

REVIEW BÜROMARKT

LEIPZIG Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG

- RUHIGER START IN DAS JAHR
- WENIG UMSATZ IM MITTLEREN FLÄCHENSEGMENT

KENNZAHLEN

15.000	▽ -6,3% y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
21,00	▷ 0,0% y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
13,50	△ +3,1% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

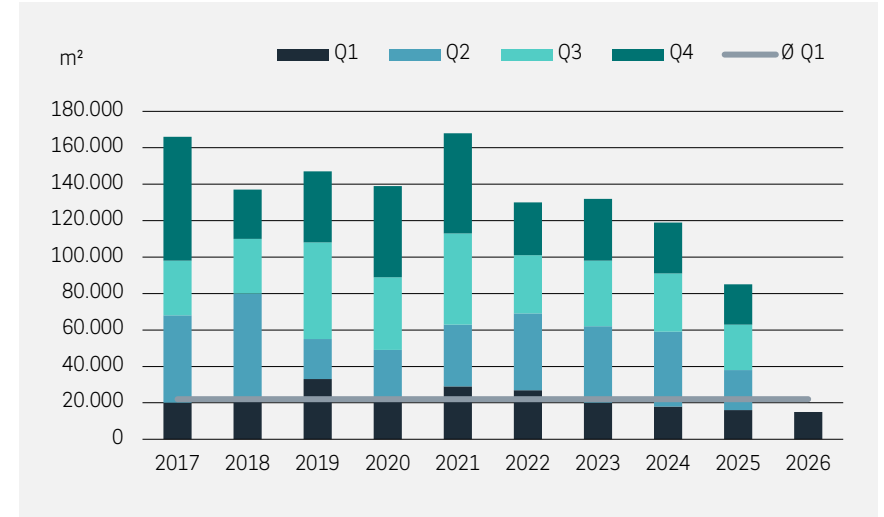
Der Leipziger Büromarkt verzeichnete einen verhaltenen Jahresstart 2026: Im ersten Quartal belief sich der Flächenumsatz auf lediglich 15.000 m², was gegenüber dem Vorjahresquartal beinahe einer Punktlandung entspricht (-6 %). Der zehnjährige Mittelwert von 22.000 m² wurde nicht erreicht. Die in früheren Quartalen beobachtete hohe Widerstandsfähigkeit des Leipziger Marktes und die vergleichsweise wenig ausgeprägten Reaktionen auf konjunkturelle Schwankungen lassen sich aktuell nicht feststellen. Die schwächelnde Wirtschaft sowie makro- und geopolitische Risiken wirken sich dämpfend auf die Anmietungstätigkeit aus. Besonders im Segment der mittelgroßen Mietabschlüsse präsentiert sich der Markt zu Jahresbeginn ausgesprochen schwach. So konnten bis Ende März noch keine Verträge von Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m² registriert werden.

Insgesamt entfallen rund 61 % des Ergebnisses auf Abschlüsse bis 500 m². Betrachtet man die Anzahl der abgeschlossenen Verträge liegt ihr Anteil sogar bei 93 %. Diese kleinteilige Struktur prägt das Marktgeschehen und stellt eine solide Nachfragebasis für die Messestadt dar. Zudem konnte bereits in Q1 ein Vertrag über 5.000 m² unterzeichnet werden. Dabei handelt es sich um die Anmietung von 5.200 m² durch die öffentliche Hand in Leipzig West.

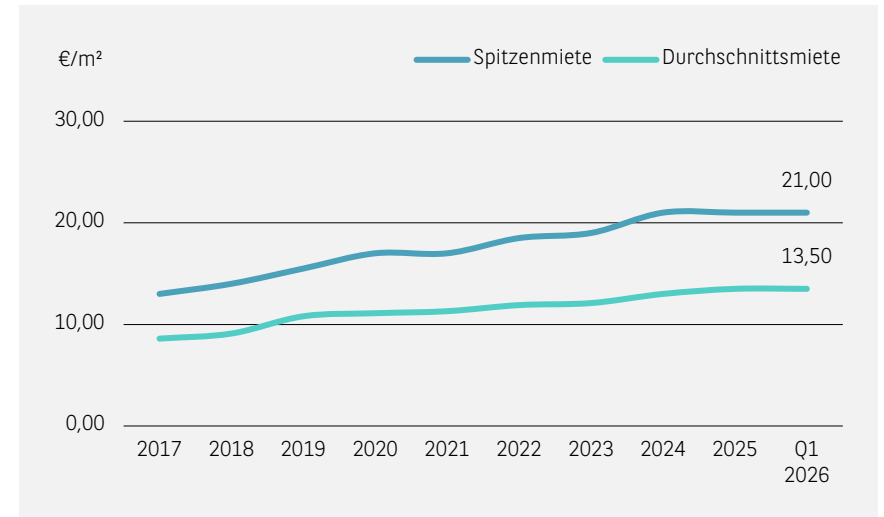
Die Spitzenmiete notiert gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 21 €/m². Sie wird weiterhin für Premiumflächen in Citylagen erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt seit Dezember 2025 stabil bei 13,50 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- BRANCHENSTRUKTUR BISLANG NOCH NICHT AUSSAGEKRÄFTIG
- MODERNER LEERSTAND SEIT JAHRESENDE LEICHT RÜCKLÄUFIG

KENNZAHLEN

235.000 △ +23,7 % y/y

Leerstand (in m²)

5,8 △ +1,0 %-Pkte. y/y

Leerstandsrate (in %)

23.000 ▽ -50,0 % y/y

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

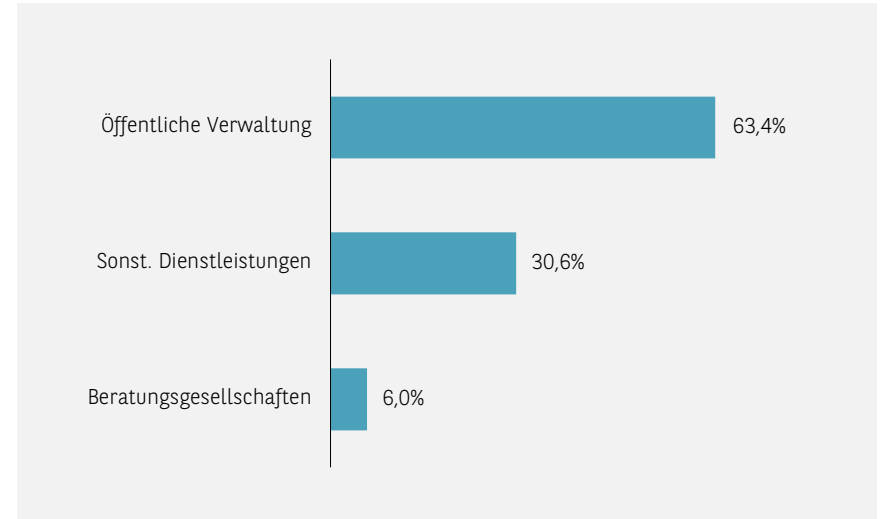
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

In der Regel stellt die Branchenverteilung nach den ersten drei Monaten eines Jahres vielmehr eine Momentaufnahme dar, als dass sie ein für den Markt typisches Bild aufzeigt. So auch in diesem Jahr. Aufgrund des Großabschlusses der öffentlichen Hand wird das Marktgeschehen klar von dieser dominiert. Sie ist für überdurchschnittliche 63 % des Ergebnisses verantwortlich. Weitere 31 % steuern Dienstleistungsunternehmen bei, die eine Vielzahl kleinerer Abschlüsse auf sich vereinen.

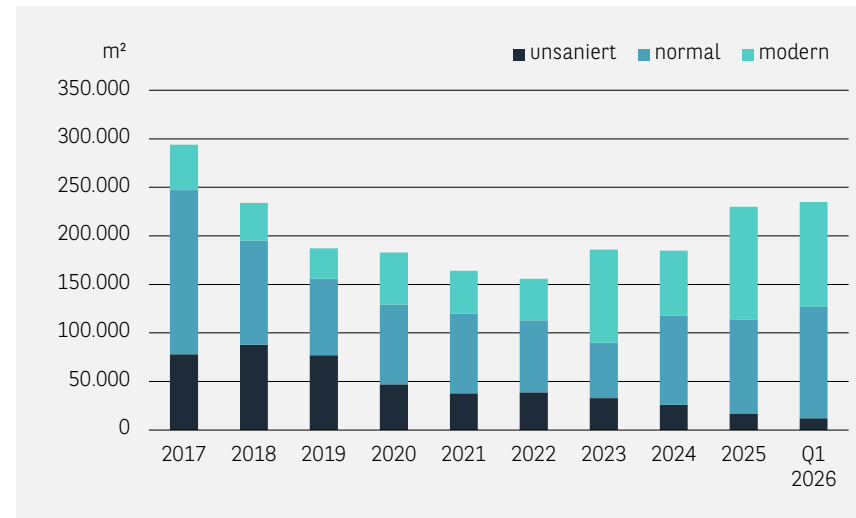
Der Leerstand beläuft sich Ende März 2026 auf 235.000 m², was im Jahresvergleich einem Anstieg um 24 % entspricht. Lediglich 46 % der vakanten Flächen entsprechen dem modernen und stark nachgefragten Ausstattungsstandard. In diesem Segment wurde im ersten Quartal sogar ein Rückgang um 7 % verzeichnet, was die hohe Nachfrage nach eben diesen Flächen unterstreicht. Die Leerstandsrate steigt leicht auf 5,8 % und notiert damit weiterhin knapp über der Fluktuationsreserve.

Die im Bau befindlichen Flächen sind innerhalb der letzten zwölf Monate spürbar auf 51.000 m² gesunken (-52 % gegenüber Q1 2025). Auch das Volumen der noch verfügbaren Flächen im Bau ist zurückgegangen und notiert nur noch bei 23.000 m². Dies zeigt eindrucksvoll, wie schnell neue hochwertige Flächen vom Markt absorbiert werden.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	3.5	Öffentliche Hand	5.200



PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Büromarkt ist sehr verhalten ins Jahr 2026 gestartet. Aktuell fehlen insbesondere die mittelgroßen und großen Vertragsabschlüsse, die den Umsatz gerade in kleineren Märkten oftmals deutlich nach oben treiben.

Das zurzeit schwankungsanfällige Marktumfeld bremst zusätzlich die Vermietungsdynamik. Eine schwächelnde Konjunktur sowie makroökonomische und geopolitische Unsicherheiten prägen weiterhin die Situation. Sollte sich die wirtschaftliche Lage jedoch verbessern, könnte sich auch in Leipzig eine steigende Nachfrage nach Büroflächen abzeichnen, sodass ein solides Ergebnis für das Gesamtjahr möglich erscheint. Die aktuell im Markt befindlichen Gesuche lassen ebenfalls einen positiven Blick auf die kommenden Monate zu. Ein Ergebnis leicht über dem Vorjahreswert von 85.000 m² ist realistisch.

Für die kommenden Quartale ist auf der Angebotsseite von einem weiteren Anstieg des Leerstands auszugehen. Gleichzeitig dürfte das Angebot an qualitativ hochwertigen Büroflächen, insbesondere in zentralen Lagen, weiterhin knapp bleiben.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Nachfragestrukturen bei gleichzeitig knappem Angebot an Premiumflächen in Top-Lagen ist für den weiteren Jahresverlauf zwar davon auszugehen, dass der Druck hoch bleibt, doch die bereits hohe Spitzenmiete sollte ihr erreichtes Niveau vorerst halten.

Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	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	1.200	30.500	19.500	12.700	8.200	5.600	36.100	1.200
2 Cityrand	11,00 -	20,00	4.400	92.800	52.400	8.300	41.400	17.400	110.200	261.900
3 Nebenlagen	10,50 -	17,00	7.900	65.500	26.900	0	1.400	0	65.500	87.400
4 Peripherie	9,50 -	10,50	1.500	46.200	9.200	0	0	0	46.200	29.500
Gesamt			15.000	235.000	108.000	21.000	51.000	23.000	258.000	380.000

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



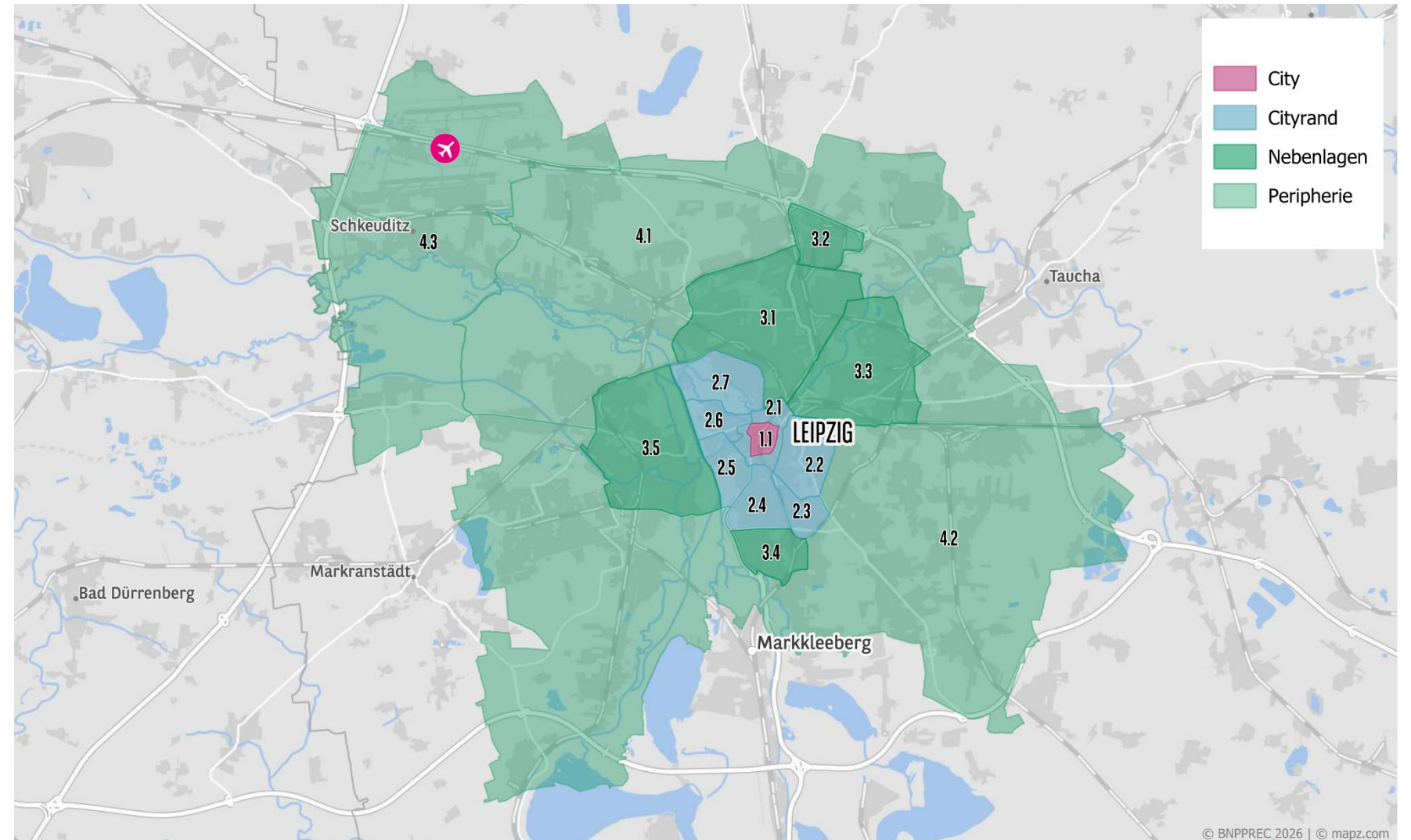


Q1 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG



BÜROMARKTLAGEN IN LEIPZIG





Q1 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt | Markt 16 | 04109 Leipzig

Tel. +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: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com