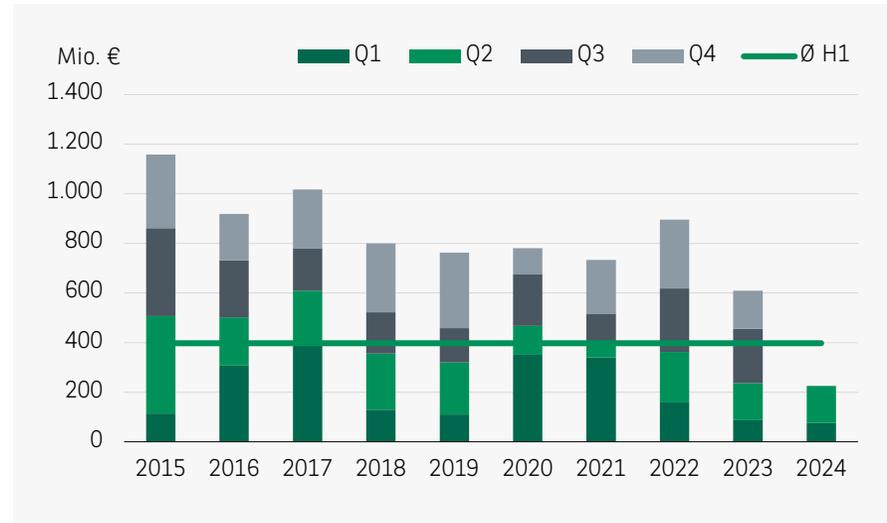


LEIPZIG

REPORT INVESTMENTMARKT

H1 2024

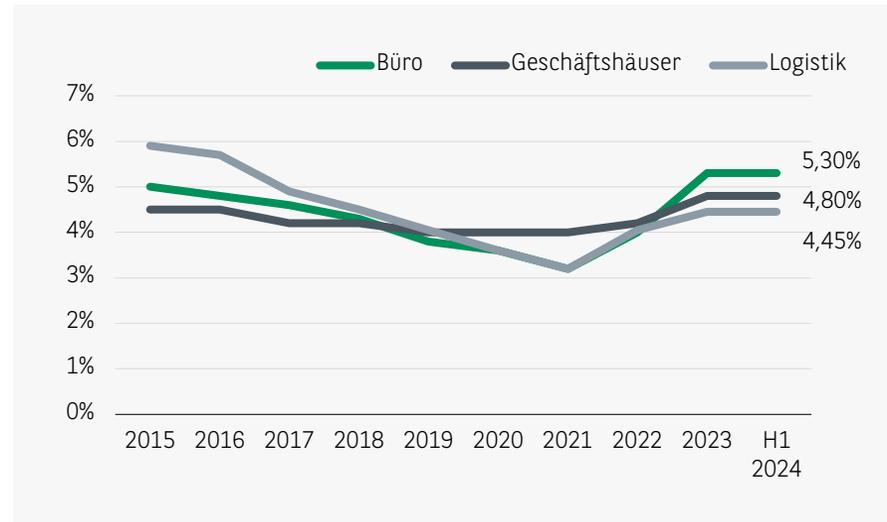
Entwicklung des Investmentvolumens



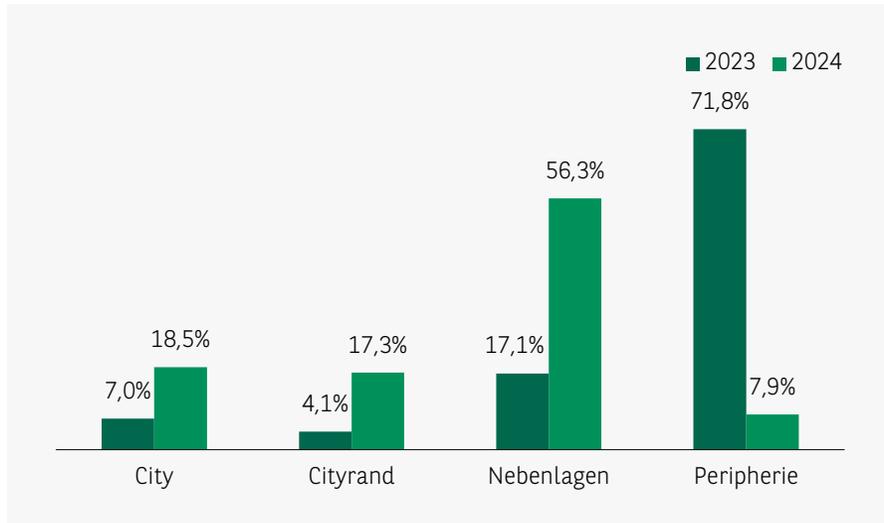
HÖCHSTES INVESTMENTVOLUMEN UNTER DEN B-STANDORTEN

- In der ersten Jahreshälfte 2024 wurde ein Investmentvolumen von rund 226 Mio. € auf dem Leipziger Markt für Gewerbeimmobilien registriert. Das Resultat notiert damit leicht (4 %) unter dem Halbjahresergebnis aus dem Vorjahr und rund 43 % unter dem langjährigen Durchschnitt (knapp 400 Mio. €). Trotz eines im Vergleich zu anderen Top-Standorten relativ resilienten Nutzermarkts führten das herausfordernde Finanzierungsumfeld und die noch nicht gänzlich abgeschlossene Preisfindungsphase auch in Leipzig zu einer stärkeren Kaufzurückhaltung unter Investoren. Nichtsdestotrotz steht nach den ersten sechs Monaten das höchste Investmentvolumen unter den B-Standorten und deutschlandweit Platz 6 (vor Stuttgart) zu Buche.
- Gegenüber dem sehr verhaltenen Jahresstart (76 Mio. €) konnte eine gewisse Beschleunigung der Transaktionsdynamik im zweiten Quartal (150 Mio. €) festgestellt werden. Auffällig dabei ist jedoch, dass im zweiten Quartal kein Deal die 50-Mio.-€-Schwelle überschritten hat.
- Erfreulich ist, dass die nach wie vor in der Konsolidierungsphase befindliche Assetklasse Office ein spürbar höheres Transaktionsvolumen im zweiten Quartal gegenüber dem ersten Quartal verbuchen konnte. Gleichwohl notiert das Investmentvolumen in Büroobjekte 30 % unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Auch gegenüber dem ersten Quartal 2024 sind die Spitzenrenditen konstant geblieben. So notieren die Netto-Anfangsrenditen für Büroobjekte weiterhin bei 5,30 %, für Geschäftshäuser in besten Lagen bei 4,80 % sowie für Lager- und Logistikobjekte bei 4,45 %.

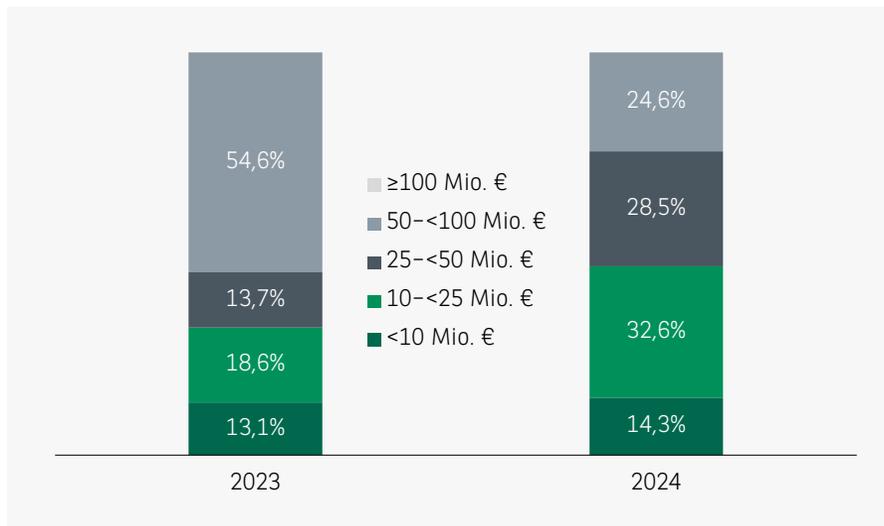
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



