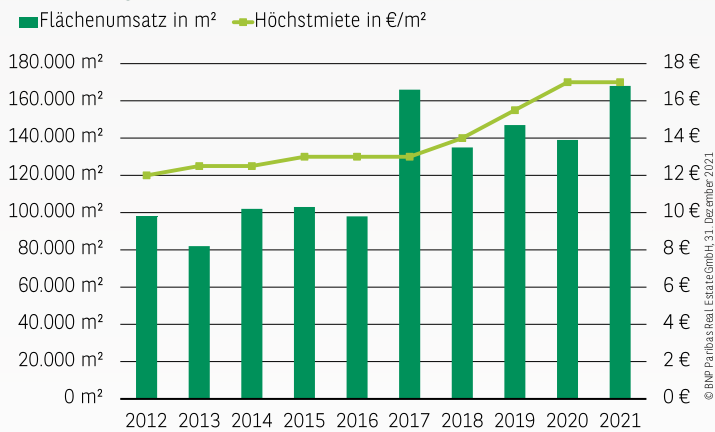




At a Glance Q4 2021

BÜROMARKT LEIPZIG

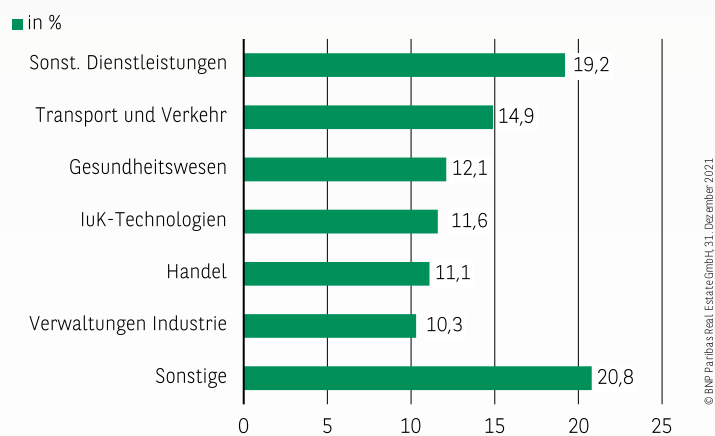
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



LEIPZIG SETZT TROTZ CORONA-PANDEMIE NEUE BESTMARKE

Der Leipziger Büromarkt bestätigt auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie seine Krisenfestigkeit und kann zum Jahresende 2021 sogar ein neues Rekordergebnis verzeichnen. Mit 168.000 m² Flächenumsatz wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um stolze 21 % übertroffen, sondern ebenfalls der langjährige Durchschnitt um ganze 36 %. Verantwortlich für dieses starke Resultat ist nicht zuletzt die im langjährigen Vergleich hohe Anzahl an Abschlüssen mit einer Fläche über 5.000 m². Gleich sechs Abschlüsse konnten in diesem Segment registriert werden, wobei die Anmietung der Deutschen Post DHL Group über 22.000 m² in der Büromarktzone 4.2 A 14 sicherlich besonders heraussticht. Dass jedoch auch im kleinen bis mittleren Größensegment ein dynamisches Marktgeschehen zu beobachten war, zeigt das ebenso überdurchschnittliche Volumen von Delas unter 1.000 m².

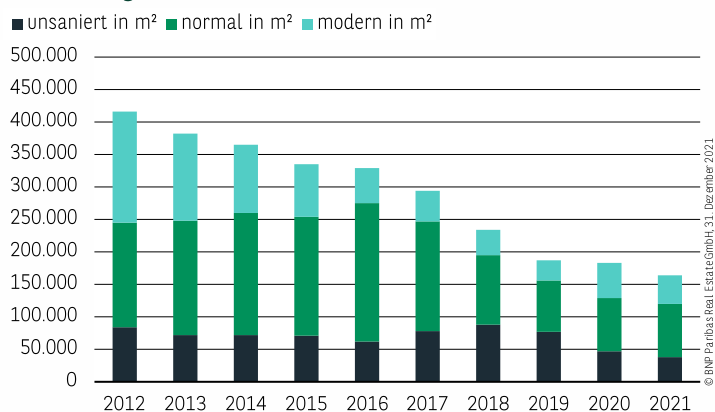
Flächenumsatz nach Branchen 2021



NACHFRAGE ERSTRECKT SICH ÜBER VIELE SEKTOREN

Für den Leipziger Markt typisch verteilt sich der Flächenumsatz auch im Jahr 2021 auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Branchen. Gleich sechs Sektoren leisten einen zweistelligen Ergebnisbeitrag. An Position eins und einem Anteil von 19 % befindet sich die Sammelkategorie sonstige Dienstleistungen, dicht gefolgt von der Branche Transport und Verkehr (15 %), die besonders von dem schon benannten Deutsche Post DHL Group Deal profitiert hat und zugleich den höchsten je registrierten Jahresbeitrag vorweisen kann. Die Unternehmen der IuK-Technologien, welche sich in den letzten Jahren zu einer wichtigen Nachfragesäule am Leipziger Büromarkt entwickelt haben, bestätigen mit 12 % den steigenden Flächenbedarf dieses Sektors. Handelsunternehmen (11 %) und die Verwaltungen von Industrieunternehmen (10 %) steuern ebenfalls wesentliche Umsätze bei.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND VERRINGERT SICH ERNEUT

Im Gegensatz zum bundesweitem Trend hat sich das Volumen der Leerstände im Leipziger Marktgebiet weiter kontinuierlich verringert. Aktuell stehen noch 164.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung und somit gut 10 % weniger als zum Ende des Vorjahres. Noch deutlicher reduzierte sich das Volumen der Büroflächen mit moderner Ausstattungsqualität. Zum Ende des Jahres sind nur noch 44.000 m² verfügbar und somit 18,5 % weniger als im Vorjahr. Insgesamt entfällt nur gut ein Viertel des Gesamt leerstandes auf dieses Segment; ein im bundesweiten Vergleich sehr niedriger Wert. Die angespannte Angebotssituation zeigt sich auch anhand der Leerstandsquote von 4,3 %, die somit nun unter die für einen optimal funktionierenden Markt notwendige Fluktuationsreserve gesunken ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.2	Deutsche Post DHL Group	22.000
3.1	c-LEcta	10.400
2.5	Industrieunternehmen	8.000
4.1	mytheresa.com	6.000
3.5	Dienstleistungsunternehmen	5.700
1.1	Relaxdays	5.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

➤ BAUAKTIVITÄT LEGT DEUTLICH ZU

Die sehr positive Entwicklung des Leipziger Büromarkts zeigt sich im Laufe des Jahres 2021 auch anhand eines deutlichen Anstiegs der Flächen im Bau. Zum Ende des Jahres beläuft sich dieses Volumen auf 107.000 m², was einem Anstieg von knapp 60 % im Vorjahresvergleich entspricht. Dass die neugebauten, modernen Flächen auf eine rege Nachfrage treffen, zeigt sich daran, dass nur noch 39.000 m² (36 %) dieser Flächen dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Von einer deutlichen Angebotsausweitung ist somit kurzfristig nicht auszugehen. Die hohe Attraktivität des Leipziger Büromarkts für Projektentwickler, insbesondere aufgrund des kontinuierlichen Mietpreiswachstums, wird anhand des Anstiegs projektiertter Flächen (+93 %) deutlich.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	139.000 m ²	168.000 m ²	↘
Leerstand	183.000 m ²	164.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	67.000 m ²	107.000 m ²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	32.000 m ²	39.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	17,00 €/m ²	17,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

➤ DURCHSCHNITTSMIETE LEGT WEITER LEICHT ZU

Aufgrund der hohen Nachfrage und dem knapper werdenden Angebot präsentieren sich die Leipziger Mietniveaus weiterhin robust gegenüber der Corona-Krise. Die Spitzenmiete liegt seit Ende des Jahres 2020 stabil auf dem Rekordniveau von 17 €/m². Ein weiterer leichter Anstieg im Jahresverlauf um 20 Cent konnte bei der realisierten Durchschnittsmiete beobachtet werden, die aktuell bei 11,30 €/m² notiert.

➤ PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Leipziger Büroflächen ist trotz anhaltender Corona-Pandemie auch in 2022 von einem dynamischen Marktgeschehen auszugehen. Allerdings stellt das sich zunehmend verknappende Angebot einen limitierenden Faktor dar, sodass für 2022 zwar ein Ergebnis über dem langjährigen Durchschnitt zu erwarten ist, das aber nur schwer an das Rekordergebnis 2021 herankommen dürfte. Aus heutiger Sicht ist ein weiterer Rückgang des Leerstands und ein leichter Anstieg der Mieten das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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	18.100	12.200	3.900	0	21.800	20.000	32.200	0
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	10,80 -	15,00	45.000	35.900	8.300	0	12.700	4.800	40.700	140.200
3 Nebenlagen	8,30 -	13,20	68.600	94.600	26.600	0	47.500	13.200	107.800	234.800
4 Peripherie	8,00 -	8,00	36.300	21.300	5.200	0	25.000	1.000	22.300	33.000
Total			168.000	164.000	44.000	0	107.000	39.000	203.000	408.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

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

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2021](#)

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: 31.12.2021

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