



LEIPZIG

Büromarkt bleibt auf Erfolgskurs

2015 wurde ein überdurchschnittlicher Büroflächenumsatz von 102.000 m² erzielt, der um 14% über dem Dekaden-Mittel lag. Leipzig wächst mit einer jungen Branchenstruktur strukturgesund aus eigener Kraft bzw. durch Ansiedlung und Expansion. Für 2016 rechnet AENGEVELT-RESEARCH mit einem weiterhin regen Flächenumsatz von circa 90.000 m².

SHORT FACTS

- Der **Flächenumsatz** incl. Eigennutzer legte 2015 mit rd. 102.000 m² deutlich zu (2014: 80.000 m², plus 27%) und übertraf das vorangehende Dekadenmittel (Ø 2005 bis 2014: 89.000 m²) um 14%. Darin ist ein **Eigennutzer-Umsatz** von rd. 8.000 m² enthalten.
- Der **Leerstand** schmolz durch Flächenabsorption und Flüchtlings-Unterbringung (mit Büroflächen-Umwidmung) von 435.000 m² Ende 2014 (12,9%) auf nur noch 350.000m² (10,4%) Ende 2015 ab.
- Die **Spitzenmiete** zeigte sich stabil bei EUR 13,-/m² (Vorjahr: EUR 13,-/m²).
- Die stadtweite **Durchschnittsmiete** lag bei EUR 7,-/m².

FLÄCHENUMSÄTZE NACH GRÖSSENKLASSEN

In Leipzig ist eine hohe Marktaktivität bei Flächengrößen unter 500 m² zu beobachten. Der Markt wird durch junge bzw. mittelgroße Unternehmen geprägt, die mit kleineren Flächen beginnen und im Zuge der Unternehmensexpansion ihren Standort bzw. in größere Flächen wechseln. Impulse durch großvolumige Anmietungen von Unternehmen wie der LWB als Eigennutzer oder Bosch Service Solutions (AENGEVELT vermittelte) erfolgen nicht jährlich und fallen daher in der Strukturbilanz auf.

Flächengröße	Flächen-Umsatz* 2015	Markt-Anteil 2015	Flächen-Umsatz* 2014	Markt-Anteil 2014
Über 2.000 m ²	28.600	28%	9.400	11%
1.000-2.000 m ²	16.300	16%	8.000	10%
500-1.000 m ²	23.500	23%	17.600	22%
250-500 m ²	22.400	22%	16.500	21%
Bis 250 m ²	11.200	11%	28.200	35%
SUMME	102.000	100%	80.000	100%

*) in m². Abweichungen durch Rundung.



Bosch Service Solutions startet ein Servicecenter mit 200 Mitarbeitern und mietet 6.600 m² Bürofläche von der Leipziger Stadtbau mit Vermittlung durch AENGEVELT. © Foto: AENGEVELT

LEERSTAND

Von der Ende 2015 kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von rd. 350.000 m² Bürofläche (10,4% bei einem Bestand von 3,4 Mio. m²) sind gemäß ARLEX (AENGEVELT-RESEARCH Leerstands-IndEX) nach Abzug der dynamisierten Fluktuationsreserve (100.000 m²), struktureller (195.000 m²) und latenter Leerstände (Untervermietungen: 0 m²) aktuell nur noch ca. 55.000 m² als echter „marktaktiver Flächenüberhang“ zu sehen (1,6%).

FERTIGSTELLUNGEN

2016 werden voraussichtlich rd. 10.000 m² Bürofläche fertiggestellt werden (2015: rd. 16.700 m²), was einer geringen Erneuerungsquote von nur 0,3% entspricht. Zu Anfang 2016 war der überwiegende Teil davon bereits vorvermarktet.

FLÄCHENUMSÄTZE NACH LAGEN

Die Umsatzanteile der Altstadt und des Rings werden durch das Angebot limitiert, wovon die Cityrandlagen profitieren.

Lage / Zone	Flächen-Umsatz* 2015	Markt-Anteil 2015	Flächen-Umsatz* 2014	Markt-Anteil 2014
Altstadtkern (Innenstadt innerhalb des Rings)	18.000	18%	16.900	21%
Ring-Lage	8.000	8%	6.100	8%
Cityrand (Graphisches Viertel, Eutritzsches, Plagwitz u.a.)	67.000	66%	55.700	69%
Übrige Stadt	9.000	9%	1.300	2%
Umlandgrenze	1.000	1%	./.	./.
SUMME	102.000	100%	80.000	100%

*) in m². Abweichungen durch Rundung.

FLÄCHENUMSÄTZE NACH BRANCHEN

Die traditionell dominierenden Dienstleister führten auch 2015 den Markt an, verloren aber Marktanteile an Sonstige und ITK.

Branchengruppe	Flächen-Umsatz* 2015	Markt-Anteil 2015	Flächen-Umsatz* 2014	Markt-Anteil 2014
Dienstleister (beratende, unternehmensbezogene)	36.000	35%	35.400	44%
Sonstige (Industrie, Handel, Wohnen, Versorgung u.a.)	27.000	26%	12.400	16%
ITK (IT, Kommunikation, Medien / Verlage)	23.000	23%	19.600	25%
Öffentliche Hand, Verbände, Vereine	7.700	8%	9.100	11%
Finanzdienstleister	8.600	8%	3.500	4%
SUMME	102.000	100%	80.000	100%

*) in m². Abweichungen durch Rundung.

MIETNIVEAU

Das begrenzte Angebot führt bei attraktiven zentrumsnahen Flächen zur Steigerung des Mietniveaus in allen Teillagen.

- Die Spitzenmiete verharrte mangels adäquater Flächenqualitäten bzw. Neubau auf EUR 13,-/m² (Vorjahr: EUR 13,-/m²).
- Im Mittel wurden im City-Kern Mieten von EUR 9,-/m² erzielt, im Cityrand-Bereich lagen von EUR 6,45/m².
- Die durchschnittlich bei Neuvermietungen im Stadtgebiet erzielte Büromiete lag 2015 mit rd. EUR 7,-/m² leicht über dem Vorjahreswert von EUR 6,80/m².

TRENDS 2016

- Leipzig wächst mit einer jungen Branchenstruktur strukturgesund. AENGEVELT-RESEARCH erwartet daher für 2016 einen gegenüber dem Vorjahr etwas geringeren, aber dennoch überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 90.000 m². Das erste Quartal 2016 stellte mit rd. 20.000 m² einen adäquaten Start dar.

- Bei weiterhin positiver Nettoabsorption und geringen Neubauf Flächen erwartet AENGEVELT-RESEARCH, dass Spitzenmiete und mittlere Preislagen dem Trend leicht anziehenden Mietpreisniveaus bei Abbau marktaktiver Angebotsreserven folgen.

EINZELHANDEL

Leipzig ist einer der bedeutendsten Einzelhandelsstandorte im Osten Deutschlands. Die historische Innenstadt zieht jährlich mehr als 1,5 Mio. Übernachtungsgäste in die Messestadt. Nationale Filialisten und internationale Brands verstärken ihr Engagement in der vergleichsweise kleinen, gut erreichbaren Innenstadt, in den Top-A-Lagen werden daher für gut geschnittene Flächen Spitzenmieten von rd. EUR 140,-/m² erzielt. Damit liegt Leipzig deutlich vor Dresden (EUR 110,-/m²), bleibt aber weit günstiger als die „Big Seven“, wo in der Spitze EUR 280,- bis 380,-/m² erzielt werden.

KENNZIFFERN

Wegen der eher gewerbeorientierten Einkommensstruktur und der guten Einkaufsmöglichkeiten im Umland (incl. großflächiger Einkaufszentren) besitzt Leipzig bei den Relativ-Kennziffern EH-Kaufkraft (92), EH-Umsatz (92) und EH-Zentralität (100; jeweils Referenz Deutschland = 100) Steigerungspotentiale.

Die Zahlen stehen aus Händlersicht jedoch in einem gesunden Gleichgewicht mit maßvollen rd. 200.000 m² Verkaufsflächen in der City bzw. insgesamt rd. 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner, was dem Bundesschnitt entspricht.

EINKAUFLAGEN UND MIETEN

Mit seinen kleingliedrigen „Häusern“ (u.a. Merkurhaus, Europahaus), „Höfen“ (u.a. Barthels Hof, Specks Hof, Oelßners Hof) und „Passagen“ (u.a. Mädler-Passage) ist Leipzig reich mit identitätsstiftend-historischer Bausubstanz gesegnet, welche in eine ästhetisch-funktionale Umgebung für hochwertiges Shopping-Erlebnis überführt wurde.

Der „Markt“ mit dem Citytunnel hat sich als Zugang zum Einzelhandels-Straßennetzwerk etabliert. Mit den „Höfen am Brühl“ und der neuen „Hainstraße“ mit Ankermieter Primark wurden die Handlungslagen nach Norden erweitert und die Lücke in der Flanierstrecke ab Hauptbahnhof weiter verkleinert

- Petersstraße und Grimmaische Straße sind die beiden Top-A-Lagen in Leipzig und auch die erfolgreichsten sächsischen Einkaufsstraßen, die Spitzenmiete erreicht hier bei hoher Nachfrage und knappem Angebot bis zu EUR 140,-/m².
- Zu den A-Lagen gehört der Markt, der auch durch die „Station Markt“ immer mehr die Gunst der Händler gewinnt, mit EUR 60,- bis 100,-/m²-Verkaufsfläche.
- In den etablierten, weniger frequenzstarken B-Lagen, wie Neumarkt, Nikolai-, Katharinenstraße, bewegt sich das Mietniveau zwischen EUR 30,-/m² und EUR 60,-/m². Die Hainstraße orientiert sich an den A-Lagen.

- In C-Lagen, darunter *Brühl, Goethestraße, Burgstraße, Universitätsstraße*, ist mit Mieten zwischen EUR 20,- und 40,-/m² zu kalkulieren, an Stadtteillagen oder der für Handel und Gastronomie relevanten *Karl-Liebknecht-Straße* (Ausfallstraße) sind EUR 18,- bis 25,-/m² erzielbar.
- In peripheren Lagen bzw. in schwächeren Objekten sind Läden noch für Preise um bis 6,-/m² zu mieten, was Chancen für die Umsetzung neuer Handelsideen bietet.

Häufig sind es Entwicklungen wie z.B. der „Handelshof“ oder der Universitätsneubau am Augustusplatz, die sich revitalisierend und stärkend auf die Handelslage auswirken. Auch das „Burgplatzloch“ beendet seinen Dornröschenschlaf und wird den Petersbogen aufwerten. Die Innenstadt bleibt daher deutlich vor dem Hauptbahnhof der Frequenzmagnet, der viele Händler anzieht.

TRENDS

In den Top- Lagen bleibt die Nachfrage nach Ladenlokalen stabil hoch. AENGEVELT-RESEARCH geht entsprechend von einem konstanten Spitzenmietniveau mit mittelfristig anziehender Tendenz bei weiter verbesserter Infrastruktur und steigenden Passantenfrequenzen aus. Dabei bleibt Leipzig gegenüber anderen deutschen Metropolen unverändert günstig und wettbewerbsfähig. In weniger frequentierten Nebenlagen halten Mietpreisdruck und limitierte Flächennachfrage an. Bei weiterem Zuzug, einschließlich der Wirkungen von Zuwanderung aus dem Ausland, sind die Potentiale Leipzigs steigerungsfähig.



Hoffnungsträger Hainspitze: Mit dem Zugpferd Primark wird die 1a-Meile von Petersstraße über Markt und Hainstraße in die Höfe am Brühl und weiter zum Hauptbahnhof konzeptionell unterbrechungsfrei geführt. © Foto: AENGEVELT

LOGISTIK

Ein Sonderfaktor der Stadt Leipzig ist der 24-h-Flughafen Leipzig/Halle, der mit rd. 984.000 Tonnen Luftfracht und Luftpost in rd. 65.000 Flugbewegungen nach Frankfurt a.M. deutschlandweit auf dem zweiten Platz vor Köln/Bonn liegt. Die Logistik-Region Leipzig ist ein Gateway- und Distributions-Standort ersten Ranges mit ca. 7 Mio. Einwohnern im 100 km-Umkreis. Die überlegten initialen Ansiedlungen industrieller Schwergewichte wie Porsche und BMW und der gezielte Ausbau des Flughafens zum europäischen Air Freight

Gateway und 24-Stunden-Dienstleister für moderne Industrie- und e-Commerce-orientierte Logistikunternehmen haben sich struktur- und arbeitsmarktpolitisch als zukunftsadäquate, nachhaltig wachstums- und beschäftigungsfördernde Investitionen bezahlt gemacht. Der DHL Hub Leipzig ist Europas modernster Umschlagplatz für Luftfracht. Multimodale Umschlagsanlagen sowie Wartungseinrichtungen für Großflugzeuge sichern die Attraktivität des Flughafens als Logistikkern des Standortes Leipzig.

2015 wurden rd. 250.000 m² Lager- und Logistikflächen von Mietern bzw. Eigennutzern umgesetzt, ein Plus von 6% gegenüber dem Vorjahr (2014: 235.000 m²). An diesem Flächenumsatz war auch das Leipziger AENGEVELT-Kompetenzzentrum Logistics & Industrial wieder wesentlich beteiligt. Strukturell war der Markt von Großflächen-Deals über 10.000m² dominiert, für die Logistik-Dienstleister wie Hellmann oder Fiege, aber auch Unternehmen wie arvato Bertelsmann und ebay zeichneten.



Flughafen, Automotive und Logistik sind wesentliche Träger der positiven Entwicklung in Leipzig und der Region. In diesem Neubau im GVZ am Flughafen Leipzig vermittelte AENGEVELT 10.500 m² Logistik- und Bürofläche an Thyssen-Krupp, nachdem AENGEVELT im Vorjahr einen Projektentwickler für das Grundstück gewinnen konnte. © Foto: AENGEVELT