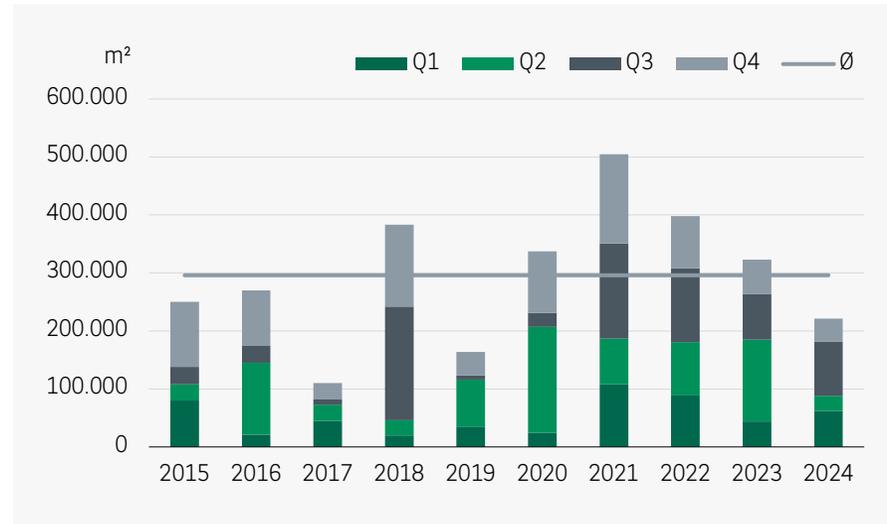


LEIPZIG

REPORT LOGISTIKMARKT

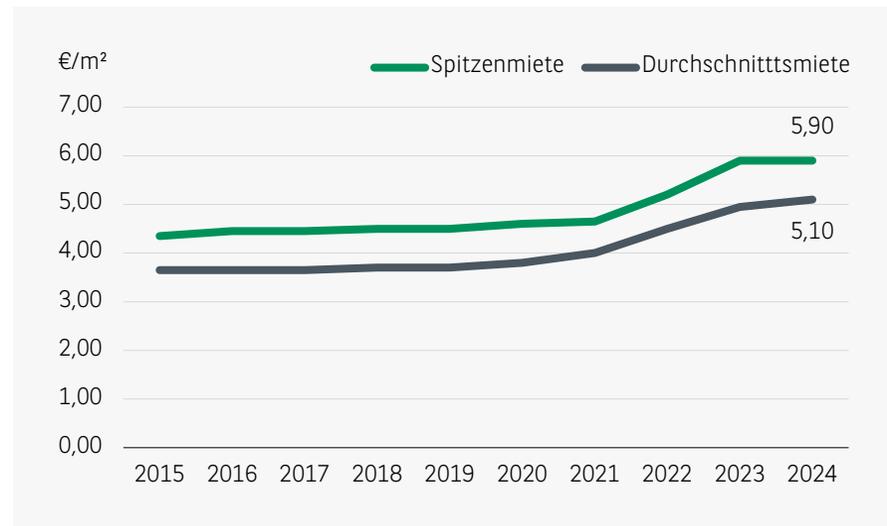
2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



NACHFRAGE VOR ALLEM IM KLEINTEILIGEN SEGMENT LEBHAFT

Spitzen- und Durchschnittsmieten

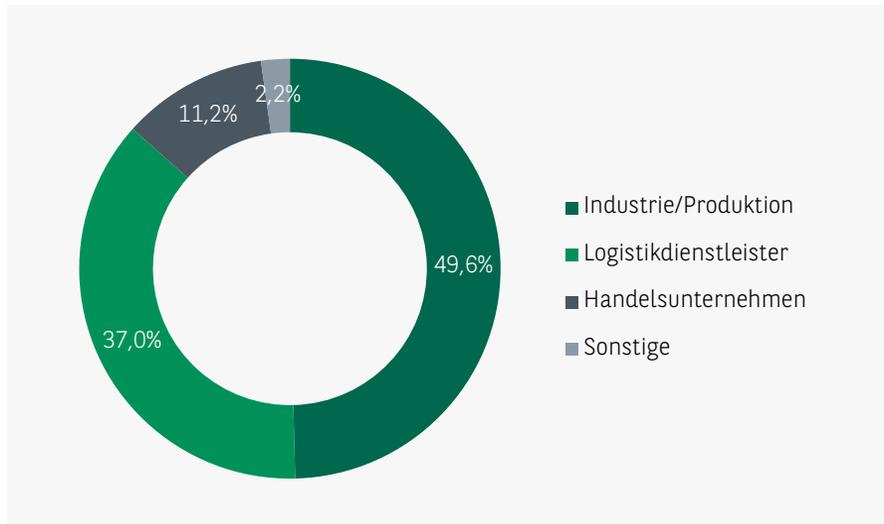


- Der Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt hat im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 221.000 m² erzielt. Im Vergleich zum überdurchschnittlichen Ergebnis des Vorjahres entspricht dies einem Rückgang um knapp 32 %. Durch die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen agieren Unternehmen aktuell deutlich zögerlicher, was sich vor allem in einem spürbar geringeren Umsatz im großflächigen Segment über 20.000 m² widerspiegelt. Während die Anzahl der registrierten Abschlüsse im Bereich des langjährigen Durchschnitts liegt, fehlen die großen Flächen für ein entsprechend höheres Ergebnis.
- Das Flächenangebot hat sich gleichzeitig durch einige spekulativ errichtete Neubauobjekte in der Peripherie ausgeweitet. Zwar ist davon auszugehen, dass darüber hinaus kaum noch mit weiteren Neubauprojekten begonnen wird, nichtsdestotrotz resultieren aus dem derzeitigen Angebot Chancen für Nutzer, moderne, großflächige Hallen kurzfristig anmieten zu können.
- Der Eigennutzeranteil liegt mit knapp 44 % auf einem überdurchschnittlichen Niveau, wozu die beiden größten Abschlüsse des Jahres mit den Baustarts von Beiersdorf (40.000 m²) in Leipzig und DHL (34.000 m²) in Halle (Saale) einen wesentlichen Beitrag geleistet haben. Wie bereits im Vorjahr wurden die meisten Flächen im Neubausegment umgesetzt (69 %), wodurch die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf um 3 % auf 5,10 €/m² zugelegt hat.
- Durch das ausgeweitete Neubaufächenangebot steht die erzielbare Spitzenmiete aktuell unter Druck, notiert aber nach wie vor bei 5,90 €/m². Ob dieses Niveau auch im Jahr 2025 gehalten werden kann, bleibt abzuwarten.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



PRODUKTION GENERIERT HÄLFTE DES UMSATZES

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen liegt das Segment über 20.000 m² durch die beiden Eigennutzer-Abschlüsse mit einem Drittel des Ergebnisses an erster Position. Daneben verteilt sich die Nachfrage mit Anteilen zwischen 10 % und 17 % recht gleichmäßig auf die einzelnen Bereiche, was die grundsätzlich breite Nachfrage des Markts unterstreicht. Bemerkenswert ist dabei auch, dass die kleineren Abschlüsse bis 8.000 m² mit ihrem Ergebnis absolut betrachtet im langjährigen Durchschnitt liegen.
- Bei der Branchenverteilung zeichnen produzierende Unternehmen allein für die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich, und auch Logistikdienstleister leisten mit 37 % einen hohen Beitrag. Auffallend ist dagegen der mit gut 11 % niedrige Anteil des Handels-segments. Nachdem der E-Commerce-Sektor in den vergangenen Jahren einige sehr große Abschlüsse innerhalb des Marktgebiets beisteuerte, hat sich sein Expansionstempo aktuell spürbar verlangsamt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q3	Beiersdorf	Leipzig	40.000
Q1	DHL Supply Chain	Halle (Saale)	34.000
Q3	Mobis Parts	Bitterfeld-Wolfen	20.000
Q3	KS Logistik	Halle (Saale)	17.000
Q1	Opes Solar Mobility	Zwenkau	10.800

PERSPEKTIVEN

- Aus heutiger Perspektive ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen für den Logistikmarkt zunächst herausfordernd bleiben und sich der Flächenumsatz vor diesem Hintergrund 2025 stabil entwickelt. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen zwei Jahre in Verbindung mit den niedrigen Prognosen der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute, die allenfalls von einem leichten Wachstum ausgehen, dürften sich weiterhin dämpfend auf die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen auswirken.
- Neue Impulse könnten sich jedoch für den Markt ergeben, wenn die weitere wirtschaftspolitische Ausrichtung nach der Bundestagswahl klarer wird und auch von internationaler Seite wie den USA eine deutliche wirtschaftspolitische Linie erkennbar wird.
- Darüber hinaus bestehen Nachfragepotenziale auf Seiten der Handelsunternehmen, die beispielsweise durch die Expansion großer asiatischer Player aus dem E-Commerce-Segment wieder für deutlich mehr Bewegung im Markt sorgen dürften. Und auch aus den laufenden Transformationsprozessen in der Automobilindustrie sollte weiterer Flächenbedarf im Markt resultieren.
- Da in der Leipziger Peripherie ein ausreichendes Angebot an modernen Flächen für Flächenexpansion und -verlagerung zur Verfügung steht, dürfte sich eine spürbare Marktbelebung unmittelbar positiv auf den Flächenumsatz auswirken.

Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

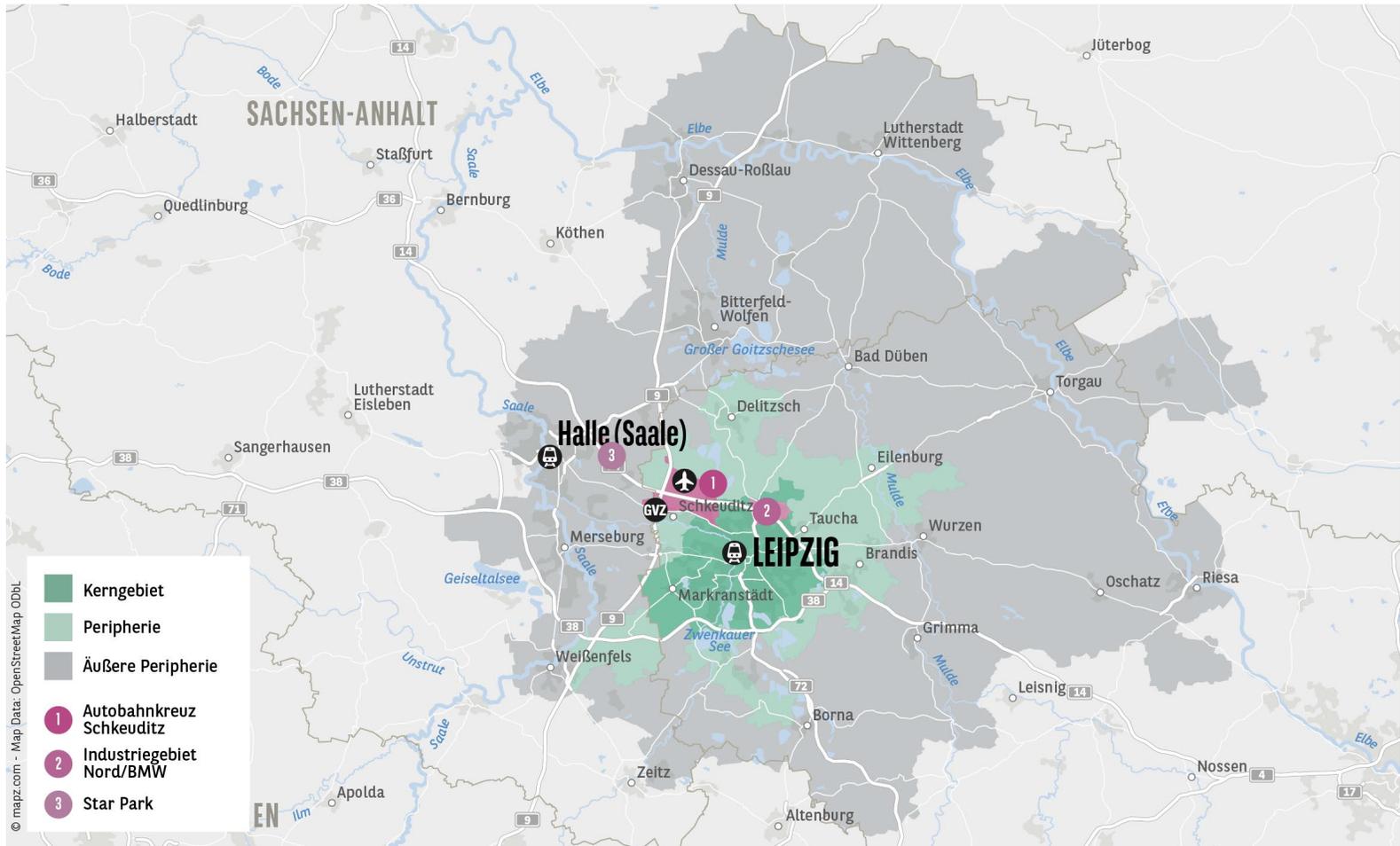
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,90	5,90	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,95	5,10	3,0%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	323.000	221.000	-31,6%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	26,8%	37,0%	31,8%
Handelsunternehmen	11,1%	11,2%	24,8%
Industrie/Produktion	56,2%	49,6%	38,0%
Sonstige	5,9%	2,2%	5,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	44,0%	33,6%	41,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	56,0%	66,4%	58,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	18,1%	43,7%	28,4%
Neubauanteil	70,9%	69,1%	58,9%

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN