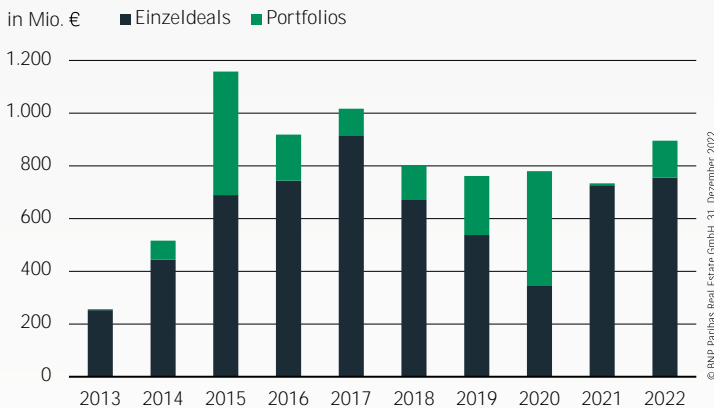




At a Glance **Q4 2022**

# INVESTMENTMARKT LEIPZIG

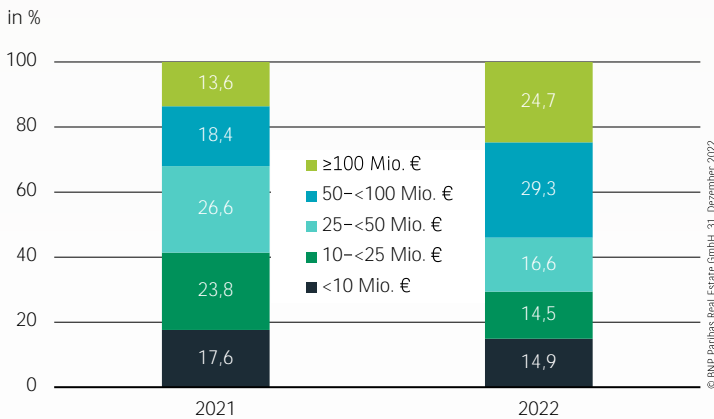
## Investitionsvolumen in Leipzig



## ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS AM LEIPZIGER MARKT

Der Leipziger Investmentmarkt präsentierte sich im Kalenderjahr 2022 trotz der sich verteuernenden Finanzierungsbedingungen wie auch der sich eintrübenden makroökonomischen Aussichten äußerst robust. Mit einem gewerblichen Investitionsvolumen von 895 Mio. € erzielte die Sachsenmetropole ein sehr gutes Ergebnis, das sowohl gute 14 % über dem langjährigen Durchschnitt (783 Mio. €) als auch starke 22 % über dem Vorjahresresultat liegt. Bemerkenswert ist, dass der Investementumsatz entgegen der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten im Laufe des Jahres von Quartal zu Quartal gestiegen ist. So kann für das vierte Quartal ein Volumen von 278 Mio. € vermeldet werden (+9 % zum Q3). Ebenfalls besonders hervorzuheben ist, dass ein Großteil des gesamten Ergebnisses wie auch schon im Vorjahr auf Einzeldeals basierte. Sie stemmen den Löwenanteil des Gesamtvolumens mit einem Marktanteil von circa 84 % (755 Mio. €). Leipzig bewies auch 2022 einmal mehr seine hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort.

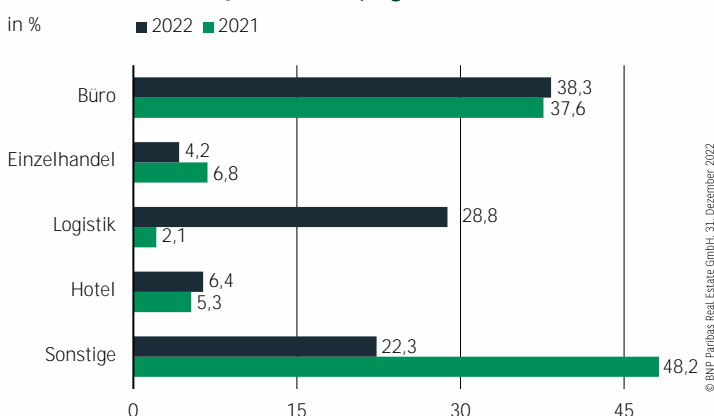
## Investments nach Größenklassen in Leipzig



## HOMOGENE VERTEILUNG IN ALLEN GRÖBENSEGMENTEN

Das hohe Leipziger Investmentvolumen verteilte sich auch im Jahr 2022 relativ ausgewogen auf die unterschiedlichen Größenklassen, was für ein starkes und breit aufgestelltes Marktfundament spricht. Im vergangenen Jahr dominierten Verkäufe in der Größenordnung zwischen 50 und 100 Mio. € das Marktgeschehen und steuerten ein Volumen von rund 263 Mio. € (29 %) zum Ergebnis bei. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen wurden auch im großvolumige Segment oberhalb der 100-Mio-€-Marke Investments getätigt, sodass hier rund 221 Mio. € (25 %) zu Buche stehen.

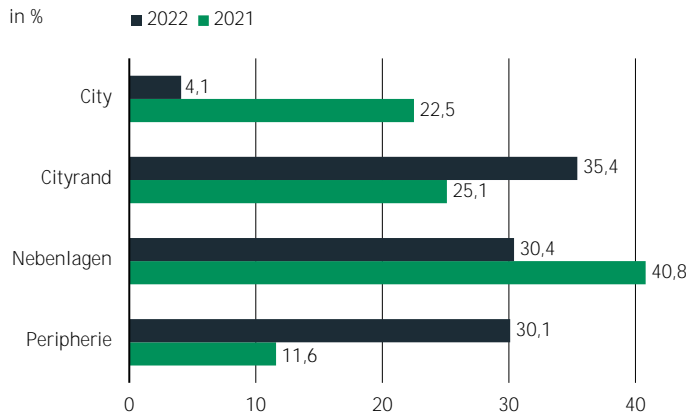
## Investments nach Objektart in Leipzig



## LOGISTIKSEGMENT MIT TOP-RESULTAT

Wie im Vorjahr 2021 haben Büroimmobilien einen Umsatzanteil von gut 38 % zum Ergebnis beigetragen. In absoluten Zahlen übersetzt entspricht dies einem Volumen von 344 Mio. €, womit der langjährige Schnitt um 43 % übertroffen wird. Mit fast 29 % bzw. einem Umsatz von 258 Mio. € rangieren Logistikobjekte auf dem zweiten Platz und erzielten damit ebenfalls ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis. Ermöglicht wurde dies nicht zuletzt durch die größte registrierte Einzeltransaktion des Jahres, den Verkauf des LogPark Leipzig für deutlich mehr als 100 Mio. €. Den drittgrößten Anteil leistete die Sammelkategorie „Sonstige“ mit gut 22 %, wovon ein erheblicher Beitrag auf Mixed-Use-Objekte (104 Mio. €) und Entwicklungsgrundstücke (71 Mio. €) zurückzuführen ist.

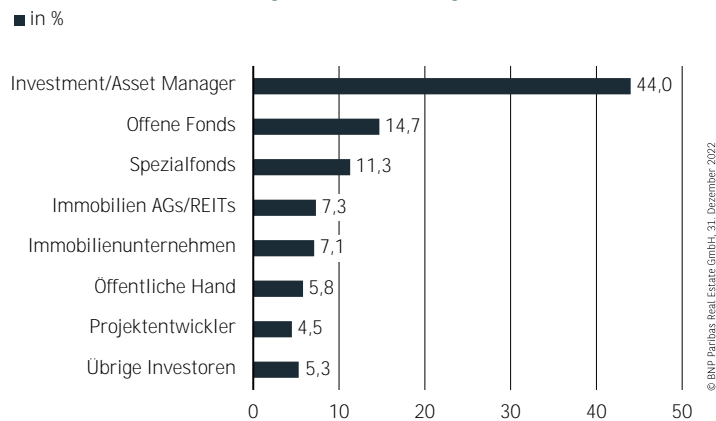
### Investments nach Lage in Leipzig



### CITYRAND BLEIBT BEGEHRTESTE LAGE

Wie im Vorjahr verteilte sich das Investitionsvolumen über einen Großteil des Marktgebiets, was generell ein breites Anleger-Interesse zeigt. Der Hauptanteil des Leipziger Transaktionsvolumens konnte im Cityrand (35 %) mit einem Investmentvolumen von 317 Mio. € verortet werden. Maßgeblich dazu beigetragen haben unter anderem der Tausch diverser Grundstücke zwischen dem Land Sachsen und der Stadt Leipzig, womit im Wesentlichen die Grundlage für eine zügige Bebaubarkeit des Wilhelm-Leuschner-Platzes gelegt wurde. Die ebenfalls starken Anteile in den Nebenlagen (30 %) und der Peripherie (30 %) unterstreichen einmal mehr das generelle Vertrauen in den Leipziger Markt. Aufgrund von mangelndem Angebot und hohen Kaufpreisen trug die City im abgelaufenen Jahr nur 4 % zum Investmentvolumen bei.

### Investments nach Käufergruppen in Leipzig 2022



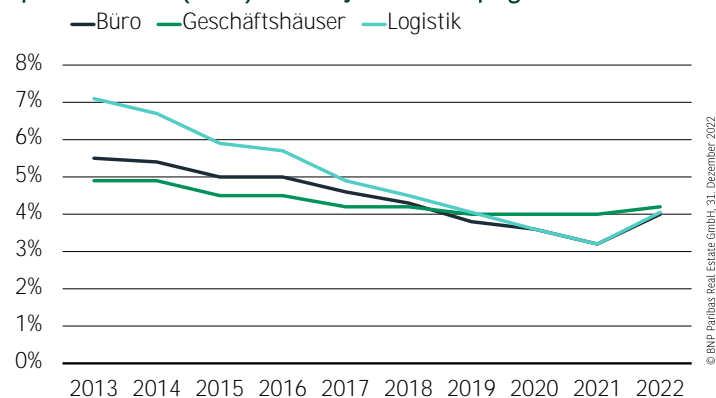
### INVESTMENT/ASSET MANAGER MIT ABSTAND AN DER SPITZE

Investment & Asset Manager stellen mit etwa 44 % Anteil die Mehrheit am Investmentvolumen, was wiederum unterstreicht, dass Immobilieninvestments für institutionelle Anleger trotz des aktuell schwierigen Marktumfelds weiter attraktiv sind. Dahinter platzieren sich die offenen Fonds (15 %) die mit 132 Mio. € ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis vermelden können. Darüber hinaus können auch Spezialfonds (11 %) mit 102 Mio. € Umsatzvolumen einen zweistelligen Ergebnisbeitrag vorweisen.

### RENDITEN WEITER ANGESTIEGEN

Vor dem Hintergrund sich verteuender Finanzierungskonditionen sind auch die Renditen im vierten Quartal weiter gestiegen. Für Büroimmobilien hat die Netto-Spitzenrendite um 35 Basispunkte auf 4,00 % und im Logistiksegment um 50 Basispunkte auf 4,05 % gegenüber dem dritten Quartal zugelegt. Für innerstädtische Geschäftshäuser ist die Spitzenrendite etwas moderater um weitere 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal auf 4,20 % angestiegen.

### Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



### PERSPEKTIVEN

Getragen von gut laufenden Nutzermärkten, die Stabilität und Werthaltigkeit ausstrahlen, hat der Leipziger Investmentmarkt ein gutes Gesamtjahresergebnis eingefahren. Investoren und Verkäufer in B-Standorten wie Leipzig scheinen sich im Bundesvergleich zügiger als in den A-Städten auf ein für beide Seiten funktionierendes Preisniveau im neuen Marktumfeld einigen zu können. Da auch zu Jahresbeginn verteuerte Finanzierungskosten das dominierende Thema auf den Investmentmärkten bleiben werden, ist ein weiterer leichter Anstieg der Renditen jedoch nicht auszuschließen. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten bleibt abzuwarten, wie sich die Dynamik am Markt in den kommenden Monaten entwickeln wird. Ein Transaktionsvolumen im langjährigen Durchschnitt erscheint aus heutiger Perspektive allerdings auch 2023 möglich.

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: 31.12.2022

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