



STÄDTE - REPORT

LEIPZIG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nach Analysen von Aengevelt Research konnte 2019 mit rd. 140.000 m² ein erneut überdurchschnittlicher Flächenumsatz am Büromarkt der Messestadt registriert werden. Damit wurde der lebhaftere Umsatz aus dem Vorjahr sogar noch übertroffen (vgl. 2018: 135.000 m²). Angesichts der auch in Leipzig zunehmenden Flächenknappheit ist das wiederum rege Umsatzergebnis positiv zu bewerten, zumal dies ein auffallendes Plus von rd. 38,1 % gegenüber dem jüngsten Zehnjahresmittel bedeutet (2009 bis 2018: 101.390 m²). Von dem Umsatzergebnis entfallen rd. 136.000 m² auf reine Vermietungsleistung, die weiteren rd. 4.000 m² auf Eigennutzer. Für 2020 prognostiziert Aengevelt Research einen durch die Corona-Krise bedingten geringeren Flächenumsatz von etwa 100.000 m².

Leipzig zeigt eine für B-Städte, die nicht Landeshauptstädte sind, typische Flächenstruktur: Unternehmensbezogene und beratende Dienstleister dominierten 2019 erneut mit rd. 40 % Marktanteil bzw. 56.400 m² Flächenumsatz den Büroflehenmarkt in Leipzig. Die Branche gilt auch im 10-Jahresvergleich als umsatzstärkstes Segment (2009 – 2018: Ø 45.400 m²).

Die sonstigen Nachfrager, denen auch industrielle Produzenten, Wohnungs-, Versorgungs- und Handelsunternehmen zugeordnet sind, lagen mit rd. 23.000 m² zwar unter dem Vorjahreswert, aber deutlich höher als das 10-Jahresmittel (2009 – 2018: Ø 15.100 m²). Der Umsatz der öffentlichen Hand bzw. von Vereinen und Verbänden verzeichnete ebenfalls ein erneutes absolutes Wachstum. 35.450 m² Flächenumsatz bedeuten rd. 25,2 % Marktanteil und damit weit mehr als im 10-Jahresmittel (2009 - 2018: Ø rd. 15.400 m²). Der Flächenumsatz der Medien-/Kommunikations- und IT-Unternehmen konnte mit rd. 13,7 % Umsatzanteil bzw. 19.200 m² Bürofläche zunehmen (2018: 14.400 m²). Finanzdienstleister und Ver-

sicherungen kommen 2019 auf rd. 6.200 m² Flächenumsatz. Die Branche ist in Leipzig klassischerweise eher umsatzschwach.

Wachsende Büroflehenmärkte sind durch eine hohe Marktaktivität im Bereich der kleineren Flächengrößen bis 500 m² geprägt. Junge und mittelgroße Unternehmen beginnen mit eher kleineren Flächen und wechseln im Zuge der Unternehmensexpansion ihren Standort, was oftmals mit einer Flächenerweiterung einhergeht.



Der Freistaat Sachsen hat die 13.500 m² für die nächsten zehn Jahre angemietet. Das Objekt, welches früher als Tagungshotel der Deutschen Telekom fungierte, wird nun von der neuen Stiftungsfakultät für „Digitale Transformation“ der Hochschule HTWK genutzt. © Foto: Aengevelt

Unzählige Unternehmen in Leipzig ziehen Expansionsmöglichkeiten in Betracht. Der Büroflehenmarkt wird dank anhaltend positiver Bürobeschäftigtenprognosen und der sehr guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter dynamisch bleiben, sowohl in kleineren Segmenten als auch im großen Flächensegment. 2019 verteilten sich die Umsätze im Detail wie folgt: 2019 entfielen rd. 50,1 % des Flächenumsatzes bzw. rd. 70.000 m² auf Großvermietungen ab 2.000 m². 7,3 % der Flächenumsätze lagen zwischen 1.000 m² und 2.000 m². Insgesamt erfolgten 42,6 % der Anmietungen für Flächen bis

1.000 m² (2018: rd. 44 %). Gerade für Gründer und Kleinunternehmer bietet das vergleichsweise noch niedrige Mietpreinsniveau in dieser Größenordnung eine wichtige Möglichkeit zur erfolgreichen Etablierung am Markt.

Der zuletzt anhaltende Flächenmangel in der Leipziger Innenstadt (Citykern) wirkt sich ähnlich wie im benachbarten Dresden positiv auf die Nachfrage in den weiteren Bürolagen aus. Insbesondere in City-Randlagen ist der Flächenumsatz in den vergangenen beiden Jahren dank der Ausweichbewegung in andere Büroagglomerationen markant gestiegen. Wie von Aengevelt Research in den Vorberichten analysiert und prognostiziert, verlagern sich Flächenumsätze weiter in die Stadtbläche und an die Randlagen: Im City-Rand wurde 2019 ein Büroflächenumsatz von rd. 42.000 m² bzw. rd. 30,2 % erzielt. Die Außenbereiche trugen 2019 mit rd. 54.000 m² etwa 38,5 % zum Büroflächenumsatz bei und setzen den oben beschriebenen Trend deutlich fort. Auf die kompakte Innenstadt (Altstadtkern, Innenstadt innerhalb des Rings) entfielen angesichts der anhaltenden Flächenknappheit nur noch rd. 16,1 % bzw. rd. 22.600 m². Im erweiterten City-Rand konnten im Berichtsjahr rd. 21.000 m² Bürofläche vermietet werden. Durch die große Flächendynamik verschwimmen die Grenzen zwischen City-Rand und dem erweiterten City-Rand zunehmend.

LEERSTAND

Durch kontinuierliche Flächenabsorption bei fehlendem Nachschub schmolz der Flächenleerstand von nominell 235.000 m² Ende 2018 (7,1 %) binnen Jahresfrist auf nur noch 188.000 m² (5,6 %) Ende 2019 ab. 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. 104.000 m²), die für das reibungslose Funktionieren des Marktes benötigt wird, berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es in Leipzig einen nicht unerheblichen Teil an „strukturellen Leerständen“ (leer stehende Büroflächen in Objekten, die mindestens schon fünf Jahre Leerstandsquoten von 50 % und mehr aufweisen) mit 90.000 m². Diese können als nicht mehr marktwirksam angesehen werden. Untervermietungen („latente Leerstände“) spielen in Leipzig eine zu vernachlässigende Rolle. Nach Subtraktion dieser drei Flächenkategorien vom nominellen Gesamt-Leerstand von 188.000 m² ergibt sich ein Defizit von rd. - 6.000 m². Das bedeutet, dass der hohen Marktdynamik der letzten Jahre aktuell kein entsprechend großes marktfähiges Flächenangebot zur Verfügung steht. Da lediglich geringe Büroflächen zur freien Vermietung oder Eigennutzung spekulativ neu erbaut bzw. durch Refurbishment neu verfügbar werden, hat sich der frühere marktaktive Flächenüberhang in 2019 auf unter null reduziert, wodurch ein qualitatives Flächendefizit entstanden ist, das auch die Flächenumsätze im höherwertigen Bereich negativ beeinflussen könnte.

BAUTÄTIGKEIT

Trotz der zuvor beschriebenen Leerstandsstruktur des Leipziger Büromarktes kam es innerhalb der letzten Jahre nicht zu ausreichender Neubautätigkeit. Der Neuzugang reicht weiterhin nicht aus, um die zunehmende Verknappung marktrelevanter Flächen auszugleichen. Dennoch gab es erhebliche Bautätigkeiten in den Bereichen Sanierung, Modernisierung

und Umwandlung, was zu dem zuvor beschriebenen Rückgang des Leerstandes führte.

Für 2019 werden rd. 26.000 m² neue Bürofläche fertig gestellt; allerdings gelangen hiervon infolge nahezu kompletter Vorvermarktung oder Eigennutzerprojekten keine nennenswerten noch disponiblen Flächen an den Markt.

MODERAT STEIGENDE SPITZENMIETE

Die hohe Dynamik am Leipziger Büroflächenmarkt und die damit verbundene Angebot-Nachfrage-Disparität sorgen stadtwweit für steigende Mietpreise. Aufgrund der nach wie vor steigenden Flächennachfrage bei weiterhin knappem Angebot stieg die mittlere Neuvermietungs-Miete (ohne Eigennutzungen) in der Gesamtstadt binnen Jahresfrist auf EUR 9,50/m², während sich die gewichtete Spitzenmiete nunmehr auf EUR 15,50/m² stellt. Der mittlere Neuvermietungspreis in der City blieb mit EUR 10,90/m² unverändert, während der direkt anschließende, sehr vermietungsstarke Cityrand und die erweiterte Innenstadt mit EUR 9,50/m² ebenfalls nur einen leichten Anstieg verzeichneten (2019: EUR 9,50/m², 2018: EUR 9,40/m²). Der Außenbereich zu dem auch der industriestärke Norden gehört, konnte mit EUR 6,80/m² das Niveau des Vorjahres halten. Außenbereiche und Büroflächen abseits klassischer Büroagglomerationen unterliegen in der Regel Schwankungserscheinungen in Bezug auf Neuvermietungs-mieten, da die Objekt- und Lagequalitäten sich individuell stark unterscheiden können.

Einzelhandel

Leipzig zieht seit Jahren viele Zuwanderer und Touristen an. Das Wachstum des Flughafens Halle/Leipzig spielt dabei eine wichtige Rolle, denn ein Zuwachs von mittlerweile über 90.000 Gäste aus dem Ausland pro Jahr spricht eine deutliche Sprache. Diese Wachstumsentwicklung bringt eine hohe Kaufkraft mit sich, erfordert zugleich intensive Änderungsbereitschaft und stimuliert so die Dynamik des Einzelhandels. Auf der einen Seite steigt der Umsatz im Onlinehandel jährlich markant an, auf der anderen Seite siedeln sich immer mehr klassische Onlinehändler auch im stationären Handel an. „Online goes offline“ und „Omni-Channel-Retailing“ sind zwei der Begriffe, die den Markt aktuell prägen, wie u. a. die Großansiedlung von Zalando in der Leipziger Innenstadt verdeutlicht. Leipzig ist mit Shopping Centern und Fachmärkten flächendeckend ausgestattet. Die „Marktgalerie“, die „Höfe am Brühl“ sowie die „Hauptbahnhof Promenaden“ werden hervorragend ergänzt durch die Leipzig-typischen Passagen, Durchgangshöfe und Messehäuser der Innenstadt. Hunderte von Geschäften strahlen mit ihrem abwechslungsreichen Angebot internationales Flair aus. Exklusive Markenartikel, Waren des täglichen Bedarfs sowie typisch sächsische Gastronomie bieten ein breites Einzelhandelsangebot – viele kleine und mittelständische Unternehmen und Fachgeschäfte sind hier aktiv. Der zentrale Uni-Campus bringt eine große und junge Nachfragegruppe an den Standort, der zudem von seiner überaus leistungsfähigen Infrastruktur profitiert. Eine Vielzahl an Parkhäusern, die gute Anbindung an den Nahverkehr, zahlreiche neue Hotels sowie gute Gastronomie prägen den Standort.



EINZELHANDESENTWICKLUNG

Wie von Aengevelt Research prognostiziert, hat sich der Leipziger Einzelhandelsumsatz in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Im „Peer-Vergleich“ mit Städten wie Dresden, Magdeburg, Nürnberg, Erfurt und Wiesbaden liegt die Messestadt mit einem Umsatz von rd. EUR 3,42 Mrd. zwar teilweise noch deutlich unter dem kontrahierten Umsatzvolumen der genannten westdeutschen Städte und auch Dresdens, mit einer Steigerung von rd. 4,4 % im Vergleich zu 2014 weist Leipzig indessen hinter Dresden (+4,7 %) und gleichauf mit Dortmund das größte prozentuale Wachstum auf. Dabei profitiert die Stadt von ihrer hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung sowie von ihren ständig steigenden Bevölkerungs- und Touristenzahlen. Positiv auf die Entwicklung der Einzelhandelsumsatzzahlen und -kennziffern wirkt sich zudem auch die Tatsache aus, dass durch die insgesamt verkehrsgünstige Lage der Stadt das Einzugsgebiet mit 1,2 Mio. Personen doppelt so groß ist wie Gesamtbevölkerung.

Die Bewohner Leipzigs verfügten 2019 über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. EUR 4,1 Mrd. (2018: EUR 3,75 Mrd.), womit die benachbarte Landeshauptstadt Dresden überholt wurde (EUR 3,95 Mrd.). Im Vergleich der „Peer-Städte“ verzeichnet Leipzig damit sowohl absolut als auch prozentual den mit Abstand größten Kaufkraftzuwachs. Umgerechnet auf das pro Kopf-Potenzial liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer laut IFH mit 92,7 dennoch auch weiterhin unter dem Niveau der Nachbarstädte Chemnitz (93,2) und Dresden (94,5) und zeigt im Vergleich mit westdeutschen Städten teilweise noch immer deutlichen Nachholbedarf. Doch auch hier verzeichnete Leipzig im „Peer-Vergleich“ den größten Anstieg. Die gute wirtschaftliche Perspektive Leipzigs ist einer der Gründe für das anhaltende Bevölkerungswachstum der Messestadt, 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 neben der *Prager Straße* in Dresden 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 „Hainpitze“ 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 wertet den Petersbogen auf.

Zahlreiche Filialisten, internationale Ketten und Brands wie Lacoste, Depot oder Tesla 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-



Auf der Leipziger „Hainpitze“ wurden 800 m² an einen führenden Sneaker- und Sportmodehändler aus Großbritannien vermietet. Die Hainstraße zählt zu den top-frequentiertesten Einkaufslagen Leipzigs. Die Eröffnung soll im zweiten Quartal diesen Jahres erfolgen. © Foto: Aengevelt

Spitzenmiete erreicht in Leipziger Top-A-Lagen bei hoher Nachfrage und knappem Angebot bis zu EUR 130,-/m² in der *Petersstraße* bzw. zwischen EUR 100,- und 130,-/m² in der *Grimmaischen Straße*.

Die *Petersstraße*, die zum Leipziger Markt ins Herz der Stadt führt und die *Grimmaische Straße* kreuzt, ist wohl die bekannteste Einkaufsstraße der Stadt. Der Filialisierungsgrad ist hoch, demzufolge befinden sich hier kaum lokale Anbieter. Zu den Objekten mit der größten Gesamt-Nutzfläche (32.800 m²) wird in Zukunft das „N30“ (ehemals Karstadt Warenhaus) gehören, welches bis 2021 für neue Mieter zum Einzug bereitstehen soll. Die Verkehrsberuhigung der *Petersstraße* (bereits seit 2008) und die Verbindung zur *Grimmaischen Straße* laden viele Konsumwillige zum Flanieren ein, und so belegt die *Grimmaische Straße* nach der *Petersstraße* den zweiten Platz der Top-Einkaufslagen in Leipzig.

Im ostdeutschen Standortvergleich werden in Leipzig weiterhin die höchsten Spitzenmieten erzielt, gegenüber den „Big Seven“ (z. B. EUR 280,-/m² in Hamburg und Stuttgart und bis EUR 380,-/m² in München) ist Leipzig indessen unverändert günstig und wettbewerbsfähig. Grundsätzlich sind die Potentiale Leipzigs angesichts moderater Einzelhandelskennziffern nach wie vor steigerungsfähig.

COVID-19- Krisen bedingt, ist es schwierig eine mittel- und kurzfristige Prognose für den Leipziger Einzelhandelsmarkt abzugeben. Fest steht, dass angesichts von Reise- und Veranstaltungsverbots, und damit einhergehenden rückläufigen Touristenzahlen, temporären Geschäftsschließungen etc., die Umsätze und Mietpreisniveaus jenseits der Top-A Lagen im stationären Einzelhandel in 2020 rückläufig sein werden. Dabei wird geschätzt, dass der Online-Umsatz im Handel weiterwachsen wird. Wie groß die Folgen durch die Corona Krise sein werden, wird maßgeblich von der Dauer und dem Ausmaß der Krise abhängen.

