LEIPZIG

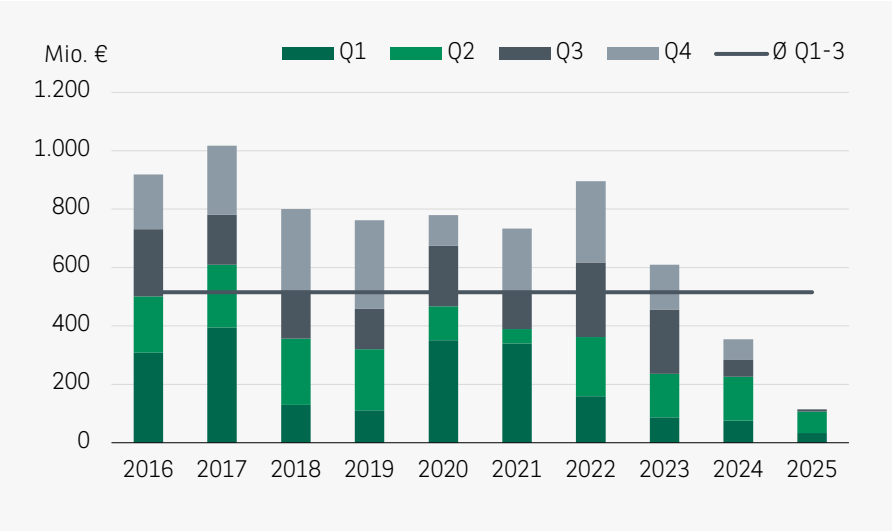
REPORT INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

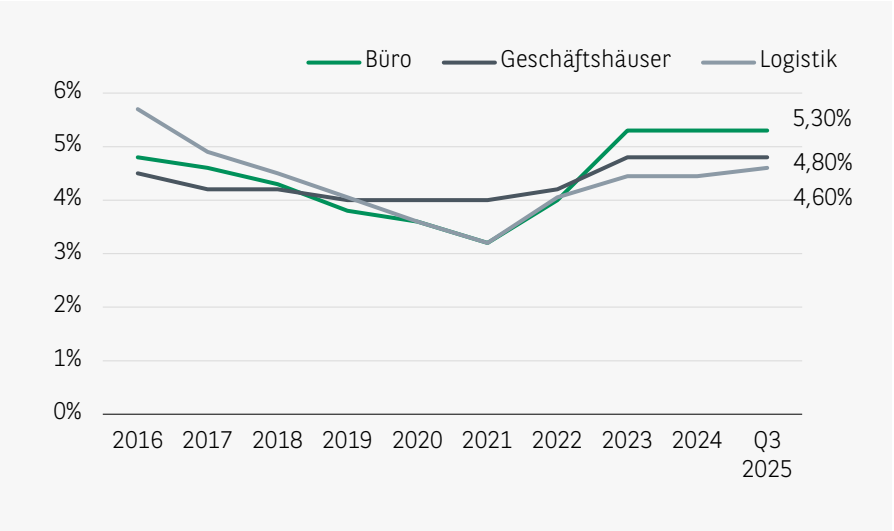
BNP PARIBAS REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart

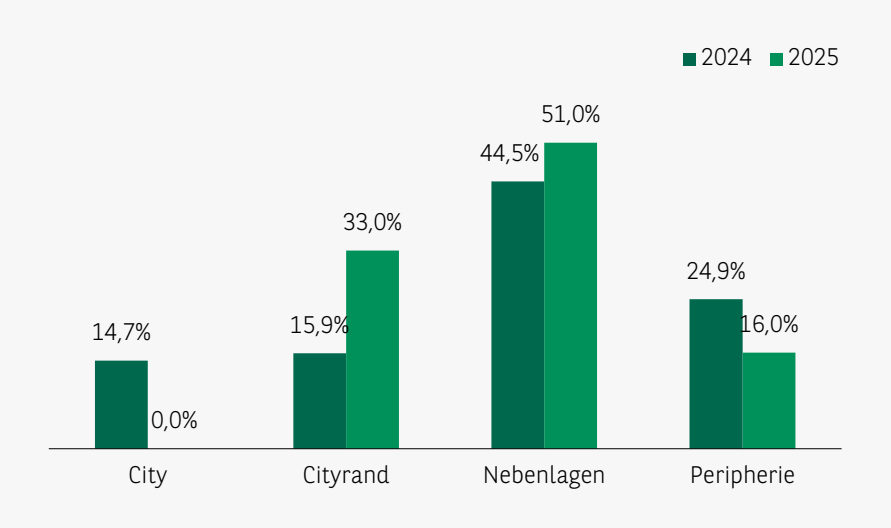


SEHR VERHALTENES TRANSAKTIONSGESCHEHEN KAUM TRANSAKTIONEN IN Q3

- Der Leipziger Investmentmarkt verbucht nach Ende des dritten Quartals einen Investmentumsatz von 115 Mio. €. Damit wurde das niedrigste Ergebnis der letzten Jahre registriert. Der Vorjahreswert wurde um 60 % unterschritten und der zehnjährige Durchschnitt um 78 % verfehlt. Somit setzt sich die Konsolidierungsphase auf dem Leipziger Investmentmarkt unvermindert fort. Die sehr verhaltene Marktdynamik aus der ersten Jahreshälfte 2025 beschreibt ebenfalls das Transaktionsgeschehen im dritten Quartal treffend, wobei im dritten Quartal eine weitere Abschwächung gegenüber den beiden Vorquartalen konstatiert werden muss.
- Nicht nur in Bezug auf das Investmentvolumen, sondern auch auf die registrierten Transaktionen ist aktuell eine sehr niedrige Marktdynamik festzustellen. So konnten nur wenige kleine Abschlüsse vermeldet werden. Positiv ins Gewicht fällt, dass auch wieder Entwicklungsgrundstücke verkauft wurden, womit das Vertrauen in die Perspektiven des Leipziger Markts unterstrichen wird. Außerdem präsentiert sich das Segment der Einzelhandelsimmobilien ebenfalls mit einem Investmentvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich vergleichsweise robust. Hingegen wurden bislang keine Hoteldeals registriert. Auch die wichtigen Segmente Logistik und Büro konnten bislang nicht wesentlich zum Gesamtvolumen beitragen.
- Die Spitzenrenditen für Büroobjekte notieren unverändert bei 5,30 % und für Geschäftshäuser bei 4,80 %. Für Logistikimmobilien steigt die Rendite um 15 Basispunkte auf 4,60 %.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

