

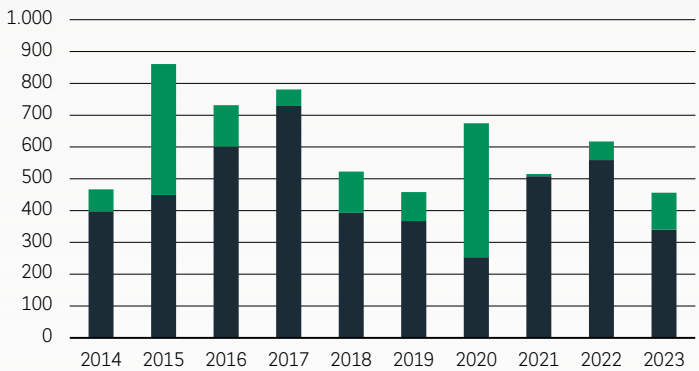


At a Glance **Q3 2023**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig Q1-Q3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



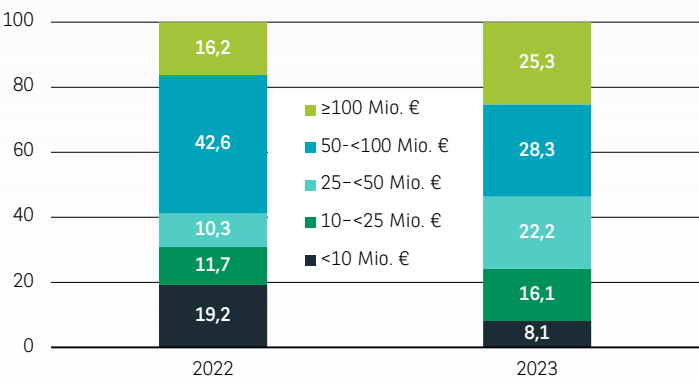
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

LEIPZIGER INVESTMENTMARKT MIT SOLIDEM ERGEBNIS

Nach den ersten drei Quartalen im Jahr 2023 beläuft sich das Investmentvolumen für gewerbliche Immobilien in Leipzig auf 456 Mio. €. Zwar notiert das Investmentvolumen damit rund 26 % unter dem Vorjahreswert und rund 25 % unter dem langjährigen Durchschnitt, jedoch stellt dies im bundesweiten Vergleich ein recht solides Ergebnis dar. Mit rund 116 Mio. € hat sich das Volumen der Portfoliodeals gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Auch anteilmäßig kommen Portfoliodeals mit einem Viertel am Gesamtumsatz auf einen leicht überdurchschnittlichen Anteil (Ø 10 Jahre: 23 %). Dafür verantwortlich zeichnet der Verkauf eines Logistikobjekts aus einem größeren Portfolio durch die Baytree Logistics Properties (AXA) an P3 Logistic Parks (singapurischer Staatsfonds). So ist es nicht verwunderlich, dass ausländische Investoren auf einen recht hohen Anteil von 38 % kommen.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1-Q3

in %



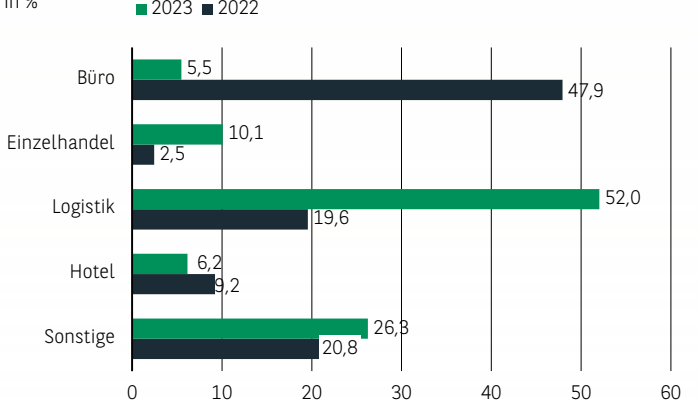
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

GROSSVOLUMIGES SEGMENT VERGLEICHSWEISE STARK

Das Segment der großen Deals über 100 Mio. € hat einen vergleichsweise hohen Anteil von einem Viertel am gesamten Investmentvolumen (Ø 10 Jahre: 12 %). Allerdings geht das Volumen nur auf den bereits genannten Großdeal zurück. Mittelgroße Deals zwischen 50 und 100 Mio. € kommen auf ein Investmentvolumen von 129 Mio. € bzw. auf einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 28 % (Ø 10 Jahre: 22 %). Im Bereich des langjährigen Durchschnitts liegt der Anteil von 22 % des Segments zwischen 25 und 50 Mio. €. In der Größenordnung zwischen 10 und 25 Mio. € wurde mit 73 Mio. € ähnlich wie im Vorjahr wenig investiert. Auf den geringsten Anteil (8 %) kommen kleine Deals bis 10 Mio. €. In diesem Segment wurden nur 37 Mio. € transigiert.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1-Q3

in %

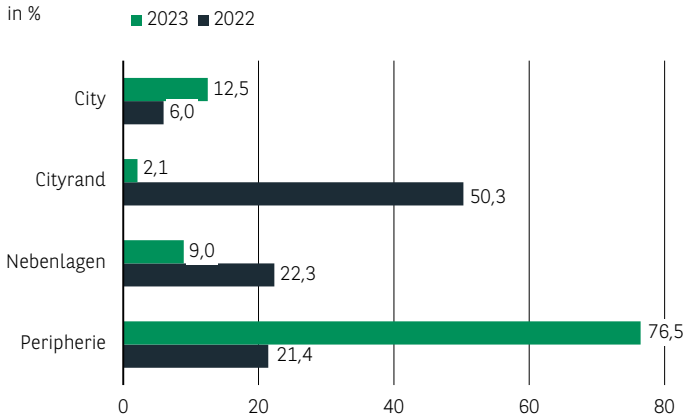


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

LOGISTIK IST NEUER PLATZHIRSCH

Logistikimmobilien steuern mehr als die Hälfte (237 Mio. €) zum gesamten Investmentumsatz bei. Im langjährigen Durchschnitt kommt die Assetklasse Logistik nur auf einen Marktanteil von 14 %. Wesentliche Anteile daran haben der Verkauf des „Coreport Leipzig II“ in Schkeuditz und der bereits genannte Deal von P3 Logistic Parks. Die Sammelkategorie Sonstige, in die auch die Ankäufe der begehrten Leipziger Entwicklungsgrundstücke einfließen, kommt absolut betrachtet mit 120 Mio. € auf ein Ergebnis in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr und mit 26 % auf einen überdurchschnittlichen Anteil. Einzelhandel kann mit 46 Mio. € (10 %) zumindest das Vorjahresergebnis toppen. Hingegen haben Büroobjekte mit knapp 6 % einen ungewohnt geringen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 29 %).

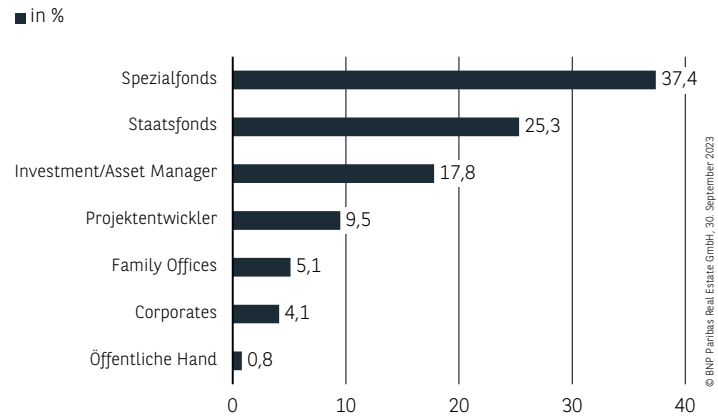
Investments nach Lage in Leipzig Q1-Q3



DREI VIERTEL VOM UMSATZ GEHEN AUF PERIPHERIE ZURÜCK

Rund 77 % des Investmentvolumens wurde in der Leipziger Peripherie platziert. Mit 349 Mio. € wurde hier das bislang höchste Volumen verzeichnet. Dies spricht für den Leipziger Investmentmarkt und dafür, dass Investoren auch in weniger zentralen Lagen Opportunitäten sehen. Außerdem könnte dies auch als Zeichen für die, abseits der großen Office-Core-Objekte, bereits recht fortgeschrittene Preisfindungsphase gewertet werden. Die Nebenlagen kommen auf einen Marktanteil von rund 9 %, was deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt liegt (Ø 10 Jahre: 25 %). Hingegen wurden in der City nur 57 Mio. € und am Cityrand nur 10 Mio. € investiert. Damit haben die City mit 13 % (Ø 10 Jahre: 23 %) und besonders der Cityrand mit 2 % (Ø 10 Jahre: 27 %) deutlich unterdurchschnittliche Marktanteile zu verzeichnen.

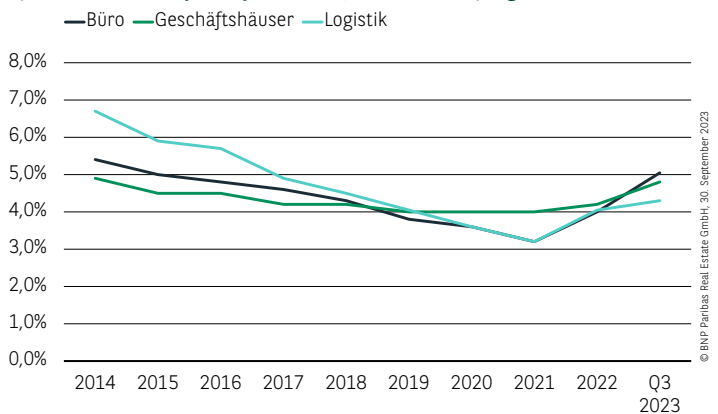
Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1-Q3 2023



SPEZIAL- UND STAATSFONDS KLAR DOMINIEREND

Spezialfonds rangieren, bedingt durch einige größere Transaktionen, mit Abstand auf der Spitzenposition. Für diese Käufergruppe wurden mit einem Marktanteil von 37 % und einem Investmentvolumen von 171 Mio. € (Ø 10 Jahre: 76 Mio. €) in Leipzig neue Spitzenwerte registriert. Auf Platz 2 folgen Staatsfonds mit einem Anteil von 25 % (Ø 10 Jahre: 3 %), was auf den Großdeal durch P3 Logistic Parks zurückgeht. Dahinter folgen Investment/Assetmanager, die mit 81 Mio. € zwar deutlich unter dem hohen Vorjahreswert zurückbleiben, aber mit 18 % einen über dem Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 14 %) liegenden Marktanteil verbuchen können. Noch auf einen Anteil knapp im zweistelligen Prozentbereich (10 %) kommen auf dem dritten Platz Projektentwickler mit 43 Mio. €. Dahinter folgen Family Offices (5 %), Corporates (4 %) und die öffentliche Hand (1 %).

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



LEICHTE DEKOMPRESSION DER NETTO-SPITZENRENDITEN

Die verteuerte Fremdkapitalfinanzierung schlägt sich auch in einem weiteren Anstieg der Spitzenrenditen nieder. Für Leipziger Geschäftshäuser wurde mit 5 Basispunkten der geringste Renditeaufschlag gegenüber dem zweiten Quartal unter den Leipziger Assetklassen notiert. Die Netto-Spitzenrendite liegt aktuell bei 4,80 %. Die Netto-Spitzenrenditen für Büro- und Logistikobjekte steigen jeweils um 10 Basispunkte auf 5,05 % bzw. 4,30 %.

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der generell geringen Dynamik auf den deutschen Investmentmärkten kann Leipzig mit einem soliden Ergebnis nach den ersten neun Monaten aufwarten. Der Abschluss einiger größerer Transaktionen spricht dafür, dass der Leipziger Investmentmarkt sich bereits in einer späteren Phase im Konsolidierungszyklus befindet. Zusammen mit der sich bereits abzeichnenden Talsohle am Leipziger Investmentmarkt und Signalen, die auf ein Ende im Zinserhöhungszyklus hindeuten, dürften die Renditen 2024 in Leipzig nur noch leicht zulegen und die Marktdynamik am Leipziger Investmentmarkt anziehen.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner 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 für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.