

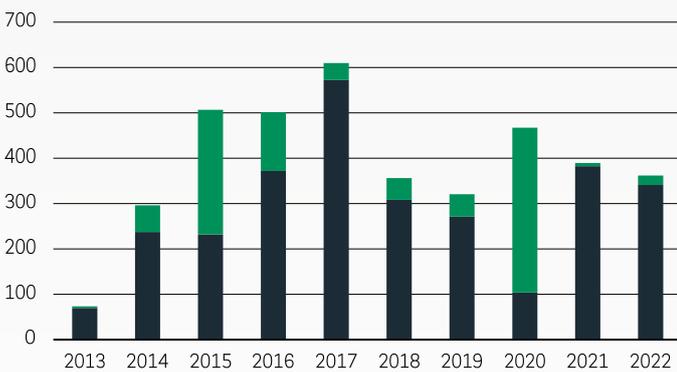


At a Glance **Q2 2022**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



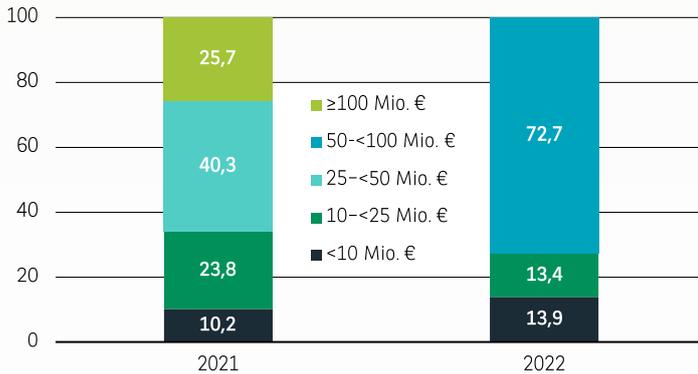
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ ÜBERWIEGEND EINZELDEALS AM INVESTMENTMARKT

Im ersten Halbjahr 2022 wurde am Leipziger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 362 Mio. € umgesetzt. Damit ist dem Leipziger Markt ein insgesamt sehr solider Jahresauftakt gelungen. Allerdings wurde sowohl das Vorjahresergebnis als auch der langjährige Durchschnitt um knapp 7 % verfehlt. Als Hauptumsatztreiber sind dabei Einzeldeals zu nennen, die mit 341 Mio. € etwa 94 % des Gesamtvolumens ausmachen. Mit diesem Resultat übertreffen zumindest die Einzelverkäufe den langjährigen Durchschnitt um rund 18 %. Bemerkenswert ist, dass zur Jahresmitte gleich mehrere größere Investmentdeals mit einem Volumen jenseits der 50 Mio. € für Dreiviertel des sehr guten Ergebnisses bei den Einzeltransaktionen verantwortlich zeichnen. Von diesen Big Deals kamen auch einzelne Transaktionen in den letzten drei Monaten zum Abschluss, weshalb das zweite Quartal mit gut 200 Mio. € auch etwas stärker ausgefallen ist als der solide Jahresauftakt (ca. 160 Mio. €). Inwieweit sich die Dynamik im Zuge des veränderten Zinsumfeldes vor allem im Core-Segment in das dritte Quartal transportieren lässt, bleibt jedoch abzuwarten.

Investments nach Größenklassen in Leipzig 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

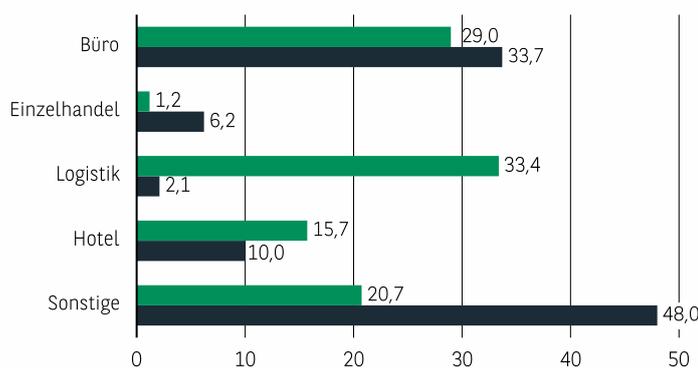
➤ TOP-WERT BEI ABSCHLÜSSEN ZWISCHEN 50 UND 100 MIO.€

Das Halbjahresergebnis auf dem Leipziger Investmentmarkt wird ganz eindeutig von Vertragsabschlüssen mit einem Investmentvolumen von jeweils zwischen 50 und 100 Mio. € dominiert. Gemeinsam kommen sie auf ein Volumen von rund 263 Mio. €, was einen neuen Höchstwert für den Leipziger Markt markiert. Entgegen dem für Leipzig sonst typischen Muster wurde im laufenden Jahr noch kein Abschluss in der Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. € getätigt. Gleiches gilt für das Top-Segment der Großdeals jenseits der 100 Mio. €. Diese sind aber in Leipzig per se sehr selten. In den kleineren Größenklassen fällt das Investitionsgeschehen im laufenden Jahr noch unterdurchschnittlich aus.

Investments nach Objektart in Leipzig 1. Halbjahr

in %

■ 2022 ■ 2021

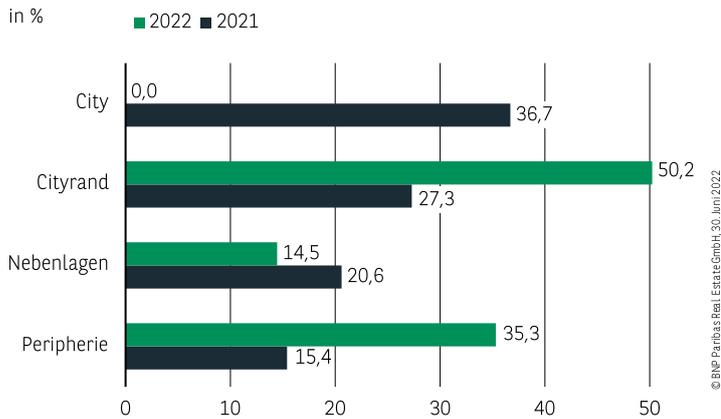


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➤ LOGISTIK MIT REKORDUMSATZ

Mit einem Investmentvolumen von rund 121 Mio. € im Rücken startet der Leipziger Logistikmarkt in die zweite Jahreshälfte. Hinter der Sachsenmetropole liegt damit das mit Abstand erfolgreichste erste Halbjahr in diesem Segment. Ein Großabschluss sowie mehrere kleinvolumige Transaktionen haben zu diesem Top-Ergebnis beigetragen. Obwohl der Investmentumsatz bei Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 20 % schwächer ausgefallen ist, präsentiert sich der Leipziger Markt hier im dritten Jahr in Folge sehr stark mit einem Volumen von 105 Mio. €. Hervorzuheben ist der relativ hohe Marktanteil von fast 16 % bzw. das überdurchschnittliche Ergebnis im Hotelsegment. Für dieses ist allein der Verkauf des „me and all“ Hotels im Rahmen der Projektentwicklung Krystallpalast-Areal verantwortlich.

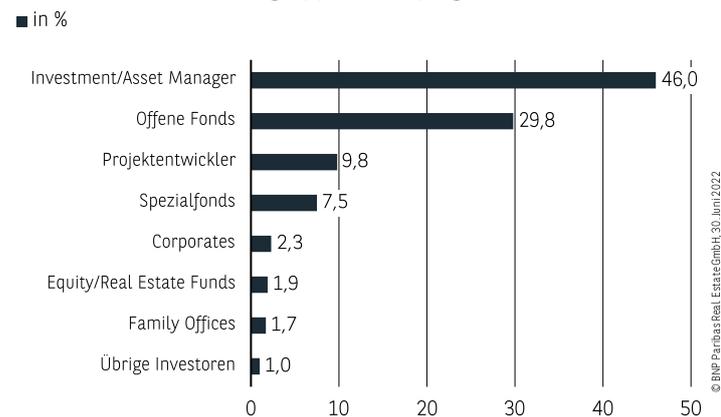
Investments nach Lage in Leipzig 1. Halbjahr



INVESTITIONSGESCHEHEN HAUPTSÄCHLICH AM CITYRAND

Wie in den Jahren zuvor konzentriert sich ein Großteil des Investmentgeschehens auf den Cityrand. Mit einem Volumen von rund 180 Mio. € kann hier nach 2016 das zweithöchste Ergebnis der Historie verzeichnet werden. Der Marktanteil notiert bei über 50 %. Auch für die Peripherie wird mit knapp 130 Mio. € ein neuer Top-Wert registriert, der vor allem auf den Verkauf des Relaxdays Logistikzentrums zurückzuführen ist. Mit einem Volumen von rund 50 Mio. € (anteilig 15 %), fällt die Marktdynamik in den Nebenlagen unterdurchschnittlich aus. Auch für Leipzigs City kann bislang noch keine erfolgreiche Vertragsunterzeichnung gemeldet werden. Hierbei ist der Produktmangel der entscheidende Faktor. Dass die Investoren Vertrauen in den Leipziger Markt, seine Nutzermärkte und Perspektiven haben, unterstreichen die sehr guten Investmentzahlen der letzten Jahre eindrucksvoll.

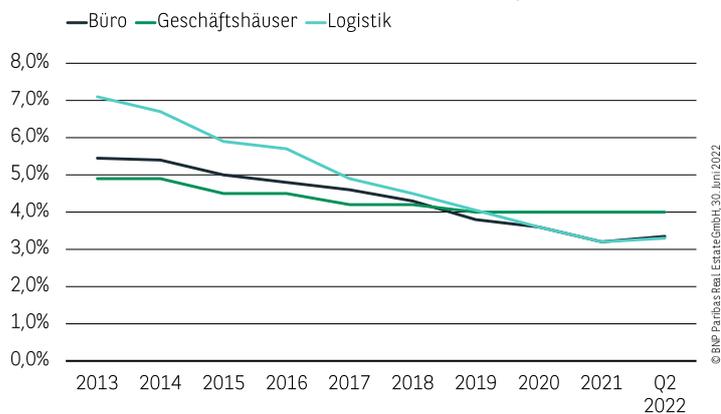
Investments nach Käufergruppen in Leipzig 1. Halbjahr 2022



ASSET MANAGER SIND AM AKTIVSTEN

Zwei Großtransaktionen aus dem zweiten Quartal heben den Marktanteil der Investment & Asset Manager auf 46 % an, wodurch sie zur Jahresmitte die aktivste Investorengruppe stellen. Durch ein hohes Investitionsvolumen im ersten Quartal sind die offenen Fonds mit knapp 30 % zweitgrößter Investor. Die Fondsklassen (offene Fonds und Spezialfonds) kommen gemeinsam auf gut 37 %. Mit vier Deals im zweiten Quartal generieren die Projektentwickler einen Umsatzanteil von etwa 10 % und gehören demzufolge ebenfalls zu den Anlegern mit einem zweistelligen Beitrag am Marktgeschehen.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



RENDITEN BEI BÜRO UND LOGISTIK GESTIEGEN

Das sich deutlich ändernde Finanzierungsumfeld wird zunehmend auch bei der Rendite-Entwicklung sichtbar. So ist die Netto-Spitzenrendite in Leipzig in den Assetklassen Büro und Logistik analog zu den anderen großen deutschen Immobilienmärkten im zweiten Quartal gestiegen. Im Bürosegment ist die Spitzenrendite um 15 Basispunkte auf jetzt 3,35 % gestiegen. Bei den Logistikimmobilien steht sie nun bei 3,30 % (+10 Bps). Für Geschäftshäuser notiert sie vorerst weiter unverändert bei 4,00 %.

PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Markt blickt auf ein solides erstes Halbjahr zurück. Über weite Strecken hat der Angebotsmangel die Marktdynamik geprägt. Durch die neue Realität auf den Finanzmärkten und das sich verändernde Zinsumfeld treten die Investmentmärkte nun allmählich in eine Preisfindungsphase ein, in der sich Verkäufer und Käufer auf ein neues Niveau einigen müssen, das für beide Seiten funktioniert. Diese Phase dürfte einige Zeit in Anspruch nehmen und vorerst zu verminderten Transaktionstätigkeiten führen. Dies dürfte für Leipzig jedoch nicht im selben Maße gelten wie für die anderen Immobilienhochburgen. Die Nutzermärkte der Messestadt verfügen über eine sehr gute Verfassung, sodass die Deal-Tätigkeiten kaum unterbrochen werden dürften.

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: 30.06.2022

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