

Aengevelt analysiert zweithöchstes Ergebnis am Leipziger Grundstücksmarkt.

- Ungeachtet der Corona-Krise wurde am Leipziger Grundstücksmarkt **2020** nach Analysen von Aengevelt Research mit einem Geldumsatz von rd. **EUR 3,87 Mrd.** das zweithöchste Ergebnis erzielt, das bis auf 1,3% den Rekordwert des Vorjahres (2019: EUR 3,92 Mrd.) erreicht und den Mittelwert der jüngsten zehn Jahre (Ø 2011-2020: EUR 2,41 Mrd.) deutlich um 61% bzw. rd. EUR 1,46 Mrd. übertrifft.

Hiervon entfielen rd. **EUR 3,55 Mrd.** auf **Asset-Deals**, was einen neuen Rekord bedeutet (bisher 2019: EUR 3,38 Mrd.). Mittels **Share-Deals**, also dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen, wurden weitere rd. **EUR 325 Mio.** kontrahiert (2019: rd. EUR 535 Mio.).

- Für **2021** prognostiziert Aengevelt Research einen erneut überdurchschnittlichen **Geldumsatz von plus / minus EUR 3,5 Mrd.** am Leipziger Grundstücksmarkt.

Leipziger Investmentmarkt mit dritthöchstem Wert.

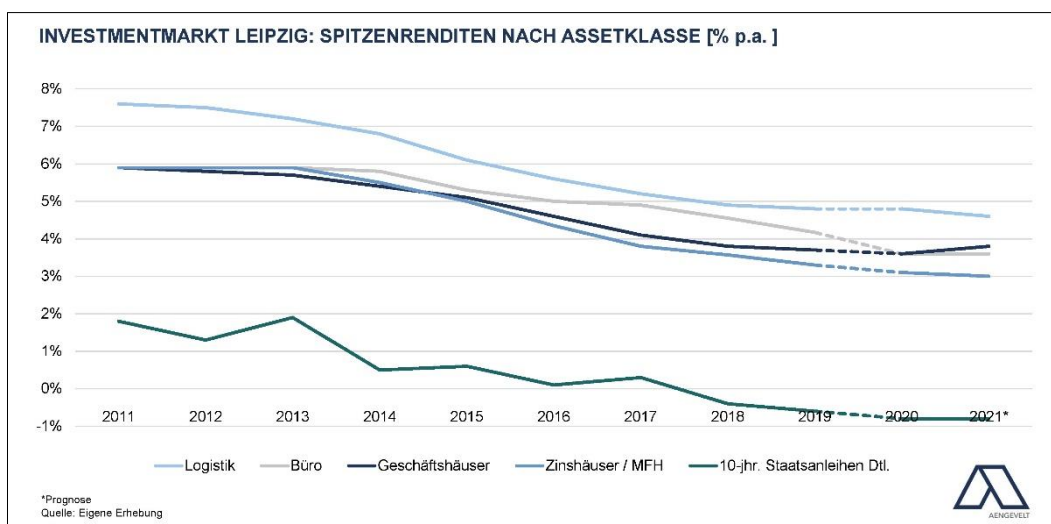
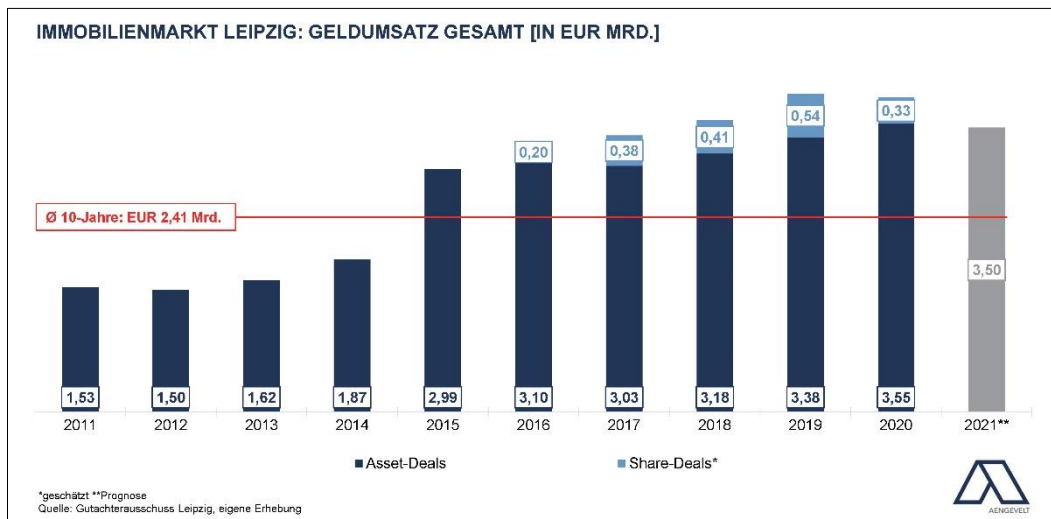
- Bei dem **2020** am Leipziger Investmentmarkt erzielten Geldumsatz in Höhe von rd. **EUR 2,06 Mrd.** handelt es sich um den dritthöchsten Wert nach dem Vorjahresrekord (2019: EUR 2,43 Mrd.) und 2018 (EUR 2,2 Mrd.).
- Der Geldumsatz im Bereich der **Gewerbeinvestments** (Asset- und Share-Deals) ging 2020 um 45% auf rd. **EUR 760 Mio.** zurück (2019: EUR 1,38 Mrd.).
- Im Segment der **Wohninvestments** (inkl. Wohn-/Geschäftshäuser) zog das Transaktionsvolumen in Leipzig dagegen um rd. ein Viertel auf **EUR 1,3 Mrd.** an (2019: EUR 1,05 Mrd.). Der Wert übertrifft zudem das Dekadenmittel (Ø 2011-2020: rd. EUR 919 Mio.) um rd. 42%.

Spitzenrenditen z.T. mit Seitwärts-Bewegung bzw. Trendumkehr.

In Leipzig sind die Spitzenrenditen in den letzten Jahren analog zu anderen Investmentmärkten in allen Asset-Klassen kontinuierlich gesunken. Diese Entwicklung setzte sich auch in 2020 fort, eine Ausnahme bilden Logistik-Objekte mit einer Seitwärtsbewegung.

Entsprechend haben die Spitzenrenditen mittlerweile z.T. ein Niveau unter 4% p.a. erreicht. Damit liegen sie indessen im Vergleich zu den Big Seven immer noch markant höher. Nicht zuletzt hierin begründet sich das große Nachfrageinteresse regionaler, nationaler und internationaler Investoren.

- So gab **2020** die Spitzenrendite z.B. für **erstklassige Geschäftshäuser in Leipziger Top-Lagen** nochmals leicht um 10 Basispunkte auf rd. **3,6% p.a.** nach (2019: 3,7% p.a.).
- Auch die Spitzenrendite für **top Wohnimmobilien** reduzierte sich 2020 von 3,3% p.a. auf rd. **3,1% p.a.**
- Die stärkste Renditekompression verzeichnen reine **Büroobjekte in Top-A-Lagen** mit aktuell **3,6% p.a.** (2019: 4,2% p.a.), während **Spitzen-Logistikobjekte** unverändert zum Vorjahr mit rd. **4,8% p.a.** rentieren.
- Für **2021** prognostiziert Aengevelt Research indessen für **Geschäftshäuser** erstmals seit Langem wieder moderat auf rd. **3,8% p.a. steigende Spitzenrenditen** und für Büroobjekte eine **Stabilisierung auf 3,6% p.a.**
- Dagegen werden für **top Logistikobjekte und Wohninvestments** leicht **sinkende Spitzenrenditen** von etwa **4,6% p.a.** bzw. **3,0% p.a.** erwartet.



AENGEVELT IMMOBILIEN • PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

Aengevelt Immobilien wurde 1910 gegründet und ist ein unabhängiges inhabergeführtes Familien-Unternehmen in der vierten Generation. Aengevelt gehört mit 130 Experten zu den größten und erfahrensten Immobiliendienstleistern Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partner-Netzwerken DIP und CORFAC INTERNATIONAL nicht nur bundesweit, sondern auch weltweit ganzheitliche immobilienwirtschaftliche Betreuung.

Vermarktungsleistung Geschäftsjahr 2020: Vermietung von 150.000 m² Gewerbefläche und Verkauf von Immobilien-Investments im Wert von mehr als 1 Mrd. €. Das Honorarvolumen mit ausländischen Investoren und Nutzern stellt sich konstant auf rund 40% des Vermittlungsumsatzes.

Das Unternehmen lässt seine Tätigkeit jährlich mittels objektiver Leistungskontrollen durch unabhängige, externe Kundenzufriedenheitsanalysen überprüfen. Ergebnis der jüngsten Befragung: 100% der Befragten würden Aengevelt „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister nutzen, 99% würden Aengevelt „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen.

Nach starkem Vorjahr: Aengevelt prognostiziert auch 2021 überdurchschnittlichen Büromarkt Leipzig.

- Der Leipziger Büromarkt konnte **2020** ungeachtet der Corona-Krise an das starke Vorjahresergebnis (2019: 140.000 m²) anschließen und erzielte mit rd. **128.000 m²** erneut einen Büroflächenumsatz oberhalb des Dekadenmittels (Ø 2011- 2020: rd. 109.500 m² p.a.).
- Angesichts der anhaltenden Pandemie und deshalb von vielen Unternehmen weiterhin zurückgestellten Expansionsplänen, Flächenumstrukturierungen, Standortwechseln etc. prognostiziert Aengevelt Research für **2021** einen etwas moderateren **Büroflächenumsatz um 115.000 m²**, der damit indessen ebenfalls des 10-Jahresmittel überträfe.
Für das **erste Quartal 2021** analysiert Aengevelt Research einen dynamischen Büroflächenumsatz von rd. **24.000 m² Bürofläche** (Q1 2020: rd. 21.000 m²).

Abbau der Angebotsreservesetzt sich ungeachtet Krise fort.

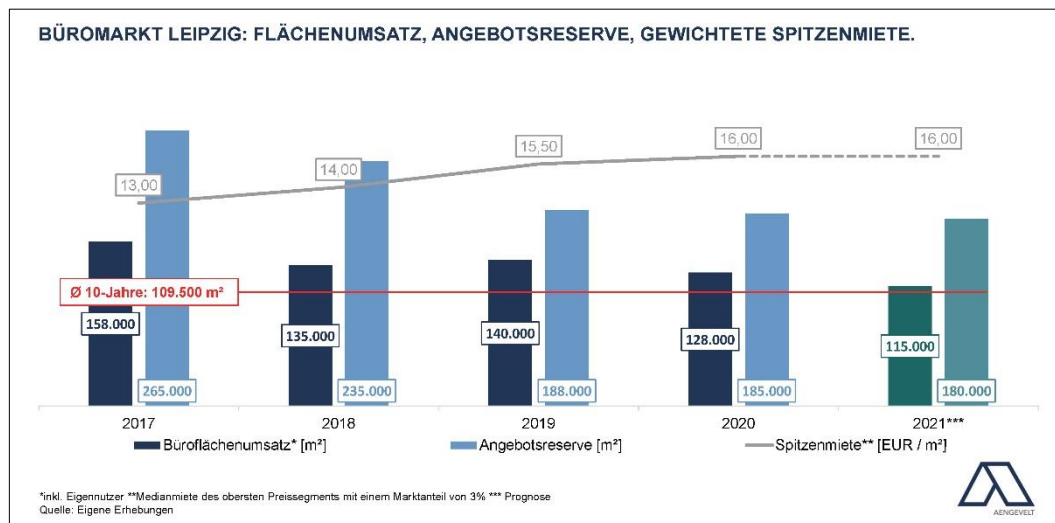
- Während in anderen Bürostandorten wie z.B. Berlin oder Frankfurt der Abbau der **kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve** (bezugsfähig innerhalb von drei Monaten) von der Krise gestoppt bzw. im Trend sogar wieder umgekehrt wurde, setzte sich in Leipzig die Leerstandsreduzierung auch 2020 moderat fort: Die Angebotsreserve stellt sich **Ende 2020** auf rd. **185.000 m²**. Das sind lediglich **5,5% des Gesamtbestandes von rd. 3,36 Mio. m²**. 2019 waren es 188.000 m² bzw. 5,6%.
- Für **2021** prognostiziert Aengevelt Research einen weiteren moderaten Abbau der Angebotsreserve auf rd. **180.000 m²**.

Anziehende Büroflächenfertigstellung.

- Für das Jahr **2020** analysiert Aengevelt Research in Leipzig ein gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufiges **Fertigstellungsvolumen** von rd. **21.000 m²** (2019: rd. 26.000 m²). Beide Werte liegen über dem Dekadenmittel (Ø 2011-2020: rd. 18.600 m² p.a.). Allerdings waren von dem letztjährigen Fertigstellungsvolumen Anfang 2020 bereits **50%** bzw. **10.500 m² vorvermarktet**, so dass hier keine nennenswerten disponiblen Flächen auf den Markt kamen.
- **2021** wird die Fertigstellung nach bisherigen Erkenntnissen auf rd. **40.000 m²** steigen und sich **2022** weiter auf rd. **55.000 m²** erhöhen.
Für **2022/2023** ist dann ein Fertigstellungsvolumen von zusammen mehr als 130.000 m² zu erwarten. Indessen bestehen angesichts der Corona-Pandemie Unwägbarkeiten, ob alle im Bau befindliche oder geplante Objekte plangemäß fertiggestellt oder in Bauabschnitte gestreckt / aufgeschoben werden.
- Dies wird den Abbau der Angebotsreserve voraussichtlich stoppen. Vor allem aber wird dies zu einer Erweiterung des (zu) knappen Angebots an modernen Büroflächen führen.

Stabiles Mietpreisniveau.

- Ungeachtet der Krise hat sich die **gewichtete Spitzenmiete 2020** nochmals von EUR 15,50/m² auf **EUR 15,-/m²** erhöht.
- Auch die **mittlere Miete in Citylagen** stieg auf ca. **EUR 11,40/m²** (2019: EUR 10,90/m²), genauso wie die **mittlere stadtweite Miete** mit aktuell rd. **EUR 10,-/m²** (2019: EUR 9,50/m²).
- Angesichts der geringen Verfügbarkeit markt- und nachfragegerechter Büroflächen ist in 2021 kein nennenswerter Rückgang zu erwarten. Entsprechend prognostiziert Aengevelt Research u.a. eine recht stabile Spitzenmiete von plus/minus **EUR 16,-/m²**.



AENGEVELT IMMOBILIEN • PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

Aengevelt Immobilien wurde 1910 gegründet und ist ein unabhängiges inhabergeführtes Familien-Unternehmen in der vierten Generation. Aengevelt gehört mit 130 Experten zu den größten und erfahrensten Immobiliendienstleistern Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partner-Netzwerken DIP und CORFAC INTERNATIONAL nicht nur bundesweit, sondern auch weltweit ganzheitliche immobilienwirtschaftliche Betreuung.

Vermarkungsleistung Geschäftsjahr 2020: Vermietung von 150.000 m² Gewerbefläche und Verkauf von Immobilien-Investments im Wert von mehr als 1 Mrd. €. Das Honorarvolumen mit ausländischen Investoren und Nutzern stellt sich konstant auf rund 40% des Vermittlungsumsatzes.

Das Unternehmen lässt seine Tätigkeit jährlich mittels objektiver Leistungskontrollen durch unabhängige, externe Kundenzufriedenheitsanalysen überprüfen. Ergebnis der jüngsten Befragung: 100% der Befragten würden Aengevelt „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister nutzen, 99% würden Aengevelt „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen.