

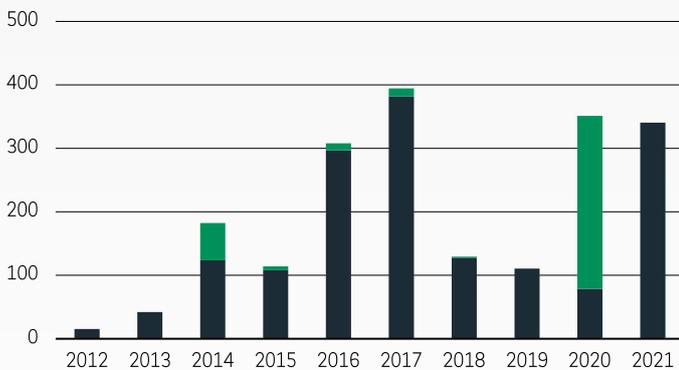


At a Glance **Q1 2021**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



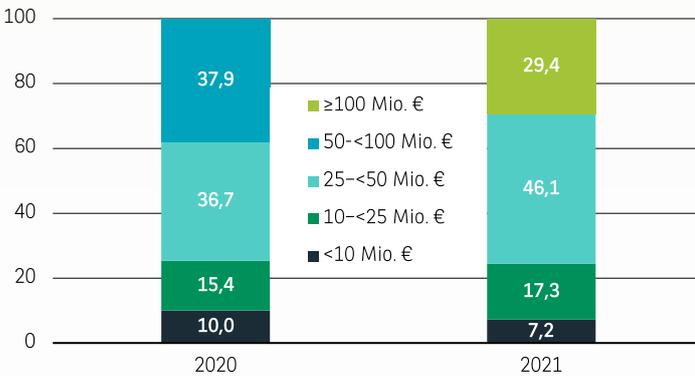
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ DYNAMISCHER JAHRESSTART

Mit einem Investmentvolumen von 341 Mio. € ist der Leipziger Markt äußerst dynamisch in das neue Jahr gestartet. Das sehr gute Vorjahresergebnis wurde nur ganz knapp um 3 % verfehlt. Damit kann der drittbeste Jahresstart in der Historie der Sachsenmetropole vermeldet werden. Dies ist umso beeindruckender, als zu diesem sehr guten Ergebnis ausschließlich Einzeltransaktionen beigetragen haben. Im vergangenen Jahr hat der Standort Leipzig noch von großvolumigen, bundesweiten bzw. überregionalen Portfolioverkäufen oder auch Unternehmensübernahmen wie die der TLG profitiert. Nun aber kommt das wachsende Interesse und Vertrauen der Investoren in den Standort Leipzig in einer Vielzahl von Einzelinvestitionen zum Ausdruck. Es ist ein starkes Signal, dass der Wirtschaftsregion weiterhin ein nachhaltiges und kraftvolles Wachstum zugetraut wird.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

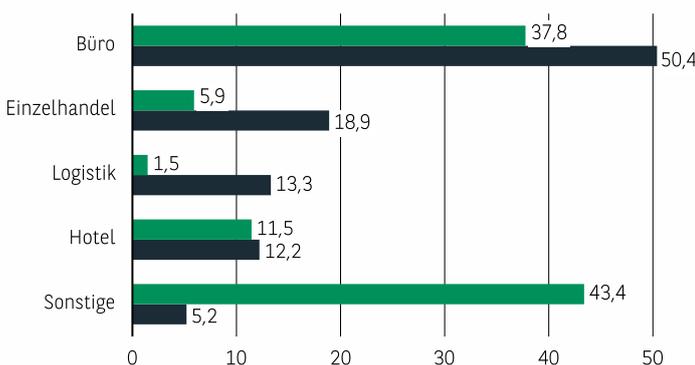
➤ VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN GRÖßENSEGMENT

Gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere der Anstieg bei den Transaktionen jenseits von 100 Mio. € auffällig. Sie fehlten im ersten Quartal 2020 gänzlich und haben nun einen Marktanteil von gut 29 % erreicht. Allerdings geht dieses Volumen auf einen einzigen Vertragsabschluss im ersten Quartal 2021 zurück. Demgegenüber hat eine gestiegene Zahl von Deals in der Größenklasse 25 bis 50 Mio. € zum spürbaren Anstieg des Marktanteils auf rund 46 % beigetragen. In das hier registrierte Investmentvolumen von rund 157 Mio. € fallen unter anderem Entwicklungsgrundstücke in Leipzigs Cityrand, was die Werthaltigkeit und aussichtsreichen Perspektiven des Standorts unterstreicht. Deutlich weniger Bewegung als im Vorjahreszeitraum wird im Größensegment unter 10 Mio. € registriert. Hier ist das Volumen von gut 35 Mio. € auf aktuell knapp 25 Mio.€ gesunken.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1

in %

■ 2021 ■ 2020

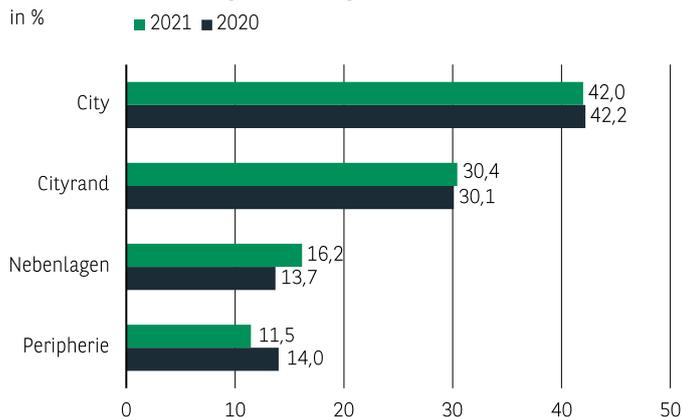


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ SAMMELKATEGORIE SONSTIGE ÜBERNIMMT DIE SPITZE

Die Sammelkategorie Sonstige übernimmt mit einem hohen Marktanteil von rund 43 % bzw. einem Investmentvolumen von fast 148 Mio. € die Spitze. Einmal mehr sind die hier gehandelten Entwicklungsgrundstücke der Treiber des guten Ergebnisses. Allein auf sie entfielen fast 90 Mio. € Investmentvolumen, ergänzt um Objekte in den Bereichen betreutes Wohnen und Mixed-Use. Der Marktanteil der Büroimmobilien von knapp 38 % geht vornehmlich auf eine Großtransaktion zurück. Verkäufe im mittleren und kleinen Segment fallen hier kaum ins Gewicht. Wenig Bewegung wird im Einzelhandel registriert, und auch im Logistiksegment ist das aktuelle Resultat weit unterdurchschnittlich. Der Verkauf des Radisson-Projekts zeichnet für den 11,5 % Marktanteil der Kategorie Hotel verantwortlich.

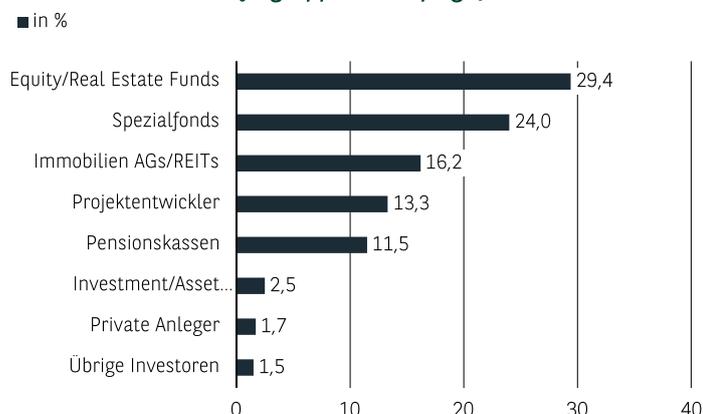
Investments nach Lage in Leipzig Q1



ZENTRALE LAGEN BLEIBEN PRÄFERIERT

Bei der Verteilung des platzierten Investmentvolumens nach Lagen hat sich im Vorjahresvergleich wenig geändert. Die City und der Cityrand haben gegenüber Q1 2020 mit 42 % bzw. gut 30 % Marktanteil jeweils eine Punktlandung hingelegt. Das Ergebnis in der City geht dabei auf das Konto von nur zwei Vertragsabschlüssen. Ein Büro und ein Mixed-Use-Objekt wechselten in den ersten drei Monaten des Jahres den Eigentümer. Anders ist die Situation im Cityrand mit mehreren Vertragsabschlüssen im mittleren Größensegment. Neben Büroimmobilien wurden hier auch Entwicklungsgrundstücke erfolgreich zu Ende verhandelt. Der Marktanteil der Nebenlagen ist leicht auf 16 % gestiegen. Hier fällt der Verkauf des Radisson-Hotelprojekts positiv ins Gewicht. Die peripheren Lagen haben trotz relativ reger Transaktionsaktivität vor allem bei den Entwicklungsgrundstücken Marktanteile eingebüßt. Hier schlägt das noch geringe Investmentvolumen im Logistikbereich besonders zu Buche.

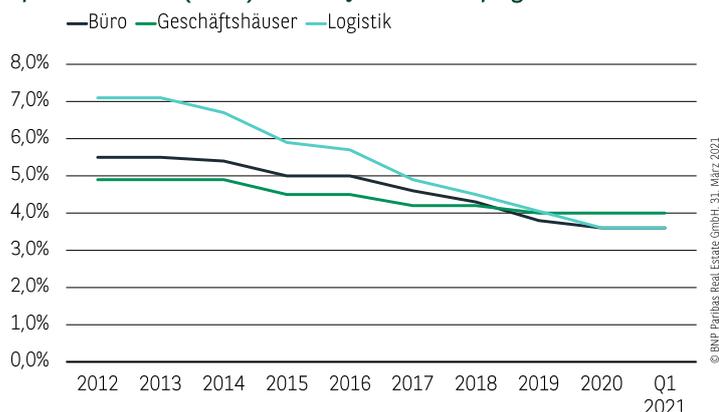
Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1



EQUITY/REAL ESTATE FUNDS VORN

Eine Großtransaktion zeichnet für den Marktanteil von fast 30 % der Equity/Real Estate Funds verantwortlich. Anders ist die Situation bei den auf Rang zwei liegenden Spezialfonds. Diese Käufergruppe hat drei Transaktionen im mittleren Größensegment erfolgreich zum Abschluss gebracht. Mit einem Volumen von 82 Mio. € haben sie jetzt bereits ihr Gesamtjahresergebnis 2020 (81 Mio. €) eingestellt. Auf Kurs sind auch die Immobilien AGs/REITs mit einem Volumen von bis dato 55 Mio. €. Auf Rang vier rangieren mit einem Marktanteil von gut 13 % die Projektentwickler, die rund 45 Mio. € in Entwicklungsgrundstücke sowohl auf Leipziger Stadtgebiet als auch in der weiteren Peripherie investiert haben. Der Marktanteil der Pensionskassen von 11,5 % geht sämtlich zurück auf den Ankauf der Radisson-Projektentwicklung.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



RENDITEN STABIL AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Leipzigs Netto-Spitzenrenditen präsentieren sich zum Jahresanfang 2021 über alle Segmente hinweg stabil auf niedrigem Niveau. Die Spitzenrendite notiert im Bürosegment weiter bei 3,60 %. Auch für Logistikimmobilien wird eine Spitzenrendite von 3,60 % registriert. Für Geschäftshäuser liegt sie bei 4,00 %.

PERSPEKTIVEN

Die Weichen für ein gutes Gesamtjahresergebnis sind gestellt. Der Jahresauftakt ist mehr als gelungen, und mit einer Beschleunigung des Impfprozesses sowie Lockerungen bei den Kontaktbeschränkungen ist mit einer nachhaltigen Belebung der Wirtschaft zu rechnen. Vor diesem Hintergrund dürfte die Zahl der Portfolio-transaktionen steigen, von denen auch Leipzig profitieren sollte. Nicht zu vergessen ist die große Attraktivität Leipzigs als Industrie- und Logistikstandort. Hier ist im weiteren Jahresverlauf mit einer weiteren Belebung zu rechnen. Eine weitere, moderate Kompression bei den Netto-Spitzenrenditen ist nicht auszuschließen.

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: 31.03.2021

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