

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarkt-Zahlen zum 3. Quartal 2019

Leipziger Investmentmarkt bleibt verhalten

Das Leipziger Transaktionsvolumen beläuft sich zum Ende des dritten Quartals 2019 auf 458 Mio. € und liegt damit 12 % unter dem Vorjahresergebnis. Zugleich wurde der 5-Jahres-Durchschnitt um knapp 32 % verfehlt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Basis dieses Resultats sind hauptsächlich zwei Umstände: Zum einen konnten im Gegensatz zu den starken Investmentjahren 2015 bis 2017, in denen jeweils über 50 Deals bis zum Ende des dritten Quartals gezählt wurden, bisher nur etwa 36 Deals zum Abschluss gebracht werden. Zum anderen fehlt es weiterhin an großvolumigen Transaktionen, welche für ein höheres Gesamtergebnis nötig gewesen wären. Erklären lässt sich diese Entwicklung hauptsächlich durch den Engpass auf der Angebotsseite, denn das aktuell hohe Preisniveau deutet auf ein ungebrochen hohes Investoreninteresse an Leipziger Immobilien hin“, erläutert Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter. Sollte in den nächsten Quartalen ein entsprechendes Angebot auf den Markt kommen, ist deshalb von einer schnellen Mobilisierung der Investoren und weiteren Abschlüssen auszugehen.

Bisher keine Großdeals über 100 Mio. €

Die Verteilung des Investmentumsatzes zeigt ein ähnliches Bild wie im Vorjahr. Aufgrund des Fehlens von Deals über 100 Mio. € verteilt sich das Volumen komplett auf die vier anderen Größenklassen. Hervorzuheben ist, dass die beiden Kategorien bis 25 Mio. € in den ersten neun Monaten des Jahres über 50 % des Gesamtergebnisses ausmachen und somit auch im Vergleich zur Jahresmitte weiter an Bedeutung gewonnen haben. Das restliche Volumen verteilt sich fast zu gleichen Teilen auf die Größenklasse von 25 bis 50 Mio. € mit einem Anteil von knapp 24 % sowie auf das Segment zwischen 50 und 100 Mio. € mit 24,5 %.



PRESSEMITTEILUNG

Einen außergewöhnlich hohen Anteil am Investmentresultat verzeichnen die sonstigen Objektarten mit knapp 41 %. Ursächlich für diesen erheblichen Beitrag sind zahlreiche Deals, bei denen es sich um Entwicklungsgrundstücke, Parkhäuser und Mixed-Use-Objekte handelt. Der zweite wichtige Bestandteil des Ergebnisses ist die Assetklasse Logistik, welche mit gut 27 % den im langjährigen Vergleich größten Anteil am Resultat verzeichnet. Die traditionell starken Objektarten Büro (15 %) und Einzelhandel (11 %) können hingegen nicht an die Bedeutung der letzten Jahre anknüpfen. Diese Verteilung zeigt, dass Investoren sich aufgrund der Angebotsknappheit von Büro- und Highstreet-Immobilien momentan gezwungen sehen, auf andere Objektarten zurückzugreifen.

Aufgrund der skizzierten Angebotsknappheit von Büro- und Einzelhandelsobjekten, welche üblicherweise in zentralen Lagen zu finden sind, spielt sich das Marktgeschehen der sächsischen Metropole hauptsächlich außerhalb der City ab. Mit nur gut 8 % erreicht die City den geringsten Investmentanteil der letzten zehn Jahre. Folglich konzentrieren sich die Leipziger Investmentaktivitäten zu über 90 % auf die anderen Marktgebiete. Gewinner dieser Verschiebung sind insbesondere der Cityrand (gut 36 %) und die Peripherie (knapp 33 %), welche auch im Vorjahresvergleich zulegen konnten. Einen wesentlichen Anteil (22,5 %) steuern ebenso die Nebenlagen bei, müssen jedoch im Vergleich zum Vorjahr einen Bedeutungsrückgang hinnehmen.

Das hohe Interesse unterschiedlichster Investoren an Immobilien innerhalb der Messestadt zeigt sich an der Verteilung auf die einzelnen Käufergruppen. Gleich fünf Investorengruppen können zum Ende des dritten Quartals einen zweistelligen Ergebnisbeitrag vorweisen. Dabei setzen sich Spezialfonds mit 22 % an die Spitze, gefolgt von Immobilienunternehmen (knapp 17 %) sowie Investment/Asset Managern (knapp 15 %). Ein Beispiel für die Aktivitäten von Spezialfonds ist der Kauf des neuen Fernbusterminals und Parkhauses am Hauptbahnhof durch Quantum für den Spezialfonds „City Parking“. Im Vergleich zum Halbjahr beteiligten sich nun auch Versicherungen mit gut 12 % erheblich am Leipziger Marktgeschehen.

Renditekompression schreitet voran

Nachdem zum Jahresanfang die Renditekompression etwas an Schwung verloren hatte, ist diese zum



PRESSEMITTEILUNG

Ende des 3. Quartals über alle Assetklassen wieder feststellbar. Die Netto-Spitzenrendite von Büroobjekten gab um 20 Basispunkte im Vergleich zum Ende des letzten Jahres nach und beläuft sich aktuell auf 4,10 %. Auch die seit 2017 stabile Rendite von Highstreet-Investments verzeichnet einen Rückgang um 20 Basispunkte auf nun 4,00 %. Die größte Abnahme der Rendite ist bei Logistikobjekten ersichtlich. Im Vergleich zum Jahresende 2018 gab diese um 25 Basispunkte nach und notiert aktuell bei 4,25 %. Trotzdem verbleiben die Leipziger Renditen über den Werten der A-Standorte.

Perspektiven

„Zum Ende des dritten Quartals kann ein moderates Ergebnis auf dem Leipziger Investmentmarkt bilanziert werden, was hauptsächlich durch das fehlende Angebot beeinflusst wurde. Als Reaktion weichen Investoren vermehrt auf alternative Anlageformen außerhalb der City aus. Vor dem Hintergrund der im vierten Quartal generell anziehenden Aktivität auf dem Immobilienmarkt kann optimistisch auf das Jahresende geblickt werden“, so Stefan Sachse.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

