

Intelligent Investment

Mitteldeutschland Logistikmarkt Q4 2025

REPORT

Industrie- und
Logistikimmobilienmarkt
Mitteldeutschland 2025
mit je nach Region unter-
schiedlichen Markt-
entwicklungen

CBRE RESEARCH

FEBRUAR 2026



Überblick

Der Industrie- und Logistikkonimmobilienmarkt Mitteldeutschland erreichte 2025 einen Flächenumsatz von 406.000 m². Damit lag das Jahresergebnis 9 % unter dem Flächenumsatz von 2024.

Zulegen konnten hingegen Flächeneinheiten im Segment von 5.000 bis 10.000 m² (+ 18 %) sowie im Segment von 10.000 bis 20.000 m² (+ 23 %). An Bedeutung gewinnen konnten zudem Neubaufächen, deren Anteil am Flächenumsatz um 10 %-Punkte auf 59 % anstieg.

Rückläufig war hingegen der Anteil von Eigennutzern (- 18 %-Punkte auf 39 %) – obwohl der größte Abschluss ein Eigennutzerankauf von Birkenstock bei Dresden mit rund 90.000 m² war. Das untersuchte Marktgebiet Mitteldeutschland umfasst unter anderem die Regionen Leipzig/Halle (208.000 m², - 38 %), A4 Sachsen (105.000 m², + 424 %), A4 Thüringen (51.000 m², - 24 %) sowie Magdeburg (42.000 m², + 70 %).

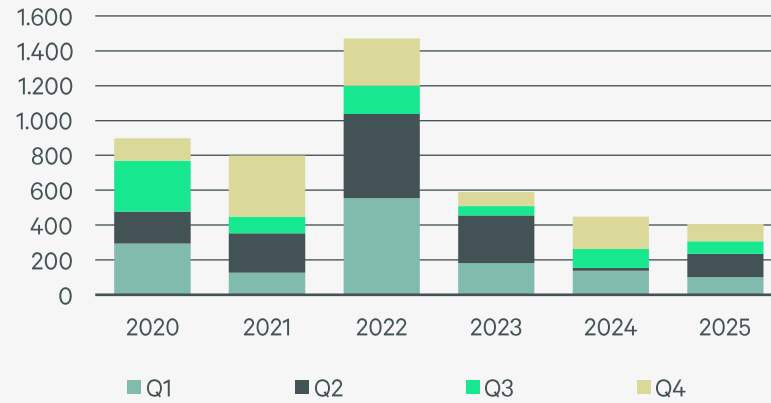
ABBILDUNG 1

Kennziffern Logistikmarkt

	2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	405.900 m ²	-9,3 %
Durchschnitt Spitzenmiete MD	5,83 €/m ²	0,0 %
Spitzenrendite	4,50 %	+0,0 %-Pkt.
Investmentvolumen	387,2 Mio. €	-44,3 %

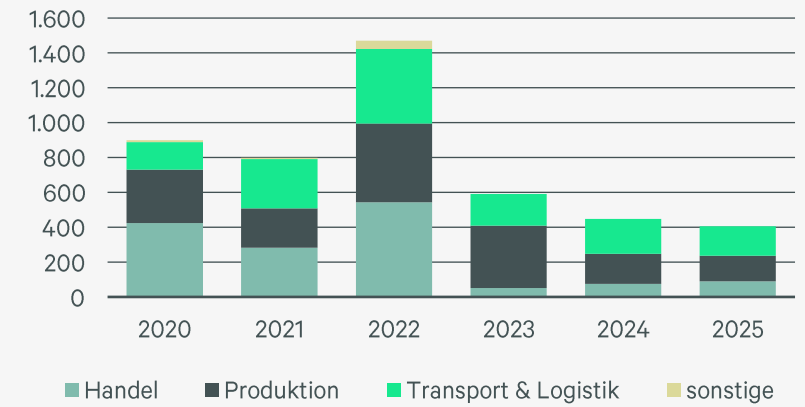
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



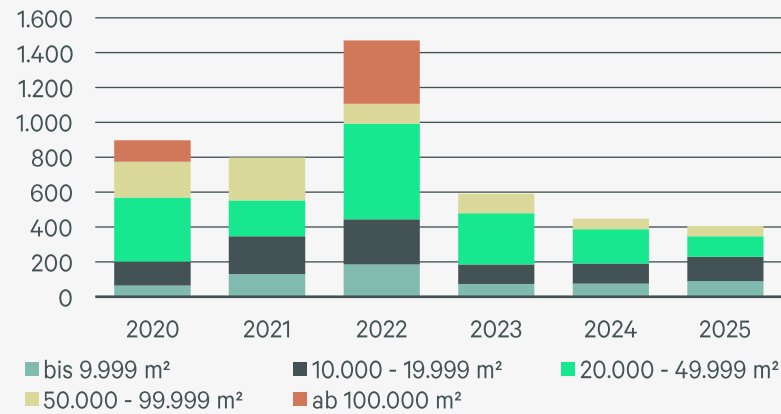
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4
Flächenumsatz nach
Branchen
(in 1.000 m²)



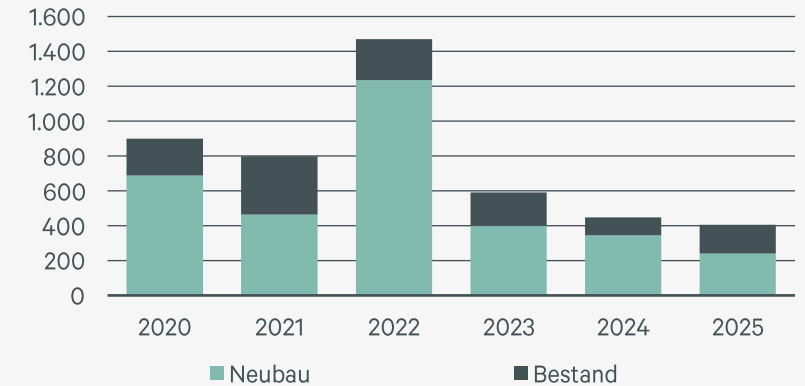
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3
Flächenumsatz nach
Größenklassen
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5
Flächenumsatz nach
Neubau & Bestand
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

Trends

Die verschiedenen Marktgebiete in Mitteldeutschland entwickelten sich 2025 höchst unterschiedlich. Während die Nachfrage insgesamt zurückhaltend blieb, konnten Dresden, Magdeburg sowie insgesamt die kleineren Flächeneinheiten zulegen.

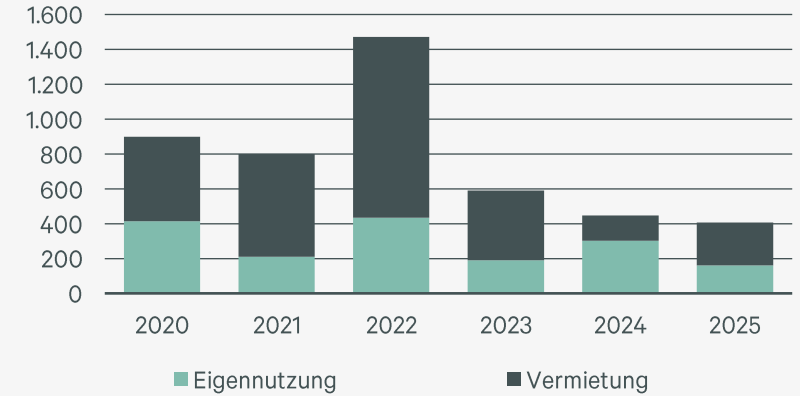
Der Big-Box-Leerstand stieg 2025 um 3,8 %-Punkte auf 10,8 % an. Während er in Leipzig/Halle recht hoch ausfällt, ist er in Dresden im Marktgebiet A4 Sachsen deutlich geringer. Wir gehen davon aus, dass der Höhepunkt des Leerstandes erreicht wurde.

