

REVIEW INVESTMENTMARKT

LEIPZIG Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

- **DEUTLICHER ZUWACHS
GEGENÜBER VORJAHR**
- **MARKTDYNAMIK ZULETZT JEDOCH
SPÜRBAR GEDROSSELT**

KENNZAHLEN

341

Investmentvolumen (in Mio. €)

△ +198,1 % y/y

24,3

Portfolioanteil (in %)

△ +20,7 %-Pkte. y/y

21,3

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

△ +216,7 % y/y

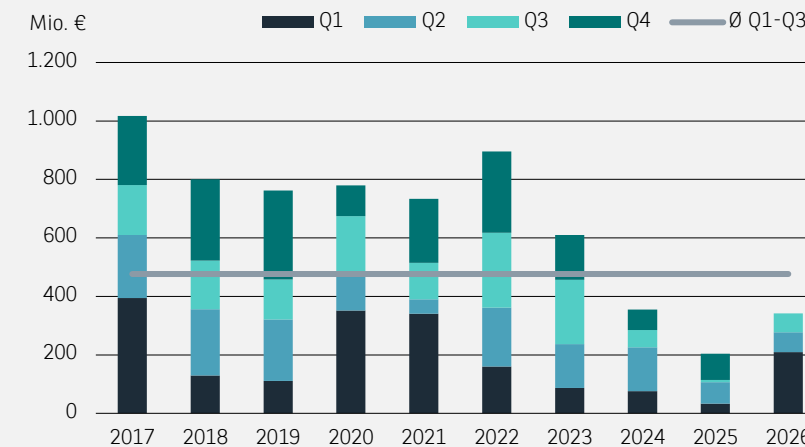
MARKTÜBERBLICK

Der Leipziger Investmentmarkt verzeichnet nach den ersten drei Quartalen 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 341 Mio. € und damit das beste Resultat der vergangenen drei Jahre. Entsprechend wurde das schwache Vorjahresresultat in etwa um das Dreifache übertroffen. Der langjährige Durchschnittswert wird jedoch um rund 28 % verfehlt. Maßgeblich verantwortlich für das insgesamt solide Abschneiden ist vor allem der starke Jahresauftakt. Nicht zuletzt durch die Veräußerung des Shoppingcenters Höfe am Brühl für einen dreistelligen Millionenbetrag hat sich das Transaktionsvolumen bereits im ersten Quartal auf 209 Mio. € summiert. Mit der weiteren Eskalation des Iran-Kriegs im Frühjahr und der im Anschluss wieder deutlich gestiegenen Volatilität auf den Kapitalmärkten hat im Jahresverlauf jedoch auch die Transaktionsdynamik abgenommen. In der Folge konnte in den vergangenen beiden Quartalen jeweils nur ein Volumen von rund 65 Mio. € verzeichnet werden. Auch die Anzahl der registrierten Transaktionen liegt mit insgesamt nur 16 Stück auf einem sehr niedrigen Niveau.

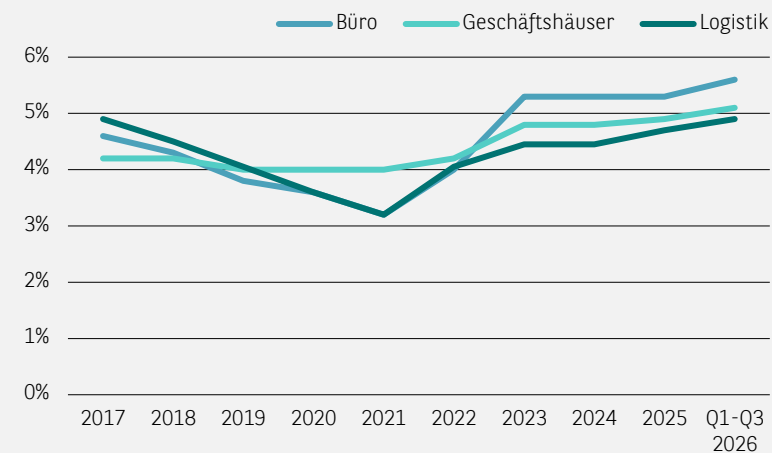
Die im Jahresverlauf deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen haben zu einer erneuten punktuellen Anpassung der Nettospitzenrenditen geführt. So haben die Renditen von Geschäftshäusern in Bestlagen sowie Logistikobjekten im dritten Quartal um jeweils 10 Basispunkte auf 5,10 % bzw. 4,90 % zugelegt. Nachdem für Top-Büroobjekte bereits im zweiten Quartal ein deutlicher Zuwachs um 30 Basispunkte auf 5,60 % verzeichnet wurde, bewegen sich die Spitzenrenditen in diesem Segment vorerst seitwärts.



Entwicklung des Investmentvolumens



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart





Q3 2026

INVESTMENTMARKT
LEIPZIG

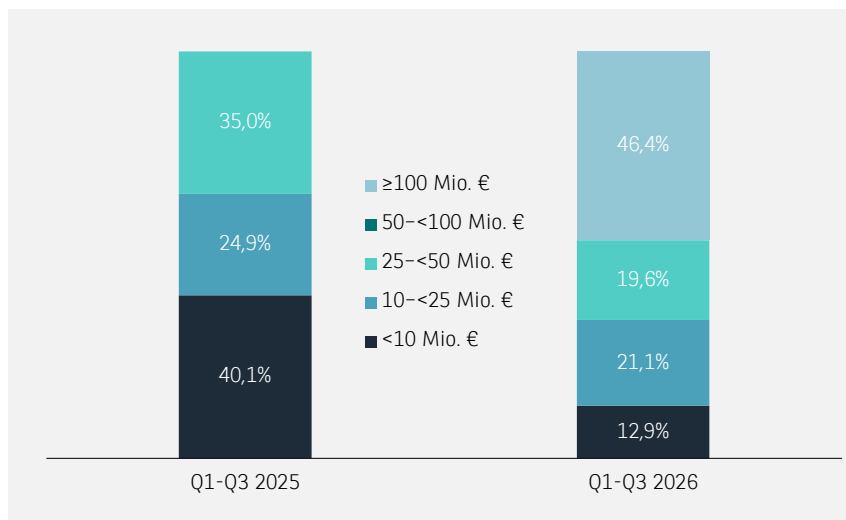
- GROS DES VOLUMENS ENTFÄLLT
AUF EINZELHANDELSOBJEKTE
- HOHER ANTEIL AUSLÄNDISCHER
INVESTOREN

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

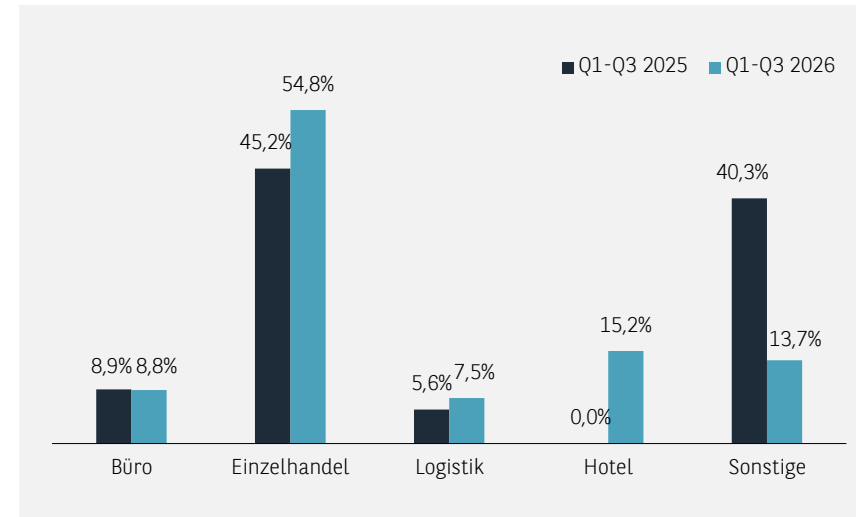
Die Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Assetklassen wurde in den ersten drei Quartalen vom Einzelhandelssegment dominiert. Mehr als die Hälfte (55 %) des gesamten Volumens entfällt auf die Assetklasse. Maßgeblich zurückzuführen ist dies auf die Veräußerung der Höfe am Brühl. Darüber hinaus konnte im Retailsegment mit dem Verkauf eines größeren Geschäftshauses in der Innenstadt eine weitere Transaktion im zweistelligen Millionenbereich verzeichnet werden. Weitere bedeutende Umsatzanteile entfallen zudem noch auf die Bereiche Hotel (anteilig 15 %) sowie die Sammelkategorie Sonstige (14 %), in die vor allem Grundstücke und Pflegeimmobilien eingeflossen sind. Büroimmobilien spielen im Leipziger Markt derzeit nur eine untergeordnete Rolle. Im laufenden Jahr konnte noch kein Abschluss oberhalb der 10-Mio.-€-Marke der Assetklasse zugeordnet werden.

Auffällig ist zudem die hohe Präsenz ausländischer Investoren, auf die in den ersten drei Quartalen rund 74 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen. Sowohl prozentual als auch absolut (gut 250 Mio. €) entspricht dies einem im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Resultat. Maßgeblich ist auch hier die bereits erwähnte großvolumige Shoppingcentertransaktion, bei der mit Investika ein ausländischer Käufer zum Zuge kam. Bemerkenswert ist darüber hinaus auch der im Vorjahresvergleich gestiegene Anteil von Portfoliotransaktionen. Rund ein Viertel des aktuellen Volumens entfällt auf Leipziger Objekte, die Bestandteil von bundesweiten Paketverkäufen aus den Bereichen Logistik, Healthcare und Hotel sind.

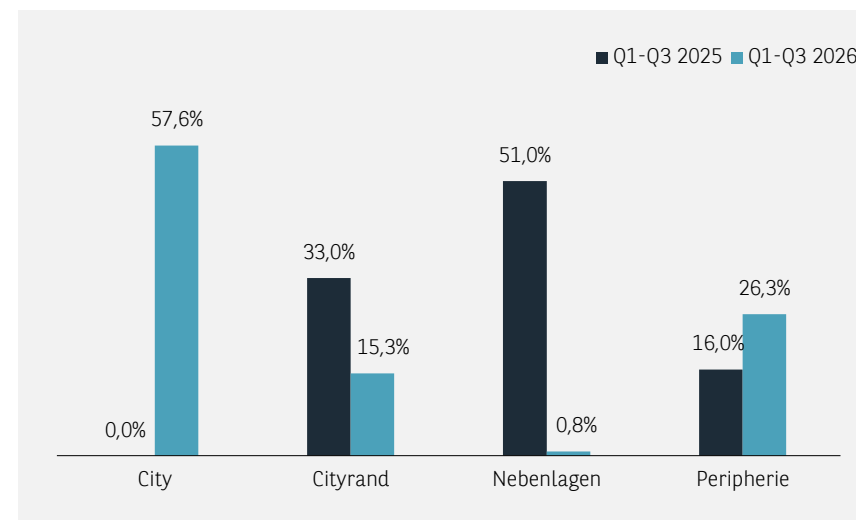
Investments nach Größenklassen



Investments nach Objektart



Investments nach Lage





Q3 2026

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

- KONJUNKTURAUSSICHTEN
VERBESSERT
- WEITERER RENDITEANSTIEG
MÖGLICH

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Trotz des bislang soliden Jahresergebnisses bleibt die Situation am Leipziger Investmentmarkt herausfordernd. Die geringe Zahl an Transaktionen verdeutlicht, dass eine nachhaltige Belebung der Marktaktivität in der Breite noch auf sich warten lässt. Hinzu kommen die gestiegenen Kapitalmarktzinsen, die die Finanzierungsbedingungen belasten.

Positive Impulse könnten hingegen von den zuletzt deutlich nach oben korrigierten Wachstumsprognosen der deutschen Wirtschaft sowie den wieder verbesserten Stimmungsindikatoren ausgehen. Insbesondere die Aufhellung des Ifo-Geschäftsklimas lässt auf eine allmähliche Verbesserung des konjunkturellen Umfelds hoffen. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, dürfte dies perspektivisch auch den bislang verhaltenen Leipziger Nutzermärkten zugutekommen. Eine damit einhergehende Belebung der Flächennachfrage könnte wiederum das Vertrauen der Investoren in die zukünftigen Ertragsperspektiven stärken.

Für das Schlussquartal ist dennoch von einer weiterhin moderaten Transaktionsdynamik auszugehen. Einzelne größere Abschlüsse könnten das Investmentvolumen dabei noch spürbar erhöhen, eine breit angelegte Marktbelebung erscheint dagegen kurzfristig wenig wahrscheinlich. Insgesamt zeichnet sich dennoch ein Jahresergebnis ab, das sich wieder in die Richtung der 500-Mio.-€-Marke bewegen dürfte. Bei den Nettospitzenrenditen sind angesichts des Kapitalmarktumfelds weitere leichte Anstiege in einzelnen Marktsegmenten nicht auszuschließen.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	115	341	198,1%
Portfolioanteil	3,7%	24,3%	+20,7 %-Pkte.
Anteil über 50 Mio. €	0,0%	46,4%	+46,4 %-Pkte.
Anteil Büro	8,9%	8,8%	-0,1 %-Pkte.
Anteil Citylagen	0,0%	57,6%	+57,6 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	5,6%	73,5%	+68,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Büro	5,30%	5,60%	+30 bp
Geschäftshäuser	4,80%	5,10%	+30 bp
Logistik	4,60%	4,90%	+30 bp



Q3 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



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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel