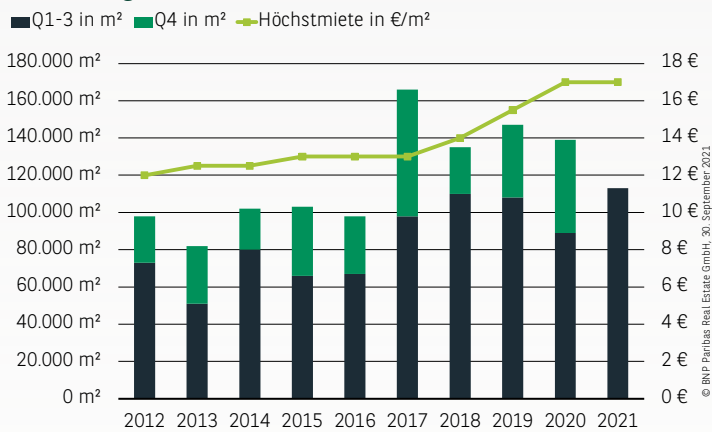




At a Glance **Q3 2021**

# BÜROMARKT LEIPZIG

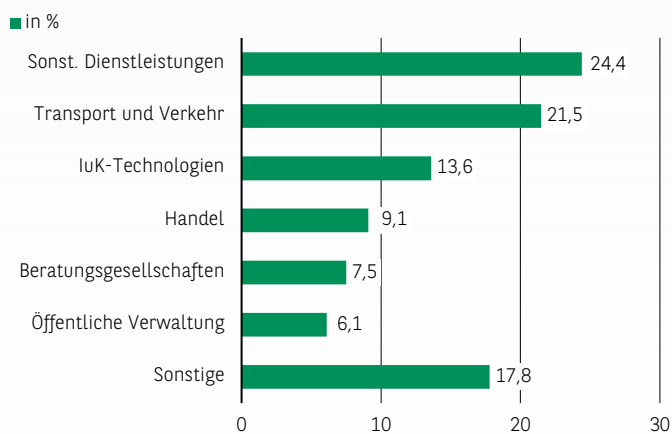
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## ➤ NEUE BESTMARKE NACH DEN ERSTEN NEUN MONATEN

Die sehr positive Entwicklung auf dem Leipziger Büromarkt hat sich auch im dritten Quartal 2021 eindrucksvoll fortgesetzt. Mit einem Flächenumsatz von 113.000 m² konnte ein neuer Rekord für die ersten neun Monate des Jahres aufgestellt werden, der nicht nur rund 27 % über dem Vorjahresresultat liegt, sondern auch gut 31 % über dem langjährigen Durchschnitt. Die Marktaktivität hat mit allein 50.000 m² umgesetzter Bürofläche im dritten Quartal nochmals deutlich an Dynamik gewonnen. Verantwortlich für das starke Ergebnis zeichnet unter anderem ein Deutsche Post DHL-Deal (22.000 m²) in der Peripherie, der zugleich den größten je registrierten Abschluss im Leipziger Marktgebiet darstellt. Dass jedoch nicht nur das Marktsegment der Großvermietungen für das außergewöhnlich gute Ergebnis verantwortlich ist, wird anhand der Größenklassen bis 1.000 m² deutlich. Rund 92 % der bisher erfassten Abschlüsse ist auf dieses Marktsegment zurückzuführen, und mit einem Flächenumsatz von etwa 57.000 m² konnte ebenso ein überdurchschnittliches Resultat erzielt werden.

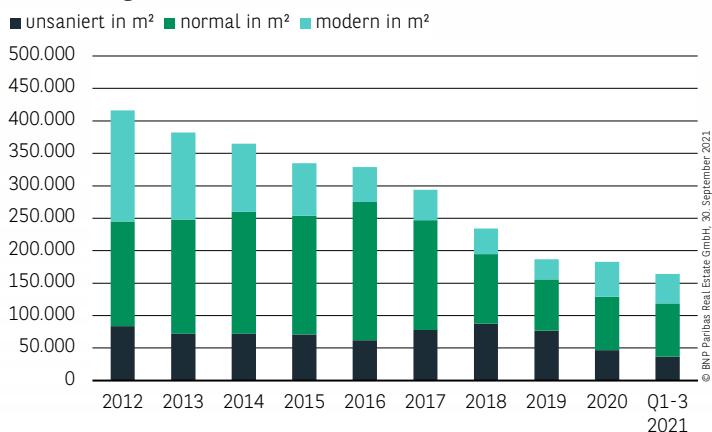
## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



## ➤ TRANSPORT UND VERKEHR SCHIEBT SICH AUF PLATZ 2

Auch 2021 kann die Messestadt auf eine breite Nachfragebasis bauen. Die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen setzt sich mit einem Ergebnisbeitrag von gut 24 % an die Spitze der Branchenverteilung. Maßgeblich durch den Deutsche Post DHL-Deal beeinflusst, erreicht der Sektor Transport und Verkehr mit 21,5 % nicht nur den zweiten Platz, sondern auch das im langjährigen Vergleich höchste Volumen. Eine weiterhin große Markteteiligung sowie einen zweistelligen Beitrag können zudem die Unternehmen der IuK-Technologien vorweisen (14 %). Bemerkenswert ist, dass dieses Volumen erneut nicht auf einzelnen Großverträgen basiert, sondern auf einer Vielzahl kleiner und mittlerer Abschlüsse. Mit gut 9 % beteiligen sich auch die Handelsunternehmen am Marktgeschehen.

## Entwicklung des Leerstands



## ➤ LEERSTAND WEITER IM SINKFLUG

Gegensätzlich zu den meisten anderen deutschen Büromärkten verzeichnet der Leipziger Büromarkt aufgrund der konstant hohen Flächenumsätze auch seit Beginn der Corona-Pandemie einen kontinuierlichen Leerstandsabbau. Dieser hat sich auch im dritten Quartal 2021 fortgesetzt. Aktuell stehen 164.000 m² vakante Bürofläche kurzfristig zur Verfügung und somit knapp 14 % weniger als vor 12 Monaten. Die niedrige Leerstandsquote, welche mit 4,3 % unter der notwendigen Fluktuationsreserve liegt, unterstreicht das geringe Angebotsniveau. Das Angebot der besonders stark nachgefragten Büroflächen mit moderner Ausstattungsqualität bleibt mit nur 45.000 m² rar.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
4.2	Deutsche Post DHL Group	22.000
3.5	Dienstleistungsunternehmen	5.700
1.1	Relaxdays	5.500
3.5	the nu company	2.200
2.5	Öffentliche Verwaltung	2.100
3.4	IuK-Technologie-Unternehmen	2.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	89.000 m <sup>2</sup>	113.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	190.000 m <sup>2</sup>	164.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	66.000 m <sup>2</sup>	92.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	28.000 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>	↗
Höchstmietpreis	16,00 €/m <sup>2</sup>	17,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

## ➤ BAUAKTIVITÄT NIMMT DEUTLICH ZU

Die dynamische Nachfrage und der sich zuspitzende Flächenmangel haben im Jahresverlauf zu einem deutlichen Anstieg der Bauaktivität geführt. Aktuell befinden sich 92.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, was einem Anstieg um gut 39 % im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt entspricht. Dass Leipziger Neubaufächen von Nutzern heiß begehrt sind, zeigt sich daran, dass nur rund 38 % dieser Flächen noch dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Dass außerdem das Volumen der projektierten Flächen in den letzten 12 Monaten um stolze 78 % angestiegen ist, verdeutlicht das hohe Vertrauen der Marktakteure in den Wirtschaftsstandort Leipzig.

## ➤ MIETEN MIT POSITIVEM TREND

Aufgrund des geringen Angebots und der dynamischen Nachfrage konnte in Leipzig in den vergangenen 12 Monaten ein weiterer Anstieg der Büromieten beobachtet werden. Die Spitzenmiete konnte im Vorjahresvergleich um rund 6 % zulegen und notiert seit Anfang des Jahres bei 17 €/m<sup>2</sup>. Auch die realisierte Durchschnittsmiete ist gestiegen und liegt bei 11,20 €/m<sup>2</sup>.

## ➤ PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund einer sich aufhellenden Stimmung in der Wirtschaft und positiven Wachstumsprognosen für die nächsten Quartale kann auch in naher Zukunft mit einer anhaltend dynamischen Entwicklung auf dem Leipziger Büromarkt gerechnet werden. Aus heutiger Perspektive erscheint ein Flächenumsatz zum Jahresende von rund 140.000 m<sup>2</sup> als nicht unrealistisch. Limitierender Faktor für eine noch höhere Marktaktivität bleibt weiterhin das geringe Angebot an Neubaufächen. Bei den Mieten ist aufgrund der weiter angespannten Angebots- und Nachfragesituation ein leichter Anstieg das wahrscheinlichste Szenario.

## Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	Q1-3 2021	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		17,00	15.400	11.900	4.000	0	21.800	20.000	31.900	0
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	10,50	- 15,00	31.200	34.600	11.500	300	12.500	5.300	39.900	129.900
3 Nebenlagen	8,30	- 13,00	39.800	97.700	26.500	700	32.700	8.000	105.700	209.100
4 Peripherie	7,90	- 7,90	26.600	19.800	3.000	0	25.000	1.700	21.500	18.000
<b>Total</b>			<b>113.000</b>	<b>164.000</b>	<b>45.000</b>	<b>1.000</b>	<b>92.000</b>	<b>35.000</b>	<b>199.000</b>	<b>357.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance 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, 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 Bericht 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: 30.09.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)