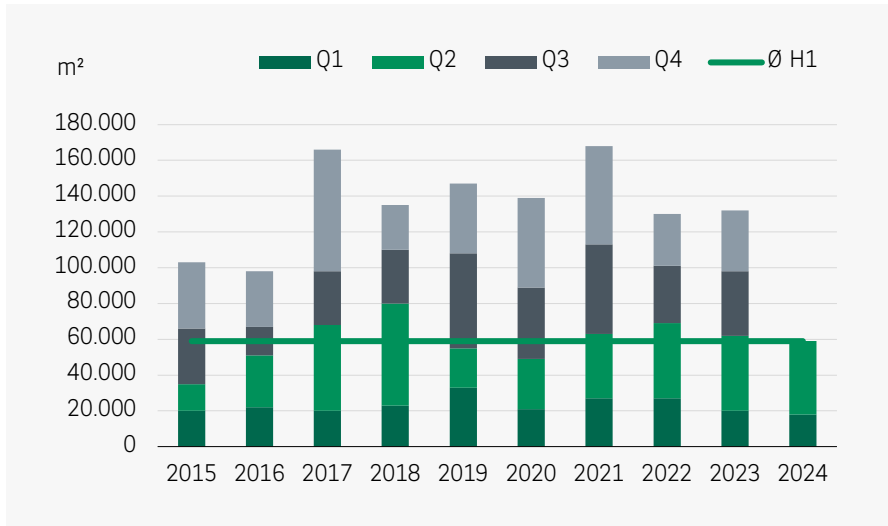


LEIPZIG

REPORT BÜROMARKT

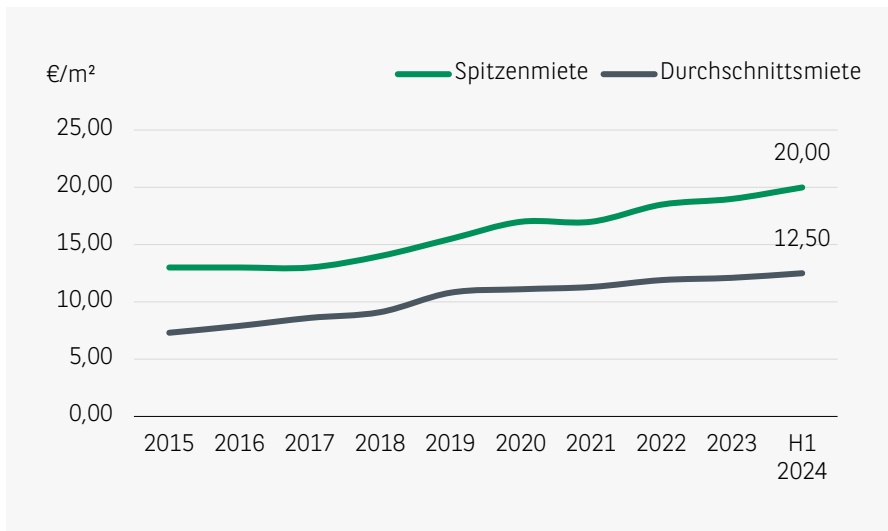
H1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



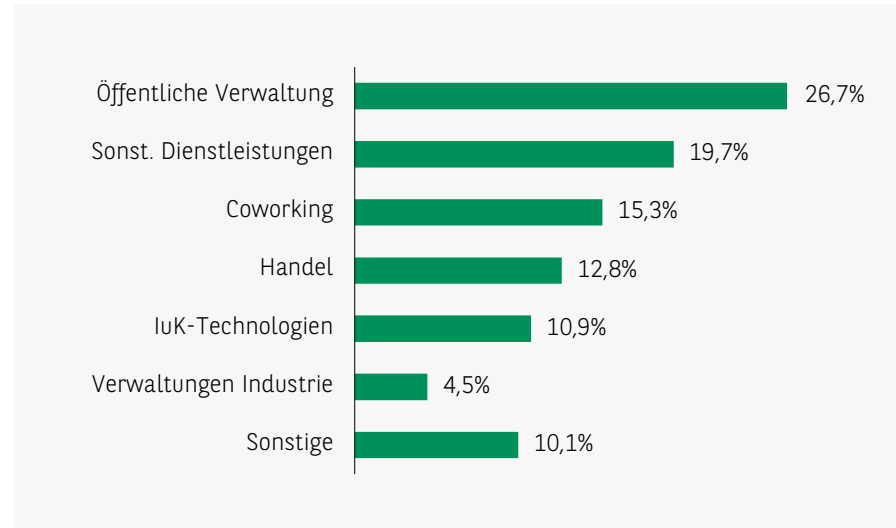
**SEHR SOLIDE ERSTE JAHRESHÄLFTE –
FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU**

