

# REVIEW INVESTMENTMARKT

LEIPZIG Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



# Q1 2026

## INVESTMENTMARKT LEIPZIG

- MIT 209 MIO. € STÄRKSTER JAHRESAUFTAKT SEIT 2021
- GESAMTJAHRESERGEBNIS 2025 BEREITS JETZT ÜBERTROFFEN

### KENNZAHLEN

- 209 +529,4 % y/y  
Investmentvolumen (in Mio. €)
- 8,2 +8,2 %-Pkte. y/y  
Portfolioanteil (in %)
- 41,9 +403,5 % y/y  
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

### MARKTÜBERBLICK

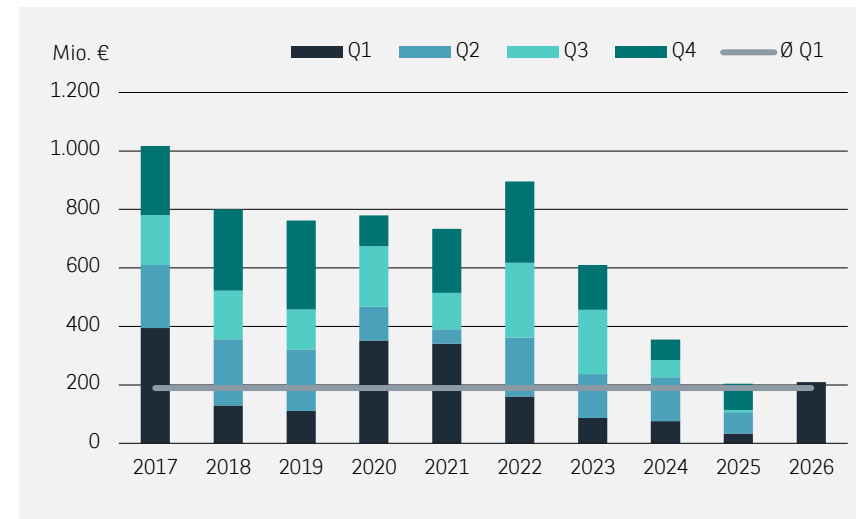
Der Leipziger Investmentmarkt kann zum Jahresstart 2026 mit einem starken Quartalsergebnis aufwarten. Das Investmentvolumen beläuft sich in den ersten drei Monaten des Jahres auf 209 Mio. €. Damit wurde das Gesamtjahresergebnis 2025 (204 Mio. €) bereits Ende März übertroffen und der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahresauftakt quartale um 11 % überschritten. Das jüngste Resultat ist das beste seit 2021 und das vierthöchste der vergangenen Dekade.

Anders als im Vorjahr konnte nun wieder eine Transaktion im dreistelligen Millionenbereich registriert werden. Erfolgreich begleitet von BNPPRE hat Unibail-Rodamco-Westfield (URW) 90,9 % des Shopping-Centers Höfe am Brühl an den tschechischen Investor Investika Real Estate Fund veräußert. Daneben ist die Abschlussdynamik im kleinen und mittleren Größensegment leicht gestiegen.

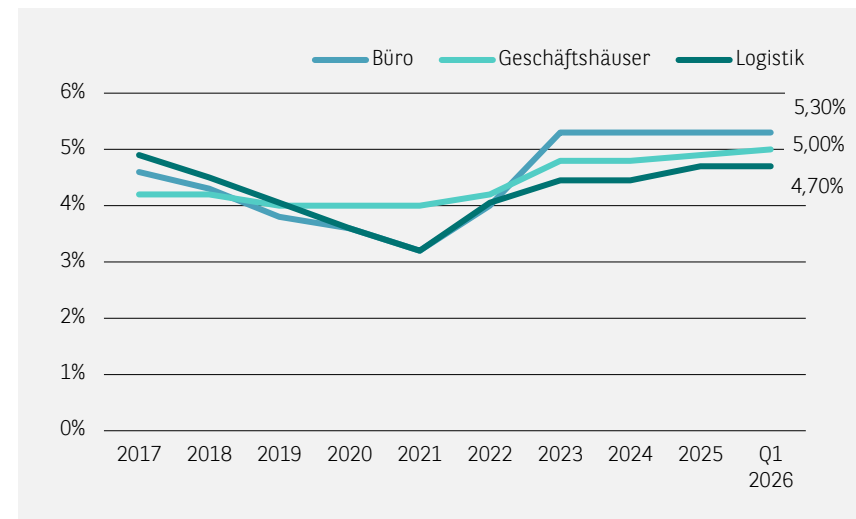
Die Rahmenbedingungen für den Leipziger Investmentmarkt sind unverändert herausfordernd. Wie auch an den anderen großen deutschen Investmentstandorten wirken die schwache konjunkturelle Entwicklung sowie die geopolitischen Unsicherheiten insgesamt dämpfend auf den Markt. Die Netto-Spitzenrenditen sind in der Konsequenz in den vergangenen 12 Monaten punktuell leicht gestiegen. Für Geschäftshäuser wird ein Plus um 20 Basispunkte auf 5,00 % registriert und für Logistikimmobilien um 25 Basispunkte auf aktuell 4,70 %. Für Premium-Büroobjekte liegt sie unverändert bei 5,30 %.



### Entwicklung des Investmentvolumens



### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





- **EINZELHANDELSTRANSAKTIONEN DOMINIEREN ZU JAHRESBEGINN DEN MARKT**
- **MEHR BEWEGUNG IM MITTLEREN UND GROSSEN SEGMENT**

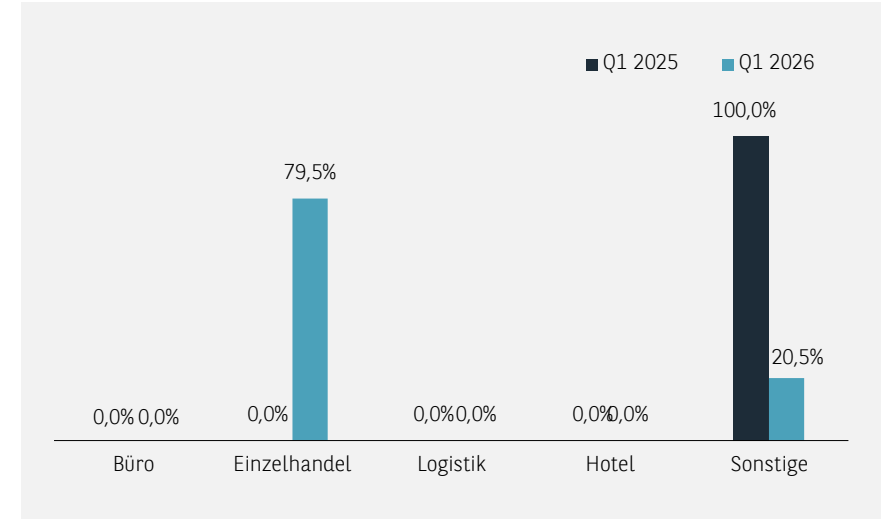
### INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Zu Jahresbeginn dominieren Einzelhandelstransaktionen den Leipziger Investmentmarkt, was allen voran dem Erwerb der Mehrheitsanteile am Shopping Center Höfe am Brühl geschuldet ist, wobei darüber hinaus auch ins Fachmarktformat investiert wurde. Der Einzelhandelsmarktanteil liegt bei hohen 79,5 %. Weitere 20,5 % entfallen auf die Sammelkategorie Sonstige, zu der u.a. Entwicklungsgrundstücke und Pflegeimmobilien zählen. Keine Abschlüsse können bis dato für die Assetklassen Büro, Logistik und Hotel vermeldet werden, wobei sich auch in diesen Segmenten verschiedene, auch größere, Transaktionen in Anbahnung bzw. Verhandlung befinden.

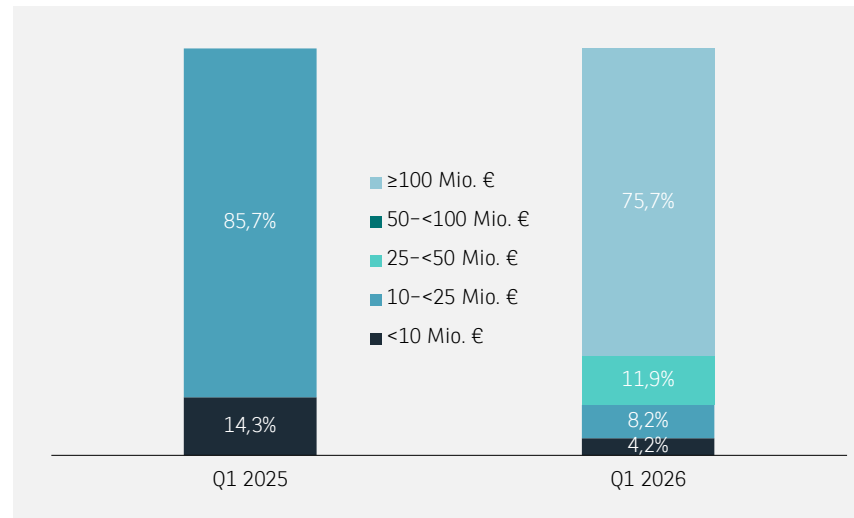
Durch die Höfe am Brühl beläuft sich der Marktanteil der City auf hohe 76 %. Die weiteren Abschlüsse wurden in der Peripherie getätigt, sodass sich ihr Marktanteil auf 24 % summiert. In den kommenden Monaten sollte sich diese Verteilung deutlich verschieben, da sich auch im Cityrand und in den Nebenlagen Investoren aktuell sehr attraktive Investmentopportunitäten bieten – über sämtliche Assetklassen hinweg.

Erfreulich ist die homogenere Verteilung des Investmentvolumens auf die verschiedenen Größenklassen im Vorjahresvergleich. Neben der Großtransaktion im dreistelligen Millionenbereich wurden jetzt auch wieder Abschlüsse zwischen 25 und 50 Mio. € sowie zwischen 10 und 25 Mio. € getätigt. Ihr Marktanteil beläuft sich aktuell auf gut 20 %.

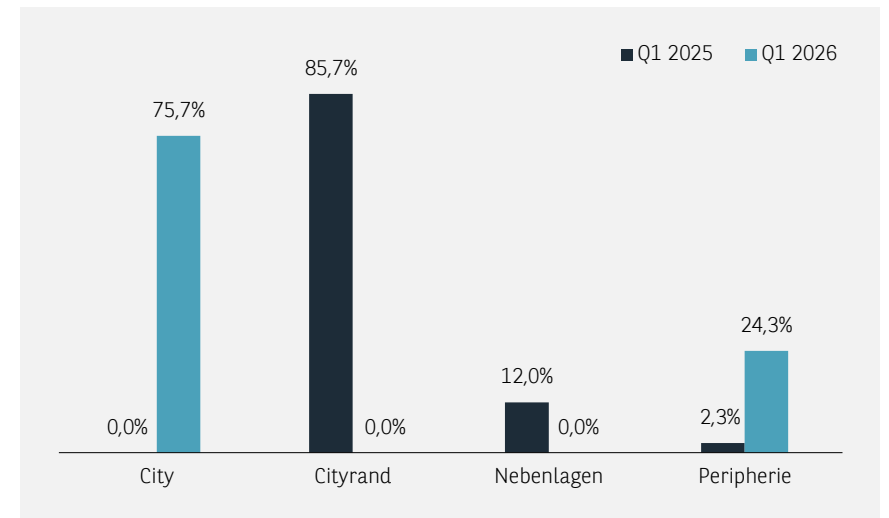
#### Investments nach Objektart



#### Investments nach Größenklassen



#### Investments nach Lage





Q1 2026

INVESTMENTMARKT  
LEIPZIG

- MARKTERHOLUNG DÜRFTE VORANSCHREITEN
- IM JAHRESVERLAUF HÖHERE ABSCHLUSSDYNAMIK ERWARTET

## WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026  
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe  
01 Q1 2026 (in %)

▲ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex  
(3/2026)

▼ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

## PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Investmentmarkt ist belebter in das Jahr 2026 gestartet und profitiert dabei insbesondere von der Mehrheitsbeteiligung am Shopping Center Höfe am Brühl – die erste Transaktion im dreistelligen Millionenbereich seit 2024. Gleichzeitig unterstreicht die zu Jahresbeginn wieder gestiegene Anzahl an Transaktionen im kleineren und mittleren Größensegment die Attraktivität des Leipziger Investmentmarkts.

Das Investoreninteresse an Investmentopportunitäten in Leipzig hat in den vergangenen Monaten spürbar angezogen und sollte sich im Laufe des Jahres in weiteren Abschlüssen materialisieren. Die Pipeline an marktgängigem Produkt ist in sämtlichen Assetklassen gut gefüllt, und im Markt ist aktuell eine Vielzahl an Vermarktungs- und konkreten Verhandlungsprozessen zu registrieren.

Allerdings steht auch der Leipziger Investmentmarkt unter dem Eindruck der kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten. Ihre potenziellen Auswirkungen auf Energieversorgung, Inflation, Zinsen und Finanzierungsbedingungen bringen Unsicherheit mit sich und bewegen Investoren bundesweit. Vor diesem Hintergrund ist kurzfristig ein gedrosseltes Tempo in den Transaktionsprozessen kaum auszuschließen. Mit zunehmender Planbarkeit auf Käuferseite sollte sich die Markterholung im Leipziger Markt jedoch fortsetzen. Ein Investmentvolumen, das langsam wieder Kurs auf die 400 Mio. € Marke nimmt, ist realistisch.



## Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>33</b>	<b>209</b>	<b>529,4%</b>
Portfolioanteil	0,0%	8,2%	+8,2 %-Pkte.
Anteil über 50 Mio. €	0,0%	75,7%	+75,7 %-Pkte.
Anteil Büro	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil Citylagen	0,0%	75,7%	+75,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	0,0%	87,7%	+87,7 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Büro	5,30%	5,30%	0 bp
Geschäftshäuser	4,80%	5,00%	+20 bp
Logistik	4,45%	4,70%	+25 bp



Q1 2026

INVESTMENTMARKT  
LEIPZIG

MEHR  
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Messehaus am Markt | Markt 16 | 04109 Leipzig

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

**Inga Schwarz**

Head of Research

[inga.schwarz@bnpparibas.com](mailto:inga.schwarz@bnpparibas.com)

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: 31.03.2026  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com