

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Investmentmarktzahlen 2019

Investmentmarkt Leipzig verpasst nur knapp den Vorjahresumsatz

Der Leipziger Investmentmarkt zeigte sich auch 2019 in einer robusten Verfassung und erreichte ein Transaktionsvolumen von gut 760 Mio. €. Das Vorjahresergebnis wurde zwar knapp (-5 %) verfehlt, im Vergleich zum 10-jährigen Durchschnitt kann sich der Markt jedoch behaupten (+16 %). Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Dennoch fällt auf, dass sich seit 2015 eine eher rückläufige Tendenz entwickelt hat. Der schrittweise Rückgang des Investmentvolumens ist jedoch nicht auf mangelndes Interesse seitens der Investoren zurückzuführen, vielmehr ist das Angebot derart begrenzt, dass die Nachfrage bei Weitem nicht bedient werden kann“, erläutert Stefan Sachse, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Leipziger Niederlassungsleiter. Besonders der Mangel an Kaufgelegenheiten im großvolumigen Core-Segment schlägt sich negativ auf die Gesamtbilanz des Investmentmarkts nieder. Insgesamt wurden 2019 nur 52 Verkäufe registriert, weniger waren es zuletzt 2014.

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen zeigten sich keine nennenswerten strukturellen Änderungen: Die beiden größeren Volumenklassen ab 25 Mio. € erreichten wie 2018 einen Marktanteil von etwa 60 %, während die restlichen 40 % auf Deals unter 25 Mio. € entfielen. Innerhalb der beiden volumenstärksten Größenklassen hat jedoch eine relevante Verschiebung stattgefunden. Während 2018 knapp ein Drittel des Gesamtumsatzes mit Großtransaktionen über 50 Mio. € generiert wurde, waren es 2019 lediglich 22 %. Dank einer relativ hohen Zahl an Deals in den mittleren Größenklassen lag das durchschnittliche Dealvolumen pro Verkaufsfall mit 14,7 Mio. € trotzdem leicht über dem Niveau des Vorjahres (13,8 Mio. €).

Während 2018 fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes allein auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien entfielen, gestaltet sich die Umsatzverteilung 2019 sehr ausgeglichen. Büroimmobilien setzen sich mit



PRESSEMITTEILUNG

knapp 19 % an die Spitze, dicht gefolgt von Logistikobjekten (18 %) und Entwicklungsgrundstücken (18 %). Letztere profitieren deutlich vom Verkauf mehrerer großflächiger Entwicklungsareale, die sich westlich des Hauptbahnhofs, auf dem Gelände des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofs sowie entlang der Bahnstrecke auf Höhe des Bayerischen Bahnhofs befinden. Dort werden jeweils neue gemischt genutzte Quartiere entstehen. Aber auch Hotels (16 %) und Einzelhandelsobjekte (11 %) liefern einen relevanten Umsatzbeitrag, sodass 2019 alle Assetklassen einen Marktanteil oberhalb der 10 %-Schwelle erreichen.

Spezialfonds und Projektentwickler vorne, Renditen geben deutlich nach

Die Umsatzverteilung nach Käufergruppen zeichnet das Bild einer breiten Streuung der Nachfrageseite, wobei erneut gleich fünf Käufergruppen auf zweistellige Anteile kommen. An der Spitze des Tableaus behaupten sich Spezialfonds, die für gut 18 % des Investmentvolumens verantwortlich zeichnen. Sie dominieren insbesondere das mittlere Anlagensegment mit gleich sechs Transaktionen zwischen 10 und 25 Mio. € klar. Knapp dahinter folgen Projektentwickler, die sich vor allem dank der hohen Zahl an Grundstücksverkäufen für Quartiersentwicklungen in Leipzig den zweiten Rang sichern konnten (18 %). Auf zweistellige Umsatzanteile kommen außerdem Immobilienunternehmen (12 %), Investment/Asset Manager (12 %) sowie Immobilien AGs/REITS (10 %).

Das Zusammenspiel von günstigen Finanzierungsbedingungen und einer robusten gesamtwirtschaftlichen Lage hat auch in Leipzig zu deutlich steigenden Preisen und sinkenden Renditen geführt. Dennoch fiel die Renditekompression im Vergleich zu den A-Standorten bislang eher moderat aus. 2019 konnte jedoch ein deutlicher Knick in der Entwicklung der Spitzenrenditen beobachtet werden: Während die Rendite für Geschäftshäuser in den Top-Lagen um „nur“ 20 Basispunkte auf 4,00 % nachgegeben hat, rentieren Premiumobjekte im Büro-Segment bei aktuell 3,80 % um ganze 50 Basispunkte niedriger. Ähnlich drastisch fiel der Renditerückgang bei Logistikimmobilien aus: Nach 4,50 % Ende 2018 sind jetzt in der Spitze nur noch 4,05 % erzielbar. Zwar liegt das Renditeniveau für Büro- und Einzelhandelsobjekte im Schnitt noch immer um etwa 1 Prozentpunkt höher als in den Top 7, mittlerweile sind jedoch deutliche Nachholeffekte zu erkennen.



PRESSEMITTEILUNG

Ausblick bleibt positiv

„Der Leipziger Investmentmarkt musste 2019 einen leichten Umsatzrückgang hinnehmen, der sich in einen negativen mittelfristigen Trend einordnet. Deutlich höhere Umsätze wären vor dem Hintergrund der lebhaften Nachfrage grundsätzlich ohne weiteres möglich. Dem steht jedoch die sich weiter verschärfende Angebotsknappheit entgegen. Die Folgen sind kontinuierlich steigende Preise und sinkende Renditen in allen Assetklassen. Die relativ hohe Bautätigkeit und insbesondere die Entwicklung mehrerer Stadtquartiere weckt indes die Hoffnung, dass in den kommenden Jahren wieder ein höheres Produktangebot verfügbar sein könnte, was wiederum Raum für deutlich höhere Investmentumsätze schaffen würde, 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

