

REVIEW BÜROMARKT

LEIPZIG Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

BÜROMARKT
LEIPZIG

- RÜCKGANG BEIM FLÄCHENUMSATZ 2025
- SPITZENMIETE KONSTANT AUF HOHEM NIVEAU

KENNZAHLEN

85.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -28,6 % y/y

21,00

Spitzenmiete (in €/m²)

▷ 0,0 % y/y

13,50

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +3,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

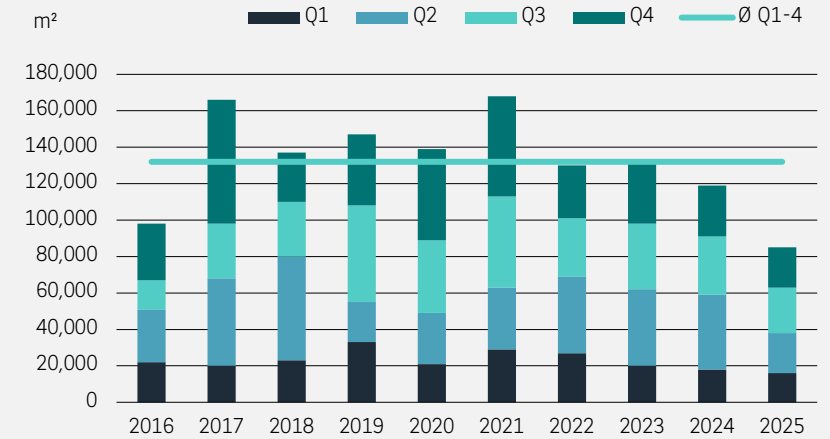
Der Leipziger Büromarkt erzielte im Jahr 2025 einen Flächenumsatz von 85.000 m² und bleibt damit rund 29 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Die anhaltend herausfordernde gesamtwirtschaftliche Lage wirkt sich weiterhin dämpfend auf das Anmietungsgeschehen aus. Im kleineren Flächensegment bis 500 m² gab es zwar im gesamten Jahresverlauf eine rege Bewegung, der geringe Umsatz im Bereich der größeren Abschlüsse konnte aber nicht kompensiert werden. Insbesondere in den ersten zwei Quartalen wirkte sich die niedrige Anzahl von Verträgen über 2.000 m² spürbar auf das Resultat aus. In der zweiten Jahreshälfte belebte sich der Markt jedoch leicht. Die beiden größten Anmietungen des Jahres durch Deloitte (8.000 m²) im Graphischen Viertel/Prager Straße und durch die Deutsche Bahn (5.600 m²) in der Büromarktzone Ringlage leisteten hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Die Büromarktzone Graphisches Viertel/Prager Straße war auch im Jahr 2025 umsatzstärkster Teilmarkt. Mit einem Flächenumsatz von rund 22.000 m² trägt sie überdurchschnittliche 26 % zum Ergebnis bei und setzt sich deutlich vor die City (15.000 m²).

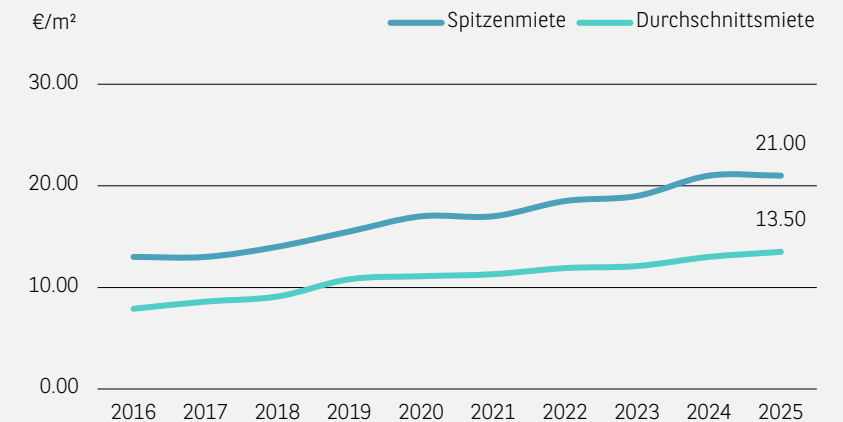
Die Spitzenmiete der Messestadt hat sich im Jahresverlauf bei 21 €/m² stabilisiert und wird weiterhin für hochwertige Flächen in sehr guten Lagen der City erzielt. Insgesamt konnte bei den Mietpreinsniveaus ein Aufwärtstrend festgestellt werden. In den meisten Teilmärkten sind die jeweiligen Spitzenmieten leicht gestiegen. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts notiert derweil bei 13,50 €/m² (+4 % gegenüber dem Vorjahr).



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

BÜROMARKT
LEIPZIG

- BERATUNGSGESELLSCHAFTEN
ÜBERDURCHSCHNITTlich STARK
- LEERSTANDSANSTIEG SETZTE SICH
AUCH 2025 FORT

KENNZAHLEN

230.000

Leerstand (in m²)

△ +24,3 % y/y

5,7

Leerstandsrate (in %)

△ +1,1 %-Pkte. y/y

23.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

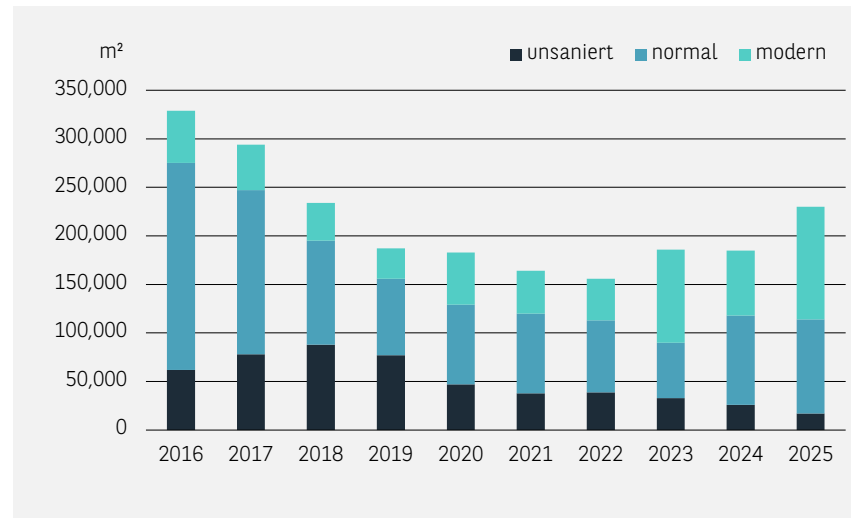
▽ -53,1 % y/y

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

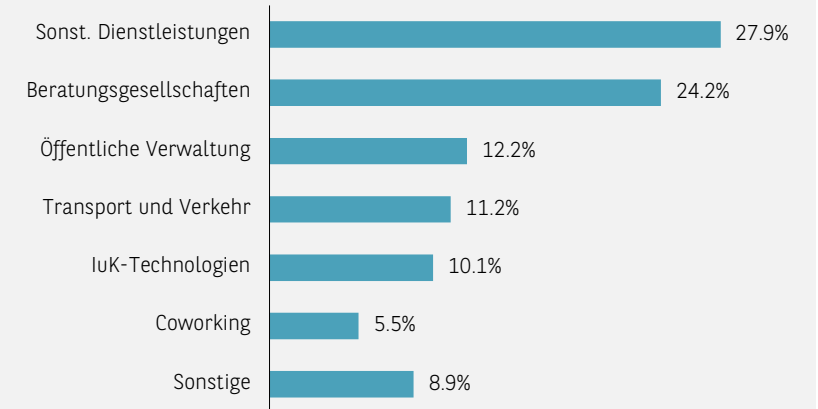
Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen hat sich die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen mit einem Anteil von knapp 28 % wiederholt an die Spitze gesetzt. Fast ein Viertel des Volumens entfällt auf die Beratungsgesellschaften, die sich auf Position zwei wiederfinden. Unterstützt durch den Deloitte-Vertrag konnten sie ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um knapp 18 Prozentpunkte steigern. Die öffentliche Verwaltung erreicht mit rund 12 % den dritten Platz. Unternehmen aus der Transportbranche rangieren mit einem überdurchschnittlichen Marktanteil von 11 % auf dem vierten Platz. Neben dem Abschluss der Deutschen Bahn aus Q3 gehen noch weitere mittelgroße Mietverträge auf ihr Konto.

Der Leerstand auf dem Leipziger Büromarkt ist im vergangenen Jahr auf 230.000 m² angestiegen (+24 % ggü. Vorjahr). Parallel dazu haben auch die zur Untermiete angebotenen Flächen zugelegt und summieren sich auf rund 29.000 m². Wesentlich umfangreicher fiel der Zuwachs bei den primär nachgefragten modernen Flächen aus. Sie machen rund 116.000 m² aus, was einem Anstieg von 73 % gegenüber Ende 2024 entspricht. Ausschlaggebend hierfür sind die Fertigstellungen der noch nicht vollständig vermieteten Neubauprojekte. Trotz des gestiegenen Leerstands liegt die Leerstandsrate mit 5,7 % auch im bundesweiten Vergleich auf einem niedrigen Niveau. Die Bauaktivität präsentiert sich hingegen mit rund 51.000 m² im Bau befindlicher Fläche weiterhin deutlich rückläufig (-52 % ggü. Vorjahr). Rund 55 % dieser Flächen sind bereits vermietet, was den Nachfrageüberhang nach Premiumflächen in Best-lagen verschärft.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen 2025



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	2.2	Deloitte	8.000
Q3	2.1	Deutsche Bahn AG	5.600
Q4	2.5	Öffentliche Verwaltung	3.900
Q1	2.3	Öffentliche Verwaltung	3.100
Q4	1.1	Rechtsanwälte	3.000

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q4 2025

BÜROMARKT
LEIPZIG

PERSPEKTIVEN

Auch auf dem Leipziger Büromarkt waren die konjunkturellen Unsicherheiten im Jahr 2025 spürbar. Die Vermietungsaktivität lag dementsprechend unter dem langjährigen Durchschnitt. Während sich das Marktgeschehen im kleineren Segment über das gesamte Jahr hinweg vergleichsweise dynamisch zeigte, fehlten insbesondere größere Vertragsabschlüsse in der ersten Jahreshälfte, sodass das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden konnte. Vor dem Hintergrund weiterhin herausfordernder Rahmenbedingungen und unter der Annahme einer sich langsam erholenden Wirtschaft gilt eine in etwa konstante bis leicht anziehende Vermietungsleistung als das wahrscheinlichste Szenario für das Jahr 2026.

Angebotsseitig ist im kommenden Jahr ein weiterer Anstieg des Leerstands zu erwarten, wenngleich mit abgeschwächter Dynamik. Vor allem ältere Bestandsobjekte, die den heutigen Nutzeranforderungen nicht mehr gerecht werden, dürften weitere Zuwächse verzeichnen, während moderne Erstbezugsflächen voraussichtlich rasch vom Markt aufgenommen werden. Bereits jetzt liegt die Vorvermietungsquote bei 55 %, während das Bauvolumen weiter rückläufig zeichnet.

Trotz der erkennbaren Verschiebung der Nachfrage hin zu modernen, zeitgemäßen Flächen ist unter Berücksichtigung des hohen Leerstandsvolumens mit einer Seitwärtsbewegung des Mietniveaus für 2026 zu rechnen.

Kennzahlen Büromarkt Leipzig

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	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	15.000	29.100	18.800	11.100	8.200	5.400	34.500	1.500
2	Cityrand	11,00 -	20,00	45.500	90.700	58.500	16.600	41.600	17.600	108.300	262.500
3	Nebenlagen	10,50 -	17,00	19.600	67.600	27.100	0	1.200	0	67.600	87.500
4	Peripherie	9,50 -	10,50	4.900	42.600	11.600	3.300	0	0	42.600	29.500
Gesamt				85.000	230.000	116.000	31.000	51.000	23.000	253.000	381.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | LEIPZIG 4



Q4 2025

BÜROMARKT
LEIPZIG

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS

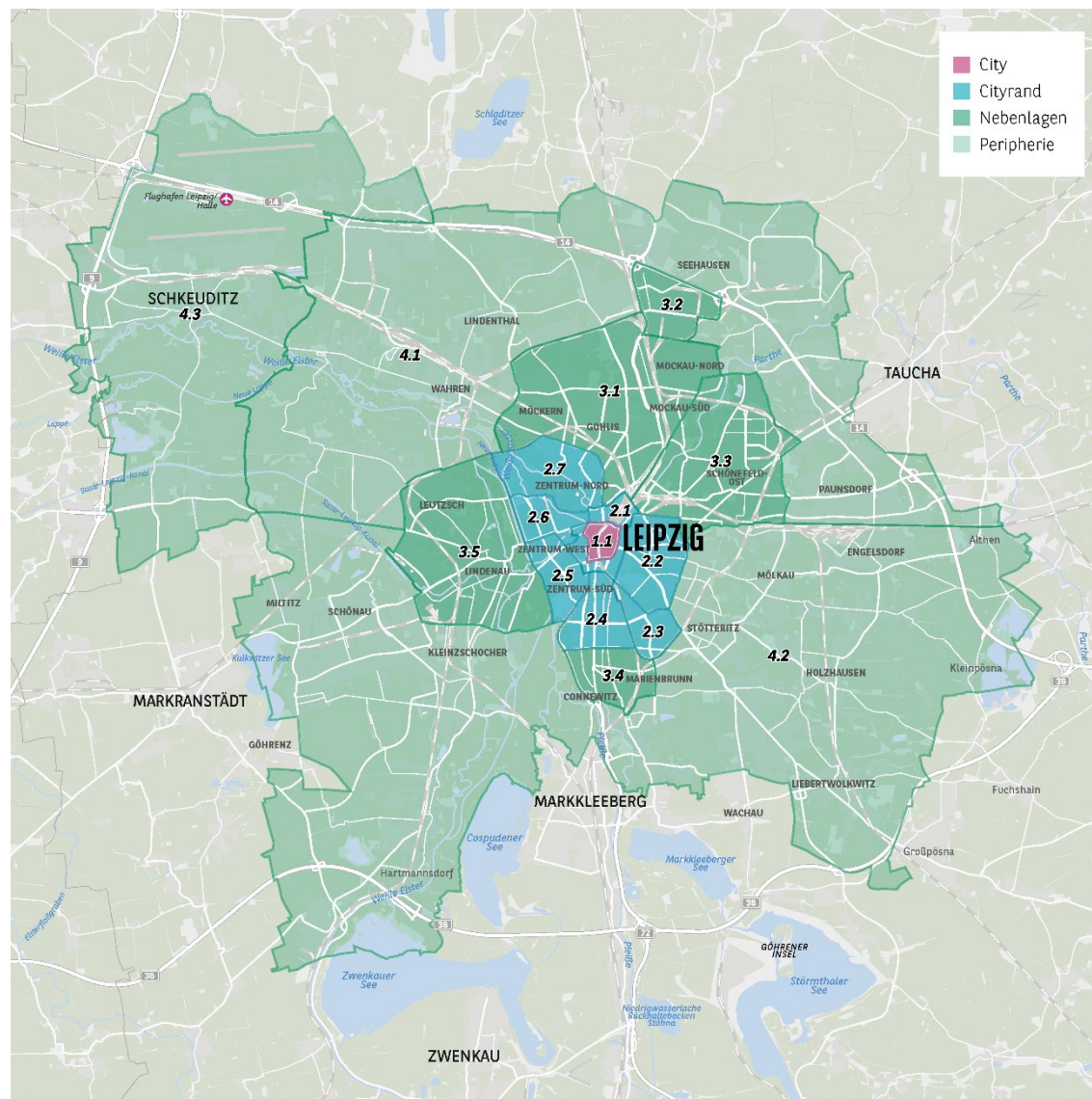


DASHBOARDS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

BÜROMARKTLAGEN IN LEIPZIG



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: © peshkova - stock.adobe.com