

## STÄDTE - REPORT

# LEIPZIG

## Büromarkt

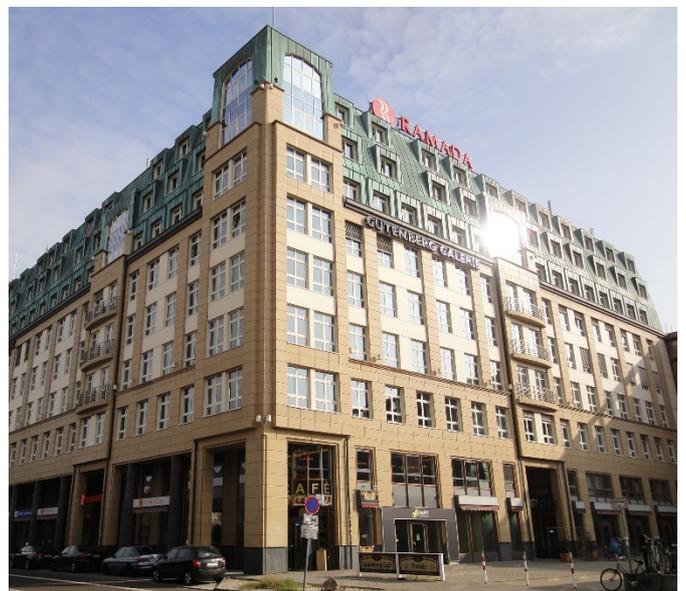
### FLÄCHENUMSATZ

Der Leipziger Büromarkt war 2016, gegenüber dem Vorjahr, leicht rückläufig und verfehlte das Vorjahresergebnis nur knapp um 8 %. Die im vergangenen Jahr umgesetzten 94.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (2015: 102.000 m<sup>2</sup>) liegen indessen weiterhin mit 4 % über dem langfristigen Dekadenmittel von 90.000 m<sup>2</sup>. Im ostdeutschen Vergleich liegt Leipzig damit weiterhin stabil vor Dresden (2016: 78.000 m<sup>2</sup>) auf dem ersten Platz.

Die Flächenverteilung unter den verschiedenen Nachfragegruppen hat sich innerhalb der Jahresfrist in Leipzig nicht wesentlich verändert. Unternehmensbezogene Dienstleister dominieren den Markt auch weiterhin und waren für 41 % (38.000 m<sup>2</sup>) des Büroflächenumsatzes verantwortlich, gefolgt von IT-/Kommunikationsunternehmen (19.000 m<sup>2</sup>) und sonstigen Nachfragern (14.000 m<sup>2</sup>). Die öffentliche Hand und Finanzdienstleister lagen 2016 gleich auf und setzten rd. 11.600 m<sup>2</sup> Bürofläche um.

Jedoch lässt sich bei der Flächengröße eine Tendenz hin zu kleineren und damit vermeintlich günstigeren Flächen erkennen. Vor allem Flächen bis zu 500 m<sup>2</sup> wurden besonders intensiv nachgefragt, da sie jungen und mittleren Unternehmen gute Startbedingungen liefern.

Auch 2016 entfielen 12 % des Mietflächenumsatzes bzw. 10.500 m<sup>2</sup> auf Großvermietungen ab 5.000 m<sup>2</sup>. Weitere 30 % lagen zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt waren 56 % der Anmietungen jedoch kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> (2015: rd. 48 %) und setzten sich somit von den anderen Flächenstrukturen deutlich ab. Bei einer Analyse der nachgefragten Stadtgebiete lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt keine Verknappung der Flächen im innerstädtischen Bereich erkennen. Anders als andere Städte Deutschlands verfügt Leipzig über genügend Freiflächen und leerstehende Büroimmobilien, die durch einfache Modernisierungen wieder



Gutenbergplatz 1, 04103 Leipzig - Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT Leipzig begleiten die "Ivalis Deutschland GmbH" bei der Suche nach einem geeigneten Bürostandort in Leipzig

© Foto: AENGEVELT

an den Markt geführt werden könnten. Im Citykern wurden solide 22.700 m<sup>2</sup> (2015: 18.500 m<sup>2</sup>) umgesetzt. Im Cityrand Bereich wurden 6.100 m<sup>2</sup> (2015: 8.800 m<sup>2</sup>) und in der erweiterten Innenstadt 50.500 m<sup>2</sup> (2015: 65.000 m<sup>2</sup>) umgesetzt. In den Außenbereichen kam es zu einer kleinen Steigerung und 14.400 m<sup>2</sup> (2015: 9.700 m<sup>2</sup>) konnten erfolgreich kontrahiert werden.

Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut dynamischen Büroflächenumsatz um 100.000 m<sup>2</sup>. Im ersten Quartal wurde nach eigenen Analysen mit rd. 17.500 m<sup>2</sup> ein robuster Flächenumsatz in der Nähe des Vorjahresniveaus (I. Q 2016: 20.000 m<sup>2</sup>) erzielt.

## LEERSTAND

Auch Leipzig profitiert von der anhaltenden guten wirtschaftlichen Lage Deutschlands und der Region. Die prosperierende Wirtschaft sorgt für Wachstum, Ansiedlungen und Expansionen von Unternehmen die aktiv Flächen nachfragen. Zusammen mit anderen Faktoren führt dies dazu, dass der Leerstand kontinuierlich sinkt: Ständen in Leipzig Anfang 2016 noch rd. 350.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer, waren es Anfang 2017 rd. 13 % weniger (305.000 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer nominellen Leerstandsquote von 9,3 % (2015: 10,4 %) des Gesamtbestandes von 3,27 Mio. m<sup>2</sup>.

Für die Bewertung der Marktwirksamkeit des Flächenleerstands ist die rein statistische Leerstandsquote indessen nicht aussagekräftig. Der von AENGEVELT-RESEARCH entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“ ermöglicht eine differenzierte Betrachtung. Dabei wird die jährliche „regionalisierte Fluktuationsreserve“ (rd. 80.000 m<sup>2</sup>), die für das reibungslose Funktionieren des Marktes benötigt wird, berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es in Leipzig mit 180.000 m<sup>2</sup> einen nicht unerheblichen Teil an „strukturellen Leerständen“ (leerstehende Büroflächen in Objekten, die mindestens schon 5 Jahre Leerstandsquoten von 50 % und mehr aufweisen). Diese können als nicht mehr marktwirksam angesehen werden. Untervermietungen („latente Leerstände“) spielen in Leipzig eine zu vernachlässigende Rolle. Nach Subtraktion ergibt sich der marktwirksame Flächenüberhang von 45.000 m<sup>2</sup> (2014: 126.000 m<sup>2</sup>). Das sind rd. 15 % des nominellen Gesamtleerstands bzw. lediglich 1,4 % des Gesamtflächenbestands von 3,27 Mio. m<sup>2</sup>. Bis Ende 2017 erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve auf rd. 275.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

## BAUTÄTIGKEIT

Aufgrund der zuvor beschriebenen Leerstandsstruktur des Leipziger Büromarktes kam es innerhalb von 2016 zu keiner nennenswerten Bautätigkeit. AENGEVELT-RESEARCH registrierte einen minimalen Flächenzugang von 3.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem erheblichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2015: 16.700 m<sup>2</sup>). Dennoch gab es erhebliche Bautätigkeiten in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Umwandlung, was zu dem zuvor beschriebenen Rückgang des Leerstandes geführt hat.

Für 2017 werden rd. 16.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertiggestellt; allerdings gelangen hiervon infolge nahezu kompletter Vorvermarktung keine nennenswerten und noch disponiblen Flächen an den Markt.

## STABILE SPITZENMIETE

Die Spitzenmiete stellt sich 2016 auf unveränderte 13,-/ m<sup>2</sup>. In der City stellt liegt die mittlere Miete auf EUR 9,-/ m<sup>2</sup> und nahm hier minimal ab (2015: EUR 9,10/m<sup>2</sup>). Im gesamten Stadtgebiet steigt das Durchschnittsmietenniveau seit sechs Jahren kontinuierlich an und erreicht Ende 2016 den Wert von EUR 7,75/m<sup>2</sup> (Ende 2015: EUR 7,-/m<sup>2</sup>). Eine signifikante Steigerung erfahren die Büromieten im Außenbereich, die 2016 um 37 % auf durchschnittlich EUR 6,70/m<sup>2</sup> (2015: EUR 4,90/m<sup>2</sup>) stiegen. Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-

RESEARCH weitere Mietsteigerungspotentiale im mittleren Preissegment.

## Einzelhandel

Die Messestadt Leipzig hat im vergangenen Jahr ein überdurchschnittliches Wachstum beim Einzelhandelsumsatz generiert. Neben Dresden, hier wurde im gleichen Zeitraum ein Anstieg um 4,8 % auf EUR 3,24 Mrd. (2015: EUR 3,08 Mrd.) verzeichnet, konnte Leipzig einen Anstieg um 4,4 % auf EUR 2,92 Mrd. erzielen (2015: EUR 2,79 Mrd.). Bundesweit erhöhte sich der Einzelhandelsumsatz 2016 lediglich um etwa 2,5 % auf rd. EUR 486 Mrd. Damit liegt Leipzig auf einem soliden zweiten Platz innerhalb Ostdeutschlands.

Hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kennziffern „Umsatz“ (92,2) und „Kaufkraft“ (92,5) - jeweils pro Kopf - sowie „Zentralität“ (99,7) rangiert Leipzig nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH im Vergleich mit sieben anderen B-Städten in Ost- und Westdeutschland (Chemnitz, Dresden, Erfurt, Kiel, Magdeburg, Mainz, Wiesbaden) unverändert auf dem letzten Platz und liegt zudem unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). Daher hat Leipzig an dieser Stelle noch Aufholpotential.

## EINZELHANDESENTWICKLUNG

Seit Jahren erfährt die Leipziger Innenstadt als Einzelhandelsstandort eine Aufwertung. Die im letzten Jahr eröffnete „Hainspitze“ mit den Ankermietern „Primark“ und „REWE“ führt diese Entwicklung weiter fort. Der Bereich rund um den Hauptbahnhof hat verstärkt von diesem Trend profitiert und die hier einsetzende Flanierstrecke nutzt das erhöhte Aufkommen an Passanten für sich aus.

Gleichzeitig hat sich der „Markt“ als Drehscheibe der Innenstadt-Lauflagen mit dem Citytunnel als Zugang zum Netzwerk entlang den Top-A-Lagen Grimmaische Straße und Petersstraße sowie den etwas weniger filialisierten und günstigeren Lagen Neumarkt, Hainstraße, Brühl und Nikolaistraße etabliert. Dies führt dazu, dass weitere Handelsflächen für die Händler attraktiv werden und somit der Druck auf die Spitzenmieten relativiert wird.

Durch die gute wirtschaftliche Perspektive Leipzigs hat in den letzten Jahren ein erneutes Bevölkerungswachstum eingesetzt, welches sich nun seinerseits positiv auf den Einzelhandel auswirkt. Gerade die Innenstadt hat außerdem aufgrund von aufwändig sanierten historischen Gebäudeensembles (z. B. Mädler Passage) und des Städtetourismus für Einzelhändler seit Ende der 90er Jahre an Attraktivität gewonnen. Die Petersstraße und die Grimmaische Straße sind die beiden Top-A-Lagen in Leipzig und zugleich auch die erfolgreichsten sächsischen Einkaufsstraßen. Zur A-Lage gehört der Markt, der auch durch die „Station Markt“ immer mehr die Gunst der Händler gewinnt. Bei Hainstraße und Katharinenstraße handelt es sich (noch) um B-Lagen. Hier setzte mit der Eröffnung der „Höfe am Brühl“ eine Aufwertung ein, die sich mit Etablierung der „Hainspitze“ fortsetzt. Vor allem letztere profitiert durch die neu geschaffenen Laufwege und führt in absehbarer Zeit zur



Einstufung als A-Lage. Auch das „Burgplatzloch“ beendet seinen Dornröschenschlaf und wird den Petersbogen aufwerten.

Zahlreiche Filialisten, internationale Ketten und Brands verstärken konsequent ihr Engagement in Leipzig. Entsprechend bleibt die Nachfrage nach Ladenlokalen in den Top- Lagen stabil hoch, während weitere Lagen zunehmend an Attraktivität gewinnen.

## **SPITZENMIETEN**

Insgesamt bewegen sich die Mieten für Einzelhandelsflächen in nahezu allen Lagen auf stabilem Niveau. Die Einzelhandels-Spitzenmiete erreicht in Leipziger Top-A-Lagen bei hoher Nachfrage und knappem Angebot bis zu EUR 140,-/ m<sup>2</sup> in der Petersstraße bzw. bis zu EUR 130,-/m<sup>2</sup> in der Grimmaische Straße.

In den A-Lagen (der „Markt“) ist der Wettbewerb um Ladenflächen hoch. In der Spitze erreichen die Mieten in A-Lage bis zu EUR 100,-/m<sup>2</sup>-Verkauffläche, die günstigsten Flächen in diesen Lagen bis zu EUR 60,-/m<sup>2</sup>.

In den etablierten, gleichwohl weniger frequenzstarken B-Lagen (z. B. Neumarkt, Nikolai-, Katharinen-, Hainstraße) bewegt sich das Mietniveau zwischen EUR 30,- /m<sup>2</sup> bis EUR 60,-/m<sup>2</sup>. Allerdings werden in der frequenzstärkeren Hainstraße mittlerweile Werte von deutlich über EUR 60,-/m<sup>2</sup> erzielt.

AENGEVELT-RESEARCH geht von einem konstanten Spitzenmietniveau mit mittelfristig anziehender Tendenz aus. Diese führen zudem zu einer Aufwertung weiterer innerstädtischer Einzelhandelslagen mit entsprechenden (moderaten) Mietsteigerungspotentialen. Im ostdeutschen Standortvergleich werden in Leipzig weiterhin die höchsten Spitzenmieten erzielt; gegenüber den „Big Seven“ (EUR 280,- /m<sup>2</sup> in Hamburg und Stuttgart bis EUR 380,-/m<sup>2</sup> in München) ist Leipzig indessen unverändert günstig und wettbewerbsfähig. Grundsätzlich sind die Potentiale Leipzigs angesichts moderater Einzelhandelskennziffern nach wie vor steigerungsfähig.