



STÄDTE REPORT

LEIPZIG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nachdem der Büromarkt in Leipzig im Jahr 2021 zurück zu alter Stärke fand und ein Rekordbüroflächenumsatz von rd. 167.000 m² verzeichnete, warteten im Jahr 2022 neue Herausforderungen: Ukrainekrieg, Energiekrise, Rohstoffmangel, Zins- und Preisanstiege haben die soliden Umsätze gefährdet. Trotz dieser Herausforderungen erzielte der Leipziger Büromarkt einen Büroflächenumsatz von rd. 130.000 m² und wies klare Tendenzen einer zunehmenden Dynamik auf Vor-Corona-Niveau auf. Ebenso wurde das Zehnjahresmittel mit einem Plus von 11,5 % (Ø 2012–2021: 116.600 m²) übertroffen. 125.000 m² des gesamten Umsatzes sind auf reine Vermietungsleistung und die weiteren 5.000 m² auf Eigennutzer zurückzuführen. Für das Jahr 2023 erwartet Aengevelt Research einen unterdurchschnittlichen Büroflächenumsatz von rd. 110.000 m².

Leipzig zeigt eine für B-Städte, die keine Landeshauptstadt sind, typische Flächenstruktur: Unternehmensbezogene und beratende Dienstleister haben den Büromarkt in Leipzig, trotz deutlichem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr, mit rd. 27 % Marktanteil bzw. rd. 35.500 m² Flächenumsatz dominiert. Auch im Zehnjahresvergleich bleibt die Branche das umsatzstärkste Segment (Ø 2012–2021: rd. 49.000 m²). Der Umsatz der öffentlichen Hand bzw. von Vereinen und Verbänden lag mit 32.240 m² an zweiter Stelle und deutlich über dem Zehnjahresmittel (Ø 2012–2021: rd. 49.000 m²). Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Marktsegment ihre Marktanteile binnen Jahresfrist steigern (2022: 25 %, 2021: 19 %). An dritter Stelle belegten die sonstigen Nachfrager, zu denen auch industrielle Produzenten, Wohnungs-, Versorgungs- und Handelsunternehmen gehören, einen Flächenumsatz von rd. 30.000 m², der mit rd. 30 % bzw. 9.000 m² deutlich über dem Dekadenmittel liegt (Ø 2012–2021: 21.300 m²). Der Flächenumsatz der Medien-/ Kommunikations- und IT-Unternehmen erreichte mit rd. 15,7 % Umsatzanteil bzw. 20.400 m² Bürofläche nahezu das

Vorjahresniveau (2021: 21.000 m²). Finanzdienstleister und Versicherungen erzielten im Jahr 2022 einen Büroflächenumsatz von rd. 9,1 % Umsatzanteil bzw. rd. 11.800 m² Bürofläche und bleiben somit auf Vorjahres-Niveau. Der Leipziger Markt hat wachsende Büroflächenmärkte, die sich vor allem durch hohe Marktaktivitäten im Bereich der kleineren bis mittleren Flächengrößen bis 1.000 m² auszeichnen: Junge und mittelgroße Unternehmen beginnen mit eher kleineren Flächen und wechseln im Zuge der Unternehmensexpansion ihren Standort, was oftmals mit Flächenerweiterungen einhergeht.



Die Repositionierung des „Forum am Mariannenpark“ (Value-Add-Objekt) durch N A S Invest war bislang ein voller Erfolg. Seit 2020 wurden ca. 25.000 m² Bürofläche vermietet. Jüngst hat die Öffentliche Hand eine Fläche von ca. 8.000 m² bezogen. Copyright: Kemnitz

Im Berichtsjahr 2022 verteilten sich die Büroflächenumsätze wie folgt: rd. 45 % des Flächenumsatzes bzw. rd. 59.020 m² auf Großvermietungen ab 2.000 m². 11,2 % der Flächenumsätze lagen zwischen 1.000 m² und 2.000 m². Für Flächen bis 1.000 m² erfolgten insgesamt 43 % der Anmietungen (2021: rd. 45 %). Gerade für Gründer und Kleinunternehmer bietet das vergleichsweise noch niedrige Mietpreisniveau 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. Nachdem in den vergangenen Jahren insbesondere in City-Randlagen hohe Flächenumsätze generiert wurden, dominiert im Berichtsjahr 2022 der erweiterte City-Rand.

Schon in den Jahren 2008 bis 2016 fokussierte sich der Umsatz auf diese Lage: Im Mittel wurden in diesem Zeitraum jährlich 65 % des Leipziger Flächenumsatzes hier generiert. Im aktuellen Berichtsjahr kann jedoch nicht wieder an diese herausragenden Marktanteile angeknüpft werden. 2022 wurde ein Büroflächenumsatz von rd. 55.600 m² bzw. rd. 43 % erzielt.

Mit rd. 37.000 m² etwa 28,5 % trug der City-Rand zum Büroflächenumsatz bei und konnte seinen Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr leicht steigern (2021: 27 %). Die Außenbereiche verzeichneten einen starken Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (2021: 21,5 % bzw. rd. 35.900 m²). Auf die kompakte Innenstadt (Altstadtkern, Innenstadt innerhalb des Rings) entfielen angesichts der anhaltenden Flächenknappheit lediglich rd. 15 % bzw. rd. 20.000 m².

LEERSTAND

Durch kontinuierliche Flächenabsorption bei unzureichendem Nachschub ist der Flächenleerstand nochmals von nominell 170.000 m² Ende 2021 (4,4 %) binnen Jahresfrist auf nur noch 158.000 m² (4,1 %) Ende 2022 gesunken.

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. 116.500 m²), die für das reibungslose Funktionieren des Marktes benötigt wird, berücksichtigt. Des Weiteren gibt es in Leipzig einen nicht unerheblichen Teil an „strukturellen Leerständen“ (leerstehende Büroflächen in Objekten, die mindestens fünf Jahre Leerstandsquoten von 50 % und mehr aufweisen) mit 68.000 m². Diese können als nicht mehr marktwirksam angesehen werden. Untervermietungen („latente Leerstände“) sind in Leipzig weiterhin zu vernachlässigen. Nach Subtraktion dieser drei Flächenkategorien vom nominellen Gesamtleerstand von rd. 158.000 m² ergibt sich aktuell ein Flächenmangel von rd. 26.500 m². Das bedeutet, dass für die hohe Marktdynamik der letzten Jahre weiterhin kein entsprechend großes marktfähiges Flächenangebot zur Verfügung steht. Lediglich geringe Büroflächen zur freien Vermietung oder Eigennutzung werden spekulativ neu erbaut bzw. durch Refurbishment neu verfügbar. Der frühere marktaktive Flächenüberhang liegt auch im Berichtsjahr entsprechend im negativen Bereich, 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 markttele-

vanter Flächen auszugleichen. 2022 wurden rd. 42.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Für 2023 wird mit der Fertigstellung von rd. 39.000 m² gerechnet.

MODERAT STEIGENDE SPITZENMIETE

Die hohe Dynamik am Leipziger Büroflächenmarkt und die damit verbundene Angebot-Nachfrage-Disparität sorgt vor allem bei den Spitzenmieten für steigende Mietwerte. Während die mittlere Neuvermietungs-Miete (ohne Eigennutzungen) in der Gesamtstadt binnen Jahresfrist auf EUR 9,90/m² (2021: EUR 10,50/m²) sank, stieg dagegen die gewichtete Spitzenmiete auf EUR 17,50/m² (2021: EUR 16,50/m²). Der sehr vermietungsstarke City-Rand und die erweiterte Innenstadt verzeichneten ebenfalls einen eindeutigen Anstieg auf EUR 11,50/m² (2021: EUR 10,-/m², 2020: EUR 9,80/m²). Auch der Außenbereich, zu dem u. a. der industriestarke Norden gehört, erzielte einen Anstieg auf EUR 7,60/m² und ist somit leicht über das Niveau des Vorjahres gestiegen (2021: EUR 7,50/m²). Da sich Objekt- und Lagequalitäten individuell stark unterscheiden können, unterliegen Außenbereiche und Büroflächen abseits klassischer Büroagglomerationen in der Regel Schwankungserscheinungen in Bezug auf Neuvermietungsmieten.

Einzelhandel

Leipzig gewinnt als Einzelhandelsstandort fortlaufend an Attraktivität: Eine anhaltend dynamische wirtschaftliche Situation und eine wachsende Bevölkerung bilden ein solides Fundament für die Zukunft des Einzelhandels in der Stadt. Insbesondere die Innenstadt bietet durch zahlreiche erfolgreich sanierte Messehäuser und Passagen und deren individuelle historische Bausubstanz und den Städtetourismus attraktive Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel und kann sich mittlerweile deutlich gegenüber der früher dominierenden Konkurrenz aus dem peripheren Raum behaupten. Darüber hinaus ist die Universitäts- und Messestadt flächendeckend mit Einkaufs- und Fachmarktzentren ausgestattet. Die „Marktgalerie“, die „Höfe am Brühl“ und die „Hauptbahnhof Promenaden“ bilden eine hervorragende Bereicherung für die Leipzig typischen Passagen, Durchgangshöfe und Messehäuser der Innenstadt. Hunderte von Geschäften versprühen mit ihrem abwechslungsreichen Angebot internationales Flair aus. Der zentrale Uni-Campus bringt eine große und junge Nachfragegruppe in die Stadt, die zudem von der leistungsfähigen Infrastruktur Leipzigs profitiert. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Einzugsgebiet mit 1,2 Mio. Personen doppelt so groß wie die Gesamtbevölkerung der Stadt selbst.

Das Jahr 2022 war ein turbulentes Jahr für den stationären Einzelhandel in Deutschland und damit auch für Leipzig. Es war das erste Jahr ohne Corona-Lockdown, und die Passantenfrequenzen erreichten wieder das Niveau der Vor-Corona-Jahre. Jedoch reduzierten die steigenden Energiekosten und die hohe Inflation die Konsumlaune und setzten die Einzelhändler unter zusätzlichen finanziellen Druck. Der Umsatz im Onlinehandel war im Vergleich zum Vorjahr mit rd. EUR 96 Mrd. erstmals rückläufig (2021: EUR 98 Mrd.). Dennoch blieb der Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz auf hohem Niveau (rd. 17 %), insbesondere im Non-Food-Einzelhandel.



EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Jahr 2022 hat sich der Einzelhandelsumsatz in Leipzig - trotz aller wirtschaftlichen Herausforderungen – stabilisiert. Leipzig erlangte einen Umsatz von EUR 2,83 Mrd. und rangiert, wie schon in den Vorjahren, hinter Dresden auf Platz zwei der ostdeutschen Städte. Der Einzelhandelsumsatz hat sich im Berichtsjahr 2022 auf dem Niveau des Vorjahres behauptet (2021: EUR 2,83 Mrd.). Während der Online-Versandhandel im Vergleich zu den Vorjahren leichte Einbußen hinnehmen musste, konnte der stationäre Einzelhandel seine Verluste aus den Vorjahren teilweise konsolidieren. Die Einwohner Leipzigs verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. EUR 3,72 Mrd. und liegen somit erneut vor der benachbarten Landeshauptstadt Dresden (EUR 3,57 Mrd.). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer – umgerechnet auf das Pro-Kopf-Potenzial – liegt laut GfK mit 95,4 jedoch unter dem Niveau der Nachbarstadt Dresden (98,4) und zeigt auch im Vergleich zu westdeutschen B-Städten teilweise noch immer deutlichen Nachholbedarf bzw. Steigerungspotential (z. B. Nürnberg: 103,2; Dortmund: 95,2). Für den innerdeutschen Vergleich wird die Zentralitätskennziffer verwendet. Mit einer (relativen) Zentralitätskennziffer von 95,9 liegt Leipzig in der Nähe des für Gesamt-Deutschland errechneten mittleren Niveaus, hat allerdings gegenüber der „Peer- Gruppe“ noch klares Aufholpotenzial (vgl. z. B. Nürnberg: 125,3; Dresden: 107,3).

Die gute wirtschaftliche Perspektive Leipzigs ist einer der Gründe für das anhaltende Bevölkerungswachstum der Messestadt, und bietet eine gute Basis für die Zukunft des Einzelhandels der Stadt. Leipzig hat seit Ende der 90er Jahre durch aufwändig sanierten historischen Gebäudeensembles deutlich an Attraktivität gewonnen.

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.



REWE eröffnet die erste Vollsortiment-Filiale in der Innenstadt auf über ca. 2.500 m² Einzelhandelsfläche. Das Gebäude „N30 / Neo“ ist aktuell ein Projekt mit vorgesehener Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023. Bis 2019 wurde das Objekt durch Karstadt genutzt. Aktuell unterliegt es einer Revitalisierung. Als Asset Manager agiert die EC Advisors. Copyright: Kemnitz

SPITZENMIETEN

Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich auch in den A-Lagen auf den stationären Einzelhandel aus. So ist für das Berichtsjahr 2022 auch in Leipzig weiterhin ein Rückgang des Mietniveaus sowohl in der Breite als auch in der Spitze zu beobachten. Der überwiegende Anteil der Einzelhandelsumsätze wird im Innenstadtbereich generiert. Die Top-A-Lagen in Leipzig befinden sich in der *Petersstraße* und der *Grimmaischen Straße*, die zu den erfolgreichsten sächsischen Einkaufsstraßen zählen.

Die *Petersstraße* ist die bekannteste Einkaufsstraße der Stadt. Aufgrund des hohen Filialisierungsgrades befinden sich hier nur wenige lokale Anbieter, und angesichts geringer Fluktuation sind hier die höchsten Mieten zu erzielen (2022: ca. EUR 90,-/m² bis 100,-/m² Verkaufsfläche). Die *Grimmaische Straße*, die die *Petersstraße* kreuzt, lädt viele Konsumenten zum Flanieren ein und belegt den zweiten Platz der teuersten Einzelhandelslagen Leipzigs. Dementsprechend liegen die Spitzenmieten hier bei ca. EUR 80,-/m² bis 95,-/m² Verkaufsfläche. Der vor allem bei Touristen sehr beliebte „Markt“ gehört zu den Leipziger A-Lagen und befindet sich am Kreuzungspunkt von *Petersstraße*, *Grimmaischer Straße* und *Hain-* bzw. *Katharinenstraße*. Insbesondere im Kreuzungsbereich zwischen *Petersstraße* und *Grimmaischer Straße* liegen die Spitzenmieten bei rd. EUR 75,-/m² bis 85,-/m². Zu den nachgeordneten Einzelhandelslagen gehören beispielsweise die *Nikolaistraße* (bis zu EUR 45,-/m² bis 50,-/m²) sowie Abschnitte der *Hainstraße* und *Katharinenstraße* (bis zu EUR 55,-/m²). Auch der *Neumarkt* mit Zugängen zur „Mädler-Passage“ und zur „Messehof-Passage“ zählt zu den etablierten Handelslagen. Hier wird ein Spitzenmietniveau von rd. EUR 30,-/m² erzielt.

Im Berichtsjahr blieb die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen weiterhin stabil. Das Mietpreinsniveau ist im Jahr 2022 allerdings aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen leicht rückläufig. Objekte in den Top-Lagen erfahren weiterhin eine gewisse Nachfrage, so dass eine Stabilität bei den Spitzenmieten zu erwarten ist.