

REVIEW LOGISTIKMARKT

LEIPZIG Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
LEIPZIG

- FLÄCHENUMSATZ GEGENÜBER 2024 DEUTLICH GESTIEGEN
- DRITTES QUARTAL BESONDERS STARK

KENNZAHLEN

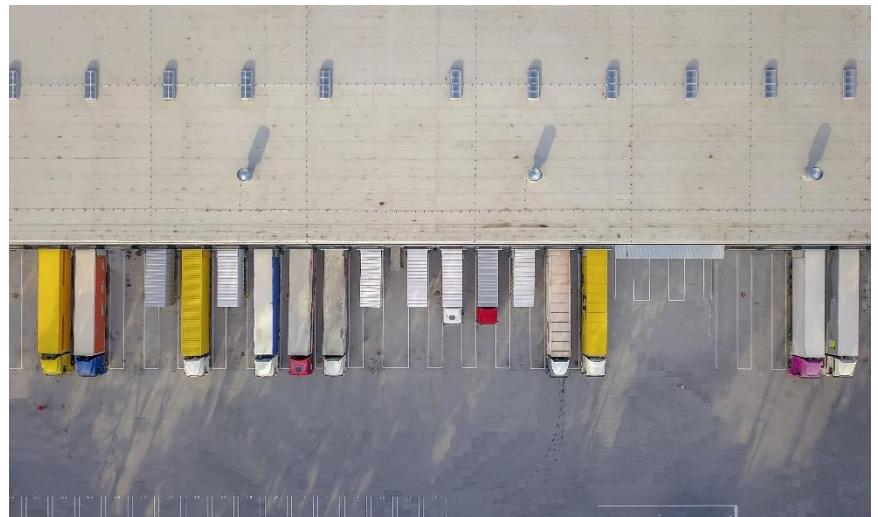
270.000	△ +22,2 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
5,70	▽ -3,4 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
5,10	▷ 0,0 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

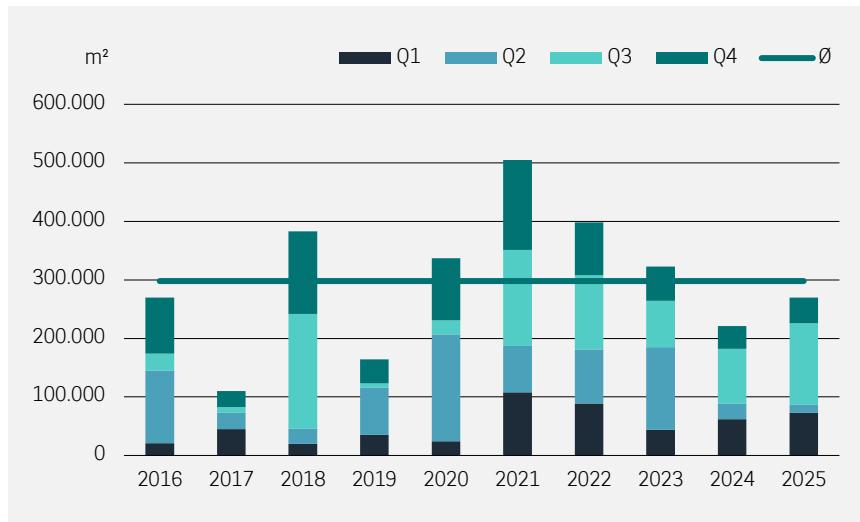
Auf dem Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt wurden 2025 rund 270.000 m² Fläche umgesetzt. Damit präsentiert sich die Messestadt im abgelaufenen Kalenderjahr trotz des weiterhin herausfordernden Marktfelds auch im bundesweiten Kontext vergleichsweise stark und rangiert noch vor München, Köln und Stuttgart. Das gute Ergebnis übertrifft den Vorjahrswert um etwa 22 %, der langjährige Schnitt blieb hingegen unerreicht (-9 %).

Dynamisch zeigten sich zu Beginn des Jahres und im weiteren Verlauf das erste und dritte Quartal, in denen durch einige Großabschlüsse über 78 % des Flächenumsatzes generiert wurden. Knapp 139.000 m² konnten alleine zwischen Juli und September 2025 verzeichnet werden und damit mehr als die Hälfte des Jahresvolumens. Insbesondere der Neubauabschluss des Logistikdienstleisters LIT-Automotive in Kabelsketal mit 50.000 m² fiel dabei ins Gewicht. Aufgrund der Nähe zum Flughafen sowie einer guten Autobahnanbindung stellen Kabelsketal und seine im Leipziger Norden benachbarten Lagen einen attraktiven Standortbereich für Logistikunternehmen dar. So verwundert es nicht, dass drei der fünf größten Vertragsabschlüsse hier zu verorten sind.

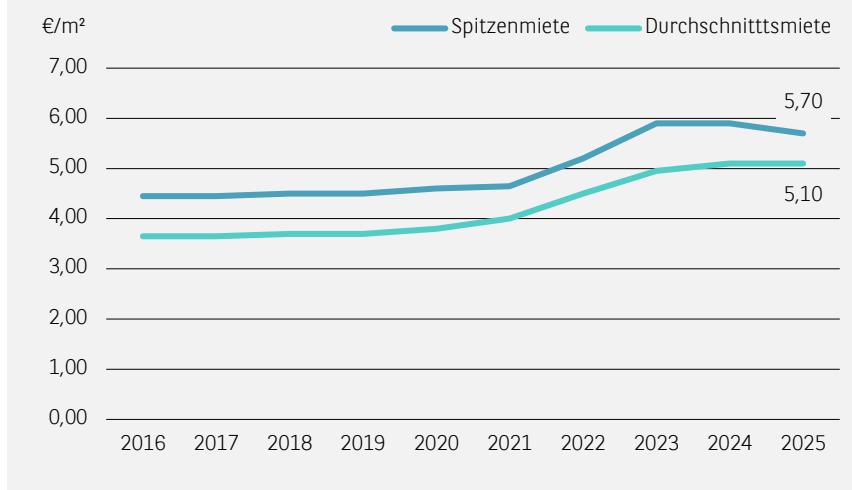
Vor dem Hintergrund des bestehenden Angebotsüberhangs steht das Mietpreisniveau weiter unter Druck. Bereits zum Jahresbeginn sank die Spitzenmiete leicht auf 5,70 €/m² und bewegt sich seitdem seitwärts.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
LEIPZIGBNP PARIBAS
REAL ESTATE

- LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT NEUER BESTMARKE
- GROSSABSCHLÜSSE WEITERHIN FÜHREND

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Die Verteilung des Umsatzes nach Branchen verdeutlicht einmal mehr die Bedeutung Leipzigs als Logistikdrehscheibe. So sind die Logistikdienstleister mit gut 64 % unangefochtenen Spitzenreiter. Damit haben sie ihr Vorjahresergebnis noch um etwa 27 Prozentpunkte verbessert und generieren überdurchschnittliche 173.000 m². Hierfür zeichnen in erster Linie vier der fünf größten Abschlüsse des Jahres verantwortlich. Neben dem bereits genannten Logistiker LIT-Automotive sind hier noch Fiege (37.700 m² in Borna), Kühne+Nagel (20.000 m² in Leipzig) sowie Elflein Logistik (17.400 m² in Kabelsketal) zu nennen. Handelsunternehmen steuern gut 19 % bei, produzierende Unternehmen sind dagegen mit etwa 8 % stark unterrepräsentiert.

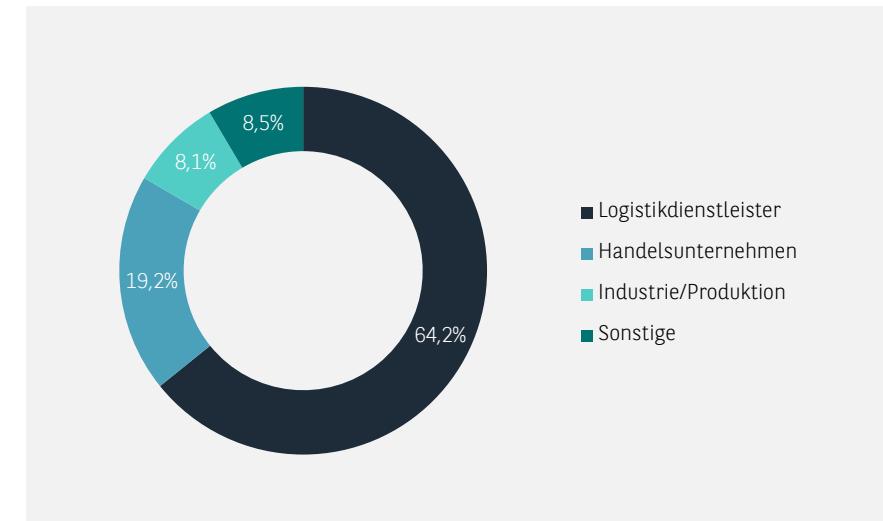
Die Umsatzverteilung nach Größenklassen wird durch das Segment großer Flächen über 20.000 m² dominiert. Sowohl prozentual (~40 %) als auch absolut (109.000 m²) betrachtet ist in diesem Flächensegment eine deutliche Marktbelebung zum Vorjahr zu vermelden. Darüber hinaus liegen aber auch andere Größensegmente vereinzelt über dem Schnitt. So erreichen kleinere Verträge zwischen 5.000 und 8.000 m² mit knapp 14 % bzw. 37.000 m² ebenfalls ein überdurchschnittliches Ergebnis.

Während der Eigennutzeranteil mit nur 13.500 m² den langjährigen Schnitt deutlich verfehlt, notiert der Neubauanteil getragen durch einige Großabschlüsse mit rund 65 % auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q3	LIT-Automotive	Kabelsketal	50.000
Q2	Fiege	Borna	37.700
Q1	BravoBike	Kabelsketal	21.000
Q2	Kühne+Nagel	Leipzig	20.000
Q1	Elflein Logistik	Kabelsketal	17.400

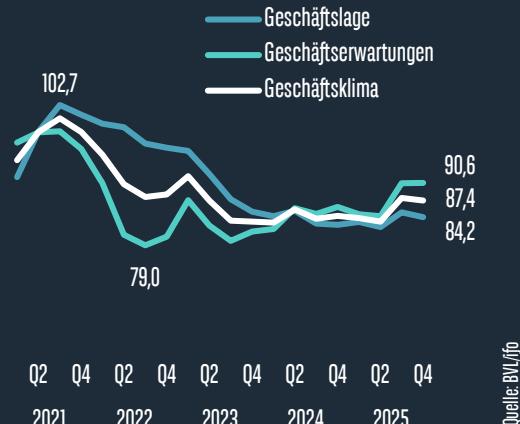


Q4 2025

LOGISTIKMARKT
LEIPZIG

- LEICHTER ANSTIEG DER NACHFRAGE FÜR 2026 REALISTISCH
- SEITWÄRTSBEWEGUNG IN DER ANGEBOTSENTWICKLUNG

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

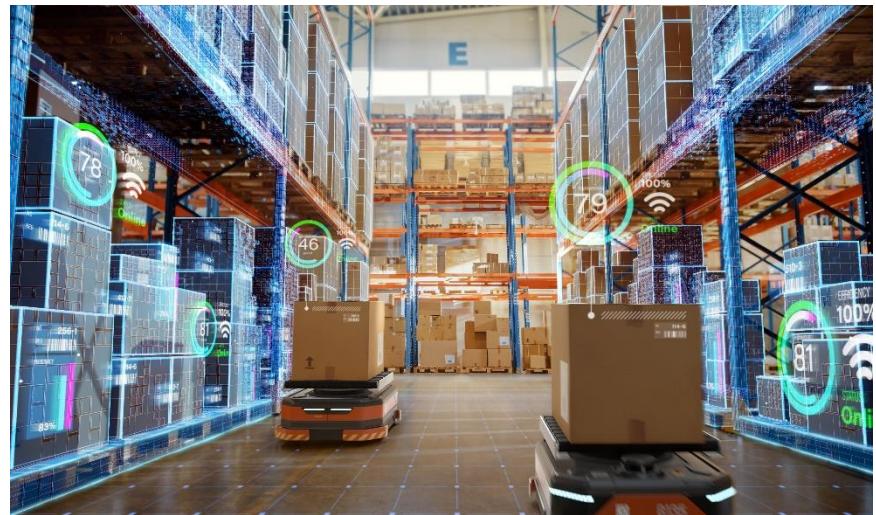


PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Lager- und Logistikmarkt blickt auf ein solides Gesamtjahr 2025 zurück. Die Marktaktivität hat im Laufe des Jahres deutlich angezogen, wobei besonders das dritte Quartal mit einem sehr guten Ergebnis überzeugen konnte.

Die Stimmung auf den Nutzermärkten wird weiterhin von vielen Einflussfaktoren geprägt. Vor allem die schwer kalkulierbare Politik der USA stellt nach wie vor einen wesentlichen Unsicherheitsaspekt für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung dar. Demgegenüber steht jedoch die expansive Ausgabenpolitik der Bundesregierung, die durch Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität sowie dem finanziell größeren Spielraum für Verteidigung gezielte Investitionsanreize schafft und somit positive Effekte auf die wirtschaftliche Entwicklung haben dürfte. Als besonders konjunkturabhängige Branche können die Logistikmärkte hiervon voraussichtlich zeitnah profitieren.

Das umfangreiche Angebot an modernen Neubauflächen am Leipziger Markt dürfte tendenziell weiterhin Druck auf das Mietpreisniveau ausüben. Im Hinblick auf die erwartete konjunkturelle Belebung stellt die gute Flächenverfügbarkeit jedoch einen klaren Vorteil dar, da sie den Nutzern ermöglicht, kurzfristig hochwertige Flächen zu wettbewerbsfähigen Konditionen anzumieten. Vor dem Hintergrund einer sich langsam erholenden Wirtschaft sowie einer leicht steigenden Flächennachfrage erscheint auf Basis der aktuellen Indikatoren für 2026 ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (300.000 m²) realistisch.



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

Logistikmarktdaten Leipzig

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,90	5,70	-3,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,10	5,10	0,0%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	221.000	270.000	22,2%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	37,0%	64,2%	31,7%
Handelsunternehmen	11,2%	19,2%	26,0%
Industrie/Produktion	49,6%	8,1%	36,7%
Sonstige	2,2%	8,5%	5,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	33,6%	40,4%	40,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	66,4%	59,6%	59,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	43,7%	5,0%	26,2%
Neubauanteil	69,1%	65,4%	60,9%



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
LEIPZIG

MEHR
ERFAHREN 

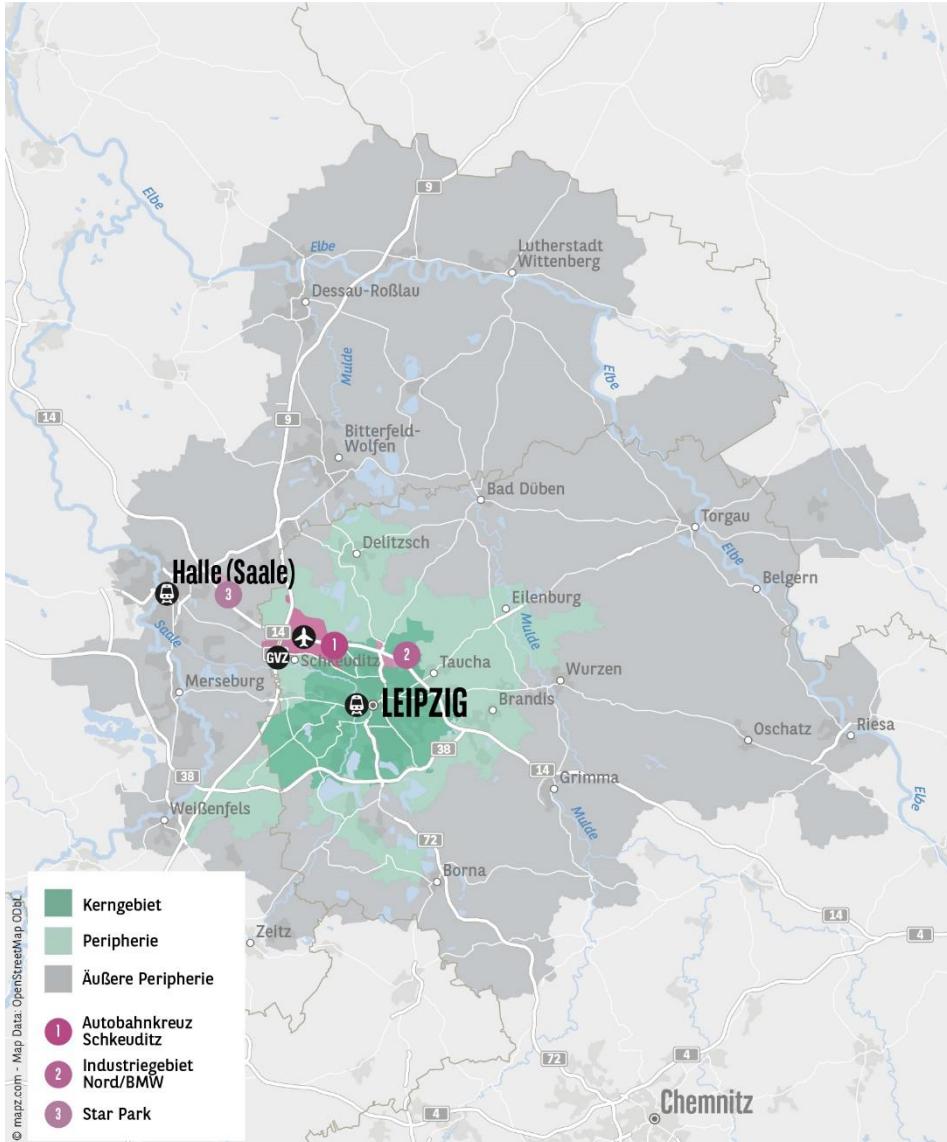
MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

LOGISTIKMARKT LEIPZIG



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt

Markt 16

04109 Leipzig

+49 (0)341-711 88-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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: 31.12.2025

Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock