



REPORT LOGISTIKMARKT

LEIPZIG

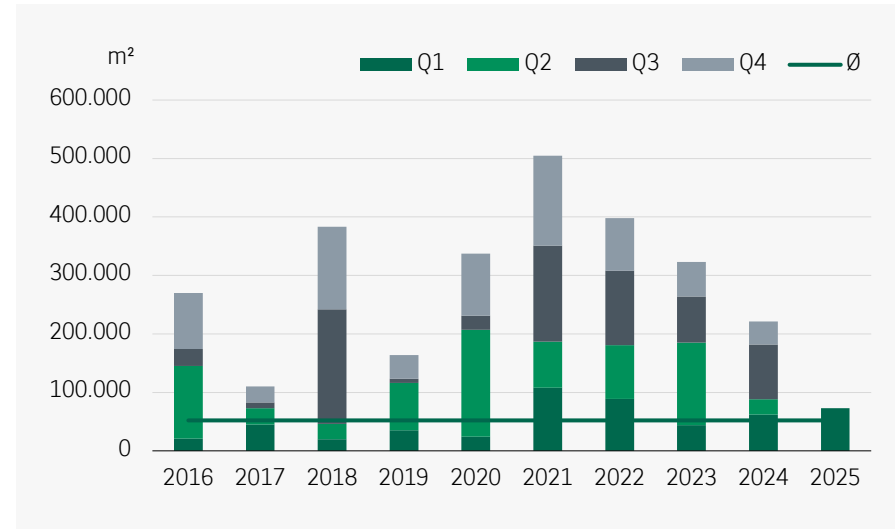
Q1 2025



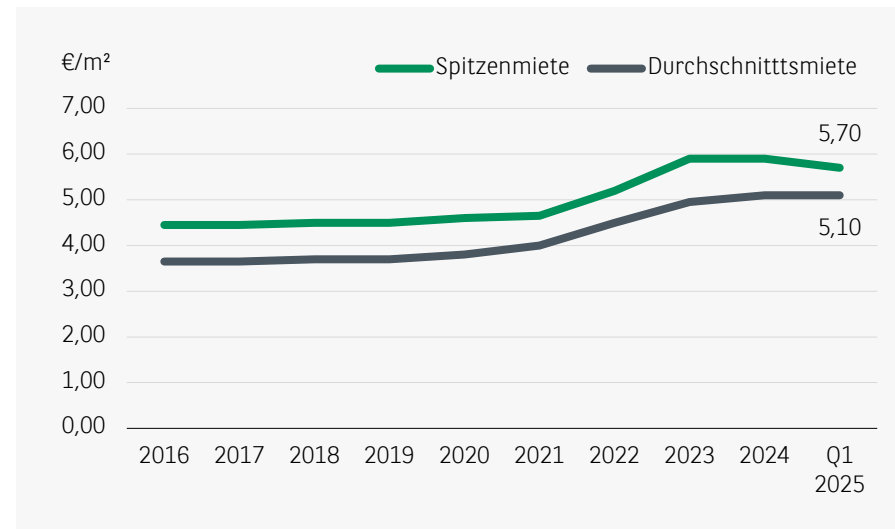
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



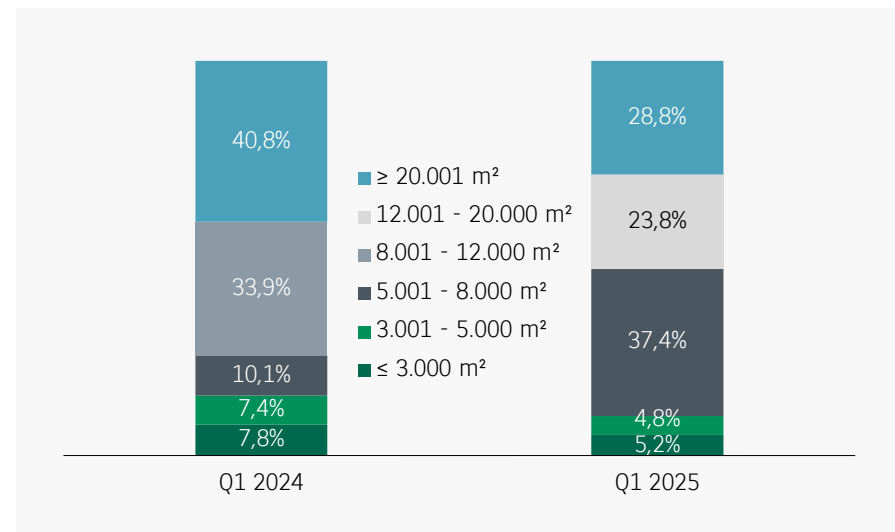
Spitzen- und Durchschnittsmieten



ÜBERDURCHSCHNITTLICHER JAHRESAUFTAKT

- Der Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte in den ersten drei Monaten des Jahres einen Flächenumsatz von 73.000 m². Mit diesem Ergebnis kann er sich nicht nur um 18 % gegenüber dem Vorjahr steigern, sondern liegt auch 40 % über dem zehnjährigen Durchschnitt.
- Eine leichte Zunahme von größeren Verträgen hat einen wesentlichen Beitrag zu diesem positiven Resultat geleistet. Zu nennen sind hier im Wesentlichen zwei Vermietungen in Kabelsketal, wo zum einen das zur JobRad-Gruppe gehörende Unternehmen BravoBike rund 21.000 m² Fläche sowie zum anderen der Logistiker Elflein Logistik 17.400 m² angemietet haben.
- Neben einem niedrigen Eigennutzeranteil von 16 % ist auffällig, dass der Neubauanteil im ersten Quartal mit gut 11 % des Flächenumsatzes bisher noch auf einem recht niedrigen Niveau notiert, während der Zehnjahresdurchschnitt dieses Segments fast 60 % beträgt.
- Trotz des guten Ergebnisses sind die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Leipziger Markt weiterhin spürbar. Auf der Nachfrageseite ist zwar eine Stimmungsaufhellung wahrnehmbar, die Abschlussbereitschaft ist jedoch nach wie vor etwas verhalten. Dabei hat sich das Flächenangebot insbesondere in der Peripherie durch einige spekulativ errichtete Neubauobjekte ausgeweitet.
- Vor diesem Hintergrund steht die Spitzenmiete unter Druck und hat auf 5,70 €/m² nachgegeben. Die Durchschnittsmiete notiert gegenüber Ende 2024 unverändert bei 5,10 €/m².

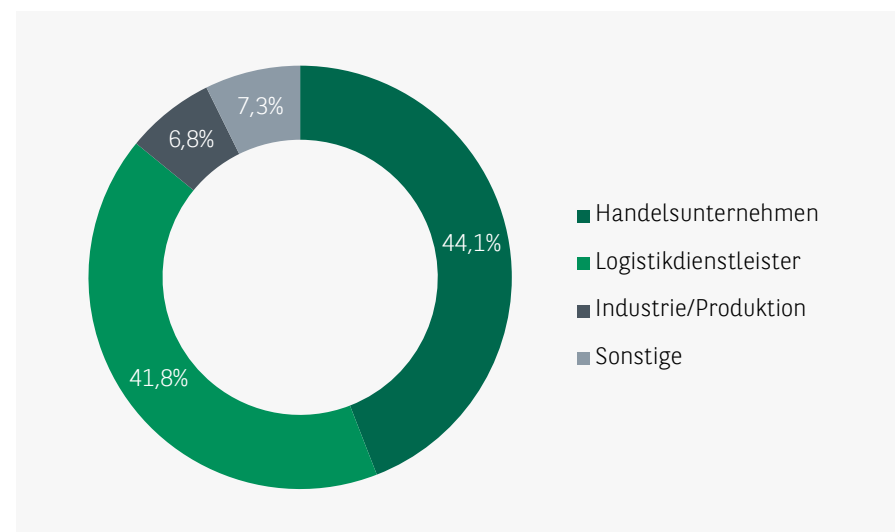
Flächenumsatz nach Größenklassen



ZUNAHME IM GROSSFLÄCHIGEN SEGMENT

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen weist im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum wieder einen höheren Anteil der Segmente ab 12.000 m² auf. Mit knapp 53 % steuern die beiden größten Mietverträge des ersten Quartals bereits mehr als die Hälfte des Flächenvolumens zum Ergebnis bei. Bemerkenswert ist darüber hinaus der hohe Anteil der Kategorie 5.000 bis 8.000 m², die mit gut 37 % am Resultat beteiligt ist. Unterrepräsentiert sind bisher dagegen die kleineren Verträge unter 5.000 m² und das Großensegment 8.000 bis 12.000 m², in dem noch keine Abschlüsse registriert wurden.
- Auch die Branchenverteilung wird stark von den beiden großen Mietverträgen geprägt. Handelsunternehmen liegen dabei mit rund 44 % vor Logistikdienstleistern, die auf knapp 42 % kommen. In diese beiden Kategorien entfallen darüber hinaus insgesamt die meisten Abschlüsse. Die im langjährigen Vergleich sehr aktiven produzierenden Unternehmen zeichnen bislang nur für 7 % des Umsatzes verantwortlich.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	BravoBike	Kabelsketal	21.000
Q1	Elflein Logistik	Kabelsketal	17.400
Q1	K&S Logistik	Halle (Saale)	6.800

PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Logistikmarkt ist mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz sehr gut in das Jahr gestartet und trotz damit ein Stück weit den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Nachfrage konzentriert sich dabei aktuell stark auf zentrale Lagen des Marktgebiets. Wie zügig eher periphere Standorte wieder höheres Interesse bei Mietern gewinnen, bleibt abzuwarten. Durch die Fertigstellung spekulativ errichteter Flächen besteht hier die Chance, moderne Flächen kurzfristig anmieten zu können. Baustarts weiterer Projektentwicklungen sind indes zunächst nicht zu erwarten.
- Die weitere Marktentwicklung wird derzeit von sehr unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Die unberechenbare und von häufigen Wendungen gekennzeichnete US-Handels- und insbesondere Zollpolitik sorgt aktuell weltweit für Unsicherheit bei Unternehmen. Die Auswirkungen auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft und speziell auf den Logistikmarkt sind derzeit kaum abschätzbar.
- Davon abgesehen ist grundsätzlich eine etwas positivere Stimmung und etwas mehr Zuversicht als im Vorjahr im Markt wahrnehmbar. Von dem für Deutschland beschlossenen Sondervermögen für Infrastruktur und Rüstung dürften zudem positive Impulse auf die konjunkturelle Entwicklung ausgehen, was auch die Logistikflächennachfrage fördern sollte.
- Nach dem guten Jahresauftakt erscheint aus heutiger Sicht ein spürbar höherer Flächenumsatz als im Vorjahr (221.000 m²) das wahrscheinlichste Szenario für das Gesamtjahr. Durch das breite Neubaufächenangebot in peripheren Lagen des Markts bleibt die Spitzenmiete unter Druck, nichtsdestotrotz dürfte sich das Mietpreinsniveau zunächst stabil entwickeln.

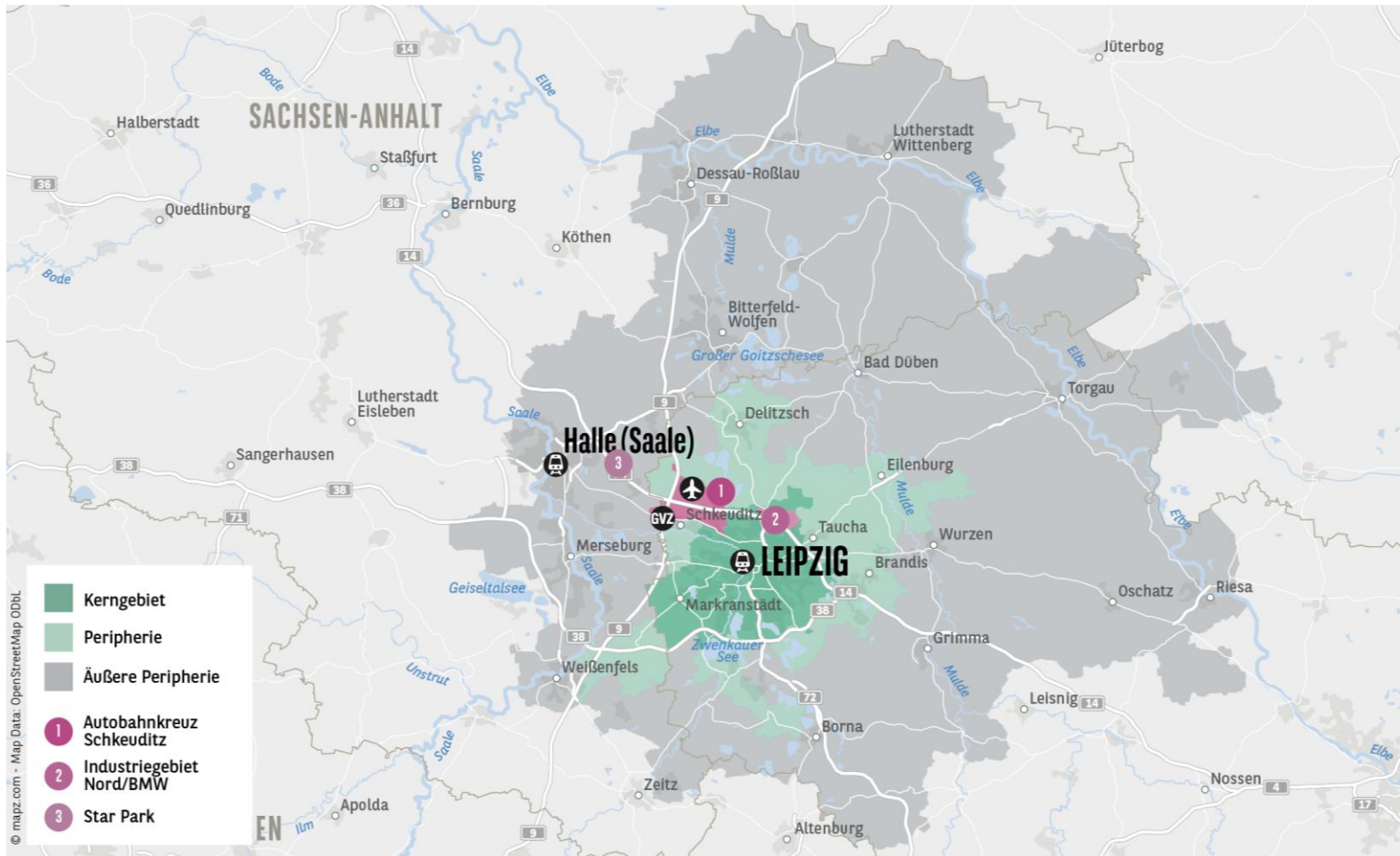
Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	5,90	5,70	-3,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,00	5,10	2,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	62.000	73.000	17,7%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	50,8%	41,8%	30,1%
Handelsunternehmen	10,4%	44,1%	19,6%
Industrie/Produktion	38,3%	6,8%	39,7%
Sonstige	0,5%	7,3%	10,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	40,8%	28,8%	24,1%
Anteil Deals bis 20.000 m²	59,2%	71,2%	75,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	60,1%	16,0%	38,4%
Neubauanteil	61,4%	11,4%	41,8%



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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN