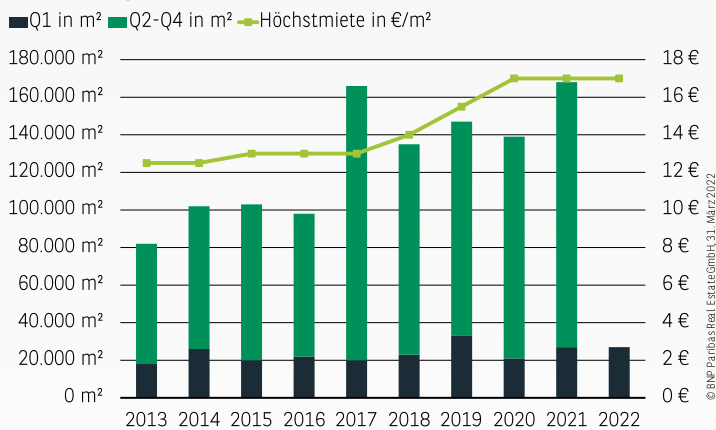




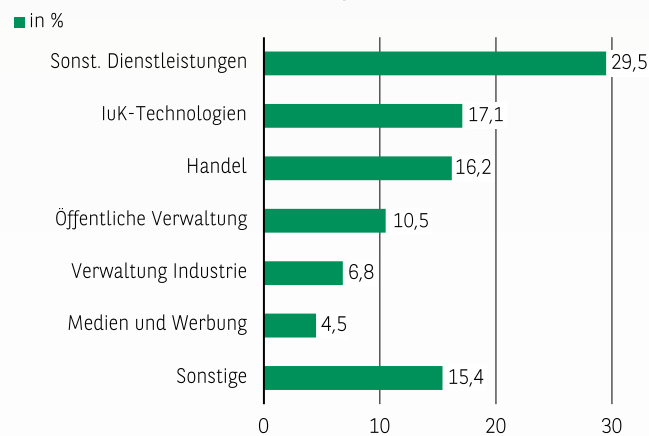
## At a Glance **Q1 2022**

# BÜROMARKT LEIPZIG

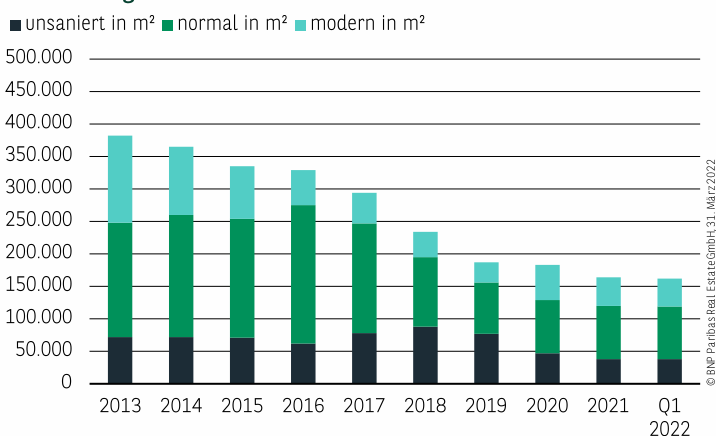
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



### Entwicklung des Leerstands



### FLÄCHENUMSATZ AUF STARKEM VORJAHRESNIVEAU

Der Leipziger Büromarkt befindet sich in Q1 mit 27.000 m² Flächenumsatz auf dem starken Vorjahresniveau. Damit zeigt der Markt Konstanz in seiner Entwicklung und konnte den langjährigen Durchschnitt erneut um knapp 14 % überbieten. Mit diesem Ergebnis bestätigt der Leipziger Büromarkt seine Krisenfestigkeit in der weiter anhaltenden Corona-Pandemie. Bemerkenswert ist dabei der hohe Anteil an Vermietungen in der Größenklasse von 2.000 bis 5.000 m², die etwa 44 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachen. Dieses Ausnahmeergebnis bei den mittelgroßen Flächen zeigt, dass der Leipziger Büromarkt durch viele kleinteiligere Vermietungen auf einem breiten Fundament steht und nicht auf einzelne Großdeals angewiesen ist.

### SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN VORN

Haupttreiber des Flächenumsatzes in diesem ersten Quartal waren die sonstigen Dienstleistungen mit 29,5 % Marktanteil. Das Ergebnis wurde insbesondere vom 4.000-m²-Abschluss des Fraunhofer-Zentrums für Internationales Management und Wissensökonomie (IMW) getragen, der die Bedeutung der Sachsenmetropole für Forschungs- und Beratungseinrichtungen unterstreicht. Leipzigs starke luK-Technologie-Unternehmen präsentieren sich wie im Vorjahr anmietungsfreudig und reihen sich mit 7.500 m² auf Rang 2 ein. Getrieben durch den zweitgrößten Vertragsabschluss kommen die Handelsunternehmen auf rund 16 % und machen damit die Top-3-Branchen komplett. Insgesamt liegen die Marktanteile der Branchen relativ nah beieinander, was die diversifizierte Nachfragestruktur am Leipziger Büromarkt abbildet und ein klares Zeichen für ein starkes Nachfragefundament ist.

### LEERSTAND SINKT MARGINAL

Die am Leipziger Büromarkt in den vergangenen zehn Jahren zu beobachtende Entwicklung von sinkenden Büroleerständen setzt sich auch in den ersten drei Monaten 2022 fort. Jedoch war der Rückgang des Leerstands seit dem Jahreswechsel nur minimal (-1 %). Bei aktuell 162.000 m² leer stehenden Büroflächen beläuft sich die Leerstandsquote aktuell auf 4,2 % und verharrt damit unter der Fluktuationsreserve. Insbesondere bei den stark gefragten modernen Flächen sind die Vakanzen niedrig. Dies gilt insbesondere für die City und den Cityrand, wo Angebotsknappheit in dieser Qualitätskategorie vorherrschend ist. Insgesamt befinden sich in diesen zentralen Lagen nur 8 % (City) bzw. 22 % des gesamten Leerstandsvolumens. Der Großteil ist ganz klar in Leipzigs Nebenlagen verortet (70 %).

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.4	Fraunhofer Institut	4.000
4.1	Relaxdays GmbH	3.200
2.1	Öffentliche Verwaltung	2.400
1.1	IuK-Technologien	2.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

## BAUAKTIVITÄT STEIGT DEUTLICH

Im ersten Quartal ist das Volumen der im Bau befindlichen Flächen am Bürostandort Leipzig um 36 % gestiegen und liegt damit bei aktuell etwa 145.000 m<sup>2</sup>. Die Bautätigkeit befindet sich damit auf dem höchsten Niveau der vergangenen zwanzig Jahre. Umso beeindruckender ist die Tatsache, dass 70 % dieser Flächen bereits vorvermietet bzw. von Eigentümern errichtet werden. Sprich, dem Markt stehen nur noch 30 % zur Anmietung zur Verfügung, was eindrucksvoll unterstreicht, in welcher Geschwindigkeit hochwertige Flächen absorbiert werden. Vor dem Hintergrund des dynamischen Anmietungsgeschehens bei anhaltender Angebotsknappheit ist das Volumen der projektierten Flächen auf ein hohes Niveau von rund 370.000 m<sup>2</sup> gewachsen.

## SPITZENMIETE HÄLT HOHES NIVEAU

Im Leipziger Marktgebiet war die Spitzenmiete in jüngster Vergangenheit auf einem gleichbleibend hohen Niveau stabil und notiert wie im Vorjahresquartal bei 17,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete hat demgegenüber in den vergangenen zwölf Monaten um gut 5 % auf aktuell 11,70 €/m<sup>2</sup> zugelegt und, getragen vom hohen Flächenumsatz im modernen Segment, ihren positiven Trend auch im ersten Quartal fortgesetzt.

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	27.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	174.000 m <sup>2</sup>	162.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	82.000 m <sup>2</sup>	145.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	39.000 m <sup>2</sup>	44.000 m <sup>2</sup>	↗
Höchstmietpreis	17,00 €/m <sup>2</sup>	17,00 €/m <sup>2</sup>	↗

## PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Markt hat einmal mehr seine Dynamik unter Beweis gestellt und ist ungeachtet der in den Wintermonaten bundesweit geltenden Lockdown-Maßnahmen erneut gut ins Jahr gestartet. Der Markt verfügt über ein starkes Fundament und eine breit aufgestellte Nachfrage, sodass die Weichen trotz der gestiegenen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheitslage für ein gutes Jahresergebnis gestellt sind. Die Spitzenmiete dürfte mit großer Sicherheit weiter steigen.

## Kennzahlen Q1 2022

	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	1. Quartal 2022	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	5.500	13.400	3.900	0	21.800	20.000	33.400	4.000
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	11,00 -	15,80	6.700	35.100	7.000	300	26.900	7.100	42.200	119.100
3 Nebenlagen	8,50 -	13,50	10.400	93.500	27.100	700	66.000	16.900	110.400	217.900
4 Peripherie		8,00	4.400	20.000	5.000	0	30.300	0	20.000	27.000
<b>Total</b>			<b>27.000</b>	<b>162.000</b>	<b>43.000</b>	<b>1.000</b>	<b>145.000</b>	<b>44.000</b>	<b>206.000</b>	<b>368.000</b>

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

\* 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: 31.03.2022

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)