BNP PARIBAS REAL ESTATE

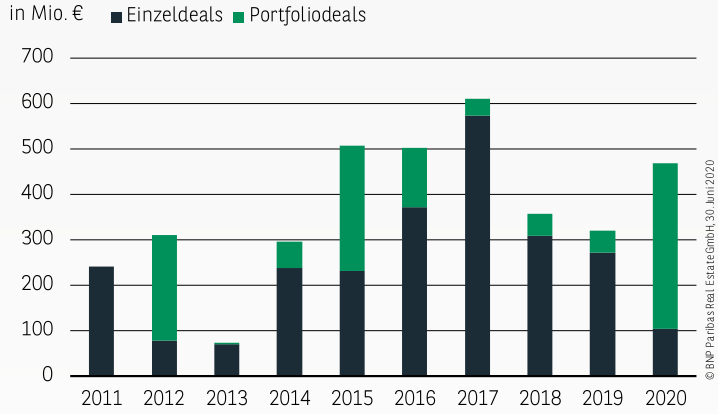
Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

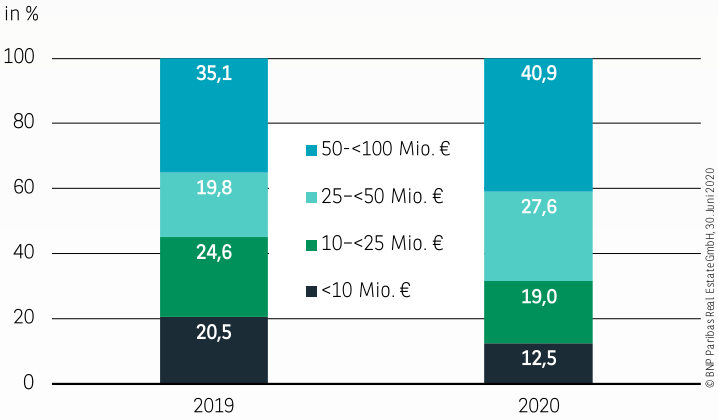
At a Glance Q2 2020

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

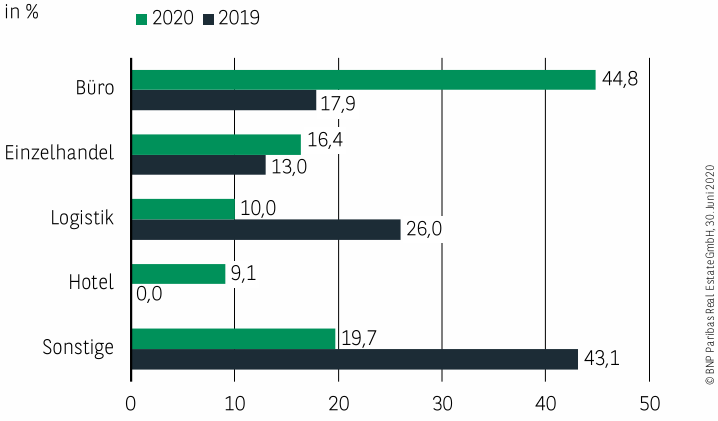
Investitionsvolumen 1. Halbjahr



Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



Investments nach Objektart 1. Halbjahr



GUTES HALBJAHR DANK STARKEM ERSTEN QUARTAL

Auf dem Leipziger Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr 2020 ein Transaktionsvolumen von 467 Mio. € erzielt, was einem Anstieg um rund 46 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Der langjährige Durchschnitt konnte um fast 27 % übertroffen werden. Allerdings bleibt zu berücksichtigen, dass mit 351 Mio. € ein Gros des Geldvolumens bereits in den ersten drei Monaten des Jahres realisiert worden ist und sich im zweiten Quartal die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des zwischenzeitlichen Lockdowns deutlich auf das Marktgeschehen durchschlugen. Auf „on hold" gesetzte Verkaufs- und Ankaufsprozesse, kaum durchführbare Besichtigungen und ein erschwertes Finanzierungsumfeld sorgten letztendlich dafür, dass in den vergangenen drei Monaten lediglich 116 Mio. € in der Sachsenmetropole investiert worden sind, was das schwächste Resultat der letzten sechs Jahre darstellt. Nichtsdestotrotz ist auch in Leipzig ein deutliches Anziehen der Marktaktivität zu beobachten, da viele Investoren derzeit ein positives Sentiment haben und von einer V-förmigen Erholung der Konjunktur ausgehen.

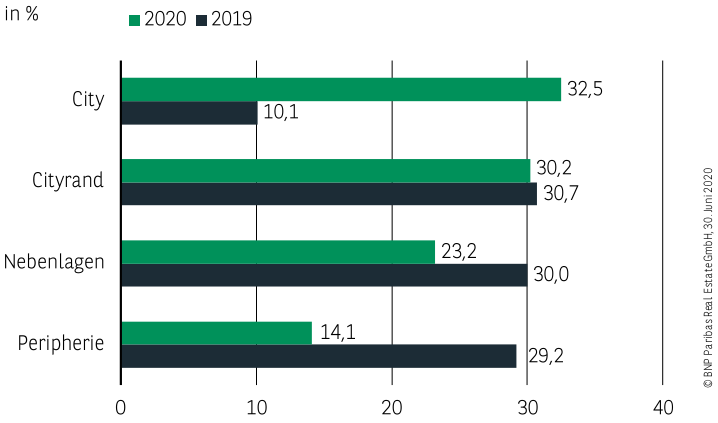
PAKETVERKÄUFE STÄRKEN GROSSVOLUMIGEN BEREICH

Die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von einer grundsätzlichen Verschiebung in die größeren Segmente oberhalb von 25 Mio. € gekennzeichnet. Begünstigt wird diese Tatsache insbesondere von den zahlreichen Paketverkäufen, von denen die Messestadt erheblich profitierte. So sind die sieben größten Deals allesamt auf anteilig eingerechnete Portfoliotransaktionen sowie Unternehmensübernahmen zurückzuführen. Diese sind vollständig in den beiden oberen Segmenten der Aufteilung enthalten und machen zusammen rund 68,5 % des gesamten Geldvolumens aus. Aber auch die beiden Kategorien unterhalb von 25 Mio. € kommen absolut betrachtet mit 127 Mio. € auf einen höheren Wert als noch vor zwölf Monaten.

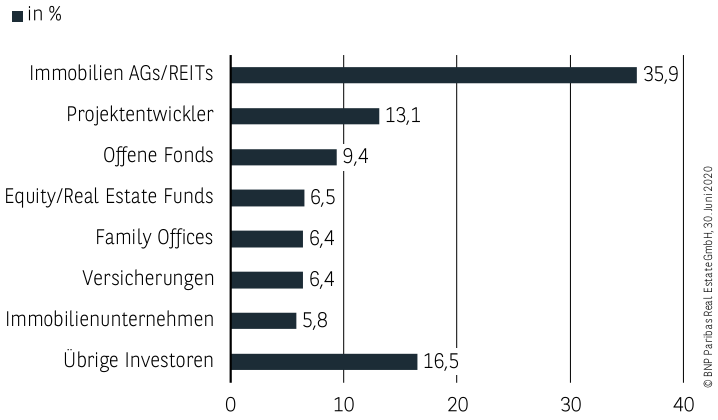
OFFICE, SWEET OFFICE: BÜRO WICHTIGSTE ASSETKLASSE

Erstmals seit 2013 stellen Büroobjekte mit rund 45 % die bedeutendste Assetklasse zum Halbjahr in Leipzig dar. Was in den A-Standorten Normalität ist, erwies sich in der sächsischen Metropole aufgrund des Angebotsmangels oftmals als Herausforderung. Es unterstreicht aber auch die Attraktivität des Standortes, dass besonders viele Investoren an einer „Buy and Hold"-Strategie interessiert sind. Ebenfalls erfreulich ist der hohe Anteil an Entwicklungsgrundstücken, die sich in der Sammelkategorie Sonstige verstecken (20 %). Diese zeugen vom zukünftigen Potenzial der Stadt und den dort zu realisierenden Entwicklungschancen.

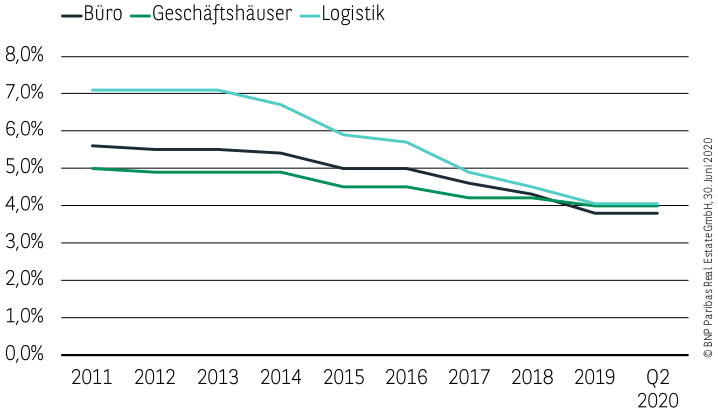
Investments nach Lage 1. Halbjahr



Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



CITY IST TRUMPF: ABER INVESTOREN HABEN BREITEN FOKUS

Die Verteilung des Investmentumsatzes auf die einzelnen Lagen wird in Leipzig, das über einen deutlich kleineren Markt als die Millionenstädte Berlin, Hamburg oder München verfügt, primär durch die Verfügbarkeit des Investmentproduktes bestimmt. Im ersten Halbjahr stellte sich diese nahezu idealtypisch dar. So entfällt knapp ein Drittel des Transaktionsvolumens auf die besonders begehrte City, wo sich auch Objekte aus der TLG-Übernahme durch Aroundtown befinden oder auch die Kaufhof-Anteile aus dem SIGNA Prime Selection Portfolio. Fast ein weiteres Drittel (30 %) entfiel auf den Cityrand und nahezu ein Viertel auf die Nebenlagen (23 %). Komplettiert wird das Feld durch die Peripherie mit einem ebenfalls zweistelligem Anteil von 14 %. An dieser breiten Verteilung lässt sich erkennen, dass Investoren beim vorherrschenden Angebotsmangel jede attraktive Investment-Opportunität ergreifen und ihren Fokus nicht nur auf die innerstädtischen Lagen beschränken.

ELEFANTENHOCHZEIT BRINGT IMMOBILIEN AGS AN DIE FRONT

Mit deutlichem Abstand an die Spitze gesetzt haben sich nach den ersten sechs Monaten des Jahres Immobilien AGs/REITs, die auf einen Anteil von nahezu 36 % kommen. Hauptverantwortlich für dieses Ergebnis ist mehrheitlich die Elefantenhochzeit zwischen TLG und Aroundtown, in der Aroundtown über 75 % der TLG-Aktien erwarb. Darüber hinaus schaffen es lediglich noch Projektentwickler ein ebenfalls zweistelliges Ergebnis zu erzielen (13 %). Sie profitierten von dem Verkauf von 17 Entwicklungsprojekten der Consus Real Estate AG an die Gröner Group, von denen sich auch zwei Projekte in Leipzig befinden.

SPITZENRENDITEN TROTZEN CORONA

Die zunehmende Fungibilität und Reife Leipzigs als Investitionsstandort wirken sich auch positiv auf die Preisstabilität aus, sodass sich trotz Corona bislang keine abwärts gerichteten Anpassungsprozesse beobachten lassen. Insbesondere im Core-Segment bleibt der Nachfrageüberhang so deutlich, dass die Netto-Spitzenrenditen unverändert auf dem Niveau des Jahresendes 2019 verharren. Somit notieren Büroimmobilien in der Spitze weiterhin bei 3,8 %, für innerstädtische Geschäftshäuser werden 4,0 % aufgerufen und für Logistikobjekte sind 4,05 % anzusetzen

PERSPEKTIVEN

Nach einem starken Jahresauftakt wurde auch der Leipziger Investmentmarkt von den Auswirkungen der Corona-Krise spürbar getroffen. Diese werden sich wohl auch in den nächsten sechs Monaten nicht vollständig abschütteln lassen. Jedoch lassen bereits wieder anlaufende Transaktionsprozesse sowie die grundsätzliche Kaufbereitschaft von Investoren darauf hoffen, dass das Marktgeschehen bei einem entsprechenden Angebot wieder deutlich an Fahrt gewinnen wird. Dabei dürften besonders im Core-Segment die Preise weiterhin stabil bleiben.

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: 30.06.2020

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