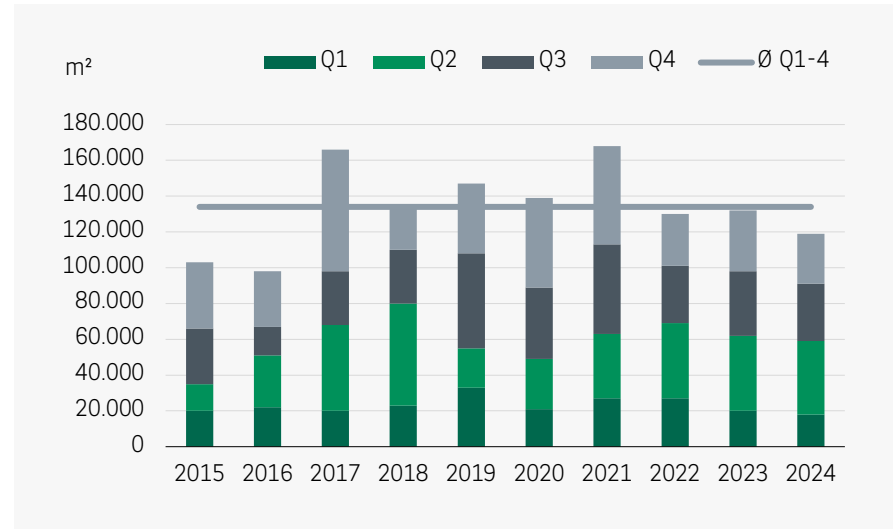


LEIPZIG

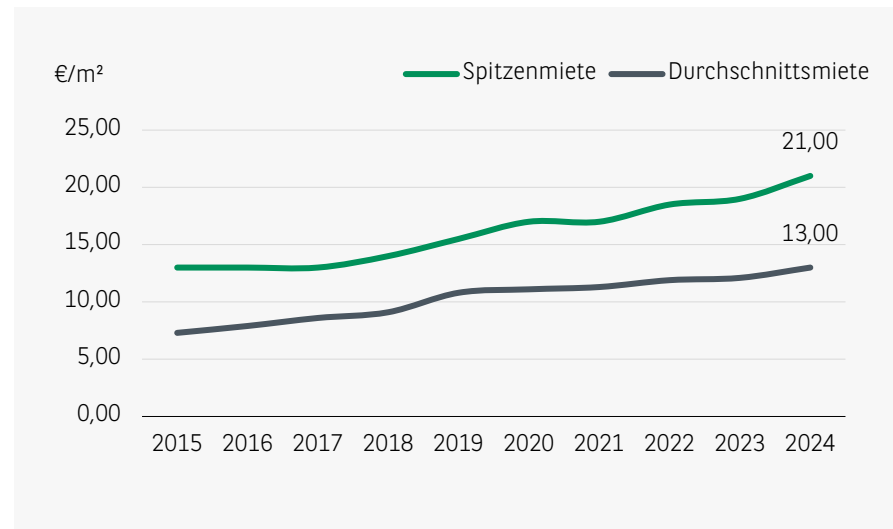
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



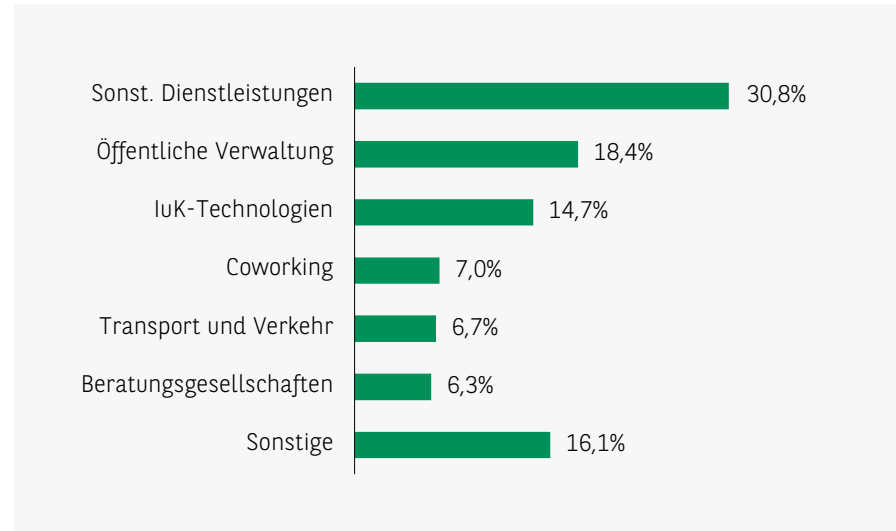
Spitzen- und Durchschnittsmieten



LEBHAFTES MARKTGESCHEHEN IM MITTLEREN FLÄCHEN-SEGMENT; DENNOCH RÜCKGANG BEIM FLÄCHENUMSATZ

- Der Leipziger Büromietmarkt erzielte im Jahr 2024 einen Flächenumsatz von 119.000 m² und konnte damit nicht an die stabilen Ergebnisse aus den beiden Vorjahren 2022 (130.000 m²) und 2023 (132.000 m²) anknüpfen. Das aktuelle Ergebnis notiert damit leicht unter dem Vorjahreswert (-10%) und auch der langjährige Durchschnitt bleibt unerreicht (-11 %).
- Die Nachfrage im mittleren Flächensegment präsentierte sich zwar im gesamten Jahresverlauf sehr betriebsam, doch der geringere Umsatz im Bereich der kleinteiligen Abschlüsse bis 500 m² führte zu einem vergleichsweise moderaten Ergebnis. Nur etwa 21.000 m² wurde in dieser Größenkategorie umgesetzt, deutlich weniger als in den letzten 10 Jahre (Ø 50.000 m²). Erfreulich hingegen ist das mit einem Anteil von knapp 28 % (33.200 m²) deutlich überdurchschnittliche Marktgeschehen im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m².
- Im großvolumigen Flächensegment konnte zudem ein Abschluss über 10.000 m² registriert werden: Der Leipziger Gaskonzern VNG wird Mitte 2027 seinen Hauptsitz in die Ringlage verlegen und hat dazu eine Bürofläche von mehr als 10.000 m² im ehemaligen Telekom Verwaltungsgebäude in der Nähe des Johannisplatzes angemietet. Diese Anmietung stellt zugleich den größten Abschluss des Gesamtjahres dar.
- Durch das begrenzte Angebot an modern ausgestatteten Flächen hat das Mietpreisniveau im 12-Monatsvergleich weiter angezogen. Während die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes hierbei um 7 % auf 13,00 €/m² zulegen konnte, stieg die Spitzenmiete um knapp 11 % auf 21,00 €/m². Die höchsten Mieten, die vereinzelt auch bereits über 21,00 €/m² liegen, werden nach wie vor für Premiumflächen in der City erzielt.

Flächenumsatz nach Branchen 2024



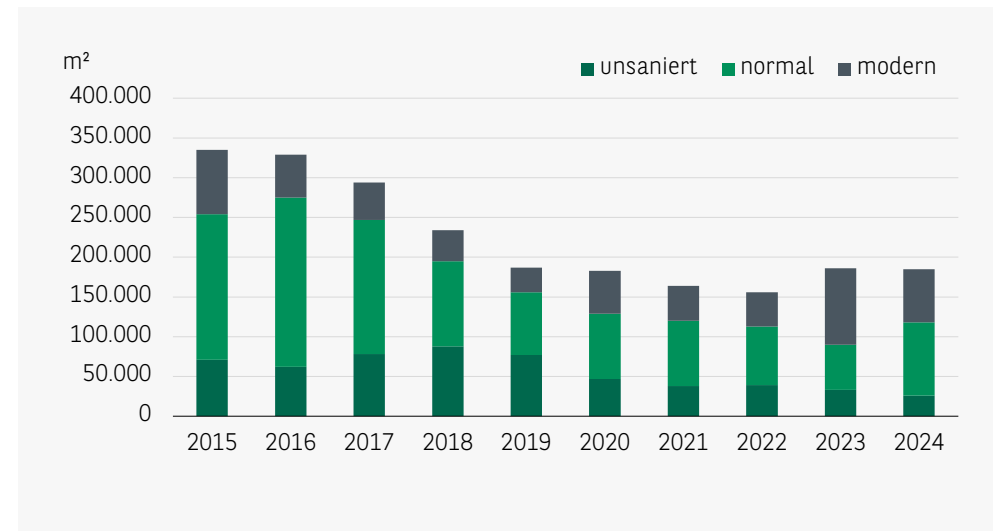
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	2.1	VNG AG	>10.000
Q2	1.1	EEX AG	6.500
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	6.000
Q2	1.1	Coworking	5.000
Q2	2.1	Öffentliche Verwaltung	5.000
Q4	2.5	Öffentliche Verwaltung	3.600

SEITWÄRTSBEWEGUNG BEIM LEERSTAND

- Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen zeigt sich ein gewohntes Bild für den Leipziger Markt: Die drei Erstplatzierten belegen auch in der langjährigen Betrachtung das Podest. Die sonstigen Dienstleistungen liegen, unter anderem durch den Großvertrag der VNG, mit knapp 31 % in Führung. Das gute Abschneiden der auf dem zweiten Platz liegenden öffentlichen Verwaltung (18 %) ist im Wesentlichen auf einige Abschlüsse im mittleren Flächensegment zurückzuführen. Dahinter folgen Informations- und Kommunikationstechnologien mit knapp 15 % des Umsatzes.
- Hinsichtlich des Leerstands war in den letzten 12 Monaten eine Seitwärtsbewegung zu beobachten. Das Leerstandsvolumen belief sich Ende 2024 auf rund 185.000 m² (-1 % zu Q4 2023). Nur 36 % davon wiesen eine moderne Ausstattungsqualität auf. Zusätzlich befinden sich noch etwa 9.000 m² vakante Flächen zur Untervermietung auf dem Markt. Das weiterhin niedrige Leerstandsniveau bildet sich zudem auch in der Leerstandsrate ab, die mit 4,6 % nach wie vor unterhalb der Fluktuationsreserve notiert.

