

AENGEVELT-RESEARCH sieht attraktiven Einzelhandelsmarkt Leipzig

04.05.2018, 10:18 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG*



AENGEVELT Immobilien

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- bzw. C-Städten in Ost- und Westdeutschland (Chemnitz, Dresden, Erfurt, Magdeburg, Dortmund, Nürnberg, Wiesbaden) unverändert auf dem letzten Platz und liegt zudem unter dem Bundesdurchschnitt (= 100).

Dass die Messestadt dessen ungeachtet definitiv alles andere als unattraktiv ist, belegt der in 2017 binnen Jahresfrist um mehr als EUR 120 Mio. bzw. rd. 3,3% auf EUR 3,04 Mrd. gestiegene Einzelhandelsumsatz (2016: EUR 2,92 Mrd.).

Zum Vergleich: Der bundesweite Einzelhandelsumsatzzuwachs erhöhte sich 2017 um etwa 3% auf rd. EUR 501 Mrd. Damit ist Leipzig der zweitgrößte Einzelhandelsmarkt in Ostdeutschland zusammen mit Dresden (EUR 3,37 Mrd.). Dafür übertrifft Leipzig die Landeshauptstadt mit einer Spitzenmiete von EUR 135,-/m² (Dresden: EUR 120,-/m²) und liegt damit in etwa auf Augenhöhe z.B. mit der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden (EUR 140,-/m²).

2017 erschien die Studie "Vitale Innenstädte" des IFH Köln, in der Leipzig in der Gruppe der Städte mit über 500.000 Einwohnern eine der attraktivsten Innenstädte Deutschlands attestiert wurde. Das Ergebnis basierte auf Passantenbefragungen in deutschen Stadtzentren, was die hohe Identifizierung der Bevölkerung und Touristen mit Leipzig als überaus lebenswerte Stadt bestätigt. Mit seinen kleingliedrigen „Häusern“ (u.a. Merkurhaus, Europahaus), „Höfen“ (u.a. Barthels Hof, Specks Hof, Oelßners Hof) und „Passagen“ (u.a. Mädler-Passage), ursprünglich konzipiert von und für erfolgreiche und wohlhabende Dienstleister, Kaufleute und Industrielle, ist Leipzig reich mit identitätsstiftend-historischer Bausubstanz gesegnet, welche glücklicherweise im Dialog zwischen den jeweiligen Investoren und traditionssensibler Stadtplanung mit Respekt und Fingerspitzengefühl in eine ästhetisch-funktionale Umgebung für ein hochwertiges Shopping-Erlebnis überführt und gehalten wurden.

Leipzig ist auch mit Shopping Centern und Fachmärkten gut ausgestattet: 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. So liegen u.a. sechs Center mit insgesamt rd. 215.000 m² Fläche in Leipzig.

Leipziger Einkaufslagen

- Die substantiell verbesserte strukturgesunde wirtschaftliche Situation und die seit Jahren wieder wachsende Bevölkerung sind prosperierende Grundlagen für die Zukunft des Einzelhandels in der Stadt. 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. Dazu zählt ein Netzwerk unterschiedlichen Einkaufslagen.
- Die Petersstraße und die Grimmaische Straße sind die beiden Top-A-Lagen in Leipzig und 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: Die beiden Straßen werden durch die Bildung neuer Laufwege gestärkt. Dies rückt insbesondere die Hainstraße zunehmend in den Fokus der Händler - Woolworth als ältestes Kaufhaus der Welt eröffnete hier Ende 2017 auf 1.500 m² ein weiteres Geschäft - und führt absehbar zur Einstufung als A-Lage.

Leipziger Einzelhandelsmieten

Eine Reihe von Vorvermietungen in Bauprojekten sorgt dafür, dass das Flächenangebot in Top-A-Lagen schwindet und der regen Nachfrage ein nur knappes Angebot qualitativ und quantitativ hochwertiger Flächen gegenübersteht. Das starke Interesse von Entwicklern, Investoren und Mietern bleibt jedoch ungebrochen:

- Die Top-A-Lage ist räumlich stark begrenzt, dementsprechend steht dem (vorhandenen) knappen Angebot eine nachhaltig hohe Nachfrage gegenüber. Diese resultiert in den beiden Hauptgeschäftsstraßen Petersstraße und Grimmaische Straße in Spitzenmieten bis rd. EUR 135,-/m². Im kleinteiligeren Angebotssegment sind dabei Mieten zwischen EUR 100,- bis 130,-/m² Verkaufsfläche üblich.
- Die A-Lage ist neben der Top-A-Lage durch hohe Passanten Frequenz mit hoher Kaufbereitschaft gekennzeichnet (z.B. Marktplatz). Der Wettbewerb um Ladenflächen ist hoch, aber geringer als in den Top-A-Lagen. Hier erreichen die Mieten in der Spitze bis EUR 100,-/m² Verkaufsfläche, beginnend bei etwa EUR 60,-/m²
- In den etablierten, gleichwohl weniger frequenzstarken B-Lagen (vgl. Handelskarte) bewegt sich das Mietniveau zwischen EUR 40,- bis 80,-/m².
- Auf deutlich niedrigerem Niveau bewegen sich die realisierbaren Mieten in der Goethestraße, Burgstraße, Universitätsstraße sowie Ritterstraße. Diese Straßen lassen sich hinsichtlich der Frequenz als C-Lage klassifizieren. Hier

liegen die aktuell kontrahierten Mietwerte objektabhängig zwischen EUR 20,- und 40,-/m².

- Des Weiteren hat die Karl-Liebknecht-Straße (Ausfallstraße) eine ausgesprochene Bedeutung für den Leipziger Einzelhandel. Hier haben sich neben zahlreichen Traditionsgeschäften auch neue Geschäfte angesiedelt (periodischer Bedarf und Szeneläden). Im Top-Level-Segment werden an diesem Standort rd. EUR 18,-/m² Verkaufsfläche realisiert, in Einzelfällen bei Top-Lagen und gut geschnittener Fläche z.T. sogar EUR 25,-/m².
- In den peripheren Lagen Leipzigs, aber auch in schwächeren Objekten der Innenstadt sind Läden bis 200 m² Verkaufsfläche jedoch auch weiterhin für Preise um EUR 4,- bis 6,-/m² zu mieten, was Neugründern bei attraktiven Rahmenbedingungen Chancen für den erfolgreichen Start konzeptionell neuer Handelsideen bietet.

AENGEVELT- RESEARCH prognostiziert folgende Trends:

- Die Nachfrage nach Ladenlokalen in den Top- Lagen bleibt stabil hoch, während weitere Lagen zunehmend an Attraktivität gewinnen.
- Insgesamt führen eine weiter verbesserte Infrastruktur und steigende Passantenfrequenzen zu einer Aufwertung weiterer innerstädtischer Einzelhandelslagen mit (moderaten) Mietsteigerungspotentialen. AENGEVELT-RESEARCH rechnet entsprechend damit, dass das Mietniveau in der Citylage weiter steigen wird. Dazu beitragen soll u.a. das „Bernstein-Carré“ in der Katharinenstraße, dessen Fertigstellung näher rückt.
- Im ostdeutschen Standortvergleich werden in Leipzig weiterhin die höchsten Spitzenmieten erzielt, gegenüber den “Big Seven“ (EUR 280,-/m² in Hamburg, Köln und Stuttgart bis EUR 380,-/m² in München) ist Leipzig indessen unverändert günstig und wettbewerbsfähig.
- In weniger frequentierten Nebenlagen halten Mietpreisdruk und limitierte Flächennachfrage an.
- Grundsätzlich sind die Potentiale Leipzigs angesichts moderater Einzelhandelskennziffern nach wie vor steigerungsfähig, unterliegen indessen, wie das Beispiel der bislang (teilungsbedingt) geringen Kaufkraft zeigt, einem langfristigen Entwicklungsprozess.

Portrait

AENGEVELT IMMOBILIEN, gegründet 1910, ist mit rd. 125 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP – Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.

Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften – vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.

Ergebnis 2017: mehr als 127.000 Kundenberatungen und Objektbesichtigungen, ein Transaktionsvolumen aus vermittelten Immobilienverläufen von mehr als € 550 Mio. sowie eine gewerbliche Vermietungsleistung von rd. 250.000 m².

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der letzten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: So würden 100% der Befragten AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister zu nutzen, 100% würden AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen.

Bestätigt werden diese exzellenten Befragungsergebnisse auch durch FOCUS und FOCUS-MONEY, die im Rahmen der bundesweiten Studien "Fairster Immobilienmakler" (FOCUS-MONEY, Ausgabe 10/2018, 28.02.2018) und "Höchste Kundentreue" (FOCUS, Ausgabe 9/2018, 24.02.2018) AENGEVELT erneut und wiederholt mit Bestnoten auszeichnen.

Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement. Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO9001: 2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ (ICG) das Zertifikat „ComplianceManagement“ erhalten haben

News-ID: 1002762 • Views: 896 (Stand: 18.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1002762/AENGEVELT-RESEARCH-sieht-attraktiven-Einzelhandelsmarkt-Leipzig.html>