

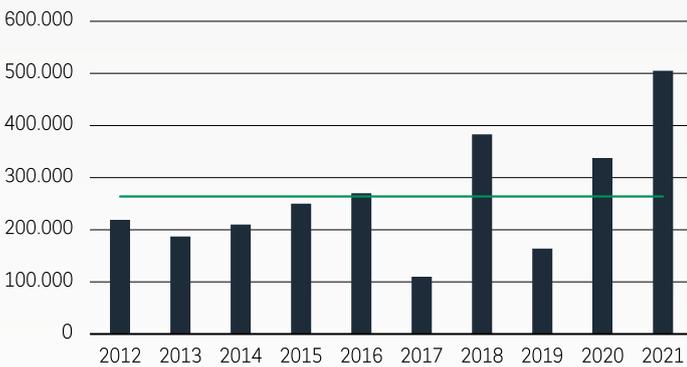


At a Glance **Q4 2021**

# LOGISTIKMARKT LEIPZIG

## Lager- und Logistikflächenumsatz

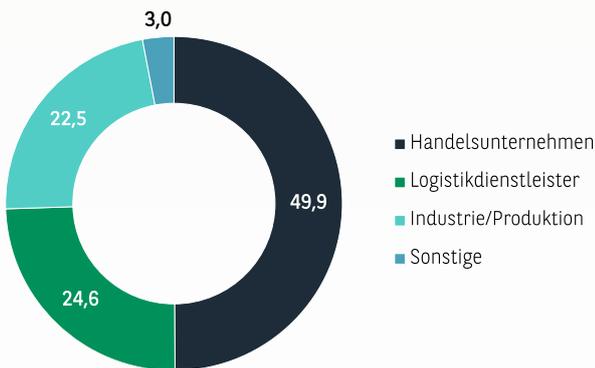
in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 264.000 m<sup>2</sup>



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

## Flächenumsatz nach Branchen

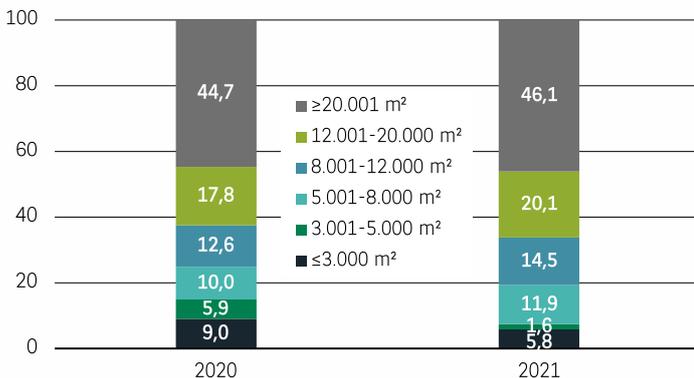
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ UMSATZ ERSTMALS ÜBER HALBE-MILLION-MARKE

Leipzigs Immobilienmärkte eilen von Rekord zu Rekord – nicht nur im Bürobereich, sondern jetzt auch bei Logistikumsätzen. Mit einem Jahresumsatz von 505.000 m<sup>2</sup> wurde eine beeindruckende neue Bestmarke aufgestellt, die den Vorjahreswert deutlich überschritten hat (+50 %) und den zehnjährigen Schnitt um 91 % übertrifft. Damit gehört die Messestadt jetzt zusammen mit Berlin, Frankfurt und Hamburg zum erlesenen Club der Städte, in denen binnen eines Jahres die 500.000-m<sup>2</sup>-Marke geknackt werden konnte. Verantwortlich für die sehr positive Entwicklung ist einerseits die spürbar gestiegene Nachfrage, nicht zuletzt im E-Commerce, andererseits aber auch die im Vergleich zu anderen Standorten größere Verfügbarkeit an Grundstücken. Dies gilt in erster Linie für das nördliche Marktgebiet. Zugenommen hat insbesondere die Nachfrage nach Großflächen ab 5.000 m<sup>2</sup>. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören die Mietverträge von Relaxdays (51.000 m<sup>2</sup>) in Schkeuditz sowie von CEVA Logistics (35.000 m<sup>2</sup>) in Leipzig. Aber auch der Eigennutzer-Deal von Beiersdorf über 50.000 m<sup>2</sup> ist an dieser Stelle zu nennen.

### ➤ HANDELSUNTERNEHMEN SIND DIE GEWINNER

Die großen Gewinner auf dem Leipziger Logistikmarkt sind Handelsunternehmen. Dabei profitiert die Messestadt sowohl von ihrer zentralen, verkehrsgünstigen Lage in Ostdeutschland, als auch von der bereits erwähnten Flächenverfügbarkeit. Insgesamt entfällt die Hälfte des Umsatzes auf den Handel, der damit 20 Prozentpunkte über dem langjährigen Schnitt liegt. E-Commerce und Citylogistik sind auch in Leipzig die entscheidenden Schlagworte. Die in Leipzig traditionell starken Logistikdienstleister steuern rund ein Viertel zum Ergebnis bei und schneiden damit schwächer ab als in den meisten Vorjahren. Produktionsunternehmen kommen auf einen Anteil von 22,5 %, können absolut betrachtet aber das zweitbeste Resultat aller Zeiten erzielen.

### ➤ ERNEUT HOHER ANTEIL VON GROSSDEALS

Traditionell wird der Flächenumsatz in Leipzig stark von Großabschlüssen beeinflusst. Auch hier zeigt sich, dass die größere Grundstücksverfügbarkeit einen gewissen Standortvorteil gegenüber anderen großen Logistikregionen darstellt. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass auch 2021 gut 46 % des Umsatzes auf Verträge größer 20.000 m<sup>2</sup> entfallen. Allein in diesem Marktsegment konnten sieben Abschlüsse gezählt werden. Aber auch die zweitgrößte Kategorie zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> kommt noch auf einen hohen Anteil von gut 20 %. Kleinere Verträge bis 5.000 m<sup>2</sup> sind dagegen mit nur gut 7 % spürbar weniger vertreten als in den meisten anderen Regionen.

### Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q4	Relaxdays	Schkeuditz	51.000
Q1	Beiersdorf	Leipzig	50.000
Q4	E-Commerce	Bitterfeld-Wolfen	40.000
Q3	CEVA Logistics	Leipzig	35.000
Q3	Trek Bicycle	Halle (Saale)	30.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### NUR MODERATER MIETPREISANSTIEG

Einige größere Baufertigstellungen haben das Flächenangebot im Jahresverlauf etwas erhöht. Erfreulich ist aber, dass nahezu alle zusätzlichen Angebote im Laufe des Jahres abvermietet werden konnten, was als Indiz für die hohe Nachfrage gewertet werden kann. Ein Angebotsüberhang zeichnet sich demzufolge nicht ab. Nichtsdestotrotz ist die Angebots-/Nachfrage-Relation günstiger als in vielen anderen Märkten. Hierin ist auch der wesentliche Grund dafür zu sehen, dass der Mietpreisanstieg noch relativ moderat verläuft. Gleichwohl haben die Mieten auch in Leipzig angezogen. Binnen Jahresfrist hat die Spitzenmiete auf 4,65 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Deutlich stärker fiel die Entwicklung der Durchschnittsmiete aus, die um 5 % auf 4,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

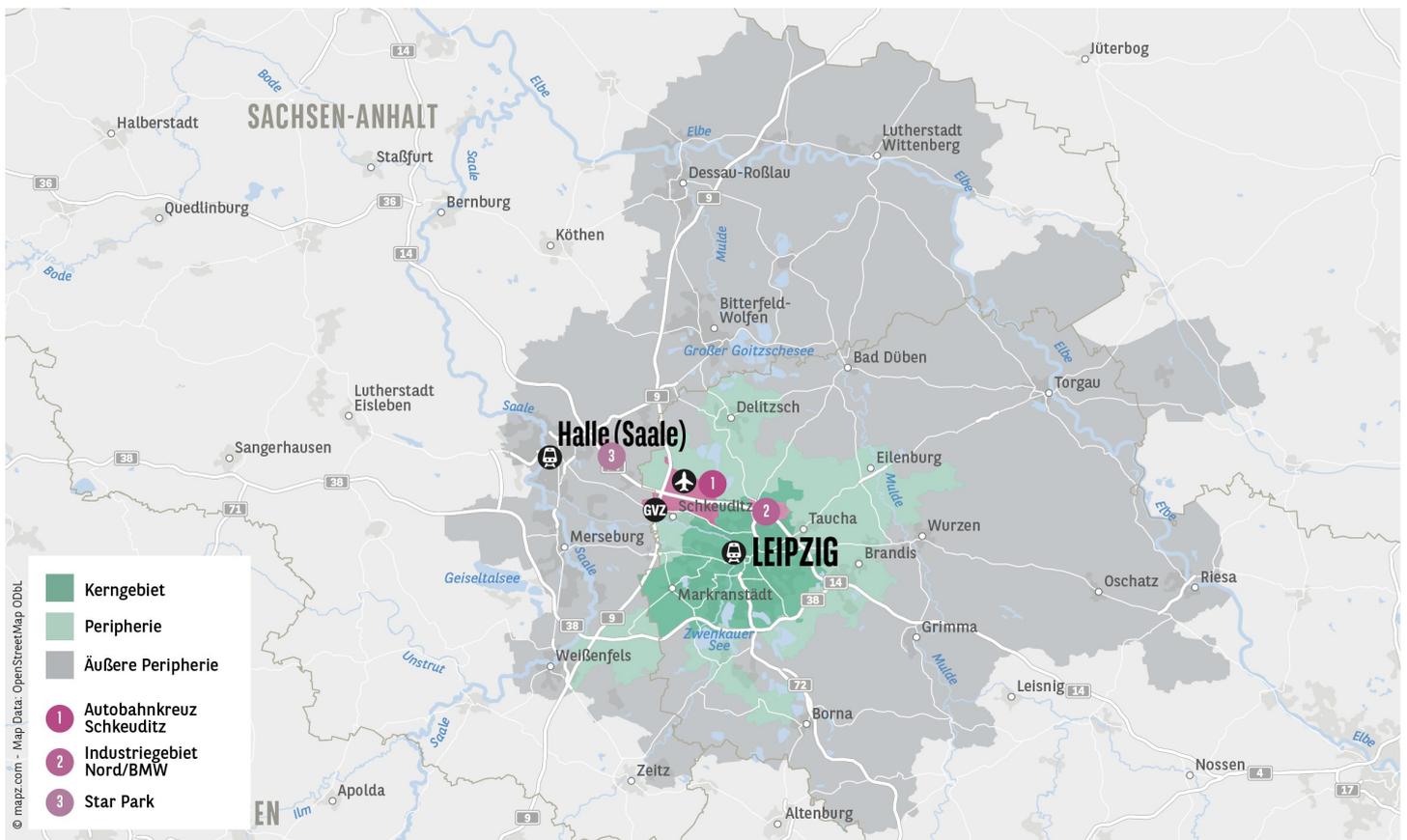
### Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmiete	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,65 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	3,80 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	337.000 m <sup>2</sup>	505.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	10,5 %	11,0 %	➔
- davon Neubau	61,3 %	58,5 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### PERSPEKTIVEN

Der Standort Leipzig wird 2022 von der absehbaren konjunkturellen Erholung profitieren, sodass auch die Nachfrage nach Logistikflächen auf hohem Niveau verharren wird. Dass erneut die 500.000-m<sup>2</sup>-Schwelle durchbrochen werden kann, erscheint zwar eher unwahrscheinlich, ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis ist aus heutiger Sicht aber durchaus realistisch. Aufgrund der Fertigstellung einiger Neubauprojekte dürfte sich das Angebot leicht ausweiten. Vor diesem Hintergrund ist eine Seitwärtsbewegung bei der Spitzenmiete wahrscheinlich, wohingegen die Durchschnittsmiete voraussichtlich weiter zulegen dürfte.



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](http://www.realestate.bnpparibas.de)