Investments nach Lage H1



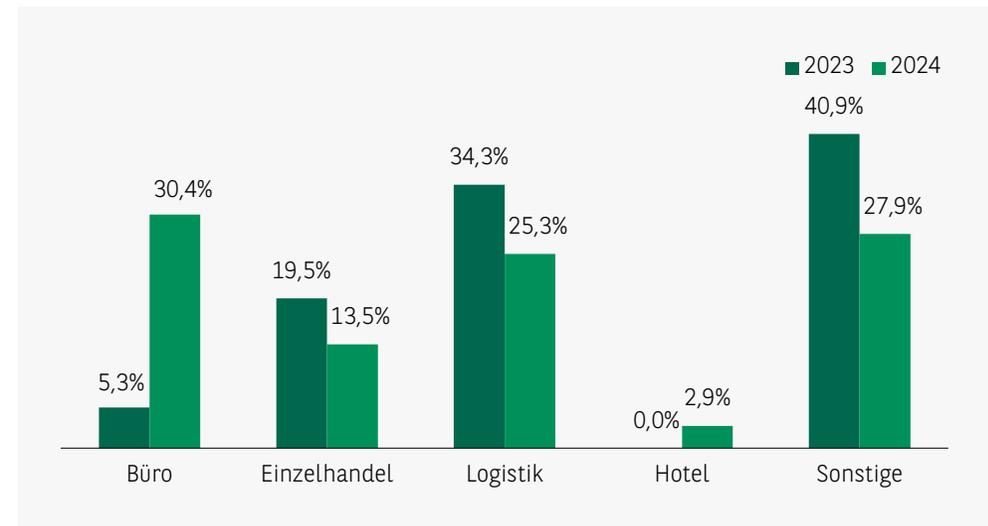
Investments nach Größenklassen H1



OFFICE MIT SPÜRBARER ERHOLUNG GEGENÜBER VORJAHR

- Ähnlich wie im ersten Quartal dominieren mit 56 % auch zum Halbjahr insbesondere die Nebenlagen das Marktgeschehen. Im langfristigen Durchschnitt sind es hingegen nur gut 26 %. Die aktuelle Dominanz der Nebenlagen ist vor allem auf ein mangelndes Angebot in zentralen Lagen zurückzuführen.
- Mit 57 Mio. € (Ø10 Jahre: 52 Mio. €) sticht Logistik als einzige Assetklasse mit einem leicht über dem langjährigen Durchschnitt notierenden Investmentvolumen hervor. Hingegen wurde bis dato in den Assetklassen Hotel (-83 %) und Einzelhandel (-75 %) jeweils deutlich weniger als im zehnjährigen Durchschnitt investiert.
- Das Investmentvolumen verteilt sich relativ gleichmäßig über die Größenklassen. Jedoch war der Marktanteil des mittelgroßen Segments zwischen 10 und 50 Mio. € mit kumuliert 61 % überdurchschnittlich hoch (Ø10 Jahre: 41 %).

Investments nach Objektart H1



- In der ersten Jahreshälfte 2024 fehlte dem Leipziger Investmentmarkt ähnlich wie im vergangenen Jahr die nötige Dynamik aus den Vorjahren. Dabei ist für Leipzig mit -43 % ein Rückgang gegenüber dem langjährigen Durchschnitt in ähnlicher Größenordnung wie an den A-Standorten (-45 %) festzustellen. Somit wirkt die herausfordernde Gemengelage aus einem schwächelnden konjunkturellen Umfeld und verteuerten Finanzierungsbedingungen auch auf das Transaktionsgeschehen am Leipziger Investmentmarkt bremsend. Die Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zeigen für die zweite Jahreshälfte zwar ein weiterhin schwächelndes, aber bereits wieder leicht belebtes konjunkturelles Umfeld an. Ein deutlicher Schub für den Leipziger Nutzermarkt, ausgehend von einem anspringenden Konjunkturmotor, ist jedoch erst im kommenden Jahr zu erwarten.
- Wie auch an den Investmentmärkten anderer Top-Standorte dürfte sich das Leipziger Investmentvolumen erst mit einem wieder zurückgekehrten Grundvertrauen in die Assetklasse Büro in Richtung des langjährigen Durchschnitts bewegen. Bis zum Jahresende erscheint ein Investmentvolumen im Bereich des Vorjahres (um 600 Mio. €) jedoch vorstellbar.
- Die Europäische Zentralbank hat im Zuge ihrer letzten Sitzung im Juni den ersten Zinssenkungsschritt vollzogen. In Erwartung eines sukzessive nachlassenden Inflationsdrucks dürften weitere Zinsschritte in den kommenden Quartalen folgen. In Kombination mit bereits größtenteils korrigierten Bewertungen erscheinen weiterhin stabile bis hin zu leicht sinkenden Renditen aus heutiger Sicht das Szenario mit der höchsten Wahrscheinlichkeit.

Kennzahlen Investmentmarkt Leipzig

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	236	226	-4,4%
Portfolioanteil (%)	0,0%	29,2%	29,2%-Pkte.
Anteil über 50 Mio. € (%)	54,6%	24,6%	-30,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	5,3%	30,4%	25,1%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	7,0%	18,5%	11,5%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	7,8%	26,3%	18,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,95%	5,30%	35 bp
Geschäftshäuser (%)	4,75%	4,80%	5 bp
Logistik (%)	4,20%	4,45%	25 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt | Markt 16 | 04109 Leipzig

Tel. +49 (0)341-711 88-00

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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN