BNP PARIBAS REAL ESTATE

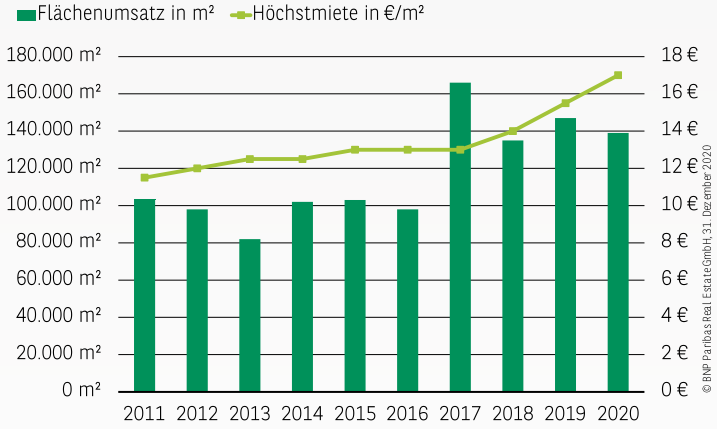
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

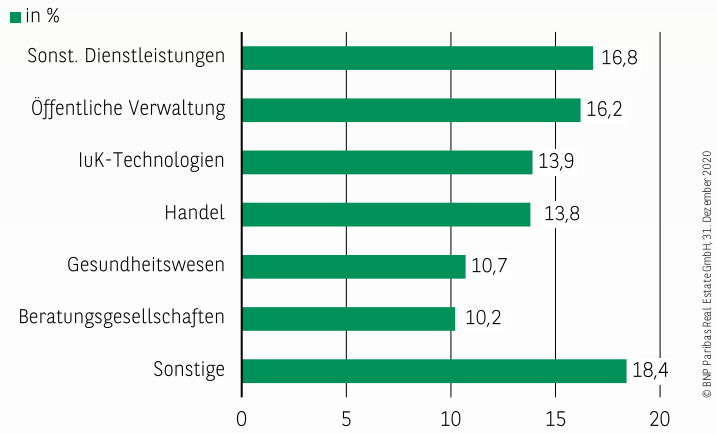
At a Glance Q4 2020

BÜROMARKT LEIPZIG

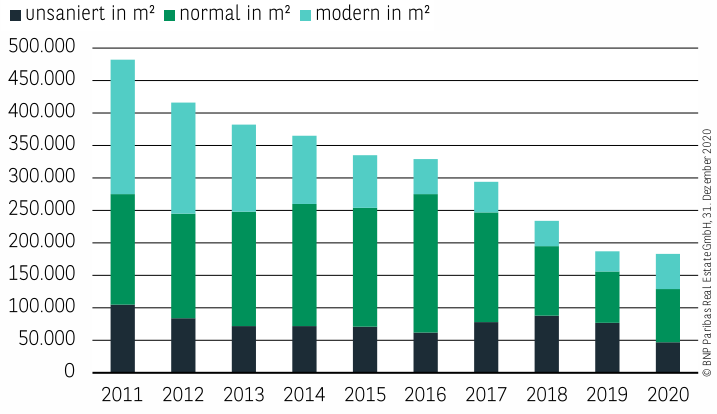
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2020



Entwicklung des Leerstands



STARKE PERFORMANCE AUCH IN SCHWIERIGEM UMFELD

Der Leipziger Büromarkt kann auch im von der Corona-Krise geprägten Jahr 2020 seine erfolgreiche Entwicklung fortführen. Zum Ende des Jahres verzeichnet die sächsische Boom-City einen Flächenumsatz von 139.000 m² und liegt damit nur knapp unter dem Vorjahresergebnis (−5 %). Im Vergleich zu den großen deutschen Bürostandorten weist Leipzig den mit Abstand geringsten prozentualen Rückgang des Flächenumsatzes zum Vorjahr auf. Das Resultat liegt sogar stolze 19 % über dem langjährigen Durchschnitt und stellt das drittbeste jemals registrierte Ergebnis dar. Verantwortlich für dieses erfreuliche Volumen ist unter anderem ein starkes viertes Quartal, in dem allein 50.000 m² umgesetzt wurden. Die Anmietung über 9.200 m² des Unternehmens Mercateo Services/Unite Network im Teilmarkt Ringlage stellt den größten Deal des vergangenen Jahres dar.

ERGEBNIS FUSST AUF BREITER NACHFRAGE

Die Büroflächennachfrage in der Sachsenmetropole verteilt sich im Jahr 2020 auf gleich sechs Branchen mit einem zweistelligen Ergebnisbeitrag und präsentiert sich somit äußerst breit aufgestellt. An die Spitze der Verteilung setzt sich die Sammelkategorie „sonstige Dienstleistungen" mit einem Beitrag von knapp 17 %, dicht gefolgt von der öffentlichen Verwaltung (gut 16 %). Den letzten Platz auf dem Podium ergattern die Unternehmen der IuK-Technologien (14 %). Außergewöhnlich stark am Marktgeschehen beteiligten sich Handelsunternehmen mit einem Rekordergebnisanteil von knapp 14 %. Dieses Resultat basiert insbesondere auf gleich zwei der drei größten Abschlüsse des Jahres. Auf vergleichbarem Niveau bewegen sich Unternehmen des Gesundheitswesens (11 %) sowie die Beratungsgesellschaften (10 %), die ebenfalls wesentliche Marktanteile beisteuern.

HOHE NACHFRAGE LÄSST LEERSTÄNDE WEITER SINKEN

Die außergewöhnliche Entwicklung des Leipziger Büromarkts zeigt sich auch auf der Angebotsseite: Während an allen anderen Bürostandorten aufgrund des Corona-bedingten Nachfragerückgangs eine Erhöhung der Leerstände zu beobachten war, konnte in der Sachenmetropole im Jahresverlauf ein weiterer Rückgang um rund 2 % registriert werden. Aktuell sind in der Messestadt nur 183.000 m² Bürofläche vakant, wovon nur knapp 30 % eine moderne Ausstattungsqualität haben. Infolge des weiteren Leerstandsabbaus sank die Leerstandsrate und notiert aktuell bei 4,8 %. In dem von Nutzern präferierten Teilmarkt City beläuft sich das Leerstandvolumen zum Jahresende auf nur 15.000 m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	Mercateo Services / Unite Network	9.200
3.5	Öffentliche Verwaltung	9.000
4.1	Handelsunternehmen	4.500
1.1	Navitas Germany / Lancaster University	3.700
3.4	Biotechnologie-Unternehmen	3.300
2.1	ARCADIA Investment Group	3.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	147.000 m²	139.000 m²	↘
Leerstand	187.000 m²	183.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	77.000 m²	67.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	8.000 m²	32.000 m²	↗
Höchstmietpreis	15,50 €/m²	17,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

BAUAKTIVITÄT WIRD ZUNEHMEN

Zwar konnte im Vergleich zum Vorjahresende ein Rückgang der Flächen im Bau um 13 % auf nun 67.000 m² festgestellt werden, jedoch ist von einem deutlichen Anstieg der Bautätigkeit in den nächsten Jahren auszugehen. Aktuell sind mit etwa 211.000 m² projektierter Bürofläche deutlich mehr Bauprojekte geplant als noch vor einem Jahr (+49 %). Dies stellt ein deutliches Indiz dafür dar, dass die Investoren insbesondere aufgrund der erfolgreichen Entwicklung der letzten Jahre ein hohes Interesse an der Messestadt haben. Aktuell konzentriert sich die Bauaktivität besonders auf die Teilmärkte Ringlage (24.800 m²) und City (20.500 m²).

MIETEN ZIEHEN WEITER AN

Aufgrund des geringen Angebots und der lebhaften Nachfrage konnte während der Corona-Krise kein Mietpreisrückgang festgestellt werden. Die Spitzenmiete ist sogar im Jahresverlauf auf den Rekordwert von 17,00 €/m² angestiegen und wird aktuell für moderne Flächen in der City erzielt. Die Durchschnittsmiete notiert momentan bei 11,10 €/m² und kann ebenso einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr vorweisen (+3 %).

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der sehr guten Performance des Leipziger Büromarkts während der Corona-Krise und einer perspektivischen Normalisierung des alltäglichen Lebens aufgrund des Impfstarts, lässt sich optimistisch auf das Jahr 2021 blicken. Aus heutiger Sicht wird die Nachfrage auf hohem Niveau verbleiben und sich die Situation auf der Angebotsseite weiter leicht verschärfen. Vor dem Hintergrund der sich weiter verengenden Angebot-/Nachfrage-Relation stellt ein weiterer Anstieg der Mieten im neuen Jahr das wahrscheinlichste Szenario dar.

Kennzahlen 2020

		Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	2020	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	21.100	15.000	6.000	0	20.500	20.500	35.500	1.800
2	Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,70	15,00	49.200	39.500	8.300	2.300	36.500	10.400	49.900	65.400
3	Nebenlagen	8,20	11,80	55.300	113.300	37.500	700	8.000	0	113.300	103.800
4	Peripherie	7,80	7,90	13.400	15.200	2.200	0	2.000	1.100	16.300	40.000
	Total			**139.000**	**183.000**	**54.000**	**3.000**	**67.000**	**32.000**	**215.000**	**211.000**

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020

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: 31.12.2020

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