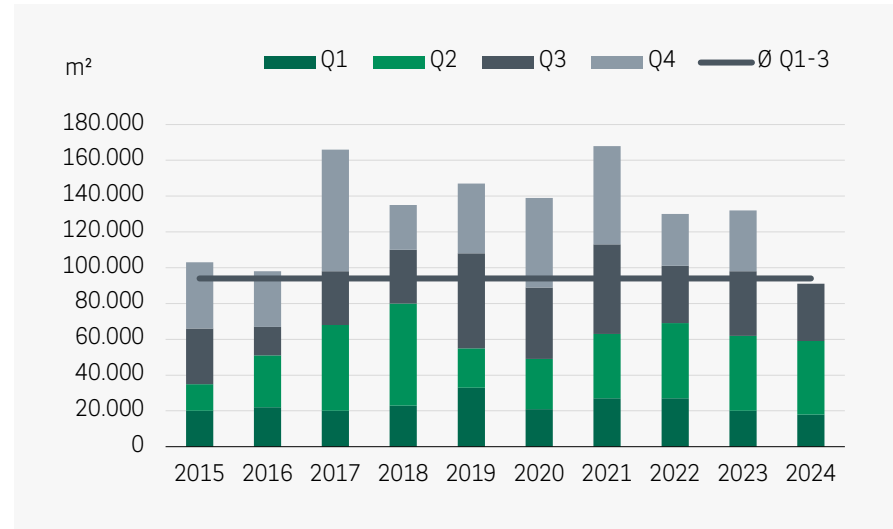


LEIPZIG

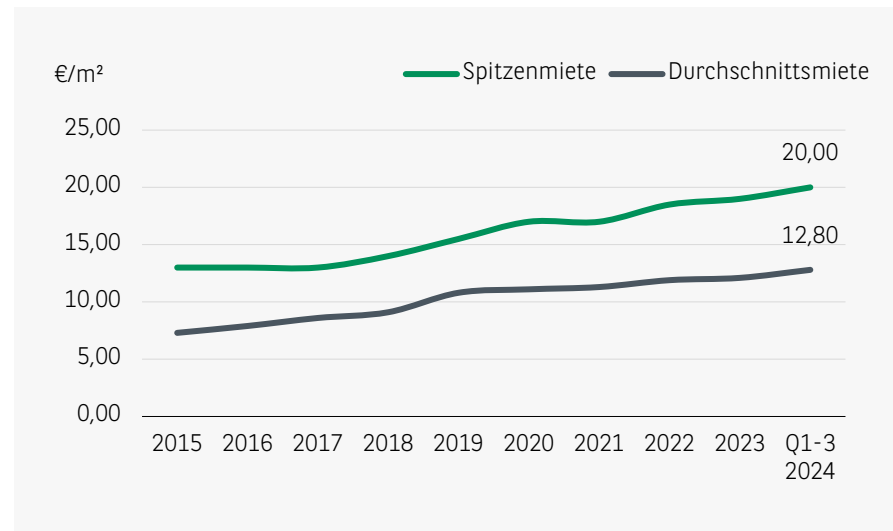
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



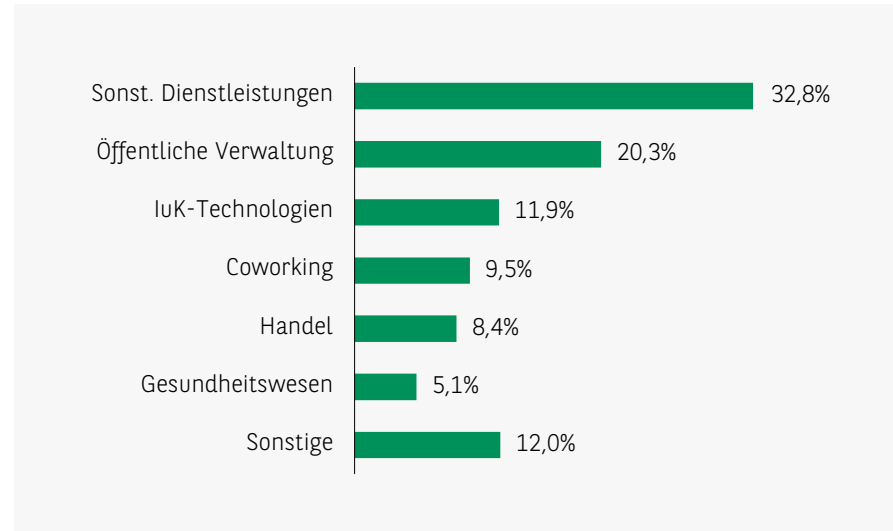
Spitzen- und Durchschnittsmieten



ERNEUT GUTE VERMIETUNGSDYNAMIK: KNAPP UNTER DEM VORJAHR UND IM BEREICH DES DURCHSCHNITTS

- Der Leipziger Büromarkt konnte sich in den ersten drei Quartalen 2024 wieder einmal durch ein konstantes Vermietungsgeschehen auszeichnen: So liegt die Messestadt mit einem Flächenumsatz von 91.000 m² Ende September auf Augenhöhe mit ihrem zehnjährigen Durchschnittswert von rund 94.000 m² (-3 %). Die Beobachtung, dass die höchste Zwischenbilanz aus dem Jahr 2021 mit gut 113.000 m² lediglich 19 % höher ausfiel, steht hierbei sinnbildlich dafür, dass der Leipziger Markt weder von Ausnahmeresultaten nach oben noch nach unten geprägt ist.
- Im dritten Quartal konnten isoliert betrachtet insgesamt 32.000 m² umgesetzt werden, wozu insbesondere der größte Abschluss des laufenden Jahres einen entscheidenden Anteil hatte: Ab Mitte 2027 plant der Leipziger Gaskonzern VNG den Umzug seines Hauptsitzes aus Leipzig-Schönefeld in die Ringlage und hat hierzu eine Bürofläche mit mehr als 10.000 m² im ehemaligen Telekom-Verwaltungsgebäude in der Nähe des Johannisplatzes angemietet.
- Nicht zuletzt in diesem Abschluss spiegelt sich der bundesweite Trend wider, bei dem Standortentscheidungen von Unternehmen oftmals zu Gunsten zentraler und gut angebundener Lagen getroffen werden. Dass die Leipziger City und die Cityrandlagen zusammengenommen 78 % des Flächenumsatzes auf sich vereinen, bestätigt diesen Trend.
- Im Zuge der weiterhin guten Marktentwicklung konnte bei der Spitzenmiete im Jahresverlauf erstmals die 20-€/m²-Marke erreicht und bei einzelnen Verträgen auch übertroffen werden. Die Durchschnittsmiete notiert derzeit bei 12,80 €/m² und weist nach wie vor eine leicht steigende Tendenz auf.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



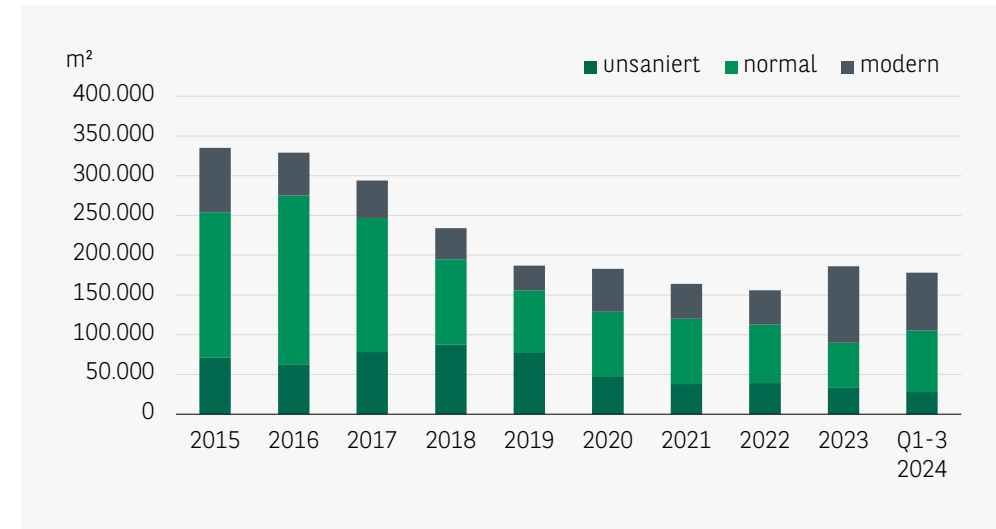
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	2.1	VNG AG	> 10.000
Q2	1.1	EEX AG	6.500
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	6.000
Q2	1.1	Scaling Spaces	5.000
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	5.000
Q3	2.2	Öffentliche Verwaltung	2.700

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN UND ÖFFENTLICHE VERWALTUNG VORNE, LEERSTANDSQUOTE BEI NIEDRIGEN 4,5 %

- Bei der Umsatzverteilung nach Branchengruppen stechen zwei Sektoren heraus, die über die Hälfte des Marktgeschehens auf sich vereinen: Nicht zuletzt getrieben durch den Großvertrag der VNG stehen die sonstigen Dienstleistungen mit knapp 33 % an der Spitze des Rankings. Sehr aktiv zeigte sich zudem die öffentliche Verwaltung, die durch mehrere Abschlüsse im mittelgroßen Segment auf einen Umsatzanteil von gut 20 % kommt.
- Der Leerstand ist in den letzten 12 Monaten zwar um 9 % auf 178.000 m² angestiegen, liegt jedoch immer noch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (227.000 m²). Dass weiterhin niedrige Leerstandsniveau bildet sich zudem auch in der Leerstandsrate ab, die mit 4,5 % nach wie vor unterhalb der Fluktuationsreserve notiert. Die Flächen im Bau sind in den letzten drei Monaten um knapp 10 % auf aktuell 130.000 m² gesunken. Erfreulich ist hierbei, dass der Markt im dritten Quartal neue Flächen absorbieren konnte, was sich in der von 35 % auf 54 % gestiegenen Vorvermietungsquote ausdrückt.

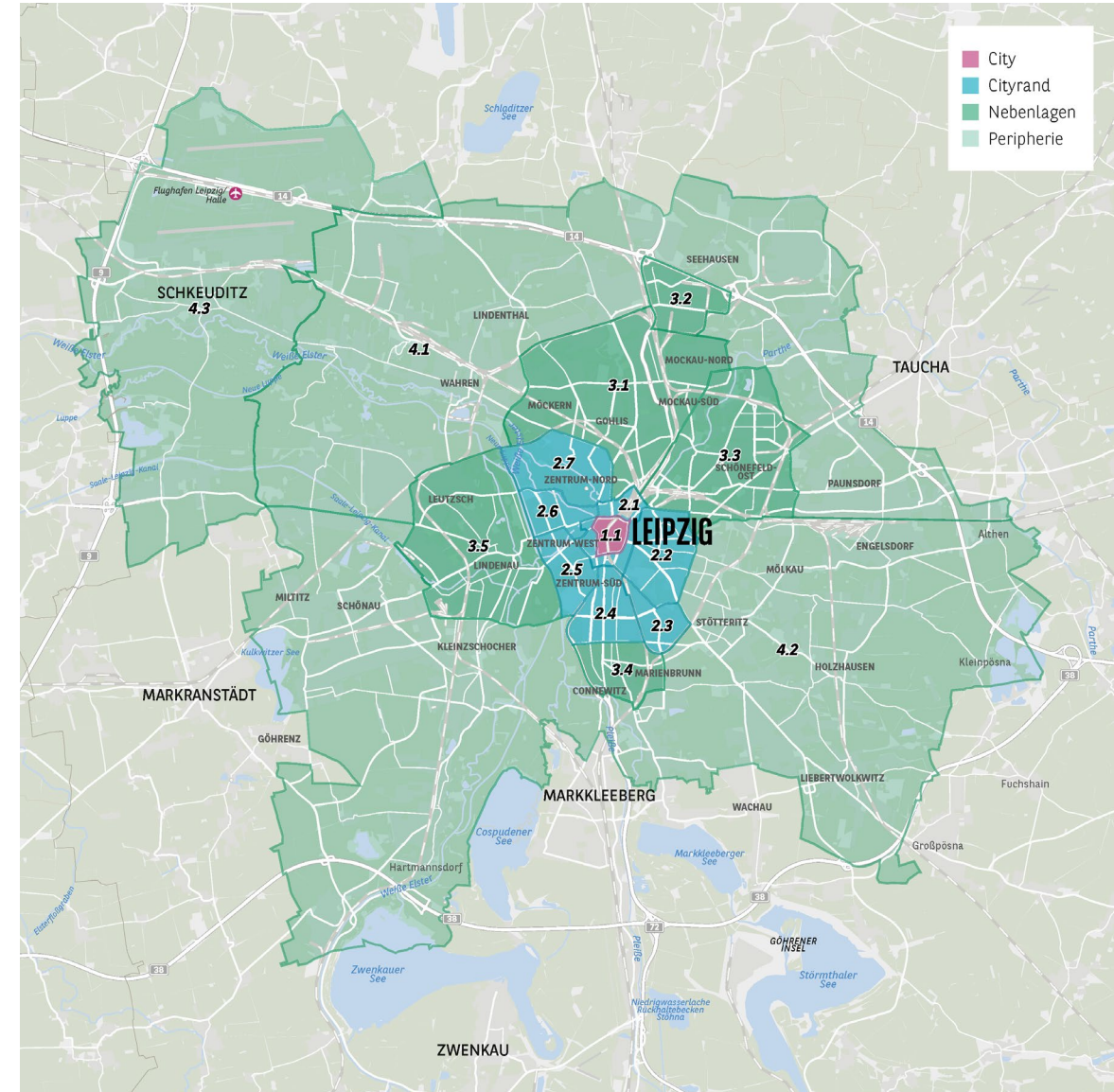
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Büromarkt blickt auch nach den ersten drei Quartalen auf eine gute Vermietungsdynamik zurück. Hierbei präsentiert sich Leipzig wie bereits in vorherigen Krisen erneut resilienter als einige andere große Bürostandorte, was in erster Linie auf die etwas kleinteiligere Nachfragestruktur zurückzuführen ist. Demnach ist die Abhängigkeit von immer seltener auftretenden Großabschlüssen in der Messestadt deutlich geringer als an anderen Standorten. Erfreulich ist dennoch, dass mit der Großvermietung an die VNG im dritten Quartal einer dieser Verträge mit mehr als 10.000 m² zum soliden Gesamtergebnis beitragen konnte.
- Als ein weiterer wichtiger Markttrend ist darüber hinaus die zunehmende Fokussierung auf zentrale und innerhalb des ÖPNV-Netzes sehr gut erschlossene Lagen zu nennen. Dass der Flächenumsatz in der City und in den Cityrandzonen im Vorjahresvergleich um beachtliche 26 % gestiegen ist, kann als klares Indiz für die gestiegene Standortsensibilität auf der Nutzerseite gewertet werden.
- Auf der Angebotsseite scheint sich mittlerweile eine leichte Trendumkehr bei den zuletzt gestiegenen Leerständen hin zu einer Stabilisierung im Segment der vakanten Flächen abzuzeichnen. Zu einer Verschärfung der Angebotssituation trägt allen voran die sinkende Projektpipeline in Kombination mit einer guten Vorvermietungsquote bei den angestoßenen oder in der Fertigstellung befindlichen Neubauvorhaben bei.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist zum Gesamtjahr von einem Flächenumsatz im Bereich des langjährigen Durchschnittswertes auszugehen. Im Mietpreissegment sind vor allem bei Premiumflächen in Bestlage weitere leichte Anstiege in den kommenden Quartalen wahrscheinlich.

Büromarktlagen in Leipzig



Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 City		20,00	22.200	23.200	15.900	11.000	12.900	7.400	30.600	5.000
2 Cityrand	11,00 -	18,50	48.900	54.500	29.400	1.000	79.500	43.900	98.400	243.000
3 Nebenlagen	9,50 -	15,00	15.900	69.200	24.000	0	27.800	4.000	73.200	109.000
4 Peripherie	9,00 -	9,50	4.000	31.100	3.700	0	9.800	4.700	35.800	33.000
Gesamt			91.000	178.000	73.000	12.000	130.000	60.000	238.000	390.000

* 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN