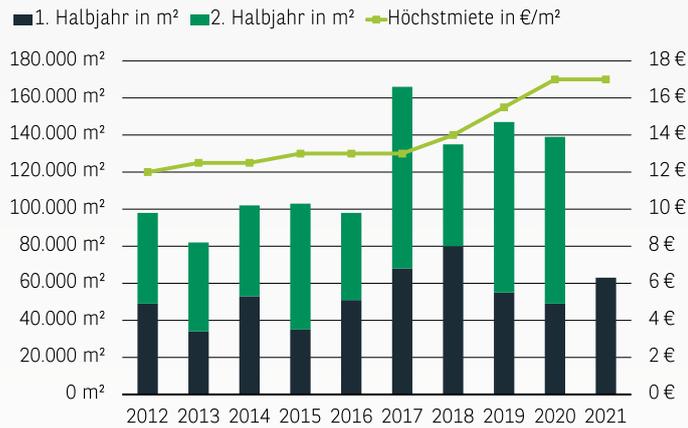




At a Glance **Q2 2021**

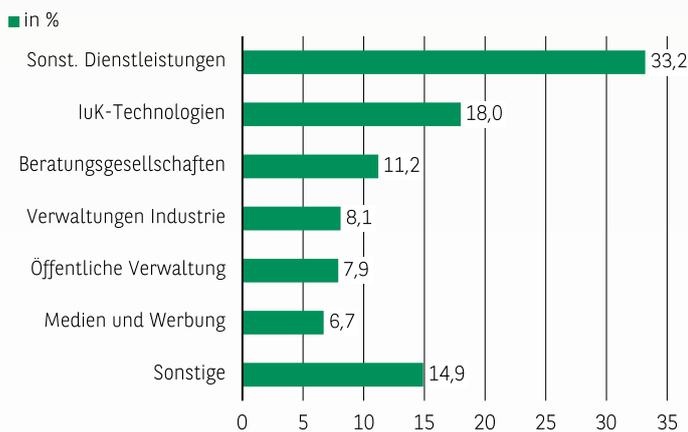
BÜROMARKT LEIPZIG

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



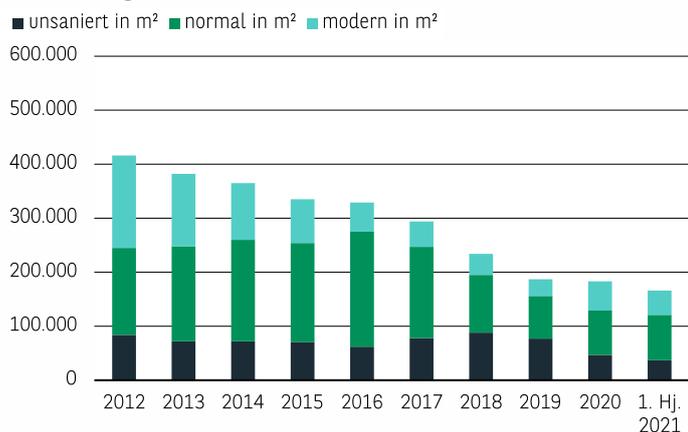
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

HOHE AKTIVITÄT AUF DEM BÜROMARKT

Der Leipziger Büromarkt lässt sich auch vom dritten Lockdown nicht aus der Bahn werfen und setzt seine dynamische Entwicklung im zweiten Quartal des Jahres weiter fort. Mit einem Flächenumsatz von 63.000 m² wurde nicht nur das Corona-bedingt etwas schwächere Ergebnis aus dem Vorjahr um knapp 29 % übertroffen, sondern ebenfalls der langjährige Durchschnitt um ganze 17 %. Erst das dritte Mal nach 2017 und 2018 konnte die Sachsenmetropole schon zum Halbjahr die 60.000 m²-Marke erreichen. Auch in diesem Jahr kann sich Leipzig auf sein traditionell starkes klein- bis mittelgroßes Flächensegment bis 1.000 m² verlassen, was für rund 64 % des Umsatzes verantwortlich zeichnet. Dass trotz hoher Nachfrage im ersten Halbjahr nur ein Großdeal über 5.000 m² im gesamten Marktgebiet erfasst wurde, verdeutlicht den Mangel von großen zusammenhängenden Flächen mit einer von den Nutzern geforderten modernen Ausstattungsqualität. Aufgrund des Angebotsengpasses in der City wurde der Großteil des Flächenumsatzes im Cityrand (36 %) und in den Nebenlagen (50,5 %) erzielt.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN BESONDERS STARK

Neben der Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen, die mit einem Ergebnisbeitrag von gut 33 % den höchsten Flächenumsatz im Branchenvergleich erzielt, präsentieren sich erneut die Unternehmen der IuK-Technologien in bestechender Verfassung. Mit einem Anteil von 18 % und gut 11.300 m² erzielt dieser Sektor das zweitbeste Halbjahresresultat der letzten zehn Jahre. Des Weiteren ist die Branche ebenso für zwei der sechs größten Deals des bisherigen Jahres verantwortlich. Dies unterstreicht ein weiteres Mal die zunehmende Bedeutung dieses Sektors als Treiber der Büroflächennachfrage. Ebenso ein zweistelliges Ergebnis erzielen Beratungsgesellschaften (11 %), was zugleich ein leicht unterdurchschnittliches Resultat darstellt.

LEERSTANDSABBAU SETZT SICH FORT

Aufgrund der hohen Nachfrage hat sich das Leerstandsvolumen in den vergangenen 12 Monaten weiter verringert (-12 %). Bemerkenswert ist, dass Leipzig im bundesweiten Vergleich der einzige Standort ist, der seit Ende Q2 2020 einen weiteren Rückgang des Leerstands vorweisen kann. Zum Ende des zweiten Quartals 2021 stehen nur noch 166.000 m² leerstehende Büroflächen zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsquote von nur noch 4,3 %, was im langjährigen Vergleich den geringsten Wert für die Messstadt darstellt. Von diesem geringen Leerstand verfügen nur noch etwa 27 % über eine moderne Ausstattungsqualität.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
3.5	Dienstleistungsunternehmen	5.700
3.5	the nu company	2.200
2.5	Öffentliche Verwaltung	2.100
3.4	IuK-Technologie Unternehmen	2.000
3.5	Unternehmen der Medien und Werbung Branche	1.900
3.2	IuK-Technologie Unternehmen	1.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

LEICHTE ZUNAHME DER BAUAKTIVITÄT

Die zunehmende Verknappung des Flächenangebots belebt zunehmend auch die Bauaktivität in der Sachsenmetropole. So konnte in den letzten 12 Monaten der Baustart von einigen neuen Büroprojekten erfasst werden. Zum Ende des zweiten Quartals summiert sich das Volumen von Flächen im Bau auf 73.000 m². Dies stellt zwar nur einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr dar (3 %), jedoch stehen mit 38.000 m² deutlich mehr Flächen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung (+ 46 %). Vor dem Hintergrund des angespannten Nachfrage-/Angebotsverhältnisses sowie der in den letzten Jahren stark angestiegenen Spitzenmiete ist ein weiteres Zunehmen der Bauaktivität in der näheren Zukunft sehr wahrscheinlich.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	49.000 m ²	63.000 m ²	↗
Leerstand	189.000 m ²	166.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	71.000 m ²	73.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	26.000 m ²	38.000 m ²	↗
Höchstmietpreis	16,00 €/m ²	17,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

MIETWACHSTUM TROTZ KRISE

Aufgrund der auch während der Corona-Krise stabilen Nachfrage und des sich verschärfenden Angebotsmangels, konnten die Büromieten in den vergangenen 12 Monaten in der Sachsenmetropole weiter steigen. Die Mietpreise im Spitzensegment sind im Vergleich zur Mitte des letzten Jahres um rund 6 % gestiegen und notieren aktuell bei 17 €/m². Parallel hat auch die realisierte Durchschnittsmiete um 6 % zugelegt und liegt zum Ende des zweiten Quartals bei 11,20 €/m².

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der robusten Performance des Leipziger Büromarkts sowie der an Geschwindigkeit zunehmenden Impfkampagne und der damit verbundenen Aussicht auf eine baldige und vollständige Rückkehr ins Büro, kann äußerst optimistisch auf die zweite Hälfte des Jahres geblickt werden. Aus heutiger Perspektive ist somit ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz das realistischste Szenario. Neben dem zu erwartenden, weiteren Leerstandsabbau kann ebenfalls mit einem leichten Anstieg der Mieten gerechnet werden.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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	6.400	13.200	5.900	0	22.300	20.000	33.200	0
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	10,20 -	15,00	22.600	32.300	7.500	300	13.300	6.100	38.400	117.700
3 Nebenlagen	8,30 -	12,50	31.800	100.100	28.200	700	30.900	6.500	106.600	188.300
4 Peripherie	7,80 -	7,90	2.200	20.400	3.400	0	6.500	5.400	25.800	40.000
Total			63.000	166.000	45.000	1.000	73.000	38.000	204.000	346.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** 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 Speicherung 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: 30.06.2021

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