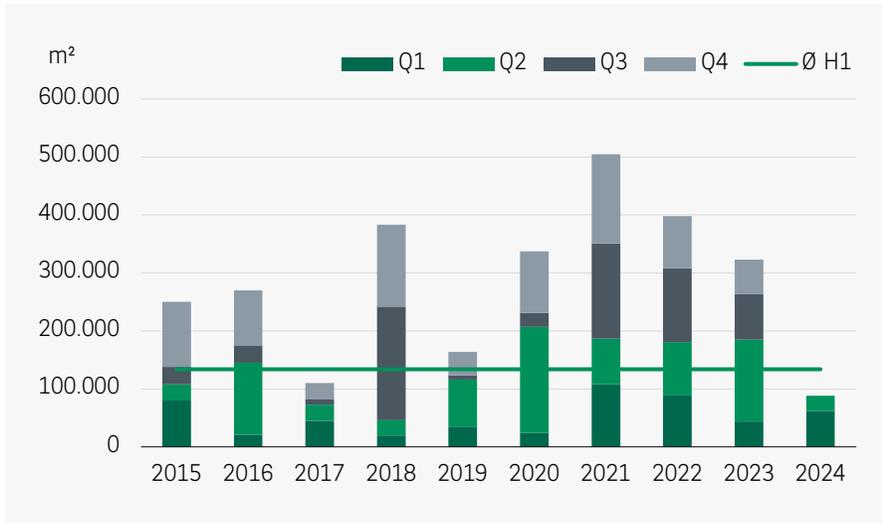


LEIPZIG

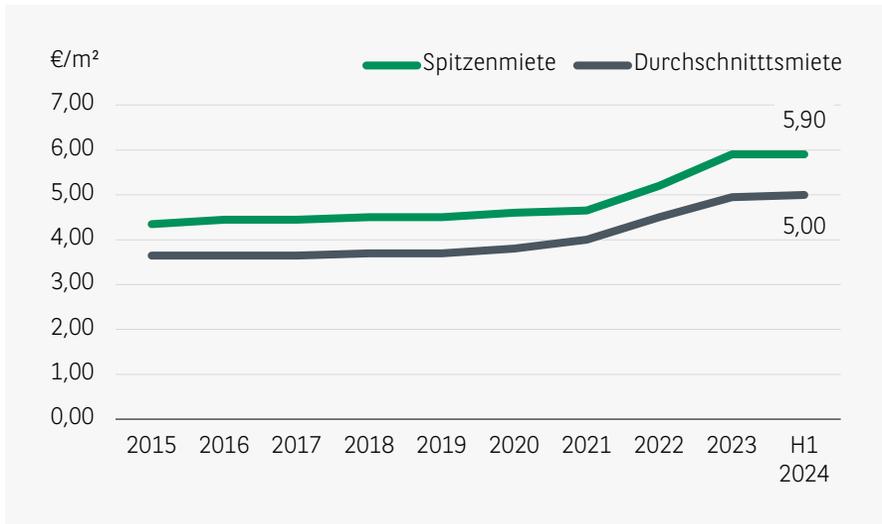
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



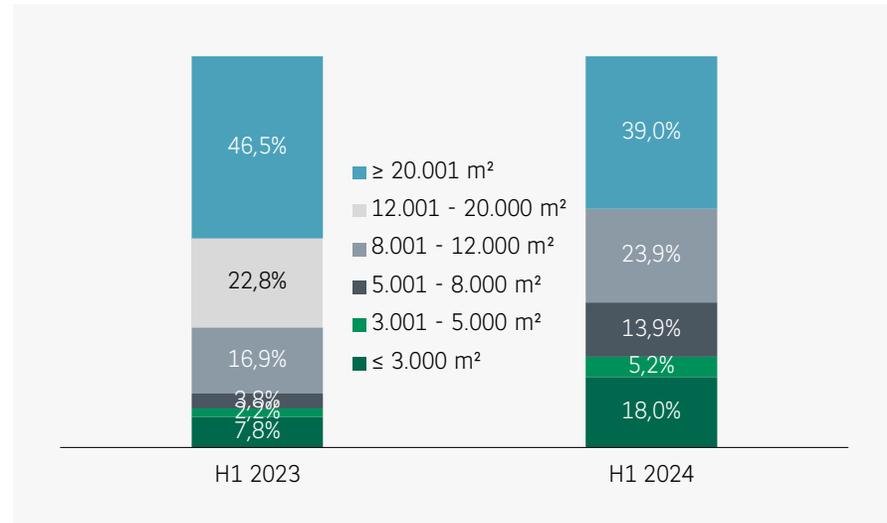
Spitzen- und Durchschnittsmieten



KAUM GROSSABSCHLÜSSE, ABER DYNAMIK IM KLEINTEILIGEN FLÄCHENSEGMENT

- Der Leipziger Logistikflächenmarkt erzielt im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 88.000 m². Dies entspricht einer Abnahme um gut 52 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und weicht mit -34 % auch deutlich vom zehnjährigen Durchschnitt ab. Nach einem guten Jahresstart mit einem überdurchschnittlich hohen Ergebnis wurden im zweiten Quartal vor allem kleinere Abschlüsse verzeichnet, sodass weitere Umsatztreiber fehlten. Mit knapp 62 % entfällt darüber hinaus der überwiegende Teil des Umsatzes auf Eigennutzer.
- Auch an fast allen anderen großen Logistikstandorten und am bundesweiten Gesamtmarkt liegen die Flächenumsätze zur Jahresmitte unter dem langjährigen Schnitt. Durch die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung sind viele Unternehmen gerade im großflächigen Segment spürbar zurückhaltender, was die Anmietung neuer Flächen angeht und neigen dazu, wenn möglich, bestehende Mietverträge zu verlängern.
- Während das Leipziger Flächenangebot innerhalb des Stadtgebiets weiterhin zu gering ist und mangels geeigneter Grundstücke im Wesentlichen aus frei werdenden Bestandsflächen besteht, wächst das Angebot im peripheren Bereich durch den Baufortschritt und die Fertigstellung von noch nicht vermieteten Projektentwicklungen.
- Die Mietpreise haben sich nach dem deutlichen Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 im ersten Halbjahr stabilisiert und folgen damit dem bundesweit zu beobachtenden Trend von sich überwiegend konstant entwickelnden Mieten. Die Spitzenmiete notiert dementsprechend weiterhin bei 5,90 €/m², die Durchschnittsmiete liegt bei 5 €/m².

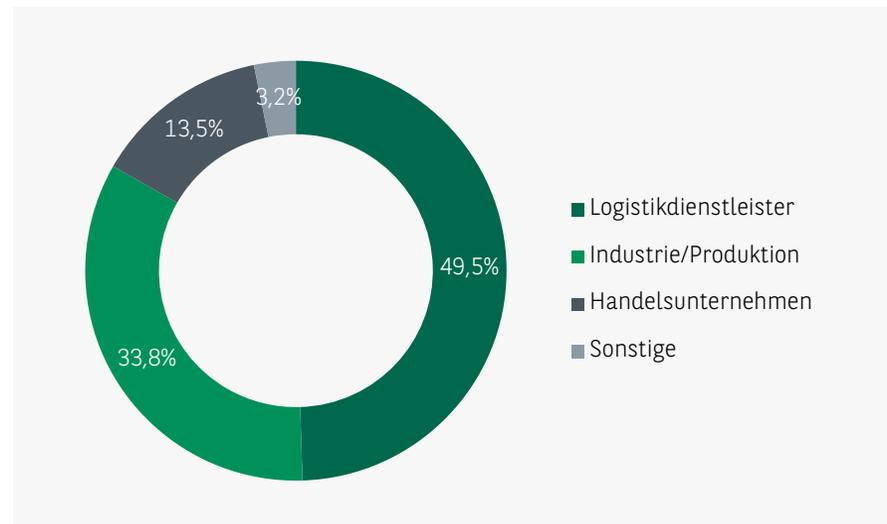
Flächenumsatz nach Größenklassen



LOGISTIKDIENSTLEISTER STÄRKSTE BRANCHE

- Der Flächenumsatz nach Größenklassen wird von den größeren Abschlüssen des ersten Quartals dominiert. Knapp 39 % entfallen auf die Kategorie ab 20.000 m², wovon sich der Neubau von DHL im StarPark in Halle mit rund 34.000 m² verbirgt. Gänzlich unbesetzt bleibt bisher das Segment zwischen 12.000 und 20.000 m², während die Klasse von 8.000 bis 12.000 m² knapp 24 % erreicht, in die Opes Solar Mobility in Zwenkau (10.800 m²) sowie ThyssenKrupp Automotive Systems in Leipzig (10.000 m²) fallen.
- Bei der Branchenverteilung erzielen Logistikdienstleister aufgrund der großflächigen DHL-Entwicklung fast die Hälfte des Flächenumsatzes. Produzierende Unternehmen zeichnen für knapp 34 % des Ergebnisses verantwortlich, während Handelsunternehmen 13,5 % beisteuern. Damit sind die beiden letztgenannten Branchen im langfristigen Vergleich bisher noch unterrepräsentiert.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	DHL Supply Chain	Halle (Saale)	34.000
Q1	Opes Solar Mobility	Zwenkau	10.800
Q1	ThyssenKrupp Automotive Systems	Leipzig	10.000
Q1	Slam Deutschland	Oschatz	6.200

PERSPEKTIVEN

- Die Nachfragedynamik für die zweite Jahreshälfte hängt ganz wesentlich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ab. Durch die derzeit eher schwachen konjunkturellen Rahmenbedingungen stellen viele Unternehmen ihre Expansionspläne zunächst zurück und warten auf ein spürbares Anziehen der Wirtschaft. Dies gilt insbesondere für das großflächige Hallensegment, in dem im ersten Halbjahr lediglich ein Vertrag verzeichnet wurde und das damit auf einen wesentlich geringeren absoluten Umsatzbeitrag kommt als insbesondere in den vergangenen fünf Jahren.
- Während von den führenden Wirtschaftsinstituten bis zum Jahresende nur ein leichtes Wirtschaftswachstum für Deutschland prognostiziert wird, sollte von der Weltwirtschaft mehr Dynamik ausgehen. Nichtsdestotrotz muss damit gerechnet werden, dass der Flächenumsatz auch im Gesamtjahr nicht an den zehnjährigen Durchschnitt (295.000 m²) heranreichen wird.
- Auf der Angebotsseite ist davon auszugehen, dass die beschriebene Zweiteilung des Marktes mit einem zu geringen Flächenangebot auf dem Leipziger Stadtgebiet und einem größeren Angebot in der äußeren Peripherie weiter fortbestehen wird. Die dort derzeit im Bau befindlichen spekulativen Projektentwicklungen größeren Umfangs werden voraussichtlich in den kommenden Quartalen fertiggestellt und bis dahin noch nicht vollständig vom Markt absorbiert werden.
- Für das Mietpreisniveau sind vor diesem Hintergrund zunächst kaum Veränderungen zu erwarten. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie sich das größer werdende Angebot an Neubauf Flächen in der Peripherie auf die Mietpreisentwicklung auswirken wird.

Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

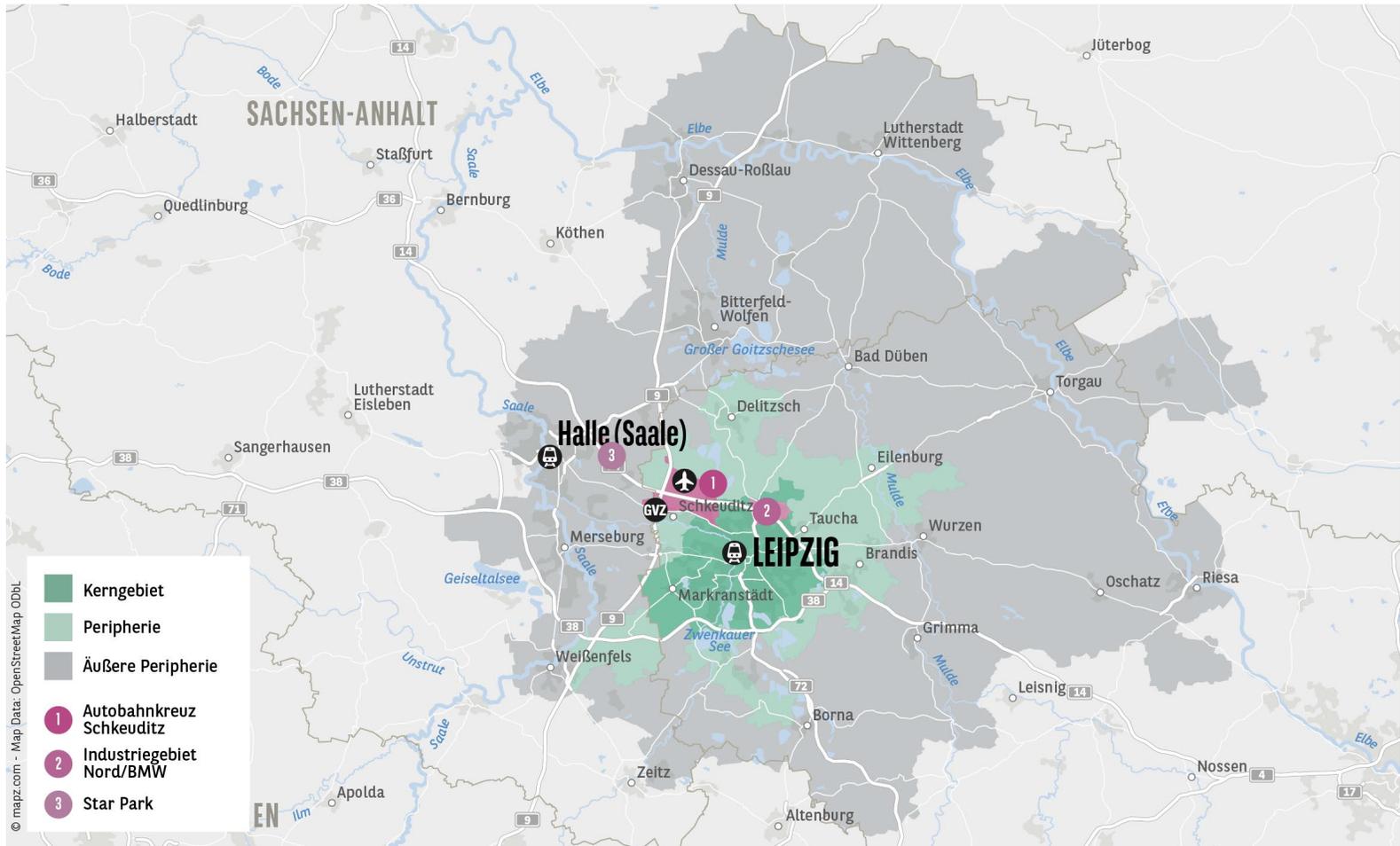
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,60	5,90	5,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,70	5,00	6,4%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	185.000	88.000	-52,4%

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	33,6%	49,5%	33,1%
Handelsunternehmen	4,9%	13,5%	24,9%
Industrie/Produktion	54,6%	33,8%	36,1%
Sonstige	6,9%	3,2%	5,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	46,5%	39,0%	38,6%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	53,5%	61,0%	61,4%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	2,6%	61,6%	33,9%
Neubauanteil	17,4%	62,4%	52,2%

LOGISTIKMARKT LEIPZIG



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt | Markt 16 | 04109 Leipzig

Tel. +49 (0)341-711 88-0

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN