



STÄDTE REPORT

LEIPZIG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Trotz der anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Rezession zeigte sich der Markt im Jahr 2024 deutlich gefestigt: Mit einem Büroflächenumsatz von rund 124.400 m² erreichte Leipzig wieder ein Niveau, das an die Dynamik vor der Corona-Pandemie anknüpft. Das Ergebnis liegt leicht über dem Vorjahreswert (2023: 120.000 m²) und entspricht exakt dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (Ø 2014–2023: 120.000 m²).

Von diesem Gesamtvolumen entfielen rund 107.000 m² auf klassische Vermietungen, während 17.400 m² durch Eigennutzer generiert wurden. Für das Jahr 2025 erwartet Aengevelt Research eine Fortsetzung dieser stabilen Entwicklung mit einem Büroflächenumsatz in vergleichbarer Größenordnung von rund 120.000 m².

Leipzig weist eine für B-Städte typische Flächenstruktur auf – insbesondere für solche, die nicht Landeshauptstadt sind. Trotz eines spürbaren Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr dominierten weiterhin Unternehmen aus den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und Beratung den Markt. Mit einem Flächenumsatz von rund 47.770 m² und einem Marktanteil von etwa 38,4 % führten sie 2024 das Ranking an. Auch im langfristigen Vergleich bleibt dieses Segment das umsatzstärkste: Ø 2014–2023: 50.228 m².

An zweiter Stelle folgte die öffentliche Hand sowie der Bereich Vereine und Verbände mit rund 23.512 m². Damit wurde das Zehnjahresmittel (Ø 2014–2023: 21.740 m²) leicht übertroffen. Der Marktanteil dieses Segments stieg gegenüber dem Vorjahr (2023: 19 %) moderat an, liegt aber weiterhin unter dem Niveau von 2022 (25 %).

Den dritten Platz belegten Medien-, Kommunikations- und IT-Unternehmen mit einem Umsatzanteil von rund 19 % bzw.

23.387 m². Im Vergleich zum Vorjahr (2023: 34.560 m²) bedeutete dies jedoch einen spürbaren Rückgang.

Auf dem vorletzten Rang fanden sich die sonstigen Nachfrager – darunter industrielle Produzenten, Wohnungs-, Versorgungs- und Handelsunternehmen – mit einem Flächenumsatz von rund 19.700 m². Dies entspricht einem Anteil von etwa 16 % und stellt eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr dar (2023: 8.160 m² bzw. 7 %).

Finanzdienstleister und Versicherungen rundeten das Feld ab. Sie erreichten 2024 einen Marktanteil von rund 8,1 % mit einem Büroflächenumsatz von etwa 10.076 m² – ebenfalls mit leichtem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr.



Metternich & Co. vermietet an Herbie e.V t. 635 m² Bürofläche auf der Liegenschaft in der Bauhofstr. 3 im Zentrum-Südost. Aengevelt betreute und vermittelte den Mietvertragsabschluss.
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Im großvolumigen Flächensegment wurde ein signifikanter Abschluss über mehr als 10.000 m² verzeichnet: Der Leipziger Energiekonzern VNG plant, seinen Hauptsitz Mitte 2027 in die Ringlage zu verlegen. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen eine Bürofläche im ehemaligen Telekom-Verwaltungsgebäude

nahe dem Johannisplatz angemietet. Diese Transaktion stellt zugleich den größten Einzelabschluss des gesamten Jahres dar.

Trotz des anhaltenden Mangels an modernen, ESG-konformen Büroflächen in der Leipziger Innenstadt (Citykern) konnte dieser Teilmarkt im Vorjahresvergleich deutlich zulegen: Der Flächenumsatz stieg 2024 auf rund 36.400 m² bzw. 28 % – nach lediglich 16.700 m² bzw. etwa 14 % im Vorjahr. In der Zeitspanne von 2008 bis 2016 lag der Fokus des Marktgeschehens noch klar in der erweiterten City-Randlage, wo im Durchschnitt rund 65 % des jährlichen Büroflächenumsatzes erzielt wurden. An diese früheren Marktanteile konnte im aktuellen Jahr jedoch nicht angeknüpft werden: 2024 wurden hier lediglich etwa 18.200 m² umgesetzt, was einem Anteil von rund 14 % entspricht – dem niedrigsten unter den betrachteten Lagen.

Der City-Rand trug mit etwa 36.400 m², was ungefähr 28 % entspricht, zum Büroflächenumsatz bei und sank mit seinem Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr leicht (2023: 36 %). Die Außenbereiche verzeichneten hingegen einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr auf rd. 19 % bzw. 24.310 m² (2023: 8,4 % bzw. ca. 10.080 m²). In Anbetracht der anhaltenden Flächenknappheit entfielen auf die kompakte Innenstadt (Altstadtkern, Innenstadt innerhalb des Rings) lediglich rund 28 % bzw. etwa 36.400 m².

LEERSTAND

Die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve (bezugsfähig innerhalb von drei Monaten) stieg im Laufe des Jahres 2023 kontinuierlich und stellte sich zum Jahresende auf rd. 187.000 m² bzw. eine Leerstandsquote von rd. 4,7 %. 2024 setzte sich dieser Trend fort: Die Angebotsreserve stieg bis zum Jahresende geringfügig um 1,6 % auf rd. 190.000 m². Die Leerstandsquote stellt sich damit bei einem Gesamtbestand von knapp 4 Mio. m² Bürofläche auf aktuell rd. 4,7 %.

Für die Beurteilung der tatsächlichen Marktwirksamkeit von Büroflächen in Leipzig reicht die rein statistische Leerstandsquote nicht aus. Eine differenzierte Analyse ermöglicht hier der von Aengevelt Research entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“. Dieser berücksichtigt unter anderem die sogenannte „regionalisierte Fluktuationsreserve“ – rund 140.800 m² Bürofläche, die jährlich für ein reibungsloses Funktionieren des Marktes erforderlich ist.

Darüber hinaus entfallen etwa 73.000 m² auf sogenannte „strukturelle Leerstände“ – das sind Flächen in Objekten, die seit mindestens fünf Jahren Leerstandsquoten von 50 % oder mehr aufweisen und somit als nicht mehr marktwirksam gelten. Untervermietungen, also latente Leerstände, spielen in Leipzig weiterhin eine untergeordnete Rolle und sind weitgehend zu vernachlässigen.

Zieht man diese drei Komponenten vom nominellen Leerstand von rund 190.000 m² ab, ergibt sich aktuell ein Flächenmangel von etwa 23.800 m². Die anhaltend hohe Marktdynamik der vergangenen Jahre stößt damit zunehmend an kapazitive Grenzen. Es fehlt ein ausreichend großes, tatsächlich verfügbares Flächenangebot – insbesondere im spekulativen Neubau oder bei hochwertig revitalisierten Bestandsobjekten.

Der frühere Angebotsüberschuss an marktfähigen Flächen bleibt auch 2024 aus. In der Folge verschärft sich das qualitative Flächendefizit weiter – mit potenziell dämpfenden Effekten auf die Flächenumsätze im gehobenen Segment.



Aengevelt vermittelt moderne Büroflächen in dem Büro-/Geschäftshauskomplex Rosa-Luxemburg-Straße 48 B an das Softwareunternehmen mobileBlox die einen neuen Standort im Rahmen von Flächenoptimierungen suchten.
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

BAUTÄTIGKEIT

Trotz der beschriebenen Leerstandssituation war die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren unzureichend, um die wachsende Knappheit an marktrelevanten Büroflächen auszugleichen. Im Jahr 2024 wurden lediglich rund 50.300 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Für das Jahr 2025 wird ein moderater Anstieg auf etwa 55.000 m² erwartet. Auch dieser Zuwachs dürfte jedoch nicht ausreichen, um den bestehenden Nachfrageüberhang spürbar zu entlasten.

MODERAT STEIGENDE SPITZENMIETE

Die anhaltend hohe Marktaktivität auf dem Leipziger Büroflächenmarkt und die daraus resultierende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage führen insbesondere im Spitzensegment zu weiter steigenden Mietpreisen. Innerhalb eines Jahres erhöhte sich die durchschnittliche Miete bei Neuvermietungen (ohne Eigennutzungen) stadtweit auf EUR 13,00/m² – nach EUR 12,50/m² im Jahr 2023. Auch die gewichtete Spitzenmiete verzeichnete einen deutlichen Anstieg und erreichte 2024 einen Wert von EUR 21,00/m² (2023: EUR 19,00/m²).

Besonders dynamisch entwickelte sich die Durchschnittsmiete in der City, die um EUR 2,00/m² auf EUR 15,00/m² zulegte (2023: EUR 13,00/m²). In peripheren Lagen sowie außerhalb klassischer Bürostandorte unterliegen die Mietpreise weiterhin deutlicheren Schwankungen – abhängig von der Objektqualität, Mikrolage und infrastrukturellen Anbindung.

Einzelhandel

Leipzig hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zu einem attraktiven Standort für den Einzelhandel entwickelt. Getrieben durch eine lebhaft wirtschaftliche Entwicklung und einer zunehmenden Bevölkerungszahl, steht der Einzelhandel

in Leipzig auf einem robusten Fundament für die Zukunft. Die Innenstadt sticht mit ihrer Vielzahl an erfolgreich restaurierten Messehäusern und Passagen besonders hervor. Diese bieten durch ihre einzigartige historische Architektur und den florierenden Städtetourismus optimale Voraussetzungen für den stationären Einzelhandel. Zudem fördert die steigende Attraktivität der Stadt die Ansiedlung internationaler Marken, was das Einkaufserlebnis in der Innenstadt weiter bereichert und Leipzig als Einkaufsdestination stärkt. Darüber hinaus ist die Universitäts- und Messestadt flächendeckend mit Einkaufs- und Fachmarktzentren ausgestattet. Die „Marktgalerie“, die „Höfe am Brühl“ und die „Hauptbahnhof Promenaden“ bilden eine hervorragende Bereicherung für die in Leipzig typischen Passagen, Durchgangshöfe und Messehäuser der Innenstadt. Hunderte von Geschäften versprühen mit ihrem abwechslungsreichen Angebot internationales Flair. Der zentrale Uni-Campus bringt eine große und junge Nachfragegruppe in die Stadt, die zudem von der leistungsfähigen Infrastruktur Leipzigs profitiert. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Einzugsgebiet mit 1,2 Mio. Personen doppelt so groß wie die Gesamtbevölkerung der Stadt selbst.

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Jahr 2024 verzeichnete der Einzelhandelsumsatz in Leipzig trotz bestehender wirtschaftlicher Herausforderungen eine positive Entwicklung. Mit einem Umsatz von rund EUR 3,1 Mrd. belegte Leipzig erneut den zweiten Rang unter den ostdeutschen Städten, direkt hinter Dresden. Der Umsatz konnte damit das Vorjahresniveau (2023: EUR 3,02 Mrd.) weiter steigern.

Während der Online-Versandhandel im Vergleich zu den Vorjahren Verluste hinnehmen musste, gelang es dem stationären Einzelhandel, seine Einbußen teilweise zu konsolidieren. Die Einwohner Leipzigs verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von etwa EUR 4,01 Mrd., womit die Stadt die benachbarte Landeshauptstadt Dresden (EUR 3,9 Mrd.) erneut übertrifft.

Die kaufkraftbezogene Pro-Kopf-Kennziffer der Stadt liegt laut GfK bei 97,4 und damit etwas unter dem Wert Dresdens (101,1). Im Vergleich zu westdeutschen B-Städten wie Nürnberg (102,8) besteht weiterhin deutlicher Nachholbedarf und Potenzial für Steigerungen.

