

REVIEW BÜROMARKT

LEIPZIG Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG

- **FLÄCHENUMSATZ (55.000 M²) BLEIBT UNTER VORJAHRESNIVEAU**
- **LEICHT ANZIEHENDE DYNAMIK IM JAHRESVERLAUF**

KENNZAHLEN

55.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -12,7 % y/y

21,00

Spitzenmiete (in €/m²)

▷ 0,0 % y/y

13,60

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +2,3 % y/y

MARKTÜBERBLICK

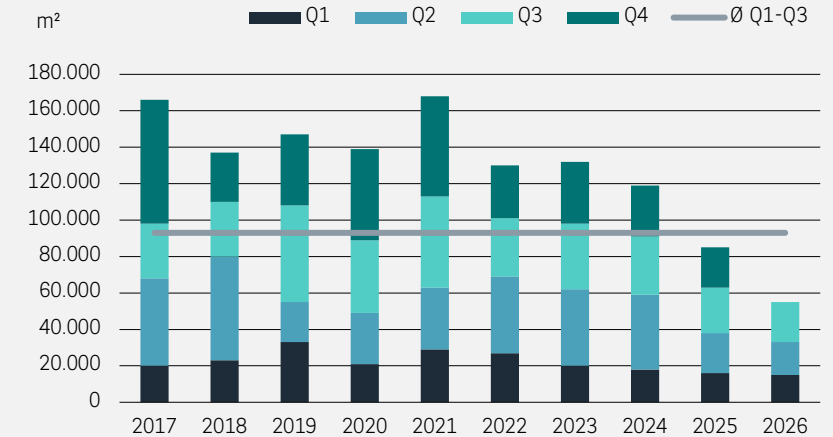
Der Leipziger Büromarkt verzeichnete bis Ende des dritten Quartals 2026 einen Flächenumsatz von 55.000 m². Das Ergebnis liegt damit zwar spürbar unter dem langjährigen Durchschnitt von 92.600 m², reflektiert jedoch die aktuell verhaltene Nachfrageentwicklung, die auch in zahlreichen anderen deutschen Büromärkten zu beobachten ist. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von 13 %. Die Fundamentaldaten des Standorts präsentieren sich derweil weiterhin stabil und unterstreichen die langfristige Attraktivität des Leipziger Büromarkts.

Positiv hervorzuheben ist die im Jahresverlauf leicht steigende Dynamik. Während in den ersten beiden Quartalen 15.000 m² bzw. 18.000 m² umgesetzt wurden, erhöhte sich der Flächenumsatz im dritten Quartal auf 22.000 m². Bemerkenswert ist zudem, dass allein im dritten Quartal drei der fünf größten Abschlüsse des Jahres verzeichnet wurden. Mit Distart Education (2.700 m²), dem REPLOID Global Innovation Center (2.500 m²) und einem Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie (2.000 m²) entschieden sich gleich mehrere Akteure aus innovativen Zukunftsbranchen für den Standort. Die Abschlüsse verdeutlichen Leipzigs Relevanz für technologie- und wissensbasierte Unternehmen und stärken die Position des Marktes in wachstumsstarken Wirtschaftsegmenten.

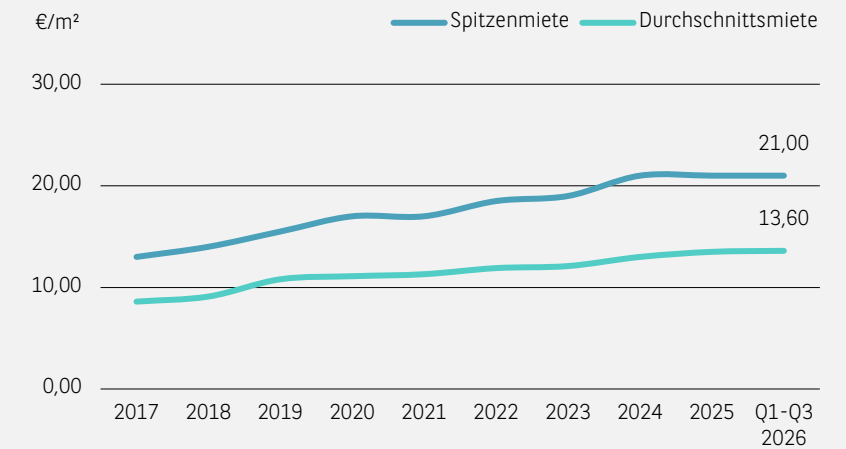
Während die Spitzenmiete mit 21 €/m² unverändert notiert, verzeichnet die Durchschnittsmiete ein Plus von 2 % und erreicht 13,60 €/m². Dies spricht für eine weiterhin stabile Preisentwicklung trotz des insgesamt verhaltenen Marktgeschehens.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG

- NACHFRAGEKONZENTRATION AUF KLEINE UND MITTELGROSSE FLÄCHEN
- DEUTLICHER RÜCKGANG DER FLÄCHEN IM BAU

KENNZAHLEN

252.000	△ +20,0 % y/y
Leerstand (in m²)	
6,2	△ +1,0 %-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
7.000	▽ -81,1 % y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m²)	

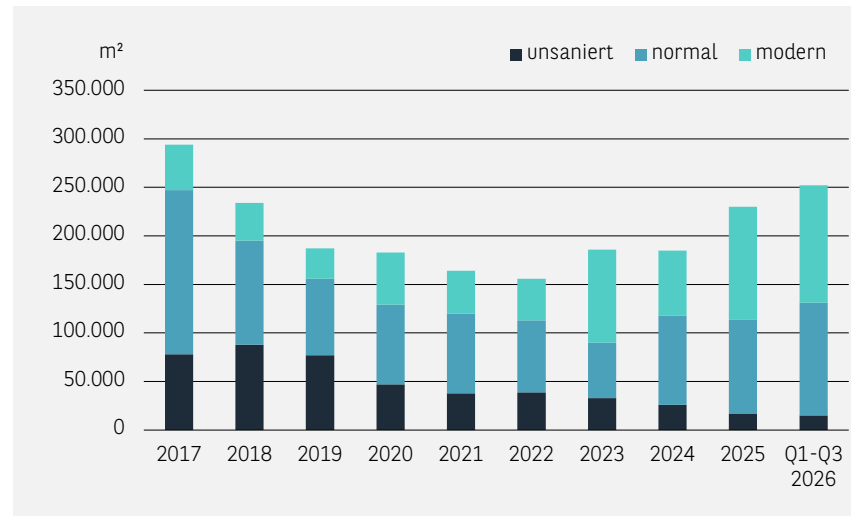
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Mit einem Umsatzanteil von gut 42 % stellen die sonstigen Dienstleistungen die mit Abstand stärkste Nutzergruppe dar. Ihr Marktanteil liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 24 % und verdeutlicht die breite Nachfragebasis des Leipziger Büromarkts. Wesentliche Impulse gehen dabei von privaten Bildungseinrichtungen sowie Immobilien- und Energiedienstleistern aus, die einen wesentlichen Teil dieses Ergebnisses tragen. Auf Rang zwei folgt das Gesundheitswesen mit einem Anteil von 19 %, das ebenfalls deutlich stärker zum Flächenumsatz beiträgt als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (9 %).

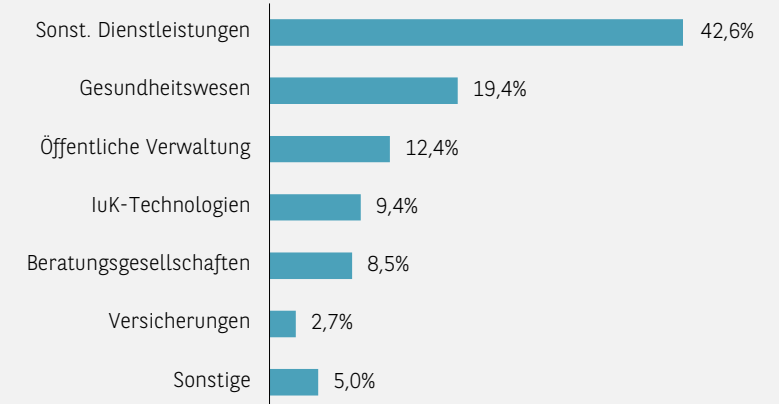
Die Nachfrage konzentriert sich bislang vor allem auf kleine und mittelgroße Flächen. Großabschlüsse spielen traditionell nur eine untergeordnete Rolle auf dem Leipziger Büromarkt. Auch im laufenden Jahr wurde im Segment über 5.000 m² bislang lediglich ein Abschluss mit 5.400 m² durch die öffentliche Hand registriert. Entsprechend bleibt der Flächenumsatz in dieser Größenklasse deutlich hinter den Vorjahreswerten zurück.

Während das Leerstandsvolumen innerhalb eines Jahres um 20 % auf 252.000 m² zugenommen hat, ist die Bautätigkeit merklich zurückgegangen. Das Volumen der Flächen im Bau beläuft sich aktuell auf 33.000 m² und liegt damit 58 % unter dem Vorjahreswert. Gleichzeitig stehen hiervon nur noch rund 7.000 m² zur Verfügung. Die daraus resultierende Vorvermietungsquote von 79 % verdeutlicht die hohe Nachfrage nach hochwertigen Neubauflächen.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	3.5	Öffentliche Verwaltung	5.400
Q2	2.2	Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt	4.300
Q3	1.1	Distart Education	2.700
Q3	4.1	REPLOID Global Innovation Center	2.500
Q3	2.1	IuK-Technologie	2.000



Q3 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG

PERSPEKTIVEN

Trotz des weiterhin unterdurchschnittlichen Flächenumsatzes präsentiert sich der Leipziger Büromarkt insgesamt solide. Die Nachfrage konzentriert sich derzeit vor allem auf kleinere und mittlere Flächensegmente sowie moderne Büroflächen, während Großabschlüsse weiterhin die Ausnahme bilden. Die hohe Vorvermietungsquote bei gleichzeitig stark rückläufiger Neubautätigkeit verdeutlicht, dass insbesondere qualitativ hochwertige Flächen gefragt bleiben. Zusammen mit den jüngsten Anmietungen aus technologie- und wissensbasierten Branchen spricht dies für eine intakte Marktbasis und eine anhaltende Attraktivität des Standorts für zukunftsorientierte Unternehmen.

Die Perspektiven für den Leipziger Büromarkt bleiben damit insgesamt solide. Dabei dürfte die Messestadt auch von einer sich langsam aufhellenden konjunkturellen Entwicklung profitieren. Erste positive Signale sendete zuletzt der wieder angestiegene Ifo-Geschäftsklimaindex, der auf eine allmähliche Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hindeutet. Für die kommenden Monate zeichnet sich eine Belebung des Flächenumsatzes ab. Zwar dürfte der Leerstand weiter ansteigen, auf die Mietpreisentwicklung wird dies jedoch voraussichtlich nur begrenzte Auswirkungen haben. Entsprechend wird sowohl für die Spitzen- als auch für die Durchschnittsmiete eine weitgehend konstante Entwicklung bis zum Jahresende erwartet.

Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-Q3 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		9.600	32.100	20.500	13.000	8.000	5.000	37.100	1.200
2 Cityrand	11,00	- 20,00	23.600	101.900	61.000	24.500	24.000	2.000	103.900	262.000
3 Nebenlagen	10,50	- 15,00	15.000	78.500	31.900	500	0	0	78.500	87.300
4 Peripherie	9,50	- 10,50	6.800	39.500	7.600	1.000	1.000	0	39.500	29.500
Gesamt			55.000	252.000	121.000	39.000	33.000	7.000	259.000	380.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | LEIPZIG 4

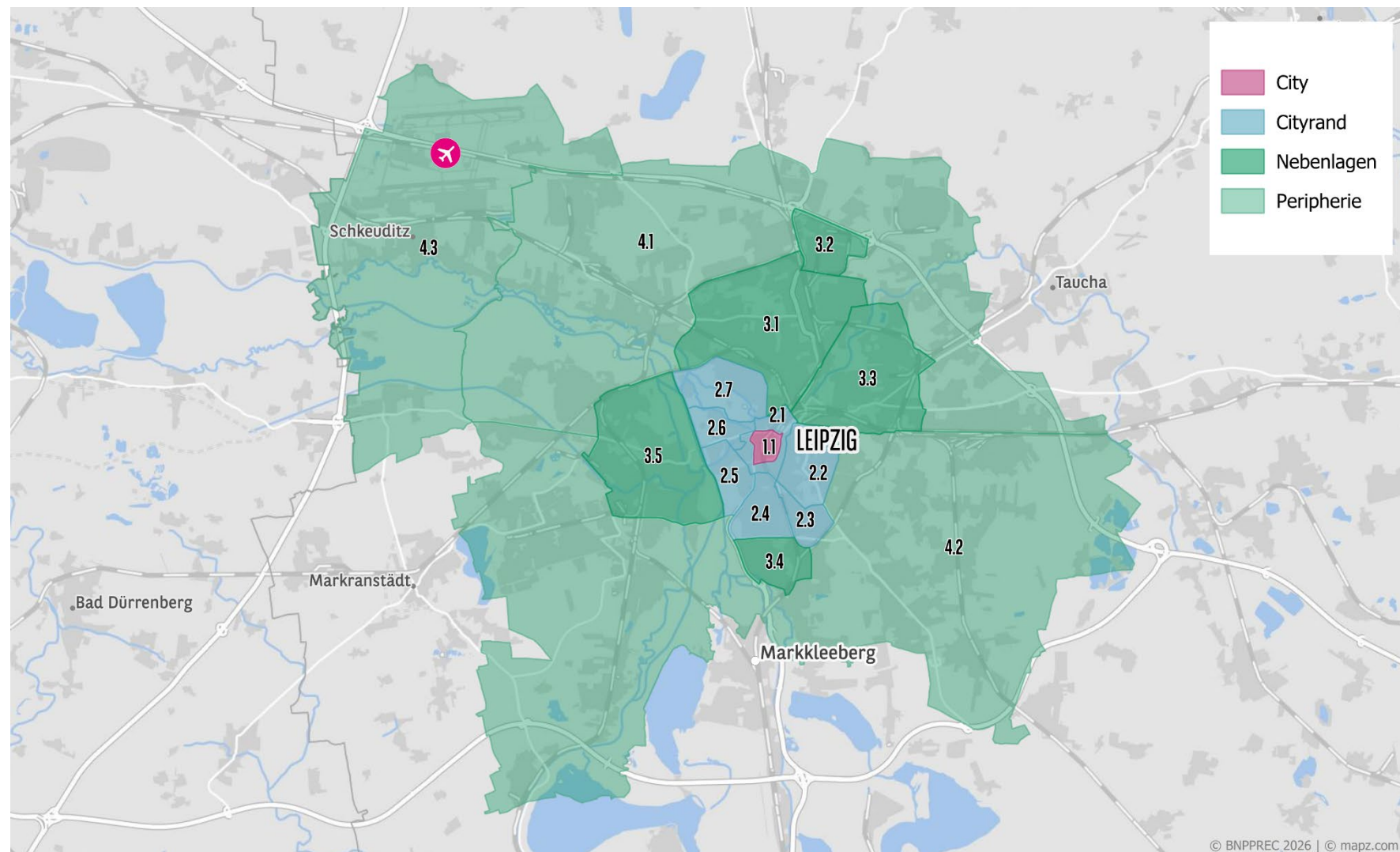


Q3 2026

BÜROMARKT
LEIPZIG



BÜROMARKTLAGEN IN LEIPZIG



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | LEIPZIG 6