

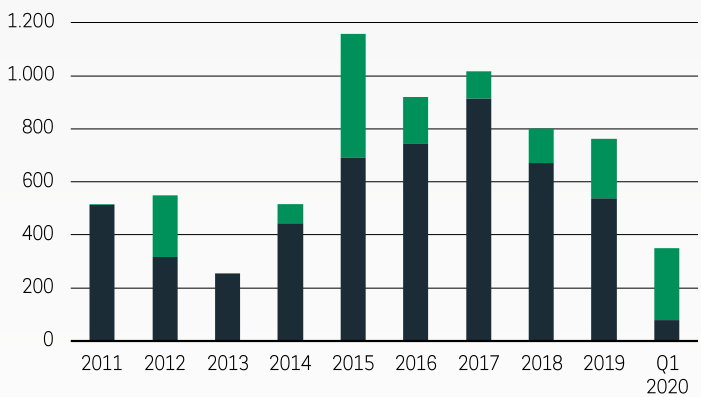


At a Glance **Q1 2020**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



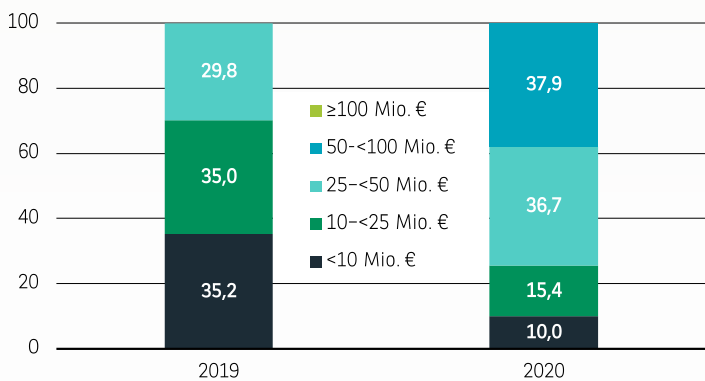
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

➤ EINDRUCKSVOLLER JAHRESAUFTAKT

Der Leipziger Investmentmarkt startet fulminant in das neue Jahr und kann mit einem Transaktionsvolumen von 351 Mio. € das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis vorweisen. Damit wurde nicht nur das Vorjahresresultat deutlich übertroffen, sondern auch der langjährige Durchschnitt um stolze 110 %. Dieses Volumen zeigt, dass trotz des leicht negativen Trends der letzten Jahre, der jedoch im Wesentlichen auf den fehlenden Investitionsmöglichkeiten basierte, die Sachsenmetropole bei den Investoren hoch im Kurs steht und sich die Nachfrage bei entsprechendem Produktangebot als sehr stark erweist. Ermöglicht wurde das außergewöhnliche Resultat durch ein hohes Volumen anteilig eingerechneter Portfoliodeals, welche für etwa 78 % des Transaktionsvolumens verantwortlich zeichnen. Besonders ist auch, dass ein erheblicher Beitrag des Portfoliovolumens auf Unternehmensübernahmen, wie zum Beispiel die der TLG, zurückzuführen ist. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das sehr gute Quartalsergebnis noch nicht die Auswirkungen der Corona-Krise widerspiegelt. Wie der Leipziger Investmentmarkt auf den externen Effekt der Pandemie reagieren wird, lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend bewerten.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

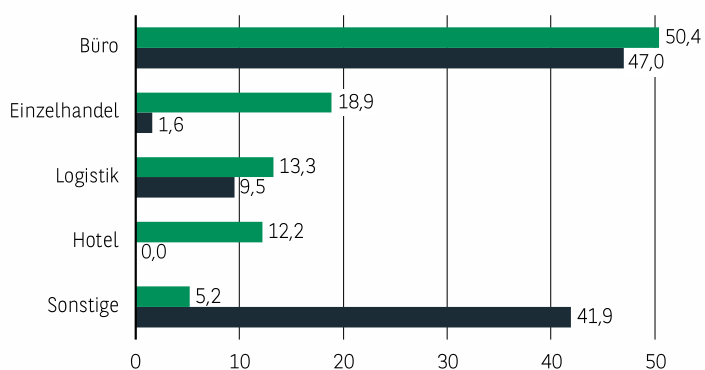
➤ GROSSTRANSAKTIONEN BESTIMMEN MARKTGESCHEHEN

Der hohe Anteil der Portfoliodeals zeigt sich auch in der Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen. Gegenätzlich zum Vorjahr prägen Deals mit einem Volumen von über 50 Mio. € (38 %) erheblich das Quartalsergebnis. Einen ähnlich hohen Beitrag (etwa 37 %) leisten Investments in Höhe von 25 bis 50 Mio. €. Diese Verteilung wirkt sich auch auf das durchschnittliche Volumen pro Deal aus, welches mit etwa 18 Mio.€ fast auf dem Rekordniveau von 2017 liegt. Das Segment unter 25 Mio. € kommt in der Summe auf einen Anteil von etwa 25 %, was im langjährigen Vergleich ein unterdurchschnittliches Ergebnis darstellt.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1

in %

■ 2020 ■ 2019

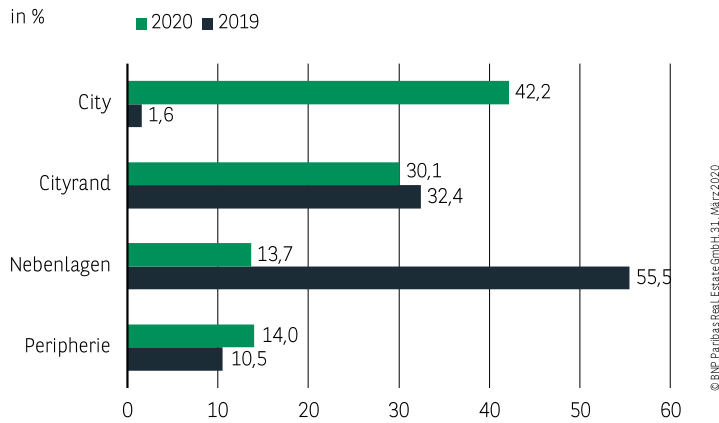


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

➤ OFFICE INVESTMENTS WEITER SEHR ATTRAKTIV

Während zum Vorjahreszeitpunkt das Resultat fast komplett auf zwei Assetklassen verteilt war, zeigt sich in diesem Quartal ein etwas diversifizierteres Ergebnis. Nichtsdestotrotz ist die erfolgreiche Entwicklung des Leipziger Büromarkts auch den Investoren nicht verborgen geblieben, sodass in den ersten drei Monaten des Jahres insbesondere Büroobjekte wieder im Fokus der Anleger standen. Die Assetklasse vereint knapp über die Hälfte des Investmentumsatzes auf sich und konnte somit den hohen Ergebnisanteil des Vorjahres nochmal übertreffen. Ebenso nennenswert ist der im langjährigen Vergleich große Anteil von Logistikobjekten (13%).

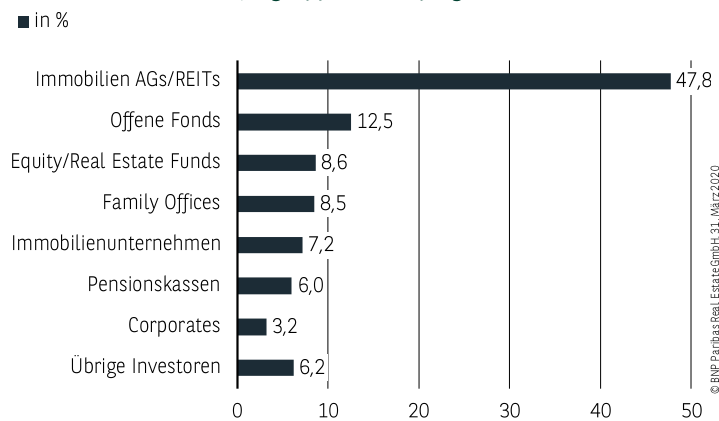
Investments nach Lage in Leipzig Q1



CITY IM MITTELPUNKT

In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Investmentaktivität der Anleger aufgrund des Angebotsmangels in der City eher auf den Cityrand sowie die Nebenlagen konzentriert. In diesem Quartal dominiert jedoch die City das Marktgeschehen und setzt sich mit gut 42 % an die Spitze der Verteilung. Dies stellt erneut eindrucksvoll unter Beweis, dass bei entsprechenden Anlageobjekten in dieser Lagekategorie diese auf eine entsprechend hohe Nachfrage treffen. Demgegenüber hat sich der Anteil in den Nebenlagen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. Dies ist jedoch nicht verwunderlich, da im letzten Jahr ein Rekordergebnis in diesem Marktgebiet erzielt wurde und somit viele Ankaufsprozesse noch am Ende des letzten Quartals zum Abschluss gebracht wurden.

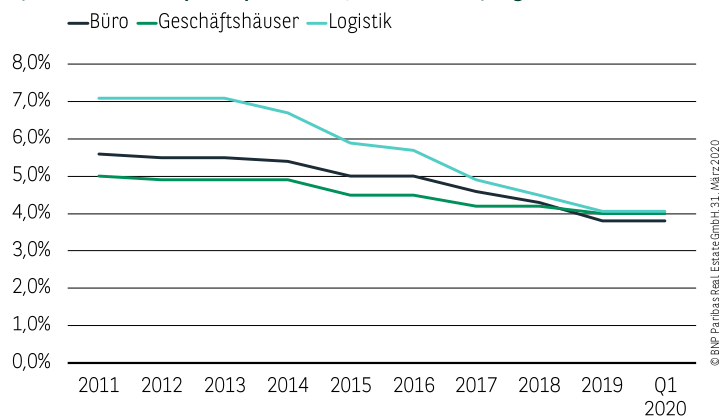
Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1 2020



IMMOBILIEN AGS / REITS PRÄGEN DAS RESULTAT

Das Gros des Umsatzes entfiel auf Immobilien AGs / REITs, die mit knapp 48 % den höchsten je registrierten Wert verzeichnen konnten. Auch in absoluten Zahlen stellt dieses Resultat das höchste Volumen dar, was eine Käufergruppe in den letzten zehn Jahren im ersten Quartal investiert hat. Auch hier spielt natürlich die Unternehmensübernahme der TLG eine wesentliche Rolle. Das restliche Transaktionsvolumen verteilt sich breit auf unterschiedliche Investorentypen, was das diversifizierte Interesse unterschiedliche Käufer zu m Ausdruck bringt.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



RENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Zu Beginn des Jahres zeichneten sich noch leichte Preissteigerungen ab. Letztendlich wurden aber bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, die ein verändertes Renditeniveau belegen würden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Netto-Spitzenrendite für Büros lag im ersten Quartal somit bei 3,80 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sind weiterhin 4,00% anzusetzen und Logistikimmobilien notieren bei 4,05%.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Jahresauftakt für die Investmentmärkte noch sehr gut gelaufen ist, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auch auf den Investmentmärkten zu spüren sein werden. Mit welchem Umsatzvolumen dieses Jahr zu rechnen ist, kann aufgrund der nach wie vor unveränderten Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Krise nicht seriös abgeschätzt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Ergebnis deutlich niedriger ausfallen wird als 2019, ist aber sehr hoch. Auch die zukünftige Entwicklung der Renditen bleibt momentan noch abzuwarten.

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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88-0 | www.realestate.bnpparibas.de