

REVIEW BÜROMARKT

LEIPZIG Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG

- GESAMTERGEBNIS GESUNKEN, MODERNER UMSATZ LEGT JEDOCH ZU
- DYNAMIK BEI KLEINEN FLÄCHEN, NUR EIN DEAL MIT MEHR ALS 5.000 M²

KENNZAHLEN

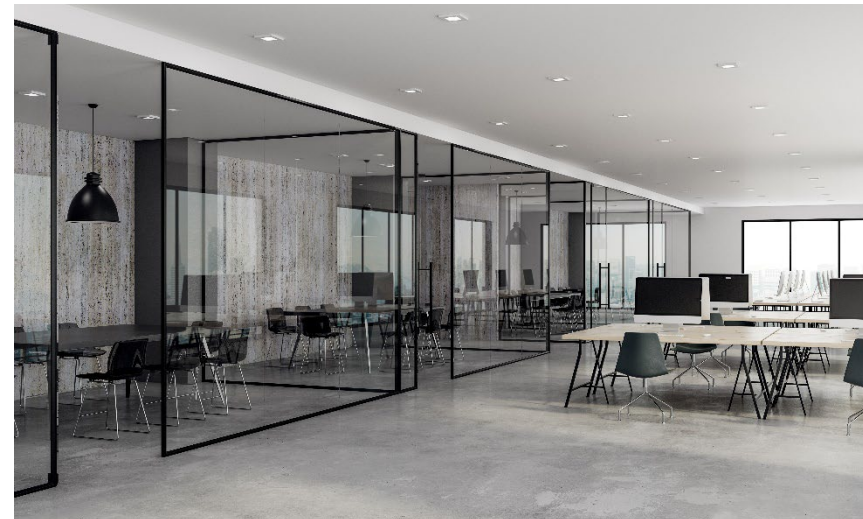
33.000	▽ -13,2 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
21,00	▷ 0,0 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
13,50	△ +2,3 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

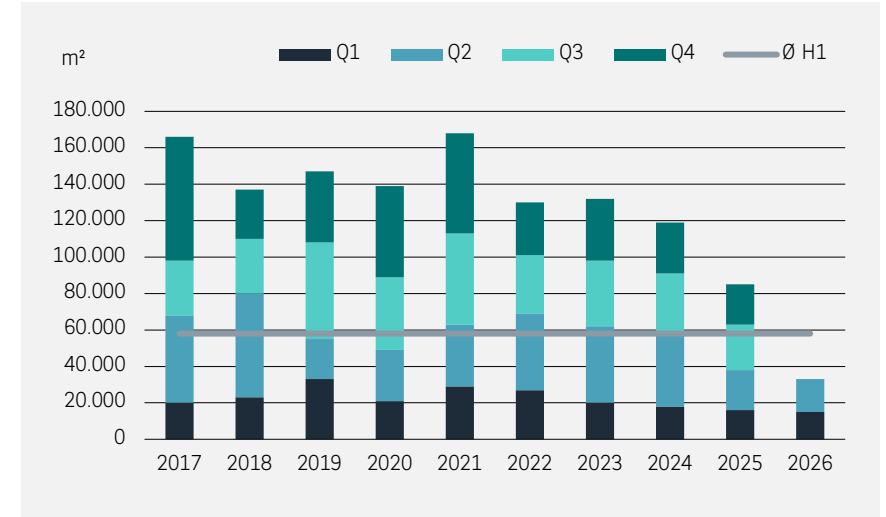
Die Zwischenbilanz des Leipziger Büromarkts ist zur Jahresmitte differenziert zu betrachten: Zwar steht auf der einen Seite mit einem Gesamtflächenumsatz von rund 33.000 m² im Vorjahresvergleich ein Rückgang um gut 13 % zu Buche. Auf der anderen Seite gibt es aber auch Indizien dafür, dass sich die Nachfrage in erster Linie verschoben und nicht signifikant abgeschwächt hat. In diesem Zusammenhang ist die Anzahl der registrierten Deals nur unwesentlich um weniger als 8 % gesunken, während der moderne Flächenumsatz sogar um knapp 19 % zugelegt hat. Hierin zeichnet sich der Trend ab, dass vor allem top ausgestattete und eher kleinflächige Büroflächen in den besten Mikrostandorten weiterhin im Nachfragefokus stehen, wohingegen größere Verträge seltener zu beobachten und ältere Bestandsobjekte in peripheren Lagen immer schwerer zu vermarkten sind.

Passend hierzu konnte in den ersten sechs Monaten bislang nur eine größere Vermietung registriert werden: Im Teilmarkt 3.5 Leipzig-West hat die öffentliche Hand im ersten Quartal rund 5.200 m² Bürofläche angemietet. Als bedeutendster Abschluss der letzten drei Monate ist der Deal eines Dienstleistungsunternehmens über 4.300 m² in der Cityrandzone Graphisches Viertel/Prager Straße zu nennen. Alle weiteren Deals innerhalb des Leipziger Marktgebiets fielen unter die 2.000-m²-Marke.

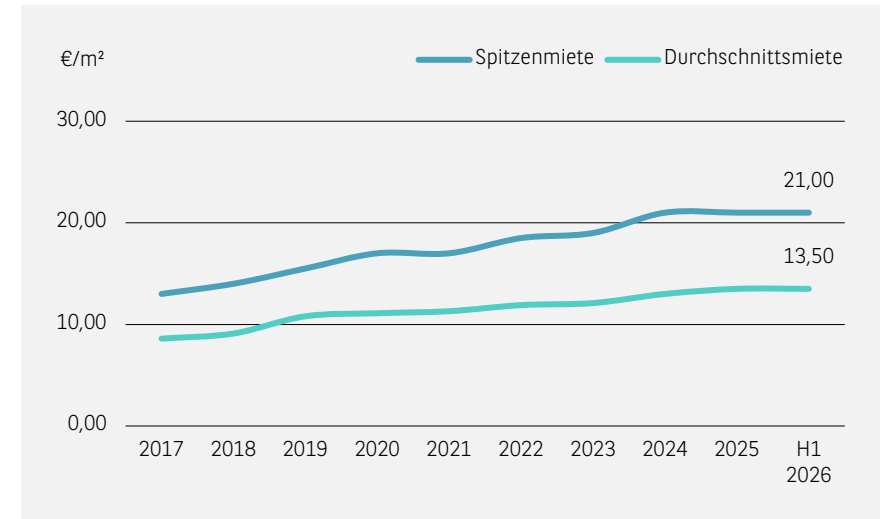
Bei der Spitzenmiete zeichnet sich aktuell ab, dass sich die Seitwärtsbewegung weiter fortsetzt. Somit haben die 21,00 €/m², die bereits seit Q4 2024 für Premiumflächen in Citylagen anzusetzen sind, nach wie vor Bestand. Stabil zeigt sich auch die Durchschnittsmiete, die seit Jahresende 2025 unverändert bei 13,50 €/m² notiert.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- DIENSTLEISTUNGSSPARTE UND ÖFFENTLICHE HAND FÜHREND
- LEERSTANDSQUOTE STEIGT AUF 6,1 %, BAUVOLUMEN SINKT JEDOCH WEITER

KENNZAHLEN

249.000 △ +25,8 % y/y
 Leerstand (in m²)

6,1 △ +1,2 %-Pkte. y/y
 Leerstandsrate (in %)

7.000 ▽ -84,4 % y/y
 Verfügbare Flächen
 im Bau (in m²)

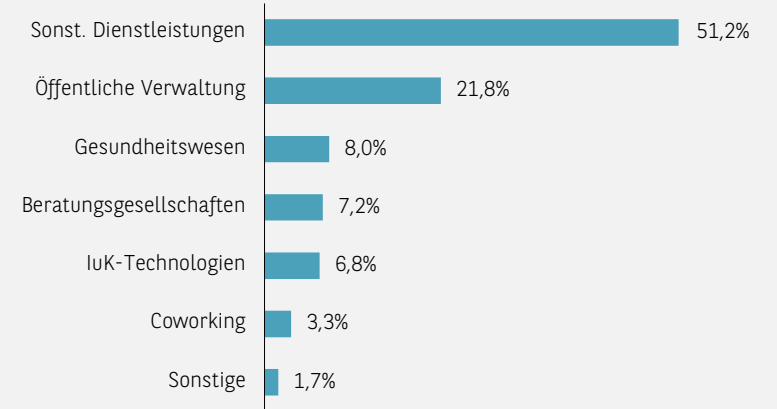
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Vor dem Hintergrund, dass es in der ersten Jahreshälfte bis dato keinen ausschlaggebenden Umsatztreiber gegeben hat, ist die Branchenverteilung des Gesamtergebnisses vergleichsweise breit. Dementsprechend führt die Sammelkategorie der verschiedenartigen Dienstleistungsbetriebe („sonstige Dienstleistungen“) das Nutzer-Ranking an und zeichnet für über die Hälfte des Volumens (gut 51 %) und fast jeden zweiten Abschluss verantwortlich (47 % der Deals). Erwähnenswert ist zudem die öffentliche Verwaltung, die durch den größten Vertrag der ersten sechs Monate einen Marktanteil von knapp 22 % generieren konnte, während alle weiteren Sektoren unterhalb die 10-%-Schwelle fallen.

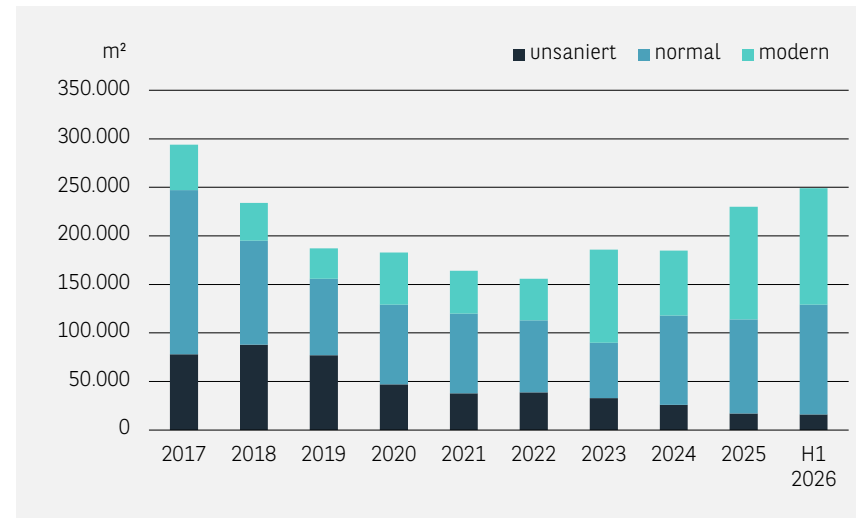
Der Leerstand beläuft sich Ende Juni 2026 auf 249.000 m², was im 12-Monatsvergleich einem Anstieg um 26 % entspricht. Die Leerstandsrate steigt leicht auf 6,1 % und notiert damit mittlerweile anders als noch Ende des zweiten Quartals 2025 (4,9 %) spürbar über der Fluktuationsreserve.

Weiter verknappt haben sich dagegen die Flächen im Bau und der Anteil des Bauvolumens, der dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung steht. Insgesamt sind es aktuell nur noch rund 39.000 m², wovon 82 % bereits vorvermietet sind. Dahinter verbergen sich nur noch vereinzelte Objekte, die momentan in Leipzig im Erstbezugssegment zur Vermietung stehen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	3.5	Öffentliche Hand	5.200
Q2	2.2	Sonstige Dienstleistungen	4.300
Q2	4.3	HEICO Aircraft Maintenance	1.200



PERSPEKTIVEN

Auf dem Leipziger Büromarkt hat sich der Strukturwandel, der bereits im vergangenen Jahr eingesetzt hat, weiter fortgesetzt. So drückt sich die Marktdynamik zwar nicht nachhaltig im Flächenumsatz aus, spiegelt sich aber in den kleineren und modernen Flächensegmenten wider. Dass sich die Zahl der Deals nahezu auf Vorjahresniveau bewegt, während das Vermietungsvolumen derzeit damit noch nicht Schritt halten kann, zeigt jedenfalls: Der Büromarkt der Messestadt ist keineswegs zum Stillstand gekommen.

In diesem Kontext ist auch immer zu berücksichtigen, dass der zu Jahresbeginn noch erwartete konjunkturelle Aufwind ausgeblieben ist und geopolitische Risiken eher noch zu- als abgenommen haben. Darüber hinaus sind die Auswirkungen von KI-Tools auf den Arbeitsmarkt einerseits noch nicht abzuschätzen, beginnen andererseits jedoch trotzdem, viele Unternehmen zu beschäftigen.

Auf der Angebotsseite steht der steigende Leerstand weiterhin den kontinuierlich sinkenden Anmietungsmöglichkeiten im Erstbezugssegment gegenüber. Somit bieten aktuell nur noch wenige Teilmärkte Möglichkeiten zum Bezug von Neubauflächen, während die Vermarktung älterer Bestandsobjekte zunehmend Herausforderungen mit sich bringt.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist für das Mietpreisniveau für die kommenden Monate und Quartale zunächst von einer weiter konstanten Entwicklung auszugehen.

Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 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		3.600	34.400	22.000	15.000	8.000	5.000	39.400	1.200
2 Cityrand	11,00 -	20,00	13.300	102.500	63.400	20.500	30.000	2.000	104.500	262.000
3 Nebenlagen	10,50 -	15,00	12.600	72.300	25.500	1.500	1.000	0	72.300	87.300
4 Peripherie	9,50 -	10,50	3.500	39.800	9.100	0	0	0	39.800	29.500
Gesamt			33.000	249.000	120.000	37.000	39.000	7.000	256.000	380.000

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



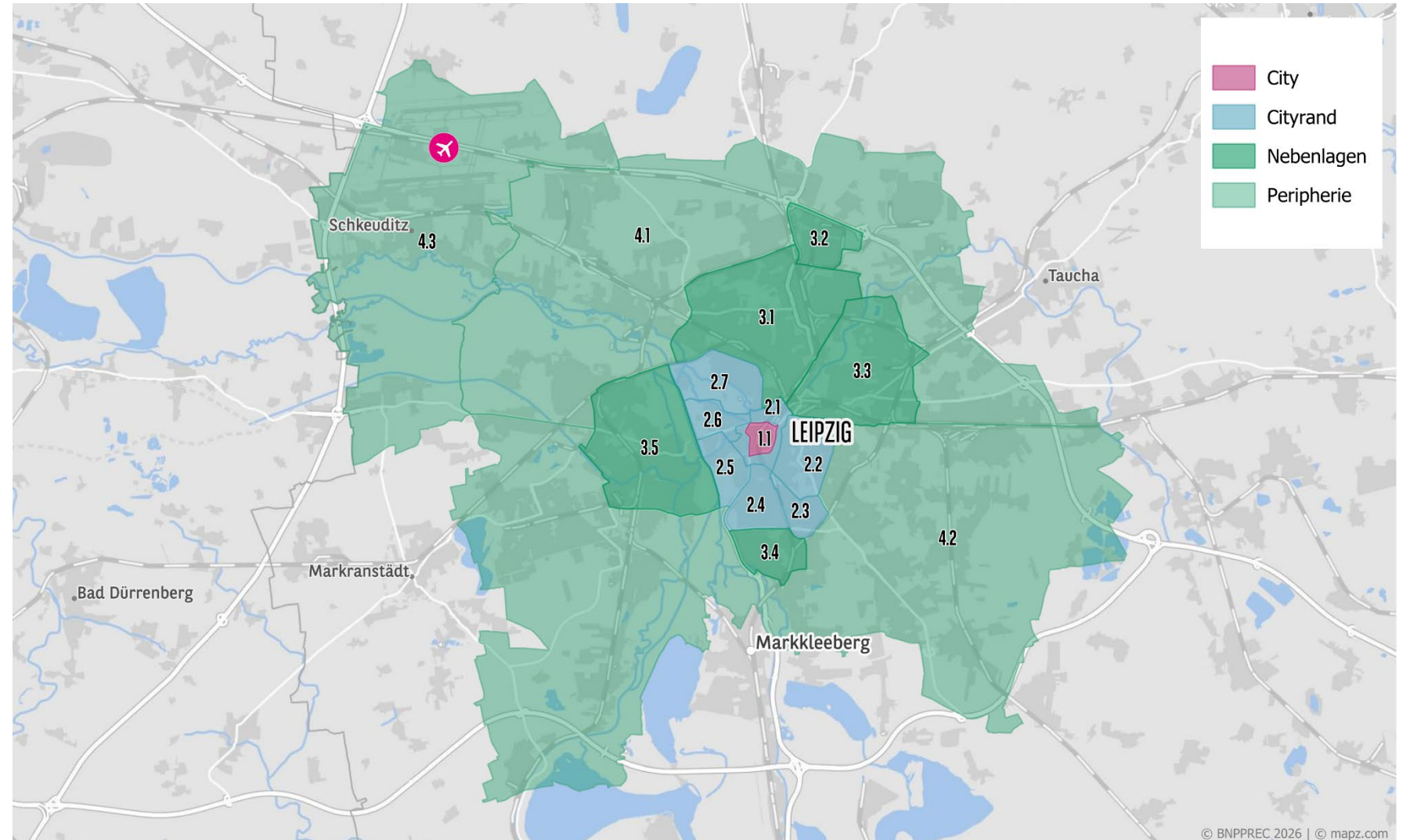


Q2 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG



BÜROMARKTLAGEN IN LEIPZIG





Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com