

LEIPZIG

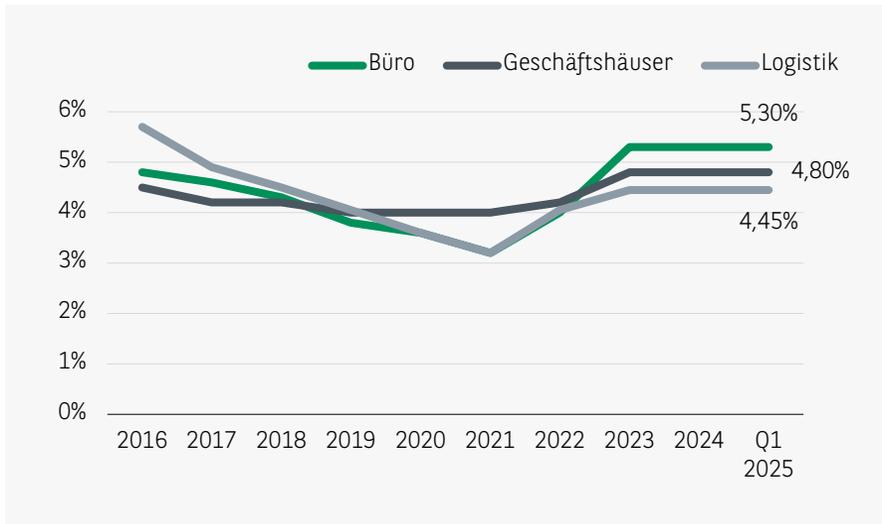
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Investmentvolumens



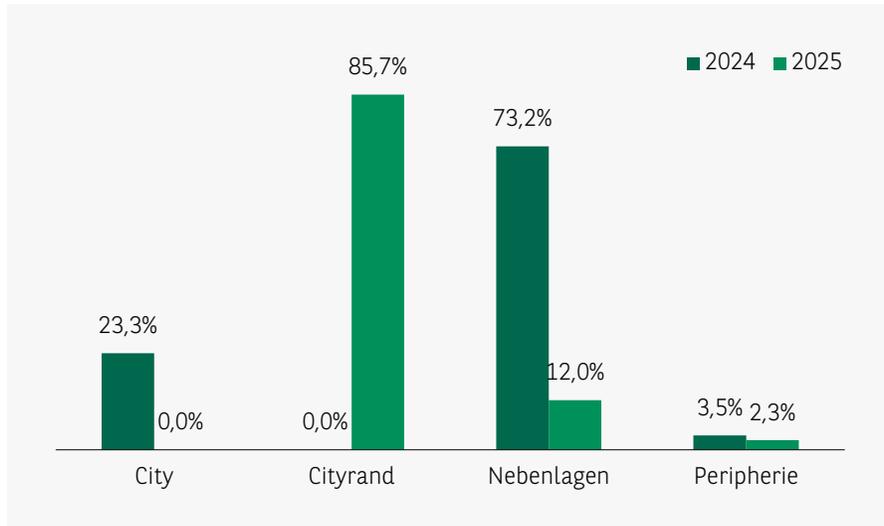
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



