



16. Juli 2025

# PRESSEMITTEILUNG

## COMFORT Insight Leipzig 2025: Leipzig als Retail-Standort deutlich im Aufwind

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Leipzig“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ. In Kürze folgt der „Insight Dresden“.

### **Die Lage im Einzelhandel**

Die Frühjahrsgutachten der Forschungsinstitute legen den Schluss nahe, dass die wirtschaftliche Schwächeperiode Deutschlands hartnäckiger ausfallen könnte als erhofft. Sie gehen vor dem Hintergrund aktueller Ereignisse wie die zuletzt verhängten US-Zölle nur noch von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,1% aus. Für 2026 rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,3%.

Diese allgemeine wirtschaftliche Entwicklung betrifft das gesamte Land. „Die Rahmenbedingungen werden aktuell von Donald Trump, diversen Kriegen und fortschreitender Digitalisierung dominiert“, sagt Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA. Dies mache das Leben für den stationären Einzelhandel nicht gerade einfach.

### **Leipzig**

Die Messe- und Handelsstadt Leipzig ist mit mittlerweile mehr als 600.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Freistaates Sachsen. Sie weist seit Jahren ein kräftiges Bevölkerungswachstum auf und ist in diesem Kontext zu einer relativ jungen Schwarmstadt mit einer ausgeprägten Ausbildungs- und Berufsanfängerzuwanderung geworden. Das Oberzentrum ist als dominierende Stadt im westlichen Sachsen anzusehen bzw. stellt länderübergreifend das Zentrum der Wirtschaftsregion Leipzig-Halle dar. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation und Entwicklung ist eine breite Aufstellung kennzeichnend, die nicht zuletzt von der großen Tradition als Universitätsstadt (zweitälteste Uni in Deutschland, an den Unis und Hochschulen studieren insgesamt mehr als 40.000 Studenten) profitiert.

Ein langfristiger Vergleich maßgeblicher Parameter mit ähnlich großen Städten seit der Finanzkrise zeigt, dass sich Leipzig ebenso wie das nahegelegene Dresden nicht zu verstecken braucht. Bezogen auf das Bevölkerungswachstum zählte Leipzig (+ gut 90.000

Einwohner bzw. + rund 18 %) ebenso wie Dresden (+ rund 60.000 Einwohner bzw. + rund 12 %) zu den mit Abstand am stärksten wachsenden Standorten im Vergleich. Stuttgart (+ gut 10.000 Einwohner bzw. + rund 2 %), Dortmund (+ knapp 30.000 Einwohner bzw. + rund 5 %), Hannover (+ rund 1.000 Einwohner bzw. + 0,1 %) und Nürnberg (+ rund 40.000 Einwohner bzw. + etwa 8 %) konnten hier nicht annähernd folgen.

Und auch beim Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung liegt Leipzig (+ etwa 40 %) ganz vorne. Die positive Arbeitsmarktentwicklung kommt auch in den Arbeitslosenquoten zum Ausdruck, die sich von den ehemals zweistelligen Werten mit 7,6 % (Leipzig) in 2024 nunmehr längst auf die Bandbreite der übrigen Städte eingependelt haben.

Vor diesem Hintergrund haben sich große Industriebetriebe wie Siemens, Porsche, DHL oder BMW mit modernen Werken oder größere Forschungseinrichtungen wie das Max-Planck-Institut in der Stadt angesiedelt. Aufgrund der exzellenten Verkehrsinfrastruktur spielt der Bereich der Logistik mit DHL und Amazon eine wichtige Rolle. Ein weiterer wesentlicher Faktor ist die touristische Bedeutung Leipzigs mit rund 3,8 Mio. Übernachtungen im Jahr 2024.

### **Einzelhandel in Leipzig**

Unter Retailaspekten zählt Leipzig auch im bundesdeutschen Maßstab mittlerweile zu den hochattraktiven Destinationen. Der Einzelhandel hat 2024 im Stadtgebiet einen Gesamtumsatz von rund 3,9 Mrd. EUR erwirtschaftet. Anders als in großen Teilen Ostdeutschlands stellt dabei die Innenstadt im lokalen Standortgefüge mit einem Umsatz von knapp 700 Mio. EUR auf einer Verkaufsfläche von rund 170.000 m<sup>2</sup> rein quantitativ den mit Abstand wichtigsten Einkaufsbereich in der Stadt und der Region dar. Aber auch in puncto Qualität des Besatzes kann nach der Umsetzung einer ganzen Reihe von Projektentwicklungen und Revitalisierungen in den vergangenen zwei Jahrzehnten der Stadt und der Region kein anderer Einzelhandelsstandort der Leipziger City das Wasser reichen.

Der Einzelhandel agiert hier in einer kompakten innerstädtischen Struktur innerhalb des Innenstadtrings. Er erreicht dabei ein Einzugsgebiet von rund 1,3 Mio. Einwohnern, dies bedeutet mehr als Faktor 2 bezogen auf die eigene Einwohnerzahl. Dementsprechend fällt die Einzelhandelszentralität mit lt. MB Research 102,1 – allerdings nur leicht – positiv aus. Die Einzelhandelskaufkraft der Einwohner hat zwar merklich aufgeholt, bewegt sich in Leipzig (lt. MB Research 93,0) aber immer noch signifikant unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Einen spürbaren Ausgleich dazu bietet das sehr hohe Touristenpotenzial.

### **Investment-Markt**

Nach der Ende 2021 eingeläuteten Zinswende und in Folge weiterer negativer externer Faktoren wie dem Ukraine-Krieg, hoher Inflation sowie der gesamtwirtschaftlichen Rezession hat sich das Marktvolumen im deutschen Immobilien-Investmentmarkt nachhaltig reduziert. Dies gilt auch für die Assetklasse der Handelsimmobilien. Lag das Transaktionsvolumen in den guten Jahren im Trend bei mehr als 10 Mrd. EUR p.a., bewegt sich der Markt seit 2023 auf einem erheblich niedrigeren Niveau. Ausgehend von den hier noch erreichten rund 5 Mrd. EUR konnte der Einbruch zwischenzeitlich immerhin gestoppt werden. Die Handelsimmobilien-Transaktionen sind 2024 wieder spürbar auf etwa 6 Mrd. EUR angestiegen.

Gegenüber den Werten der Top-Dekade haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt. „Waren ab 2011 infolge des ‘billigen Geldes’ die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser bei allen Stadtgrößen bis

Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch in etwa stabil“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, „liegen diese heute übergreifend spürbar niedriger“. So habe sich die allgemeine Marktnachfrage insbesondere aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen wie auch hoher Baukosten gegenüber den Hausse-Zeiten deutlich reduziert. Zudem hätten viele Eigentümer ihre Assets noch mit viel höheren Verkehrswerten in ihren Büchern stehen als aktuell erzielt werden könnten, so dass von daher dem Markt auch weniger Angebot zur Verfügung stehe.

Als Sondereffekt werden durch die Abwicklung von Insolvenzen der verschiedenen SIGNA- und anderer Gesellschaften dem Markt aktuell sukzessive Objekte und Projekte in Toplagen deutscher Metropolen zugeführt. Dadurch sind in diesem Segment einige volumenstärkere Transaktionen zu verzeichnen, bzw. stehen perspektivisch zu erwarten. Dies kommt auch mit Blick auf die in 2024 beobachteten Transaktionen zum Ausdruck. Im Fokus standen vor allem Groß-Transaktionen. Die zehn größten Deals, zu denen das SIGNA-Asset KaDeWe in Berlin und das CENTRUM-Asset Maximilianstraße 12-14 in München sowie das Quartier Fünf Höfe und das Shopping-Center Pasing Arcaden (beide auch in München) zählten, machten mehr als 50 % des Investmentvolumens im Handelsimmobilienmarkt aus.

### **Top-Deals in Leipzig**

In dieser Gemengelage haben sich auch in Leipzig die Kaufpreise in den absoluten Toplagen ausgehend von historischen Höchstniveaus mittlerweile spürbar nach unten bewegt. Im Gefüge ganz oben liegen hier weiterhin die Petersstraße und die Grimmaische Straße sowie mit einem kleinen Abstrich die Hainstraße. Für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau sind hier Kaufpreisfaktoren von bis zu etwas mehr als dem 20-fachen der Jahresmiete realistisch. Aber auch Markt, Neumarkt oder Nikolaistraße sowie andere zentrale Lagen sind aus Investorensicht interessant.

Im Hinblick auf konkrete Deals sind insbesondere die beiden Transaktionen Grimmaische Straße 10 und Grimmaische Straße 19 an einen privaten Investor hervorzuheben. Etwas länger liegt der Verkauf der Brühl Arkade mit dem Marriott Hotel zurück. Die letzte Transaktion in der Petersstraße war der Verkauf des Stentzler's Hof an eine französische Investmentgesellschaft. Ebenfalls machte die Firma Midstad von ihrem Ankaufsrecht bei der P&C-Immobilie Gebrauch, um in den Obergeschossen nunmehr ein Hotelkonzept zu realisieren.

Am Markt wird derzeit berichtet, dass URW die Höfe am Brühl zum Verkauf gestellt hat, von einem Vollzug ist jedoch derzeit noch nichts zu vermelden.

### **Vermietungsmarkt**

„Im Unterschied zur allgemeinen Entwicklung auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien hat der zuvor zeitweise eingebrochene Vermietungsmarkt seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen“, sagt Andreas Kogge, Partner der COMFORT Berlin GmbH. 2024 wurde ein Vermietungsergebnis von deutschlandweit sehr beachtlichen rund 500.000 m<sup>2</sup> erzielt. Den Hintergrund bildet das auf Mieterseite wieder stark gewachsene Vertrauen in die Marktstabilität und mehr Vertrauen in die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstadtlagen - aber auch im Zusammenspiel mit dem eigenen professionalisierten Online-Geschäft. So expandieren nunmehr deutlich mehr Einzelhändler und Gastronomiekonzepte, bzw. optimieren ihre Standorte (Relocations mit besseren Standorten und/oder günstigerer Miete).

Zudem werden auch auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau

zurückkehren. Gleichzeitig wird aktuell auch ein höheres Maß an Flexibilität bei den Verträgen in puncto Laufzeiten, Break-Options, Nebenkosten, Indexierungen, Zuschüssen u.a. vorausgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist eine Renaissance von Abschlüssen im innerstädtischen Kern-Sektor Mode zu verzeichnen, der wieder klar für das Gros an Vermietungen verantwortlich zeichnete. Während sich für kleine Flächen in den Toplagen der Topstädte die Mieten nunmehr weitgehend stabil darstellen und für einzelne Lagen – insbesondere Luxus – durchaus auch wieder zulegen, bleiben die Mieten für mittelgroße und große Flächen – zumal, wenn sie eine vertikale Struktur mit mehreren Verkaufsebenen aufweisen – weiter unter Druck.

Der Leipziger Markt profitiert klar von dieser Belebung. Leipzigs Innenstadt zählt sowohl bezogen auf das Thema Einzelhandel, aber auch weit darüber hinaus mit dem dortigen Präsenz u.a. von Gewandhaus, Thomaskirche, Nikolaikirche, Museum der bildenden Künste oder der Universität in die erste Reihe der attraktivsten Innenstädte Deutschlands. In diesem Kontext weist sie eine bemerkenswerte Vielfalt aus – ohne allerdings über eine größere Präsenz von Luxus-Labels zu verfügen wie München, Düsseldorf oder Frankfurt am Main.

Dabei gelten **Grimmaische Straße** und **Petersstraße** als wichtigste und bekannteste Einkaufslagen. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 108 - 132 EUR / m<sup>2</sup>.

Die Top-Mieten am **Markt** und entlang der **Hainstraße** bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 86 - 105 EUR / m<sup>2</sup>, während an der **Nikolaistraße** und am **Neumarkt** für kleinere Flächen zwischen 36 - 44 EUR / m<sup>2</sup> beziehungsweise 24 – 30 EUR / m<sup>2</sup> erzielt werden.

Für alle Leipziger Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Leipzig, der auf Wunsch als pdf (auch in englischer Sprache) kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen sowie die aktuellen Entwicklungen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m<sup>2</sup> Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.