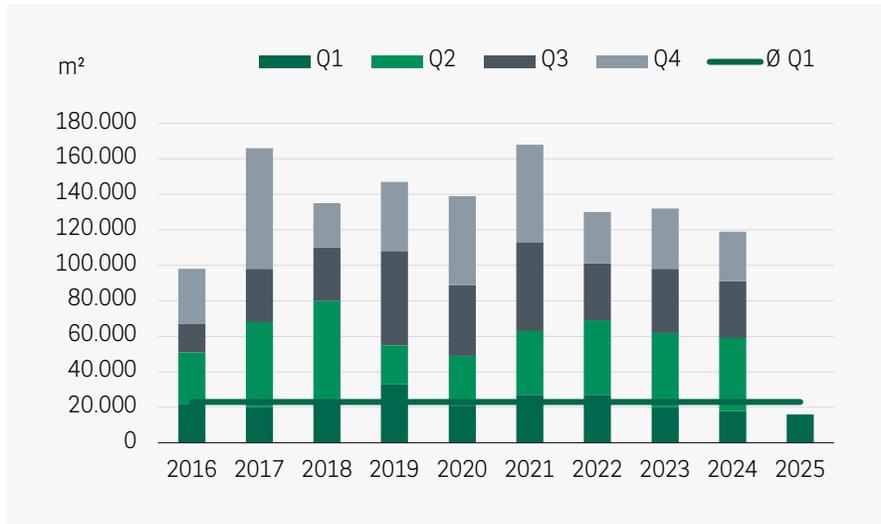


LEIPZIG

# REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

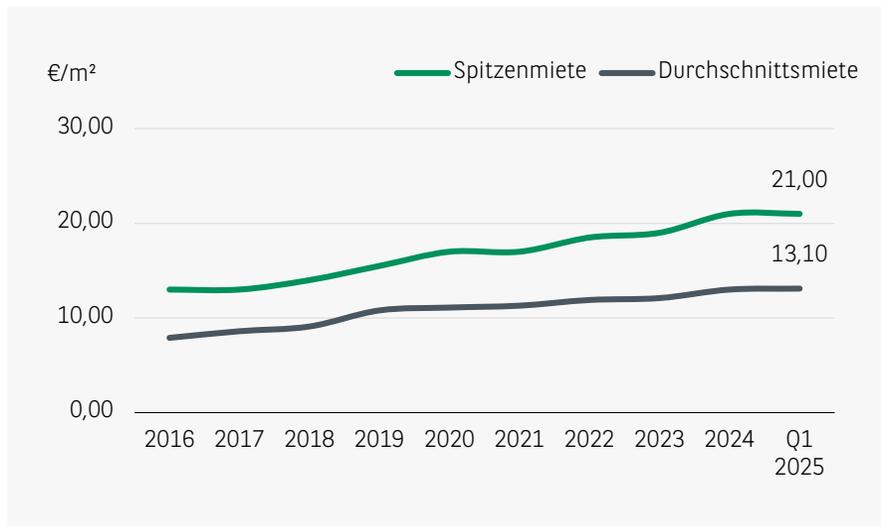
## Entwicklung des Flächenumsatzes



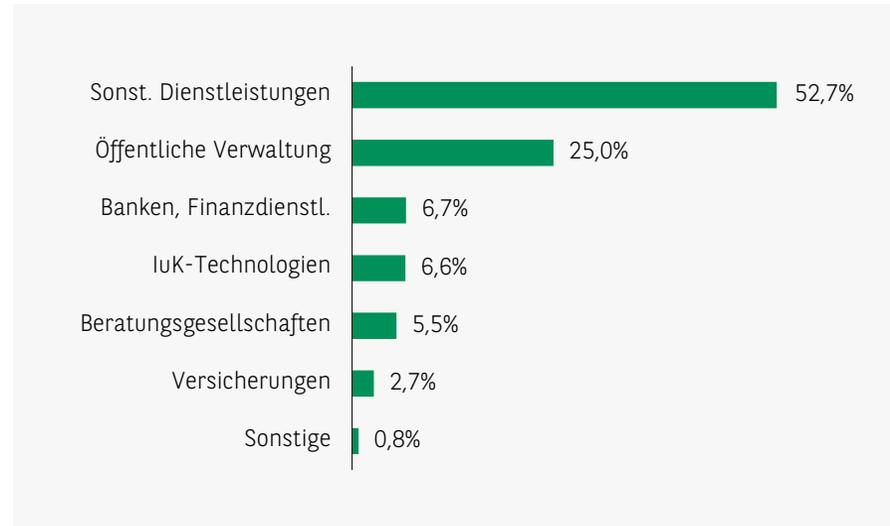
## SCHWACHER JAHRESAUFTAKT FLÄCHENUMSATZ UNTERDURCHSCHNITTLICH

- Der Leipziger Büromarkt ist schwach ins neue Jahr gestartet. Nach den ersten drei Monaten wurde ein Flächenumsatz von 16.000 m² vermeldet. Das Ergebnis liegt damit 11 % unter dem Vorjahresquartalsergebnis und mit 30 % deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (23.000 m²).
- Die in den vergangenen Quartalen zu beobachtende relativ geringe Konjunkturabhängigkeit im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten und die damit verbundene erhöhte Resilienz kann aktuell für den Leipziger Büromarkt nicht festgestellt werden. Der typischerweise durch viele kleinere Mietabschlüsse geprägte Markt präsentiert sich bislang insbesondere in diesem Segment im Anfangsquartal wenig lebhaft.
- In der Verteilung der Mietabschlüsse auf die Größenklassen fällt auf, dass nur das Segment mittelgroßer Flächen zwischen 2.000 m² und 5.000 m² auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 36 % (Ø 10 Jahre: 22 %) und einen Flächenumsatz von gut 5.700 m² kommt. Hierfür zeichnen die beiden größten Mietabschlüsse durch die öffentliche Verwaltung und die Euro Schulen verantwortlich. Absolut betrachtet fallen die Flächenumsätze auch in den übrigen Größenkategorien jedoch unterdurchschnittlich aus.
- Die Spitzenmiete notiert gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 21,00 €/m². Bei der Durchschnittsmiete hat sich der stete Aufwärtstrend fortgesetzt. Diese ist leicht um 1 % gegenüber dem Vorquartal auf nunmehr 13,10 €/m² angestiegen.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



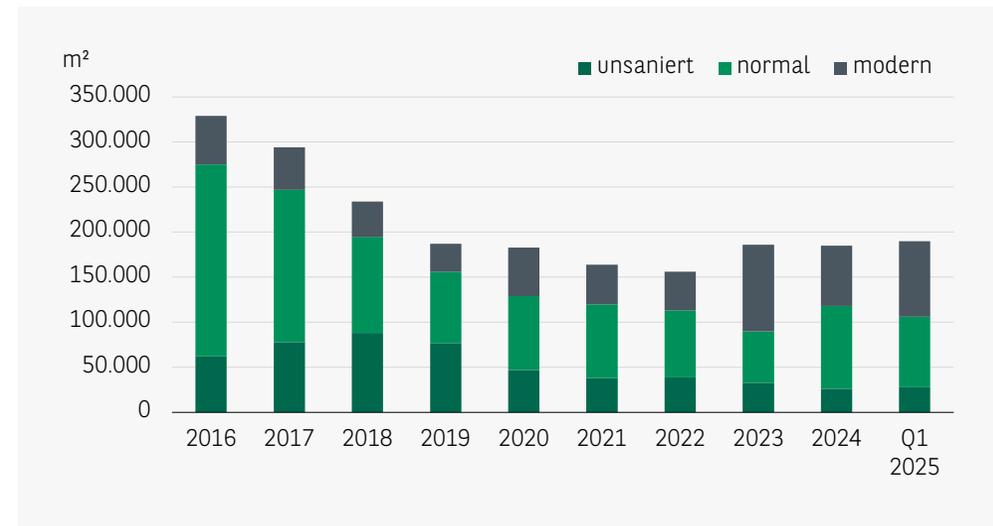
## LEERSTAND AUF VORJAHRESNIVEAU

- Das Leerstandsvolumen beläuft sich auf 190.000 m<sup>2</sup> und ist somit gegenüber dem Vorjahresquartal nur leicht gestiegen (3 %). Nur rund 44 % des Leerstands (84.000 m<sup>2</sup>) weisen eine von Mietern präferierte moderne Ausstattungqualität auf. Die Leerstandsrate notiert mit 4,8 % weiterhin knapp unter der Fluktuationsreserve von 5 %.
- Die Flächen im Bau haben sich im Vorjahresvergleich deutlich um 21 % auf 107.000 m<sup>2</sup> reduziert. Dass neue qualitativ hochwertige Flächen relativ schnell vom Markt absorbiert werden, zeigt die von 48 % auf nunmehr 57 % gestiegene Vorvermietungsquote.
- Mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes vereint die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen auf sich, auch die Öffentliche Verwaltung kommt mit 25 % auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 6 %).

## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.3	Öffentliche Verwaltung	3.100
2.2	Euro Schulen	2.600
3.3	Sonstige Dienstleistung	800
3.5	Architekturbüro	600
3.5	IT-Unternehmen	600
3.2	Immobilienverwaltung	600

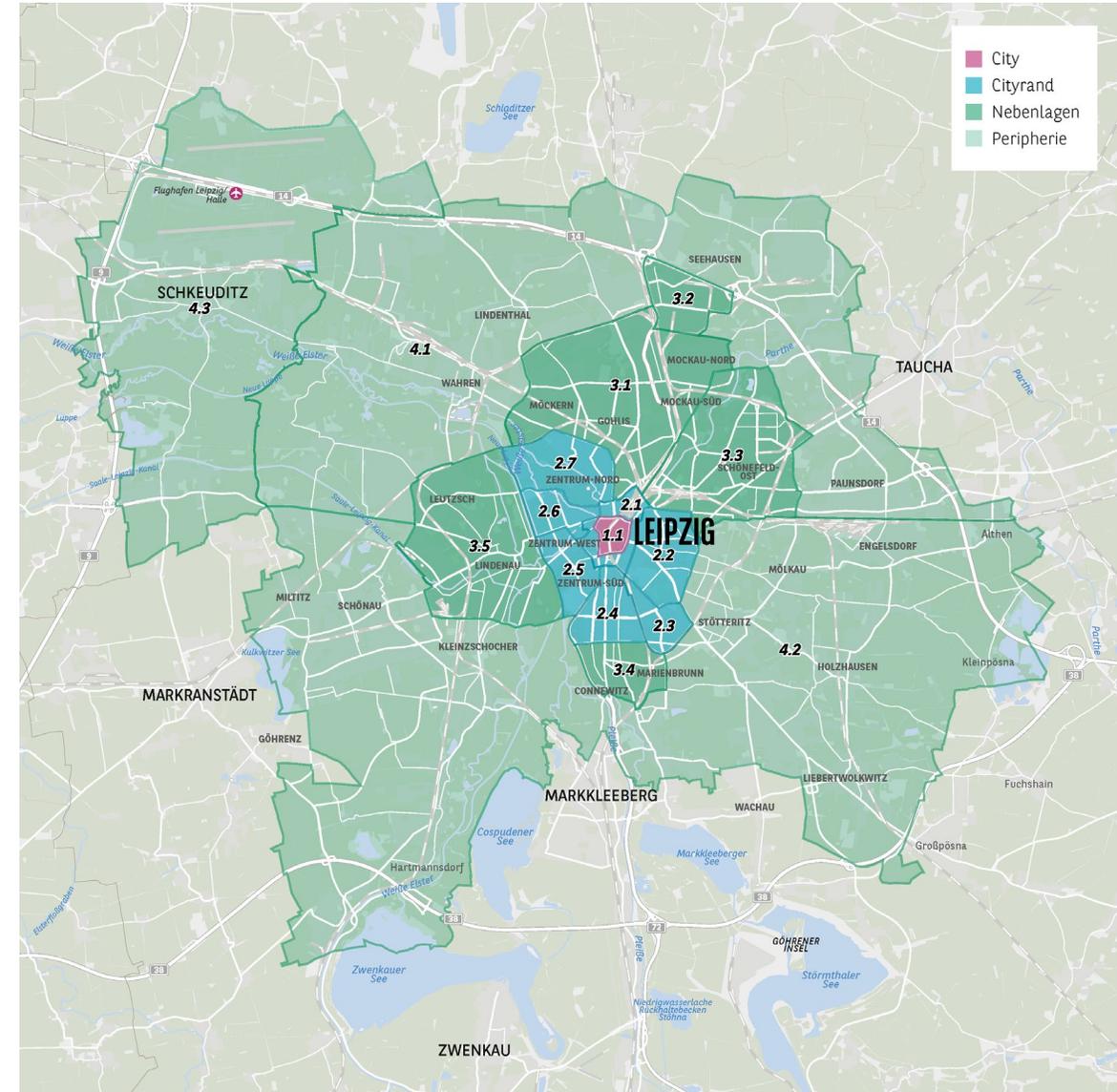
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Leipziger Büromarkt hat in der Vergangenheit eine hohe Resilienz unter den Top-Märkten bewiesen. So konnte in den letzten drei Jahren weder die Coronapandemie noch der ins Stottern geratene Konjunkturmotor sichtbare Auswirkungen auf dem Markt hinterlassen. Das Vermietungsgeschehen im angelaufenen Jahr gestaltet sich derweil jedoch wenig lebhaft, wenngleich die ersten drei Monate häufig noch kein sicherer Indikator für die Dynamik im weiteren Jahresverlauf darstellen. Im ersten Quartal mangelte es insbesondere an einer erhöhten Frequenz an Klein volumigen Abschlüssen (bis 1.000 m<sup>2</sup>), die bisher das solide Fundament des Leipziger Büromarkts bildeten.
- Das Flächenangebot insbesondere im modernen Segment dürfte sich aller Voraussicht nach dem Höhepunkt genähert haben, wobei ein weiterer leichter Leerstandsanstieg im Bereich der normalen Bestandsflächen bis Jahresende nicht auszuschließen ist. Angebotsseitig sind kurz- bis mittelfristig nur wenig Neubauten in Aussicht. Dies wird durch die generell rückläufige Bautätigkeit und die weiter angezogene Vorvermietungsquote verdeutlicht. Momentan sind nur etwa 46.000 m<sup>2</sup> der im Bau befindlichen Flächen für den Markt verfügbar. Infolgedessen stellen stabile bis leicht steigende Mietpreisentwicklungen sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt ein wahrscheinliches Szenario dar.
- Die jüngst beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen sollten der deutschen Wirtschaft ab dem kommenden Jahr zu einem spürbaren Auftrieb verhelfen. Dabei könnten sich erste positive Effekte auch schon im weiteren Jahresverlauf 2025 einstellen. Vor dem Hintergrund zoll- und geopolitischen Risiken bleibt der mögliche Konjunkturaufschwung vorerst mit Unsicherheit behaftet. Aus der aktuellen Perspektive dürfte das Vermietungsgeschehen in den kommenden Quartalen dennoch leicht zulegen.

## Büromarktlagen in Leipzig



## Kennzahlen Büromarkt Leipzig

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 City										
1.1 City		21,00	2.500	28.600	16.600	11.200	8.700	7.300	35.900	5.400
2 Cityrand	11,00 -	19,00	7.600	57.000	29.600	3.000	82.500	38.700	95.700	233.400
3 Nebenlagen	10,00 -	16,00	5.600	69.900	29.300	1.200	14.800	0	69.900	105.700
4 Peripherie	9,00 -	9,50	300	34.500	8.500	3.600	1.000	0	34.500	23.500
<b>Gesamt</b>			<b>16.000</b>	<b>190.000</b>	<b>84.000</b>	<b>19.000</b>	<b>107.000</b>	<b>46.000</b>	<b>236.000</b>	<b>368.000</b>

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

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

## 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, 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: 31.03.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig  
Bildnachweis: © Antoine Huot

# MEHR ▶ ERFAHREN