



STÄDTE - REPORT

LEIPZIG

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Nach Analysen von Aengevelt Research konnte 2020 mit rd. 128.000 m² ein erneut überdurchschnittlicher Flächenumsatz am Büromarkt der Messestadt registriert werden. Damit wurde der lebhafteste Umsatz aus dem Vorjahr zwar nicht übertroffen (2019: 140.000 m²), angesichts der auch in Leipzig zunehmenden Flächenknappheit ist das wiederum rege Umsatzergebnis jedoch positiv zu bewerten, zumal dies ein auffallendes Plus von rd. 17 % gegenüber dem jüngsten Zehnjahresmittel bedeutet (2011 - 2020: 109.500 m²). Von dem Umsatzergebnis entfallen rd. 114.000 m² auf reine Vermietungsleistung, die weiteren rd. 14.000 m² auf Eigennutzer. Für 2021 prognostiziert Aengevelt Research mit einem Ausklingen der Corona-Krise einen Flächenumsatz in derselben Größenordnung.

Leipzig zeigt eine für B-Städte, die nicht Landeshauptstädte sind, typische Flächenstruktur: Unternehmensbezogene und beratende Dienstleister dominierten 2020 erneut mit rd. 45 % Marktanteil bzw. 57.200 m² Flächenumsatz den Büroflächenmarkt in Leipzig. Die Branche gilt auch im 10-Jahresvergleich als umsatzstärkstes Segment (2011 – 2020: Ø 47.000 m²). Die sonstigen Nachfrager, denen auch industrielle Produzenten, Wohnungs-, Versorgungs- und Handelsunternehmen zugeordnet sind, lagen mit rd. 21.500 m² zwar unter dem Vorjahreswert, aber deutlich höher als das 10-Jahresmittel (2011 – 2020: Ø 18.600 m²). Der Umsatz der öffentlichen Hand bzw. von Vereinen und Verbänden verzeichnete einen deutlichen Rückgang. 23.450 m² Flächenumsatz bedeuten rd. 18,3 % Marktanteil und damit weit mehr als im 10 Jahresmittel (2011 – 2020: Ø rd. 16.300 m²). Der Flächenumsatz der Medien-/ Kommunikations- und IT-Unternehmen nahm mit rd. 14,1 % Umsatzanteil bzw. 18.100 m² Bürofläche leicht ab (2019: 19.200 m²). Finanzdienstleister und Versicherungen

kommen 2020 auf rd. 7.800 m² Flächenumsatz. 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.



Die Arcadia Investment Group erwarb dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in der City Nord als zukünftigen Firmensitz (Eigennutzer). Nach dem Umbau wird das Gebäude über rd. 4.300 m² Mietfläche sowie eine Tiefgarage für 46 PKW.

© Foto: Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

2020 verteilten sich die Umsätze im Detail wie folgt: 2020 entfielen rd. 44,2 % des Flächenumsatzes bzw. rd. 56.600 m² auf Großvermietungen ab 2.000 m². 11,6 % der Flächenumsätze lagen zwischen 1.000 m² und 2.000 m². Insgesamt erfolgten 44,1 % der Anmietungen für Flächen bis 1.000 m² (2019: rd. 42,6 %). 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 Stadtfläche und an die Randlagen: Im City-Rand wurde 2020 ein Büroflächenumsatz von rd. 41.100 m² bzw. rd. 39,9 % erzielt. Die Außenbereiche trugen 2020 mit rd. 21.800 m² etwa 17 % zum Büroflächenumsatz bei und schnitten damit deutlich schlechter als in den Vorjahren ab. Auf die kompakte Innenstadt (Altstadtkern, Innenstadt innerhalb des Rings) entfielen angesichts der anhaltenden Flächenknappheit nur noch rd. 15,4 % bzw. rd. 19.700 m². Im erweiterten City-Rand konnten im Berichtsjahr rd. 35.400 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 188.000 m² Ende 2019 (5,6 %) binnen Jahresfrist auf nur noch 185.000 m² (5,5 %) Ende 2020 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. 110.000 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 80.000 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 185.000 m² ergibt sich ein Defizit von rd. -5.000 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 bereits in 2019 auf unter null reduziert und liegt auch im Berichtsjahr noch 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 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 2020 werden rd. 21.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt; allerdings gelangen hiervon infolge einer hohen Vorvermarktungsquote von 50 % und Eigennutzerprojekten noch nicht ausreichend 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 10,00/m², während sich die gewichtete Spitzenmiete nunmehr auf EUR 16,00/m² stellt. Der mittlere Neuvermietungs-Preis in der City verzeichnete mit EUR 11,40/m² einen leichten Anstieg ähnlich wie der direkt anschließende, sehr vermietungsstarke Cityrand und die erweiterte Innenstadt mit EUR 9,80/m² (2019: EUR 9,50/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 Neuvermietungsmieten, da die Objekt- und Lagequalitäten sich individuell stark unterscheiden können.

Einzelhandel

Bevölkerungswachstum und Tourismus haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich der Leipziger Einzelhandel gut entwickelt hat. 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. Die Universitäts- und Messestadt ist flächendeckend mit Shopping Centern und Fachmärkten ausgestattet. Die „Marktgalerie“, die „Höfe am Brühl“ sowie die „Hauptbahnhof Promenaden“ werden hervorragend ergänzt durch die für Leipzig typischen Passagen, Durchgangshöfe und Messehäuser der Innenstadt. Hunderte von Geschäften strahlen mit ihrem abwechslungsreichen Angebot internationales Flair aus.

Der zentrale Uni-Campus bringt eine große und junge Nachfragegruppe in die Stadt, die zudem von ihrer überaus leistungsfähigen Infrastruktur profitiert.

Eine Vielzahl an Parkhäusern, die gute Anbindung an den Nahverkehr, zahlreiche neue Hotels sowie gehobene Ansprüche voll erfüllende Gastronomie prägen den Standort. Durch die verkehrsgünstige Lage ist das Einzugsgebiet mit 1,2 Mio. Personen doppelt so groß wie die Gesamtbevölkerung der Stadt selbst.



EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Wie von Aengevelt Research prognostiziert, hat sich der Leipziger Einzelhandelsumsatz, ähnlich wie in den Nachbarstädten, in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Mit EUR 2,84 Mrd. konnte Leipzig trotz aller Lockdowns seinen Einzelhandelsumsatz im Berichtsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr steigern (2019: EUR 2,78 Mrd.) und rangiert damit, wie schon in den Vorjahren, hinter Dresden auf Platz zwei der ostdeutschen Städte. Die Corona-Krise bedroht allerdings trotz dieser starken Ausgangsbedingungen den Einzelhandelsmarkt der Messestadt mittlerweile branchendifferenziert stark. Hauptsächlich konnte der Online-Handel sowie der stationäre Lebensmitteleinzelhandel – vor allem durch die pandemiebedingten Schließungen der Gastronomie – profitieren, während der Nonfood-Handel überwiegend Verluste zu verzeichnen hatte.

Die Bewohner Leipzigs verfügten 2020 über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. EUR 3,3 Mrd., womit die benachbarte Landeshauptstadt Dresden erneut übertroffen wurde (EUR 3,2 Mrd.). Dabei liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer – umgerechnet auf das Pro-Kopf-Potenzial – laut GfK jedoch mit 93,3 weiterhin unter dem Niveau der Nachbarstadt Dresden (96,0) und zeigt auch im Vergleich mit westdeutschen B-Städten teilweise noch immer deutlichen Nachholbedarf (bspw. Nürnberg: 104,8; Dortmund: 95,6). Ähnlich verhält es sich mit der Zentralitätskennziffer. Mit einem Indexwert von 100,4 (Ø Deutschland: 100) bildet Leipzig den deutschen Durchschnitt nahezu identisch ab, hat allerdings gegenüber der „Peer-Gruppe“ noch markantes Aufholpotenzial (vgl. z. B. Nürnberg: 128,2; Dresden: 112,1).

Die gute wirtschaftliche Perspektive Leipzigs ist einer der Gründe für das anhaltende Bevölkerungswachstum der Messestadt, welches sich nach dem Abklingen der Pandemie wieder positiv auf den Einzelhandel auswirken wird. 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 neuerdings ebenfalls um A-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 an Attraktivität und erhöhte Passantenfrequenz. 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.



Thalia übernahm im September 2020 Lehmanns Media. Die rd. 2.000 m² große Buchhandlung in der Leipziger Innenstadt wird unter der Handelsmarke Thalia in der Grimmaischen Straße 10 weitergeführt.
© Foto: Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

SPITZENMIETEN

Die Coronakrise schwächt zwar den stationären Einzelhandel, ein merklicher Anstieg des Leerstandes in der Leipziger City ist allerdings (noch) nicht zu erkennen. Aus diesem Grund und auch wegen noch laufender Mietverträge sind für das Berichtsjahr 2020 noch keine nennenswerten Rückgänge des Mietniveaus in der Breite festzustellen. Die Einzelhandels-Spitzenmiete erreicht in Leipziger Top-A-Lagen bei hoher Nachfrage und knappem Angebot bis zu EUR 125,-/m² in der *Petersstraße* bzw. zwischen EUR 100,- und 125,-/m² in der *Grimmaischen Straße*. Die *Petersstraße* ist dabei wohl die bekannteste Einkaufsstraße der Stadt. Der Filialisierungsgrad ist hoch, demzufolge befinden sich hier kaum lokale Anbieter. Der vor allem bei Touristen beliebte *Leipziger 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 90,-/m². Zu den nachgeordneten Einzelhandelslagen gehören beispielweise die *Nikolaistraße* (bis zu EUR 50,-/m²) und Abschnitte der *Hainstraße* und *Katharinenstraße* (bis zu EUR 60,-/m²).

Tendenziell ist im Berichtsjahr die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen corona-bedingt gesunken, was auch auf eine weiter steigende Popularität des Onlinehandels zurückzuführen ist. Dadurch wird das Mietpreinsniveau der kleinteiligen Spitzensegmenten mit hoher Wahrscheinlichkeit 2021 etwas reduziert, allerdings werden ab Ende 2021 nach Beendigung der Lockdowns und einsetzender schrittweiser Konsolidierung mit entsprechenden Nachholeffekten Mietminderungen und -stundungen wieder zurückgenommen.

Im ostdeutschen Standortvergleich werden in Leipzig weiterhin die höchsten Spitzenmieten erzielt, gegenüber den „Big Seven“ (EUR 200,-/m² in Stuttgart bis EUR 370,-/m² in München) ist Leipzig indessen unverändert günstig und wettbewerbsfähig. Grundsätzlich sind die Potentiale Leipzigs angesichts moderater Einzelhandelskennziffern nach wie vor steigerungsfähig.