

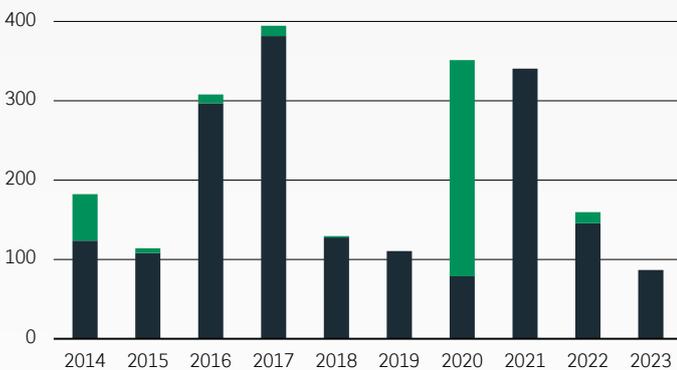


At a Glance **Q1 2023**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig Q1

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ VERMINDERTES TEMPO ZUM JAHRESAUFTAKT

Die veränderten und weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen machen sich auch auf dem Leipziger Investmentmarkt bemerkbar. Besonders die kräftig gestiegenen Zinsen belasten das Finanzierungsumfeld stark, sodass Investoren und Käufer vorsichtiger und zurückhaltender agieren. So wurde im ersten Quartal 2023 ein Transaktionsvolumen von nur 87 Mio. € erzielt. Damit legt die sächsische Metropole den schwächsten Jahresauftakt der letzten zehn Jahre hin und verfehlt sowohl das Vorjahresergebnis als auch den langjährigen Schnitt deutlich. Das geringe Investitionsvolumen resultiert einerseits aus der aktuell stark gedrosselten Marktdynamik bei Einzeltransaktionen, denn bislang tragen lediglich 3 Deals das Gesamtvolumen, also rund 70 % weniger als noch im Vorjahr (Q1 2022: 10 Deals). Großdeals über 100 Mio. € blieben bisweilen aus. Andererseits fehlen anteilig eingerechnete Portfoliodeals in diesem Quartal komplett. Im Auftaktquartal 2022 belief sich dieser Wert immerhin noch auf gut 9 %, was einem Volumen von rund 14 Mio. € entsprach.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

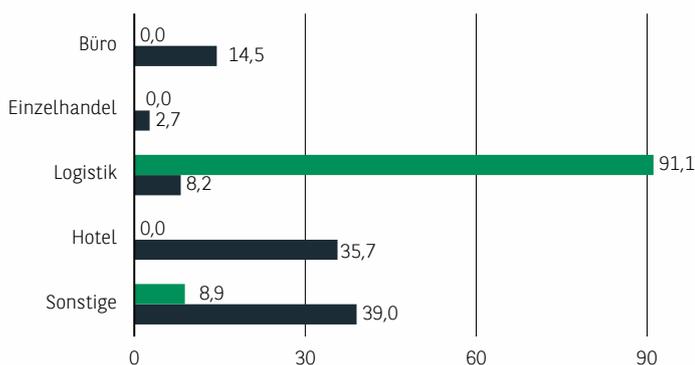
➤ EIN GROSSEAL DOMINIERT GRÖSSENVERTEILUNG

Die im Vorjahresvergleich deutlich geringere Zahl an Abschlüssen kommt eindrucksvoll in der Verteilung der Investments nach Größenklassen zum Ausdruck: Das gesamte Investitionsvolumen verteilt sich zum Jahresbeginn nahezu komplett auf die Transaktionskategorie zwischen 50 und 100 Mio. €, die gut 91 % des Volumens ausmachen. Aber auch kleine Objekte bis 10 Mio. € wurden verkauft und zeichnen für knapp 9 % des Ergebnisses verantwortlich. Insgesamt lag das durchschnittliche Volumen der registrierten Verkäufe bei etwa 29 Mio. €, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr darstellt. Dieser Umstand ist aber sicherlich nur eine Momentaufnahme.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1

in %

■ 2023 ■ 2022

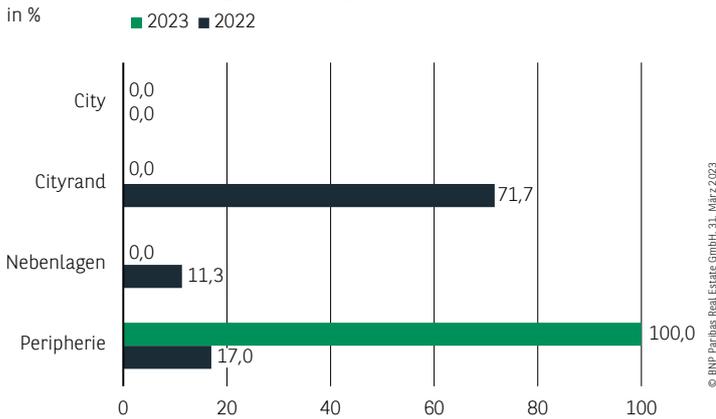


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

➤ LOGISTIKSEGMENT ERSTMALS AN DER SPITZE

Nachdem das Logistiksegment zum Jahresbeginn 2022 auf den vierten Platz verdrängt wurde, konnte sich diese Kategorie aktuell an die Spitze aller Assetklassen setzen und erzielt damit ein überdurchschnittliches Ergebnis. Es trägt satte 91 % zum Gesamtumsatz bei. Die im Vergleichszeitraum führende Sammelkategorie Sonstige, hinter der sich in diesem Fall ausschließlich Entwicklungsgrundstücke verbargen, muss sich aktuell mit dem zweiten Platz begnügen und erreicht knapp 9 % des Umsatzes. Die sonst starken Einzelhandels-, Hotel- und Büroobjekte konnten im Vergleich zum Vorjahr bislang noch keinen nennenswerten Umsatz registrieren.

Investments nach Lage in Leipzig Q1



PERIPHERIE PROFITIERT DURCH GROSSTRANSAKTION

Die regionale Verteilung des Investitionsvolumens über das Marktgebiet zeigt ein durch die verhaltene Marktdynamik vergleichsweise ungewohntes Bild. Die registrierten Transaktionen wurden allesamt in der Leipziger Peripherie getätigt. Darunter auch der bisher größte erfolgreiche Vertragsabschluss: eine Transaktion im Logistiksegment. Bedingt durch die gute Verkehrsanbindung sowie das vorhandene Produktangebot sind die peripheren Lagen insbesondere in Leipzig prädestiniert für nachgefragte Logistikobjekte. Es überrascht daher auch nicht, dass die veräußerten Entwicklungsgrundstücke ebenfalls in der Peripherie zu verorten sind. In der City wurde, wie bereits zum Vorjahresauftakt, erneut keine Transaktionen registriert.

Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1 2023



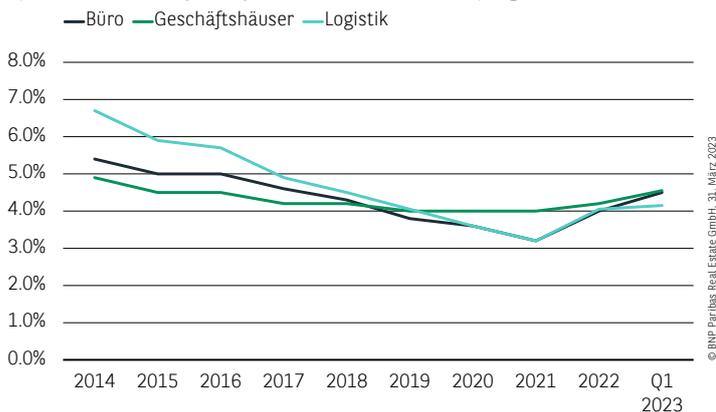
INVESTITION HAUPTSÄCHLICH DURCH INVESTMENT MANAGER

Bis jetzt haben nur drei Käufergruppen Investitionen im Leipziger Marktgebiet getätigt. Eine Großtransaktion ist bestimmend für den überdurchschnittlich hohen Marktanteil der Investment/Asset Manager von rund 91 %. Dahinter platzieren sich Corporates (knapp 6 %), die mit etwa 5 Mio. € auf Vorjahresniveau liegen. Darüber hinaus können auch Projektentwickler (3 %) mit gut 3 Mio. € Umsatzvolumen einen Teil zum Ergebnis beitragen.

RENDITEN STEIGEN AUCH IN Q1 WEITER AN

Das angespannte Finanzierungsumfeld spiegelt sich in der Renditeentwicklung wider. Durch die Leitzinserhöhungen der Notenbanken haben die Preise in den Immobilienhochburgen weiter nachgegeben und zu einem erneuten Renditeanstieg im ersten Quartal 2023 geführt. Für Logistikobjekte beläuft sich die Netto-Spitzenrendite bundesweit, und so auch in Leipzig, aktuell auf 4,15 %, was einem Plus um 10 Basispunkte entspricht. Für Büroobjekte kann in Leipzig ein Anstieg um 50 Bps. auf jetzt 4,50 % verzeichnet werden und für innerstädtische Geschäftshäuser ein Plus um 35 Bps. auf aktuell 4,55 %. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für andere deutsche B-Städte feststellen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



PERSPEKTIVEN

Der Start in das neue Jahr ist auf dem Leipziger Investmentmarkt dem bundesweiten Trend entsprechend insgesamt moderat ausgefallen. Allerdings ist das Ergebnis des Jahresauftaktquartals in den seltensten Fällen mehr als eine Momentaufnahme. Da weitere Zinsschritte im folgenden Quartal das aktuell realistischste Szenario sind, dürfte auch der Leipziger Markt weiterhin noch von einer gewissen Unsicherheit auf Verkäufer- als auch Käuferseite geprägt sein. Erst nach dem Abschluss der Preisfindungsphase dürfte sich die Marktaktivität und somit auch der Investmentumsatz wieder deutlich beleben. Bis dahin ist von weiteren moderaten Renditeanstiegen auszugehen.

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: 31.03.2023

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