

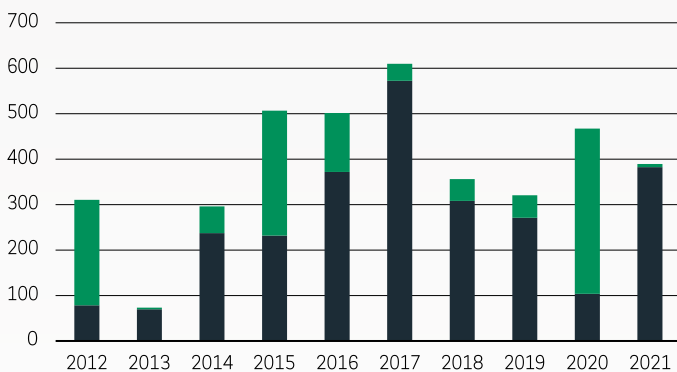


At a Glance **Q2 2021**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen 1. Halbjahr

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



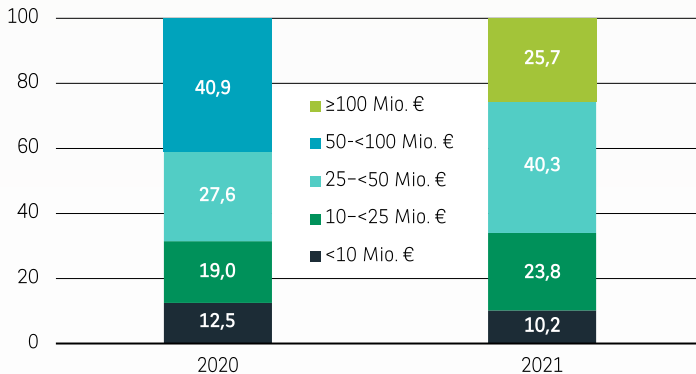
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ **EINZELDEALS DOMINIEREN DEN INVESTMENTMARKT**

Auf dem Leipziger Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr 2021 ein Transaktionsvolumen von 390 Mio. € erzielt, was einem Rückgang von gut 16 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Trotzdem wurde der langjährige Durchschnitt um knapp 2 % übertroffen. Verantwortlich für den insgesamt lebhaften Umsatz sind fast ausschließlich Einzelverkäufe. Mit 382 Mio. € konnten sie nicht nur ihr Vorjahresergebnis fast vervierfachen, sondern trotz des Corona-Umfelds auch das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielen. Hauptverantwortlich für diese bemerkenswerte Umsatzsteigerung ist auch ein Großdeal im dreistelligen Millionenbereich. Im Portfoliosegment wurden hingegen nur zwei kleinere Deals mit Leipziger Assets registriert, sodass nur rund 7 Mio. € und damit knapp 6 % des 10-jährigen Durchschnitts auf dieses Marktsegment entfallen.

Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

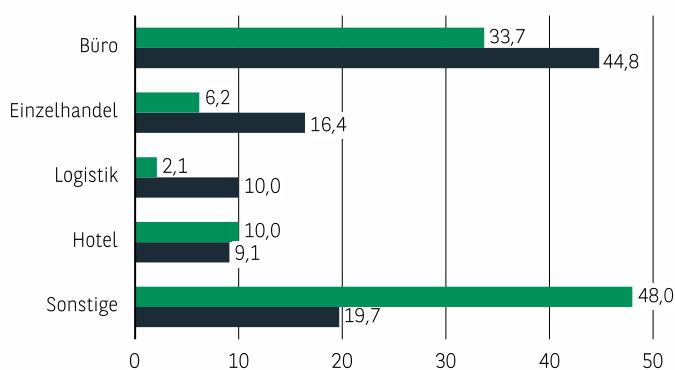
➤ **MITTELGROSSE OBJEKTE MIT HÖCHSTEM ANTEIL**

Die Verteilung des Transaktionsvolumens nach Größenklassen ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von einer grundsätzlichen Verschiebung in das mittlere Segment von 25 bis 50 Mio. € gekennzeichnet. Mit etwa 40 % entfällt fast die Hälfte des Transaktionsvolumens auf Objekte zwischen 25 und 50 Mio. €. In der im Vorjahr stärksten Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € wurden dagegen im ersten Halbjahr noch keine nennenswerten Abschlüsse erfasst. Der Anteil von Investments zwischen 10 und 25 Mio.€ liegt um fast 5 Prozentpunkte höher als noch 2020. Rund ein Viertel des Volumens steuern Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich bei, die im Vorjahreszeitraum überhaupt nicht registriert werden konnten.

Investments nach Objektart 1. Halbjahr

in %

■ 2021 ■ 2020

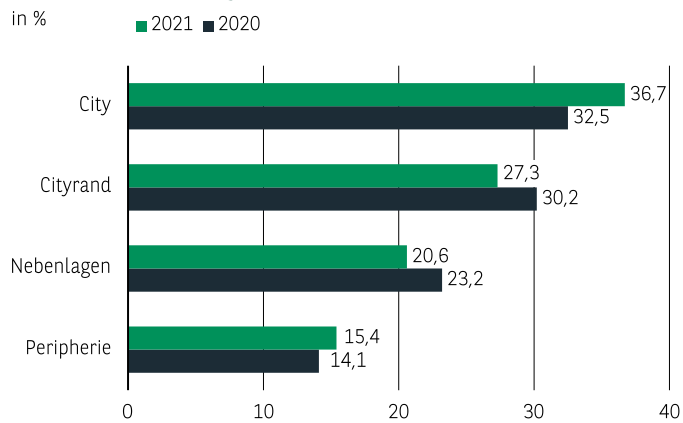


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

➤ **BÜROS UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE IM FOKUS**

Wie auch schon im Vorjahr wurde in Leipzig mit knapp 34 % auch im ersten Halbjahr 2021 am meisten in Büroobjekte investiert. Bemerkenswert ist aber vor allem der mit 28 % sehr hohe Beitrag der Entwicklungsgrundstücke, die der Sammelkategorie Sonstige zugerechnet werden. Die Grundstücke wurden für Neubau- und Revitalisierungsvorhaben in unterschiedlichen Assetklassen eingekauft und enthalten u. a. auch einige Areale für Büroobjekte. Hierin kommt die positive Entwicklung des Leipziger Büromarkts der letzten Jahre zum Ausdruck. Aufgrund eines zu geringen Angebots im Verbund mit steigenden Mieten stellt Leipzig für Projektentwickler einen zunehmend interessanten Standort dar. Auf Hotels entfallen weitere 10 % Umsatzanteil und auf Einzelhandelsobjekte gut 6 %. Trotz einer großen Investorennachfrage beträgt der Beitrag des Logistiksegments nur bescheidende 2 %, wofür allerdings nur ein kaum vorhandenes Angebot verantwortlich ist.

Investments nach Lage 1. Halbjahr

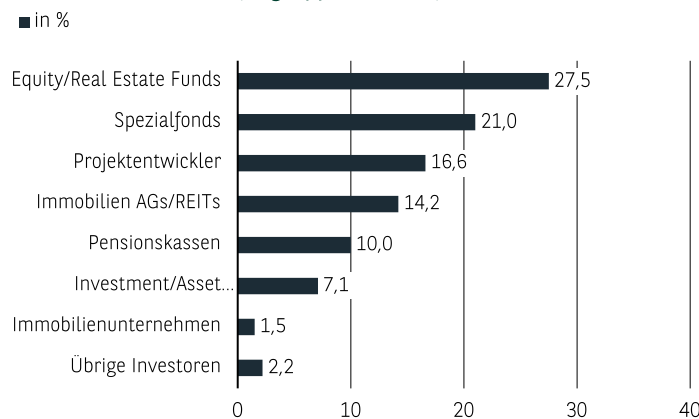


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

CITY IM ERSTEN HALBJAHR MIT DEM HÖCHSTEN UMSATZ

Nachdem die City in den letzten Jahren in der Regel weniger Umsatzanteile generieren konnte als die Cityrand- und Nebenlagen, wofür in erster Linie ein zu geringes Angebot verantwortlich war, hat sie sich im ersten Halbjahr 2021 an die Spitze der Büromarktlagen gesetzt. Mit knapp 37 % kann im ersten Halbjahr über ein Drittel des Transaktionsvolumens in dieser Lage verortet werden. Dahinter verbirgt sich aber in erster Linie ein Großdeal. An der grundsätzlichen Situation eines kaum vorhandenen Angebots in den zentralen Lagen hat sich nichts geändert. Marktanteile eingebüßt haben dagegen der Cityrand (ca. 27 %) und die Nebenlagen (ca. 21 %), welche jeweils etwa drei Prozentpunkte zum Vorjahreszeitraum verloren haben. Die bereits seit 2017 immer stärker im Blickpunkt stehende Peripherie konnte nach einem Rückgang der Investmentanteile in 2020 wieder leicht dazugewinnen und steuert im ersten Halbjahr gut 15 % zum Gesamtumsatz bei, womit sie sich in etwa im Schnitt der letzten zehn Jahre bewegt.

Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

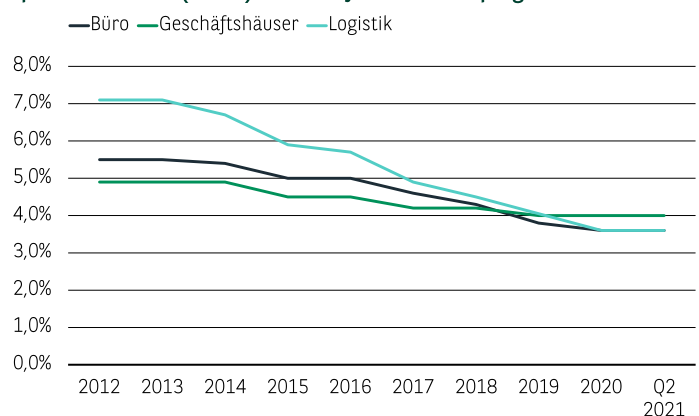
BREITES SPEKTRUM AN INVESTOREN

Die am stärksten vertretene Käufergruppe sind die Equity/Real Estate Funds, welche mit knapp 28 % über ein Viertel der Investitionen auf sich vereinen. Mit geringem Abstand folgen die Spezialfonds mit 21 % auf dem zweiten Rang. Insgesamt werden fünf Käufergruppen gezählt, die mit über 10 % am Gesamtumsatz beteiligt sind und somit für eine breite Streuung auf Käuferseite sorgen.

SPITZENRENDITEN STABIL BIS SINKEND

Dass Leipzig sich mittlerweile zu einem sehr gefragten Investmentstandort entwickelt hat, zeigt auch der Blick auf die Entwicklung der Spitzenrenditen, die sich trotz des Corona-Umfelds stabil entwickelt haben oder sogar gesunken sind. Für Büroobjekte in Top-Lagen haben sie seit Pandemiebeginn um weitere 20 Basispunkte auf jetzt 3,6 % nachgegeben. Noch stärker fiel der Rückgang bei Logistikobjekten aus, die im gleichen Zeitraum um stolze 45 Basispunkte auf jetzt 3,6 % gesunken sind. Stabil zeigen sie sich dagegen mit 4,0 % für innerstädtische Geschäftshäuser.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

PERSPEKTIVEN

Der Investmentmarkt Leipzig konnte trotz des deutlich gestiegenen Umsatzes bei Einzeldeals nicht ganz an das Vorjahresergebnis anknüpfen. Der vergleichsweise moderate Rückgang resultiert allerdings nur in gewissem Umfang aus einer coronabedingten Stimmungseintrübung, sondern in erster Linie aus einem zu geringen Angebot. Vor dem Hintergrund der breiten Nachfragebasis sowie der deutlich verbesserten gesamtwirtschaftlichen Perspektiven ist demzufolge auch in der zweiten Jahreshälfte ein sehr lebhaftes Marktgeschehen mit entsprechend hohen Investmentumsätzen zu erwarten.

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.