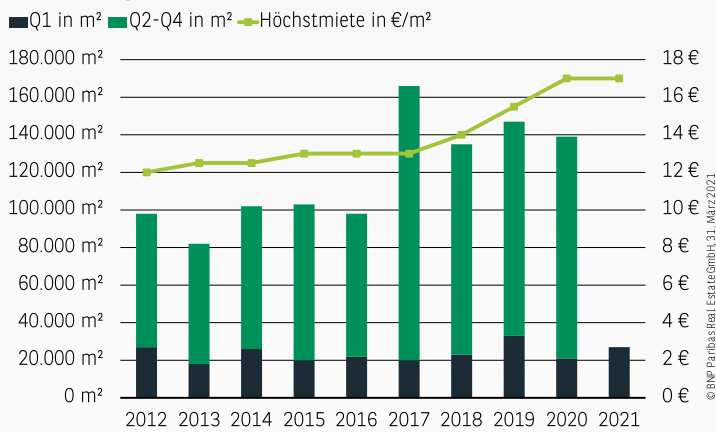




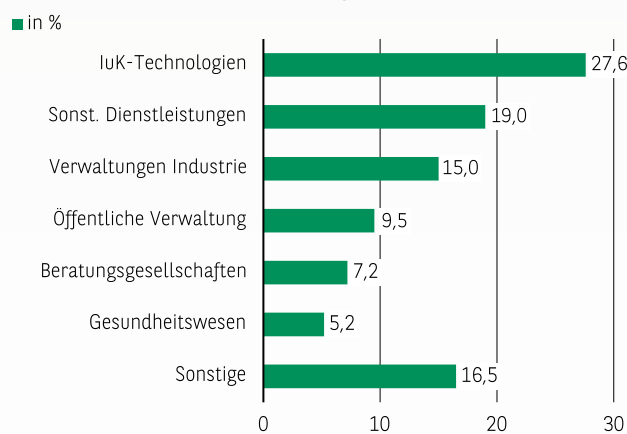
## At a Glance **Q1 2021**

# BÜROMARKT LEIPZIG

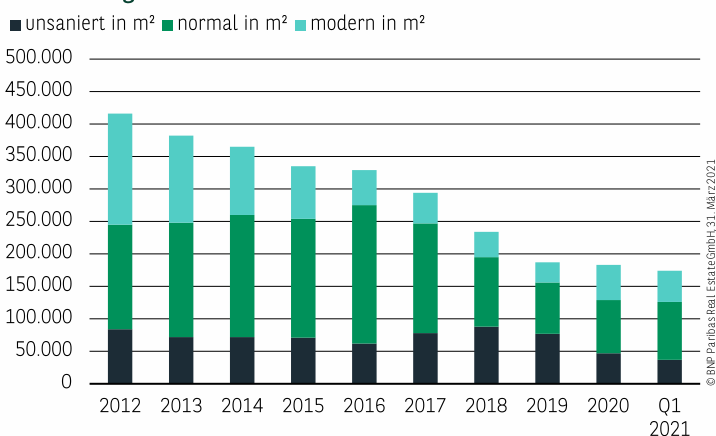
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



### Entwicklung des Leerstands



### STARKER JAHRESAUFTAKT TROTZ UNISCHERHEIT

Der Leipziger Büromarkt startet mit einem Flächenumsatz von 27.000 m² erneut schwungvoll in das neue Jahr. Trotz der anhaltenden Corona-Krise und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Wirtschaft konnte ein Ergebnis rund 14 % über dem langjährigen Durchschnitt erzielt werden. Zudem wurde das Vorjahresresultat um stolze 29 % übertroffen. Vergleicht man die Büro-marktentwicklung seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie in den großen deutschen Bürostandorten kann Leipzig mit einer besonderen Krisenfestigkeit glänzen. Bemerkenswert ist ebenso, dass die Sachsenmetropole das gute Quartalsvolumen ohne Großabschluss über 5.000 m² erreicht hat, was die grundsätzlich breite Nachfrage im kleinen und mittleren Segment verdeutlicht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch das aktuell wieder anziehende Infektionsgeschehen und die anhaltenden Lockdown-Maßnahmen die weitere Entwicklung im Jahresverlauf, wenn überhaupt, dann nur sehr begrenzt beeinflussen dürften.

