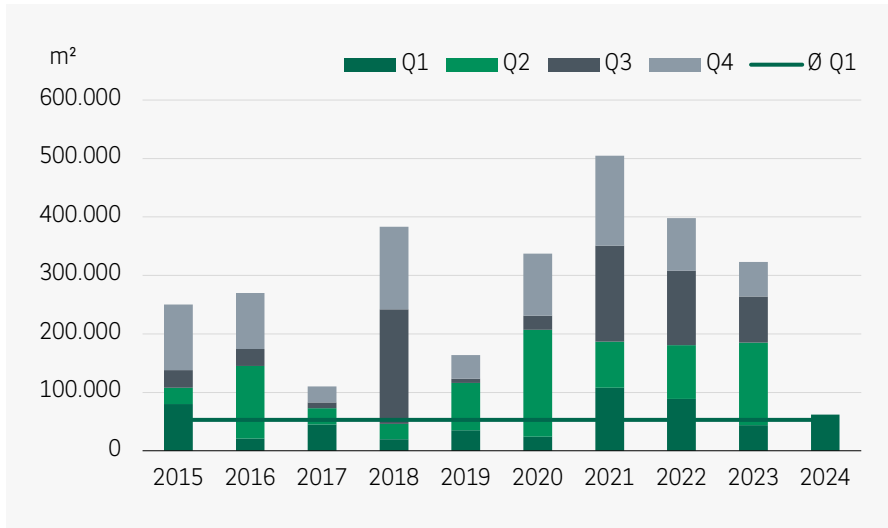


LEIPZIG

REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

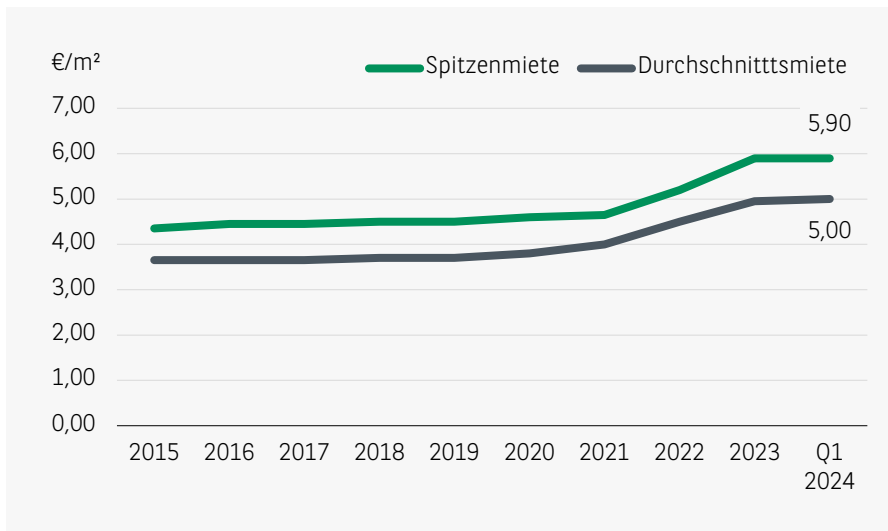
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



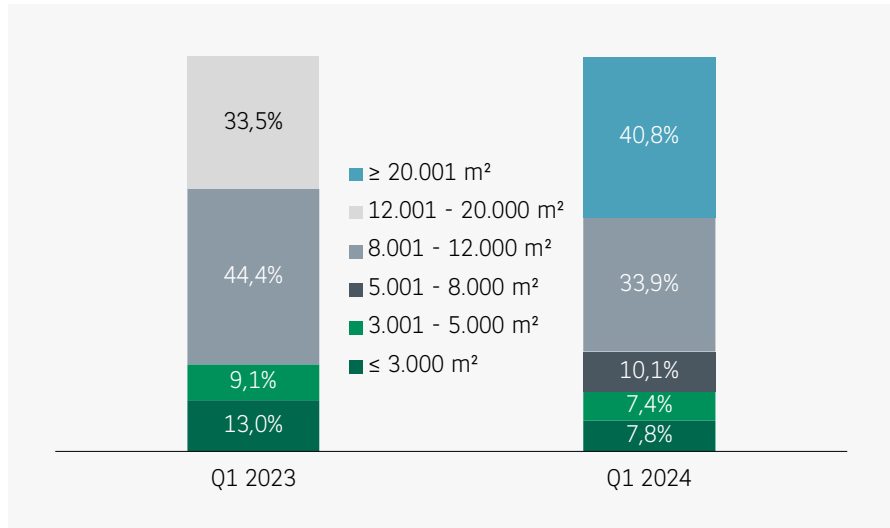
SOLIDER JAHRESAUFTAKT AUF DEM LEIPZIGER LOGISTIKMARKT

- Im ersten Quartal 2024 registriert der Lager- und Logistikflächenmarkt Leipzig einen Umsatz von rund 62.000 m². Damit steht eine deutliche Ergebnissteigerung um +41 % gegenüber dem Vorjahresquartal zu Buche. Auch der langjährige Durchschnitt (Ø10 Jahre: 53.000 m²) konnte um +17 % signifikant übertroffen werden. Angesichts des generell schwächeren konjunkturellen Umfelds und eines jüngst strukturell herausfordernden Marktumfelds an den Top-Logistikmärkten kann der Leipziger Logistikmarkt auch im bundesweiten Vergleich einen guten Jahresauftakt verbuchen.
- Die Angebot-Nachfrage-Relation ist aktuell stärker ausgeglichen als noch vor einigen Quartalen. Im ersten Quartal 2024 hat sich das Flächenangebot durch Projektentwicklungen erweitert, wobei gleichzeitig die Nachfrage gesunken ist. So führte die herausfordernde wirtschaftliche Gesamtsituation vor allem im Segment über 10.000 m² Fläche zu einer etwas geringeren Nachfrage. Im kleinteiligen Segment bis 3.000 m² ist hingegen eine höhere Anzahl an Gesuchen zu vermelden, da hier eine geringere Abhängigkeit zur wirtschaftlichen Situation besteht.
- Die Mietpreisdynamik hat jüngst klar nachgelassen. Während die Durchschnittsmiete leicht gegenüber dem vierten Quartal 2023 auf aktuell 5,00 €/m² zulegt, werden aktuell in der Spitze konstant 5,90 €/m² angesetzt.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



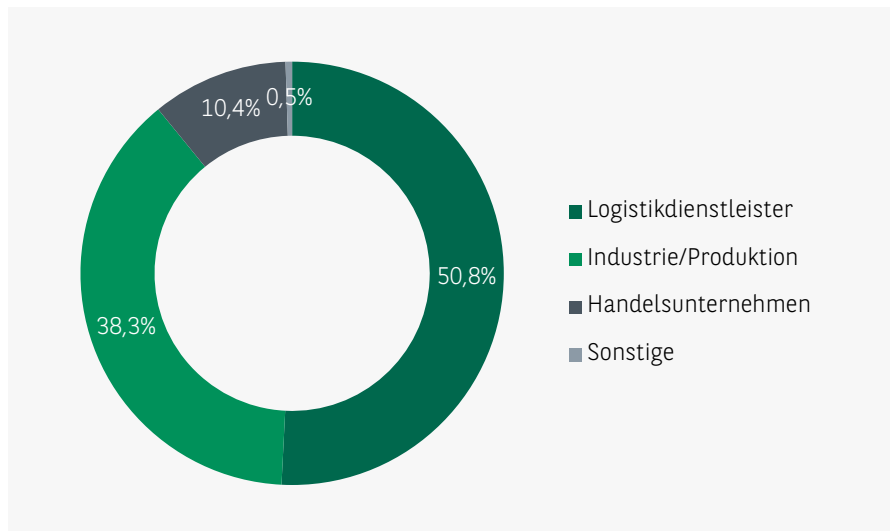
Flächenumsatz nach Größenklassen



ÜBER 50 % GEHT AUF LOGISTIKDIENSTLEISTER ZURÜCK

- Das großvolumige Segment über 20.000 m² trägt knapp 41 % zum gesamten Flächenumsatz bei. Allerdings ist dies ausschließlich auf den Großdeal von DHL am Flughafen Leipzig/Halle über 25.000 m² zurückzuführen. Vergleichsweise stark präsentiert sich auch das Segment mittelgroßer Deals zwischen 8.001 m² und 12.000 m² mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 21.000 m² (Ø10 Jahre: knapp 11.000 m²).
- Mit rund 60 % ist der Eigennutzeranteil aktuell besonders hoch (Ø10 Jahre: 41 %). Gut die Hälfte (51 %) des Flächenumsatzes geht auf Logistikdienstleister zurück (Ø10 Jahre: 34 %). Beides begründet sich größtenteils in dem großvolumigen DHL-Deal.
- Einen ebenfalls hohen Beitrag von 38 % zum Flächenumsatz erzielen die in Leipzig traditionell nachfragestarken Industrie- und Produktionsunternehmen (Ø10 Jahre: 40 %).

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	m²
DHL Supply Chain	Halle (Saale)	25.000
OPES Solar Mobility	Zwenkau	10.800
Thyssenkrupp Automotive Systems	Leipzig	10.000
SLAM Deutschland	Oschatz	6.200

PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Logistikmarkt blickt, trotz eines schwachen konjunkturellen Umfelds sowie geopolitischer Risiken und Unsicherheiten in Bezug auf den weiteren Kurs der Zentralbanken auf einen soliden Start in das Jahr 2024 zurück. Nichtsdestotrotz stellen das insgesamt schwierige Marktumfeld und einige strukturelle Veränderungen, wie das aktuell steigende Flächenangebot, auch den Leipziger Logistikmarkt vor Herausforderungen.
- Derzeit sind in der Nachfragestruktur einige Veränderungen und Trends zu beobachten, dessen Fortentwicklung auch in den kommenden Monaten wahrscheinlich ist. So dürfte der Bedarf aus dem E-Commerce-Bereich weiter sinken bzw. konsolidieren, hingegen sollte die Nachfrage insbesondere aus der Automotive- und Batteriezellen-Branche weiter anziehen. Daneben beeinflusst das aktuell nicht einfache Marktumfeld mit einer Produktions- und Industriebranche in Deutschland, die sich mit deutlichen Herausforderungen konfrontiert sieht und die strukturelle Veränderung von Lieferketten auch den Leipziger Logistikmarkt.
- Die Nachfrage dürfte im Jahresverlauf leicht anziehen, aufgrund des sich insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte aufhellenden wirtschaftlichen Kontextes. Dennoch ist diese Entwicklung vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Risiken etc. weiterhin mit Unsicherheit behaftet. Jedoch dürfte sich auch das Angebot in den kommenden Monaten deutlich erhöhen, da die Fertigstellung spekulativer Neubauten erwartet wird. Daher ist in der Tendenz mit Druck auf die Mieten zu rechnen.

Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

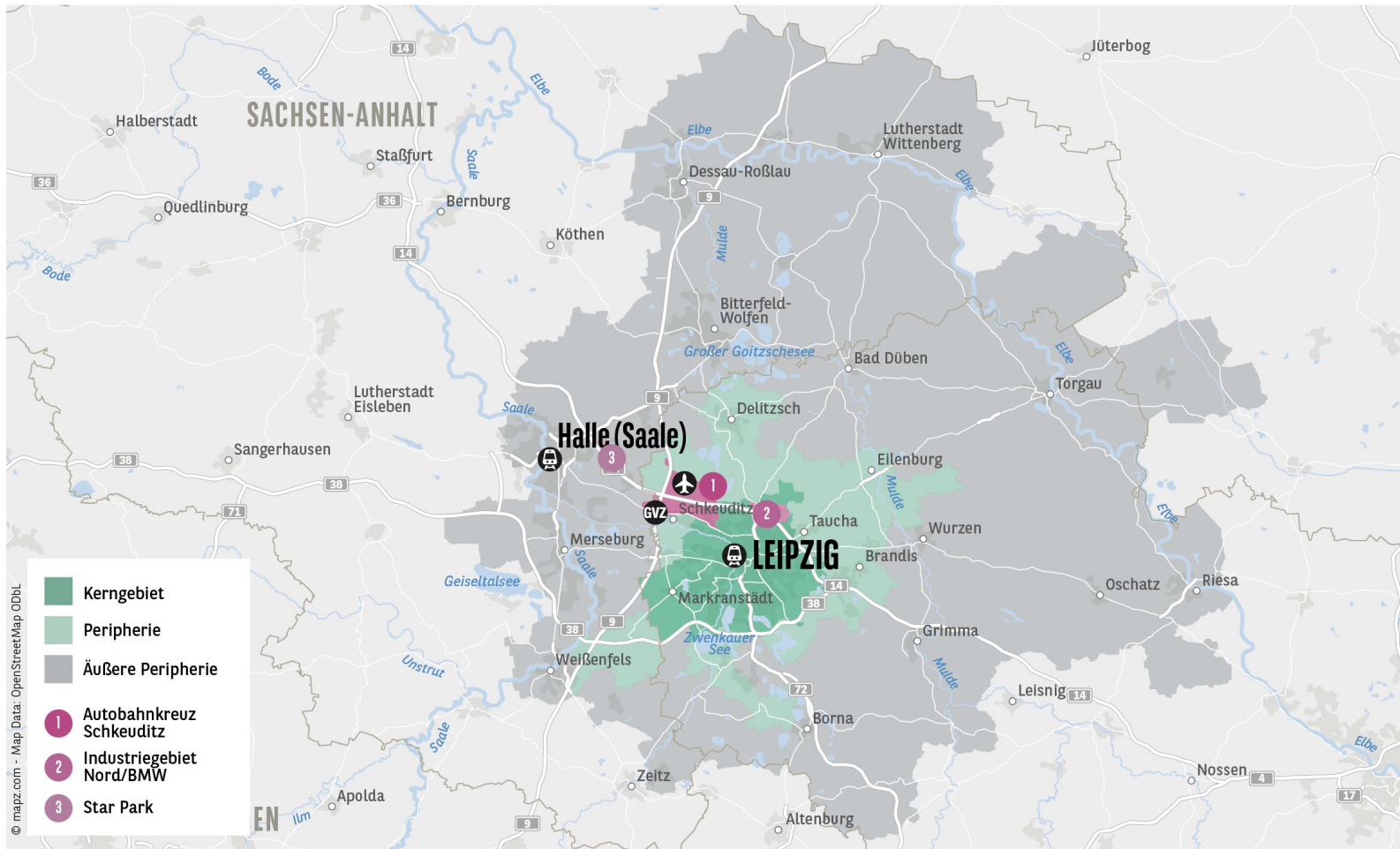
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,20	5,90	13,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,50	5,00	11,1%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	44.000	62.000	40,9%

BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	60,8%	50,8%	34,2%
Handelsunternehmen	14,2%	10,4%	16,2%
Industrie/Produktion	25,0%	38,3%	39,6%
Sonstige	0,0%	0,5%	10,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	40,8%	26,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	59,2%	73,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	5,7%	60,1%	36,8%
Neubauanteil	5,7%	61,4%	42,0%

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, 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: @Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN