



## STÄDTE - REPORT

# LEIPZIG

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH konnte 2017 mit rd. 158.000 m<sup>2</sup> ein neuer Umsatzrekord am Büromarkt der Messestadt verzeichnet und somit das Vorjahresergebnis um 69 % übertroffen werden (2016: 94.000 m<sup>2</sup>). Dies bedeutet ebenso ein markantes Plus von 77 % gegenüber dem Zehnjahresmittel (Ø 2007 bis 2016: 89.200 m<sup>2</sup>).

Im Ostdeutschen Vergleich liegt Leipzig damit weiterhin stabil vor Dresden (2017: 105.000 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 43 % (67.800 m<sup>2</sup>) des Büroflächenumsatzes verantwortlich. Hinter den IT- und Kommunikationsunternehmen (37.100 m<sup>2</sup>) konnten die Finanzdienstleister, insbesondere durch den Eigenutzerumsatz der Sächsischen Aufbaubank (SAB), mit 23.700 m<sup>2</sup> für einen großen Umsatzanteil sorgen. Es folgten die öffentliche Hand (17.400 m<sup>2</sup>) und die sonstigen Nachfrager, denen auch industrielle Produzenten, Wohnungs-, Versorgungs- und Handelsunternehmen zugeordnet sind (11.600 m<sup>2</sup>).

Die Tendenz hin zu kleineren und damit vermeintlich günstigeren Flächen wurde 2017 bestätigt (basierend auf reine Vermietungsleistung). Vor allem Flächen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> wurden mit 63.500 m<sup>2</sup> bzw. 48,5 % Umsatzanteil besonders intensiv nachgefragt, da sie jungen und mittleren Unternehmen gute Startbedingungen liefern (2016: 37.400 m<sup>2</sup>). Ebenfalls beachtliche 40,4 % bzw. 52.900 m<sup>2</sup> der kontrahierten Flächen bezogen sich auf das Segment ab 2.000 m<sup>2</sup> (2016: 36.500 m<sup>2</sup>). Auch im mittleren Flächensegment konnte ein Anstieg der Vermietungszahlen beobachtet werden (2017: 14.600 m<sup>2</sup>; 2016: 11.200 m<sup>2</sup>). Bei einer Analyse der



AENGEVELT Leipzig vermittelte im „Schröderhaus“ an das IT-Unternehmen „Enghouse AG“ ca. 610 m<sup>2</sup> Bürofläche.

©Foto: AENGEVELT

nachgefragten Stadtgebiete lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt keine deutliche Verknappung der Flächen im innerstädtischen Bereich und Zunahme an Vermietungen in peripheren Lagen erkennen, wie es bspw. in anderen deutschen Großstädten der Trend ist. Besonders umsatzstark präsentierten sich mit 60.900 m<sup>2</sup> Flächenumsatz die Cityrandlagen (2016: 10.500 m<sup>2</sup>) sowie die erweiterte Innenstadt mit 40.600 m<sup>2</sup> (2016: 55.500 m<sup>2</sup>). Im Citykern wurden solide 36.200 m<sup>2</sup> (2016: 22.700 m<sup>2</sup>) umgesetzt. In den Außenbereichen kam es zu einer kleinen Steigerung und 20.100 m<sup>2</sup> (2016: 14.400 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. 21.000

m<sup>2</sup> ein robuster Flächenumsatz in der Nähe des Vorjahresniveaus (I. Q 2017: 17.500 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 2017 noch rd. 305.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer, waren es Anfang 2018 rd. 13 % weniger (265.000 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer nominellen Leerstandsquote von 8,1 % (2016: 9,3 %) des Gesamtbestandes von 3,275 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. 96.000 m<sup>2</sup>) 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 5 Jahre Leerstandsquoten von 50 % und mehr aufweisen) mit 165.000 m<sup>2</sup>. 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 nur noch 4.000 m<sup>2</sup> (2016: 45.000 m<sup>2</sup>). Das sind bezogen auf den gesamten Büroflächenbestand nur noch 0,12 % bzw. lediglich rd. 2,5 % des aktuellen Jahres-Flächenumsatzes. Bis Ende 2018 erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve auf rd. 240.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.



Die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT Leipzig vermitteln in den „Gohlis Arkaden“, *Georg-Schumann-Straße 50 / Lützowstraße 9 - 13*, in Leipzig zwei Mietvertragsabschlüsse über insgesamt rd. 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

©Foto: AENGEVELT

## 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 15.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einerseits einem moderaten Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2016: 3.000 m<sup>2</sup>), 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 2017 werden rd. 39.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertiggestellt; allerdings gelangen hiervon infolge nahezu kompletter Vorvermarktung oder Eigennutzerprojekten keine nennenswerten noch disponiblen Flächen an den Markt.

## STABILE SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete stellt sich 2017 auf unveränderte EUR 13,-/m<sup>2</sup>. In der City steigt die mittlere Miete moderat auf EUR 9,50/m<sup>2</sup> (2016: EUR 9,00/m<sup>2</sup>). Im gesamten Stadtgebiet steigt das Durchschnittsmietenniveau seit Jahren kontinuierlich an und erreicht Ende 2017 den Wert von EUR 8,50/m<sup>2</sup> (Ende 2016: EUR 7,75/ m<sup>2</sup>). Eine weitere Steigerung erfahren zudem die Büromieten im Außenbereich, die 2017 um 4 % auf durchschnittlich EUR 7,-/m<sup>2</sup> (2016: EUR 6,70/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, wo im gleichen Zeitraum ein Anstieg um 4,1 % auf EUR 3,37 Mrd. (2016: EUR 3,24 Mrd.) verzeichnet wurde, konnte Leipzig einen erneuten Anstieg um 4,2 % auf EUR 3,04 Mrd. erzielen (2016: EUR 2,92 Mrd.).

Hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kennziffern „Umsatz“ (92,5) und „Kaufkraft“ (92,6) - jeweils pro Kopf - sowie „Zentralität“ (99,9) 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). Da die Gemeinden außerhalb Leipzigs, vor allem in der Region Leipzig-Halle, gut mit eigenen Einkaufsmöglichkeiten versorgt sind, darunter auch mit Shopping Centern bzw. Fachmarkt-Zentren (u. a. in Leuna-Günthersdorf an der A9 oder dem Nova Eventis), in denen auch viele Leipziger einkaufen, gehen Kaufkraft- und Umsatzpotenziale oftmals noch in diesen Regionen verloren.

## EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Seit Jahren erfährt die Leipziger Innenstadt als Einzelhandelsstandort eine Aufwertung. 2016 eröffnete die „Hainspitze“, die „Höfe am Brühl“ öffneten bereits 2012 und auch die Revitalisierung bzw. Umgestaltung von historischen Gebäuden wie „Oelßners Hof“ 2014 und „Petershof“ (Umbau, Fertigstellung geplant für 2019) ebnen dem Leipziger Einzelhandel einen guten Weg in die Zukunft. 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.

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.

## 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 135,-/m<sup>2</sup> in der *Petersstraße* bzw. zwischen EUR 100,-/m<sup>2</sup> und 130,-/m<sup>2</sup> in der *Grimmaischen Straße*.

In den A-Lage (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 bereits Werte von deutlich über EUR 60,-/m<sup>2</sup> erzielt. Woolworth, als ältestes Kaufhaus der Welt, eröffnete hier Ende 2017 auf 1.500 m<sup>2</sup> ein weiteres Geschäft.

AENGEVELT-RESEARCH geht von einem konstanten Spitzenmietniveau mit mittelfristig moderat 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.