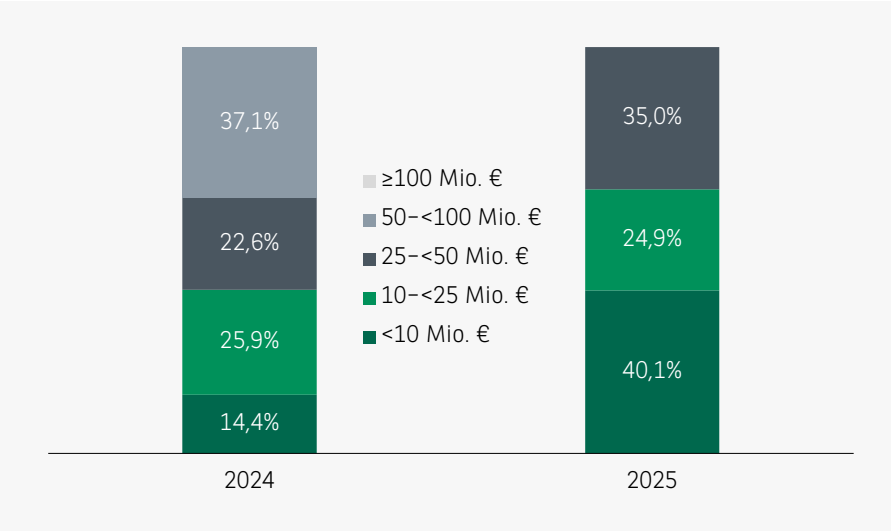
Investments nach Lage Q1-3



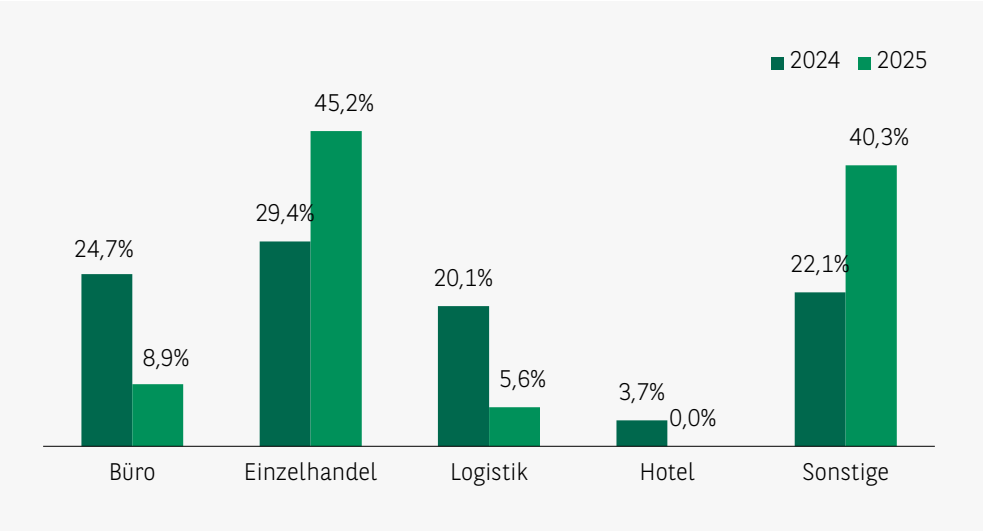
EINZELHANDEL VERGLEICHSWEISE ROBUST

- Momentan entfallen nur 33 % des Investmentvolumens auf zentrale Lagen, wobei hierzu nur Transaktionen im Cityrand beitragen. Im langjährigen Durchschnitt kommen City und Cityrand zusammen auf einem Marktanteil von 43 %. Mehr als die Hälfte des Volumens (51 %) fließen in Nebenlagen. Die Aussagekraft dieser Verteilung ist insgesamt jedoch aufgrund der geringen Anzahl abgeschlossener Deals begrenzt.
- Auch die Verteilung des Investmentvolumens nach Branchen ist eher ungewöhnlich: So kommen die beiden Assetklassen Büro und Logistik nur auf Marktanteile im einstelligen Prozentbereich. Einzig und allein die Sammelkategorie Sonstige, worunter Entwicklungsgrundstücke subsumiert werden, und der Einzelhandel zeigten sich im Vergleich robust. Zur Assetklasse Retail haben insbesondere der Verkauf von zwei Fachmarktzentren mit einem Transaktionsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich bzw. im oberen einstelligen Millionenbereich wesentlich beigetragen.

Investments nach Größenklassen Q1-3



Investments nach Objektart Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

PERSPEKTIVEN

- Die Entwicklung des Leipziger Investmentmarkts bleibt weiterhin schwer einzuschätzen, da sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängt. Während im bisherigen Jahresverlauf die negativen Vorzeichen dominierten, dürfte das geringe Investmentvolumen angesichts des sich langsam aufhellenden Investmentumfelds nur eine Momentaufnahme darstellen. Somit sollte in den kommenden Monaten auch die Frequenz der realisierten Transaktionen anziehen.

- Sowohl positive als auch negative Faktoren prägen aktuell das Stimmungsbild von Investoren und Marktteilnehmenden. Die anhaltende Unsicherheit in der US-Handelspolitik stellt ein signifikantes Risiko für die globale Wirtschaft dar; deren Auswirkungen sind schwer prognostizierbar und führen zu einer Zurückhaltung bei Investitionen. Darüber hinaus verstärken geopolitische Krisen die allgemeine Unsicherheit und wirken sich dämpfend auf das wirtschaftliche Klima aus. Positiv ins Gewicht fällt, dass die Bundesregierung umfangreiche Sonderbudgets auf den Weg gebracht hat, um gezielte Investitionsanreize zu schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Aus aktueller Sicht ist davon auszugehen, dass die konjunkturfördernden Effekte dieser Sondermaßnahmen die negativen Trends deutlich überwiegen werden. In den kommenden Monaten dürfte dies zu einer schrittweisen Belebung der Leipziger Nutzermärkte führen und im weiteren Verlauf auch dem Leipziger Investmentmarkt neue Impulse verleihen.

- Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen ist im Schlussquartal mit einer erhöhten Dynamik zu rechnen. Ein Jahresendergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (rund 800 Mio. €) dürfte jedoch schwierig zu erreichen sein.

Kennzahlen Investmentmarkt Leipzig

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	**285**	**115**	**-59,8%**
Portfolioanteil (%)	23,0%	3,7%	-19,3%-Pkte.
Anteil über 50 Mio. € (%)	37,1%	0,0%	-37,1%-Pkte.
Anteil Büro (%)	24,7%	8,9%	-15,8%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	14,7%	0,0%	-14,7%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	38,2%	5,6%	-32,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Büro (%)	5,30%	5,30%	0 bp
Geschäftshäuser (%)	4,80%	4,80%	0 bp
Logistik (%)	4,45%	4,60%	15 bp

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2025

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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN