

AENGEVELT-RESEARCH sieht attraktiven Einzelhandelsmarkt Leipzig

14.05.2014, 12:33 | Industrie, Bau & Immobilien

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

Die Messemetropole Leipzig ist – nach Berlin – der bedeutendste und mit bis zu EUR 140,-/m² Einzelhandelsfläche auch teuerste Einzelhandelsstandort im Osten Deutschlands vor Dresden (EUR 110,-/m²). Gleichzeitig bietet Leipzig als beliebtes touristisches Ziel und im Vergleich mit den deutlich teureren Big Seven (München: EUR 370,-/m²; Frankfurt: EUR 310,-/m²; Stuttgart: EUR 300,-/m²; Hamburg: EUR 280,-/m²; Berlin: EUR 270,-/m²; Düsseldorf: EUR 260,-/m²; Köln: EUR 250,-/m²) sehr gute Rahmenbedingungen für nationale und internationale Einzelhändler. Entsprechend verstärkten in den letzten Jahren zahlreiche Filialisten, internationale Ketten und Brands ihr Engagement in Leipzig.

Dass die Spitzenmiete angesichts der hohen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Top-A-Lagen gegenüber 2012 nicht weiter gestiegen ist, ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf die Aufwertung der Handelsflächen in der Hainstraße bzw. dem Areal um den Markt zurückzuführen:

- Mit der Eröffnung der „Höfe am Brühl“ (Herbst 2012) wurden nicht nur die Bedeutung der Leipziger Innenstadt ausgebaut und gestärkt, sondern auch alte neue Laufwege (über die Hainstraße) wieder etabliert.
- Ebenso wirkt sich die Eröffnung des Citytunnels mit der Station „Am Markt“ positiv auf die Passantenfrequenz in der Leipziger Innenstadt aus.

Die zunehmende Passantenfrequenz - besonders in der Hainstraße - führt dazu, dass weitere Handelsflächen für die Händler attraktiv wurden und somit der Druck auf die Spitzenmieten etwas abgefedert wurde.

Ungeachtet dieser positiven Entwicklungen besitzt Leipzig hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kennziffern „EH-Kaufkraftniveau“ (90,7; Deutschland = 100), „EH-Umsatzniveau“ (95,5) und „Zentralität“ (105,2 = „Kaufkraft-Import“) noch deutliche Steigerungspotentiale. Hintergrund ist das im bundesweiten Vergleich (noch) geringere und nur allmählich steigende durchschnittliche Einkommensniveau und die Konkurrenz mit den großflächigen Einkaufszentren vor den Toren der Stadt.

- Insgesamt befinden sich in der Leipziger City rd. 200.000 m² Verkaufsfläche. Gemessen am Leipziger Einzelhandels-Gesamtbestand (830.000 m² Verkaufsfläche) sind das lediglich 24%. Dieser Wert liegt deutlich unter denen vergleichbarer Großstädte wie z.B. Düsseldorf (33%) oder Mannheim (40%).
- Hinsichtlich der Flächenausstattung stellt sich Leipzig mit rd. 1,5 m² je Einwohner exakt auf den Bundesdurchschnitt (z.V.: Dresden: 1,7 m²/EW; Magdeburg: 2,7 m²/EW; Berlin: 1,4 m²/EW).
- Ein zunehmend wichtiger Faktor für den Leipziger Einzelhandel ist außerdem der Tourismus. 2013 verzeichnete der Leipziger Tourismus erneut ein Rekordjahr: Mit 1,44 Mio. ankommenden Gäste wurde das Vorjahresrekordergebnis deutlich um rd. 6% übertroffen. Hiervon profitiert insbesondere der innerstädtische Einzelhandel, da der Ring die Innenstadt räumlich begrenzt und dadurch ihre Erschließung zu Fuß erleichtert.

Leipziger Einkaufslagen

- Top-A-Lagen: Als klassische Top-A-Lage gelten in Leipzig die Petersstraße und die Grimmaische Straße. Diese beiden Handelslagen gehören zu den erfolgreichsten sächsischen Einkaufsstraßen, verfügen über einen hohen Filialisierungsgrad und profitieren beide deutlich von der Eröffnung des Citytunnels. In der Grimmaische Straße wirkte sich zudem die erfolgreichen Entwicklungen wie z.B. der „Handelshof“ (Leipzigs zweitältestes Messehaus) und der ergänzende Universitätsneubau am Augustusplatz positiv auf die Passantenfrequenz und die Handelslage aus.
- Zur A-Lage innerhalb der City gehört der auch bei Touristen sehr beliebte Bereich am Markt.
- Von den Frequenzen zwar geringer gehören zu den guten Einkaufsadressen (B-Lage) in Leipzig auch Katharinenstraße, Neumarkt, Nikolaistraße und Hainstraße.

Mit der Eröffnung der „Höfe am Brühl“ wurden insbesondere Hainstraße und Katharinenstraße gestärkt. Für die Hainstraße ist dabei mit der Fertigstellung der „Hainspitze“ (2014) und der Eröffnung von „Primark“ von weiteren

positiven Impulsen auszugehen.

Leipziger Einzelhandelsmieten

- Die Einzelhandels-Spitzenmiete erreicht in Leipziger Top-A-Lagen (Petersstraße, Grimmaische Straße) bei hoher Nachfrage und knappem Angebot bis zu EUR 140,-/m².
- Die A-Lage ist neben der Top-A-Lage durch hohe Passantenfrequenz mit hoher Kaufbereitschaft gekennzeichnet (z.B. Markt). Der Wettbewerb um Ladenflächen ist hoch, aber geringer als dies in der Top-A-Lage der Fall ist. In der Spitze erreichen die Mieten in A-Lage bis zu EUR 100,-/m²-Verkauffläche, die günstigsten Flächen in diesen Lagen bis zu EUR 60,-/m².
- In den etablierten, gleichwohl weniger frequenzstarken B-Lagen (Straßennamen!!!! fett) bewegt sich das Mietniveau zwischen EUR 30,- bis EUR 60,-/m².
- Auf ein deutlich niedrigeres Niveau stellen sich die realisierbaren Mieten in C-Lagen (z.B. Brühl, Goethestraße, Burgstraße, Universitätsstraße, Ritterstraße, Kupfergasse). Hier liegen die aktuell kontrahierten Mietwerte objektabhängig von Lage, Ausstattung und Größe 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.

AENGEVELT – RESEARCH prognostiziert folgende Trends:

- In den Top- Lagen bleibt die Nachfrage nach Ladenlokalen stabil hoch.
- Entsprechend ist von einem konstanten Spitzenmietniveau mit mittelfristig anziehender Tendenz angesichts weiter verbesserter Infrastruktur und steigender Passantenfrequenzen (z.B. „City-Tunnel“) auszugehen.
- Im ostdeutschen Standortvergleich werden in Leipzig weiterhin die höchsten Spitzenmieten erzielt, gegenüber den deutschen Metropolen ist Leipzig indessen unverändert günstig und wettbewerbsfähig.
- In weniger frequentierten Nebenlagen halten Mietpreisdruck und limitierte Flächennachfrage an.
- Grundsätzlich sind die Potentiale Leipzigs angesichts moderater Einzelhandelskennziffern nach wie vor steigerungsfähig.

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.

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT auf jeden Fall bzw. evtl. wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 99%.

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: 795030 • Views: 708 (Stand: 04.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/795030/AENGEVELT-RESEARCH-sieht-attraktiven-Einzelhandelsmarkt-Leipzig.html>