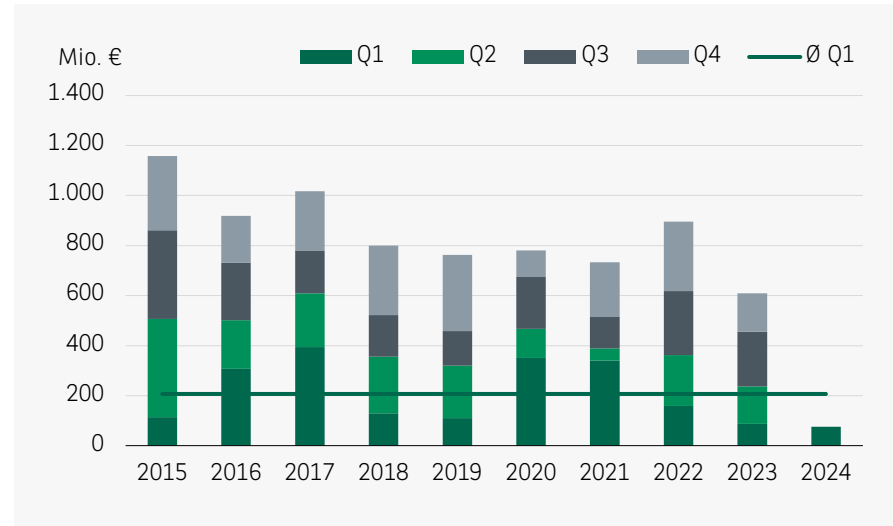


LEIPZIG

REPORT INVESTMENTMARKT

Q1 2024

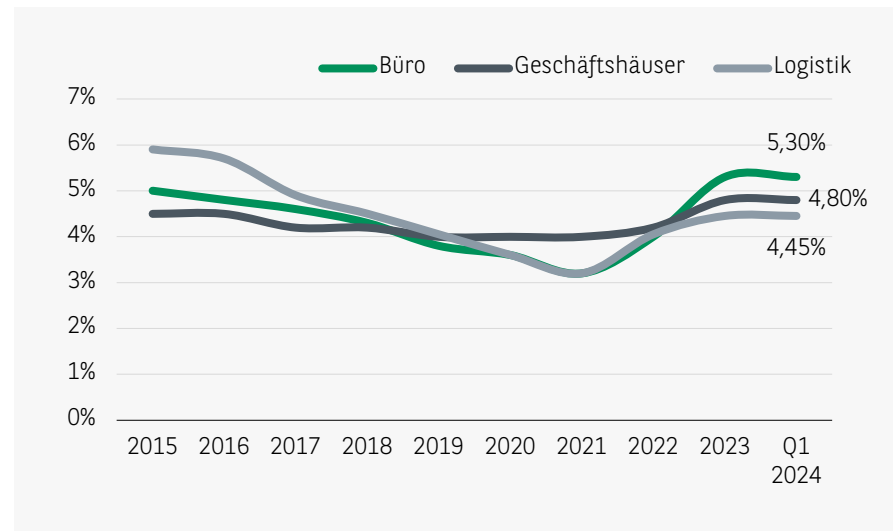
Entwicklung des Investmentvolumens



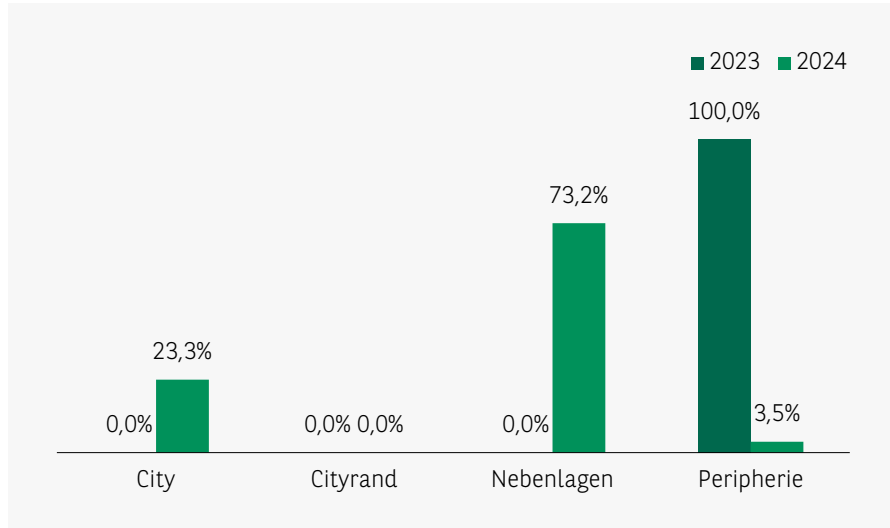
INVESTMENTVOLUMEN LEICHT UNTER VORJAHRESQUARTAL

- In den ersten drei Monaten des Jahres 2024 wurde ein Investitionsvolumen von rund 76 Mio. € auf dem Leipziger Markt registriert. Das bundesweit herausfordernde Marktumfeld spiegelte sich auch im Leipziger Resultat wider, das rund 63 % unter dem langjährigen Durchschnitt notiert, das Vorjahresquartalsergebnis jedoch nur um 12 % verfehlt. Damit fällt der Jahresstart in Leipzig, wie auch an den Top-Investmentmärkten, erwartungsgemäß verhalten aus. Das schwierige Finanzierungsumfeld, die noch nicht vollumfänglich abgeschlossene Preisfindungsphase und die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten führen weiterhin zu Zurückhaltung unter Investoren.
- Leipzig kann jedoch das höchste Transaktionsvolumen unter den betrachteten B-Städten aufweisen, was das nach wie vor hohe Interesse von Investoren in den Standort und das Vertrauen in die Leipziger Nutzermärkte unterstreicht.
- Das im Vergleich zu den vergangenen Jahren schwache Resultat ist insbesondere auf die geringen Transaktionsvolumina im Bürosegment (6 Mio. €, -91 % ggü. Ø10 Jahre) und im Einzelhandelssegment (12 Mio. €, -77 % ggü. Ø10 Jahre) zurückzuführen.
- Gegenüber dem vierten Quartal 2023 bleiben die Spitzenrenditen jeweils unverändert, was auf eine Stabilisierung und eine fortgeschrittene Konsolidierungsphase hindeutet.

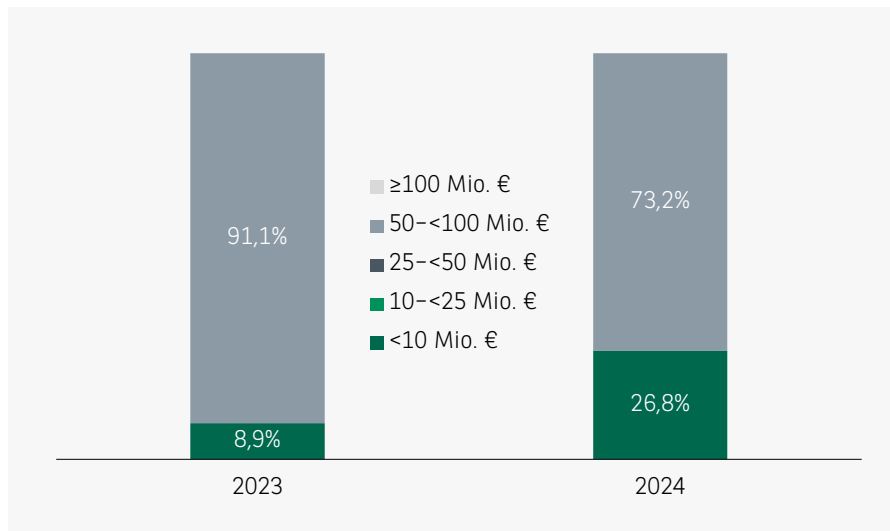
Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



Investments nach Lage Q1



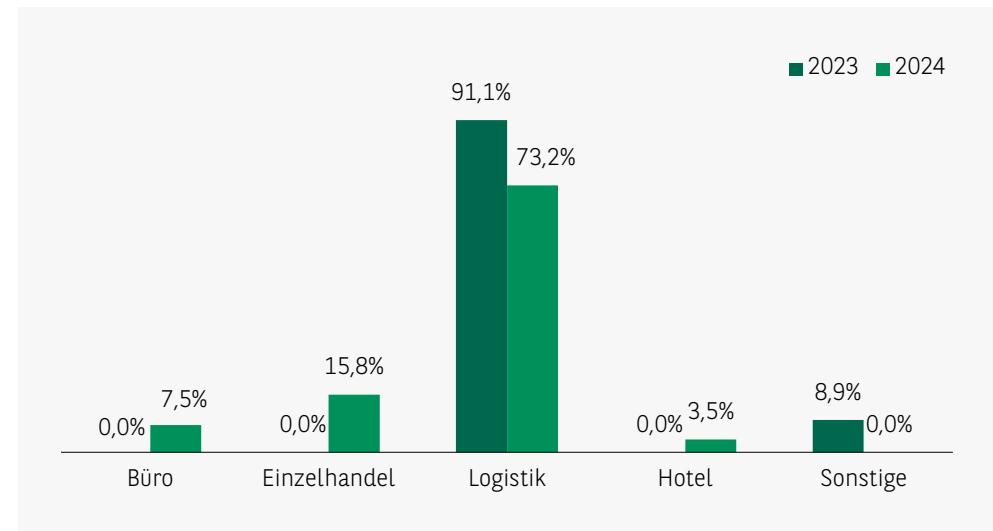
Investments nach Größenklassen Q1



LOGISTIK MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM UMSATZ

- Fast drei Viertel (73 %) des Leipziger Investmentvolumens gehen auf Logistikobjekte zurück. Wenngleich der Umsatz in diesem Segment nicht an das sehr starke Vorjahresquartalsergebnis heranreichen kann, notiert der Umsatz deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt (26 Mio. €). Einzelhandel kommt mit 16 % auf den zweithöchsten Marktanteil. Die übrigen Segmente Büro, Hotel und die Sammelkategorie „Sonstige“ konnten bis dato nur geringe Investmentvolumina verzeichnen und kommen damit auf jeweils nur Marktanteile im einstelligen Prozentbereich.
- Mit einem Marktanteil von 73 % präsentierten sich nur die Nebenlagen vergleichsweise solide, was auf einen größeren bundesweiten Portfoliideal im Logistiksegment zurückzuführen ist. Bis auf diesen größeren Deal konnten bislang nur Transaktionen im Kleinvolumigen Segment bis 10 Mio. € verzeichnet werden.

Investments nach Objektart Q1



- Dem Leipziger Investmentmarkt fehlte im Anfangsquarter 2024 noch die nötige Antriebsstärke. Der Rückgang gegenüber dem langjährigen Durchschnitt (-63 %) fällt jedoch, gerade im Vergleich zu einigen Top-Investmentmärkten, noch moderat aus. Das herausfordernde Marktumfeld hinterlässt jedoch auch am Leipziger Investmentmarkt seine Spuren. Dies wird besonders in dem geringen Investmentvolumen im Büroimmobiliensegment und in der generell deutlich geringeren Anzahl an Deals (Leipzig: -55 % ggü. Ø10 Jahre) deutlich.
- Entgegen dem Trend an den Top-Investmentmärkten sind sowohl der Portfolioanteil als auch der Marktanteil des großvolumigen Segments über 50 Mio. € (jeweils 73 %) ausgesprochen stark. Dies spricht, zusammen mit dem überdurchschnittlichen Investmentvolumen in den Nebenlagen für das nach wie vor auch in der Breite bestehende Investoreninteresse in Leipzig.
- Vor dem Hintergrund eines schwachen konjunkturellen Umfelds ist eine deutliche Zunahme des Investmentvolumens insbesondere im großvolumigen Bürosegment im weiteren Jahresverlauf noch nicht zu erwarten. Die größtenteils bereits vollzogenen Bewertungskorrekturen und die gegenüber dem vierten Quartal stabilisierten Spitzenrenditen deuten jedoch auf eine fortgeschrittene Preisfindungsphase auch in Leipzig hin. Die sich bereits abzeichnende steigende Preisakzeptanz, das bestehende Investoreninteresse, die Aussicht auf sinkende Zinsen ab der zweiten Jahreshälfte und ein perspektivisch wieder anspringender Konjunkturmotor sprechen für eine langsame, aber spürbare Belebung des Leipziger Investmentmarkts im weiteren Jahresverlauf 2024.

Kennzahlen Investmentmarkt Leipzig

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	87	76	-12,3%
Portfolioanteil (%)	0,0%	73,2%	73,2%-Pkte
Anteil über 50 Mio. € (%)	91,1%	73,2%	-17,9%-Pkte
Anteil Büro (%)	0,0%	7,5%	7,5%-Pkte
Anteil Citylagen (%)	0,0%	23,3%	23,3%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	5,8%	73,2%	67,4%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	4,50%	5,30%	0,8%-Pkte
Geschäftshäuser (%)	4,55%	4,80%	0,3%-Pkte
Logistik (%)	4,15%	4,45%	0,3%-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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN