

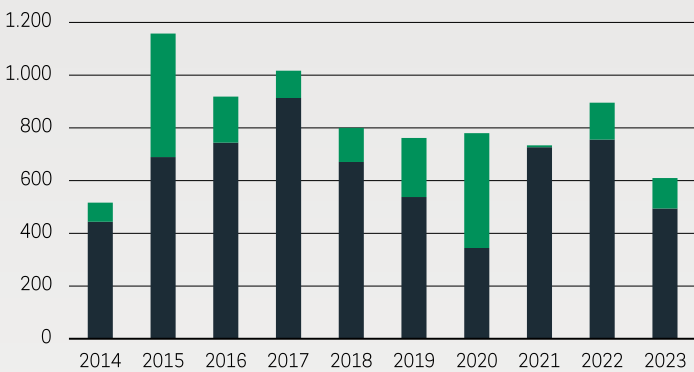


At a Glance **Q4 2023**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



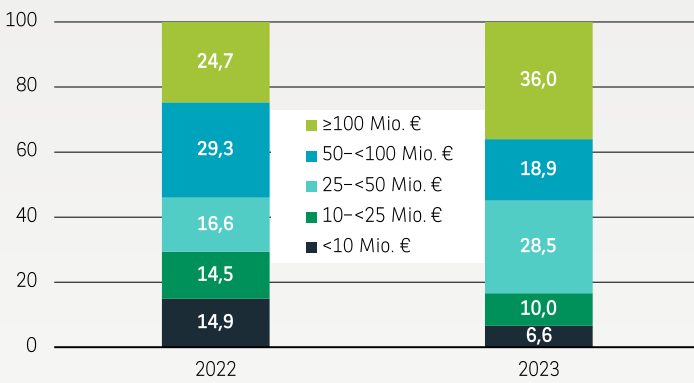
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

LEIPZIGER INVESTMENTMARKT VERGLEICHSWEISE STABIL

Die Entwicklung auf dem deutschen Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien stand 2023 im Schatten steigender Zinsen und sich damit verteuender Finanzierungskonditionen. Zusätzlich dämpfend wirkte das Fehlen konjunkturellen Rückenwindes. Auch der Leipziger Markt konnte sich diesen Negativeinflüssen nicht entziehen, präsentierte sich aber im bundesweiten Vergleich mit einem erzielten Volumen von 610 Mio. € überdurchschnittlich robust. Während der gewerbliche Investmentumsatz in Deutschland insgesamt rund 57 % unter dem Vorjahres- wie auch dem Langzeitniveau notiert, belief sich das Minus in Leipzig gegenüber 2022 auf knapp 32 % bzw. rund 26 % gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt. Der Marktanteil von Einzeltransaktionen notiert in Leipzig im Jahr 2023 bei 81 %, der von anteilig berücksichtigten Portfoliodeals bei 19 %. Allen voran fiel hier der Verkauf eines Leipziger Distributionszentrums im Rahmen eines Paketverkaufs ins Gewicht.

Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

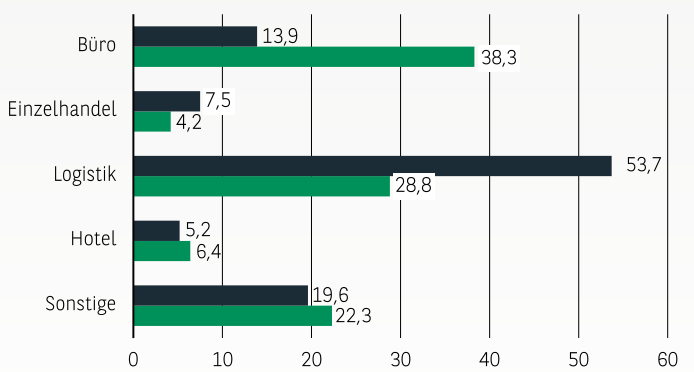
MITTLERES GRÖSSENSEGMENT KANN SOGAR ZULEGEN

Der Leipziger Investmentmarkt nimmt auch bei der Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen eine positive Sonderstellung ein. Zum einen ist der Marktanteil von 36 % bei Abschlüssen über 100 Mio. € gegenüber dem Vorjahr nicht nur gestiegen, sondern fällt im bundesweiten Vergleich hoch aus. Zum anderen hat die Transaktionsdynamik im mittleren Größensegment zwischen 25 und 50 Mio. € deutlich zulegen können. Das Investmentvolumen ist hier um knapp 17 % auf fast 175 Mio. € gestiegen. Deutlich weniger Bewegung war im kleinen Flächensegment zu beobachten, und so haben Transaktionen mit einem Volumen von unter 25 Mio. € nur 17 % Marktanteil auf sich vereinen können. Dahinter verbirgt sich ein absoluter Rückgang des Investmentvolumens auf nur noch gut 100 Mio. €.

Investments nach Objektart

in %

■ 2023 ■ 2022

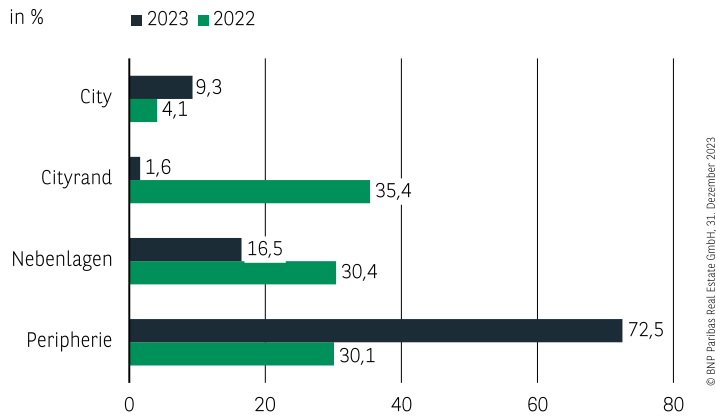


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

LOGISTIK MIT ABSTAND STÄRKSTE ASSETKLASSE

Mit einem neuen Spitzenergebnis von rund 330 Mio. € ist die Assetklasse Logistik mit weitem Abstand führend. Gegenüber dem Vorjahr ist das Investmentvolumen um rund 27 % gestiegen, wozu auch vereinzelte großvolumige Transaktionen beigetragen haben. Mit einem Marktanteil von gut 20 % reihen sich Investments der Sammelgruppe Sonstige ein. In Leipzig zeichnen Entwicklungsgrundstücke nahezu vollständig für dieses Ergebnis verantwortlich, was das große Vertrauen der Projektentwickler in den Immobilienmarkt der Sachsenmetropole unterstreicht. Nur rund 85 Mio. € wurden in Büroimmobilien investiert (Marktanteil knapp 14 %). Das Investmentvolumen bewegt sich damit auf dem Niveau der Jahre 2011/2012.

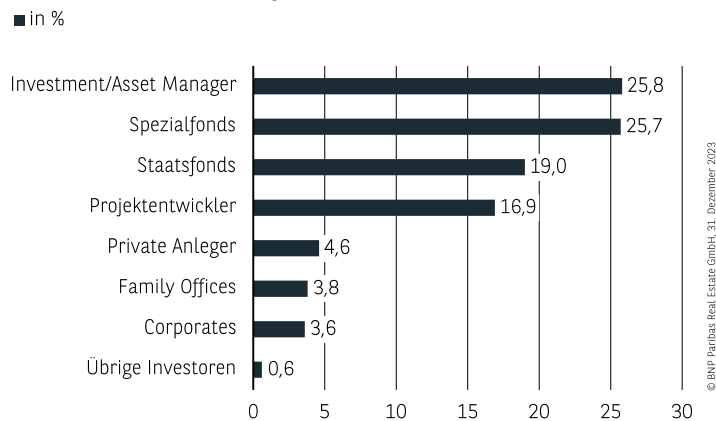
Investments nach Lage



PERIPHERIE MIT TOP-ERGNIS IN FÜHRUNG

Fast 450 Mio. € wurden im Jahr 2023 in der Leipziger Peripherie platziert. Es ist nicht nur mit weitem Abstand der höchste jemals registrierte Wert in dieser Lage, sondern entspricht gegenüber dem bereits starken Vorjahresergebnis einer weiteren Steigerung um 64 %. Neben Distributionszentren haben allen voran Entwicklungsgrundstücke in der Peripherie den Eigentümer gewechselt. Auf einen Marktanteil von 16,5 % kommen die Nebenlagen. Auch dieser vergleichsweise hohe Wert ist Beweis für die Werthaltigkeit und auch Wachstumsperspektiven, die Projektentwickler den dezentralen Leipziger Lagen zuschreiben. Während in der City das sehr schwache Vorjahresergebnis übertroffen werden konnte (jetzt knapp 9 % Marktanteil), ist die Marktaktivität im Cityrand temporär nahezu zum Erliegen gekommen. Nicht einmal 2 % des Investmentumsatzes wurde in diesen attraktiven Lagen platziert.

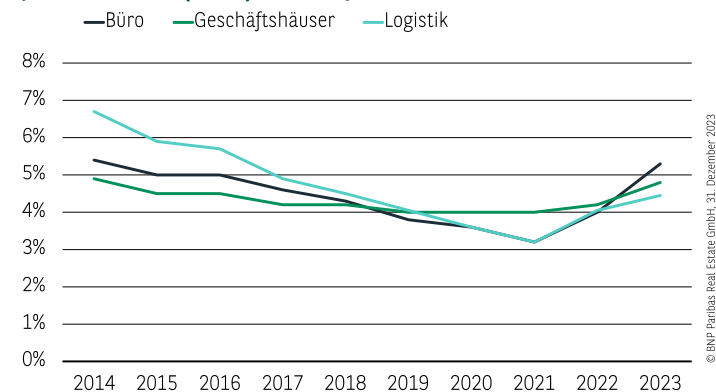
Investments nach Käufergruppen 2023



KOPF-AN-KOPF RENNEN DER AKTIVSTEN KÄUFERGRUPPEN

Investment & Asset Manager sowie Spezialfonds kommen jeweils auf einen Marktanteil von knapp 26 % und liegen damit klar in Führung. Während insbesondere Investments in Logistikobjekte für das zweithöchste je registrierte Volumen der Investment & Asset Manager verantwortlich zeichnen, waren es bei Spezialfonds Investments in die Bereiche Pflege, Betreutes Wohnen und Kita. Spezialfonds haben ihr dritthöchstes Ergebnis der Historie im Leipziger Markt erzielen können. Hinter dem Marktanteil von 19 % der Staatsfonds verbirgt sich ein anteilig angerechneter Portfoliodeal, während Projektentwickler (Marktanteil rund 17 %) im Rahmen mehrerer Transaktionen aktiv im Marktgebiet unterwegs waren.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



RENDITEN WEITER ANGESTIEGEN

Im letzten Quartal des Jahres 2023 war der Zinszyklus der Notenbanken weiterhin nicht vollständig abgeschlossen, sodass die Netto-Spitzenrenditen erwartungsgemäß noch einmal leicht angezogen haben. In Folge ist die Netto-Spitzenrendite für Büro im vierten Quartal um 25 Basispunkte auf 5,30 % gestiegen und im starken Logistiksegment um 15 BPS auf 4,45 %. Bei Geschäftshäusern notiert die Spitzenrendite unverändert bei 4,80 %.

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen werden auch für den Leipziger Investmentmarkt vorerst noch herausfordernd bleiben, denn die finale Entscheidung der Notenbanken zur weiteren Zinsentwicklung steht noch aus und auch die wirtschaftliche Dynamik sollte sich erst im weiteren Verlauf 2024 deutlich beschleunigen. Allerdings verfügt der Leipziger Markt über sehr gute Standortfaktoren und insgesamt robuste Nutzermärkte, die für ein vergleichsweise rasches Anziehen des Investmentmarktgeschehens sprechen. Sobald die weitere Entwicklung des Zinszyklus final absehbar ist und die Preisanpassungsprozesse abgeschlossen sind, sollte die Investmentdynamik in der Breite wieder steigen.

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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88-0 | www.realestate.bnpparibas.de