

AENGEVELT-RESEARCH: Respektabler Büromarkt in Leipzig - Angebotsverknappungen in der City

Jahresbilanz 2010 / Ausblick 2011: Perspektivereich



Der Leipziger Büromarkt: Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve und gew. Spitzenmiete 2001 - 2011
(c) by AENGEVELT IMMOBILIEN

2010 erzielte der Leipziger Büromarkt wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert einen Büroflächenumsatz von rd. 72.000 m² Bürofläche (2009: rd. 115.000 m²). Dies ist der niedrigste Wert der abgelaufenen Dekade, auch wenn der markante Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr (-37%) angesichts des von AENGEVELT in 2009 vermittelten, so nicht duplizierbaren Großabschlusses Technisches Rathaus (rd. 42.000 m²) zu relativieren ist.

Ungeachtet des moderaten Umsatzergebnisses präsentiert sich der Leipziger Büromarkt robust mit einer stabilen Spitzenmiete von rd. EUR 12,-/m². Dies, so Kathleen Haubold, Leiterin Gewerbliche Vermietung AENGEVELT Leipzig, liegt neben einem kontinuierlich sinkenden Büroflächenleerstand insbesondere an einer zunehmenden Verknappung moderner, nachfragegerechter Büroflächen in der City.

Weiterer Pluspunkt des Leipziger Büromarkts ist die überdurchschnittlich hohe positive Nettoabsorption, d.h. der Büroflächenverbrauch, ergänzt Markus Schmidt, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, und führt weiter aus: In Leipzig erreichte der Büroflächenverbrauch u.a. durch Flächenerweiterungen bereits ansässiger Unternehmen sowie durch Neuansiedlungen mit rd. 40.000 m² einen überragenden Anteil von 56% (!) am gesamten Büroflächenumsatz 2010. Zum Vergleich: In den 15 kontinuierlich von DIP Deutsche Immobilien-Partner analysierten Büromärkten stellte sich der Anteil der positiven Nettoabsorption 2010 auf lediglich 11% des Gesamtbüroflächenumsatzes von rd. 3,38 Mio. m².

Den Grund für die hohe Leipziger Quote begründet Kathleen Haubold mit der sich wandelnden Wirtschaftsstruktur in Leipzig: Wir registrieren u.a. eine große Zahl von Startups, also Neugründungen junger, innovativer Unternehmen z.B. aus den Bereichen IT, Medien etc. Damit einher gehen eine große Zahl kleinteiliger Mietvertragsabschlüsse bis 500 m² (rd. 50% des Büroflächenumsatzes). Für Haubold eine aussichts-reiche Perspektive: Nach erfolgreicher Startphase und einer mittelfristig stabil positiven Wirtschaftsentwicklung sind es gerade diese Unternehmen, die mit ihrem wachsenden Flächenbedarf zukünftig das Leipziger Büromarktgeschehen vorantreiben werden.

Prognose 2011
Für 2011 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH ein leicht anziehendes Marktgeschehen mit einem

Büroflächenumsatz von rd. 80.000 m² bei einem weiterhin moderaten Leerstandsabbau und einem stabilen Mietpreisniveau.

Büroflächenumsätze nach Lagen

Tendenziell, so Kathleen Haubold, haben sich 2010 am Leipziger Büromarkt Nachfragepräferenzen zugunsten zentraler Innenstadtlagen manifestiert. Allerdings kann die Nachfrage in diesem Gebiet nicht immer befriedigt werden. Vielmehr seien Flächen innerhalb des Rings mittlerweile Mangelware. Vor diesem Hintergrund analysiert AENGEVELT-RESEARCH für 2010 einen Nachfrageschwerpunkt außerhalb des Rings:

Die höchste Marktquote erreichten 2010 wie bereits im Vorjahr die erweiterten Cityrandlagen (außerhalb des Rings) mit rd. 54.000 m² bzw. einem Anteil von 75% am gesamten Büroflächenumsatz (2009: rd. 93.000 m² bzw. 81%; bedingt durch den Abschluss Technisches Rathaus).

Innerhalb des Citykerns wurden ca. 14.200 m² bzw. 20% umgesetzt (2009: rd. 18.400 m² bzw. 16%).

Auf die reine Ringlage entfielen rd. 2.200 m² bzw. 3% (2009: rd. 2.300 m² bzw. 2%) In Randlagen wurden 2010 lediglich rd. 1.500 m² bzw. 2% aller Flächenumsätze Stadtrand umgesetzt (2009: rd. 1.200 m² bzw. 1%).

Hohe Nachfrage durch unternehmensbezogene bzw. soziale Dienstleister

Die stärkste Nachfragegruppe waren auch 2010 die unternehmensbezogenen bzw. sozialen Dienstleister mit einem Anteil von 64% (2009: 46%).

Die Quote der Öffentlichen Hand bzw. Organisationen ohne Erwerbzweck ging dagegen von überdurchschnittlichen 42% in 2009 (bedingt durch das Technische Rathaus) markant auf 5% zurück.

Indessen ist sowohl der absolute Flächenumsatz als auch die Marktquote der Medien- bzw. IT-Unternehmen auf rd. 13.000 m² bzw. auf 18% gestiegen (2009: 9.200 m² bzw. 8%).

Dasselbe gilt auch für die Nachfragegruppe der sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie, Handel, Transport). Hier erhöhte sich die Marktquote von 4% 2009 auf 7% und der Flächenumsatz von 4.600 m² auf rd. 5.200 m².

Eine weiterhin untergeordnete Rolle spielten auch 2010 die Finanzdienstleister mit einer Marktquote von rd. 5% und einem Flächenumsatz von rd. 3.400 m² (2009: 2.300 m² bzw. 2%).

Angebotsüberhang stetig rückläufig

Aufgrund der expansiven Flächennachfrage wird der Büroflächenleerstand in Leipzig systematisch abgebaut und stellte sich Ende 2010 auf rd. 570.000 m² (Ende 2009: rd. 645.000 m²).

Die Leerstandsquote hat sich damit von 19,2% auf nun 17,1% reduziert. Indessen ist dies immer noch die höchste Leerstandsrate innerhalb der 15 DIP-Büromärkte.

Für 2011 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren moderaten Leerstandsabbau.

Stabile, nutzerfreundliche Mieten

Parallel zur erfreulichen Umsatzentwicklung präsentieren sich die Mieten am Leipziger Büromarkt stabil:

Im Spitzensegment analysiert

AENGEVELT-RESEARCH stabil zum Vorjahr einen Wert von EUR 12,-/m².

Dies gilt auch für die durchschnittlichen Büromieten im Citybereich, die sich 2010 unverändert auf rd. EUR 7,90/m² stellten. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet wurde das Gros der Mietverträge in einer Preisspanne von ca. EUR 5,30 bis 6,50/m² realisiert (2009: EUR 5,- bis 8,-/m²).

Auch wenn mittel- bis langfristig mit einem moderaten Anstieg der Mieten für moderne Büroflächen zu rechnen ist, bleibt die Preissituation in Leipzig - insbesondere im Vergleich zu anderen deutschen Bürozentren - weiterhin äußerst nachfrage- und damit ansiedlungsfreundlich.

Trends 2011

Aufgrund geringer Investitionen in die notwendige Modernisierung und Sanierung vieler Gebäude zeichnet sich derzeit eine Verknappung moderner und nutzergerechter Objekte in der stark nachgefragten Leipziger City ab.

Entsprechend werden sanierte bzw. Neubau-Büroflächen schnell vom Markt absorbiert. Dieser Trend (Verknappung moderner Büroflächen bei stabiler bis anziehender Nachfrage im Altstadtkern) setzt sich 2011 fort.

Pressekontaktinformationen:

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Thomas Glodek

Leiter Öffentlichkeitsarbeit

Kennedydamm 55 / Ross-Straße

D-40476 Düsseldorf

Tel.: 02 11/83 91-307

Fax: 02 11/83 91-261

Mobil: 01 72/98 04-203

E-mail: t.glodek@aengevelt.com

URL: www.aengevelt.com

Firmeninformationen:

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

AENGEVELT IMMOBILIEN wurde am 01. April 1910 gegründet und ist mit rd. 140 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands mit bundesweiter und internationaler Tätigkeit.

Das Unternehmen bietet seinen Kunden seit 100 Jahren auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research eine umfassende kundenindividuelle Betreuung auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis zum Exit/Verkauf mit Full Service-Leistungsspektrum in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.

Um seinen Kunden hierbei eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien.

AENGEVELT ist seit 2008 DIN EN ISO 9001:2000 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) nach erfolgreich absolvierter Auditierung das Zertifikat ComplianceManagement erhalten haben.

<http://news.immobilienscout24.de/gewerbe/aengevelt-research-respektabler-bueromarkt-in-leipzig---angebotsverknappungen-in-der-city,13108.html>

Die hier veröffentlichten Inhalte können für die unkommerzielle Nutzung frei kopiert, weiterverwertet und auch unverändert abgedruckt werden. Für eine kommerzielle Nutzung ist zunächst die schriftliche Erlaubnis von ImmobilienScout24 einzuholen. Es ist nicht gestattet, die Texte und Karten zu übernehmen, ohne auf die Artikel zu verlinken (Online) und ImmobilienScout24 News als Quelle zu nennen (Print). Ein Belegexemplar wird erbeten.

Großansicht

Der Leipziger Büromarkt: Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve und gew. Spitzenmiete 2001 - 2011
(c) by AENGEVELT IMMOBILIEN

