



STÄDTE - REPORT

LEIPZIG

Büromarkt

UMSATZREKORD IN LEIPZIG

2009 waren Auswirkungen der Wirtschaftskrise an nahezu allen bedeutenden Bürostandorten mit überwiegend deutlich rückläufigen Flächenumsätzen und sinkenden Mieten zu beobachten. In Leipzig verhielt es sich anders. Hier wurde mit einem Büroflächenumsatz von rund 115.000 m² sogar der Rekord des Jahres 2000 eingestellt. Das Umsatzergebnis ist vor dem Hintergrund des durch AENGEVELT vermittelten Großabschlusses der Stadt Leipzig über rund 42.000 m² Bürofläche für das neue Technische Rathaus zu relativieren. Doch auch ohne diesen Abschluss ist das Umsatzvolumen mit rd. 73.000 m² respektabel.

In den zuvor vergangenen zehn Jahren (1999 bis einschließlich 2008) wurden in Leipzig im Mittel p.a. rd. 90.000 m² umgesetzt. Dabei wurde zweimal (2000 und 2006) bzw. incl. Berichtsjahr 2009 dreimal die 100.000-m²-Marke überschritten.

STETIGER LEERSTANDSABBAU

Ein Drittel der Flächenumsätze sind Anmietungen aufgrund von Unternehmensneuanstellungen (rund 13.000 m²) bzw. Flächenexpansionen (rund 9.000 m²). Dementsprechend war 2009 in Leipzig die Nettoabsorption wiederholt positiv.

Insgesamt verfügt Leipzig – abgesehen von kleinen Flächengrößen – grundsätzlich über ein komfortables Angebot moderner Büroflächen, das sich zum Teil in hochwertig sanierten Bestandsobjekten befindet und sich i.d.R. sehr gut an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen lässt. Allerdings wirken sich sowohl Expansion junger Unternehmen als auch Neuanstellung etablierter Unternehmen auf die Angebotsreserven aus. Insbesondere in Citylagen kommt es allmählich zu ersten segmentspezifischen Engpässen und Angebotsverknappungen.

Insofern täuscht der Leerstand von nominell 645.000 m² Büroflächen, weil sehr viele Objekte rein bautechnisch nicht bezugsfähig sind. Führende Marktexperten gehen in Leipzig von einem physisch verfügbaren Büroflächenangebot von rd. 550.000 m² aus. Das entspricht einer nominellen Leerstandsquote von rd. 16,3% des Gesamtbüroflächenbestandes von rd. 3.400.000 m². Doch selbst von diesem 550.000 m² sind nicht alle Flächen ohne weiteres marktgerecht.



AENGEVELT vermittelte in diesem Objekt rd. 2.300 m² Bürofläche an verschiedene Dienstleister. Das Gebäude ist somit voll vermietet.

GERINGE NEUBAUTÄTIGKEIT

In Leipzig wurden im Berichtsjahr 2009 rd. 8.000 m² Büroflächen bzw. gut 0,2% des Bestandes fertig gestellt. Diese Flächen wurden sowohl von Eigennutzern als auch durch Mieter absorbiert. Von diesen Flächen stehen derzeit kaum noch Flächen zur Anmietung zur Verfügung, denn ungeachtet der seit Jahren hohen Stabilität des Leipziger Büroflächenmarktes wird in den zahlreichen Projektplanungen

faktisch erst nach Erreichen einer nennenswerten Vorvermarktungsquote mit der Projektrealisierung begonnen. Auch mittelfristig wird sich dieser stabile Grundtrend – anstelle rein spekulativer Fertigstellungen – fortsetzen.

STEIGENDE MIETEN

Das Mietpreisniveau zog im Vergleich zum Vorjahr in Leipzig in nahezu allen Lagen an. Im Spitzensegment werden derzeit rd. EUR 12/m² realisiert (Vorjahr EUR 11/m²).

Analog zu den Spitzenmieten stiegen auch die mittleren Mieten in Citylagen leicht – um rd. 5% – auf EUR 7,90/m² an. Nur am äußeren Stadtrand waren die Mieten leicht unter Druck. In diesen Lagen ist die durchschnittlich realisierte Miete um 3% auf EUR 4,80/m² gesunken.

AUSBLICK

In Leipzig werden aufgrund des relativ hohen Leerstands kaum noch spekulative Neubauprojekte realisiert. Das seit Jahren anhaltend geringe Fertigstellungsvolumen begünstigt in Perioden vermehrter Flächeninanspruchnahme (Expansion bzw. Neuansiedlung) einen weiteren Abbau des marktfähigen Angebotssockels des Büroflächenleerstands in Leipzig.

Aufgrund der ausgesprochenen Stabilität des Leipziger Büromarktes, der ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur und der ansiedlungsfreundlichen Mieten kann trotz der relativ unsicheren Perspektive in Leipzig 2010 mit einem stabilen Flächenumsatz zwischen 70.000 m² und 80.000 m² gerechnet werden.

Die Mieten werden vorerst nahezu stabil bleiben. Mittelfristig ist indessen aufgrund der sich abzeichnenden Verknappung des Flächenangebots in guten Lagen mit einem weiteren Mietanstieg zu rechnen.

EINZELHANDEL

DER STANDORT LEIPZIG

Die Messestadt Leipzig verfügt als eines der führenden Einzelhandelszentren in Sachsen über ausgesprochene Umsatzpotentiale. Die Attraktivität steigt seit Jahren. Aktuell empfiehlt die New York Times Leipzig als einzige deutsche Stadt als Top-Reiseziel für das Jahr 2010. Nachdem im vorigen Jahr der 200. Geburtstag Felix-Mendelssohn Bartholdys als Begründer der ersten Musikhochschule Leipzigs und langjähriger Gewandhauskapellmeister von Leipzig aus weltweit gebührend gefeiert wurde, stehen auch 2010 markante Kulturhighlights im Fokus der internationalen Aufmerksamkeit. Der 325. Geburtstag von Sebastian Bach, die Wiedereröffnung des Bachmuseums und die Konzerte und Festivals zum 200. Geburtstag von Robert Schumann werden 2010 zusätzlich dazu führen, dass Leipzig international verstärkt wahrgenommen wird. Dies wirkt sich befruchtend auf Einzelhandel und Dienstleistung der größten Stadt Sachsens aus.

MARKTPOTENTIAL NOCH NICHT AUSGESCHÖPFT

Die Stadt Leipzig weist derzeit (2009) ein jährliches Kaufkraftvolumen von insgesamt EUR 8 Mrd. auf, was dem

verfügbaren Einkommen der ortsansässigen Bevölkerung entspricht und für Konsumzwecke (u.a. Ausgaben für Einzelhandel, Wohnen, Reisen) und Sparen zur Verfügung steht. Das reine einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial entspricht in Leipzig etwa 32% der Gesamtkaufkraft und beträgt rd. 2,55 Mrd. Euro. Die entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt 89,6 und rangiert damit nach wie vor deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt (100).



Derzeit im Bau: „Höfe am Brühl“. Die Eröffnung dieser Höfe in zentraler Lage am Richard-Wagner-Platz mit künftig etwa 130 Geschäften sowie Wohnungen und Flächen für soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen ist für Herbst 2011 vorgesehen.

MIETEN AUSGESPROCHEN STABIL

In den letzten Jahren sind die Mieten für Einzelhandelsflächen nahezu in jeder größeren deutschen Stadt gestiegen. Das gilt von Mecklenburg bis Bayern. Mit Blick auf die Spitzenmieten für erstklassige Einzelhandelsflächen behaupten sich in den östlichen Bundesländern die Städte Leipzig und Dresden auf den Spitzenplätzen.

Nach den Mietpreiskorrekturen der Wende-Euphorie stiegen in Leipzig ab Mitte der 1990er Jahre die Mieten für erstklassige Einzelhandelsflächen bis ins Jahr 2008 auf rd. EUR 120/m²-Verkaufsfläche an und behaupten seitdem dieses Niveau ungeachtet der Rezession.

PERSPEKTIVEN

In Zukunft werden weitere Projekte im Stadtgebiet zur Verbesserung der Einzelhandelsstruktur realisiert. Sie werden eine Konkurrenz zu den in den frühen und mittleren 1990er Jahren in den Umlandgemeinden errichteten Einzelhandelszentren bilden und zugleich diesen das Kaufkraftpotential streitig machen oder sogar abziehen.

Mit der Fertigstellung der S-Bahn-Anbindung an die City wird die Innenstadt Leipzigs schlagartig noch weiter an Bedeutung gewinnen, da diese sowohl für die Bewohner des Umlandes als auch die peripheren Stadtlagen leichter erreichbar sein wird. Die wachsende Zentralität beeinflusst letztlich die Nachfrage nach zentralen Verkaufsflächen und bindet gleichzeitig noch mehr Kaufkraft in Leipzig. Steigende Mieten in den guten zentralen Lagen werden schon mittelfristig die Folge sein.