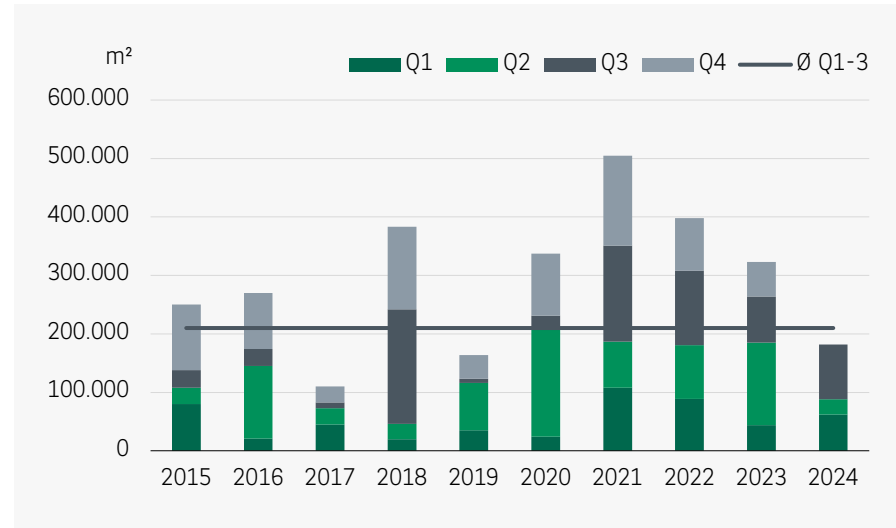


LEIPZIG

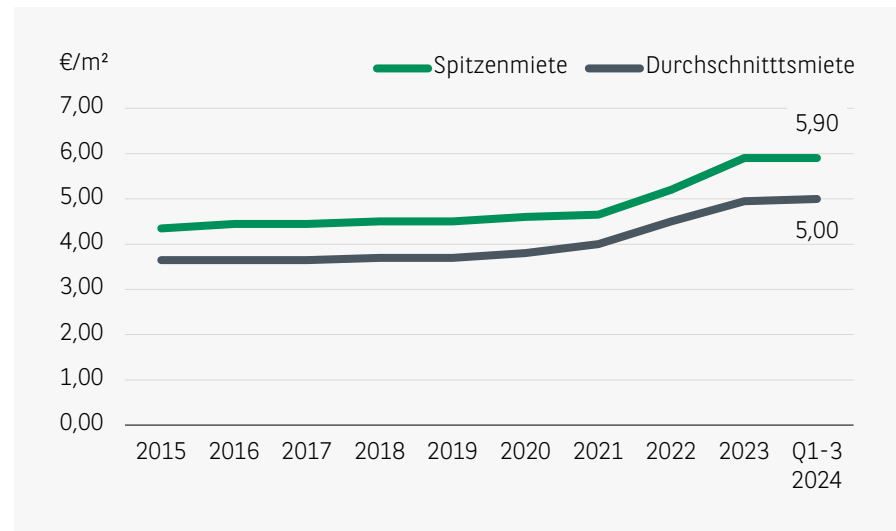
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