Für den innerdeutschen Vergleich wird die Zentralitätskennziffer herangezogen: Mit einem Wert von 91,7 liegt Leipzig nahe dem bundesweiten Durchschnitt, zeigt jedoch gegenüber vergleichbaren Städten wie Nürnberg (119) und Dresden (102,7) noch erhebliches Aufholpotenzial.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung Leipzigs ist einer der Hauptgründe für das anhaltende Bevölkerungswachstum der Messestadt und bildet eine solide Grundlage für die Zukunft des Einzelhandels in der Region. Seit Ende der 1990er Jahre hat Leipzig durch die aufwändige Sanierung historischer Gebäudeensembles deutlich an Attraktivität gewonnen. Dies hat dazu geführt, dass zahlreiche Filialisten, internationale Ketten und renommierte Marken wie Lacoste, Depot und Tesla ihr Engagement in Leipzig verstärken. Die Nachfrage nach Ladenlokalen in den Top-Lagen bleibt konstant hoch, während auch weitere Lagen zunehmend an Beliebtheit gewinnen. Leipzig entwickelt sich somit zu einem immer attraktiveren Standort für den Einzelhandel.

SPITZENMIETEN

Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind auch in den A-Lagen Leipzigs spürbare Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel erkennbar. Im Jahr 2024 blieb das Mietniveau sowohl im breiten Marktsegment als auch bei den Spitzenmieten stabil. Zu den erfolgreichsten sächsischen Einkaufsstraßen zählen dabei insbesondere die Petersstraße und die Grimmaische Straße, die als Top-A-Lagen in Leipzig gelten.

Die *Petersstraße* ist die bekannteste Einkaufsstraße der Stadt. Aufgrund des hohen Filialisierungsgrades befinden sich hier nur wenige lokale Anbieter, und angesichts geringer Fluktuation sind hier die höchsten Mieten zu erzielen. Die *Grimmaische Straße*, die die *Petersstraße* kreuzt, lädt viele Konsumenten zum Flanieren ein und belegt den zweiten Platz der teuersten Einzelhandelslagen Leipzigs. Zu den nachgeordneten Einzelhandelslagen gehören beispielsweise die *Nikolaistraße* sowie Abschnitte der *Hainstraße* und *Katharinenstraße*. Auch der *Neumarkt* mit Zugängen zur „Mädler-Passage“ und zur „Messehof-Passage“ zählt zu den etablierten Handelslagen.

Im Jahr 2024 blieb die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Leipzig insgesamt stabil. Vor dem Hintergrund der angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verharrete das Mietpreisniveau auf einem konstanten Stand von rund EUR 110,-/m². Insbesondere Flächen in den Top-Lagen verzeichneten weiterhin eine solide Nachfrage, was auf eine anhaltende Stabilität der Spitzenmieten auch in den kommenden Monaten schließen lässt. Trotz bestehender Herausforderungen zeigt sich der Leipziger Einzelhandelsmarkt damit insgesamt resilient.

AUSBLICK

Die Kombination von z. T. großzügigen Tarifabschlüssen und rückläufiger Inflation hat dazu geführt, dass die Reallöhne im 1. Vierteljahr 2025 um 1,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen waren. Dementsprechend registrieren sowohl der GfK-Konsumklimaindex als auch das HDE-Konsumbarometer eine deutlich optimistischere Stimmung der Verbraucher, so dass ab der zweiten Jahreshälfte und insbesondere zum Weihnachtsgeschäft 2025 eine deutliche Zunahme der Einzelhandelsumsätze erwartet werden kann. Damit wird auch ein dynamischeres Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt wahrscheinlicher, weil aufgeschobene Deals nachgeholt werden und auch Erweiterungen und Neuansiedlungen getätigt werden.

