Der Anteil an Flächen mit einer modernen Ausstattungsqualität am Gesamt leerstand beziffert sich folglich nur noch auf 17 %.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse in Leipzig

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	FedEx Express Germany	3.300
3.1	Eurofins Institut Dr. Appelt	2.900
3.4	Otto	2.800
1.1	diva-e Platforms	900
2.4	ias Gruppe	800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## Trend wichtiger Marktindikatoren in Leipzig

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	23.000 m <sup>2</sup>	33.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	287.000 m <sup>2</sup>	222.000 m <sup>2</sup>	➘
Flächen im Bau (gesamt)	56.000 m <sup>2</sup>	76.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	21.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	13,50 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ➔ HOHER ANSTIEG DER BAUTÄTIGKEIT

Auf den Mangel an modernen Flächen reagierte der Markt mit einer deutlichen Zunahme der Bautätigkeit. In den ersten drei Monaten dieses Jahres erhöhten sich die im Bau befindlichen Flächen um knapp 25 % und liegen nun mit 76.000 m<sup>2</sup> auf einem im langjährigen Vergleich stark überdurchschnittlichen Niveau. Der Zuwachs an neuen Bauprojekten ist besonders auf die Nebenlagen zurückzuführen. Da diese Flächen jedoch größtenteils vorvermietet sind, ist kein Anstieg der verfügbaren Neuf Flächen und damit auch keine Ausweitung des Angebots festzustellen.

## ➔ DURCHSCHNITTSMIETE REAGIERT AUF MARKTLAGE

Die hohe Nachfrage und das knappe Angebot am Leipziger Bürostandort schlagen sich ebenfalls in der Entwicklung der Durchschnittsmiete nieder: Sie ist in den vergangenen 12 Monaten um etwa 11 % auf nun 10,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Obwohl es keine Zunahme bei der Spitzenmiete im ersten Quartal 2019 gab, kann im Cityrand und den Nebenlagen ein erheblicher Anstieg der Höchstmieten festgestellt werden. Nennenswert sind hier insbesondere die Büromarktzonen Ringlage (+26 %), Leipzig-West (+20 %) sowie Graphisches Viertel / Prager Straße (+14 %).

## ➔ PERSPEKTIVEN

Mit diesem außerordentlichen Quartalsumsatz sowie den relativ stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lässt sich optimistisch auf den Leipziger Büromarkt blicken. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage und der zunehmenden Verknappung des Leerstands erscheint ein moderater Anstieg der Mieten im Jahresverlauf als wahrscheinlich. Bei einer weiteren Zunahme der Bautätigkeit könnte auch im Gesamtjahr ein überdurchschnittliches Vermietungsvolumen erzielt werden.

## Kennzahlen Leipzig Q1 2019

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )		Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2019		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		14,00	5.400	20.500	2.400	0	0	0	20.500	0	
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	8,50	- 12,00	11.000	58.500	13.300	0	29.800	500	59.000	42.600	
3 Nebenlagen	7,50	- 10,20	15.100	118.300	17.800	0	40.200	6.500	124.800	69.400	
4 Peripherie	6,70	- 7,00	1.500	24.700	4.500	0	6.000	0	24.700	23.000	
<b>Total</b>			<b>33.000</b>	<b>222.000</b>	<b>38.000</b>	<b>0</b>	<b>76.000</b>	<b>7.000</b>	<b>229.000</b>	<b>135.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

\*\* 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 Speicherung 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: 31.03.2019

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)