



REPORT LOGISTIKMARKT

LEIPZIG

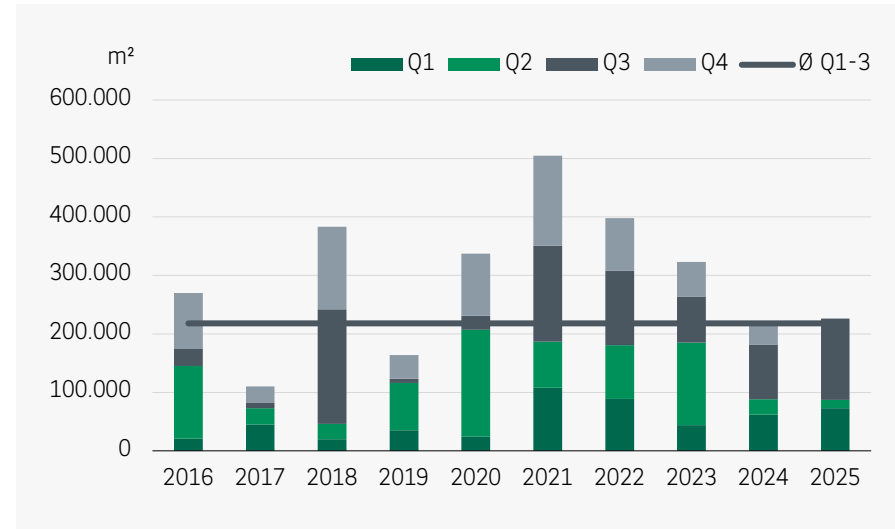
Q1-3 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

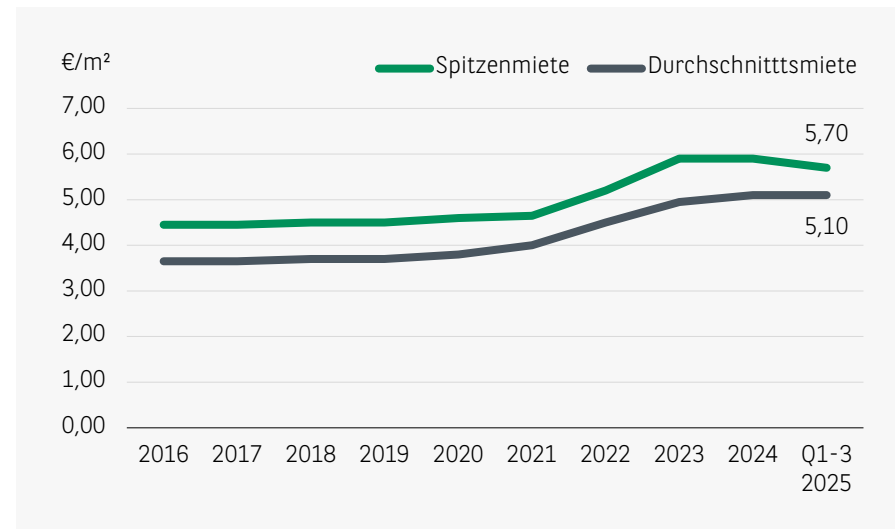
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