### IUK-TECHNOLOGIE-FIRMEN WEITER AUF DEM VORMARSCH

Einen erheblichen Beitrag zu der positiven Entwicklung des Leipziger Büromarkts leisten weiter Unternehmen der IuK-Technologien, die sich mit gleich zwei der fünf größten Abschlüsse sowie einem Anteil von rund 28 % an die Spitze der Branchenverteilung setzen. Wie üblich sichert sich auch die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistung (19 %) einen Platz auf dem Podium, was erneut die breite Branchendiversifikation in Leipzig verdeutlicht. Ein überdurchschnittliches sowie zweistelliges Ergebnis erzielen auch Industrieunternehmen (15 %). Im langjährigen Vergleich agiert die öffentliche Hand mit 9,5 % noch etwas zurückhaltender, kann aber den bisher zweitgrößten Deal des Jahres im Teilmarkt Graphisches Viertel/Pragerstraße verzeichnen.

### LEERSTAND SINKT WEITER

Die im Leipziger Marktgebiet in den vergangenen zehn Jahren zu beobachtende Entwicklung von sinkenden Büroleerständen setzt sich auch in den ersten drei Monaten des Jahres unverändert fort. Mit aktuell 174.000 m² leer stehenden Büroflächen hat sich der Leerstand im Vorjahresvergleich abermals um rund 5 % verringert. Die Leerstandsquote von 4,6 % verdeutlicht den bestehenden Angebotsengpass. Besonders rar, aber stark nachgefragt, sind größere zusammenhängende Flächen mit moderner Ausstattungsqualität. Der überwiegende Anteil des Leerstands befindet sich in den Nebenlagen und der Peripherie (72 %), wohingegen in der City (8 %) und im Cityrand (20 %) nur relativ wenig Angebot verfügbar ist.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.5	The nu company	2.200
2.5	Öffentliche Verwaltung	2.100
3.4	IuK-Technologie Unternehmen	2.000
2.5	FiMO Assekuranzmakler	1.000
3.4	IuK-Technologie Unternehmen	900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

**➤ BAUAKTIVITÄT STEIGT NUR LEICHT**

Trotz des geringen Angebots und der grundsätzlich hohen Nachfrage nach neuwertigen Büroflächen kann im Leipziger Marktgebiet in den ersten drei Monaten des Jahres nur ein leichter Anstieg der Bauaktivität verzeichnet werden. Aktuell befinden sich 82.000 m<sup>2</sup> im Bau, wovon jedoch nur noch etwa 48 % dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Dass jedoch in den nächsten Jahren voraussichtlich mehr gebaut werden wird, auch aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Spitzenmiete, verdeutlicht das Volumen von projektierten Flächen: In den ersten drei Monaten des Jahres konnte ein Anstieg um rund 10 % verzeichnet werden.

**➤ SPITZENMIETE AUF HOHEM NIVEAU**

Im Leipziger Marktgebiet war in den letzten zwölf Monaten trotz der anhaltenden Corona-Pandemie ein deutlicher Anstieg (+10 %) der Spitzenmiete feststellbar. Aktuell notiert diese bei 17,00 €/m<sup>2</sup> und wird für moderne Flächen in der City aufgerufen. Die realisierte Durchschnittsmiete liegt zum Ende des ersten Quartals 2021 stabil bei 11,10 €/m<sup>2</sup>.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	21.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	183.000 m <sup>2</sup>	174.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	76.000 m <sup>2</sup>	82.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	24.000 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>	↗
Höchstmietpreis	15,50 €/m <sup>2</sup>	17,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

**➤ PERSPEKTIVEN**

Trotz der wohl noch etwas andauernden Corona-Krise kann, insbesondere aufgrund des deutlich an Bedeutung gewinnenden IT-Sektors, optimistisch auf die weitere Entwicklung des Leipziger Büromarkts geblickt werden. Aus heutiger Perspektive erscheint ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz im Bereich von rund 120.000 m<sup>2</sup> möglich, wobei der Angebotsengpass bei modernen Büroflächen einen limitierenden Faktor darstellen könnte. Vor dem Hintergrund des angespannten Angebots-/Nachfrageverhältnisses ist ein weiteres Steigen der Mietpreise das wahrscheinlichste Szenario.

**Kennzahlen Q1 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	1. Quartal 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	3.200	13.400	6.000	0	22.400	20.000	33.400	0	
2 Cityrand/ City-Entlastungsbereich	9,80 -	15,00	11.500	35.200	8.200	3.000	36.600	9.900	45.100	49.800	
3 Nebenlagen	8,30 -	12,00	11.200	106.500	31.300	0	21.000	8.200	114.700	142.200	
4 Peripherie	7,80 -	7,90	1.100	18.900	2.500	0	2.000	900	19.800	40.000	
<b>Total</b>			<b>27.000</b>	<b>174.000</b>	<b>48.000</b>	<b>3.000</b>	<b>82.000</b>	<b>39.000</b>	<b>213.000</b>	<b>232.000</b>	

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 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 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: 31.03.2021

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)