LOGISTIKMARKT LEIPZIG

323.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-19 %
2023 vs. 2022

+9 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM DURCHSCHNITT

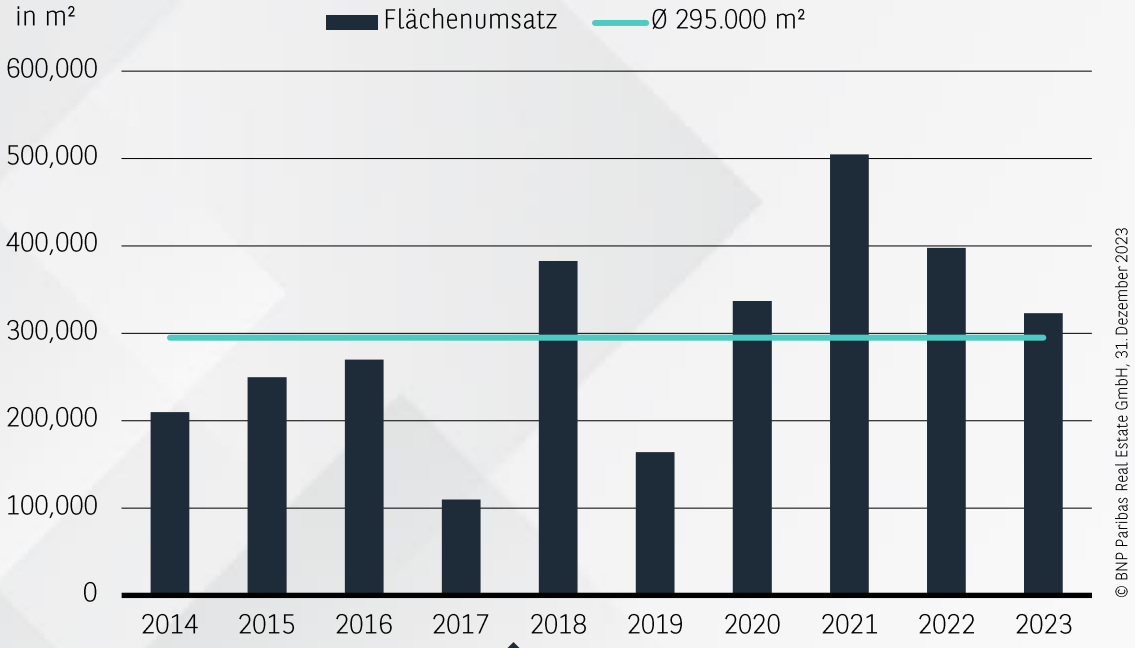
AT A GLANCE
Q4 2023

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LEICHT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN LEIPZIG



70,9 %
NEUBAUANTEIL

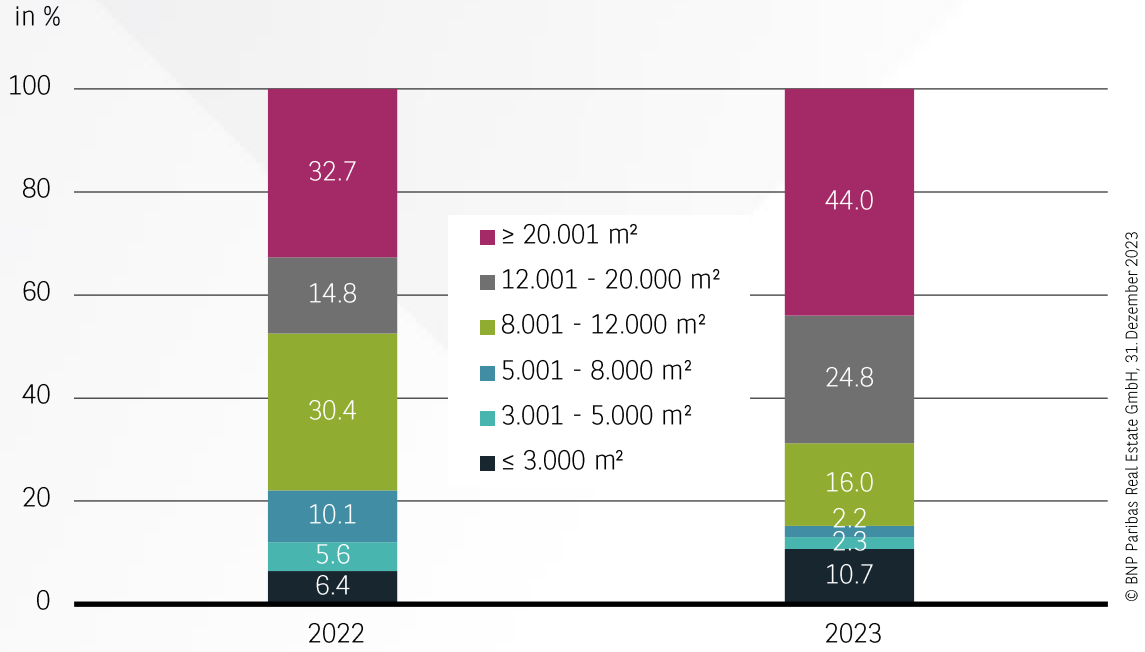
18,1 %
EIGENNUTZER-ANTEIL

- Trotz der weiterhin angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation präsentierte sich der Leipziger Lagerflächen- und Logistikmarkt im Jahr 2023 mit 323.000 m² Flächenumsatz auch im bundesweiten Vergleich stark. Zwar wurde das sehr gute Vorjahresresultat um knapp 19 % verfehlt, dennoch liegt das aktuelle Ergebnis etwa 9,5 % über dem langjährigen Schnitt.
- Äußerst dynamisch zeigten sich im Jahresverlauf das zweite (141.000 m²) und dritte (79.000 m²) Quartal, in denen dank einiger Großabschlüsse über 68 % der Flächen umgesetzt wurden. Nennenswert sind in diesem Zusammenhang die Anmietungen eines deutschen Premiumherstellers über 86.000 m² in Bitterfeld-Wolfen sowie der Baustart eines Logistikzentrums von BMW im Industriepark Nord (35.000 m²). Damit entfallen die beiden größten Abschlüsse des Jahres 2023 auf die Branche Industrie/Produktion.
- Ein steigendes Mietpreisniveau konnte auch im vierten Quartal registriert werden. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 5,90 €/m² (+13,5 % ggü. Vorjahr) und die Durchschnittsmiete bei 4,95 €/m² (+10 %).

INDUSTRIEUNTERNEHMEN MIT NEUER BESTMARKE

- Industrie- und Produktionsunternehmen stellen ihre Resultate aus den vergangenen Jahren mit einem Marktanteil auf Rekordniveau in den Schatten. Besonders bemerkenswert ist hierbei, dass diese Branche nicht nur drei der fünf größten, sondern auch die meisten Abschlüsse und damit rund 56 % des Umsatzes auf sich vereint. Darüber hinaus tragen mit knapp 27 % auch Logistikdienstleister nennenswerte Umsatzanteile bei. Handelsunternehmen, die lediglich einen größeren Vertrag durch Picnic (20.000 m²) verbuchen, bleiben 2023 mit gut 11 % unterrepräsentiert.
- Während großvolumige Abschlüsse mit mindestens 20.000 m² traditionell eher in geringer Anzahl auftreten, können 2023 vier Verträge dieser Größenordnung verzeichnet werden. Folglich ist diese Kategorie mit leicht überdurchschnittlichen 44 % am Umsatz beteiligt. Darüber hinaus liegen aber auch andere Größenklassen vereinzelt über dem Schnitt. So erreichen mittlere Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m² mit knapp 25 % ebenfalls ein überdurchschnittliches Ergebnis (15 %).
- Während der Eigennutzeranteil mit gut 58.000 m² den langjährigen Schnitt um etwa 13 % verfehlt, notiert der Neubauanteil mit rund 71 % auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN

56,2 %	26,8 %	11,1 %	5,9 %
INDUSTRIE/ PRODUKTION	LOGISTIK-DIENSTLEISTER	HANDELS-UNTERNEHMEN	SONSTIGE

PERSPEKTIVEN

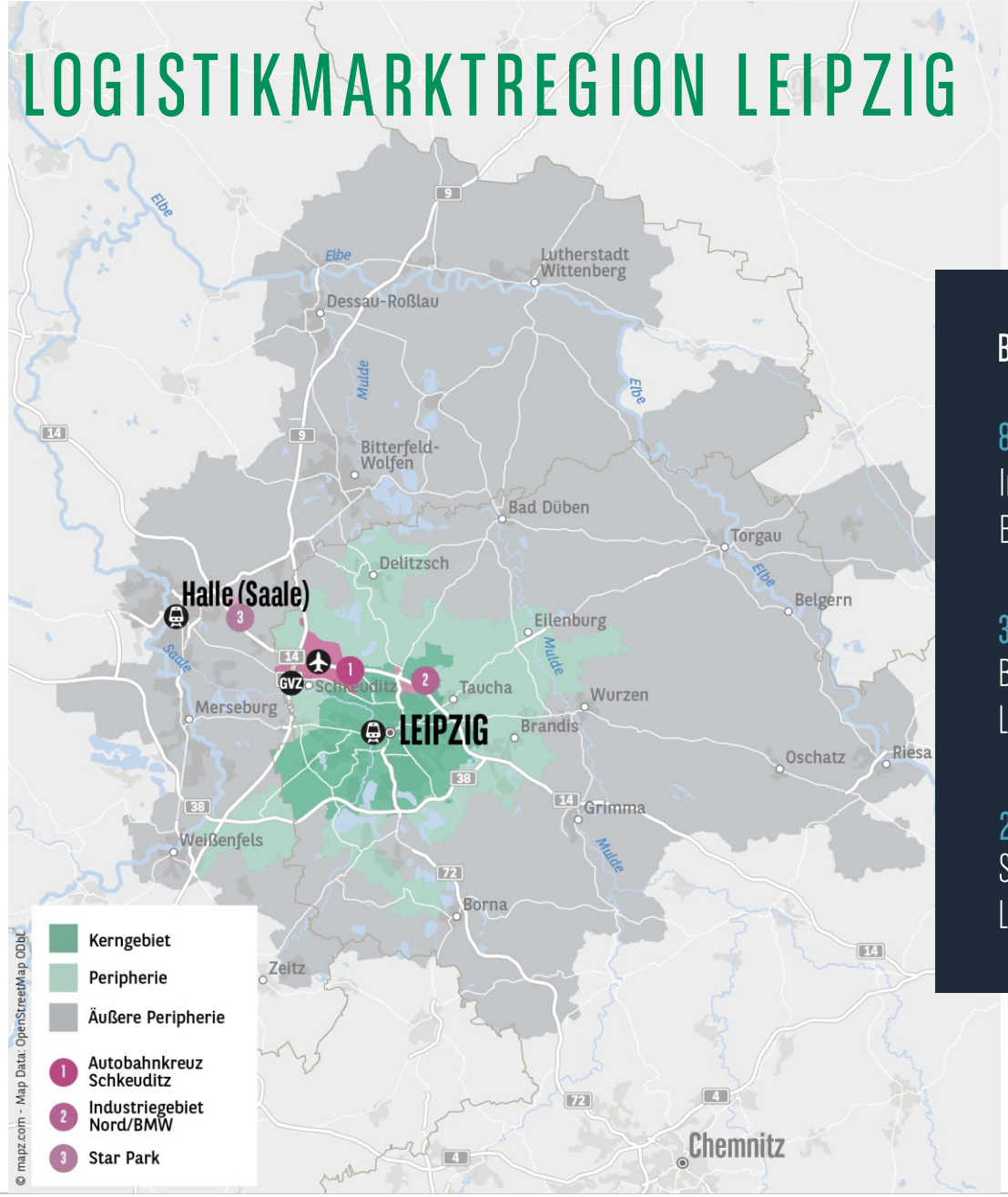
KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	5,20	5,90	13,5%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	4,50	4,95	10,0%
Flächenumsatz und Branchen	**2022**	**2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Flächenumsatz gesamt	398.000 m²	323.000 m²	295.000 m²
Logistikdienstleister	27,5%	26,8%	32,5%
Handelsunternehmen	18,8%	11,1%	26,8%
Industrie/Produktion	47,3%	56,2%	35,2%
Sonstige	6,4%	5,9%	5,5%
Größenklassen	**2022**	**2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Anteil Großdeals > 20.000 m²	32,7%	44,0%	42,0%
Anteil Deals bis 20.000 m²	67,3%	56,0%	58,0%
Eigennutzer-/Neubausegment	**2022**	**2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Eigennutzeranteil	2,2%	18,1%	28,2%
Neubauanteil	33,5%	70,9%	58,2%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Der Leipziger Lagerflächen- und Logistikmarkt blickt trotz der unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf eine weiterhin stabile Nachfrage. Damit zählt Leipzig aktuell zu den wenigen großen deutschen Logistik-standorten, die gegenüber dem langjährigen Schnitt ein Plus verzeichnen. Auch für 2024 ist von einem regen Marktgeschehen auszugehen, sodass ein Flächenumsatz auf ähnlichem Niveau das wahrscheinlichste Szenario darstellt.
- Die Angebotsentwicklung dürfte aufgrund großflächiger spekulativer Neubauten im Jahresverlauf 2024 einen Anstieg erfahren.
- Aus heutiger Sicht dürfte die gute Nachfrage weiter anhalten und das Mietpreisniveau seinen Aufwärtstrend höchstwahrscheinlich fortsetzen, wenn auch bei weitem nicht mit der ausgeprägten Dynamik des Vorjahres.

LOGISTIKMARKTREGION LEIPZIG



BEDEUTENDE VERTRÄGE

86.000 m²
Industrie/Produktion
Bitterfeld-Wolfen

35.000 m²
BMW Group
Leipzig

21.000 m²
SMP
Leipzig

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88-0
Bildnachweise: Adobe Stock / C. By A. Fink; Mathias Weil

FOLLOW US ON

#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de