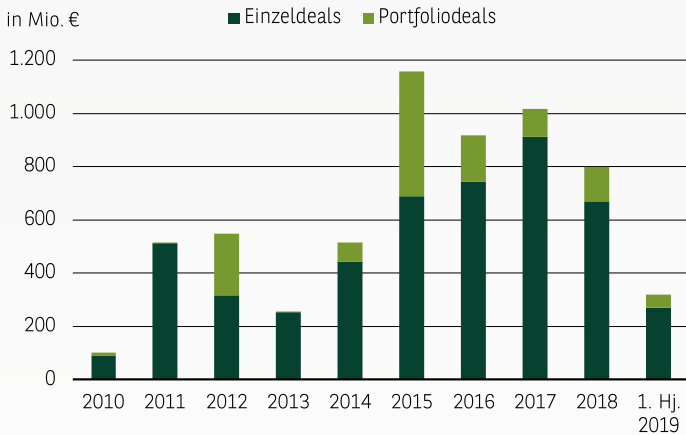




At a Glance **Q2 2019**

# INVESTMENTMARKT LEIPZIG

## Investitionsvolumen in Leipzig

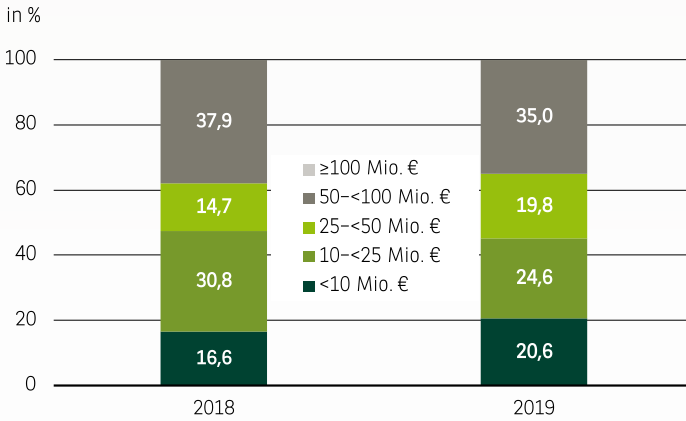


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## DURCHWACHSENE BILANZ IN DER ERSTEN JAHRESHÄLFTE

Auf dem Leipziger Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr 2019 ein Transaktionsvolumen von gut 320 Mio. € erzielt, was einem Rückgang um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt verringert sich der Investmentumsatz um knapp 30 %. Allerdings legen das weiterhin rege Investoreninteresse sowie das hohe Preisniveau nahe, dass das rückläufige Transaktionsvolumen in erster Linie auf die zunehmenden Engpässe auf der Angebotsseite zurückzuführen ist. Dabei fehlt es insbesondere an großvolumigen Verkäufen im Core-Segment, was einem möglichen besseren Investmentergebnis bisher im Wege steht. Sollte ein entsprechendes Produktangebot im weiteren Jahresverlauf auf den Markt kommen, sollte sich insofern auch die Käuferseite schnell mobilisieren lassen. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass der Investmentumsatz im zweiten Quartal mit knapp 210 Mio. € schon deutlich höher ausfiel als das Ergebnis des ersten Quartals (111 Mio. €).

## Investments nach Größenklassen in Leipzig 1. Halbjahr

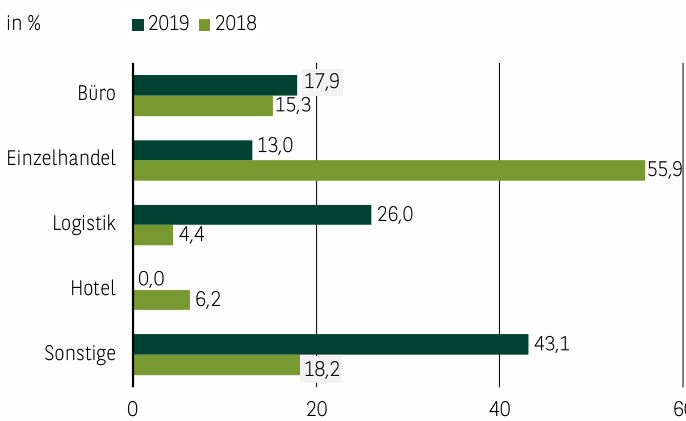


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## KLEINERE GRÖSSENKLASSEN DOMINIEREN

Auch die Umsatzverteilung spiegelt die angesprochenen Angebotsrestriktionen deutlich wider. In Ermangelung großvolumiger Transaktionen über 100 Mio. € gestaltet sich die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die übrigen Größenklassen relativ ausgeglichen. Dank zweier Verkäufe über 50 Mio. € sticht das entsprechende Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € etwas hervor und erreicht einen Marktanteil von 35 %. Interessanterweise wurden bei den drei größten Transaktionen des ersten Halbjahrs jeweils Projektentwicklungen gehandelt, d. h., die Investoren zeigen zunehmend die Bereitschaft, Developmentrisiken zu tragen, um sich großvolumige Deals sichern zu können.

## Investments nach Objektart in Leipzig 1. Halbjahr

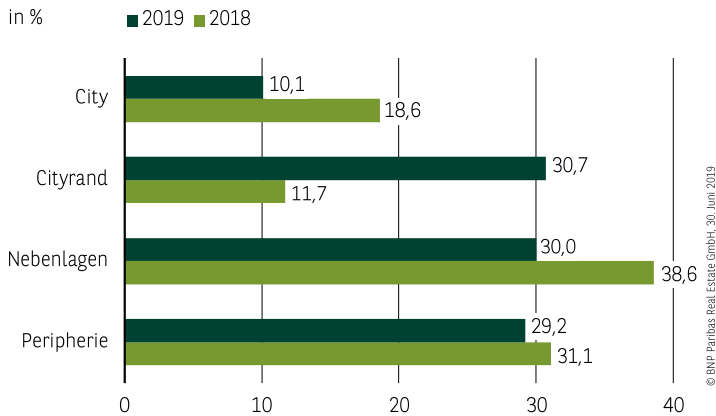


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

## ALTERNATIVE ASSETKLASSEN MIT HOHEM MARKTANTEIL

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigt sich die Umsatzverteilung nach Objektart grundlegend verändert. Während im ersten Halbjahr 2018 die Assetklasse Einzelhandel dank der Verkäufe des Allee-Centers und des Pösna-Parks klar dominierte, führt jetzt die Sammelkategorie Sonstige mit einem Marktanteil von gut 43 % das Feld an. Dahinter verbergen sich insbesondere Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien, Parkhäuser und Mixed-Use-Objekte, auf die im ersten Halbjahr 2019 in der Summe gleich fünf der zehn größten Deals entfielen. Auch Logistikimmobilien wurden in größerem Umfang gehandelt (26 %), während Büro- und Einzelhandelsobjekte einen klar unterdurchschnittlichen Umsatzanteil erreichen. Es zeigt sich somit, dass sich die Investoren aufgrund des Anlagedrucks und des Produktmangels bei den etablierten Assetklassen immer mehr dazu gezwungen sehen, auf alternative Anlagemöglichkeiten auszuweichen.

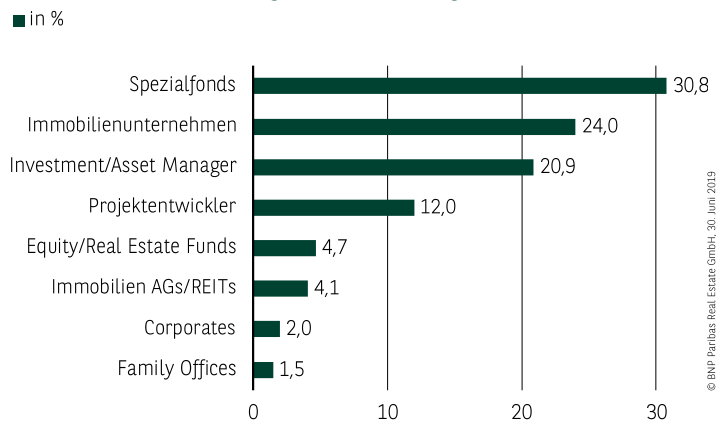
**Investments nach Lage in Leipzig 1. Halbjahr**



**CITYRAND, NEBENLAGEN UND PERIPHERIE FAST GLEICHAUF**

Die mangelnde Verfügbarkeit von klassischen Core-Immobilien schlägt sich auch auf die Verteilung des Investmentumsatzes nach Lage nieder: Da sich Büro- und Einzelhandelsimmobilien üblicherweise im Stadtzentrum häufen und diese einen relativ geringen Marktanteil erreichten, kommt es nicht gänzlich überraschend, dass in der Konsequenz lediglich 10 % des Transaktionsvolumens auf die zentralen Lagen der sächsischen Metropole entfallen. Die restlichen 90 % des Transaktionsvolumens verteilen sich relativ gleichmäßig auf den Cityrand, die Nebenlagen und die Peripherie. Diese atypische Umsatzverteilung kann insofern als weiteres Indiz für das Ausweichen der Investoren auf alternative Anlageformen bzw. die weiter zunehmende Bereitschaft zur Inkaufnahme einer schwächeren Lagequalität zur Erzielung einer auskömmlichen Rendite gewertet werden.

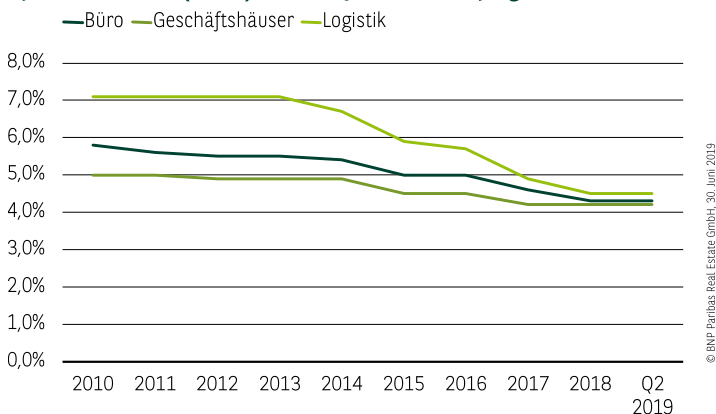
**Investments nach Käufergruppen in Leipzig 1. Halbjahr 2019**



**DREI KÄUFERGRUPPEN DOMINIEREN DAS MARKTGESCHEHEN**

Spezialfonds, Immobilienunternehmen und Investment/Asset Manager zeichnen im ersten Halbjahr für gut drei Viertel des Gesamtumsatzes verantwortlich, was auf eine ungewöhnlich hohe Marktkonzentration im ersten Halbjahr hinweist. Einen zweistelligen Umsatzanteil erreichten darüber hinaus nur noch Projektentwickler (12 %). Ein Beispiel für die Aktivitäten von Spezialfonds ist der Kauf des neuen Fernbusterminals und Parkhauses am Hauptbahnhof durch Quantum für den Spezialfonds „City Parking“. Bei den Immobilienunternehmen erregte vor allem der anteilige Ankauf des am Neumarkt gelegenen Kaufhofs durch die Signa-Gruppe im Rahmen eines Portfolio-Deals einiges Aufsehen.

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



**RENDITEKOMPRESSION KOMMT INS STOCKEN**

Während die Netto-Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien im Verlauf des Jahres 2018 um 30 bzw. 40 Basispunkte nachgaben und neue Rekordtiefstände erreichten, setzt sich die Renditekompression im laufenden Jahr 2019 bislang nicht weiter fort. Erstklassige Büroimmobilien in zentraler Lage rentieren weiterhin mit 4,30 %, bei Logistikimmobilien ist in der Spitze mit einer Rendite von 4,50 % zu rechnen. Bei Highstreet-Objekten wiederum entwickelt sich die Netto-Spitzenrendite bereits seit Herbst 2017 seitwärts und beträgt weiterhin 4,20 %. Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Renditeniveau in Leipzig in allen Assetklassen noch immer signifikant höher ist als in den Top 7.

**PERSPEKTIVEN**

Der Leipziger Investmentmarkt erlebt wie im Vorjahr eine eher verhaltene erste Jahreshälfte, was vor allem an Restriktionen auf der Angebotsseite liegt. Die Investoren sehen sich immer häufiger gezwungen, auf alternative Anlageformen und dezentrale Lagen auszuweichen, um noch geeignete Anlageobjekte zu finden. Sofern angebotsseitig für mehr Entlastung gesorgt werden kann, ist vor dem Hintergrund der stabilen Nachfrage von daher mit einer höheren Marktaktivität im weiteren Jahresverlauf zu rechnen.

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.