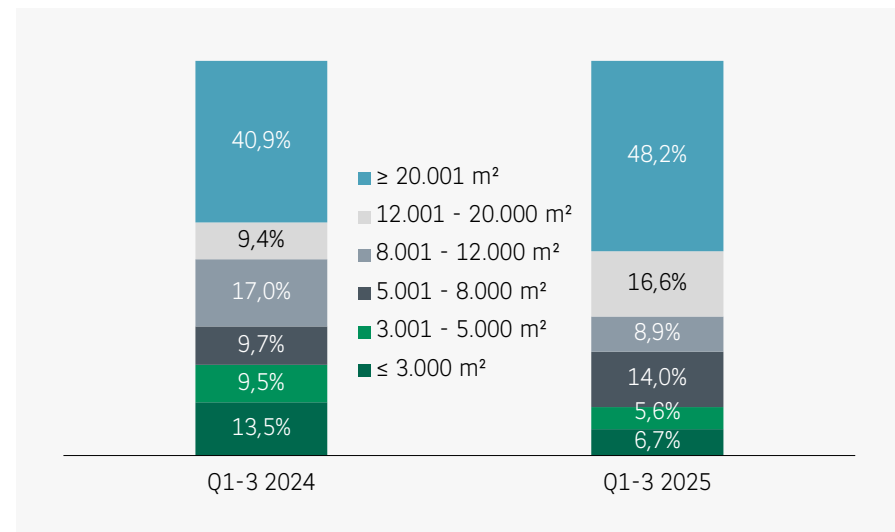
ANZIEHENDE MARKTDYNAMIK IM DRITTEN QUARTAL

- Der Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt verzeichnete nach den ersten drei Quartalen im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 226.000 m². Damit wurde das Ergebnis des Vorjahreszeitraums deutlich um 24 % übertroffen. Auch der langjährige Durchschnitt (10 Jahre: 218.000 m²) konnte getoppt werden. Nach einem insgesamt eher moderaten Halbjahresumsatz sticht besonders das letzte Quartal mit einem überdurchschnittlichen Resultat von 139.000 m² positiv hervor.
- Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass das dritte Quartal wesentlich von einer größeren Flächenvermietung im mittleren fünfstelligen m²-Bereich bestimmt wurde, was ein wenig über das moderate Nachfrageniveau hinwegtäuscht. Denn die schwierige gesamtwirtschaftliche Situation hat sich auch aktuell nicht nachhaltig verbessert. Vom Nachfragerückgang im Leipziger Marktgebiet sind nach wie vor alle Branchen betroffen, Ausnahmen bilden dabei jedoch die Thematiken Elektromobilität sowie E-Commerce aus Asien.
- Während in den zentralen Lagen die Nachfrage das Flächenangebot weiterhin übersteigt, stehen in der Peripherie durch die Fertigstellung einiger spekulativ errichteter Neubauobjekte umfangreiche Flächen zur Verfügung.
- Vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfelds und des bestehenden Angebotsüberhangs steht das Mietpreinsniveau unter Druck. Bereits zu Beginn des Jahres sank die Spitzenmiete leicht auf 5,70 €/m² und bewegt sich seitdem seitwärts. Das durchschnittliche Mietpreinsniveau ist hingegen seit dem vierten Quartal 2024 stabil bei 5,10 €/m².

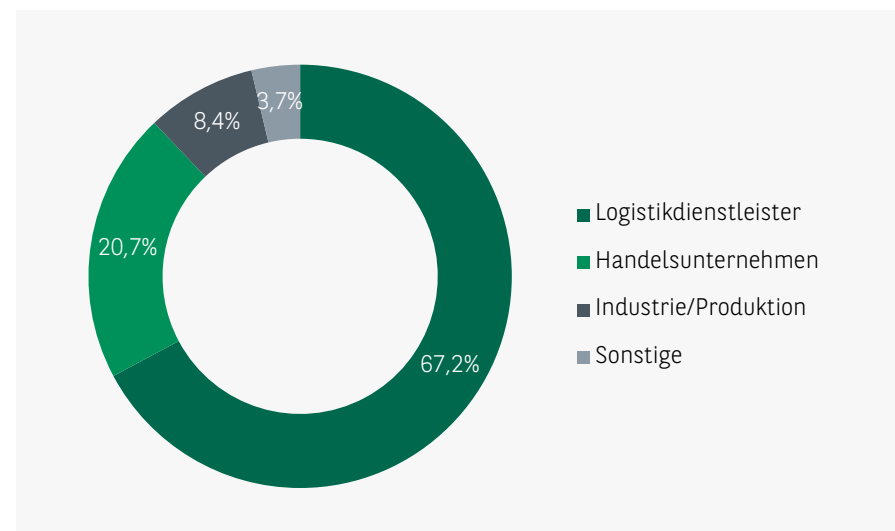
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



GRÖSSENSEGMENT ÜBER 20.000 M² DOMINIERT

- Die Umsatzverteilung nach Größenklassen wird aktuell stark durch das Segment großer Flächen über 20.000 m² dominiert, das fast die Hälfte (48 %) zum Gesamtflächenumsatz beisteuert. Sowohl prozentual als auch absolut betrachtet ist in diesem Segment eine überdurchschnittliche Marktaktivität zu verzeichnen. Außerdem präsentiert sich das Flächensegment zwischen 12.001 und 20.000 m² mit einem Anteil von knapp 17 % vergleichsweise lebhaft (Durchschnitt 10 Jahre: 13 %).
- Logistikdienstleister führen das Ranking der Branchenverteilung (67 %) an, womit sie in höherem Maße als im langjährigen Durchschnitt (10 Jahre: knapp 31 %) am Vermietungsgeschehen beteiligt sind. Während Handelsunternehmen knapp 21 % zum Flächenumsatz beisteuern, woran der zweitgrößte Vertragsabschluss durch BravoBike in Kabelsketal einem maßgeblichen Anteil hat, erreichen Produktionsunternehmen bislang lediglich gut 8 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Fiege	Borna	37.700
Q1	BravoBike	Kabelsketal	21.000
Q2	Kühne+Nagel	Leipzig	20.000
Q1	Elflein Logistik	Kabelsketal	17.400
Q3	E-Commerce	Borsdorf	10.000

PERSPEKTIVEN

- Die Dynamik auf dem Leipziger Logistikflächenmarkt hat im Jahresverlauf zugenommen, wobei besonders für das dritte Quartal ein sehr gutes Ergebnis zu Buche steht.
- Generell wird die Nutzerstimmung derzeit sowohl durch positive als auch negative Faktoren beeinflusst. Die unbeständige Handelspolitik der USA stellt nach wie vor einen wesentlichen Unsicherheitsfaktor für die Konjunktur dar. Die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen führen zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung in der Wirtschaft. Dem entgegen steht jedoch die Ausgabenpolitik der Bundesregierung, welche durch erhebliche Sondervermögen Investitionsanreize setzt und zu einem positiven Wirtschaftswachstum beitragen wird. Als besonders konjunktursensible Branche dürfte der Logistikmarkt hiervon zeitnah in erheblichem Umfang profitieren. Der Bereich Rüstung/Verteidigung gibt erste Nachfrageimpulse, was sich in einer leichten Sonderkonjunktur widerspiegelt.
- Das umfangreiche Angebot an modernen Neubauflächen auf dem Leipziger Markt dürfte in der Tendenz weiterhin Druck auf das Mietpreinsniveau ausüben. In Erwartung einer spürbaren konjunkturellen Belebung sollte diese gute Flächenverfügbarkeit jedoch einen klaren Vorteil darstellen, denn für die Nutzer eröffnet es die Möglichkeit, kurzfristig hochwertige Flächen zu wettbewerbsfähigen Konditionen anzumieten.
- Vor dem Hintergrund einer sich allmählich belebenden Konjunktur und einer steigenden Flächennachfrage, einschließlich des bislang wenig vertretenen Segments Rüstung/Verteidigung auf der Nachfrageseite, ist im Schlussquartal mit einem weiteren Anstieg des Flächenumsatzes zu rechnen. Ein Ergebnis von etwa 300.000 m² und damit im Bereich des langjährigen Durchschnitts gilt auf Basis aktueller Indikatoren bis zum Jahresende als realistisch.

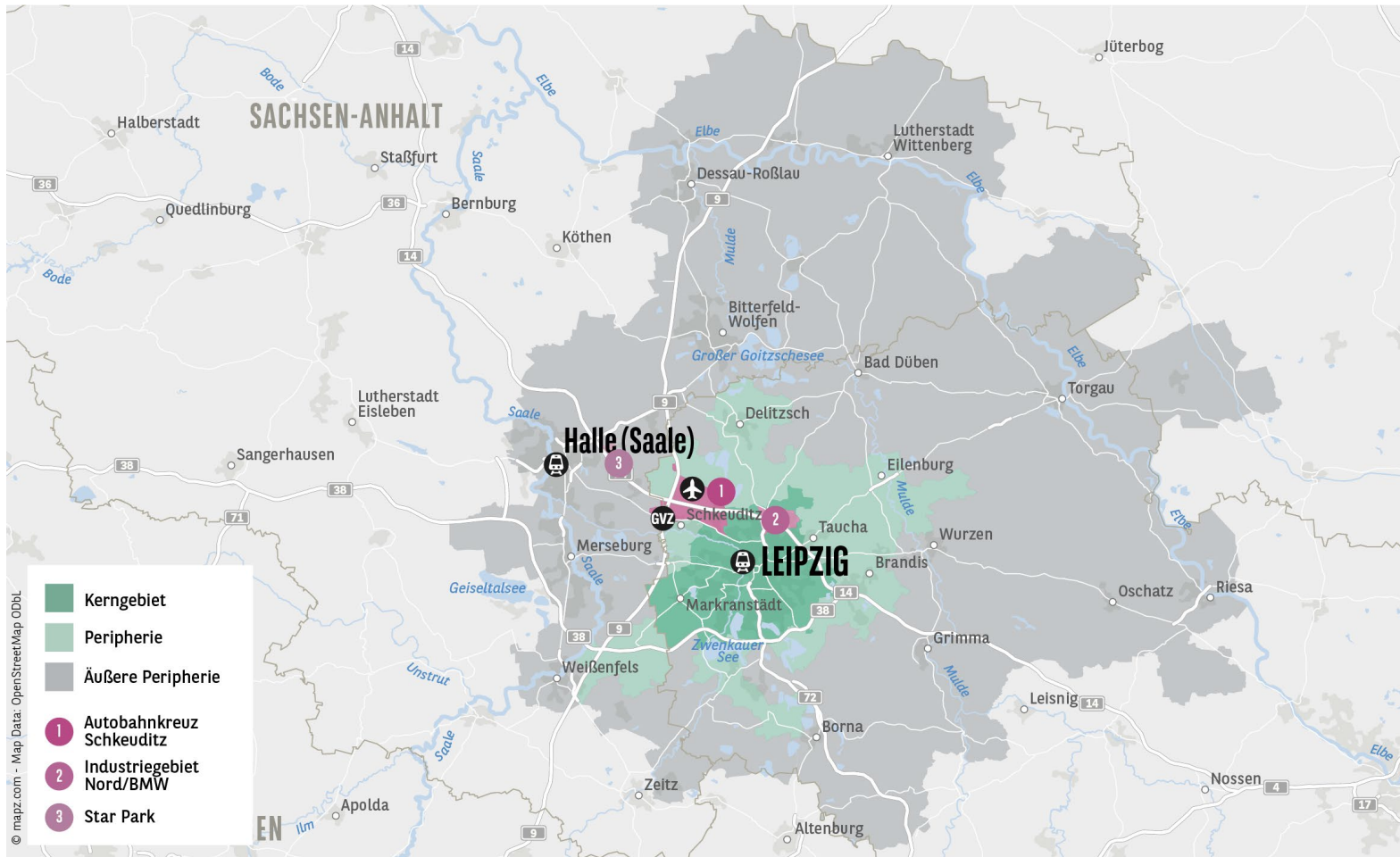
Kennzahlen Logistikmarkt Leipzig

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	5,90	5,70	-3,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,00	5,10	2,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	182.000	226.000	24,2%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	40,3%	67,2%	30,8%
Handelsunternehmen	12,4%	20,7%	27,5%
Industrie/Produktion	45,7%	8,4%	36,0%
Sonstige	1,6%	3,7%	5,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	40,9%	48,2%	44,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	59,1%	51,8%	55,6%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	47,6%	5,0%	29,1%
Neubauanteil	70,2%	64,3%	63,3%



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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**