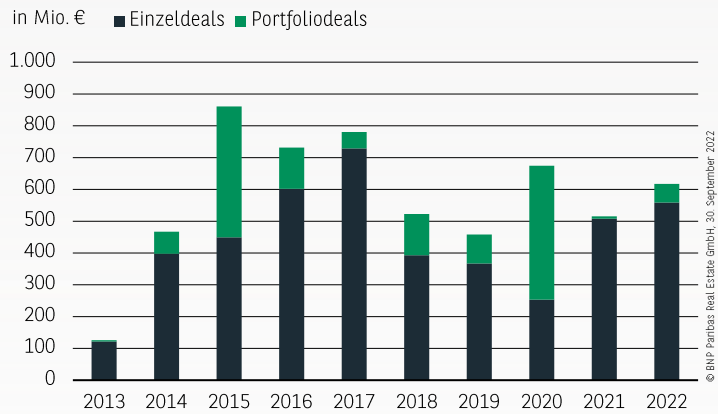




At a Glance **Q3 2022**

# INVESTMENTMARKT LEIPZIG

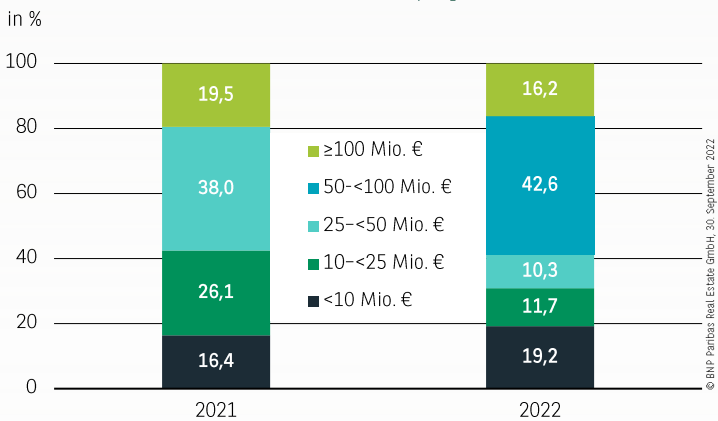
## Investitionsvolumen in Leipzig



## STARKES DRITTES QUARTAL

In den ersten neun Monaten des Jahres wurde am Leipziger Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 617 Mio. € umgesetzt. Damit wurde sowohl das Vorjahresergebnis um 20 % als auch der langjährige Durchschnitt um rund 7 % übertroffen. Besonders bemerkenswert ist, dass der Investmentumsatz trotz der sich verteuernenden Finanzierungsbedingungen wie auch der sich eintrübenden makroökonomischen Aussichten im laufenden Jahr von Quartal zu Quartal gestiegen ist. Nach knapp 160 Mio. € im ersten Vierteljahr, gefolgt von rund 202 Mio. € im zweiten Quartal, kann jüngst ein Volumen von fast 256 Mio. € vermeldet werden. Leipzig nimmt damit bundesweit eine Ausnahmestellung unter den Top-Standorten ein und stellt einmal mehr seine hohe Attraktivität als stabiler Wirtschaftsstandort mit sehr guten Wachstumsperspektiven unter Beweis. Wie im Vorjahr stemmen Einzeldeals den Löwenanteil des Gesamtvolumens mit einem Marktanteil von aktuell gut 90 %.

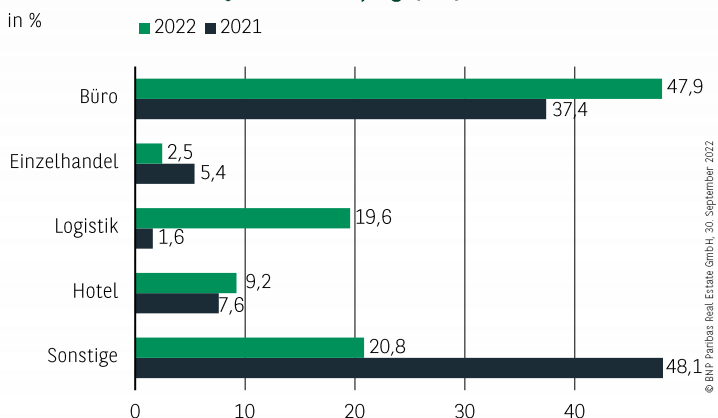
## Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1-Q3



## OBERE ZWEI GRÖSSENKLASSEN MIT TOP-WERTEN

Wie in den meisten anderen B-Städten wird in Leipzig der Investmentumsatz typischerweise durch kleinere und mittelgroße Verkäufe bis 50 Mio. € bestimmt. Bis zum Ende des dritten Quartals dominierten jedoch Verkäufe in der Größenordnung zwischen 50 und 100 Mio. € das Marktgeschehen. Mit einem Volumen von rund 263 Mio. € wurde in dieser Größenklasse der zweithöchste Wert der vergangenen Jahre erreicht. Ein gutes Zeichen für ein starkes und breit aufgestelltes Marktfundament ist die Tatsache, dass jeweils eine Transaktion dieser Größenordnung in den Assetklassen Hotel, Mixed-Use, Logistik und Büro getätigt wurde.

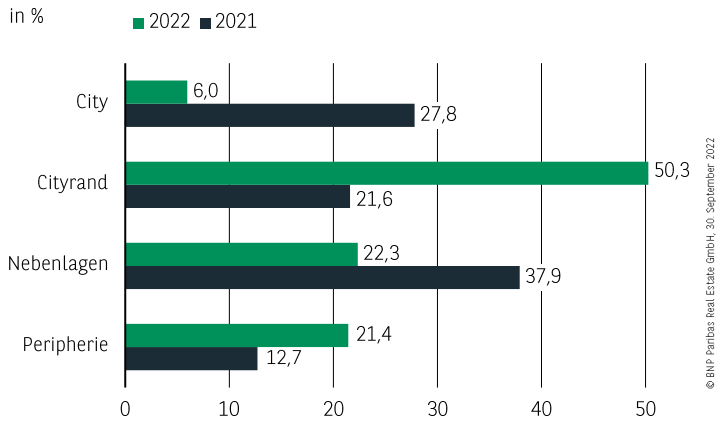
## Investments nach Objektart in Leipzig Q1-Q3



## BÜROSEGMENT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER UMSATZBRINGER

Noch recht verhalten in das Jahr gestartet, steuert das Bürosegment allein im dritten Quartal ein Volumen von 191 Mio. € zum bisherigen Ergebnis bei. Insgesamt wurden bis dato rund 296 Mio. € in Leipziger Büroimmobilien platziert, was nach dem Jahr 2020 (329 Mio. €) eine neue Top-Marke ist. Ihr Marktanteil beläuft sich damit auf knapp 48 %. Das Transaktionsgeschehen präsentierte sich dabei in allen Größenklassen lebhaft. Mit fast 21 % bzw. einem Umsatz von 129 Mio. € rangiert die Objektart Sonstige auf dem zweiten Platz. Insbesondere die Grundstücke, die im Zuge des Portfolioverkaufs des Freistaats Sachsen an die Stadt Leipzig in Q3 den Besitzer gewechselt haben, zeichnen hier verantwortlich. Getragen vom besonders dynamischen Transaktionsgeschehen im zweiten Quartal beläuft sich der Umsatz im Logistiksegment auf 121 Mio. €. Der registrierte Höchstwert von 125 Mio. € aus dem Jahr 2019 wurde nur knapp verfehlt.

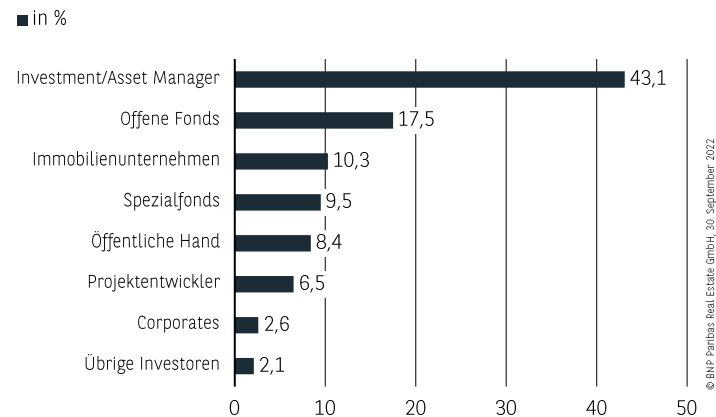
**Investments nach Lage in Leipzig Q1-Q3**



**CITYRAND MIT ABSTAND BEGEHRTESTE LAGE**

In keiner anderen Lage war das Marktgeschehen in den ersten drei Monaten so ausgeprägt wie im Cityrand. Mit einem Marktanteil von 50 % bzw. einem Investmentvolumen von 310 Mio. € wurde hier nach 2016 (334 Mio. €) das zweitbeste Resultat erzielt, getragen vornehmlich von Transaktionen jenseits der 50-Mio.-€-Marke. Hierunter fällt unter anderem der Tausch diverser Grundstücke zwischen dem Land Sachsen und der Stadt Leipzig, womit im Wesentlichen die Grundlage für eine zügige Bebaubarkeit des Leuschnerplatzes gelegt wurde. Die Attraktivität des gesamten Marktgebietes und die damit verbundene hohe Nachfrage außerhalb der City spiegeln die hohen Marktanteile der Nebenlagen und der Peripherie von gut 22% bzw. 21% wider. Neben den begehrten Leipziger Logistikimmobilien lag der Fokus der Investoren hier auf Büroobjekten und Entwicklungsgrundstücken.

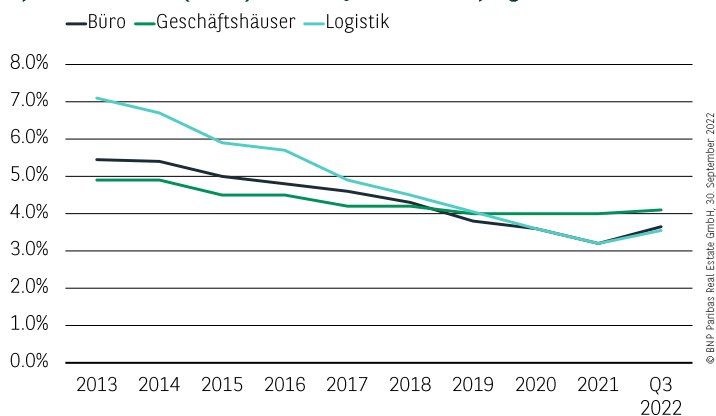
**Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1-Q3 2022**



**INVESTMENT/ASSET MANAGER TOP-UMSATZBRINGER**

Investment & Asset Manager stehen mit rund 43 % Anteil für die Mehrheit am Investmentvolumen. Dafür sind insbesondere zwei Großtransaktionen aus dem zweiten Quartal und eine Großtransaktion im dritten Quartal verantwortlich. Auch die offenen Fonds können mit 108 Mio. € ein weit überdurchschnittliches Rekordergebnis vermelden. Immobilienunternehmen haben eine Vielzahl von kleinen und mittleren Transaktionen getätigt. Sie kommen damit auf einen zweistelligen Umsatzanteil von 10 %. Mit rund 52 Mio. € hat auch die öffentliche Hand bisher überdurchschnittlich investiert. Dies geht im Wesentlichen auf den Tausch von acht Grundstücken bzw. die Portfoliotransaktionen zwischen dem Freistaat Sachsen und der Stadt Leipzig zurück.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig**



**RENDITEANSTIEG SETZT SICH FORT**

Das neue Zinsumfeld findet zunehmend in der Renditeentwicklung seinen Ausdruck. Gegenüber dem zweiten Quartal ist die Netto-Spitzenrendite im Logistiksegment um 25 Basispunkte auf 3,55 % und im Bürosegment um 30 Basispunkte auf 3,65 % gestiegen. Für Geschäftshäuser sind die Spitzenrenditen erstmals seit Jahren wieder um 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal auf 4,10 % angestiegen.

**PERSPEKTIVEN**

Der Leipziger Investmentmarkt reagiert über weite Strecken unbeeindruckt auf das wandelnde Zinsumfeld und die zunehmend eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Aussichten. Investoren und Verkäufer scheinen sich im Bundesvergleich zügiger auf ein für beide Seiten funktionierendes Preisniveau einigen zu können, wobei jedoch mit weiteren Preiskorrekturen zu rechnen ist. Getragen von gut laufenden Nutzermärkten, die Sicherheit und Werthaltigkeit ausstrahlen, steuert der Leipziger Investmentmarkt auf ein weiteres starkes Gesamtjahresergebnis zu. Wie in den anderen bundesdeutschen Immobilienhochburgen ist ein weiterer Anstieg der Spitzenrenditen das wahrscheinlichste Szenario.

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.