



CITY NEWS Q2/2010 LEIPZIG

Flächenumsatz über langjährigem Durchschnitt

Mit einem Umsatz von 48.000 m² im ersten Halbjahr bleibt der Leipziger Büromarkt um gut 29 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Ohne Berücksichtigung der 2009 erfolgten Großvermietung über 42.000 m² an die Stadt Leipzig wäre es allerdings eine sehr deutliche Steigerung, was dadurch unterstrichen wird, dass der 10-jährige Durchschnitt des Umsatzes um rund 9 % übertroffen wurde. Bei den Branchen stehen die Informations- und Kommunikationstechnologien an der Spitze (Anteil: über 31 %), beeinflusst durch die größte registrierte Vermietung über 8.000 m² an die Deutsche Telekom. Auf den weiteren Plätzen folgen die sonstigen Dienstleistungen (21,5 %) sowie die Verwaltungen von Industrieunternehmen und die öffentliche Verwaltung (jeweils über 10 %).

Take-up higher than long-term average

With turnover of 48,000 m² in the first half, the Leipzig office market finished more than 29 % below its prior-year result. However, if the large 42,000 m² lease concluded with the city authorities in the same period last year is excluded, the 2010 result would actually represent a very considerable year-on-year increase. This is underlined by the fact that the total achieved exceeds the 10-year average by around 9 %. The demand-by-business-sector list was headed by information and communications technologies (share: over 31 %), influenced by the biggest letting registered so far this year, of over 8,000 m² to Deutsche Telekom. Then came the sector other services (21.5 %), followed by the administrations of industrial companies, and public administration, each with over 10 %.

	1. Halbjahr 1st half 2009	1. Halbjahr 1st half 2010	Veränderung Change	Trend Overall trend 2010
Flächenumsatz Take-up	68.000 m ²	48.000 m ²	-29,4 %	→
Leerstand Vacant space	617.000 m ²	550.000 m ²	-10,9 %	↘
Flächen im Bau (gesamt) Space under construction (total)	57.000 m ²	79.000 m ²	38,6 %	→
Flächen im Bau (verfügbar) Space under construction (available)	31.000 m ²	42.000 m ²	35,5 %	→
Höchstmietpreis Top rent	11,00 €/m ²	11,00 €/m ²	0,0 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Leipzig, 30. Juni 2010

Leerstand nimmt weiter ab

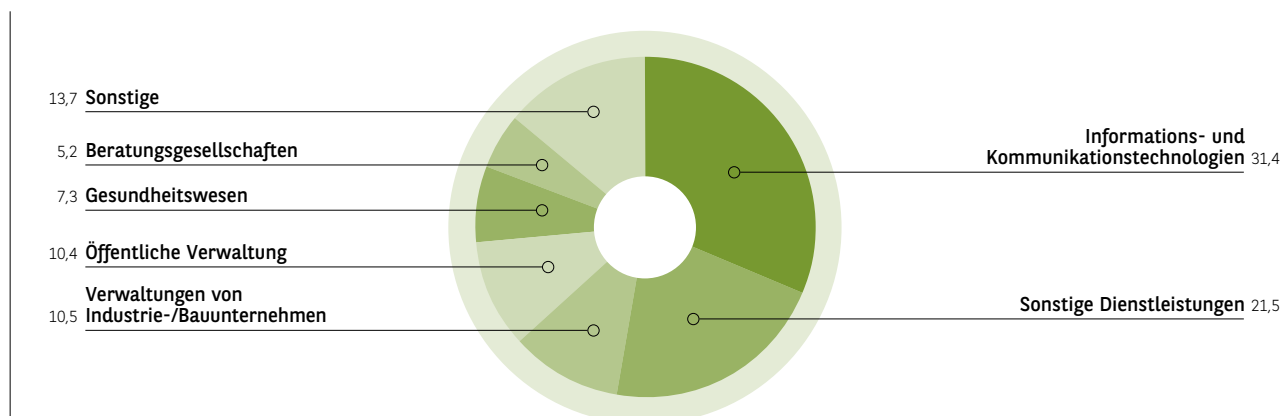
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich der Leerstand weiter um knapp 11 % auf 550.000 m² verringert. Hiervon entfallen noch 240.000 m² (knapp 44 %) auf Flächen mit moderner Qualität. Insbesondere in präferierten Lagen, vor allem der City, stehen aber teilweise schon nicht mehr genügend dieser nachgefragten Flächen zur Verfügung, vor allem bei zusammenhängenden Gesuchen über 1.000 m². Die aktuelle Leerstandsquote in Leipzig beläuft sich auf 14,6 %.

Further reduction in vacancy

Compared with the same period last year, vacancy has fallen further, by nearly 11 % to 550,000 m². Of this total, some 240,000 m² (just under 44 %) comprises premises of modern quality. On the other hand, in some places in the favoured areas of Leipzig, particularly the city centre, the available supply of such premises is no longer sufficient to meet demand. That is especially the case when units of more than 1,000 m² are required. The current vacancy rate is 14.6 %.

Flächenumsatz nach Branchen in Leipzig – 1. Halbjahr 2010 | Take-up according to sectors in Leipzig – 1st half 2010

in %



Deutlicher Anstieg der Flächen im Bau

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben die Flächen im Bau deutlich um knapp 39 % zugenommen (auf 79.000 m²). Parallel dazu haben sich auch die davon für den Vermietungsmarkt noch verfügbaren Flächen um fast 36 % auf 42.000 m² erhöht. Grundsätzlich kann die anziehende Bautätigkeit in einzelnen Lagen als Indiz dafür gewertet werden, dass Projektentwickler zunehmend wieder an die guten Lagen in Leipzig glauben und etwas stärker ins Risiko gehen.

Marked rise in space under construction

Space under construction has increased significantly compared with last year, by nearly 39 % to 79,000 m². At the same time, the proportion of this total still available to the letting market has risen by almost 36 % to 42,000 m². The upswing in construction activity in some areas can fundamentally be seen as a sign of renewed confidence in Leipzig's good locations on the part of developers, who are now prepared to act somewhat more speculatively.

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Leipzig – 1. Halbjahr 2010 | Major contracts in Leipzig – 1st half 2010

Büromarktzonen Office market zones	Mieter Tenants	m ²
2 Cityrand/City-Entlastungsbereich	Deutsche Telekom	8.000
2 Cityrand/City-Entlastungsbereich	TAS Telemarketing AG	2.600
1.1 City	Siemens Betriebskrankenkasse	1.600
3 Nebenlagen	Axima Deutschland GmbH	1.500
3 Nebenlagen	Buw Holding GmbH	1.500
3 Nebenlagen	Deutsche Bahn	1.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Leipzig, 30. Juni 2010

Spitzenmiete unverändert bei 11 €/m²

Die Spitzenmiete liegt Mitte 2010 unverändert bei 11 €/m². Auch bei den jeweiligen Höchst- und Durchschnittsmieten in den einzelnen Büromarktzonen gab es wenig Bewegung. Die Mietpreise haben sich eindeutig stabilisiert und spiegeln die Angebots- und Nachfragesituation angemessen wider.

Prime rent unchanged at 11 €/m²

At the mid-year point, the prime rent was unchanged at 11 €/m². There was also only little movement in the field of top and average rents in the individual market zones. Rental prices have quite clearly stabilized and accurately reflect the supply and demand situation.

Perspektiven

Vor dem Hintergrund der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich der Leipziger Markt im ersten Halbjahr gut behauptet. Ausgehend von vorliegenden Gesuchen spricht viel für eine weiterhin stabile Nachfrageentwicklung. Die Mietpreisniveaus haben sich verfestigt und lassen kaum Spielräume zu. Trotz des leichten Anstiegs deutet die insgesamt nach wie vor geringe Bautätigkeit darauf hin, dass sich der Leerstandsabbau weiter fortsetzen wird.

Outlook

Against the background of the still difficult general economic conditions, the Leipzig market turned in a good half-year performance. The scale of existing enquiries is a strong sign that demand will continue to develop in a stable manner. Rental price levels have firmed up and leave hardly any scope for movement. Construction activity remains restricted, despite this year's moderate rise, and so the reduction in vacancy looks set to continue.

Kennzahlen Leipzig im 1. Halbjahr 2010 | Key indicators Leipzig in the 1st half 2010

Büromarktzonen** Office market zones**	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 bis from to	1. Halbjahr 1st half 2010							
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3+7)	9
1 City									
1.1 City	11,00	8.200	111.200	9.500	0	32.000	3.000	114.200	15.000
2 Cityrand/City-Entlastungsbereich	6,50 - 8,00	22.700	231.900	136.600	0	18.500	10.500	242.400	85.000
3 Nebenlagen	6,00 - 6,90	14.700	153.400	50.200	0	28.500	28.500	181.900	25.000
4 Peripherie	6,00	2.400	53.500	43.700	0	0	0	53.500	20.000
Total		48.000	550.000	240.000	0	79.000	42.000	592.000	145.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Leipzig, 30. Juni 2010

* 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 map can be found on our website under „Research“.

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.