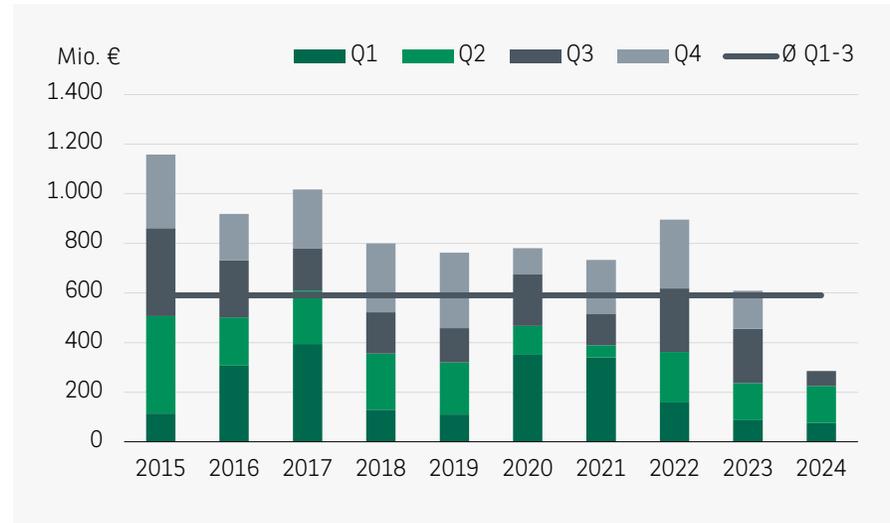


LEIPZIG

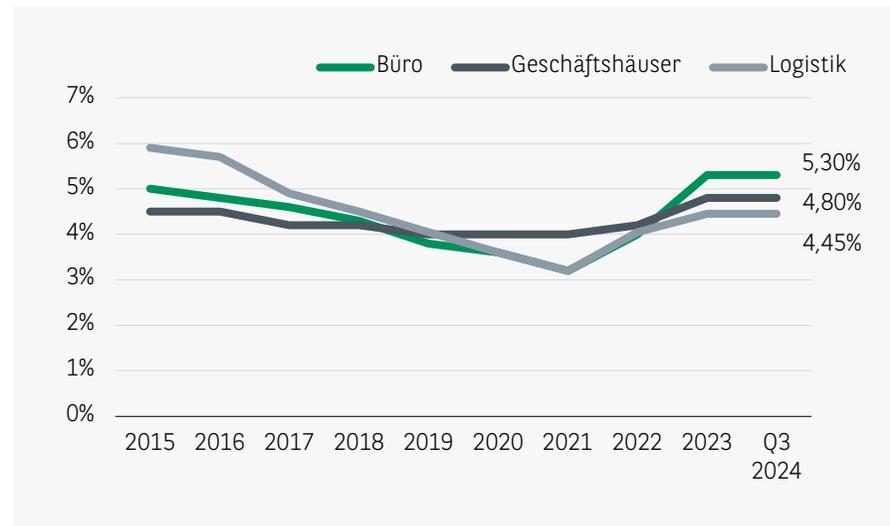
# REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Investmentvolumens



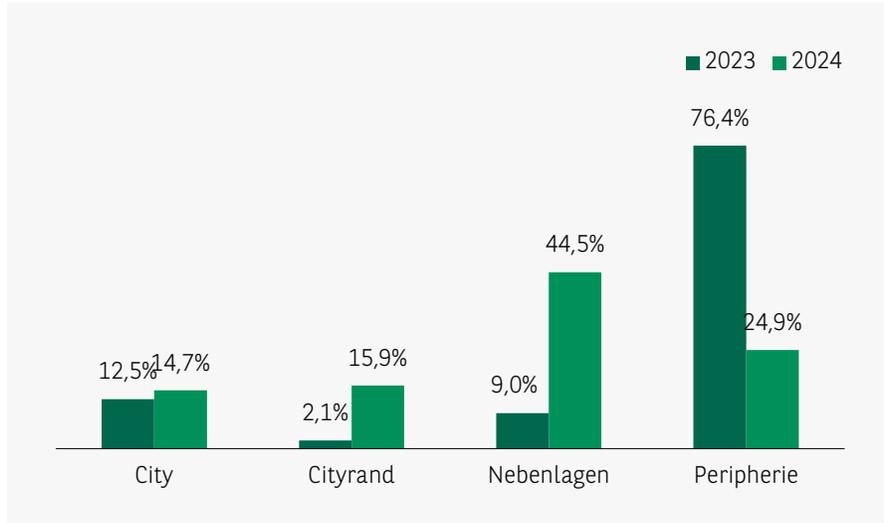
## Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



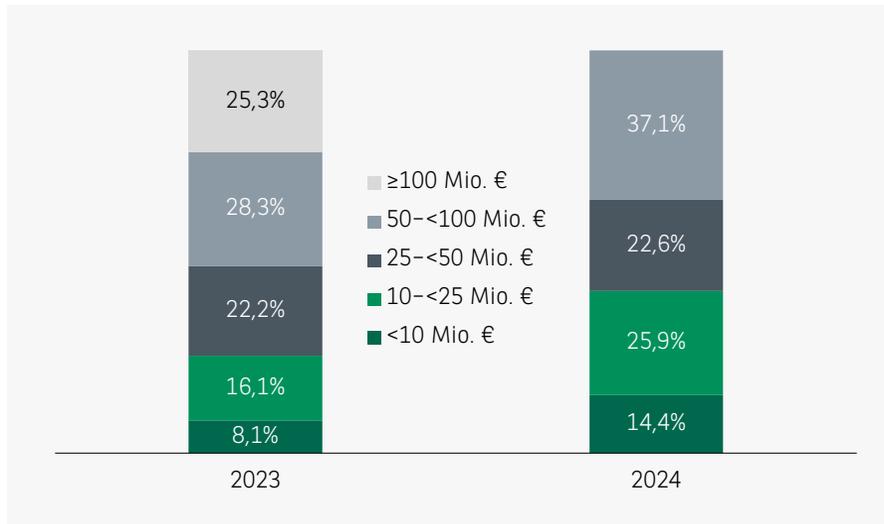
## DEUTLICH UNTERDURCHSCHNITTLICHES VOLUMEN SENTIMENT VERBESSERT SICH JEDOCH

- Bis zum Ende des dritten Quartals 2024 wurden auf dem Leipziger Markt für Gewerbeimmobilien rund 285 Mio. € investiert. Das Resultat notiert damit rund 38 % unterhalb des Vorjahresergebnisses und liegt entsprechend nur in etwa halb so hoch wie im 10-jährigen-Durchschnitt. Insbesondere das dritte Quartal ist mit Transaktionen in Höhe von knapp 60 Mio. € sehr verhalten ausgefallen. Der Großteil des Volumens ist dabei der Veräußerung des Allee Centers durch EQT an Arrow Global zuzuschreiben, was eine der größten bislang registrierten Transaktionen des laufenden Jahres darstellt. Im Segment oberhalb der 100 Mio. €-Marke konnten derweil noch keine Abschlüsse verzeichnet werden.
- Zurückzuführen ist das unterdurchschnittliche Abschneiden auf die nach wie vor deutliche Zurückhaltung von institutionellen Investoren. Aktuell entfällt mehr als die Hälfte des Volumens im Leipziger Markt auf private Anleger, Corporates oder die öffentliche Hand. Im langjährigen Schnitt liegt ihr Anteil bei nur 18 %. Auch wenn die Zahlen bislang noch eine andere Sprache sprechen, ist nichtsdestotrotz seit Jahresmitte eine Verbesserung des Marktsentiments, auch von institutioneller Seite, zu verzeichnen. Neben den Zinssenkungen der EZB senden vor allem auch die Nutzermärkte in Leipzig positive Signale aus. So ist beispielsweise trotz konjunkturellem Gegenwind im Bürovermietungsmarkt im laufenden Jahr ein sehr solider Flächenumsatz zu verzeichnen.
- Entsprechend deutet vieles darauf hin, dass die Preisfindung, zumindest in der Spitze, ihr Ende gefunden hat. So kann bei den Netto-Spitzenrenditen seit Jahresbeginn eine Stabilisierung verzeichnet werden. Während Büroobjekte derzeit unverändert bei 5,30 % liegen, sind für innerstädtische Geschäftshäuser in Bestlage 4,80 % anzusetzen. Logistikobjekte notieren derweil weiterhin bei 4,45 %.

## Investments nach Lage Q1-3



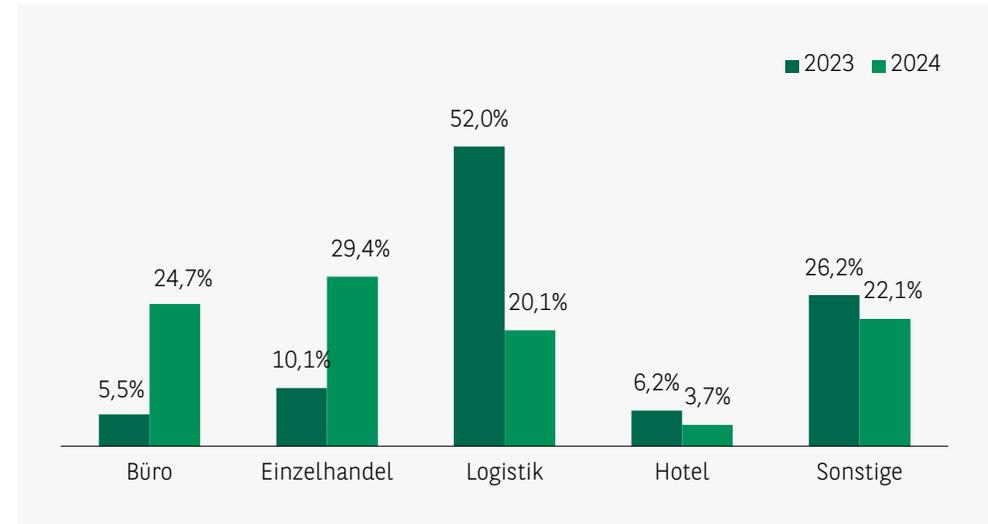
## Investments nach Größenklassen Q1-3



## BISLANG NUR KLEINVOLUMIGE BÜRO-TRANSAKTIONEN

- Die Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Lagekategorien wird derzeit deutlich von den Nebenlagen angeführt, die anteilig 44,5 % zum Ergebnis beitragen. Weitere 25 % des Volumens entfallen auf die Peripherie. Entsprechend sind die City- und der Cityrand aktuell nur geringfügig am Umsatz beteiligt. Getragen von Bürotransaktionen liegt ihr Anteil üblicherweise zusammengenommen bei fast 50 % des Gesamtvolumens.
- Hierin spiegelt sich deutlich wider, dass Büroinvestments in der aktuellen Marktphase einen schweren Stand haben. Zwar konnten in den ersten drei Quartalen eine ganze Reihe von Transaktionen aus diesem Segment im Leipziger Markt verzeichnet werden, jedoch bewegen sie sich allesamt in kleinen bis mittleren Größenkategorien, sodass sie sich auf nur rund 70 Mio. € aufsummieren. Dies entspricht zwar einem deutlichen Plus gegenüber dem Vorjahr, jedoch unterschreitet das Resultat damit den langjährigen Schnitt um knapp 60 %.

## Investments nach Objektart Q1-3



## PERSPEKTIVEN

- Die Dynamik auf dem Leipziger Investmentmarkt liegt aktuell noch weit unterhalb der der Vorkrisenjahre. Damit ist die sächsische Metropole aber kein Ausnahmefall, sondern bewegt sich bei den Rückgängen der Investmentvolumina gegenüber dem langjährigen Schnitt auf einem Niveau mit den A-Standorten.
- Mit der nun eingeleiteten Zinswende und den damit insgesamt wieder verbesserten Marktbedingungen ist entsprechend davon auszugehen, dass auch in Leipzig das Investmentgeschehen an Fahrt gewinnt. Auch wenn die erwarteten weiteren Zinsschritte nicht sofort am langen Ende der Zinskurve Auswirkungen haben werden, ermöglichen sie dennoch bereits wieder eine bessere Kalkulationsgrundlage. Dies dürfte auch wieder institutionelle Investoren auf der Suche nach Opportunitäten auf den Plan rufen. In vergangenen Krisen war es häufig internationales Kapital, das am ehesten zurückgekehrt ist. Dabei waren die entscheidenden Faktoren für einen Markteinstieg die absehbare Bodenbildung bei den Einkaufspreisen sowie positiven Marktaussichten auf den Nutzermärkten.
- Beide Faktoren erfüllt der Leipziger Markt bereits wieder. Die Renditen haben sich in der Spitze stabilisiert. Auf den Nutzermärkten ist die Stimmung trotz konjunktureller Unsicherheiten bereits positiver als noch vor wenigen Monaten. Insbesondere auf dem Bürovermietungsmarkt zeichnet sich für Leipzig eine Erfolgsstory ab. So deutet vieles darauf hin, dass zum Jahresende ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz zu Buche steht. Dabei liegt die Leerstandsquote in Leipzig mit derzeit 4,5 % deutlich unterhalb aller A-Standorte. Die Mieten dürften sich entsprechend auf absehbare Zeit weiter nach oben bewegen.
- Vor diesem Hintergrund dürfte die Marktdynamik, auch im Bürosegment, bereits in den kommenden Monaten wieder deutlich anziehen. In den Zahlen ersichtlich wird die Erholung jedoch voraussichtlich erst 2025 werden, sodass am Ende des aktuellen Jahres noch ein deutlich unterdurchschnittliches Volumen im Bereich von 400 bis 500 Mio. € zu Buche stehen dürfte.

## Kennzahlen Investmentmarkt Leipzig

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	456	285	-37,5%
Portfolioanteil (%)	25,3%	23,0%	-2,4%-Pkte.
Anteil über 50 Mio. € (%)	53,6%	37,1%	-16,5%-Pkte.
Anteil Büro (%)	5,5%	24,7%	19,2%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	12,5%	14,7%	2,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	38,3%	38,2%	-0,1%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	5,05%	5,30%	25 bp
Geschäftshäuser (%)	4,80%	4,80%	0 bp
Logistik (%)	4,30%	4,45%	15 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: 30.09.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN