BNP PARIBAS REAL ESTATE

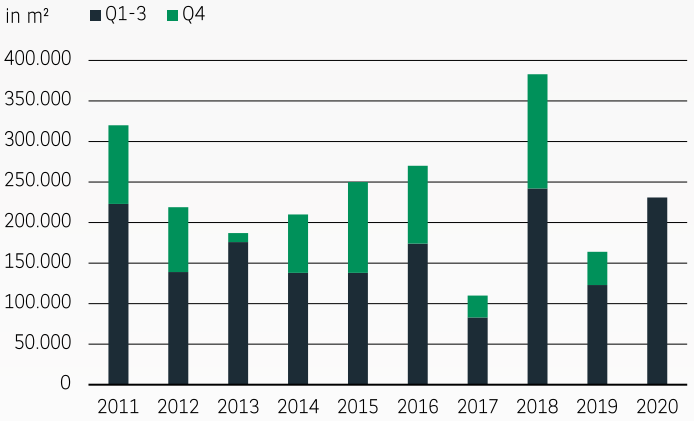
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q3 2020

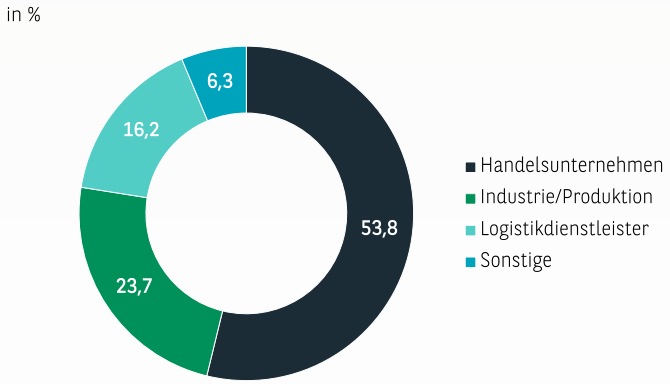
LOGISTIKMARKT LEIPZIG

Lager- und Logistikflächenumsatz



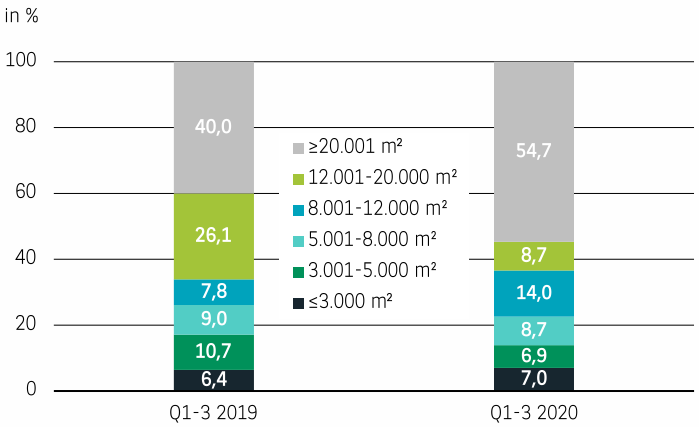
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

STARKES ERGEBNIS AUCH IN UNSICHEREN ZEITEN

Der Leipziger Logistikmarkt verzeichnet zum Ende des dritten Quartals einen Flächenumsatz von 231.000 m². Dieses Ergebnis liegt rund 39 % über dem langjährigen Durchschnitt und übertrifft das Vorjahresergebnis um stolze 88 %. Verantwortlich für dieses überdurchschnittliche Resultat zeichnet besonders das starke 2. Quartal, in dem alleine 183.000 m² Logistikflächen umgesetzt wurden. Zwar sind auch auf dem Logistikmarkt der Sachsenmetropole die Auswirkungen der Corona-Pandemie und eine damit verbundene schwächere Flächennachfrage von einzelnen Branchen zu spüren, jedoch agieren besonders die Unternehmen der Pharmaindustrie und des E-Commerce auch in diesen unsicheren Zeit sehr aktiv. Aufgrund des Mangels an Logistikflächen mit der von Nutzern geforderten modernen Ausstattungsqualität, insbesondere im Größensegment über 10.000 m², können aktuell sogar nicht alle Gesuche bedient werden. Aus diesem Grund wird auch ein Großteil des Flächenumsatzes in Neubauprojekten realisiert (76 %).

HANDELSUNTERNEHMEN NEUER MARKTTREIBER

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Branchenzugehörigkeit verdeutlich die zuvor beschriebene Marktentwicklung. Die Handelsunternehmen konnten während der Corona-Pandemie an Bedeutung gewinnen und setzen sich mit einem Anteil von knapp 54 % eindrucksvoll an die Spitze der Verteilung. Sie erzielen ebenso das mit Abstand höchste Volumen der letzten zehn Jahre. Profitiert hat der Handelssektor besonders von zwei Großdeals der E-Commerce-Branche in Großkugel (82.000 m²) und Halle (27.500 m²), die beide über BNPPRE vermittelt wurden, sowie einem Amazon-Deal in Schkeuditz (20.000 m²). Wesentliche Beiträge leisten außerdem die Industrie/Produktionsunternehmen mit knapp 24 %, wobei die Projektanmietung der Dräxlmaier Group über 25.000 m² im Leipziger Stadtgebiet den bedeutendsten Deal dieses Sektors darstellt.

GROSSE LOGISTIKHALLEN IM FOKUS

Wie auch schon im Rekordjahr 2018 basiert das diesjährige Resultat auf einer Reihe von Großdeals. In Summe ist das Größensegment ab 20.000 m² für knapp 55 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Erfreulich ist ebenso, dass die Größenklassen unter 8.000 m² absolut betrachtet auch überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen, was die grundsätzlich breit diversifizierte Nachfrage über viele Größensegmente auf dem Leipziger Logistikmarkt verdeutlicht.

Bedeutende Verträge Q1-3 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q2	E-Commerce-Unternehmen	Großkugel	82.000
Q2	E-Commerce-Unternehmen	Halle	27.500
Q2	Dräxlmaier Group	Leipzig	25.000
Q2	Amazon	Schkeuditz	20.000
Q2	Deutsche Post/DHL	Großkugel	10.300

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

MIETEN LEGEN LEICHT ZU

Dass die Mietpreise für Logistikflächen im Leipziger Marktgebiet ansteigen, ist bei dem aktuell begrenzten Angebot und der weiter steigenden Nachfrage keine Überraschung. Die Spitzenmiete kann einen Anstieg von 5 Cent verzeichnen und notiert zum Ende des dritten Quartals bei 4,55 €/m². Sie wird aktuell in innerstädtischen Bereichen mit einer guten Anbindung an die Autobahn oder bei Objekten mit hochspezialisierter Ausstattung erzielt. Auch die Durchschnittsmiete legt im Vorjahresvergleich um 10 Cent zu und liegt momentan bei 3,80 €/m². Gegensätzlich stehen alte Bestandsobjekte, die im fortgeschrittenen Zyklus ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind, zum Teil unter Mietpreisdruck.

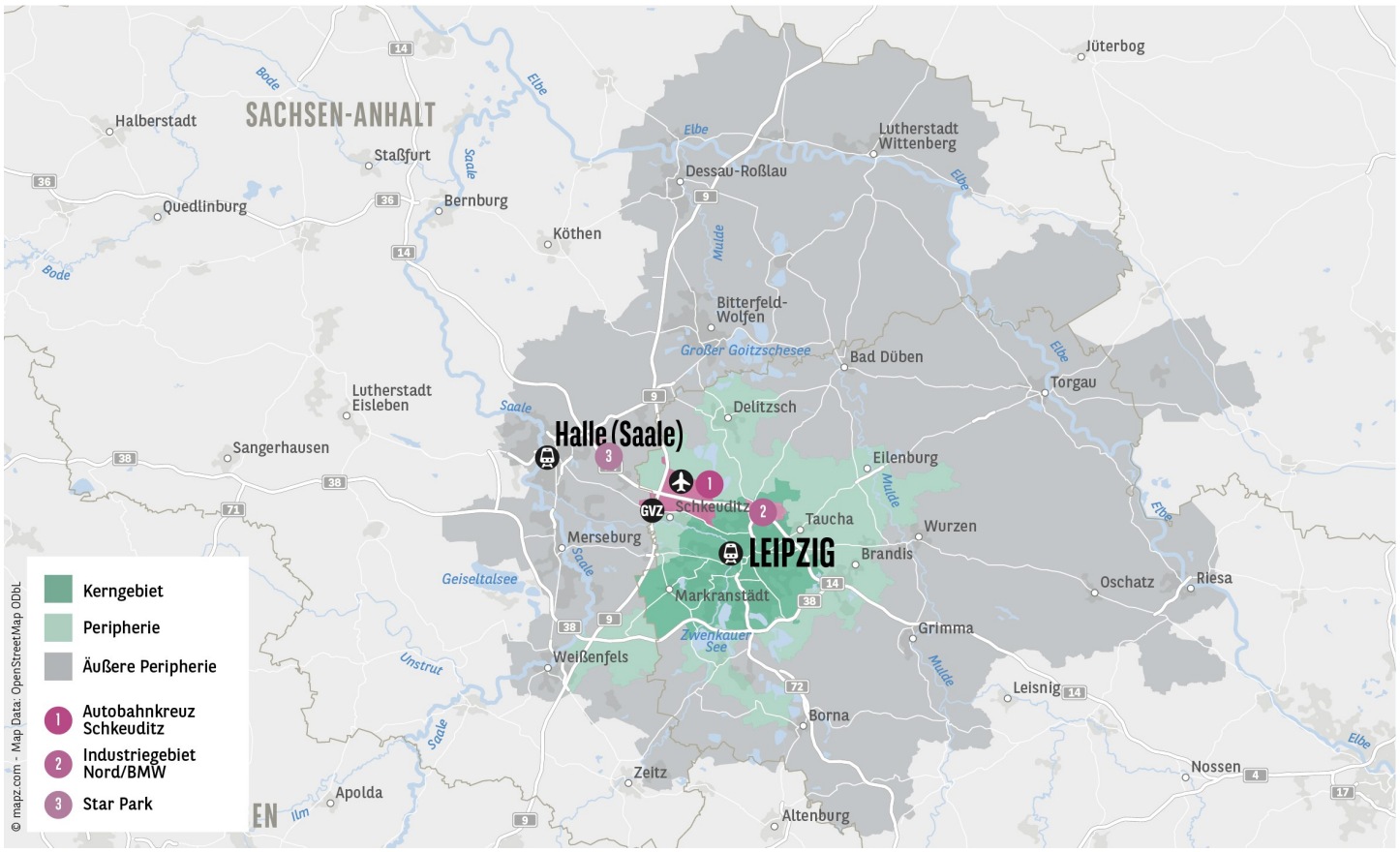
Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,50 €/m²	4,55 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	3,70 €/m²	3,80 €/m²	↗
Flächenumsatz	123.000 m²	231.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	44,6 %	15,4 %	→
- davon Neubau	82,5 %	75,9 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

PERSPEKTIVEN

Trotz der Corona-Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheit kann der Leipziger Logistikmarkt zum Ende des dritten Quartals ein gutes Ergebnis präsentieren, was besonders auf die dynamische Expansionsstrategie der E-Commerce Unternehmen zurückzuführen ist. Aufgrund des wieder an Dynamik gewinnenden Infektionsgeschehens ist jedoch weiterhin von einer Zurückhaltung des gewöhnlich nachfragestarken Automobilsektors auszugehen und folglich mit einem eher durchschnittlichen Ergebnis für das vierte Quartal. Vor dem Hintergrund der aktuell angespannten Angebots-/Nachfragerelation ist ein weiterer leichter Anstieg der Mieten im letzten Quartal des Jahres das aus heutiger Perspektive wahrscheinlichste Szenario.



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: 30.09.2020

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