



STÄDTE - REPORT

LEIPZIG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH konnte 2018 mit rd. 135.200 m² ein erneut überdurchschnittlicher Flächenumsatz am Büromarkt der Messestadt registriert werden. Der Umsatzrekord aus dem Vorjahr konnte zwar nicht wiederholt werden (2017: 158.000 m²; -14 %), angesichts der auch in Leipzig zunehmenden Flächenknappheit ist das Umsatzergebnis indessen positiv zu bewerten. Dies bedeutet zudem ein markantes Plus von rd. 40 % gegenüber dem Zehnjahresmittel (2008 bis 2017: 96.400 m²). Von dem Umsatzergebnis entfallen rd. 105.000 m² auf reine Vermietungsleistung, für die weiteren rd. 30.000 m² zeichneten Eigennutzer verantwortlich. Für 2019 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen vergleichbar umsatzstarken und überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 130.000 m².

Leipzig zeigt eine für B-Städte, die nicht Landeshauptstädte sind, typische Flächenstruktur: Unternehmensbezogene und beratende Dienstleister dominierten 2018 erneut mit rd. 42 % Marktanteil bzw. 56.800 m² Flächenumsatz den Büroflächenmarkt in Leipzig. Die sonstigen Nachfrager, denen auch industrielle Produzenten, Wohnungs-, Versorgungs- und Handelsunternehmen zugeordnet sind, lagen mit rd. 36.800 m² sowohl deutlich über dem Vorjahreswert (2017: 11.600 m²). Der Umsatz der Öffentlichen Hand bzw. von Vereinen und Verbänden verzeichnete ebenfalls ein erneutes absolutes Wachstum. 26.100 m² Flächenumsatz bedeuten rd. 19% Marktanteil und eine Steigerung um 50 % gegenüber dem Vorjahresergebnis (2017: 17.400 m²). Der Flächenumsatz der Medien-/ Kommunikations- und IT-Unternehmen war mit rd. 11 % Umsatzanteil bzw. 14.400 m² Bürofläche rückläufig (2017: 37.100 m²). Finanzdienstleister und Versicherungen kommen 2018 auf lediglich 1.100 m² Flächenumsatz. Im Vorjahr lag das Umsatzergebnis der Branche auch dank des Eigennutzerumsatzes der SAB

markant oberhalb des diesjährigen Wertes und des 10-Jahresmittels (2008 – 2017: Ø 7.200 m²). Die Branche ist in Leipzig klassischerweise eher umsatzschwach.

Wachsende Büroflächenmärkte 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.



In hervorragender City-Lage vermittelte Aengevelt rd. 1.800 m² Bürofläche in dem Büro- und Gebäudekomplex "Prager Straße 38-40" für die Erweiterung der Universität Leipzig.

© Foto: Aengevelt

Unzählige Unternehmen in Leipzig ziehen Expansionsmöglichkeiten in Betracht. Der Büroflächenmarkt wird dank anhaltend positiver Bürobeschäftigtenprognosen und der sehr guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter dynamisch bleiben, sowohl in kleineren Segmenten als auch im großen Flächensegment. 2018 verteilten sich die Umsätze im Detail wie folgt: 2018 entfielen 43 % des Flächenumsatzes bzw. 58.000 m² auf Großvermietungen ab

2.000 m². 13 % der Flächenumsätze lagen zwischen 1.000 m² und 2.000 m². Insgesamt waren 44 % der Anmietungen erfolgten für Flächen bis 1.000 m² (2017: rd. 41 %). 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. Insbesondere in City-Randlagen ist der Flächenumsatz in den vergangenen beiden Jahren dank der Ausweibewegung in andere Büroagglomerationen markant gestiegen. Wie von AENGEVELT-RESEARCH in den Vorberichten analysiert und prognostiziert, verlagern sich Flächenumsätze weiter in die Stadtfläche und an die Randlagen: Im Cityrand bzw. in Ringlage wurde 2018 der überwiegende Büroflächenumsatz von 61.000 m² bzw. rd. 45 % erzielt. Die städtische Peripherie bzw. die Außenbereiche trugen 2018 mit rd. 34.000 m² etwa 25 % zum Büroflächenumsatz bei. Das Ergebnis steht symptomatisch für die beschriebene Ausweibung auf zentrumsferne Büroagglomerationen. Auf die kompakte Innenstadt (Altstadtkern, Innenstadt innerhalb des Rings) entfielen trotz Flächenknappheit rd. 22 % bzw. 30.000 m². In den weiteren Innenstadt-Lagen (bzw. erweiterter City-Rand) konnten im Berichtsjahr lediglich rd. 10.000 m² Bürofläche vermietet werden, der prozentuale Anteil sank zudem auf nur noch 7 %. 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 265.000 m² Ende 2017 (8,1 %) binnen Jahresfrist auf nur noch 235.000 m² Ende 2018 ab. Mit 7,1 % ist die nominelle Leerstandsquote optisch immer noch hoch.

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. 101.400 m²) die für das reibungslose Funktionieren des Marktes benötigt wird berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es in Leipzig einen nicht unerheblichen Teil an „strukturellen Leerständen“ (leerstehende Büroflächen in Objekten, die mindestens schon 5 Jahre Leerstandsquoten von 50% und mehr aufweisen) mit 145.000 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 235.000 m² ergibt sich erstmals ein „marktaktiver Flächenmangel“ von maximal 11.400 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 2018 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 von 2017 zu keiner nennenswerten Bautätigkeit. AENGEVELT-RESEARCH registrierte einen ungenügenden Büroflächenzugang von 30.000 m². Dies entspricht einerseits einem moderaten Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2017: 15.000 m²), indessen reicht die aktuelle Bautätigkeit 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 geführt hat.

Für 2018 werden rd. 28.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt; allerdings gelangen hiervon infolge nahezu kompletter Vorvermarktung oder Eigennutzerprojekten keine nennenswerten noch disponiblen Flächen an den Markt.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Die hohe Dynamik am Leipziger Büroflächenmarkt und die damit verbundene Angebot-Nachfrage-Disparität sorgen stadtwweit für steigende Mietpreise. Aufgrund der zunehmenden Knappheit im Zentrum steigen die Spitzen- und Durchschnittsmieten auch in Randlagen und der Peripherie weiter an. Dank der steigenden Flächennachfrage bei weiterhin knappem Angebot stieg die mittlere Neuvermietungsmiete (ohne Eigennutzungen) in der Gesamtstadt binnen Jahresfrist auf EUR 9,30/m² (+9,4 %), während sich die gewichtete Spitzenmiete nunmehr auf EUR 14,-/m² stellt. Seit 2015 ist die durchschnittliche Neuvermietungsmiete somit um rd. EUR 3,-/m² gestiegen. Für 2019 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH weitere Mietsteigerungspotentiale im mittleren Preissegment.

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 unter anderem die Großansiedlung von Zalando in der Leipziger Innenstadt verdeutlicht. Alle zwei Jahre erscheint die Studie "Vitale Innenstädte" des IFH Köln, in der Leipzig in der Gruppe der Städte mit über 500.000 Einwohnern – der höchsten Kategorie – nach 2016 bereits zum zweiten Mal die attraktivste Innenstadt Deutschlands testiert wird.



Leipzig ist mit Shopping Centern und Fachmärkten flächendeckend ausgestattet. 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. 2018 kamen mit der Eröffnung vom „Lebendigen Haus“ (ehemalige Hauptpost bzw. „The Post“) weitere Flächen auf den Markt, die durch namhafte Mieter lange vor Fertigstellung absorbiert wurden.

EINZELHANDELSENTWICKLUNG

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 3,18 Mrd. zwar teilweise noch deutlich unter dem kontrahierten Umsatzvolumen der genannten westdeutschen Städte und auch Dresdens, mit einer Steigerung von rd. 3 % im Vergleich zu 2013 weist Leipzig indessen hinter Dresden (+3,4 %) und gleichauf mit Dortmund das größte prozentuale Wachstum auf. Dabei profitiert die Stadt von ihrer hervorragenden wirtschaftlichen Entwicklung sowie von ihrer 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 2018 über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. EUR 3,75 Mrd. (2017: EUR 3,55 Mrd.), womit die benachbarte Landeshauptstadt Dresden überholt wurde (EUR 3,67 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 92,9 dennoch auch weiterhin unter dem Niveau der Nachbarstädte Chemnitz (93,4) und Dresden (94,8) 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 „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 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.



Nach über 100 Jahren schloss die traditionsreiche Karstadt-Filiale in der Leipziger Innenstadt. Das Geschäftshaus am Neumarkt soll auch künftig zumindest teilweise als Einzelhandelsstandort genutzt werden.
©Foto: CC BY-SA 4.0, Martin Geisler

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 130,-/m² (2017: EUR 135,-/m²) in der *Petersstraße* bzw. zwischen EUR 100,- und 130,-/m² in der *Grimmaischen Straße*.

Zur A-Lage gehört der Markt, der sich dank der S-Bahn-Station „Markt“ weiter profiliert hat. Er ist vorrangig geprägt von einem typisch touristischen Warenangebot, z. T. auch durch Gastronomie. Im oberen Preissegment – im Kreuzungsbereich *Petersstraße* und *Grimmaische Straße* – bewegen sich die Mieten derzeit zwischen EUR 75,- und 100,-/m². Im unteren Bereich zwischen *Hain-* und *Katharinenstraße* fällt das Mietpreinsniveau derzeit leicht ab. Hier liegen die Mieten i.d.R. bei EUR 55,-/m², in Einzelfällen sind auch bis zu EUR 80,-/m² erzielbar. AENGEVELT-RESEARCH geht 2019 von einem konstanten Spitzenmietniveau aus. Darüber hinaus zählt der *Neumarkt* zu den etablierten Handelslagen der Stadt. Hier werden im Spitzensegment einzelhandelsfreundliche EUR 60,-/m² Miete pro Monat erreicht. Die künftige Preisentwicklung an diesem Standort wird jedoch auch davon abhängen, wie erfolgreich das Nachnutzungskonzept für den 2019 schließenden „Karstadt“ umgesetzt wird. Nach über 100 Jahren Karstadt wird das 2006 komplett sanierte Objekt am *Neumarkt* voraussichtlich einer Mischnutzung aus Shop-Konzepten und Büros weichen.

Im ostdeutschen Standortvergleich werden in Leipzig weiterhin die höchsten Spitzenmieten erzielt, gegenüber den "Big Seven" (EUR 280,-/m² in Hamburg und Stuttgart 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.

