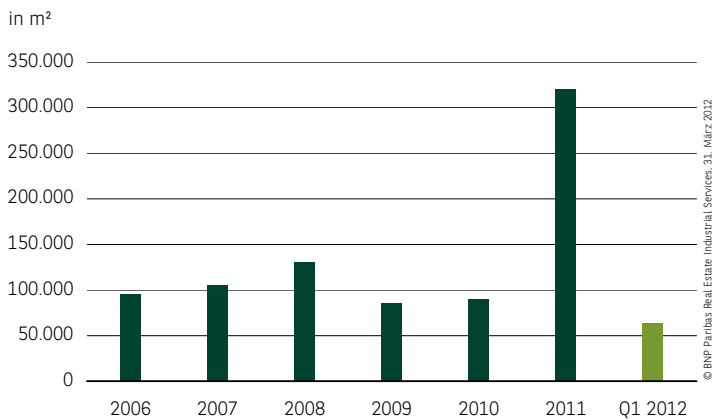


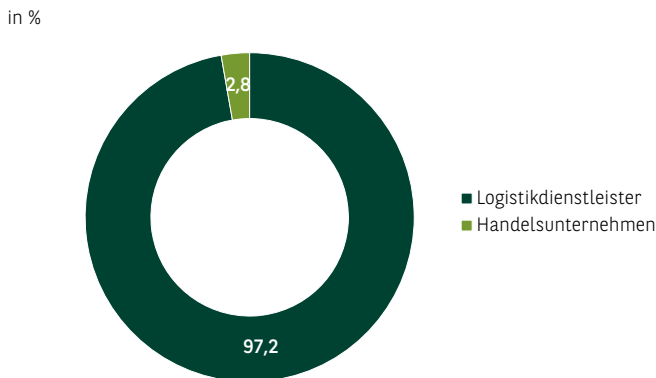


AT A GLANCE LOGISTIKMARKT LEIPZIG Q1 2012

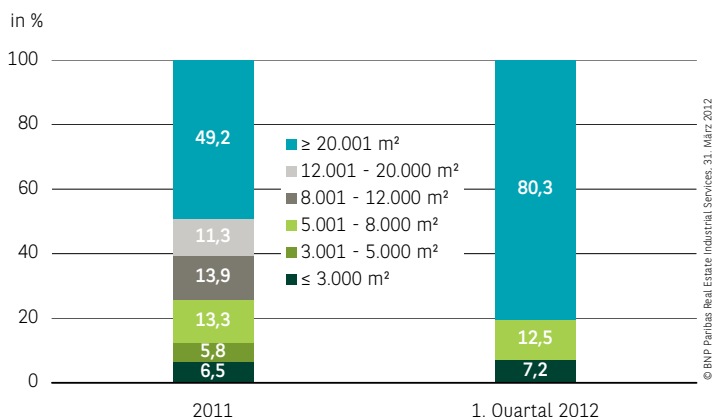
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Leipzig



Flächenumsatz nach Branchen in Leipzig im 1. Quartal



Flächenumsatz nach Größenklassen in Leipzig



FLÄCHENUMSATZ UNTER VORJAHRESNIVEAU

Der Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt (inklusive Umland) verzeichnete im 1. Quartal 2012 einen Flächenumsatz von 64.000 m². Damit wurde der Vergleichswert aus dem Vorjahr um rund 41 % unterschritten. Allerdings stellte 2011 ein Rekordjahr mit einem historischen Höchstumsatz dar. Verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt (ohne 2011) handelt es sich jedoch um einen guten Jahresauftakt. Im bundesweiten Vergleich liegt Leipzig bislang auf einem ähnlichen Niveau wie beispielsweise München. Insgesamt wurde nur eine geringe Anzahl an Vertragsabschlüssen registriert, die zumeist im großvolumigen Bereich lagen. Besonders beliebt bei den Nachfragern war das verkehrsgünstig gelegene Leipziger Umland an den Bundesautobahnen A9 sowie A14. Dort haben unter anderem die Logistikunternehmen Rigterink Logistik (Nähe Hermsdorfer Kreuz) oder Kraftverkehr Nagel (Nähe Schkeuditzer Kreuz) Verträge abgeschlossen. Eigenutzer waren nicht am Umsatz beteiligt.

LOGISTIKDIENSTLEISTER DOMINIEREN

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Nachfragegruppen dominieren, wie bereits in den vorherigen Quartalen, Logistikdienstleister mit einem Anteil von 97 % eindeutig das Geschehen. Leipzig gehört zu den wichtigen Logistik-Drehscheiben Deutschlands, sodass das Interesse von logistikaffinen Unternehmen entsprechend groß ist. Handelsunternehmen schätzen ebenfalls den Standort Leipzig und fragen dort Hallenflächen nach. Sie kommen im 1. Quartal 2012 jedoch lediglich auf einen Umsatzanteil von knapp 3 %. In den übrigen Branchen (z.B. Industrie- und Produktionsunternehmen) wurden noch keine Vertragsabschlüsse verzeichnet.

GROSSE FLÄCHEN AM BELIEBTESTEN

Da das 1. Quartal 2012 von wenigen großflächigen Vertragsabschlüssen gekennzeichnet ist, entfallen auch auf die größte Kategorie (über 20.000 m²) gut 80 % des Gesamtflächenumsatzes. Dazu beigetragen haben insbesondere die Projektanmietungen von Rigterink in Bollberg/Stadtroda über 26.000 m² sowie von Kraftverkehr Nagel in Großkugel über 25.300 m². Die Nachfrage nach kleinen und mittleren Flächen war in den ersten drei Monaten noch relativ verhalten. In der Größenklasse zwischen 5.000 m² und 8.000 m² wurden rund 13 % der Vertragsabschlüsse registriert. Auf das kleinste Segment unter 3.000 m² entfällt ein Anteil von etwa 7 % des Flächenumsatzes.

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Leipzig im 1. Quartal

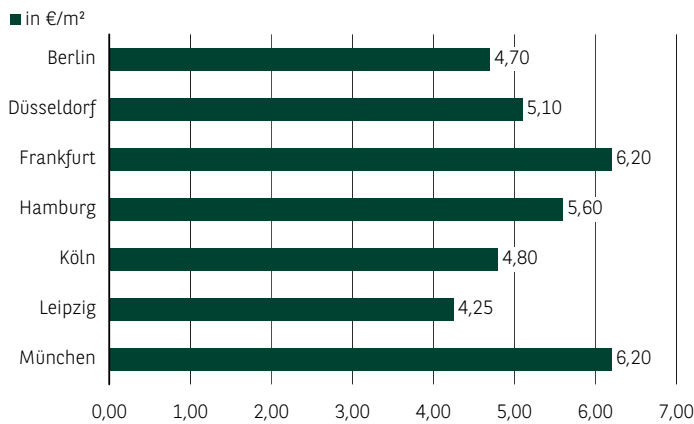
Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Rigterink Logistik GmbH & Co. KG	Bollberg/Stadtroda	26.000
Kraftverkehr Nagel GmbH & Co. KG	Großkugel	25.300
Spedition	Leipzig-Kerngebiet	3.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2012

RÜCKLÄUFIGES FLÄCHENANGEBOT

Das Angebot an Lager- und Logistikflächen im Leipziger Marktgebiet hat sich im letzten Jahr aufgrund der großen Nachfrage erheblich reduziert. Insbesondere Bestandsflächen mit modernem Ausstattungsstandard sind, mit Ausnahme des ehemaligen Quelle-Areals, Mangelware geworden. Das spiegelt sich in den Vertragsabschlüssen des 1. Quartals 2012 wider: Es handelt sich hierbei größtenteils um Projektentwicklungen und weniger um Bestandsobjekte. Das verdeutlicht außerdem, dass Neubauprojekte, die die Angebotssituation entspannen würden, kaum spekulativ begonnen werden, sondern erst, wenn ein gewisser Vorvermietungsstand erreicht ist. Vor allem in begehrten Lagen wie beispielsweise der nördlichen Peripherie Leipzigs in Autobahn- sowie Flughafennähe ist das Angebot sehr begrenzt. In der weiter entfernten Peripherie hingegen stehen noch Hallenflächen zur Verfügung.

Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten im 1. Quartal



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2012

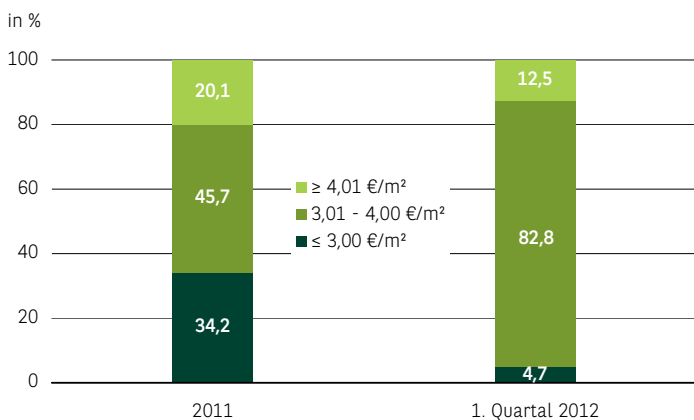
STABILE SPITZENMIETE

Die Spitzenmiete für Logistikflächen hält sich seit dem 4. Quartal 2010 unverändert bei 4,25 €/m². Damit bleibt Leipzig das Schlusslicht unter den Top-Logistikstandorten in Deutschland. Allerdings stellt das vergleichsweise niedrige Mietniveau auch einen Standortvorteil dar, das unter anderem die gute Marktentwicklung der letzten Jahre, und speziell des Ausnahmejahres 2011, positiv beeinflusst hat.

MITTLERE MIETPREISKLASSE LIEGT VORNE

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Mietpreisklassen dominiert mit einem Anteil von etwa 83 % das mittlere Segment zwischen 3,00 €/m² und 4,00 €/m². Bereits zum Jahresende 2011 lag diese Mietpreisklasse in Führung. Auf die größte Kategorie über 4,00 €/m² entfällt ein Anteil von gut 12 %. Verträge unter 3,00 €/m² sind mit knapp 5 % am Umsatz beteiligt.

Flächenumsatz nach Mietpreisklassen in Leipzig



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2012

PERSPEKTIVEN

Nach dem Rekordjahr 2011 startet der Leipziger Logistikmarkt ruhiger in das neue Jahr. Zwar wird sich der historisch hohe Umsatz des Vorjahres aller Voraussicht nach 2012 nicht wiederholen, gleichzeitig deutet aber alles darauf hin, dass es das zweitbeste jemals registrierte Jahr werden dürfte. Die weitere Marktentwicklung hängt von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ab. Inwiefern das Nachtflugverbot des Frankfurter Flughafens die Attraktivität des Standorts Leipzigs, der Anschluss an einen Frachtflughafen mit 24-Stunden-Betrieb hat, erhöhen könnte, bleibt abzuwarten. Eine wichtige Voraussetzung ist allerdings, dass ausreichend große Logistikflächen kurzfristig zur Verfügung stehen. Bei den Spitzenmieten ist aus heutiger Sicht von einer weiteren Stabilisierung auszugehen.

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.



Impressum
 Herausgeber und Copyright:
 BNP Paribas Real Estate GmbH
 Bearbeitung:
 BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
 Stand: 31.03.2012

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