

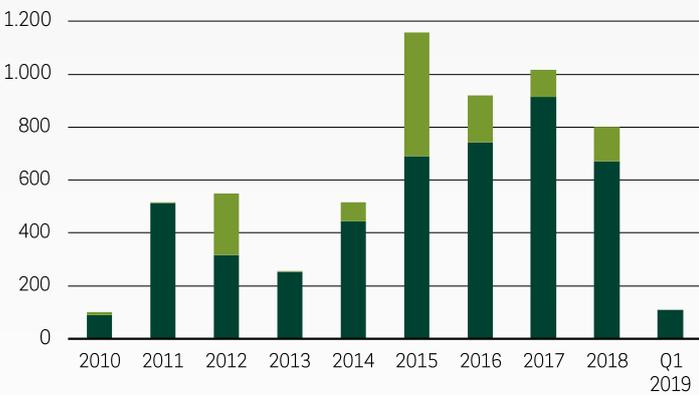


At a Glance **Q1 2019**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



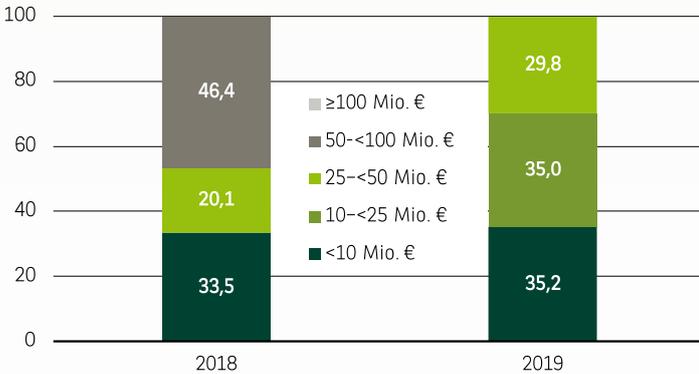
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

INVESTITIONSVOLUMEN NOCH RELATIV NIEDRIG

Der Leipziger Investmentmarkt erzielte im ersten Quartal 2019 ein Transaktionsvolumen von 111 Mio. €. Damit legt die sächsische Metropole einen der schwächeren Jahresauftritte hin und bestätigt auch den Vorjahrestrend, wo mit einem Endresultat von 800 Mio. € nicht an die hervorragenden Ergebnisse der vorangegangenen Jahre angeknüpft werden konnte. Obwohl der Anlagendruck von Seiten der Investoren weiterhin hoch ist und Leipzig zu den attraktivsten Standorten nach den „Big Seven“ zählt, begrenzt der vorherrschende Produktmangel ein höheres Transaktionsgeschehen. Besonders fehlt es derzeit an großvolumigen Verkäufen im Core-Segment. Da bisher noch keine entsprechenden Großdeals abgeschlossen wurden, liegt das aktuelle Volumen rund 48 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt. Nichtsdestotrotz ist davon auszugehen, dass der Markt bei einem entsprechenden Produktangebot im weiteren Jahresverlauf spürbar an Fahrt aufnehmen und damit dem bundesweiten Trend wieder folgen wird.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

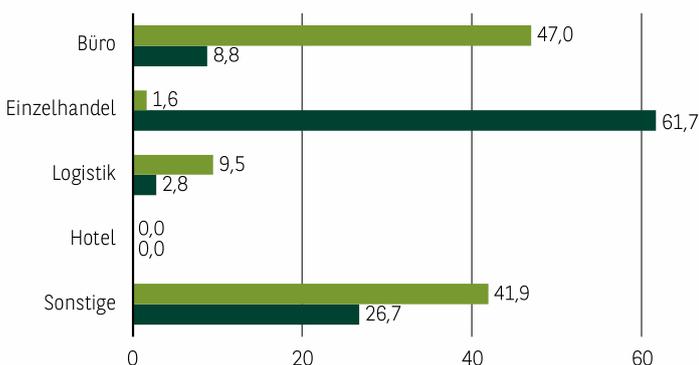
KLEINERE DEALS DOMINIEREN GRÖSSENVERTEILUNG

Resultierend aus dem skizzierten Produktmangel lässt sich bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen der deutlich rückläufige Anteil an Großdeals ablesen: Das gesamte Investitionsvolumen verteilt sich zum Jahresbeginn nahezu gleichmäßig auf lediglich drei Kategorien, wobei es keine einzige Transaktion oberhalb von 50 Mio. € gab. Charakteristisch für das Markgeschehen im ersten Quartal ist zudem, dass es sich bei dem bedeutendsten Kaufvertrag der ersten drei Monate um ein Entwicklungsgrundstück handelt. Insgesamt lag das durchschnittliche Volumen aller registrierten Verkäufe bei gerade einmal 9 Mio. €, was eine Verringerung um etwa 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum darstellt.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1

in %

■ 2019 ■ 2018

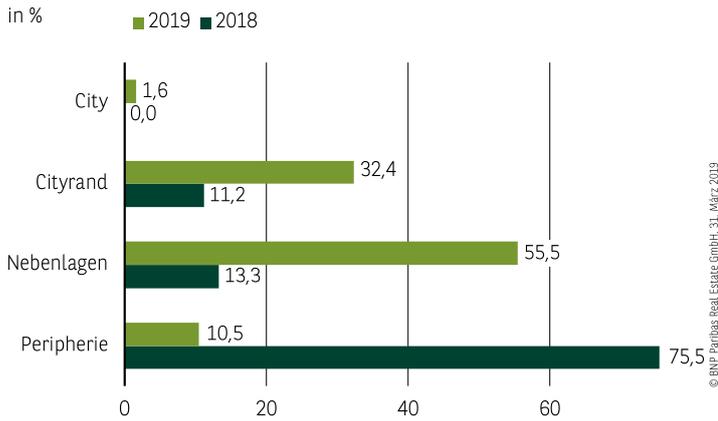


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

ANGEBOTSMANGEL AUCH AN ASSETKLASSEN SICHTBAR

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich bei der Verteilung nach Objektart ein deutlich verändertes Bild. War im ersten Quartal 2018 durch den Verkauf des Pösna Parks noch die Assetklasse Einzelhandel führend, liegt diese mit knapp 2 % abgeschlagen hinter Büroimmobilien (47 %) sowie Logistik-Assets (9,5 %), die beide gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen konnten. Die angespannte Angebotssituation zeigt sich auch an der Kategorie Sonstige, hinter der sich Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien, Parkhäuser und Mixed-Use-Objekte verbergen. Auf der Suche nach geeigneten Anlagemöglichkeiten gewinnen diese zunehmend an Bedeutung (rund 42 %), da nach dem Run der letzten Jahre derzeit kaum noch Objekte in den klassischen Assetklassen verfügbar sind.

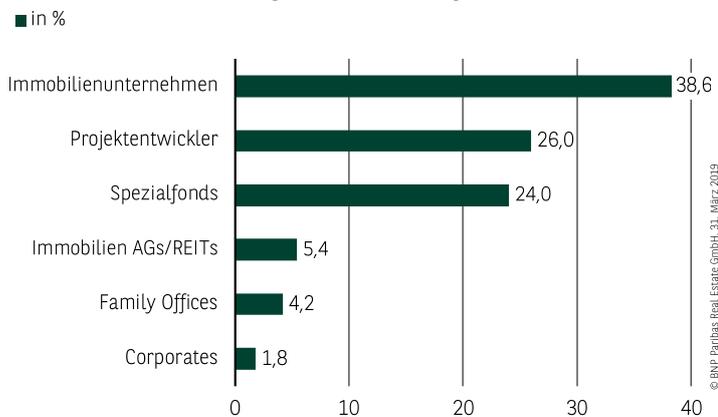
Investments nach Lage in Leipzig Q1



➤ NEBENLAGEN SETZEN SICH AN DIE SPITZE

Die Nebenlagen führen die Lageverteilung mit knapp 56 % an und konnten sich im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 42 Prozentpunkte verbessern. Aber auch der Cityrand stand mit etwa einem Drittel des realisierten Transaktionsvolumens in der Gunst der Investoren. Einen deutlichen Einbruch erlebte hingegen die Peripherie, die lediglich noch auf einen Anteil von knapp 11 % kommt. Im Vorjahr wirkte sich hier der Verkauf des Pösna Parks noch überproportional auf das Marktergebnis aus. In der City konnte wie bereits im Vorjahr nahezu keine Aktivität beobachtet werden. Diese atypische Verteilung ist zum Jahresauftakt nicht unüblich, verdeutlicht aber auch, dass Investoren nicht nur die bevorzugten innerstädtischen Lagen in Betracht ziehen, sondern ihren Anlagefokus aufgrund der positiven Werteentwicklung und des Angebotsmangels auf den Gesamtmarkt ausweiten.

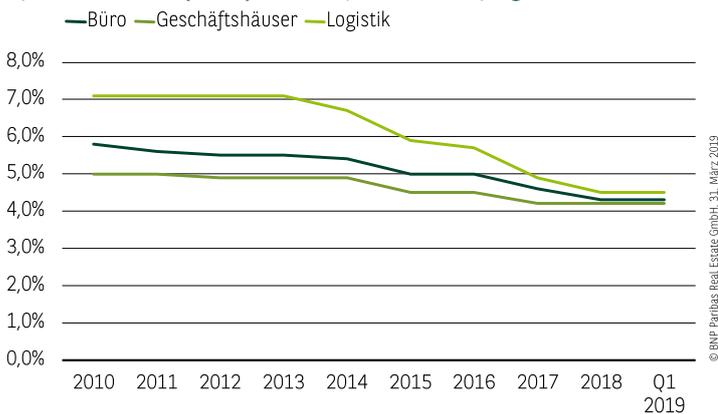
Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1 2019



➤ DREI KÄUFERGRUPPEN DOMINIEREN DAS GESCHEHEN

Das Gros des Umsatzes entfiel auf drei Käufergruppen mit jeweils zweistelligen Anteilen. Dabei setzten sich Immobilienunternehmen, die im Vorjahreszeitraum im Ranking gar nicht vertreten waren, mit rund 39 % an die Spitze des Tableaus. Jeweils über 20 % investierten Projektentwickler (26 %) sowie Spezialfonds (24 %), die sich auch bundesweit am aktivsten zeigten. Deutlich abgeschlagen folgen Immobilien AGs/REITs, Family Offices sowie Corporates, die zusammen auf etwas mehr als 11 % kommen. Darüber hinaus traten ausländische Investoren in der Messestadt mit 30 % noch nicht besonders in Erscheinung.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



➤ RENDITEKOMPRESSION VERLIERT LANGSAM AN DYNAMIK

Bereits im Verlauf des Jahres 2018 zeichnete sich bei der Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen ein differenziertes Bild ab: Während in den Assetklassen Büro und insbesondere Logistik die Renditen aufgrund der gestiegenen Preise um 30 bzw. 40 Basispunkte weiter nachgaben und neue Rekordniveaus erreichten, stagnieren Highstreet-Objekte bereits seit 2017 bei einem Rekordwert von 4,20 %. Zum Jahresbeginn 2019 zeigten sich hingegen alle Assetklassen in den ersten drei Monaten stabil, was jedoch nicht zuletzt dem verhaltenen Marktauftritt geschuldet ist.

➤ PERSPEKTIVEN

Wie im Vorjahr startete der Leipziger Investmentmarkt vergleichsweise ruhig in das Jahr, was vor allem an der Angebotsseite liegt. Die positiven Fundamentaldaten der sächsischen Metropole sorgen weiterhin für eine hohe Strahlkraft und einen Nachfrageüberschuss, der aufgrund des Produktmangels aber nicht vollständig umgesetzt werden kann. Nichtsdestotrotz hat die Stadt unter den B-Standorten eine enorm hohe Bedeutung für Investoren. Daher ist ein deutlich dynamischeres Marktgeschehen im weiteren Jahresverlauf als wahrscheinlich anzusehen. Es befinden sich aktuell verschiedene großvolumigere Verkaufsprozesse in Vorbereitung, welche dem Markt zusätzlich Dynamik geben.

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.