

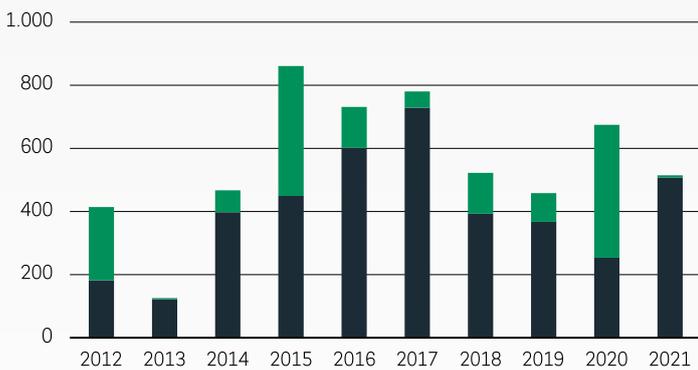


At a Glance **Q3 2021**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

ERNEUT SEHR GUTES ERGEBNIS

Mit einem Investmentumsatz von 515 Mio. € konnte Leipzig erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Zwar wurde der Vorjahreswert um 24 % verfehlt, dafür ist aber ausschließlich das Portfoliosegment verantwortlich. Nachdem im Vorjahreszeitraum einige große Paketverkäufe das Resultat gepusht hatten und mit 421 Mio. € ein neues Allzeithoch aufgestellt wurde, kommen eingerechnete Portfolios im laufenden Jahr bislang nur auf zu vernachlässigende 7 Mio. € Investitionsvolumen. Der Fokus lag bisher also eindeutig auf Einzelobjekten, in die bereits 508 Mio. € geflossen sind. Damit wurde nicht nur der drittbeste Umsatz der letzten zehn Jahre erzielt, sondern gleichzeitig das Vorjahresresultat glatt verdoppelt. Damit beweist Leipzig erneut, dass es sich als feste Größe auf den Einkaufslisten der Anleger etabliert hat und neben den großen A-Städten zu den wichtigsten Investmentstandorten Deutschlands zählt. Aus Käufersicht sind neben den sehr stabilen Marktbedingungen vor allem Wertsteigerungspotenziale interessant, die sich aus den aktuell relativ dynamisch steigenden Mieten, z. B. im Bürosegment, ergeben.

Investments nach Größenklassen in Leipzig Q1-3

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

GROSSDEAL TRÄGT ZUM GUTEN UMSATZ BEI

In der Regel wird das Transaktionsvolumen in Leipzig, wie auch in den meisten anderen B-Städten, mit kleineren und mittelgroßen Verkäufen erreicht. Größere Deals im dreistelligen Millionenbereich stellen eine Ausnahme dar. Im laufenden Jahr konnte aber bereits ein Verkauf im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden, der gut 19 % zum Gesamtumsatz beiträgt. Trotzdem bleibt die Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. € das wichtigste Zielsegment der Anleger und setzt sich mit 38 % an die Spitze. Auf Platz zwei folgen Transaktionen von 10 bis 25 Mio. €, die auf einen Anteil von gut 26 % kommen. Aber auch kleine Objekte unter 10 Mio. € sind noch für gut 16 % des Results verantwortlich.

Investments nach Objektart in Leipzig Q1-3

in %

■ 2021 ■ 2020

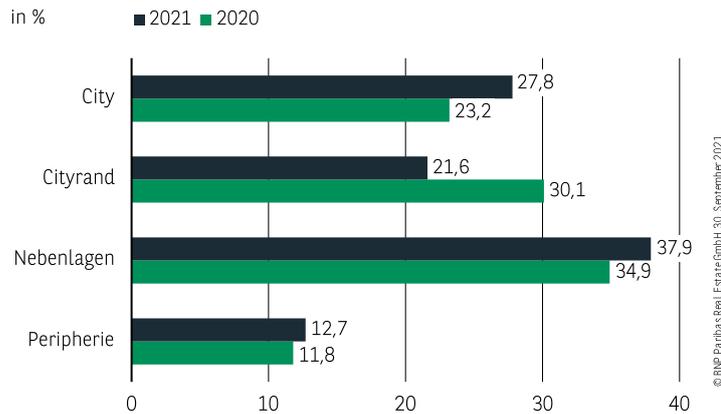


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

BÜROOBJEKTE MIT ÜBERPROPORTIONALEM ANTEIL

Am meisten investiert wurde in Büroobjekte, die mit gut 37 % einen etwas höheren Umsatzanteil aufweisen als im langjährigen Schnitt. Mitverantwortlich hierfür ist einerseits die sehr stabile Entwicklung des Flächenumsatzes, selbst während der Coronapandemie, andererseits das aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit etwas größere Angebot. Sowohl Investoren als auch Projektentwickler sind von der nachhaltig positiven Entwicklung Leipzigs überzeugt. Letztere bekräftigen diese Einschätzung durch umfangreiche Ankäufe von Entwicklungsgrundstücken, die rund ein Viertel zum Ergebnis beisteuern und sich in der Sammelgruppe Sonstige wiederfinden. Alle übrigen Assetklassen spielten demgegenüber bislang eher eine untergeordnete Rolle.

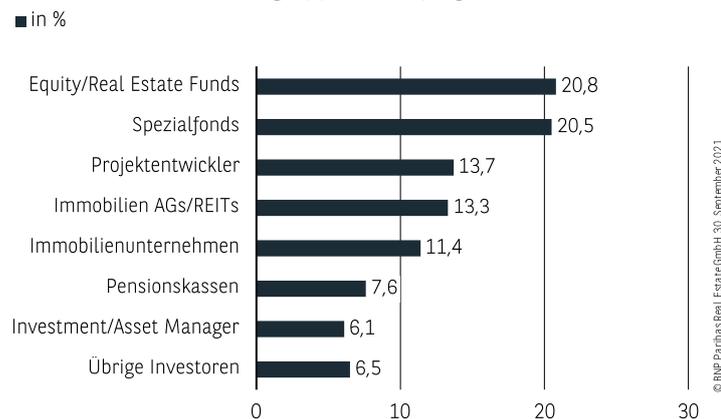
Investments nach Lage in Leipzig Q1-3



➤ BREITE STREUUNG ÜBER ALLE LAGEN

Auffällig ist die breite und vergleichsweise homogene Verteilung des Investmentumsatzes über alle Lagekategorien, die in dieser Form in kaum einer anderen Stadt zu beobachten ist. Mit einem Umsatzanteil von 38 % haben sich die Nebenlagen die Spitzenposition gesichert. Auf den weiteren Podiumsplätzen folgen die City mit knapp 28 % sowie die Cityrandzonen, die weitere knapp 22 % beisteuern. Aber auch auf die Peripherie, wo überwiegend Entwicklungsgrundstücke und Logistikobjekte gekauft wurden, entfallen fast 13 % des Gesamtvolumens. Es zeigt sich also, dass in Leipzig nicht zuletzt das verfügbare Angebot die Investments bestimmt.

Investments nach Käufergruppen in Leipzig Q1-3 2021



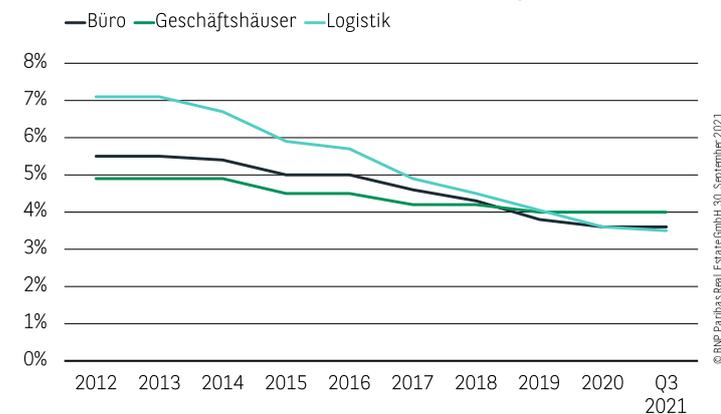
➤ 5 KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN UMSATZANTEILEN

Auch die breite Palette aktiver Käufergruppen unterstreicht die hohe Attraktivität Leipzigs aus Investorensicht. Gleich fünf Anlegertypen kommen auf zweistellige Umsatzanteile. Nahezu gleichauf führen Equity/Real Estate Funds (20,8 %) und Spezialfonds mit 20,5 % das Tableau an. Auf den weiteren Plätzen folgen Projektentwickler (knapp 14 %), Immobilien AGs/REITs (gut 13 %) und Immobilienunternehmen (über 11 %). Aber auch langfristig orientierte Core-Investoren, wie beispielsweise Pensionskassen (knapp 8 %), haben umfangreich investiert. Etwas unterdurchschnittlich, sowohl im bundesweiten als auch langjährigen Vergleich fällt der Anteil ausländischer Käufer aus, der bei lediglich knapp 30 % liegt.

➤ RENDITEN ÜBERWIEGEND STABIL

Nachdem die Spitzenrenditen in Leipzig jahrelang gesunken sind, haben sie sich aktuell überwiegend stabilisiert, was vor dem Hintergrund des Pandemie-Umfelds als Erfolg anzusehen ist. Für Büroobjekte wird weiterhin eine Netto-Spitzen-Anfangsrendite von 3,60 % notiert. Auch für innerstädtische Geschäftshäuser in Toplage sind unverändert 4,00 % anzusetzen. Eine Ausnahme stellt der boomende Logistikbereich dar, der von der Corona-Pandemie teilweise sogar profitiert hat. Hier hat die Spitzenrendite im dritten Quartal noch einmal um 10 Basispunkte auf jetzt 3,50 % nachgegeben.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



➤ PERSPEKTIVEN

Aufgrund der insgesamt weiterhin sehr hohen Investorennachfrage, nicht zuletzt dank des unverändert attraktiven Finanzierungsumfelds, dürfte das Marktgeschehen auch in Leipzig lebhaft bleiben, sodass für das Schlussquartal erneut ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund besteht aus heutiger Sicht eine realistische Chance, dass auch 2021 zum dritten Mal in Folge die 700-Mio.-€-Schwelle übertroffen und ein Ergebnis im Durchschnitt der letzten zehn Jahre erzielt werden kann. Bei den Bürorenditen stellt eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau das wahrscheinlichste Szenario dar, wohingegen im Logistiksegment eine weitere Yield Compression nicht auszuschließen ist.

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: 30.09.2021

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