

AENGEVELT-RESEARCH sieht attraktiven Einzelhandelsmarkt Leipzig

17.05.2016, 17:14 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG



Hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kennziffern „Umsatz“ (92,4) und „Kaufkraft“ (92,1) - jeweils pro Kopf - sowie „Zentralität“ (100,4) 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) auf dem letzten Platz.

Dass die Messestadt dessen ungeachtet alles andere als langweilig ist, belegt der in 2015 binnen Jahresfrist um mehr als EUR 150 Mio. bzw. fast 6% auf EUR 2,79 Mrd. gestiegene Einzelhandelsumsatz (2014: EUR 2,64 Mrd.). Zum Vergleich: Der bundesweite Einzelhandelsumsatz erhöhte sich 2015 lediglich um etwa 2,7% auf rd. EUR 471 Mrd. Damit ist Leipzig der zweitgrößte Einzelhandelsmarkt in Ostdeutschland zusammen mit Dresden (EUR 3,08 Mrd.). Dafür übertrifft Leipzig die Landeshauptstadt mit einer Spitzenmiete von stabil EUR 140,-/m² (Dresden: EUR 115,-/m²) und liegt damit auf Augenhöhe z.B. mit der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

Dass die Spitzenmiete bislang nicht weiter gestiegen ist, liegt nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH u.a. an der Aufwertung der Handelsflächen in der Hainstraße bzw. des Bereichs um den Markt:

- 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. Dies wird sich durch die gerade erfolgte Eröffnung der „Hainspitze“ mit den Ankermietern „Primark“ und „REWE“ weiter verstärken.
- Ebenso wirkt sich die Eröffnung des Citytunnels mit der Station „Am Markt“ positiv auf die Passantenfrequenz in der Leipziger Innenstadt aus.

Dies führt dazu, dass weitere Handelsflächen für die Händler attraktiv werden und somit der Druck auf die Spitzenmieten relativiert wird.

Leipziger Einkaufslagen

- 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 an identitätsstiftend-historischer Bausubstanz, welche im konstruktiven Dialog zwischen den jeweiligen Investoren und traditionssensibler Stadtplanung mit Respekt und Fingerspitzengefühl in eine ästhetisch-funktionale Umgebung für ein hochwertiges Shopping-Erlebnis überführt wurden.
- 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 und führt absehbar zur Einstufung als A-Lage.

- Auch das „Burgplatzloch“ beendet seinen Dornröschenschlaf und wird den Petersbogen aufwerten. Insgesamt bleibt die Innenstadt deutlich vor dem Hauptbahnhof der Frequenzmagnet, der viele Händler anzieht.

Leipziger Einzelhandelsmieten

- Insgesamt bewegen sich die Mieten für Einzelhandelsflächen in nahezu allen Lagen auf stabilem Niveau.
- 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-Verkaufsfläche, die günstigsten Flächen in diesen Lagen bis zu EUR 60,-/m².
- In den etablierten, gleichwohl weniger frequenzstarken B-Lagen (z.B. Neumarkt, Nikolai-, Katharinen-, Hainstraße) bewegt sich das Mietniveau zwischen EUR 30,- bis EUR 60,-/m². Allerdings werden in der frequenzstärkeren Hainstraße mittlerweile bereits Werte von deutlich über EUR 60,-/m² erzielt.
- 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 Betriebe 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 weiterhin auch für Preise um EUR 4,- bis 6,-/m² zu mieten. Dies bietet Neugründern Chancen für den erfolgreichen Start konzeptionell neuer Handelsideen.

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 auszugehen.
- 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“ ist Leipzig indessen unverändert günstig und wettbewerbsfähig.
- In weniger frequentierten Nebenlagen halten Mietpreispdruck 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.

Ergebnis 2015: mehr als 125.000 Kundenberatungen und Objektbesichtigungen, ein Transaktionsvolumen aus vermittelten Immobilienverläufen von mehr als € 500 Mio. sowie eine gewerbliche Vermietungsleistung von über 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 99% der Befragten AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister zu nutzen, ebenfalls 99% würden AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen.

Außerdem wurde AENGEVELT in einer Studie von FOCUS-MONEY als fairster Immobilienmakler ausgezeichnet und als einziger Makler in vier von fünf Kategorien mit „sehr gut“ bewertet (FOCUS-MONEY, Ausgabe 11/2016, 09.03.2016).

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: 903820 • Views: 182 (Stand: 02.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/903820/AENGEVELT-RESEARCH-sieht-attraktiven-Einzelhandelsmarkt-Leipzig.html>