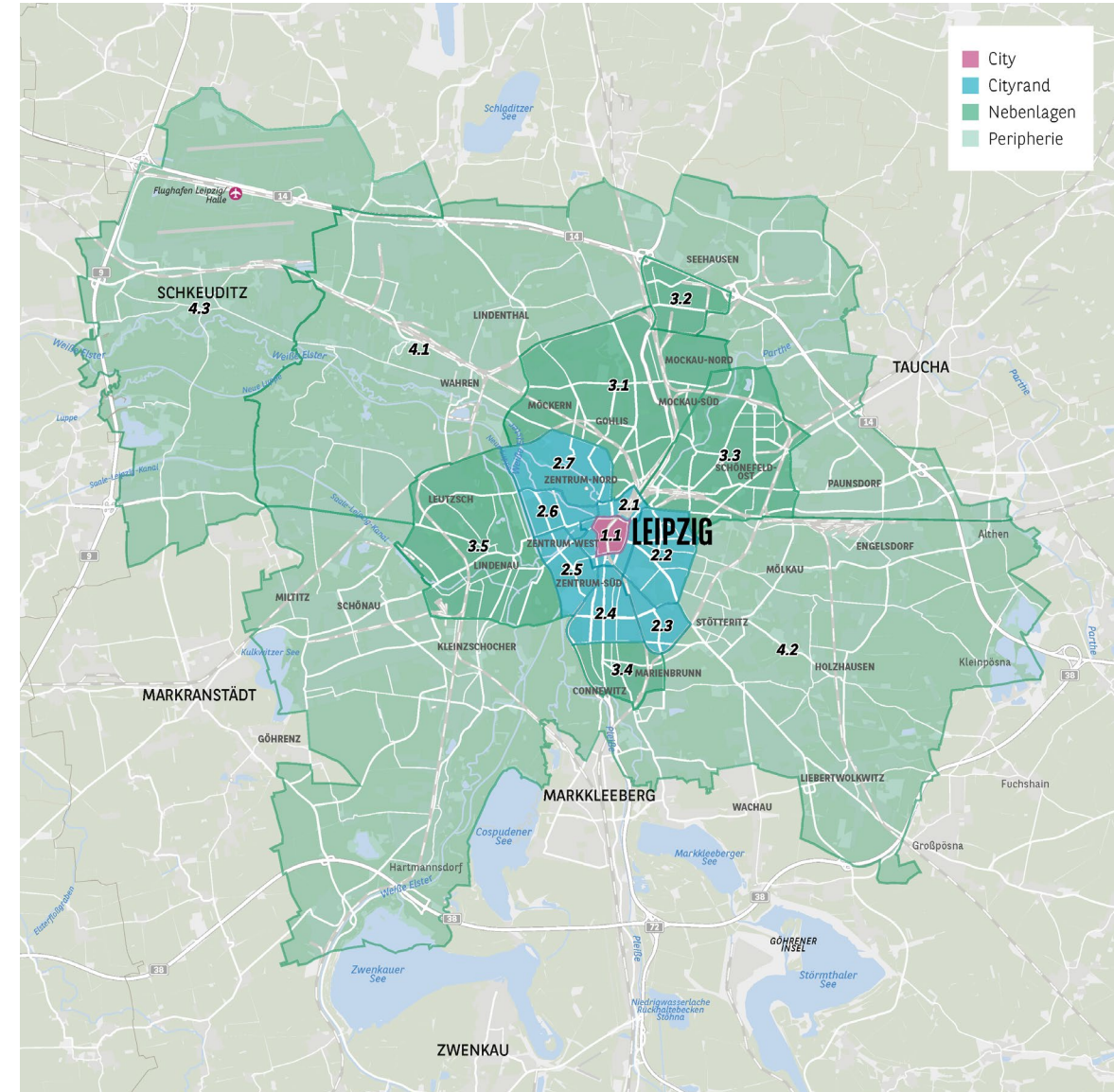
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Im Jahr 2024 machten sich die konjunkturellen Unsicherheiten auch auf dem Leipziger Büromarkt bemerkbar. Die Vermietungsdynamik fiel damit geringer aus als noch 12 Monate zuvor. Während sich das Marktgeschehen im mittleren Segment über das Jahr hinweg dynamisch präsentierte, sind es vor allem die kleineren Abschlüsse, die in der zweiten Jahreshälfte für ein Ergebnis auf Vorjahrsniveau fehlten. Erfreulich ist dagegen, dass auch 2024 eine Großanmietung über 10.000 m² Bürofläche erfolgreich abgeschlossen werden konnte.
- Angebotsseitig zeichnet sich im Segment der kurzfristig verfügbaren Flächen eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau ab. Insbesondere hinsichtlich moderner und kurzfristig fertiggestellter Flächen ist dabei nicht auszuschließen, dass sich eine rückläufige Entwicklung bemerkbar macht. Die Angebotssituation wird zusätzlich von der stark sinkenden Projektpipeline (-16 % ggü. Vorjahr) in Kombination mit einer guten Vorvermietungsquote (54 %) verschärft. Nur etwa 49.000 m² der im Bau befindlichen Flächen stehen dem Markt noch zur Verfügung, was einem Rückgang von 20 % entspricht und die schnelle Absorption von Neubauflächen eindrucksvoll unterstreicht.
- Vor dem Hintergrund der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen und in Erwartung einer sich doch langsamer erholenden Wirtschaft stellt eine vergleichbare Vermietungsdynamik das wahrscheinlichste Szenario für das Jahr 2025 dar. Im Mietpreissegment sind angesichts des hohen Nachfragedrucks auf Premiumflächen in Bestlage der City und des Cityrands weitere leichte Anstiege möglich.

Büromarktlagen in Leipzig



Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	2024	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	26.600	25.800	16.400	11.200	8.700	7.300	33.100	5.400
2 Cityrand	11,00 -	19,00	62.400	55.000	28.900	0	82.500	41.700	96.700	233.100
3 Nebenlagen	10,00 -	15,00	22.200	70.800	13.100	1.300	13.800	0	70.800	105.600
4 Peripherie	9,00 -	9,50	7.800	33.400	8.600	3.500	1.000	0	33.400	31.900
Gesamt			119.000	185.000	67.000	16.000	106.000	49.000	234.000	376.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN