

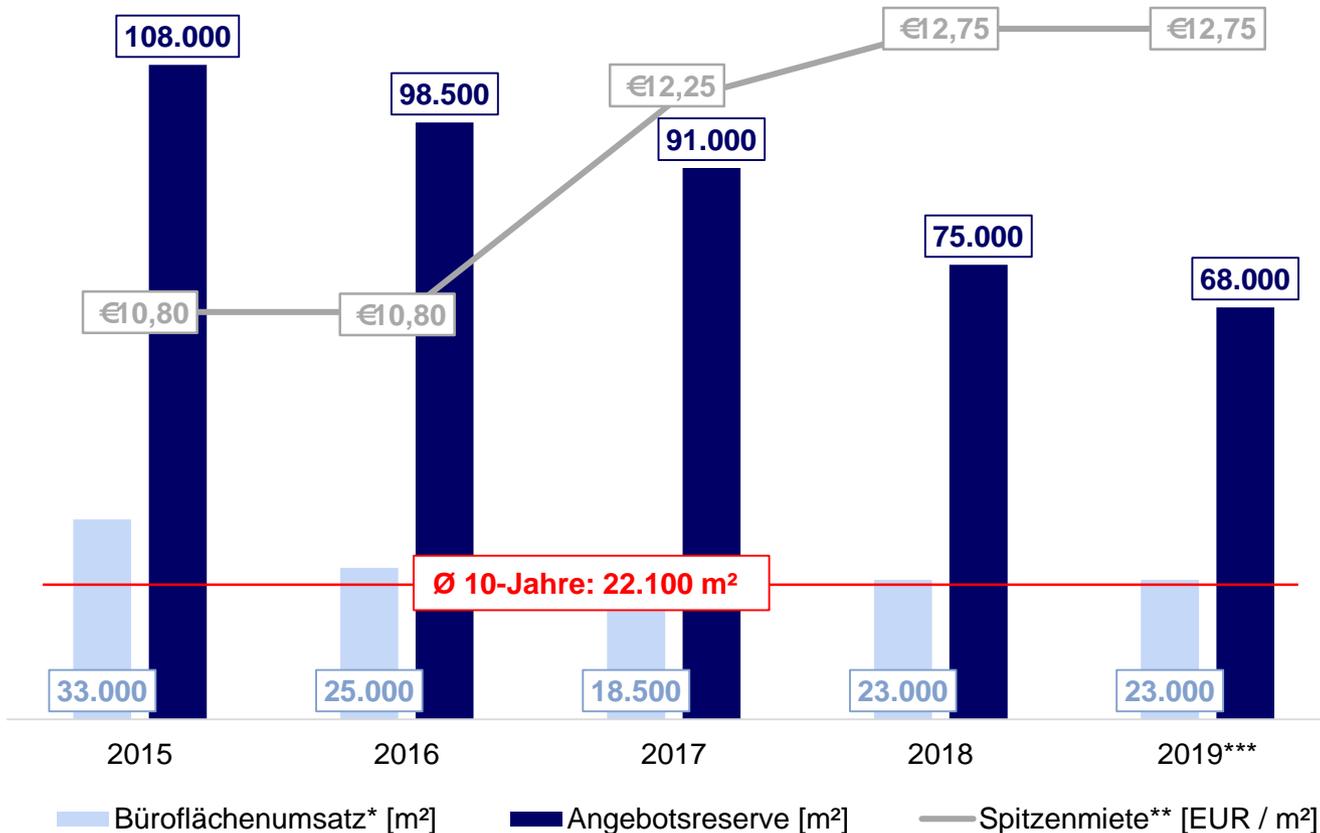


DER MAGDEBURGER IMMOBILIENMARKT

13. September 2019

BÜROMARKT MAGDEBURG

FLÄCHENUMSATZ - ANGEBOTSRESERVE - GEWICHTETE SPITZENMIETE



*inkl. Eigennutzer **Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% *** Prognose
Quelle: Eigene Erhebungen

**KONTINUIERLICH
SINKENDE ANGEBOOTS-
RESERVE**

**STABILER BÜRO-
FLÄCHENUMSATZ AUF 10-
JAHRES-NIVEAU**

**STABIL BIS STEIGENDES
MIETNIVEAU**

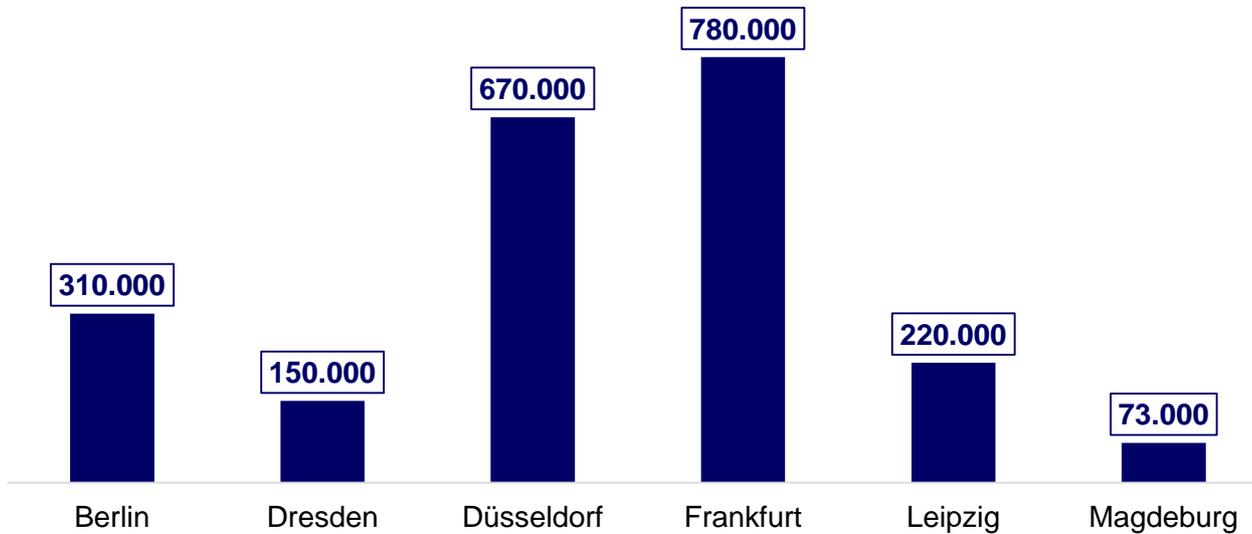
BÜROMARKT MAGDEBURG

BÜROFLÄCHENLEERSTAND (Stand: Juni 2019)

LEERSTANDSQUOTE [in %]

Berlin	Dresden	Düsseldorf	Frankfurt	Leipzig	Magdeburg
1,6%	6,0%	7,2%	6,7%	6,5%	7,0%

ABSOLUTER LEERSTAND [in m²]



Quelle: Eigene Erhebungen

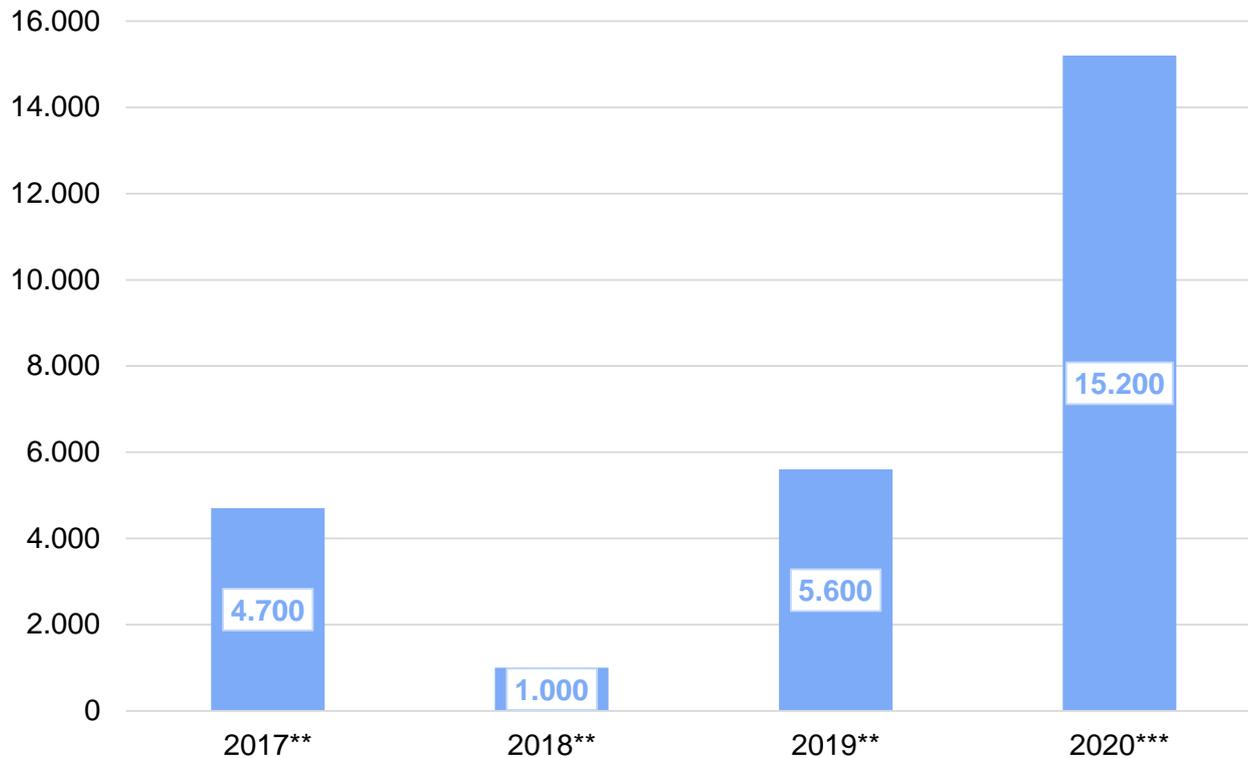
**LEERSTANDSQUOTEN OST-
WEST GLEICHEN SICH AN –
AUSREISSER: BERLIN**

**ANGEBOTSÜBERHANG
REDUZIERT SICH
KONTINUIERLICH;
IN BERLIN UND LEIPZIG
BEREITS DEFIZITE**

**ZUNEHMENDE
VERKNAPPUNG MARKT-
GERECHTER BÜROS**

BÜROMARKT MAGDEBURG

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN VON BÜROFLÄCHEN [in m²]



*inkl. Eigennutzer ** Erfassungsstand jeweils zum Jahresanfang *** Prognose
Quelle: Eigene Erhebungen

STEIGENDES FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

KEINE ZEITNAHE MARKTENTLASTUNG



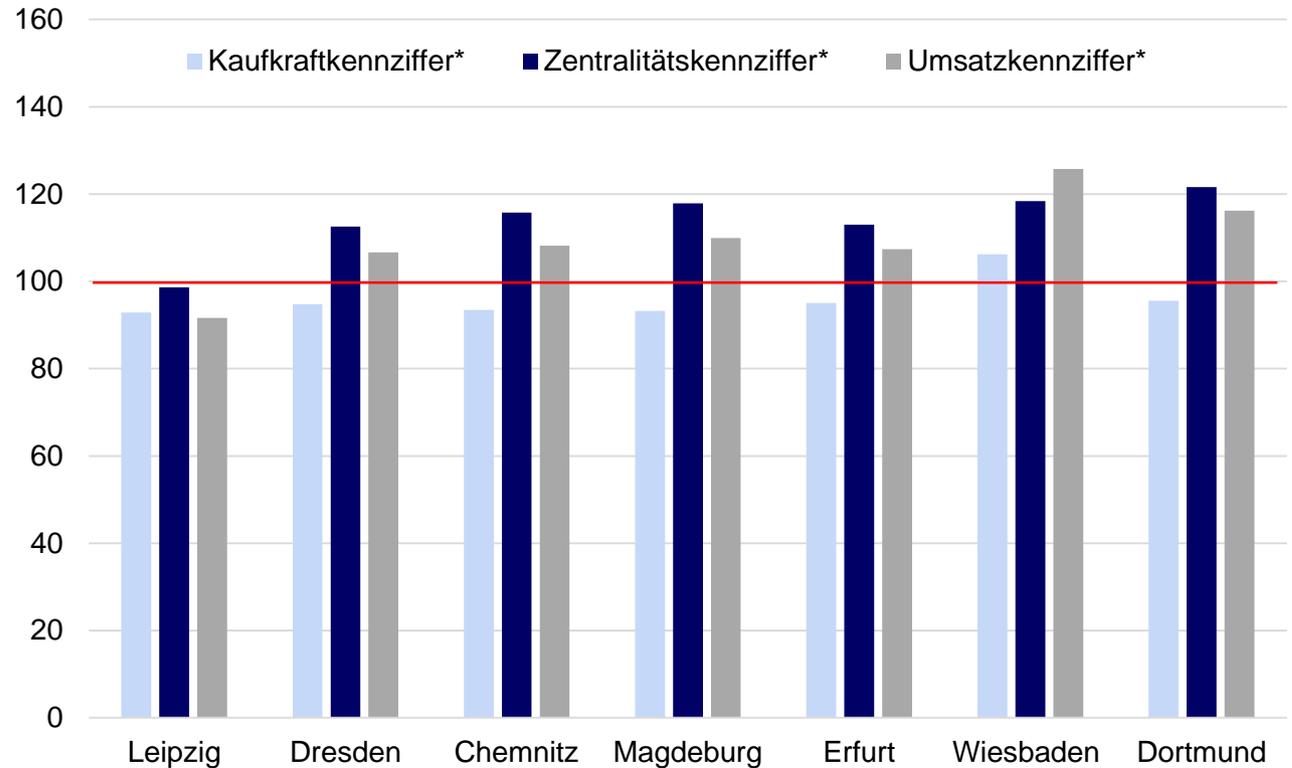
EINZELHANDEL
MAGDEBURG

EINZELHANDEL MAGDEBURG

EINZELHANDELSKENNZIFFERN AUSGEWÄHLTER OST-/WEST-MÄRKTE

**KAUFKRAFT UNTER
BUNDESDURCHSCHNITT**

**HÖCHSTE
ZENTRALITÄTS- UND
UMSATZKENNZIFFER
OSTDEUTSCHER GROSS-
STÄDTE**



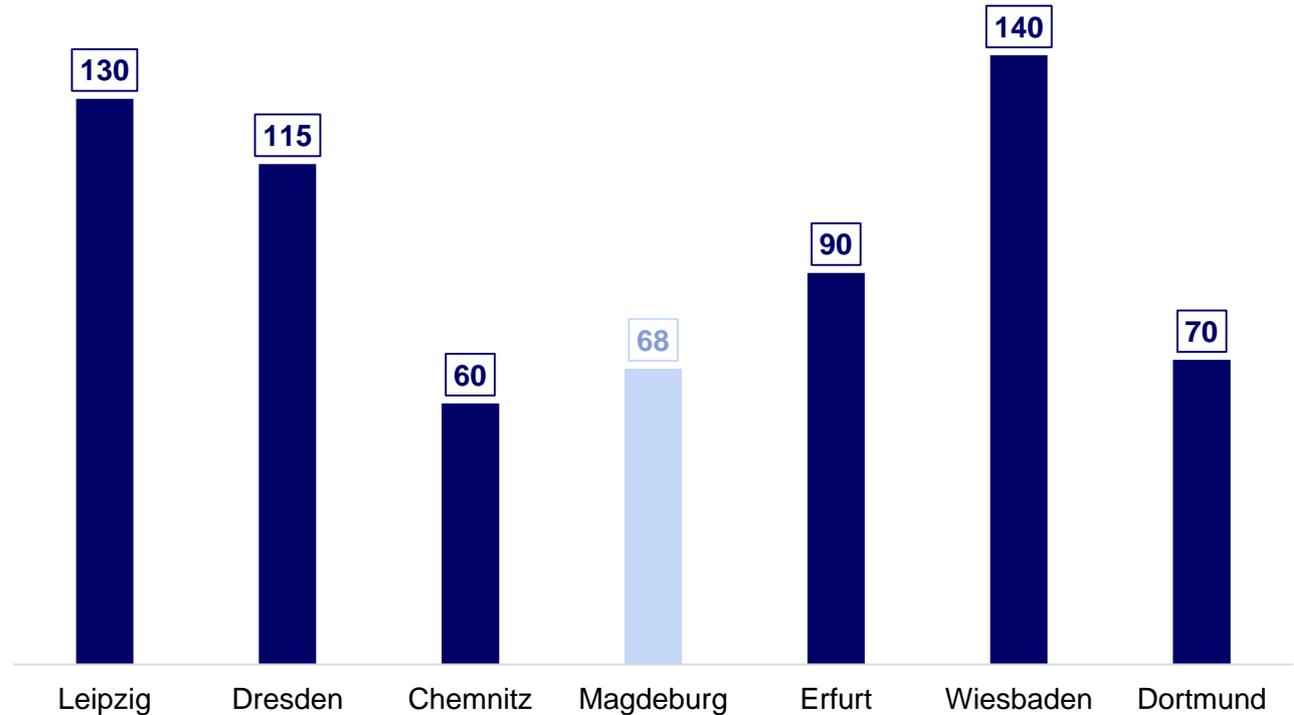
* Deutschland = 100 bzw. 100 = Parität zwischen Kaufkraftzu- und -abfluss
Quelle: IFH Köln