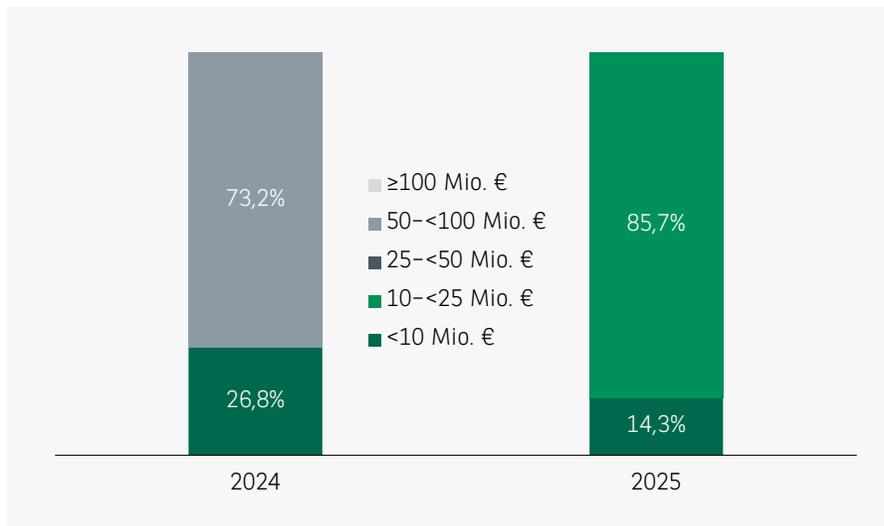
INVESTMENTMARKT: AUFSCHWUNG LÄSST NOCH AUF SICH WARTEN

- Der Leipziger Investmentmarkt tritt auch zum Jahresanfang 2025 eher auf der Stelle, anstatt wie erhofft, schon wieder etwas mehr Fahrt aufzunehmen. Mit einem Transaktionsvolumen von lediglich 33 Mio. € im ersten Quartal erzielt die Messestadt eines der schwächsten Ergebnisse seit Erfassung des Investmentgeschehens, was auch dadurch zum Ausdruck kommt, dass der zehnjährige Durchschnitt um 83 % verfehlt wird. Selbst der bereits bescheidene Vorjahreswert wurde noch einmal um mehr als die Hälfte unterschritten. Nicht nur das Volumen fällt unterdurchschnittlich aus, sondern auch die Anzahl an Verkaufsfällen, die sich auf lediglich eine Handvoll kleinerer und mittlerer Abschlüsse beschränkt.
- Mit der nach wie vor sehr moderaten Marktdynamik sieht sich allerdings nicht nur Leipzig konfrontiert. Viele, vor allem B-Standorte, weisen nach wie vor nur sehr geringe Investmentvolumina auf. Verantwortlich hierfür sind die in B-Städten häufig etwas lokaler orientierten Käufergruppen, die in einem schwierigen konjunkturellen Umfeld in der Regel vorsichtiger agieren sowie das insgesamt geringere Produktangebot. Aber selbst traditionell große Investmentstandorte, wie beispielsweise Stuttgart, kommen nur auf unwesentlich höhere Umsätze als Leipzig.
- Vor dem Hintergrund, dass bislang noch keine Premium-Transaktionen erfasst werden konnten, haben sich die Spitzenrenditen stabil entwickelt. Für Büroobjekte liegen die Spitzenrenditen demzufolge unverändert bei 5,30 %, für Geschäftshäuser sind weiterhin 4,80 % anzusetzen und Logistikimmobilien notieren nach wie vor bei 4,45 %.

Investments nach Lage Q1



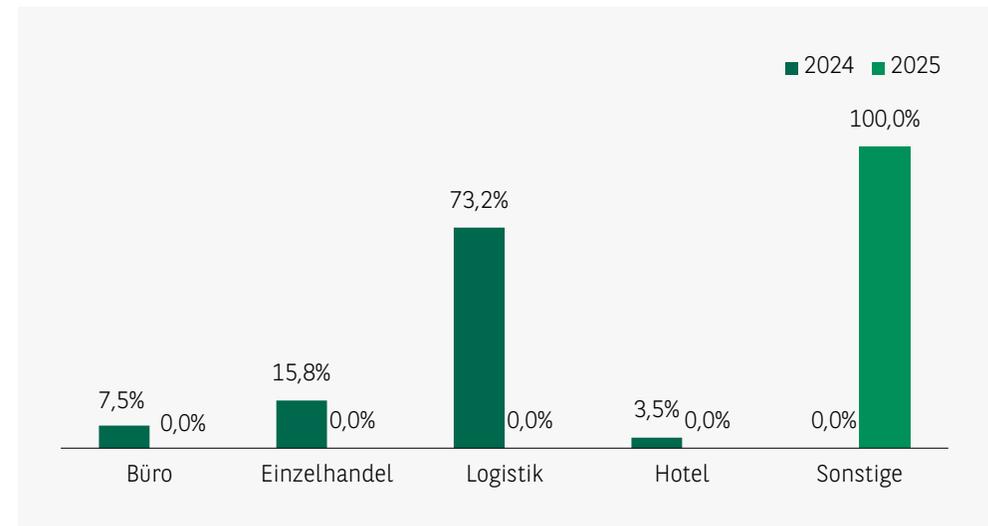
Investments nach Größenklassen Q1



PROJEKTENTWICKLER GREIFEN MITTLERWEILE WIEDER ZU

- Trotz der bislang bescheidenen Marktdynamik lassen die wenigen erfassten Deals doch Hoffnung aufkeimen, dass sich der Markt mittelfristig wieder spürbar beleben dürfte. Ausschlaggebend hierfür ist die Tatsache, dass der gesamte Investmentumsatz auf Entwicklungsareale entfällt. Mit anderen Worten, die Projektentwickler glauben an den Standort und nutzen aktuell die Chance, sich mit erfolversprechenden Grundstücken einzudecken. Das beste Beispiel stellt die historische Zentrale der Siemens AG in der Schützenstraße dar, die von der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft erworben wurde.
- In Anbetracht dieser Struktur überrascht es auch nicht, dass sich das Marktgeschehen bislang ausschließlich im Segment bis 25 Mio. € abgespielt hat. Gleichzeitig entfallen fast 86 % des Transaktionsvolumens auf den Cityrand und weitere rund 12 % auf Nebenlagen. Auch die Peripherie ist mit gut 2 %, anders als die City, am Investmentumsatz beteiligt.

Investments nach Objektart Q1



- Die weiteren Aussichten des Leipziger Investmentmarktes sind kaum valide vorherzusagen und werden, wie überall, von einer Reihe unterschiedlicher Entwicklungen überlagert und mitbestimmt. Hierzu gehören einerseits standortbezogene Aspekte wie das begrenzte Produktangebot und eine eher regional orientierte Investorenstruktur. Andererseits aber auch globale Einflussfaktoren, deren weitere Entwicklung vollkommen ungewiss ist. Hierzu zählt in erster Linie die von den USA losgetretene Zolldebatte, die das Potential für einen ausgewachsenen Handelskrieg in sich trägt und erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft mit sich bringt.
- Demgegenüber stehen aber auch positive Tendenzen, die eine Belebung der Investmentmärkte unterstützen sollten. Hierzu gehören die beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen mit den Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung. Die damit verbundenen Investitionen dürften der deutschen Wirtschaft Auftrieb verleihen, sodass die BIP-Entwicklung vor allem ab 2026 etwas positiver gestalten könnte als in den letzten Prognosen noch angenommen. Hiervon sollten, nicht zuletzt über Sekundäreffekte, auch die Nutzermärkte, allen voran der Büroflächenumsatz, profitieren. Damit besteht die Chance, dass sich das für Investoren interessante Produktangebot wieder ausweiten wird.
- Eine Prognose zum ganzjährigen Investmentumsatz ist bei der aktuellen Gemengelage allerdings kaum seriös vorzunehmen. Bezüglich der Renditeentwicklung spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass die Spitzenrenditen sich in den nächsten Quartalen weiterhin stabil zeigen dürften.

Kennzahlen Investmentmarkt Leipzig

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	76	33	-56,3%
Portfolioanteil (%)	73,2%	0,0%	-73,2%-Pkte
Anteil über 50 Mio. € (%)	73,2%	0,0%	-73,2%-Pkte
Anteil Büro (%)	7,5%	0,0%	-7,5%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	23,3%	0,0%	-23,3%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	73,2%	0,0%	-73,2%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	5,30%	5,30%	0,0%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	4,80%	4,80%	0,0%-Pkte
Logistik (%)	4,45%	4,45%	0,0%-Pkte

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, 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
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN