

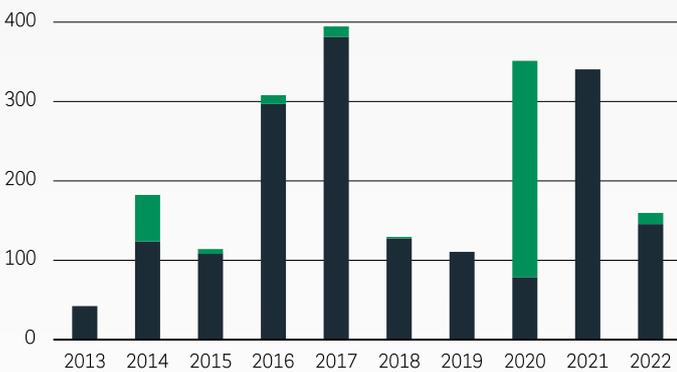


At a Glance **Q1 2022**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



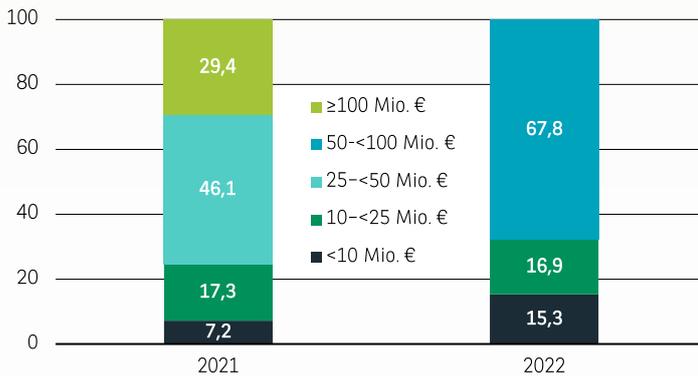
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ INSGESAM SOLIDER JAHRESAUFTAKT

Mit einem Transaktionsvolumen von 160 Mio. € ist der Leipziger Investmentmarkt insgesamt solide ins neue Jahr gestartet. Großvolumige Ausnahmetransaktionen sind bisher noch nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht worden, sodass an die sehr guten Ergebnisse der Auftakt quartale der Jahre 2020 und 2021 nicht angeknüpft werden konnte. Zwar notiert das Ergebnis 21 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt, allerdings zeichnet eine Langzeitanalyse das für kleinere Märkte typische Bild sehr volatiler Ergebnisse zum Jahresstart. Deutlich wird auch, dass Leipzig sein sehr niedriges Ausgangsniveau von 2012 endgültig verlassen hat und seit 2014 durchgehend Umsätze jenseits von 100 Mio. € verzeichnet. Von Portfoliotransaktionen konnte der Markt im laufenden Jahr nur geringfügig profitieren; somit entfallen auf Einzeltransaktionen rund 91 %.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ INVESTOREN AUCH MIT GROSSABSCHLÜSSEN PRÄSENT

Zwar kann zum Jahresbeginn 2022 noch kein Abschluss mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. € registriert werden, allerdings zeigen die Investoren durchaus auch bei Großabschlüssen Präsenz. Der Marktanteil der Deals zwischen 50 und 100 Mio. € beläuft sich auf rund 68 %. Transaktionen zwischen 25 und 50 Mio. € konnten bis Ende März noch nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden, und in der Größenklasse 10 bis 25 Mio. € hat der Markt noch nicht wieder die Dynamik aus den beiden Vorjahren entfalten können. Der Marktanteil beläuft sich auf unterdurchschnittliche 17 %. Auf Vorjahresniveau bewegt sich demgegenüber das Resultat bei den kleinvolumigen Abschlüssen mit rund 24 Mio. €.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1

in %

■ 2022 ■ 2021

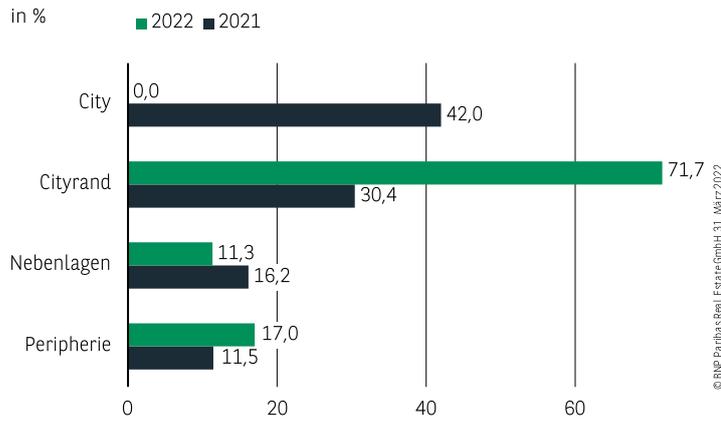


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2022

➤ ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE STARK GEFRAGT

Die Sammelkategorie „Sonstige“ bleibt mit einem hohen Marktanteil von 39 % an der Spitze. Grund hierfür sind allen voran zahlreiche Entwicklungsgrundstücke, die im ersten Quartal den Besitzer gewechselt haben. Die Tatsache, dass Projektentwickler umfangreich in Leipzigs Cityrand- und Nebenlagen investieren, unterstreicht die sehr guten Entwicklungs- und Wachstumschancen dieses Marktes. Hotel-Investments kommen auf einen deutlich überdurchschnittlichen Marktanteil von knapp 36 %. Getrieben wird dieses Volumen durch den Verkauf der „me and all“-Hotel-Projektentwicklung auf dem Krystallpalast-Areal. Das Transaktionsvolumen bei Büro-Investments bleibt aktuell noch deutlich hinter den Vorjahren zurück, und der Marktanteil liegt nur bei 14,5 %. Bei den stark nachgefragten Logistikimmobilien hat der vorherrschende Produktmangel ein höheres Ergebnis verhindert (aktuell gut 8 %).

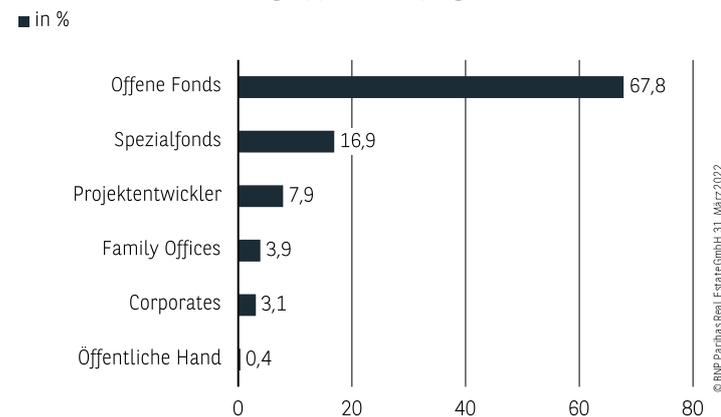
Investments nach Lage in Leipzig Q1



CITYRAND IST HAUPTINVESTITIONSSTANDORT

Mit knapp 72 % des Investitionsvolumens liegt der Cityrand im ersten Quartal ganz klar in Führung. Für diese Lage werden auch die größten Transaktionen des laufenden Jahres registriert, was die hohe Attraktivität von Leipzigs zentralen Teilmärkten unterstreicht. Dass für die City noch kein Abschluss vermeldet werden kann, sollte Anfang des Jahres nicht irritieren. Die Investoren nachfrage in diesem Kernmarkt ist ungebrochen hoch, allein der Produktmangel steht einer positiven Entwicklung des Umsatzes im Moment entgegen. Im Laufe des Jahres ist durchaus mit Erfolgsmeldungen auch aus der City zu rechnen. Verschiedene Abschlüsse im kleinen und mittleren Größensegment wurden demgegenüber bereits in der Peripherie getätigt, sodass hier ein Marktanteil von 17 % zu vermelden ist. Leipzigs Nebenlagen schneiden leicht unterdurchschnittlich mit gut 11 % ab.

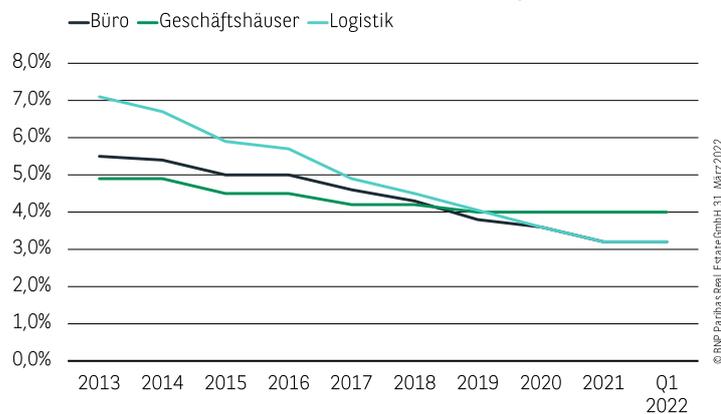
Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1 2022



INVESTITIONEN HAUPTSÄCHLICH VON FONDS

Zwei Großtransaktionen sind bestimmend für den sehr hohen Marktanteil der offenen Fonds von knapp 68 %. Durch zwei etwas kleinere Deals kommen die Spezialfonds auf etwa 17 %. So liegen die beiden Fondsklassen gemeinsam bei fast 85 % und beanspruchen im ersten Quartal fast das gesamte Transaktionsvolumen des Leipziger Investmentmarkts für sich. Ebenfalls zwei Abschlüsse zeichnen für den Marktanteil der Projektentwickler von knapp 8 % verantwortlich. Family Offices, Corporates und die öffentliche Hand sind nur mit kleinen Deals vertreten und kommen gemeinsam auf einen Marktanteil von gut 7 %. Sie spielen damit aktuell noch eine untergeordnete Rolle.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



RENDITEN WEITERHIN AUF STABLEM NIVEAU

Leipzigs Netto-Spitzenrenditen präsentieren sich Ende März über alle Segmente hinweg unverändert zum Jahreswechsel auf niedrigem Niveau. Damit notiert die Spitzenrendite im Bürosegment weiter bei 3,20 %. Auch für Logistikimmobilien wird eine Spitzenrendite von 3,20 % verbucht. Für Geschäftshäuser liegt sie bei 4,00 %.

PERSPEKTIVEN

Der Start in das neue Jahr ist auf dem Leipziger Investmentmarkt sicherlich insgesamt moderat ausgefallen. Allerdings ist das Ergebnis des Jahresauftaktquartals selten mehr als eine Momentaufnahme. Leipzigs starke und gesunde Nutzermärkte wie auch das generell hohe Investoreninteresse lassen auf eine beschleunigte Marktdynamik in den kommenden Monaten schließen. Ein Jahresergebnis, das auch durchaus über dem langjährigen Durchschnitt notieren könnte, ist wahrscheinlich. Für die Spitzenrenditen zeichnet sich vorerst eine Fortsetzung des Trends der vergangenen Monate ab. Entsprechend dürften sie in den kommenden Monaten auf ihrem aktuell niedrigen Niveau verharren.

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: 31.03.2022

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