



At a Glance **Q3 2019**

LOGISTIKMARKT LEIPZIG

Lager- und Logistkflächenumsatz

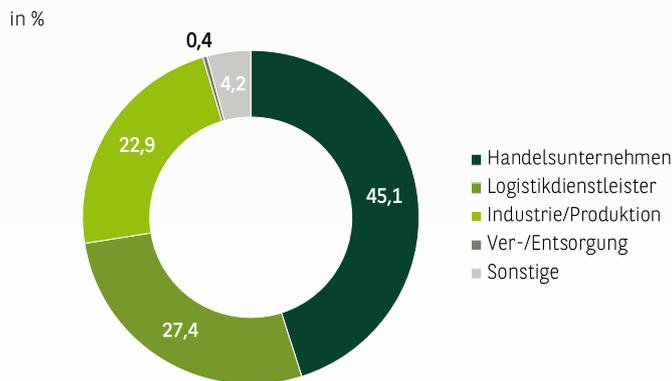


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

➤ FEHLENDES ANGEBOT HEMMT DEN UMSATZ

Der Leipziger Logistikmarkt erlebt 2019 eine wahre Berg- und Talfahrt. Nach einem verhaltenen Jahresauftakt und einem sehr dynamischen zweiten Quartal hat sich das Marktgeschehen im dritten Quartal wieder merklich eingetrübt. Nur wenige Abschlüsse konnten innerhalb des Marktgebiets beobachtet werden und so beträgt aktuell der Gesamtumsatz 123.000 m², wodurch der 10-jährige Durchschnitt um 18 % verfehlt wird. Einer der wesentlichen Gründe, wieso zuletzt kaum Flächen neu bezogen wurden, ist das fehlende Angebot an verfügbaren Hallen. Eigennutzer spielen daher mit fast 45 % des Umsatzes eine gewichtige Rolle. Die Nachfrage nach größeren modernen Flächen über 10.000 m² kann ebenso wie bei den kleineren bis 5.000 m² kurzfristig kaum bedient werden. Da es an adäquaten Beständen mangelt, weichen Nachfrager zunehmend auf neu errichtete Objekte aus, sodass der Neubauanteil mit über 85 % auf Rekordniveau liegt.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019

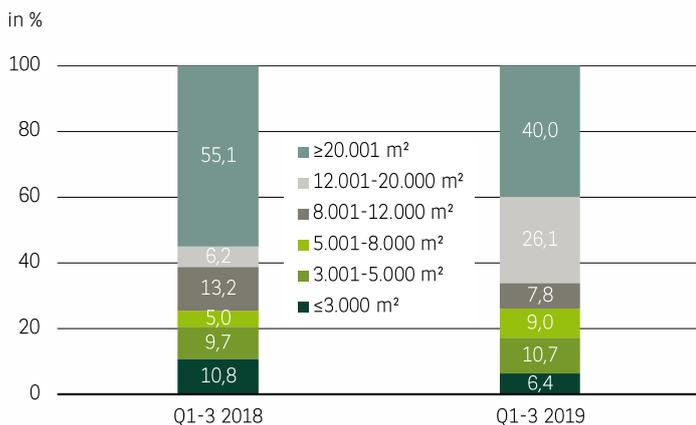


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

➤ HANDELSUNTERNEHMEN DOMINIEREN DEN MARKT

Die Aufteilung des Marktgeschehens nach Branchenzugehörigkeit wird deutlich von den Handelsunternehmen angeführt. Sie zeichnen für gut 45 % des bisher registrierten Umsatzes verantwortlich und profitieren dabei maßgeblich von den 26.000 m², die Rossmann als Eigennutzer in Brehna errichten lässt. Der zweite Platz geht an die Logistikdienstleister (gut 27 %). Hier wurden insgesamt nur wenige Abschlüsse vermeldet, allerdings können mit Dematic (18.000 m²) und Schäflein (14.000 m²) gleich zwei größere Verträge dieser Branche zugerechnet werden. Sie positioniert sich damit noch vor den Industrieunternehmen, die vor allem aufgrund der hohen Bedeutung des Automobilssektors in der Wirtschaftsregion Leipzig regelmäßig aktiv sind. Und so sind es auch 2019 vor allem Unternehmen aus dem Automotive Cluster, die dem Produktionssektor knapp 23 % sichern können.

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

➤ TROTZ KNAPPEN ANGEBOTS GROSSE ABSCHLÜSSE STARK

Vier Abschlüsse im fünfstelligen Bereich, davon zwei Anmietungen jenseits der 20.000-m²-Marke, sorgen dafür, dass die großvolumigen Segmente zusammen rund zwei Drittel des Umsatzes ausmachen. Mit 40 % und insgesamt rund 49.000 m² verzeichnet die Kategorie über 20.000 m² ein im langjährigen Vergleich sehr gutes Ergebnis. Auch das Segment 12.000 - 20.000 m² ist mit 32.000 m² und einem Anteil von 26 % sehr gut aufgestellt. Mit Blick auf das fehlende Flächenangebot sind diese Ergebnisse umso beachtlicher. Schwieriger gestaltet sich die Situation hingegen im mittleren und kleinteiligen Bereich: Er erzielt durchweg unterdurchschnittliche Umsatzzahlen und eher geringe Anteile.

Bedeutende Verträge Q1-3 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q1	Rossmann	Brehna	26.000
Q2	Automotive Cluster	Kabelsketal	23.000
Q1	Dematic	Leipzig	18.000
Q2	Schäfflein AG	Kabelsketal	14.000
Q2	Handelsunternehmen	Leipzig	9.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

MIETEN LEGEN IM MARKTGEBIET LEICHT ZU

Im gesamten Bundesgebiet kann eine hohe Nachfrage nach Logistikflächen beobachtet werden, was sich in teils deutlichen Mietsteigerungen widerspiegelt. Auch in der Logistikregion Leipzig ist in den vergangenen 12 Monaten die Spitzenmiete gestiegen, wenngleich hier der Anstieg um 5 Cent auf nun 4,50 €/m² vergleichsweise moderat ausfällt. Die Spitzenmiete wird in Stadtlagen und Gewerbeparks für kleinere Flächen bis 2.500 m² erzielt, wobei hier das Angebot sehr limitiert ist. Zunehmend schwierig stellt sich die Situation für Altflächen dar, die über keinen marktgerechten Standard verfügen. Sie finden auch trotz der angespannten Marktlage nur schwer Abnehmer.

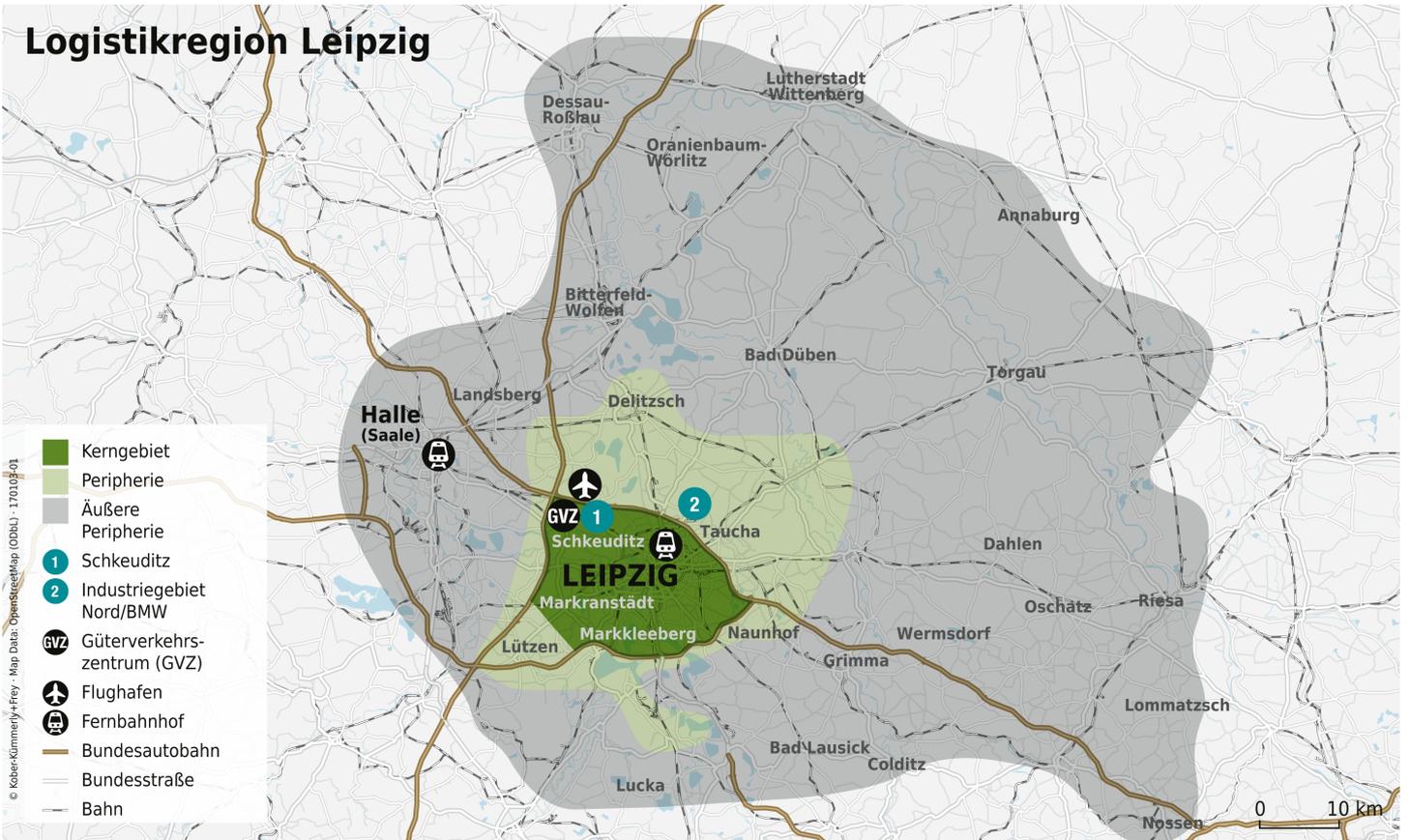
Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,45 €/m ²	4,50 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	3,65 €/m ²	3,70 €/m ²	➔
Flächenumsatz	242.000 m ²	123.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	32,4 %	44,6 %	➔
- davon Neubau	75,1 %	82,5 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2019

PERSPEKTIVEN

Nachdem im dritten Quartal nur wenig Flächenumsatz im Leipziger Logistikmarktgebiet zu beobachten war, sind die Aussichten für das Gesamtjahresergebnis als eher verhalten einzustufen. Für einen Gesamtumsatz im Bereich der 200.000 m² ist ein sehr dynamisches Schlussquartal notwendig. Dass dies möglich ist, wurde in der Vergangenheit jedoch schon mehrmals unter Beweis gestellt. Einige Bestandsflächen dürften auf den Markt kommen und somit für einen leichten Anstieg des Angebots sorgen. Zudem sind dringend benötigte spekulative Neubauten geplant. Die Mieten sollten sich bis zum Jahresende auf dem bisherigen Niveau stabilisieren.



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.

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 Bericht 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: 30.09.2019

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