BNP PARIBAS REAL ESTATE

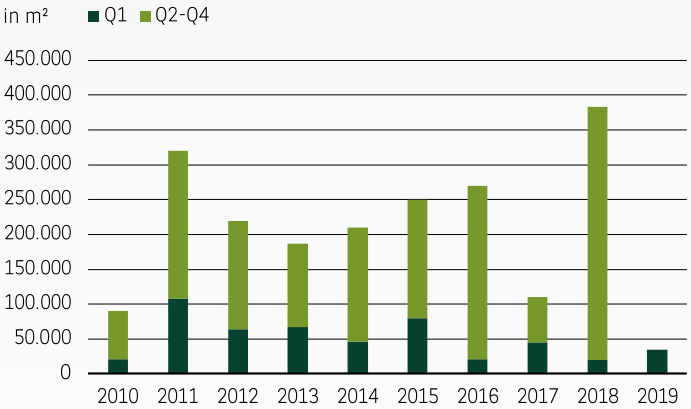
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q1 2019

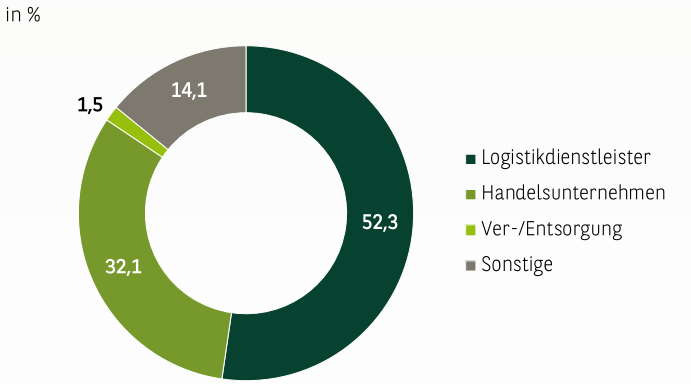
LOGISTIKMARKT LEIPZIG

Lager- und Logistikflächenumsatz in Leipzig



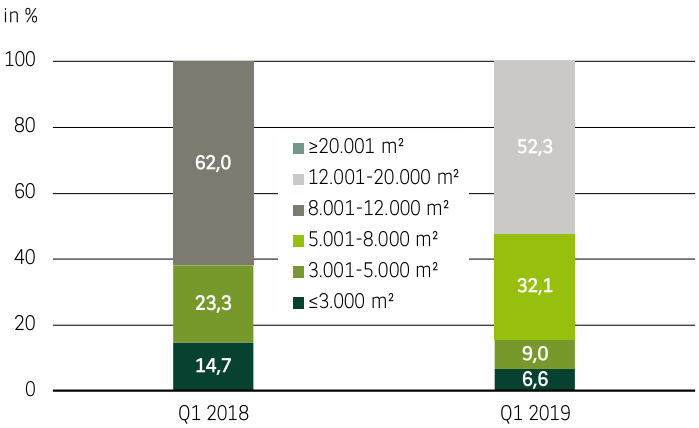
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Flächenumsatz nach Branchen in Leipzig Q1 2019



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Flächenumsatz nach Größenklassen in Leipzig



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

JAHRESAUFTAKT MIT LUFT NACH OBEN

Mit einem Flächenumsatz von 35.000 m² startet der Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt verhalten ins Jahr 2019. Zwar kann eine deutliche Steigerung zum umsatzschwachem Vorjahresquartal (+75 %) festgestellt werden, das Ergebnis liegt aber trotzdem noch knapp 31 % unter dem 10-jährigen Durchschnitt. Setzt man dieses Resultat in einen bundesweiten Kontext, ist Leipzig jedoch nicht der einzige Standort mit einem zurückhaltenden Jahresstart. Ursächlich für das Leipziger Ergebnis ist zum einen das Fehlen von Großabschlüssen, was im wesentlichen auf das zu geringe Angebot von schnell verfügbaren, großen Flächen zurückzuführen ist. Zum anderen sind die Eigennutzer noch zurückhaltend. Die Anmietung von 18.000 m² durch den Logistikdienstleister Dematic stellt den mit Abstand größten Vertrag dar. Mit gut 52 % prägt diese Vermietung auch erheblich den Gesamtumsatz des Quartals. Bemerkenswert ist außerdem, dass Eigennutzer nur gut 17 % zum Volumen beisteuerten, dies ist der geringste Anteil der letzten fünf Jahre.

