



LEIPZIG

REPORT BÜROMARKT

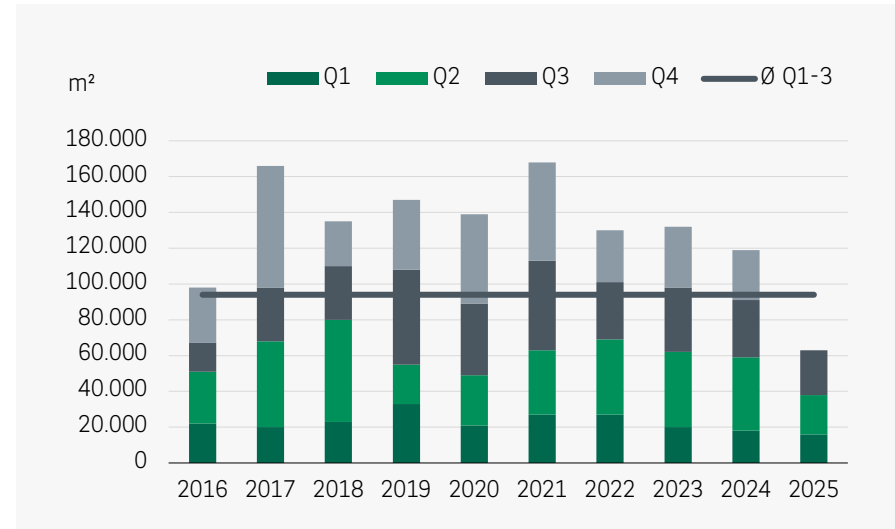
Q1-3 2025



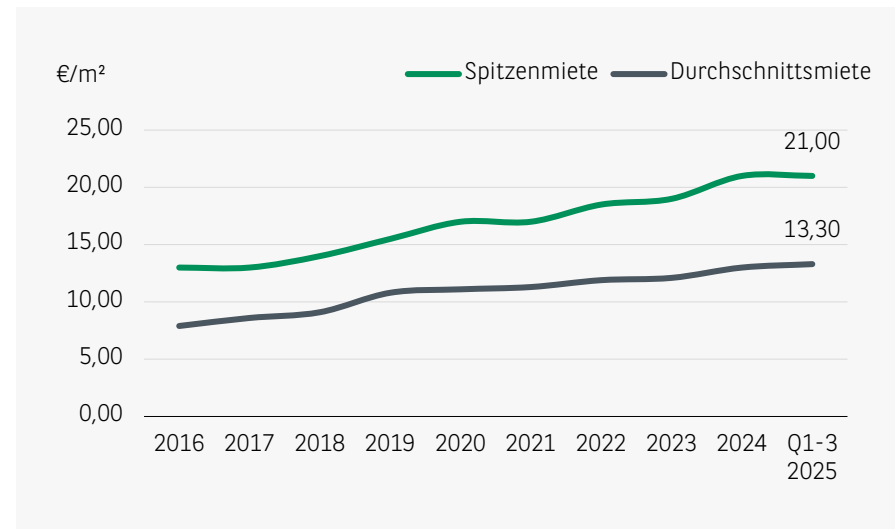
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Flächenumsatzes



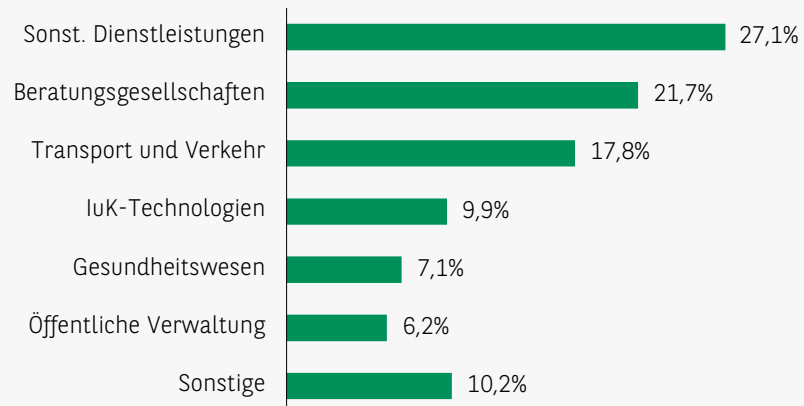
Spitzen- und Durchschnittsmieten



BÜROMARKT NIMMT NUR LANGSAM FAHRT AUF Q3 MIT ERSTEN GROßABSCHLÜSSEN

- Der Leipziger Büromarkt nimmt nur langsam Fahrt auf. Zum Ende des dritten Quartals wird ein Flächenumsatz von nur 63.000 m² registriert. Damit bleibt das Ergebnis deutlich hinter dem Vorjahresergebnis und auch dem langjährigen Durchschnitt zurück, die jeweils leicht jenseits der 90.000-m²-Marke notieren und somit um rund ein Drittel unterschritten werden.
- Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die Anmietungsdynamik im Jahresverlauf von Quartal zu Quartal zugenommen hat und zunehmend mehr Aktivität auch bei den Großverträgen zu registrieren ist. Im dritten Quartal wurden erstmals im Jahr 2025 zwei Verträge mit einer Mietfläche jenseits der 5.000 m² erfolgreich über die Ziellinie gebracht. Mit rund 8.000 m² schloss Deloitte im dritten Quartal die bisher größte Anmietung des Jahres ab. Ein Transport- und Verkehrsunternehmen hat sich rund 5.600 m² im Teilmarkt Ringlage gesichert.
- Durch die genannten Großabschlüsse haben sich die Marktanteile beim Flächenumsatz zuletzt leicht verschoben. Die Anmietungen bis 1.000 m² bilden zwar unverändert das wichtige Marktfundament mit knapp 51 % Marktanteil, allerdings verfehlt ihr Ergebnis von rund 32.000 m² den Langzeitdurchschnitt spürbar (-35 %). Umsatztreiber ist aktuell die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 m² mit überdurchschnittlichen 14.000 m² bzw. 21,5 % Marktanteil
- Die Spitzenmiete verharrt seit Ende 2024 bei 21,00 €/m² und liegt damit 5 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert. Für Premiumflächen in zentralen Top-Lagen werden vereinzelt bereits höhere Mieten erzielt. Die Durchschnittsmiete setzte ihren Aufwärtstrend fort, sodass zum Ende des dritten Quartals 13,30 €/m² zu Buche stehen, was einem Plus von 4 % gegenüber Q3 2024 entspricht.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



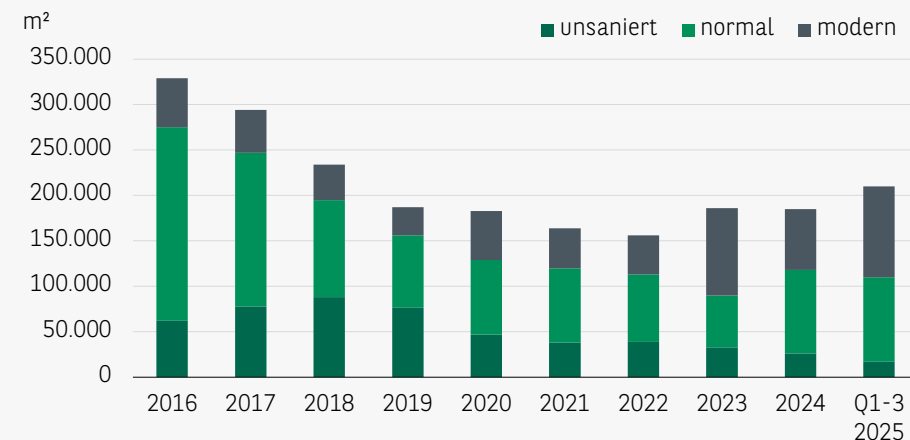
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	2.2	Deloitte	8.000
Q3	2.1	Transport/Verkehr	5.600
Q1	2.3	Öffentliche Verwaltung	3.100
Q1	2.2	Euro Schulen	2.700
Q2	3.5	Transport/Verkehr	2.600
Q3	2.2	Transport/Verkehr	2.200

RÜCKLÄUFIGE BAUAKTIVITÄT - HOHE VORVERMIETUNGSRATE

- Sonstige Dienstleistungen stellen mit 27 % weiterhin den größten Anteil am Flächenumsatz. Mit einem deutlich überdurchschnittlichen Wert von knapp 22 % folgen Beratungsunternehmen, deren Ergebnis vor allem durch den bereits genannten großvolumigen Abschluss durch Deloitte getragen wird. Unternehmen aus der Transport- und Verkehrsbranche rangieren mit fast 18 % Marktanteil auf dem dritten Platz im Branchenranking. Auf ihr Konto gehen drei größere Vertragsabschlüsse im Jahresverlauf, zwei davon in den vergangenen drei Monaten.
- Auch im dritten Quartal ist der Leerstand leicht gestiegen und notiert mit 210.000 m² rund 18 % über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate liegt bei 5,2 % und damit leicht über der Fluktuationsreserve. Die Bauaktivität hingegen präsentiert sich weiterhin rückläufig mit 78.000 m² im Bau (- 40 % gegenüber Vorjahr). Die Vorvermietungsquote von 53 % verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Premiumflächen in Bestlagen.

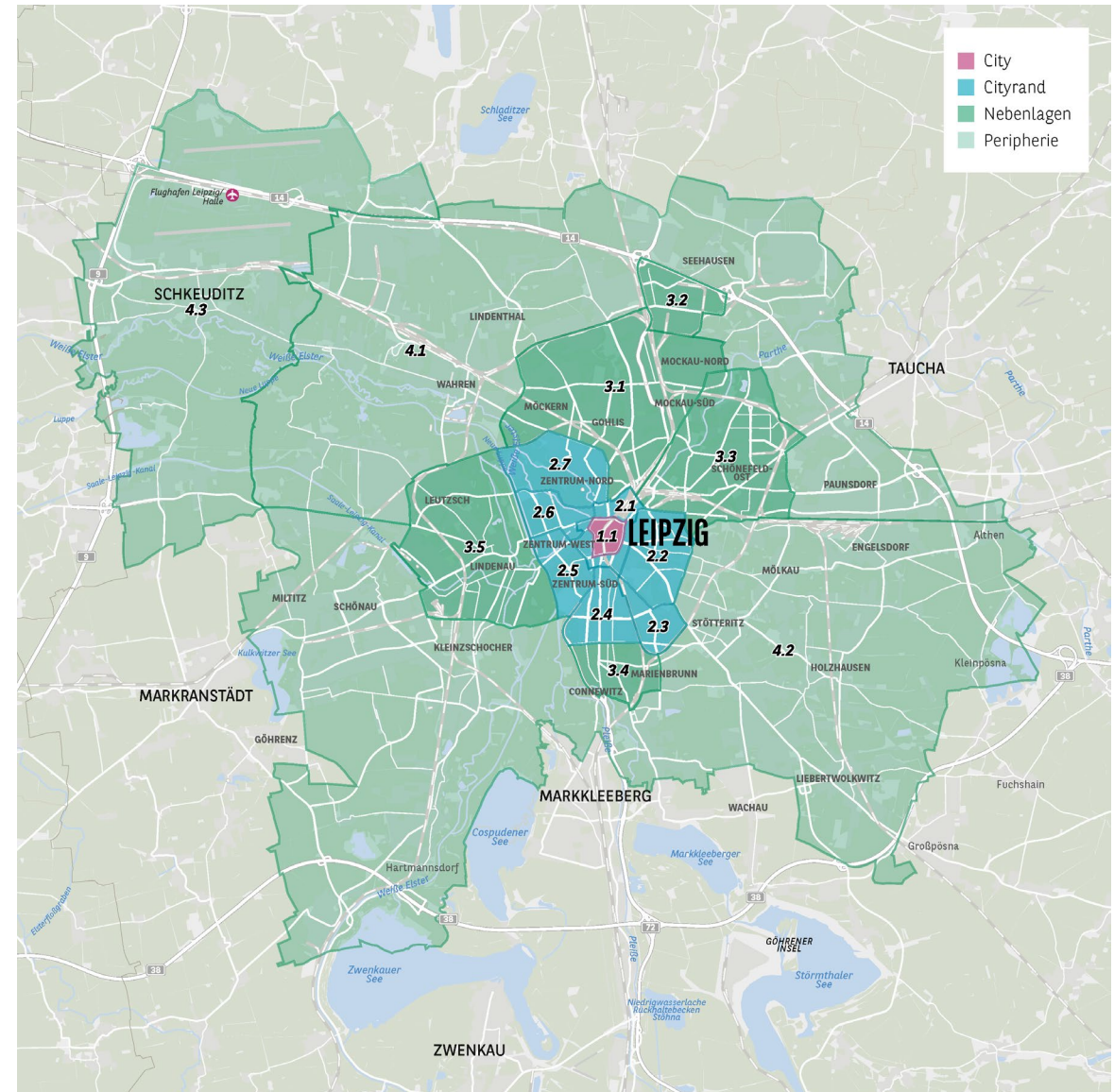
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Flächenumsatz auf dem Leipziger Büromarkt ist zwar von Quartal zu Quartal leicht gestiegen, er verharrt aber auch Ende September weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Grund hierfür ist die insgesamt niedrigere Anzahl an Abschlüssen in sämtlichen Größensegmenten, wobei das Anmietungsgeschehen insbesondere am kleinen sowie am großen Ende der Skala deutlich unterdurchschnittliche ausfällt. Für positive Impulse haben zuletzt die beiden Verträge im Segment zwischen 5.000 und 10.000 m² gesorgt, die ein klares Bekenntnis für den Wirtschaftsstandort Leipzig sind und ein Beleg für seine wirtschaftliche Stärke im nationalen wie internationalen Kontext.
- Beim Leerstand ist in den kommenden Monaten ein weiterer Anstieg, wenn auch mit verringertem Tempo, nicht auszuschließen. Allerdings verläuft die Leerstands-entwicklung wie in den anderen deutschen Bürohochburgen auch im Leipziger Marktgebiet zunehmend segmentiert. Insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien, die aktuellen Nutzeranforderungen nicht mehr entsprechen, dürfte das Angebot weiter steigen, während hochwertige Erstbezugsflächen zügig vom Markt absorbiert werden sollten. Bereits jetzt notiert die Vorvermietungsquote bei 53 % und das Bauvolumen ist weiterhin rückläufig bei nur noch 78.000 m² im Bau.
- Aufgrund der zu beobachtenden Nachfrageverschiebung hin zu modernen Flächen, dürfte das Mietniveau weiter moderat steigen, was auch für die Spitzenmiete gilt.
- Der eingeschlagene, moderate Kurs der Markterholung dürfte im vierten Quartal seine Fortsetzung finden. Dennoch erscheint ein Ergebnis auf Vorjahresniveau eher unwahrscheinlich, sodass am Jahresende die 100.000-m²-Marke nicht überschritten werden dürfte. Ein Umsatz zwischen 80.000 und 85.000 m² scheint aktuell das realistischste Szenario darzustellen. Erst im Laufe des nächsten Jahres 2026 dürfte sich wieder mehr Dynamik entfalten.

Büromarktlagen in Leipzig



Kennzahlen Büromarkt Leipzig

		HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-3 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar projektiert
Büromarktzonen**		1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7) 9
1	City									
1.1	City		21,00	8.500	29.100	18.900	11.000	7.300	7.300	1.200
2	Cityrand	11,00	- 19,00	34.900	76.400	43.600	2.700	61.700	29.700	264.900
3	Nebenlagen	10,50	- 17,00	17.000	63.600	26.900	0	8.000	0	88.400
4	Peripherie	9,50	- 10,00	2.600	40.900	10.600	3.300	1.000	0	29.500
Gesamt				63.000	210.000	100.000	17.000	78.000	37.000	384.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

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: © Antoine Huot

MEHR ERFAHREN



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

REPORT – Büromarkt Leipzig