

**MEINUNG.
FAKTEN.
TRENDS.**

AENGEVELT RESEARCH



30 **JAHRE**
CITY REPORT
REGION LEIPZIG
2021/2022, Nr. 30.

PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

**„BEREITS IM ERSTEN CITY REPORT LEIPZIG
HIESS ES ANFANG 1992: „DIE REGION
LEIPZIG-HALLE WIRD ZU DEN EINDEUTIGEN
GEWINNERN IN DEUTSCHLAND UND ZUKÜNFTIG
AUCH ZU DER GRUPPE DER FÜHRENDEN EURO-
REGIONEN ZÄHLEN. SCHON DESHALB DARF DIE
REGION LEIPZIG-HALLE AUCH IN DIESEM JAHR
EINEN SPANNENDEN UND INTERESSANTEN
IMMOBILIENMARKT ERWARTEN.“ ALL DAS GILT
AUCH FÜR 2021/2022 UND DARÜBER HINAUS.“**

Ulrich Müller, Niederlassungsleiter Aengevelt Leipzig

INHALT.

MEINUNG.

Thomas Dienberg. Baubürgermeister der Stadt Leipzig. 4

FAKTEN UND TRENDS.

Leipzig auf einen Blick. 6

Trends. 7

Rahmenbedingungen der Marktentwicklung. 8

Grundstrukturen des Marktes. 20

Investmentmarkt. 30

Der Markt für Büroflächen. 42

Der Markt für Einzelhandelsflächen. 60

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen. 70

Der Markt für Wohnimmobilien. 82

Aengevelt auf einen Blick. 96

Referenzen. 97



Thomas Dienberg
Baubürgermeister der Stadt Leipzig

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der aktuelle City-Report 2021/2022 von Aengevelt Research eröffnet mit ausgewählten Daten, Fakten und Hintergründen einen präzisen Blick auf den Leipziger Immobilienmarkt. Der City Report präsentiert spannende Analysen, fundierte Ausblicke und liefert eine umfassende Sammlung zielgerichteter Informationen für Vermieter und Mieter, Eigentümer und Projektentwickler.

Die Schaffung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum, bedarfsgerecht für alle gesellschaftlichen Gruppen, ist weiterhin die zentrale Aufgabe für Verwaltung, Politik und Immobilienwirtschaft. Auch wenn die Dynamik der Einwohnerzahlen das Rekordniveau der Vorjahre knapp verfehlt, bewegen sich die Zuzüge weiterhin auf hohem Niveau.

Corona hat daran nichts geändert. Mit über 30.000 registrierten Zuzügen 2019 und 2020 müssen wir weiterhin alle Anstrengungen bündeln, genügend Wohnungen zu bauen oder zu sanieren und auf den Markt zu bringen. Mit der Pandemie wurden wir auch in diesem Zusammenhang vor bisher ungeahnte Herausforderungen gestellt. Gerade vor diesem Hintergrund haben die Akteure in Leipzig ihre Leistungsfähigkeit bewiesen - ein Aspekt, der uns zuversichtlich in die Zukunft blicken lässt.

Darüber hinaus haben wir uns zum Ziel gesetzt, die ausgewogene Sozialstruktur der Stadt im Auge zu behalten und über die gesamte Stadt verteilt und auch in den nachgefragten Lagen genügend Wohnungen vorzuhalten, die sich die Menschen leisten können. In Leipzig haben viele unterschiedliche Lebensentwürfe nicht nur nebeneinander, sondern auch miteinander Platz. Wir müssen dafür sorgen, dass diese besondere Qualität geschützt und weiter ausgebaut werden kann. Politik und Verwaltung haben gemeinsam eine ganze Reihe Instrumente dafür auf den Weg gebracht. Ich möchte alle Akteure des Immobiliensektors dazu einladen, uns weiterhin bei dieser Aufgabe zu unterstützen.

Darüber hinaus steht im Lastenheft, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau trotz steigender Grundstücks- und Baukosten zu verbessern. Hier kommen beispielsweise die Wohnungsbauförderung des Freistaates, aber auch kommunale Förderinstrumente zum Tragen. Jetzt geht es darum, wo wir weitere Potenziale erschließen können. Ich freue mich auf den Dialog darüber, wie wir diese Ziele gemeinsam erreichen können.

Machen Sie sich ein Bild davon, was unsere Stadt und ihr Immobilienmarkt an Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten bereithält. Der neue City-Report 2021/2022 von Aengevelt Research liefert hierzu viele Fachinformationen und Perspektiven.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!



Thomas Dienberg
Baubürgermeister der Stadt Leipzig

LEIPZIG AUF EINEN BLICK.

610.900

EINWOHNER.

Trend 2020 | Trend 2021



335.900

PRIVATHAUSHALTE.

Trend 2020 | Trend 2021



341.860

WOHNUNGEN.

Trend 2020 | Trend 2021



128.000 m²

BÜROFLÄCHENUMSATZ.

Trend 2020 | Trend 2021



435 Mio. €

GEWERBLICHE INVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



1,1 Mrd. €

WOHNINVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



185.000 m²

BÜROLEERSTAND.

Trend 2020 | Trend 2021



3,6 % p.a.

SPITZENRENDITEN BÜRO.

Trend 2020 | Trend 2021



3,1 % p.a.

SPITZENRENDITEN WOHNEN.

Trend 2020 | Trend 2021



16,00 €/m²

BÜROSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



125,00 €/m²

EINZELHANDELSSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



15,90 €/m²

OBERE NEUBAUWOHNUNGSMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021

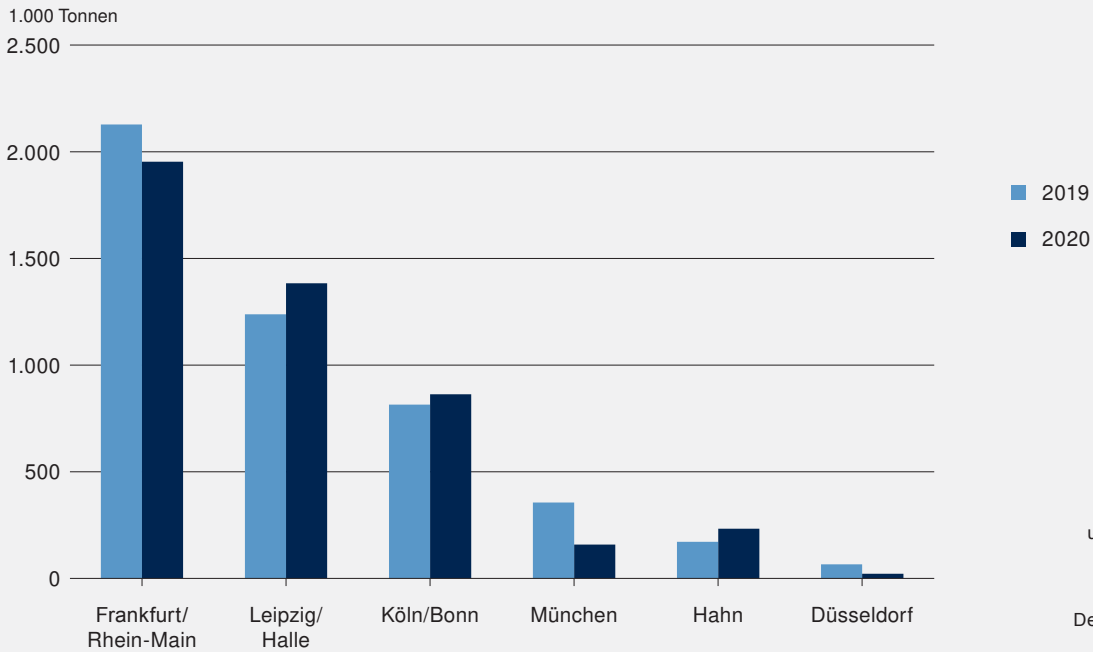


DER MARKT FÜR INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN.

Leipzigs Attraktivität als Industriestandort resultiert insbesondere aus der Leistungsfähigkeit der Logistik-Region Leipzig-Halle, die die tragende Säule des anhaltenden außerordentlichen Wirtschaftswachstums der gesamten Region darstellt. Die Ansiedlungen von industriellen Schwergewichten wie Porsche oder BMW, neuerdings auch des Internetversandhauses Amazon, das am Flughafen Leipzig/Halle sein erstes regionales Luftfrachtzentrum in Europa in Betrieb genommen hat, waren Initialzündungen für eine ganze Reihe von Standortentscheidungen von Zulieferern und weiteren Unternehmen. Als zentraler Standortfaktor und Innovations- und Wachstumstreiber hat sich der Ausbau des Flughafens Leipzig-Halle zum europäischen Air Freight Gateway und 24-Stunden-Dienstleister für moderne Industrie- und e-Commerce-orientierte Logistikunternehmen erwiesen.

Dass der Flughafen Leipzig/Halle im Pandemiejahr 2020 sein Luftfrachtaufkommen um satte 11,8% steigern konnte, zeigt die Wachstumspotentiale, die der zweitstärkste Frachtflughafen Deutschlands noch birgt. Während Marktführer Frankfurt/Main beim Luftfrachtaufkommen seit einigen Jahren Verluste hinnehmen muss, befindet sich Leipzig/Halle auf einem stetigen Wachstumspfad und vergrößert auch seinen Vorsprung gegenüber Köln/Bonn, dem drittstärksten Frachtflughafen Deutschlands. Der DHL Hub Leipzig ist Europas modernster Umschlagplatz für Luftfracht. Verschiedene multimodale Umschlagsanlagen sowie Wartungseinrichtungen für Großflugzeuge sichern die Attraktivität des Flughafens als Logistikzentrum des Standortes Leipzig.

Verkehrsflughäfen in Deutschland: Luftfrachtaufkommen* 2020.



* Kumuliert angekommen und abgeflogen, inkl. Transit
 Quelle:
 ADV (Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verkehrsflughäfen)
 © Aengevelt Research



Ein großer Gewinn für den Logistikstandort Leipzig ist die Investition von 48 Mio.€ durch die metaWERK AG, die im Gewerbegebiet Stahmeln eine 28.000 m² große Produktionshalle errichtet. Mieter ist der Batteriehersteller Dräxlmaier, der ab Juli 2021 die Fertigung von 800-Volt-Batteriesystemen für einen elektrisch betriebenen Sportwagen beginnt.



95 Mio. €
Gewerbe-/Industrieinvestment.

Trend 2020 | Trend 2021



38 Mio. €
Unbebaute Grundstücke.

Trend 2020 | Trend 2021



326.000 m²
Logistikflächenumsatz.

Trend 2020 | Trend 2021



57 Mio. €
Bebaute Grundstücke.

Trend 2020 | Trend 2021



5,00 €/m²
Logistikspitzenmiete.

Trend 2020 | Trend 2021

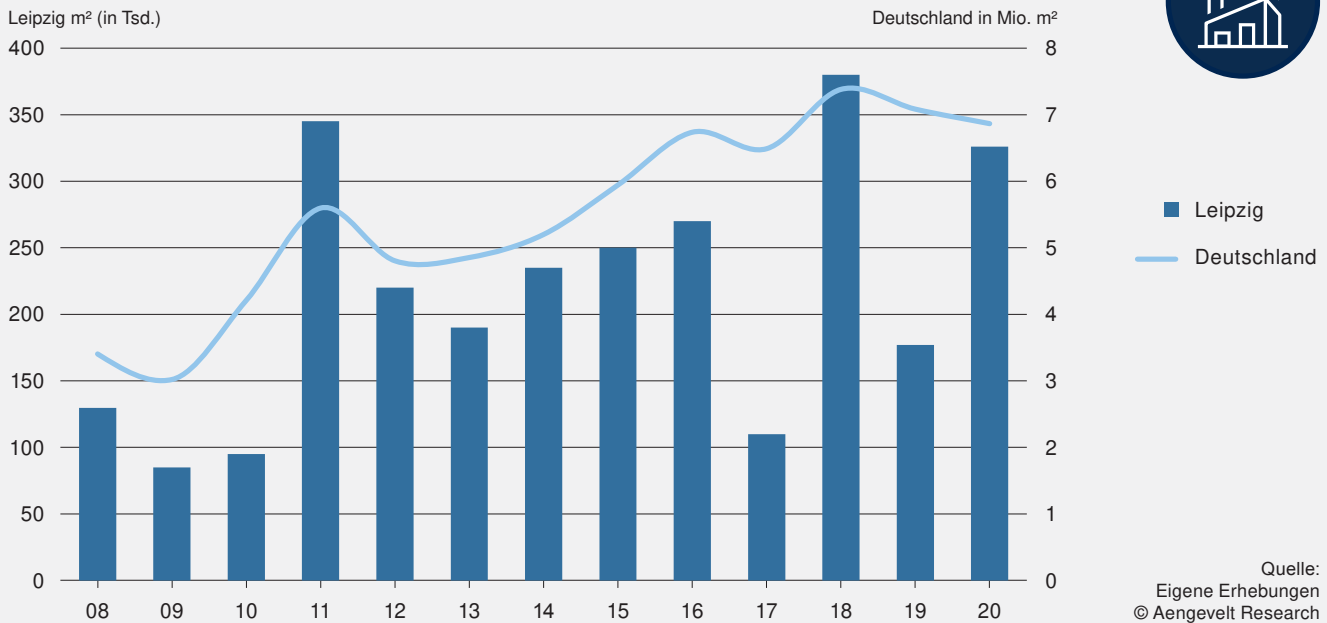


4,8%
Spitzenrendite Logistik.

Trend 2020 | Trend 2021



Logistik-Region Leipzig: Flächenumsatz Produktion, Lager, Logistik.



Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz von 326.000 m² (inkl. Eigennutzungen) ist im Berichtsjahr 2020 ein deutlicher Anstieg auf dem Logistikmarkt zu verzeichnen (2019: 177.000 m²). Entsprechend wurde auch das 10-Jahresmittel um rd. 30% überboten (Ø 2011-2020: 250.000 m²). Damit konnte das bis dato drittbeste Ergebnis verzeichnet werden, ein Beleg für die aktuell hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien im Zuge der Corona-Pandemie. Bereits zur Jahresmitte wurden rd. 200.000 m² umgesetzt. Insgesamt entfielen rd. 80% aller registrierten Abschlüsse auf Größen von über 10.000 m².

Flächenumsatz nach Branchen

- Handels- und E-Commerce-Unternehmen konnten mit rd. 148.000 m² in der Krise fast das Dreifache an Flächenabsatz verzeichnen als noch im Vorjahr, was vor allem auf die gute Performance des E-Commerce zurückzuführen ist. Anteilig stieg der Umsatz um rd. 13%.
- In der Industriebranche wurden rd. 94.500 m² kontrahiert. Hauptverantwortlich dafür war die Erweiterung des Porsche-Werks um 75.000 m².
- Klassische Logistikunternehmen verzeichneten rd. 14% weniger Anteil am Gesamtumsatz als im Vorjahr und schlossen das Jahr mit rd. 64.000 m².