

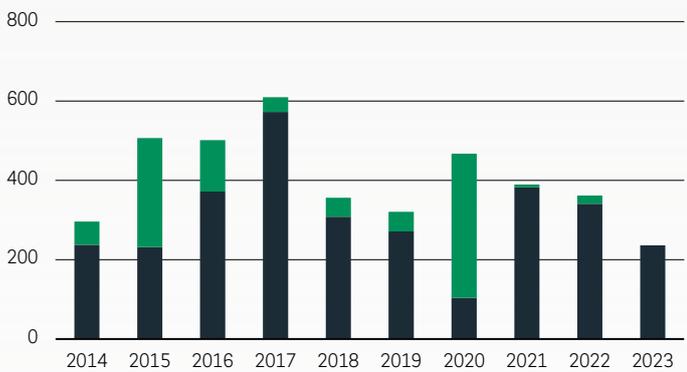


At a Glance **Q2 2023**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



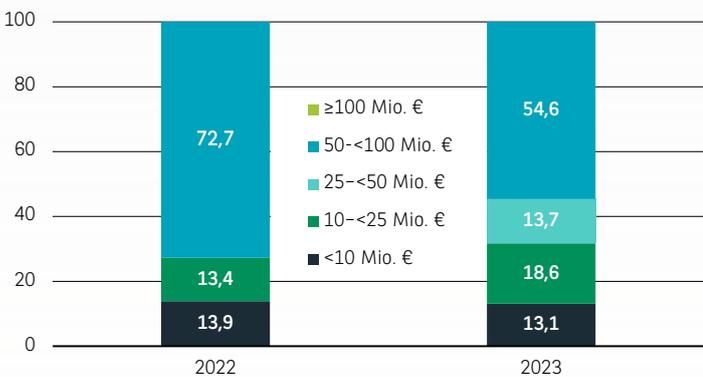
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

LEIPZIGER INVESTMENTMARKT BEMERKENSWERT ROBUST

Zur Jahreshälfte 2023 beläuft sich das Investmentvolumen für gewerbliche Immobilien im Marktgebiet Leipzig auf 236 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang um knapp 35 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und einem Minus von fast 42 % im langjährigen Vergleich. Trotz dieser rückläufigen Entwicklung präsentiert sich der Leipziger Investmentmarkt damit im bundesweiten Vergleich bemerkenswert robust. Deutschlandweit ist das Investmentvolumen gegenüber dem Vorjahr um 68 % gesunken, und dies gilt auch für die A-Standorte (69 %). In Leipzig zeichnen Einzeltransaktionen zu 100 % für das aktuelle Ergebnis verantwortlich. Portfoliotransaktionen sind bis jetzt nicht anteilig in das Resultat eingeflossen. Traditionell wird der Leipziger Investmentmarkt von deutschen Investoren dominiert, die auch im laufenden Jahr mit 92 % Marktanteil das Marktgeschehen bestimmen. Das von ihnen getätigte Transaktionsvolumen ist gegenüber 2022 nur um 18,5 % gesunken und notiert sogar leicht über dem 10-Jahresdurchschnitt. Allen voran ist die bundesweit zu beobachtende Zurückhaltung ausländischer Investoren für die geringere Investmentdynamik verantwortlich.

Investments nach Größenklassen in Leipzig 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

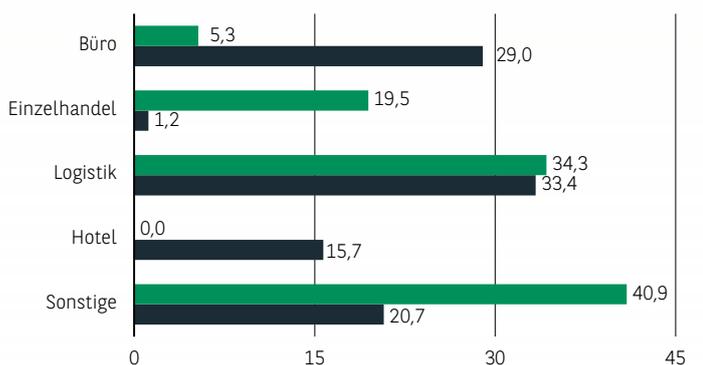
WEITERHIN KEIN ABSCHLUSS ÜBER 100 MIO.€

Wie in den anderen deutschen Immobilienhochburgen sind Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich im aktuellen Marktumfeld selten. Auch in Leipzig ist ein solcher Abschluss im ersten Halbjahr nicht zustande gekommen. Demgegenüber sind zwei Transaktionen jenseits der 50-Mio.-€-Marke erfolgt. Das registrierte Volumen notiert dabei nur rund 25 % unter dem Langzeitdurchschnitt. Der Verkauf eines Stadtteilzentrums zeichnet für den 14-%-Anteil der Kategorie 25 bis 50 Mio. € verantwortlich. Das auch im Vorjahresvergleich (-9,5 %) gute Abschneiden im Segment 10 bis 25 Mio. € geht auf verschiedene Abschlüsse zurück, etwa den Erwerb des Entwicklungsgrundstücks durch BMW.

Investments nach Objektart in Leipzig 1. Halbjahr

in %

■ 2023 ■ 2022

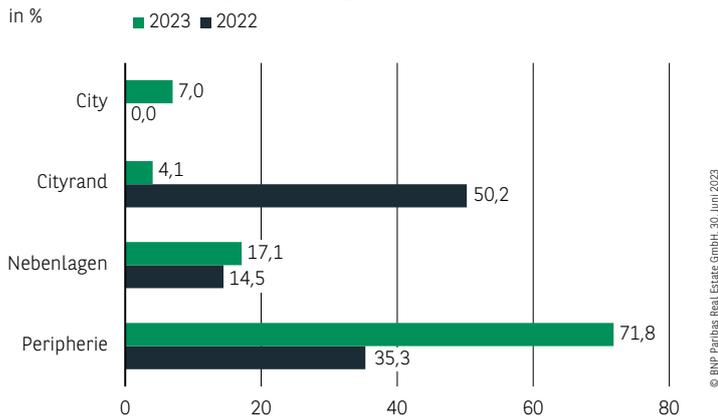


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

LOGISTIK BLEIBT STÄRKSTE ASSETKLASSE

Für den weiterhin hohen Marktanteil (gut 34 %) der Assetklasse Logistik zeichnet in erster Linie der im ersten Quartal registrierte Verkauf der vom Onlinehändler Mytheresa genutzten Immobilien in Schkeuditz verantwortlich. Der hohe Einzelhandelsanteil von 19,5 % wird insbesondere von der Veräußerung des oben genannten Stadtteilzentrums getragen. Marktdominierend ist aktuell die Sammelkategorie Sonstige, in die auch die Ankäufe der begehrten Leipziger Entwicklungsgrundstücke einfließen. Das große Potenzial, das Investoren im Leipziger Markt sehen, kommt darin zum Ausdruck, dass diese Grundstücke vor allem in den Nebenlagen und der Peripherie erworben werden.

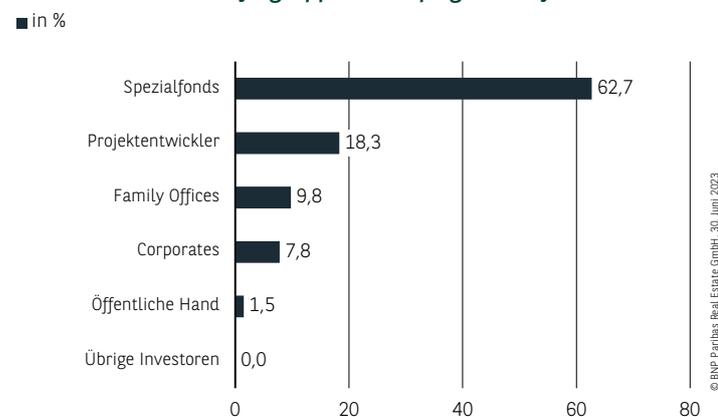
Investments nach Lage in Leipzig 1. Halbjahr



PERIPHERIE AKTUELL INVESTITIONSSCHWERPUNKT

Fast 72 % des bisher registrierten Investmentvolumens wurde in der Leipziger Peripherie platziert, darunter das BMW-Areal, die von Mytheresa genutzte Logistikimmobilie wie auch verschiedene Entwicklungsgrundstücke und Pflegeimmobilien. Es ist ein sehr gutes Zeichen für den Leipziger Markt, dass Investoren auch in den dezentralen Lagen großes Chancen- und Wertepotenzial sehen. Sicherlich spielt hier die fortgeschrittene und in Teilen ggf. auch bereits abgeschlossene Preisfindungsphase eine entscheidende Rolle. Die Nebenlagen kommen auf rund 17 % Marktanteil. Unterdurchschnittlich fallen ganz klar die Investmentvolumina in der City und im Cityrand aus. Treiber dieser Entwicklung sind zum einen der zu erkennende Produktmangel und zum anderen die weiter geöffnete Schere bei den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

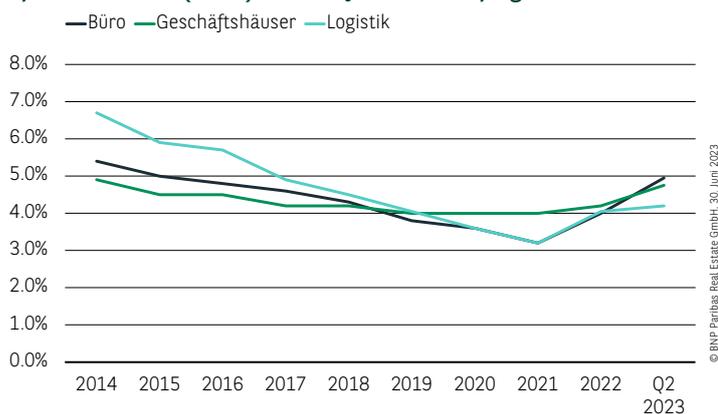
Investments nach Käufergruppen in Leipzig 1. Halbjahr 2023



SPEZIALFONDS DURCH GROSSDEALS VORNE

Spezialfonds liegen durch größere Transaktionen deutlich auf dem ersten Platz und erreichen einen Marktanteil von rund 63 %. Mit fast 150 Mio. € liegt auch das absolute investierte Volumen um das eineinhalbfache über dem langjährigen Schnitt. Wie bereits zuvor erwähnt war hier die von Mytheresa genutzte Logistikimmobilie ein entscheidender Faktor. Aber auch ein Senioren-Projekt am Zwenkauer See fällt schwer ins Gewicht. Auf dem zweiten Rang platzieren sich Projektentwickler mit 43 Mio. € und einem Anteil von über 18 %. Dies unterstreicht eindrucksvoll die positiven Aussichten, die diese Investorengruppe der Stadt Leipzig als Immobilienmarkt zuschreibt. Family Offices erreichen mit rund 10 % (23 Mio. €) den dritten Rang und sind damit ebenfalls etwas stärker vertreten als im Vorjahr.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



WEITERE RENDITE-EXPANSION

Das weiterhin erschwerte Finanzierungsumfeld schlägt sich auch im Laufe des zweiten Quartals auf die Renditeerwartungen der Investoren nieder. Die Netto-Spitzenrendite für Leipziger Büroobjekte erhöhte sich innerhalb der vergangenen drei Monate um 45 Basispunkte auf nun 4,95 %. Geschäftshäuser notieren aktuell bei 4,75 % (+20 BP). Logistikobjekte korrigierten hingegen nur um 5 Basispunkte nach oben und stehen aktuell bei 4,20 %.

PERSPEKTIVEN

Angesichts des drastischen Rückgangs der bundesweiten Investitionsaktivitäten konnte der Leipziger Immobilienmarkt noch ein vergleichsweise solides erstes Halbjahr verzeichnen. Der Preisfindungsprozess scheint hier deutlich fortgeschrittener, sodass bereits vereinzelt nennenswerte Transaktionen abgeschlossen werden können, die andernorts in diesen Dimensionen undenkbar erscheinen. Es ist somit auch zu erwarten, dass sowohl beim Investitionsvolumen als auch dem noch weiterhin zu erwartenden Renditeanstieg die Talsohle bald erreicht sein dürfte.

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: 30.06.2023

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