LOGISTIKDIENSTLEISTER AN DER SPITZE

Die traditionell umsatzstarken Logistikdienstleister (52 %) nehmen auch in diesem Quartal die Spitzenposition innerhalb der Branchenverteilung ein, wobei dieses Ergebnis vollständig auf die Vermietung an Dematic zurückzuführen ist. Mit knapp einem Drittel rangieren die Handelsunternehmen auf dem zweiten Platz, was im langjährigen Vergleich ein überdurchschnittliches Resultat darstellt. Weiterhin auffallend ist, dass sonstige Unternehmen zwar die Hälfte der Abschlüsse auf sich vereinen können, diese jedoch aufgrund ihrer Größe nur auf etwa 14 % kommen. Wie in den Vorjahren spielen Ver-/Entsorgungsunternehmen (1,5 %) fast keine Rolle. Wird die Branchenverteilung der letzten Jahre betrachtet, ist auch das bisherige Fehlen von Abschlüssen der Industrie-/Produktionsunternehmen nennenswert.

GROSSABSCHLUSS DOMINIERT DAS ERGEBNIS

Mit der dominierenden Dematic Vermietung wurde nur ein größerer Abschluss im Bereich zwischen 12.000 und 20.000 m² in den ersten drei Monaten des Jahres registriert. Mit mehr als der Hälfte des Volumens beeinflusst diese Größenklasse erheblich das Resultat, wohingegen im Vorjahrsquartal noch Abschlüsse zwischen 8.000 und 12.000 m² den Umsatz prägten. Eine außergewöhnlich hohe Nachfrage mit einem Anteil von rund 32 % verzeichneten Abschlüsse zwischen 5.000 und 8.000 m², was im Gegensatz zu einem eher geringen Anteil dieser Größenklasse im langjährigem Vergleich steht.

Bedeutende Verträge in Leipzig Q1 2019

Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Dematic	Leipzig	18.000
Handelsunternehmen	Brandis	5.100

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

LEICHTER ANSTIEG DER MIETEN

Der kontinuierliche Anstieg der Spitzenmieten innerhalb der letzten Jahre kann auch anhand der leichten Steigerung um 5 Cent auf 4,50 €/m² zum Vorjahresquartal aufgezeigt werden. Diese Höchstmieten werden insbesondere im unmittelbaren Umfeld der Automobilwirtschaft sowie des Flughafens im Leipziger Norden erzielt. Zudem kann ebenso eine minimale Erhöhung der Durchschnittsmiete um 5 Cent auf 3,70 €/m² innerhalb der letzten 12 Monate verzeichnet werden. Bestandsimmobilien, die nicht den aktuellen Erfordernissen entsprechen, stehen unabhängig von dieser Entwicklung unter Preisdruck.

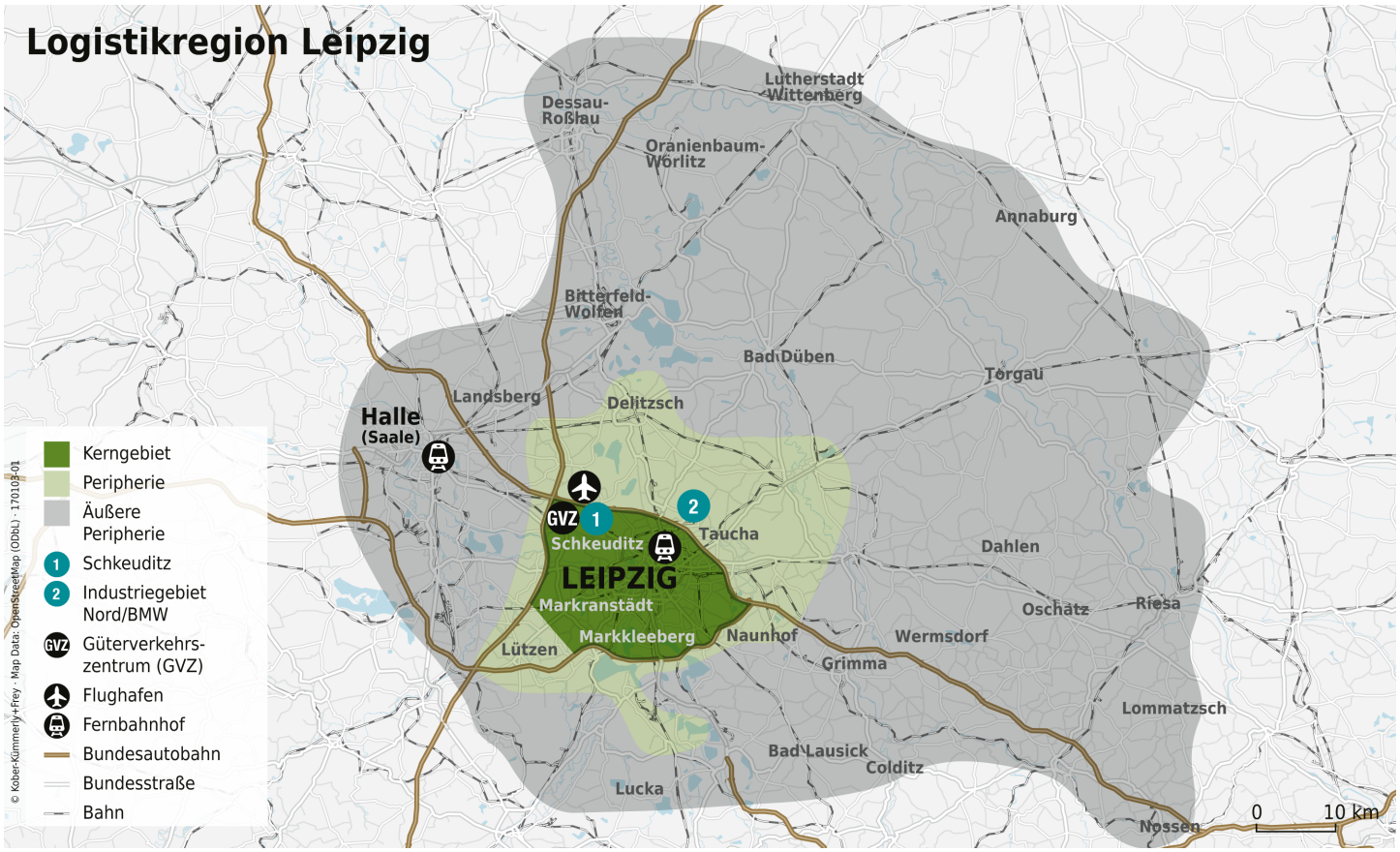
Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,45 €/m²	4,50 €/m²	→
Durchschnittsmiete	3,65 €/m²	3,70 €/m²	→
Flächenumsatz	20.000 m²	35.000 m²	→
- davon Eigennutzer	62,0 %	17,3 %	→
- davon Neubau	62,0 %	35,4 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

PERSPEKTIVEN

Trotz des moderaten Quartalsergebnisses kann der Leipziger Logistikmarkt optimistisch auf den weiteren Jahresverlauf blicken. Es besteht eine steigende Nachfrage nach kleinen Flächen (1.000 bis 5.000 m²) von mittelständischen Unternehmen. Ebenso ist mit einer leichten Zunahme des Angebots aufgrund einzelner Projektentwicklungen zu rechnen. Beides sollte sich positiv auf den Flächenumsatz auswirken. Zudem stellen das Wachstum von E-Commerce-Verteilzentren sowie der Ausbau der E-Mobilität innerhalb der Automobilwirtschaft weitere Nachfragepotenziale dar. Vor diesem Hintergrund wird ein im langjährigen Vergleich durchschnittlicher Jahresumsatz erwartet. Darüber hinaus kann von einer Stabilisierung sowohl der Spitzen– als auch der Durchschnittsmiete auf dem aktuellen Niveau ausgegangen werden.



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: 31.03.2019

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