

LOGISTIKMARKT LEIPZIG

AT A GLANCE Q1 2023

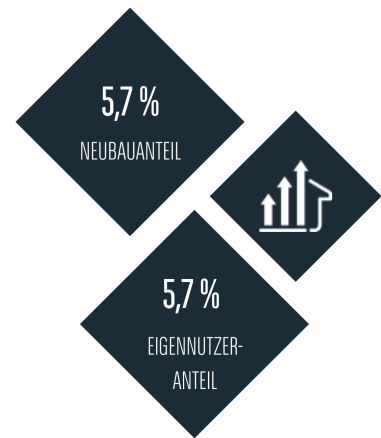
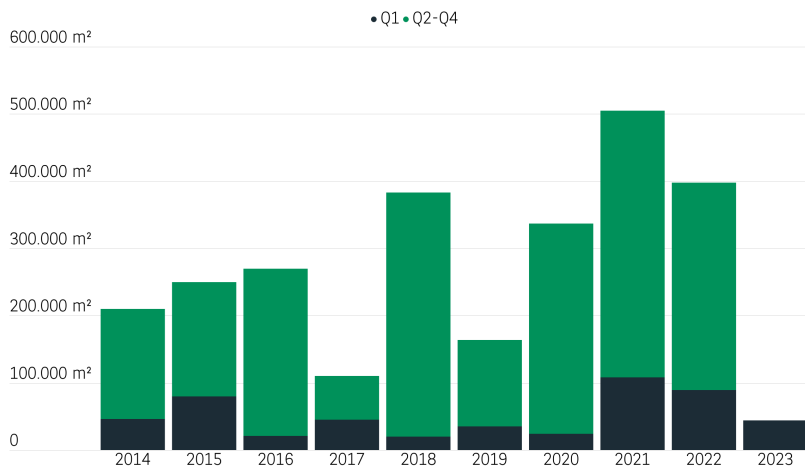


GERINGES FLÄCHENANGEBOT LIMITIERT DEN MARKT

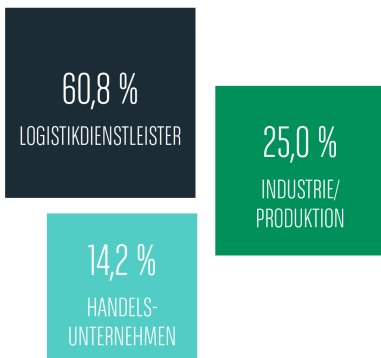
- / Der Leipziger Logistikmarkt erzielte im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 44.000 m² und bleibt damit sowohl unter dem Vorjahresergebnis (-51 %) als auch unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-14 %). Während in den beiden Vorjahren bereits zum Jahresauftakt hohe Umsätze durch großflächige Abschlüsse erreicht wurden, konnte bisher noch kein Vertrag jenseits der 20.000-m²-Marke verzeichnet werden, was das niedrigere Ergebnis im Wesentlichen erklärt.
- / Trotz der zum Teil schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage auf einem stabil hohen Niveau. Die umfangreiche Marktaktivität der vergangenen Jahre hat jedoch dazu geführt, dass wesentliche Bestands- und Neubaupläche vom Markt absorbiert wurden und das Angebot sich entsprechend minimiert hat.
- / Die Spitzen- und die Durchschnittsmiete haben bereits Ende 2022 auf 5,20 EUR/m² (+12 % ggü. Q1 2022) sowie 4,50 EUR/m² (+11 %) zugelegt. Angebotsmieten für Neubauobjekte liegen jedoch bereits jetzt auf einem höheren Niveau.

GRÖSSTE ABSCHLÜSSE DURCH LOGISTIKDIENSTLEISTER

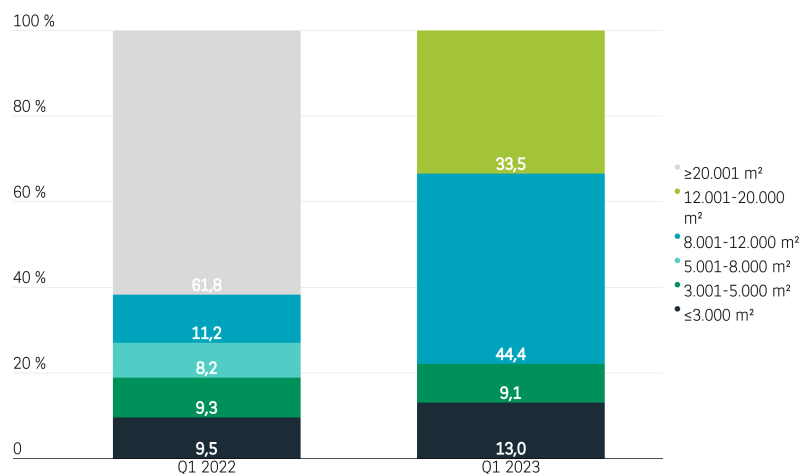
Lager- und Logistikflächenumsatz in Leipzig



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Logistikdienstleister prägen im ersten Quartal die Branchenverteilung des Flächenumsatzes mit einem Anteil von knapp 61 %. Vor allem zwei Abschlüsse aus dieser Kategorie wirken sich hier wesentlich aus: zum einen in Halle mit 14.700 m² und zum anderen in Leipzigs Norden mit 9.500 m². Während produzierende Unternehmen 25 % beisteuern, sind Handelsunternehmen mit gut 14 % bisher unterrepräsentiert.
- / Auch die Verteilung auf die einzelnen Größenklassen zeigt ein noch untypisches Bild. Während die Nachfrage grundsätzlich recht breit und gleichmäßig auf die einzelnen Flächensegmente verteilt ist, spiegelt sich dies aktuell noch nicht wider - mit rund 44 % in der Kategorie 8.000 bis 12.000 m² sowie 34 % mit Verträgen zwischen 12.000 und 20.000 m².
- / Das großflächige Angebot wird in den kommenden Quartalen durch im Bau befindliche, spekulativ begonnene Projekte erweitert. Aufgrund mangelnder Alternativen werden diese Neubauflächen häufig bereits vor der Fertigstellung vollständig vermietet.

KENNZAHLENTABELLE



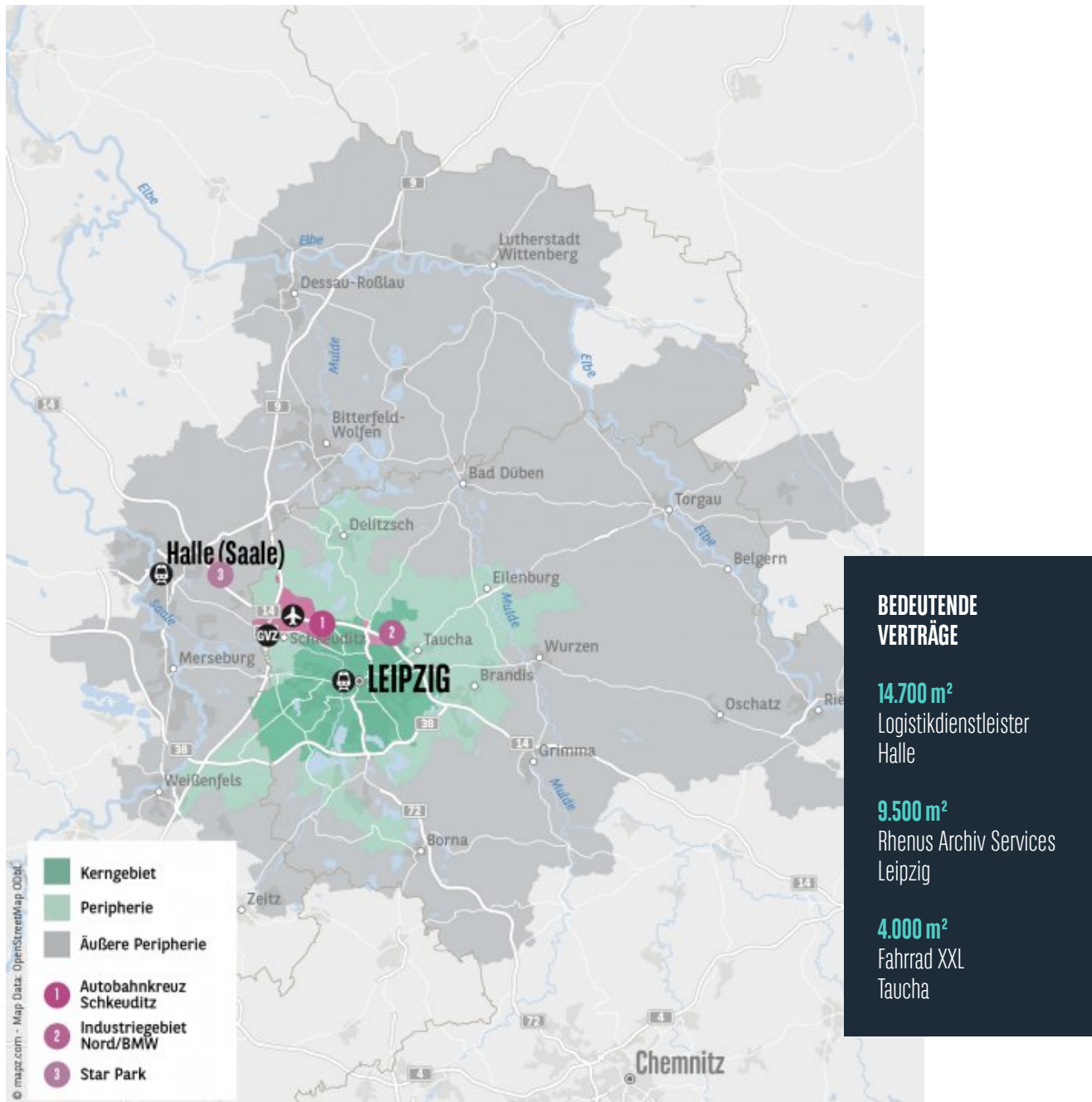
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	4,65	5,20	11,8%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,05	4,50	11,1%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	89.000 m ²	44.000 m ²	51.000 m ²
Logistikdienstleister	13,6%	60,8%	34,3%
Handelsunternehmen	15,8%	14,2%	18,0%
Industrie/Produktion	65,3%	25,0%	37,5%
Sonstige	5,3%	0,0%	10,2%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	61,8%	0,0%	27,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	38,2%	100,0%	72,5%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	0,0%	5,7%	36,3%
Neubauanteil	70,0%	5,7%	39,9%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

- / Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage dürfte der Flächenumsatz im Jahresverlauf stärker anziehen. Sich aufhellende Konjunkturaussichten in Verbindung mit übergeordneten Prozessen wie dem Anpassen der Lieferketten und Umstrukturierungen einzelner Branchen lassen eine entsprechende Marktaktivität erwarten. Allerdings setzt dies eine ausreichende und auch kurzfristige Verfügbarkeit von großflächigen und modernen Hallen voraus, die aktuell kaum besteht. Vor allem bei Bestandsflächen steht derartigen Gesuchen kein ausreichendes Angebot gegenüber. Durch das Voranschreiten der bereits im Bau befindlichen Objekte dürfte sich die Angebots-Nachfrage-Relation jedoch voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte verbessern.
- / Die im vergangenen Jahr spürbar gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, neue Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung von ESG-Kriterien sowie das insgesamt begrenzte Flächenangebot lassen erwarten, dass das Mietpreinsniveau sowohl in der Spitze als auch im Marktdurchschnitt zukünftig weiter anzieht.

LOGISTIKMARKTREGION LEIPZIG



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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon [+49 \(0\)341-711 88-0](tel:+49(0)341-71188-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / C. By A. Fink; Mathias Weil