Spitzen- und Durchschnittsmieten



- Der Leipziger Büromarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 59.000 m² eine vergleichbare Marktdynamik wie im Vorjahreszeitraum (62.000 m²). Das solide Ergebnis notiert im Bereich des langjährigen Durchschnitts (59.100 m²). Vier Großabschlüsse ab 5.000 m² haben maßgeblich zum Umsatz beigetragen. Dazu zählen zwei Eigennutzer-Deals der öffentlichen Verwaltung über 5.000 bzw. 6.000 m² und Coworking-Flächen über 5.000 m². Der größte Abschluss geht mit 6.500 m² auf die Energiebörse EEX in der City zurück.
- Ein starker Umsatztreiber in der ersten Jahreshälfte war somit der überdurchschnittliche Anteil von größeren Abschlüssen zwischen 5.000 m² und 10.000 m² Fläche in Höhe von 21 % (Durchschnitt 10 Jahre: 9 %). Auch das Segment mittelgroßer Flächen zwischen 1.000 m² und 5.000 m² konnte mit einem Anteil von 43 % einen über dem langjährigen Durchschnitt (32 %) notierenden Beitrag beisteuern. Auffällig ist, nicht nur im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten, dass das Vermietungsgeschehen im kleinen Flächensegment (bis 1.000 m²) sich mit einem Anteil von nur 37 % deutlich weniger dynamisch als im langjährigen Durchschnitt (57 %) präsentiert.
- Ausgehend von einem vergleichsweise günstigen Preisniveau ist die Spitzenmiete in den letzten drei Monaten um 5 % auf 20,00 €/m² angestiegen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum steht ein Plus von rund 8 % zu Buche. Vereinzelt werden jedoch für zentrale, moderne Flächen bereits deutlich höhere Mietpreise erzielt. Auch die volatilere Durchschnittsmiete verteuerte sich in den letzten 12 Monaten um rund 5 % auf aktuell 12,50 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



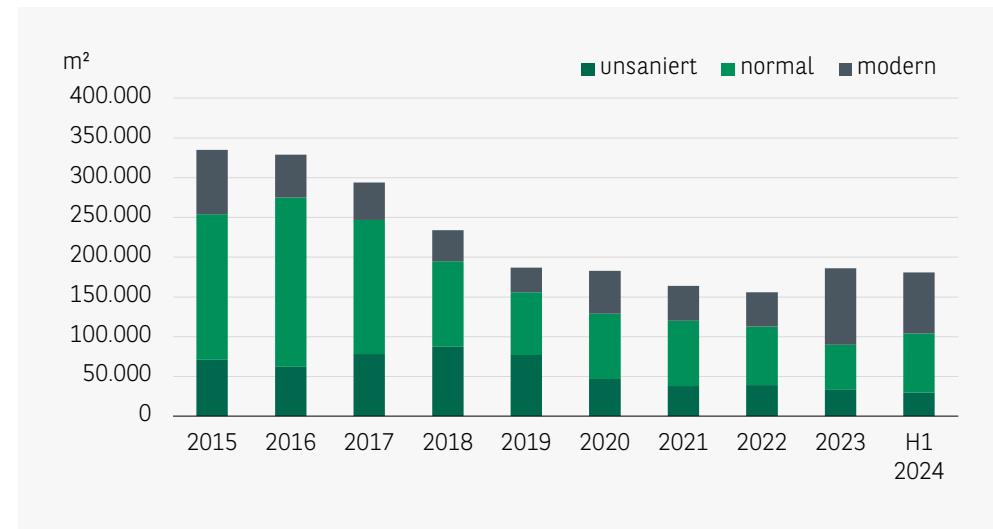
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	1.1	EEX AG	6.500
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	6.000
Q2	1.1	Coworking	5.000
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	5.000
Q1	1.1	SimpliOffice	2.300
Q1	2.1	Distart Learn	1.600

VIELE ABSCHLÜSSE DURCH ENERGIEUNTERNEHMEN

- Die öffentliche Verwaltung trägt mit 27 % (zwei registrierte Großabschlüsse) den höchsten Anteil zum Flächenumsatz bei (Durchschnitt 10 Jahre: 13 %). Ebenfalls stark präsentiert sich die Coworking-Branche mit einem weit überdurchschnittlichen Anteil von 15 % (Durchschnitt 10 Jahre: 3 %). Im ersten Halbjahr konnten zudem relativ viele Abschlüsse mit Unternehmen aus der Energiebranche registriert werden, die jedoch in der Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen oder im Bereich Handel (Großabschluss mit EEX) subsumiert sind.
- Der Leerstand insgesamt ist in den letzten 12 Monaten zwar um 18 % auf 181.000 m² angestiegen, liegt jedoch immer noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (232.700 m²). Die Flächen im Bau sind in den letzten Monaten um rund 7 % auf aktuell 144.000 m² gesunken. Erfreulich ist, dass der Markt zunehmend neue Flächen absorbiert, was sich in einer gestiegenen Vorvermietungsquote von 55 % ausdrückt.

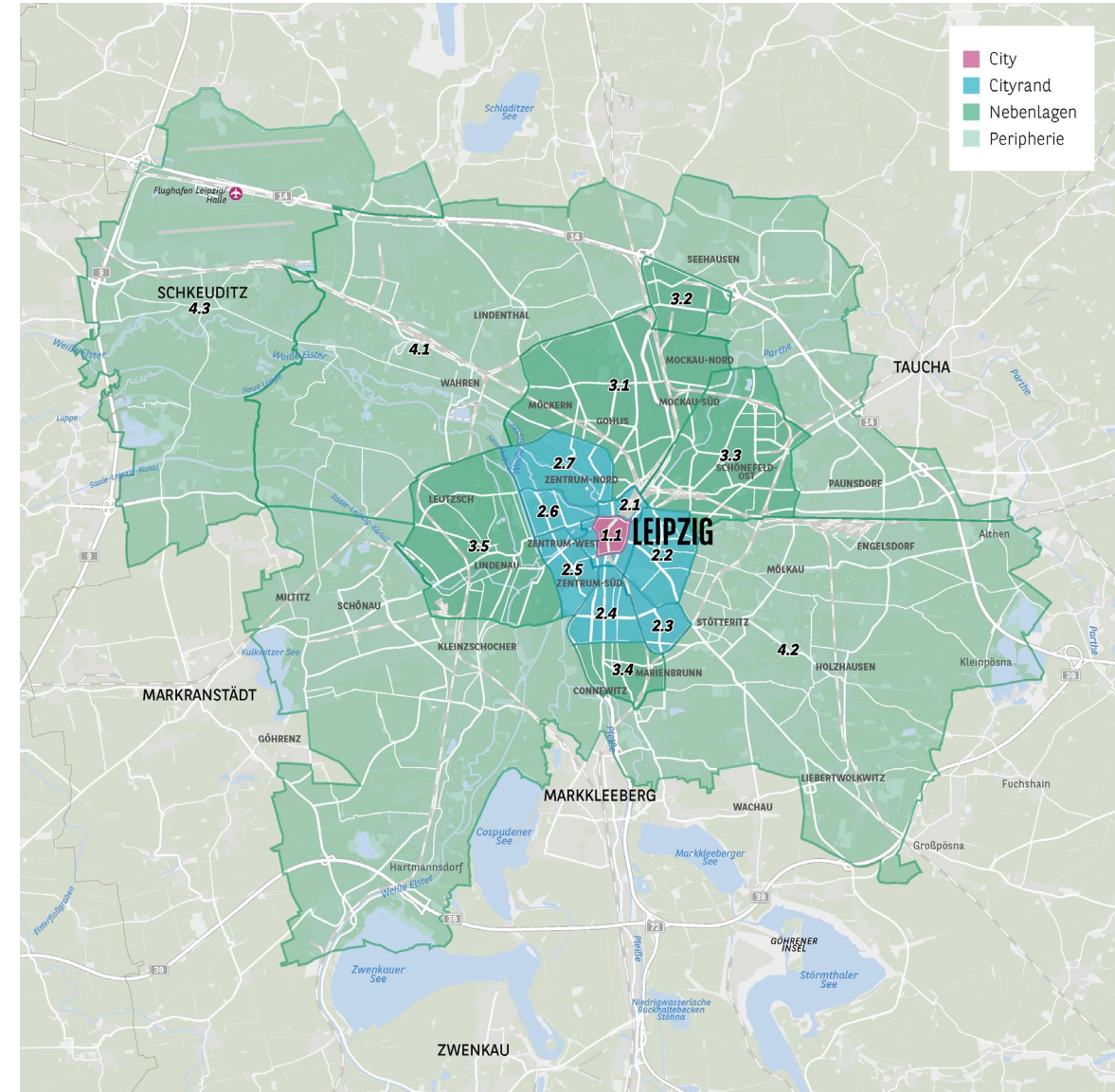
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Büromarkt blickt auf eine sehr solide erste Jahreshälfte zurück. Wie schon in Zeiten anderer Krisen in den letzten Jahren stellt der Leipziger Büromarkt erneut seine Resilienz unter Beweis. Ein Grund für die unterdurchschnittlich ausgeprägte Abhängigkeit des Marktes von der Konjunktur ist, dass eher kleine/mittlere Büroflächen die Leipziger Nachfragestruktur bestimmen. Es ist damit zu rechnen, dass Leipzig hiervon auch in der zweiten Jahreshälfte profitieren sollte.
- Angebotsseitig könnte der höchste Stand bereits überschritten sein. So sind seit Jahresbeginn die im Bau befindlichen Flächen eindeutig rückläufig. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen. Hingegen dürfte sich der Leerstand insgesamt zunächst stabilisieren, während im Bereich des Leerstands moderner Top-Flächen mit einem Rückgang (aufgrund einer verbesserten Vorvermietungsquote) zu rechnen ist.
- Aus heutiger Sicht erscheint ein Flächenumsatz zum Jahresende 2024 im Bereich des Vorjahres und des langjährigen Durchschnitts (um rund 130.000 m²) als eine realistische Zielmarke, wodurch Leipzig unter den betrachteten Büromärkten weiterhin zu den Märkten mit der höchsten Stabilität zu zählen ist.
- Vor dem Hintergrund knapper hochwertiger Flächen in zentralen Lagen und einer auch in der Tendenz rückläufigen Angebotsentwicklung erscheinen weitere Mietpreisanstiege sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt bis zum Jahresende aus aktueller Perspektive als das wahrscheinlichste Szenario.

Büromarktlagen in Leipzig



Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	HÖCHSTMIETE*		FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND		FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)		(m²)		(m²)		(m²)		(m²)	
	von	bis	H1 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		20,00	17.100	25.000	16.000	11.500	11.500	7.300	32.300	6.800
2 Cityrand	11,00 -	18,50	26.600	60.800	32.200	500	84.300	44.400	105.200	317.500
3 Nebenlagen	9,50 -	15,00	12.300	69.400	25.100	0	38.200	8.500	77.900	122.700
4 Peripherie	9,00 -	9,50	3.000	25.800	3.700	0	10.000	4.800	30.600	32.000
Gesamt			59.000	181.000	77.000	12.000	144.000	65.000	246.000	479.000

* 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN