

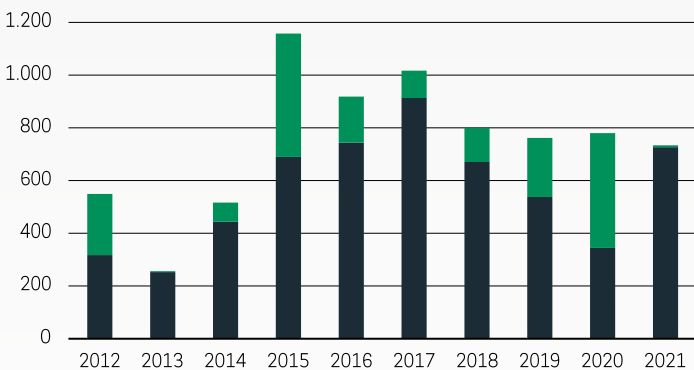


At a Glance **Q4 2021**

INVESTMENTMARKT LEIPZIG

Investitionsvolumen in Leipzig

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



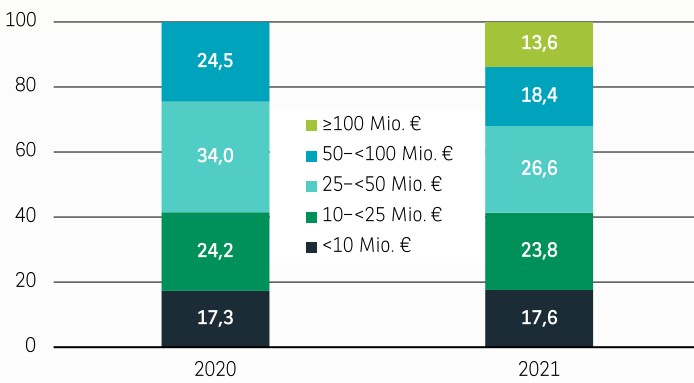
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ ERNEUT GUTES ERGEBNIS AUF DEM NIVEAU DER VORJAHRE

Mit einem gewerblichen Investitionsvolumen von 734 Mio. € erzielt der Leipziger Investmentmarkt ein sehr gutes Ergebnis, das sich sowohl auf dem Vorjahresniveau als auch im langfristigen Mittel bewegt. Damit präsentiert sich die Messestadt auch im zweiten Corona-Jahr als krisenfester Markt. Besonders hervorzuheben ist, dass nahezu das gesamte Ergebnis ausschließlich auf Einzeldeals fußt. Dabei lag das Einzeldealvolumen mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr, nur 2016 und 2017 wurde ein noch höherer Wert registriert. Zu den größten Abschlüssen zählen der im Buy-Side-Mandat von BNPPRE begleitete Verkauf des Forum am Brühl sowie das von BNPPRE vermittelte Büroprojekt Netzwerk. Auch hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse bewegt sich das Jahr 2021 mit etwas über 50 auf dem gewohnten Level der letzten Jahre. Dementsprechend unterscheidet sich auch das durchschnittliche Volumen pro Deal mit 14 Mio. € kaum von den Werten der Vorjahre.

Investments nach Größenklassen in Leipzig

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

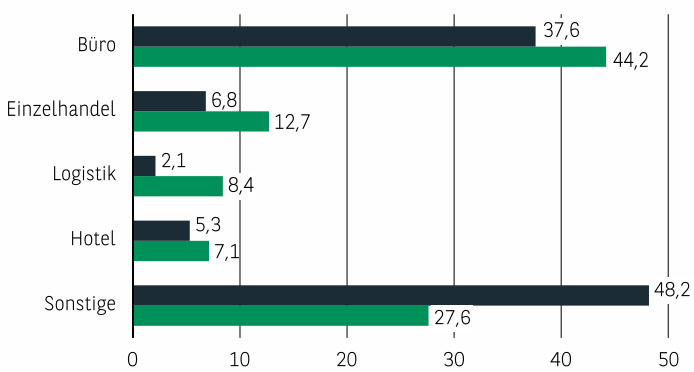
➤ BREIT AUFGESTELLTER MARKT

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Größenklassen gestaltet sich für das Jahr 2021 außerordentlich homogen: Kein Segment vereint mehr als 27 % des Umsatzes auf sich, keins weniger als knapp 14 %. Erfreulich ist insbesondere der gute Umsatz in den mittleren Kategorien zwischen 25 und 50 Mio. € und zwischen 10 und 25 Mio. €, die fast 27 % bzw. 24 % des Ergebnisses generieren. Nahezu gleichauf liegen die kleinste Größenklasse bis 10 Mio. € sowie die zweitgrößte zwischen 50 und 100 Mio. € mit jeweils rund 18 %. Nachdem das dreistellige Millionensegment zuletzt über mehrere Jahre unbesetzt war, kann es dieses Jahr 14 % zum Resultat beisteuern.

Investments nach Objektart in Leipzig

in %

■ 2021 ■ 2020

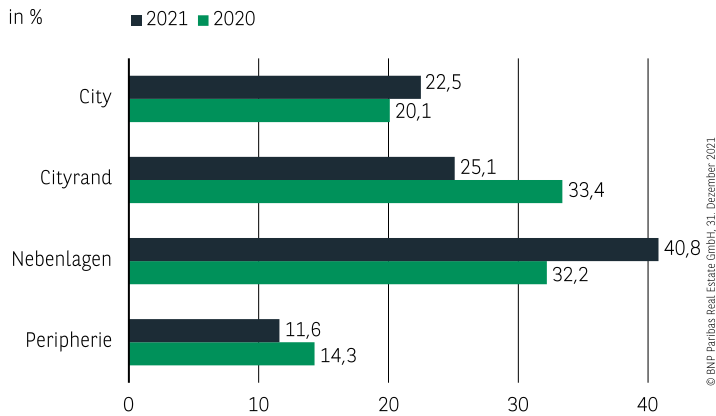


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ HOHER ANTEIL VON BÜRO – GRUNDSTÜCKE AUCH BELIEBT

Nach wie vor sind Büroimmobilien stark gefragt und erzielen einen Umsatzanteil von knapp 38 %. Auch wenn dies im Vergleich mit den von Büro-Investments geprägten A-Standorten einem eher niedriger Wert entspricht, ist es einer der höchsten jemals erzielten im Leipziger Markt. Wie so häufig ist die Sammelkategorie Sonstige erneut stark besetzt (48 %). Nicht ganz die Hälfte davon entfällt auf Entwicklungsgrundstücke, aber auch Healthcare-Immobilien werden hierunter erfasst und haben über 9 % zum Leipziger Ergebnis beigetragen. Einzelhandelsimmobilien haben dagegen mit aktuell nur 7 % einen Bedeutungsverlust erlitten, ebenso wurde in Hotels weniger als in den Vorjahren investiert (5 %).

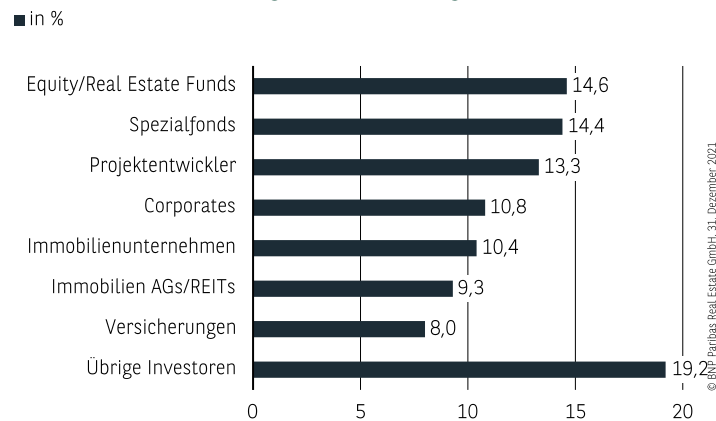
Investments nach Lage in Leipzig



ERNEUT BREITE STREUUNG ÜBER DAS MARKTGEBIET

Wie im Vorjahr verteilt sich das Investitionsvolumen über das gesamte Marktgebiet, was das breite Anleger-Interesse unterstreicht. Nicht nur am meisten, sondern auch am häufigsten wurde in den Nebenlagen investiert, auf die knapp 41 % des Ergebnisses entfallen. Auf Platz zwei folgen die Cityrandlagen mit etwa einem Viertel. Die City verteidigt mit knapp 23 % in etwa den Anteil des Vorjahres, hat diese Position allerdings nur sehr wenigen, größeren Deals zu verdanken. Die peripheren Lagen leisten mit 12 % ebenfalls einen zweistelligen Beitrag.

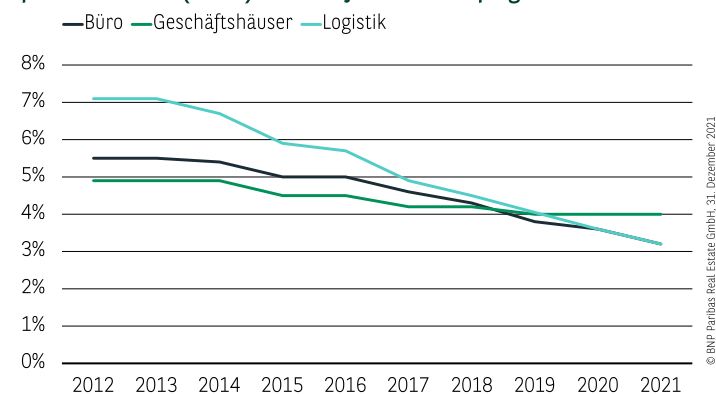
Investments nach Käufergruppen in Leipzig 2021



FÜNF KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Auch auf der Käuferseite kristallisiert sich keine Dominanz einzelner Anlegertypen heraus: Gleich fünf Gruppen halten zweistellige Umsatzanteile. An die Spitze gesetzt haben sich Equity/Real Estate Funds mit fast 15 % und nur einer Nasenspitze Vorsprung vor Spezialfonds, die einen Beitrag von gut 14 % ausmachen. Den dritten Platz haben sich Projektentwickler gesichert, was angesichts der Vielzahl von Grundstücksverkäufen nicht verwunderlich ist. Anteile über der 10 %-Marke halten darüber hinaus Corporates (11 %) und Immobilienunternehmen (gut 10 %). Gut ein Fünftel des Volumens ist ausländischen Investoren zuzurechnen. Dies ist sowohl mit Blick auf den bundesweiten Anteil (39 %) als auch für den Leipziger Markt an sich ein vergleichsweise niedriger Wert.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Leipzig



BÜRO- UND LOGISTIKRENDITEN IM SINKFLUG

Das anhaltend hohe Investoreninteresse nach Core-Immobilien spiegelt sich deutlich in den Renditen wider: Sowohl im Büro- als auch im Logistiksegment haben die Netto-Spitzenrenditen im Jahresverlauf um stolze 40 Basispunkte auf neue Tiefstände nachgegeben. Für Top-Büroimmobilien in den besten Lagen werden mittlerweile bis zu 3,20 % erzielt, und auch Logistikimmobilien notieren mittlerweile bei 3,20 %. Höhere Renditen erwirtschaften hingegen die krisengebeutelten Geschäftshäuser. Hier liegt die Netto-Spitzenrendite bereits seit 2019 stabil bei 4,00 %.

PERSPEKTIVEN

Bereits das zweite Jahr in Folge zeigt sich der Leipziger Investmentmarkt relativ unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und deren gesellschaftlichen und ökonomischen Auswirkungen. Starke Nutzermärkte im Büro- und Logistiksegment dürften im Zusammenspiel mit dem niedrigen Zinsumfeld und fehlenden Anlagealternativen auch im kommenden Jahr die Nachfrage nach Immobilieninvestments im Leipziger Markt hochhalten. Vor diesem Hintergrund kann für 2022 mit einem erneut sehr guten Umsatz gerechnet werden – eine entsprechende Verfügbarkeit von Core-Produkten vorausgesetzt.

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: 31.12.2021

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