Die Spitzenmiete für Logistikimmobilien gab in Leipzig/Halle im Jahresverlauf 2025 leicht um 2 % auf 5,90 € pro m² und Monat nach. Im Gebiet A4 Sachsen stieg sie hingegen um 2 % auf 6,10 €. In den anderen beiden Marktgebieten blieb sie stabil – bei 5,80 € entlang der A4 in Thüringen und bei 5,50 € in Magdeburg.

Im Vergleich zu 2024 blieben der Anteil der verschiedenen Nachfragebranchen am Flächenumsatz 2025 größtenteils stabil. Führend waren weiterhin Transport- und Logistikunternehmen mit einem Anteil von 42 %. Ihnen folgten Produktionsunternehmen mit einem Anteil von 36 %, ihrerseits gefolgt von Handelsunternehmen (inkl. Onlinehändlern) mit 22 %.

ABBILDUNG 6

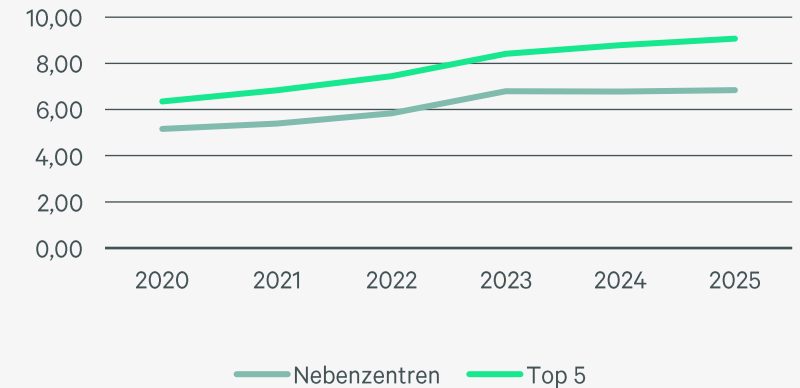
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmiete (in €/m²/Monat)



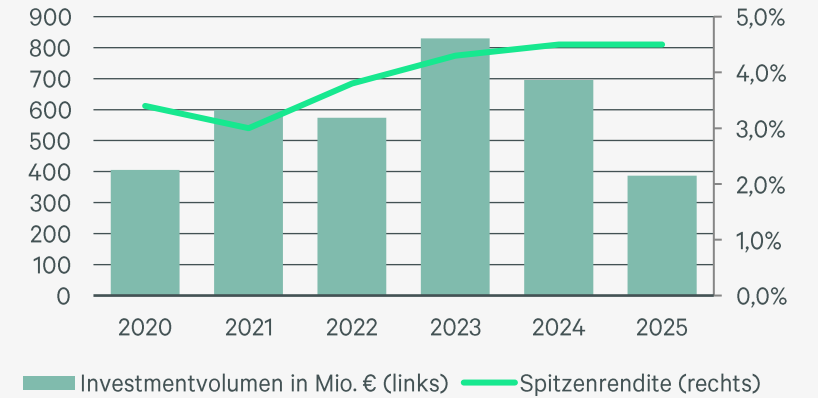
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Ausblick

Angesichts einer hohen Anzahl spekulativ errichteter Neubauf Flächen insbesondere im Raum Leipzig bietet Mitteldeutschland Potenziale, die es in Südwest-Deutschland so nicht gibt. Wenn Mieter also große Flächen suchen mit kurzfristigem Bezug stehen hier Flächen bereit – und das meist in Autobahnnähe. Das ist ideal für Handel und E-Commerce. Im Dresdner Raum können zudem Zulieferer der Chipindustrie als Flächennachfrager auftreten, wobei in diesem Markt eher Knappheit an den gesuchten mittelgroßen Flächen herrscht.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q4 2025



Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Capital Markets & A&T Services

Kai F. Oulds

Managing Director
Head of Industrial & Logistics
kai.oulds@cbre.com

Valuation Advisory Services

Kristine Kühn

Director, Team Leader Industrial & Logistics
Valuation Advisory Services
kristine.kuehn@cbre.com

A&T Services

Mirko Baumann

Director, Team Leader
Industrial & Logistics
mirko.baumann@cbre.com

Capital Markets

Tom Franke

Managing Director
Head of Logistics Investment
tom.franke@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.