



CITY NEWS LEIPZIG Q3 2011

Gestiegener Flächenumsatz

Der Leipziger Büromarkt erzielte in den ersten drei Quartalen dieses Jahres einen Flächenumsatz von 71.000m² und steigert damit sein Vorjahresergebnis um mehr als 9%. Obwohl noch keine großen Verträge über 5.000m² verzeichnet wurden, liegt dieses Resultat über dem langjährigen Durchschnitt. Mit 29% des Umsatzes wurde die höchste Nachfrage in der Größenklasse 501 bis 1.000m² registriert. Stärkste Büromarktzone war mit Abstand die Lage Graphisches Viertel/Prager Straße im Cityrand (22.000m²). Bei der Branchenverteilung liegen die sonstigen Dienstleistungen mit gut 23% vor dem Gesundheitswesen (rund 20%) und den Informations- und Kommunikationstechnologien (gut 18%).

Increase in take-up

In the first three quarters of the year, the Leipzig office market posted take-up of 71,000m², thus stepping up its prior-year performance by more than 9%. Although there have so far been no lettings of premises upwards of 5,000m², the result is above the long-term average. Demand was greatest in the size class 501 to 1,000m², which accounted for 29% of the total. By far the strongest office market zone was the centre fringe area of Graphisches Viertel/Prager Strasse (22,000m²). In terms of distribution according to business sectors, other services, with over 23% of all take-up, finished ahead of healthcare (around 20%) and information and communications technologies (over 18%).

	3. Quartal 3rd quarter 2010	3. Quartal 3rd quarter 2011	Veränderung Change	Trend Overall trend 2011
Flächenumsatz Take-up	65.000 m ²	71.000 m ²	9,2%	→
Leerstand Vacant space	542.000 m ²	499.000 m ²	-7,9%	↘
Flächen im Bau (gesamt) Space under construction (total)	81.000 m ²	67.000 m ²	-17,3%	→
Flächen im Bau (verfügbar) Space under construction (available)	43.000 m ²	21.000 m ²	-51,2%	→
Höchstmietpreis Top rent	11,00 €/m ²	11,50 €/m ²	4,5%	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Leipzig, 30. September 2011

Leerstandsabbau setzt sich fort

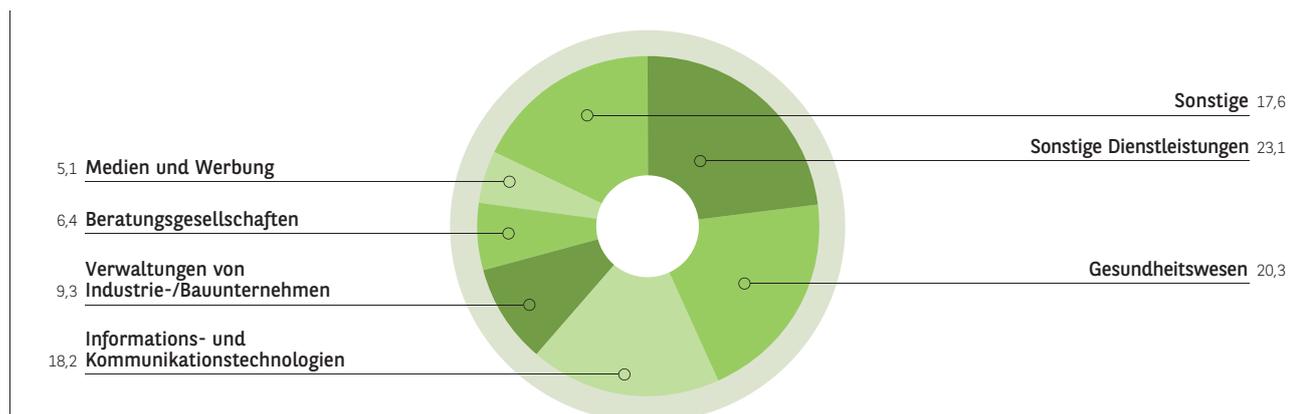
Der Leerstand reduzierte sich in den vergangenen zwölf Monaten um knapp 8% und liegt bei 499.000m². Flächen mit moderner Ausstattung wurden aufgrund der hohen Nachfrage in diesem Segment noch etwas stärker abgebaut (-9%), wodurch in besonders präferierten Innenstadtlagen teilweise schon nicht mehr genügend größere moderne Flächen zur Verfügung stehen. Durch den kontinuierlichen Leerstandsabbau reduzierte sich auch die Leerstandsquote auf 13,3%.

Reduction in vacancy continues

In the past twelve months, vacancy has declined by nearly 8%, to 499,000m² at present. The reduction in the volume of premises of modern quality, where demand is especially buoyant, has been slightly more marked, with a fall of 9%. As a result, in some particularly favoured parts of the inner city, sizeable modern office units are already in short supply. The ongoing reduction in vacant space has brought the vacancy rate down to 13.3%.

Flächenumsatz nach Branchen in Leipzig – 3. Quartal 2011 | Take-up according to sectors in Leipzig – 3rd quarter 2011

in %



Geringere Bautätigkeit

Das Volumen der Flächen im Bau nahm aufgrund von Fertigstellungen um gut 17% ab und beträgt zum Ende des dritten Quartals 67.000m². Die davon verfügbaren Flächen haben sich im Laufe des Jahres mehr als halbiert (21.000m²). Die höchste Bautätigkeit besteht in der City (32.000m²) und in der Nebenlage Leipzig West (17.000m²), wo auch noch die meisten Flächen verfügbar sind. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) reduzierte sich um rund 11% auf 520.000m².

Lower level of construction activity

Following completions, space under construction has fallen by more than 17%, to 67,000m² at the end of Q3. The volume of this which is still available to the market has more than halved in the course of the year (21,000m²). Building activity is greatest in the city centre (32,000m²) and in the subcentre Leipzig West (17,000m²), and this is also where most of the still-available premises are to be found. The total available supply of space (vacancy plus available premises under construction) has declined by about 11% to 520,000m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Leipzig – 3. Quartal 2011 | Major contracts in Leipzig – 3rd quarter 2011

Büromarktzonen Office market zones	Mieter Tenants	m ²
3 Nebenlagen	Arbeitsgemeinschaft Leipzig (ARGE)	1.800
1.1 City	Mercateo AG	1.500
2 Cityrand/City-Entlastungsbereich	Schulbuchverlag	1.400
1.1 City	ipoque GmbH	1.300
1.1 City	Goldschmidt-Thermit GmbH	1.000
3 Nebenlagen	Connex Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH	700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Leipzig, 30. September 2011

Spitzenmiete legt zu

Bereits Ende 2010 zog die Höchstmiete des Leipziger Marktes auf 11,50€/m² an und stabilisiert sich seitdem auf dem erreichten Niveau. Sie wird nach wie vor in der City erzielt. Die Durchschnittsmieten legten insbesondere in den zentraleren Lagen leicht zu.

Prime rent moves higher

At the end of 2010, the prime rent in the Leipzig market had already climbed to 11.50€/m² and it has remained stable at that level since then. The prime rent is achieved, as before, in the city centre. Average rents have climbed somewhat, especially in the more central areas.

Perspektiven

Aufgrund der regen Nachfrage in den ersten drei Quartalen ist auch für das Gesamtjahr von einem guten Ergebnis mindestens im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts (knapp 92.000m²) auszugehen. Auf der Angebotsseite sind bei den Flächen im Bau kaum Änderungen zu erwarten. Da in den kommenden Quartalen nur mit relativ geringen Fertigstellungsvolumina gerechnet wird, dürfte sich der Leerstandsabbau fortsetzen. Das Mietpreinsniveau ist weiterhin sehr konstant.

Outlook

In view of the lively demand in the first three quarters, the year as a whole can be expected to produce a good result, at least in the range of the ten-year average (just under 92,000m²). On the supply side, hardly any changes are to be expected in the level of space under construction, and since the volume of completions in the coming months should be relatively low, the reduction in vacancy looks set to continue. The rental price level continues to exhibit great stability.

Kennzahlen Leipzig im 3. Quartal 2011 | Key indicators Leipzig in the 3rd quarter 2011

	Mietpreis Rent	Flächenumsatz Take-up	Leerstand Vacant space			Flächen im Bau Space under construction		Flächenangebot Space on offer	
	€/m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	Höchstpreis* top rent*		gesamt total	modern modern	davon Erstbezug of this, since completion	gesamt total	verfügbar available	verfügbar available	projektiert projected
	von from	bis to	3. Quartal 3rd quarter 2011						
Büromarktzonen** Office market zones**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3+7) 9	
1 City									
1.1 City	11,50	10.100	106.000	7.000	1.000	32.000	5.000	111.000	9.000
2 Cityrand / City-Entlastungsbereich	6,50 – 9,00	32.300	209.600	123.300	0	12.500	6.500	216.100	78.000
3 Nebenlagen	6,00 – 6,90	23.600	132.300	42.700	0	22.500	9.500	141.800	23.000
4 Peripherie	6,00	5.000	51.100	42.000	0	0	0	51.100	13.000
Total		71.000	499.000	215.000	1.000	67.000	21.000	520.000	123.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5%. | The top rent given applies to a market segment of 3-5% in each case.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“. | The relevant office market zone can be found on our website under „Research“.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Leipzig, 30. September 2011

Die City News ist einschließlich aller ihrer 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. | All rights reserved. This City News is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate GmbH.