EINZELHANDEL MAGDEBURG

SPITZENMIETEN IM EINZELHANDEL [EUR / m²]

**VERGLEICHSWEISE
NIEDRIGE SPITZENMIETE =
GÜNSTIGE RAHMEN-
BEDINGUNGEN FÜR
EINZELHÄNDLER**

**SPITZENMIETE STABIL
(Z.B. IN DRESDEN UND
LEIPZIG RÜCKLÄUFIG)**



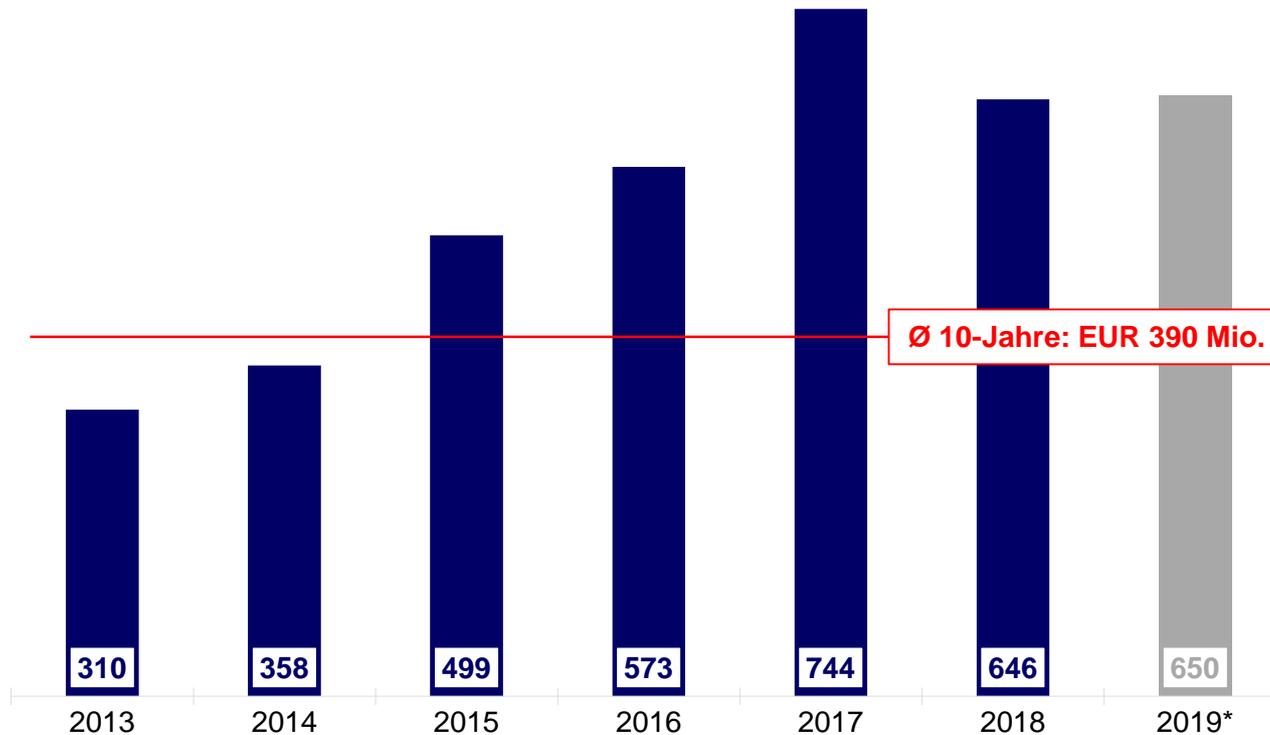
Quelle: Eigene Erhebungen



INVESTMENTMARKT MAGDEBURG

INVESTMENTMARKT MAGDEBURG

GELDUMSATZ IMMOBILIENMARKT [in EUR Mio.]



* Prognose

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

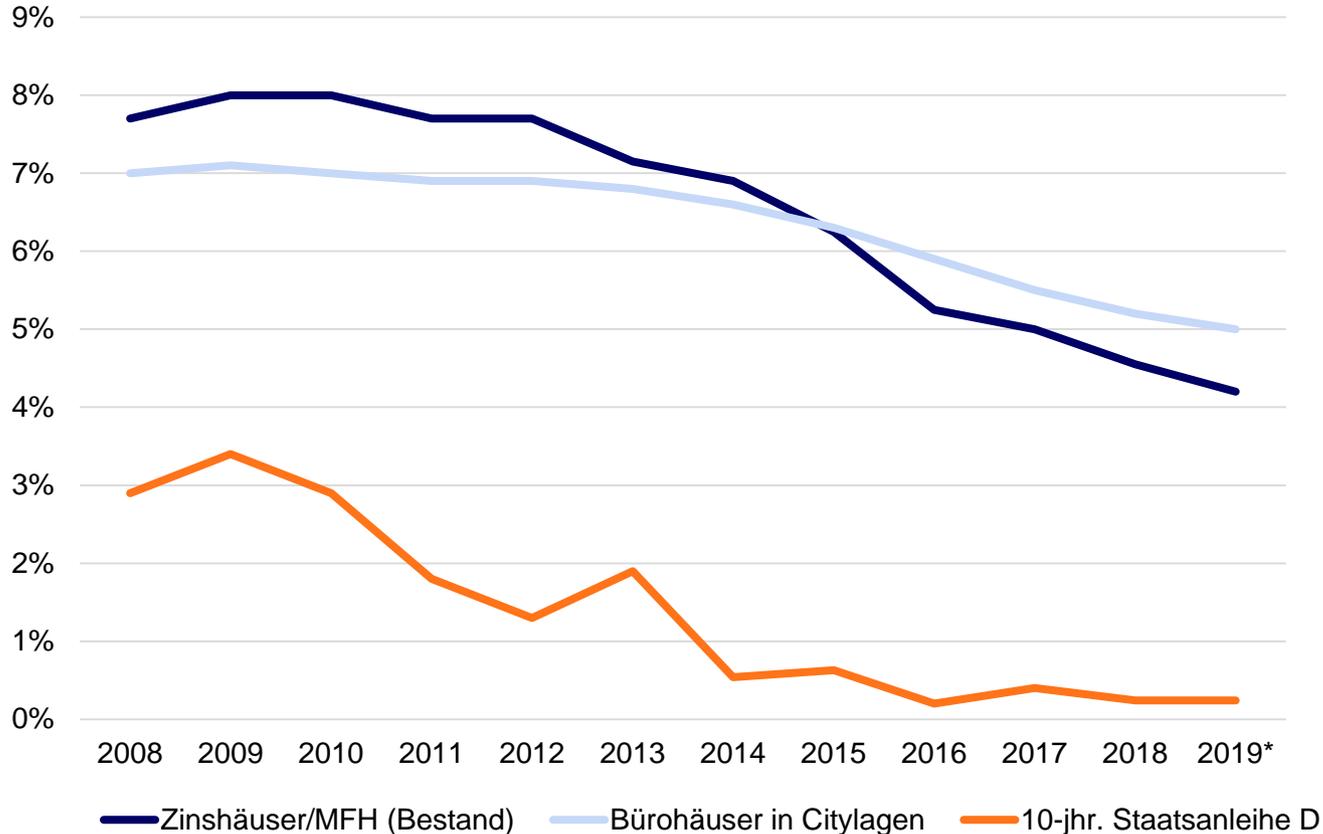
**2018 ZWEITHÖCHSTES
TRANSAKTIONS-
VOLUMEN**

**HÖHERE UMSÄTZE BEI
ZINS-MFH SOWIE WOHN-
UND TEILEIGENTUM**

**ÜBERDURCHSCHNITTLICHE
ERWARTUNG 2019**

INVESTMENTMARKT MAGDEBURG

SPITZENRENDITEN NACH ASSET-KLASSE (NETTOANFANGSRENDITE)



* Prognose
Quelle: Eigene Erhebung; Deutsche Bundesbank (10-jährige Staatsanleihe jeweils zum 1. Dezember)

**RENDITE-KOMPRESSION
SETZT SICH AUCH 2019
FORT**

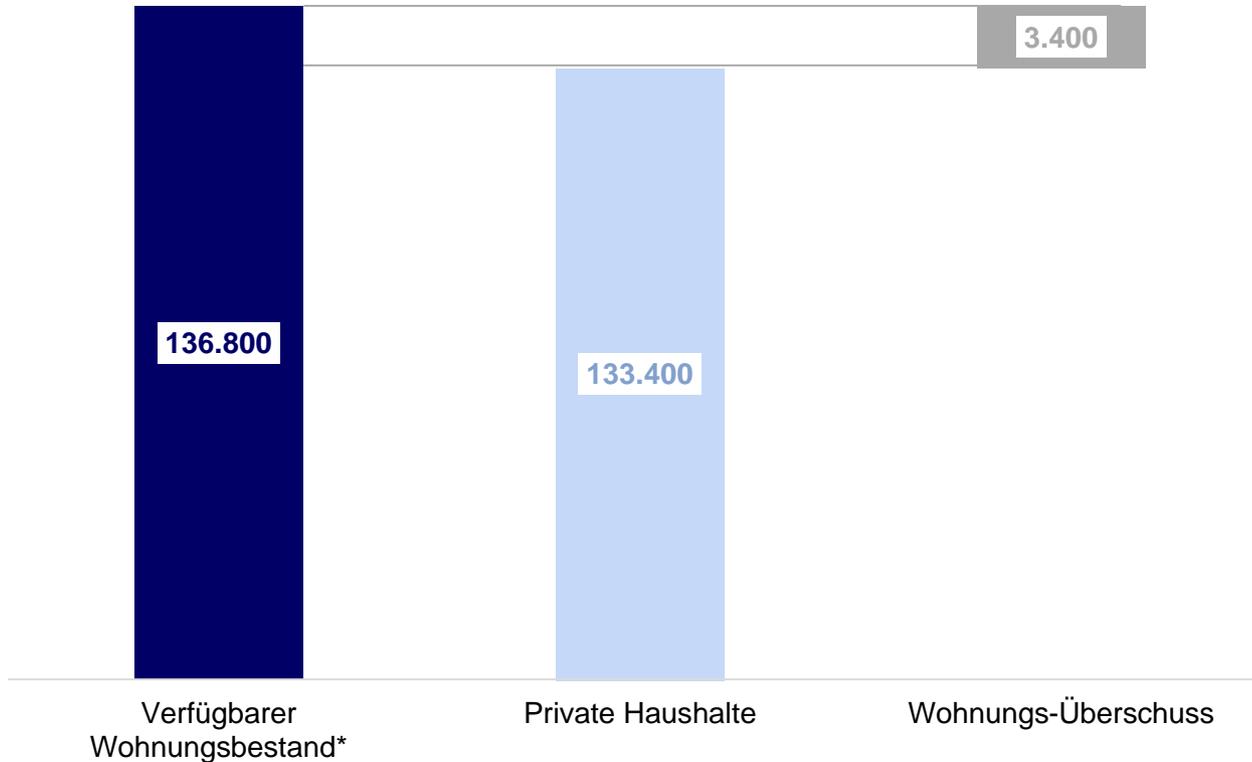
**DEUTLICHER RENDITE-
SPREAD ZU RISIKO-
MINIMIERTE ANLAGE-
ALTERNATIVEN**



WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

WOHNUNGSVERSORGUNG IN MAGDEBURG (Stand: 31.12.2018)



**BEVÖLKERUNG WÄCHST
SEIT 2005 (+ 15.400 EW)
IST 2018: 238.700
PROGNOSE 2030: 243.800 EW**

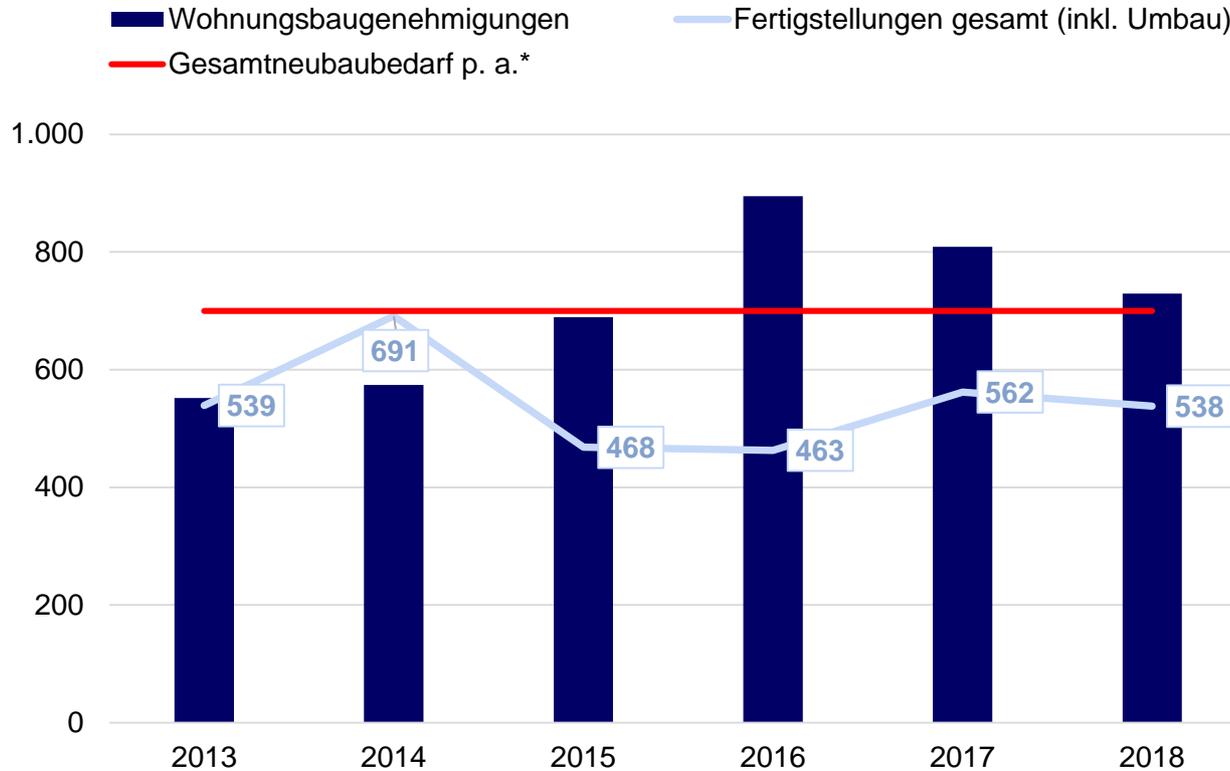
**AKTUELL WOHNUNGS-
ÜBERSCHUSS**

**ANHALTENDE WOHNUNGS-
NACHFRAGE NACH ALLEN
WOHNUNGSTYPEN**

* 96% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 142.500 Wohnungseinheiten
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, AENGEVELT-RESEARCH

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

GENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF



**RÜCKLÄUFIGE
BAUGENEHMIGUNGEN**

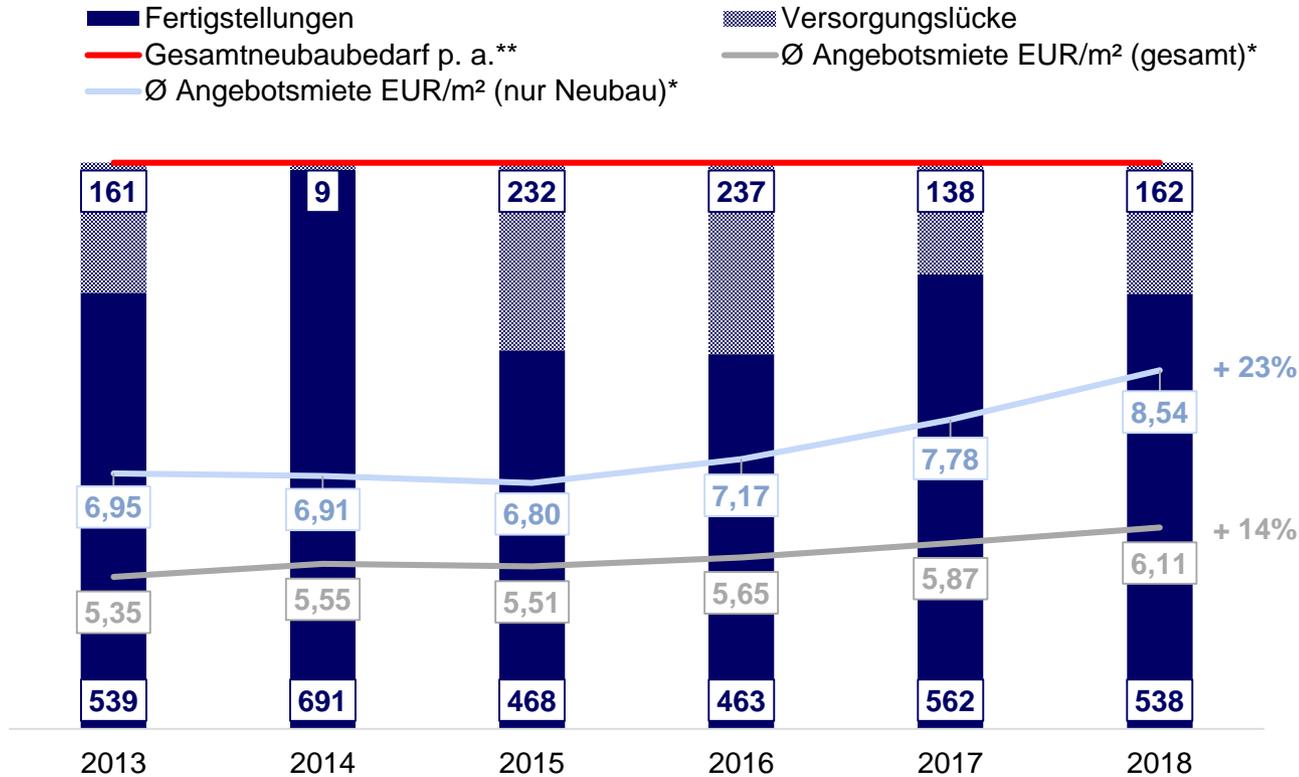
**STAGNIERENDE ZAHL AN
FERTIGSTELLUNGEN**

**IMMER NOCH
UNZUREICHENDE
BAUTÄTIGKEIT**

* Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Modellierung AENGEVELT RESEARCH

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

MIETENTWICKLUNG / WOHNUNGSNEUBAU / VERSORGUNGSLÜCKE



**KEINE MARKANTE
REDUZIERUNG DER
VERSORGUNGSLÜCKE**

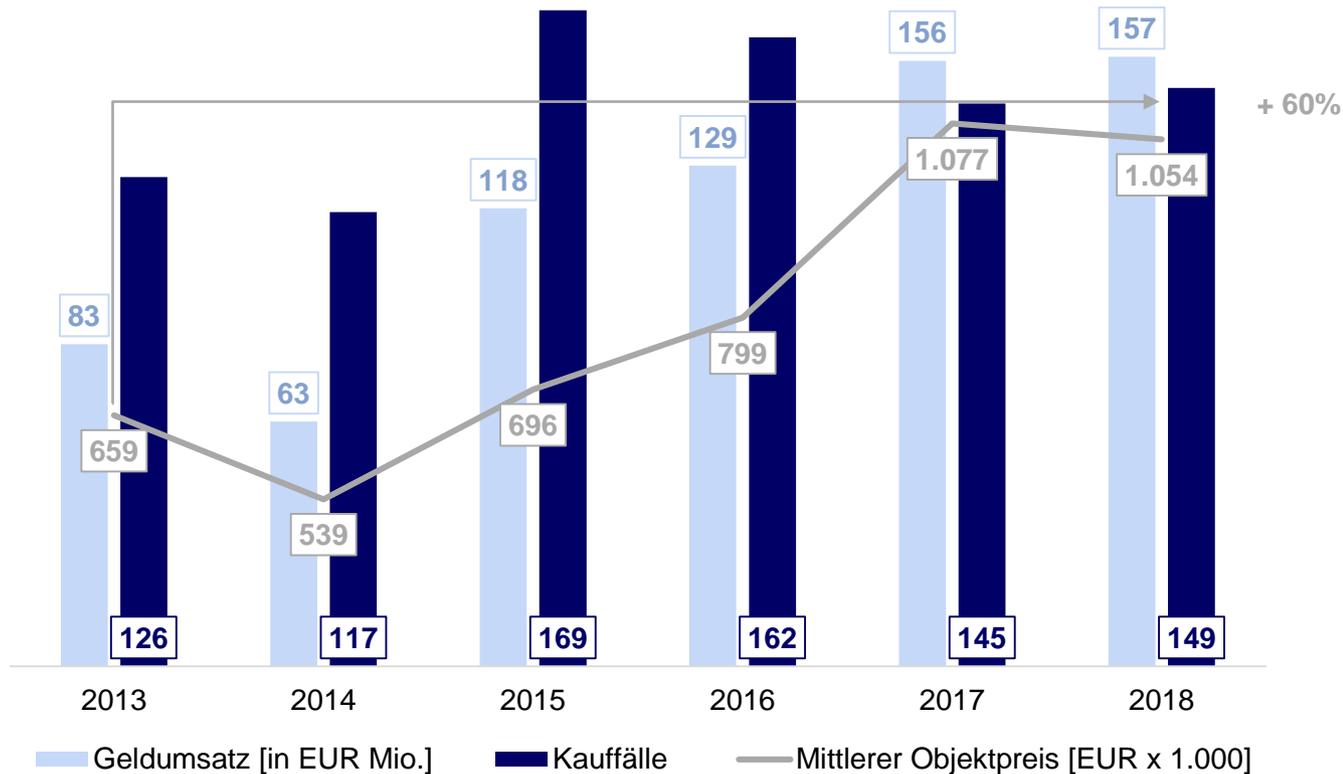
**STEIGENDES
ALLGEMEINES MIETNIVEAU**

**STÄRKERER ANSTIEG IM
NEUBAU-SEGMENT**

* jeweils Q4 ** Summe aus Nachhol-, Neubau- und Erhaltungsbedarf bis 2030
Quelle: empirica; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Modellierung AENGEVELT RESEARCH

WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG

DER MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER



**2018 HÖCHSTES
UMSATZNIVEAU IN DIESEM
JAHRTAUSEND**

**WERT ÜBERTRIFFT
DEKADEN-MITTEL (EUR 81
MIO.) UM 94%**

**MITTLERER KAUFPREIS IN
FÜNF JAHREN UM 60%
GESTIEGEN**

Quelle: Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt



MARKANTE DEALS 2019
**NEUES HEUMARKT-
QUARTIER**
80 WOHN- UND 7 GEWERBE-
EINHEITEN



MARKANTE DEALS 2019
**HALBERSTÄDTER
STR. 17**
7.800 m² BÜROFLÄCHE



MARKANTE DEALS 2019

**VORMALS
HAUPTSITZ
HANDWERKS-
KAMMER**

1.200 m² BÜROFLÄCHE



MARKANTE DEALS 2019
**EHEM. BÖRDE-
BRAUEREI
SIEVERSTORSTR.**

38 WOHN EINHEITEN
3.400 m² MIETFLÄCHE



MARKANTE DEALS 2019
ROGÄTZER STR. 60
10 WOHNHEITEN

Ansprechpartnerin

Annett Lorenz-Kürbis



**Niederlassungsleiterin
AENGEVELT Magdeburg**

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Breiter Weg 19d
39104 Magdeburg

Tel +49 391 568 78-0

Fax +49 391 568 78-33

E-Mail: magdeburg@aengevelt.com

www.aengevelt.com

BESUCHEN SIE UNS: www.aengevelt.com

Weitere umfassende Studien und Marktanalysen können Sie im Research-Shop auf der AENGEVELT-HOMEPAGE kostenlos herunterladen.

Einfach registrieren unter:

<https://www.aengevelt.com/research.html>



Die vorstehenden Angaben bzw. Einschätzungen geben die aktuelle Meinung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG entsprechen. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung – z.B. aufgrund veränderter Rahmenbedingungen – jederzeit geändert werden. Die Meinungen können von Angaben und Einschätzungen abweichen, die in anderen von AENGEVELT veröffentlichten Dokumenten vertreten werden.

Des Weiteren stützen sich die vorstehenden Angaben auf (teilweise) öffentliche Quellen und eigenen Berechnungen, die sich aus den besonderen Marktkenntnissen des Verfassers ableiten. Dementsprechend erfolgen die vorstehenden Angaben bzw. Einschätzungen daher nach bestem Wissen und dienen vor allem zu Informationszwecken und ohne jegliche Gewähr auf Richtigkeit, Haftung auf die Richtigkeit, Vollständigkeit, Angemessenheit und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtungen.

Jegliche Haftungsansprüche materieller oder ideeller Art gegen den Autor bzw. AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der vorstehenden Angaben verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.