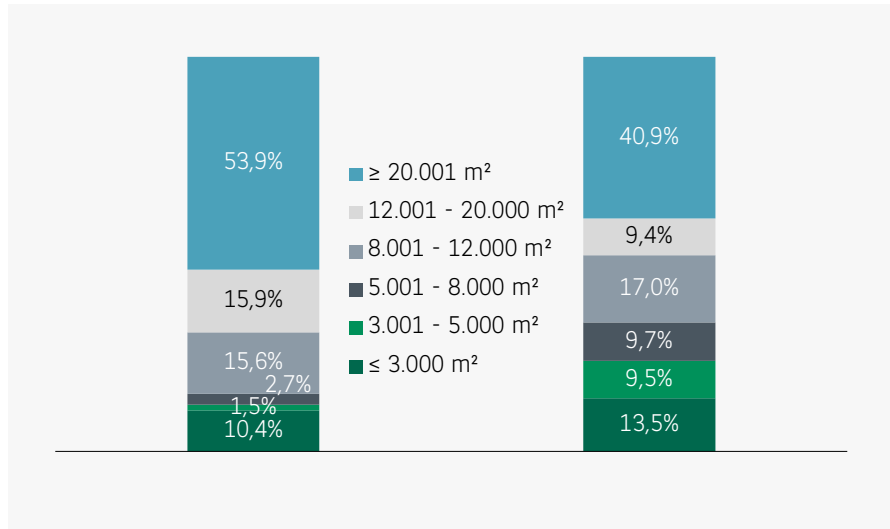
Spitzen- und Durchschnittsmieten



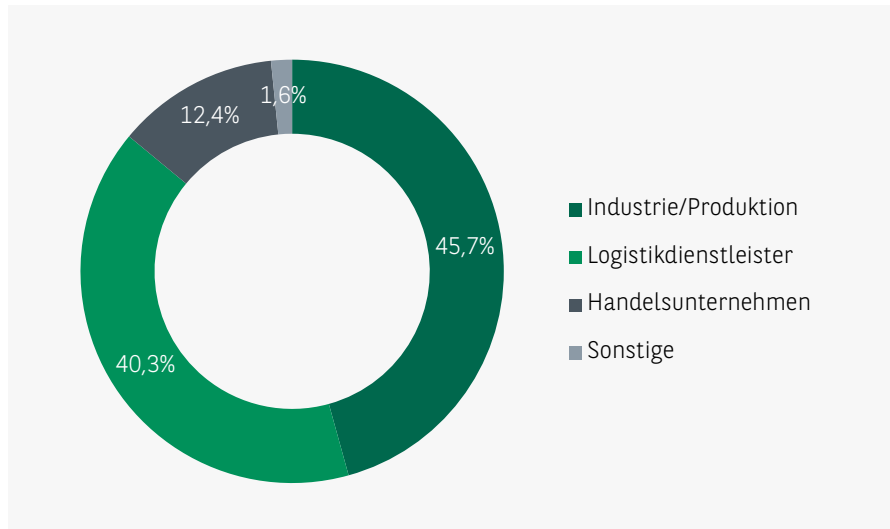
FLÄCHENUMSATZ UNTER LANGJÄHRIGEM SCHNITT - JEDOCH AUFWÄRTSTREND IM DRITTEN QUARTAL

- Der Leipziger Markt für Lager- und Logistikflächen erzielt bis zum Ende des dritten Quartals 2024 einen Flächenumsatz von 182.000 m². Während das starke Vorjahresergebnis damit um knapp ein Drittel unterschritten wurde, fällt der Rückgang gegenüber dem langjährigen Schnitt mit -13 % etwas moderater aus.
- Maßgeblich zurückzuführen ist das vergleichsweise verhaltene Resultat auf die anhaltende konjunkturelle Flaute in Deutschland. Zwar kann insgesamt weiterhin eine solide Nachfrage, insbesondere nach modernen Flächen in zentralen Lagen, im Leipziger Markt verzeichnet werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten zögern jedoch viele Unternehmen derzeit ihre Anmietungsentscheidungen heraus.
- Als positives Signal kann derweil gewertet werden, dass im dritten Quartal eine leicht ansteigende Aktivität im großflächigen Segment oberhalb von 10.000 m² verzeichnet werden konnte. Dies hat sich dann auch direkt im Flächenumsatz widerspiegelt, welcher sich im dritten Quartal auf 94.000 m² beläuft und damit oberhalb der beiden Vorquartale liegt. Allein 40.000 m² hiervon entfallen auf den Baustart des neuen Logistikzentrums des Eigentümers Beiersdorf AG in Leipzig-Seehausen. Größter Vermietungsabschluss – sowohl des dritten Quartals als auch des laufenden Jahres – war die Anmietung von 17.000 m² durch K&S Logistik in Halle.
- Bei den Mieten zeichnet sich bereits seit Ende des letzten Jahres eine Seitwärtsbewegung ab. Während die Durchschnittsmiete bei 5,00 €/m² liegt, können für die Spitze 5,90 €/m² vermeldet werden.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



GROSSABSCHLÜSSE WESENTLICH AM ERGEBNIS BETEILIGT

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen wird mit anteilig 46 % von Industrie- bzw. Produktionsunternehmen angeführt. Neben dem bereits genannten Eigennutzerbaustart finden sich mit den Anmietungen von 10.800 m² durch Opes Solar Mobility in Zwenkau sowie von Thyssenkrupp Automotive Systems über 10.000 m² im Leipziger Industriepark Nord noch zwei weitere Abschlüsse der Branche in der Liste der größten Verträge des Jahres. Ebenfalls bedeutende Umsatzbeiträge leisten darüber hinaus auch Logistikdienstleister, welche 40 % zum Resultat beisteuern. So ist mit der Erweiterung des bestehenden DHL Multi-User Campus in Halle um 34.000 m² unter anderem auch der zweitgrößte Abschluss des bisherigen Jahres Logistikern zuzurechnen.
- Wie für den Leipziger Markt üblich, wird auch im aktuellen Jahr die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen vom Segment >12.000 m² dominiert. So geht rund die Hälfte des Gesamtergebnisses auf diesen Bereich zurück.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q3	Beiersdorf	Leipzig	40.000
Q1	DHL Supply Chain	Halle (Saale)	34.000
Q3	K&S Logistik	Halle (Saale)	17.000
Q1	Opes Solar Mobility	Zwenkau	10.800
Q1	Thyssenkrupp Automotive Systems	Leipzig	10.000

PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Logistikmarkt spiegelte in den ersten neun Monaten des Jahres die verhaltene gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wider. Viele Unternehmen befinden sich derzeit in einer abwartenden Haltung, sodass insbesondere spürbar weniger Expansionsanmietungen vollzogen werden, von denen der Leipziger Markt in den vergangenen Jahren noch deutlich profitierte.
- Vor dem Hintergrund, dass die konjunkturelle Trendwende nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute voraussichtlich noch nicht im Schlussquartal 2024 eingeleitet wird, ist für die kommenden drei Monate kein großer Sprung beim Flächenumsatz zu erwarten. Ein Gesamtjahresresultat im Bereich von 250.000 m² ist aus heutiger Perspektive das wahrscheinlichste Szenario. Aktuell deutet jedoch vieles auf mehr konjunkturellen Rückenwind im Jahr 2025 hin, sodass perspektivisch eine wesentliche Nachfragebelebung zu erwarten ist.
- Abzuwarten bleibt derweil, wie sich das Mietpreisniveau entwickelt. So ist der Schwerpunkt des Logistikflächenangebots auf dem Leipziger Markt durch die vergleichsweise hohe Bauaktivität der letzten Jahre mittlerweile im modernen Flächensegment zu verorten. Entsprechend dürfte die Durchschnittsmiete in den kommenden Monaten noch weiter nach oben tendieren. In der Spitze wiederum ist eine Seitwärtsbewegung wahrscheinlich. So dürfte es einige Quartale dauern, bis die erwartete Nachfragebelebung die aktuelle Baupipeline absorbiert.

Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

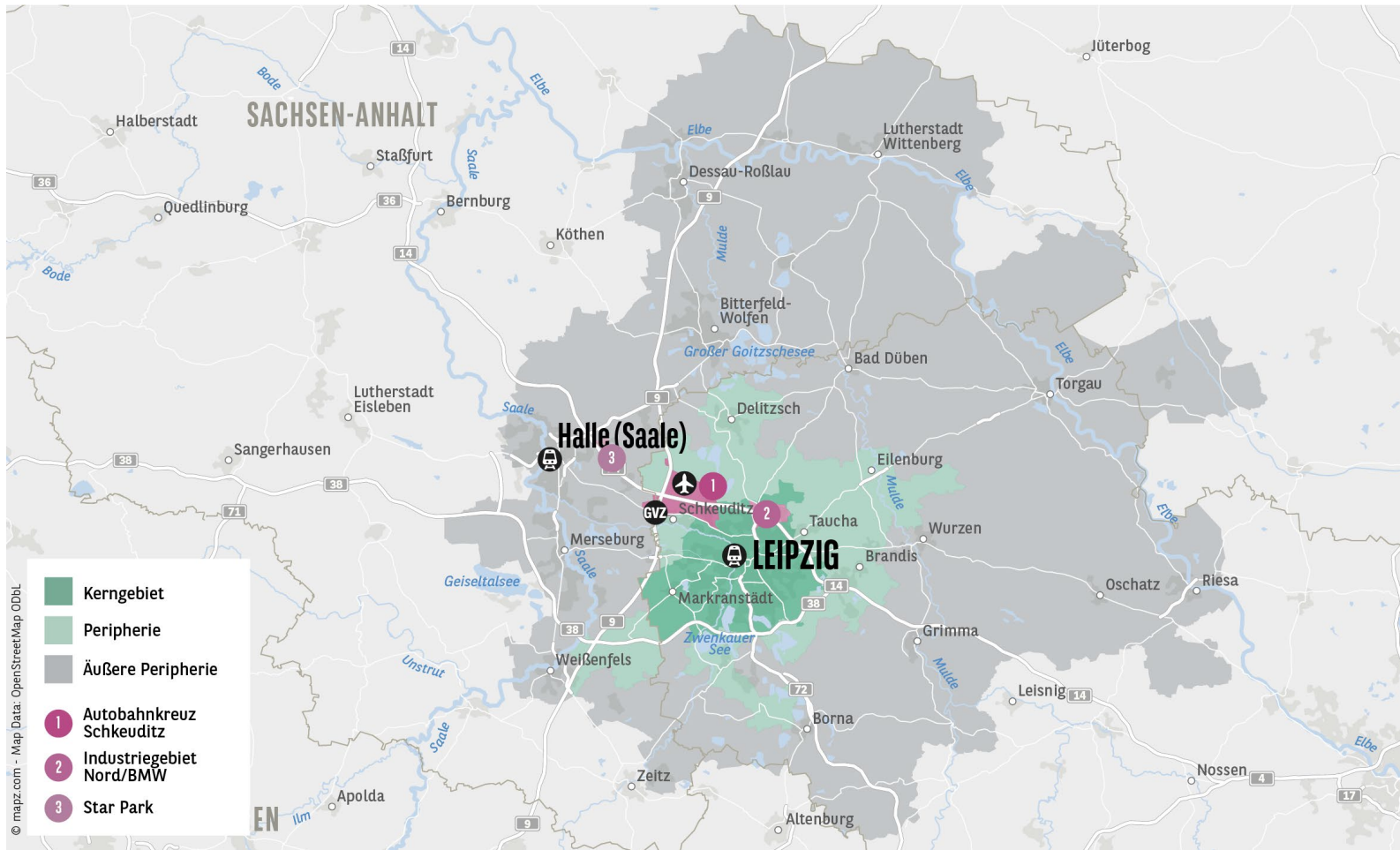
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,80	5,90	1,7%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,95	5,00	1,0%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	264.000	182.000	-31,1%

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	23,5%	40,3%	30,9%
Handelsunternehmen	3,4%	12,4%	26,3%
Industrie/Produktion	66,7%	45,7%	36,5%
Sonstige	6,4%	1,6%	6,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	53,9%	40,9%	44,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	46,1%	59,1%	55,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	19,3%	53,1%	29,3%
Neubauanteil	69,5%	70,2%	59,3%

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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN