



Immobilienforum Magdeburg  
8. September 2023



CITY REPORT MAGDEBURG.

# MAGDEBURG – MODERN, MUTIG, MOTIVIERT.

2023/2024, Nr. 32

# Aengevelt • Persönlich • Professionell • Partnerschaftlich



## **Annett Lorenz-Kürbis**

Niederlassungsleiterin  
Aengevelt Magdeburg

Tel: +49 (0) 391-5687-812  
[a.lorenz@aengevelt.com](mailto:a.lorenz@aengevelt.com)

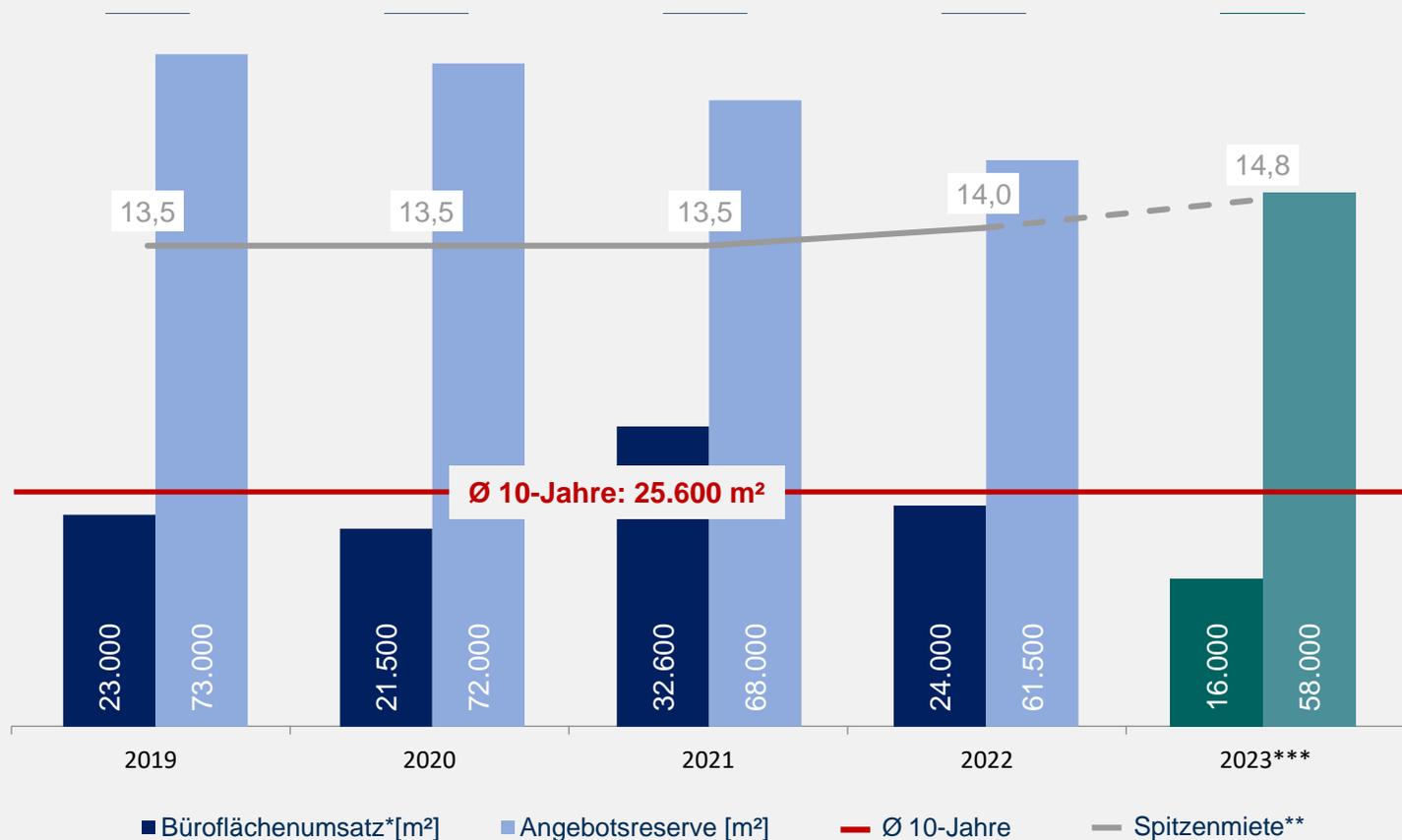
# INHALT

Büromarkt Magdeburg.	04
Einzelhandel & Gastronomie Magdeburg.	08
Investmentmarkt Magdeburg.	13
Wohnen Magdeburg.	17
Ansprechpartner.	24

BÜROMARKT MAGDEBURG.

# Flächenmangel bremst.

# Flächenumsatz, Angebotsreserve, gewichtete Spitzenmiete



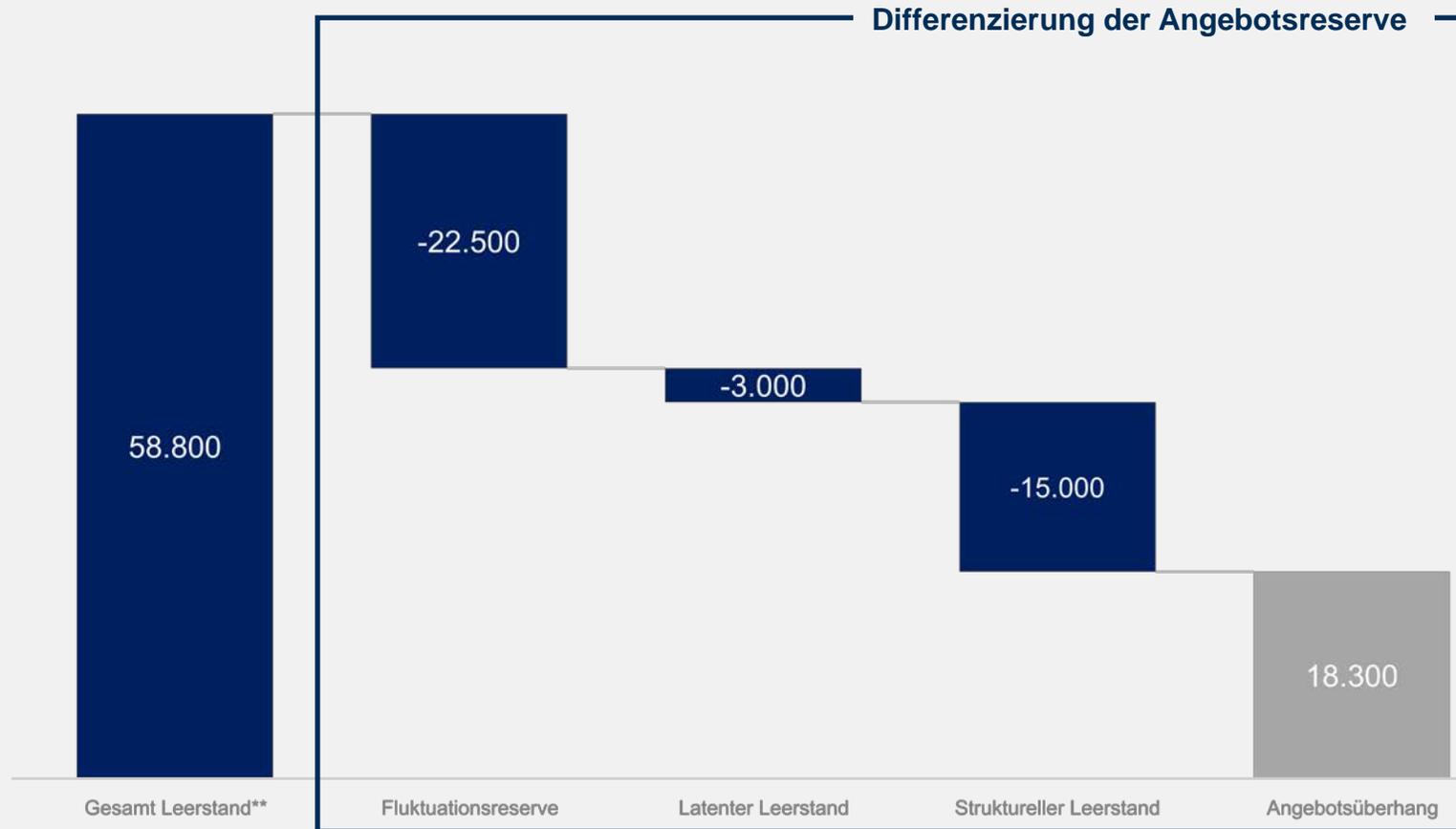
\*inkl. Eigennutzer \*\*Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% \*\*\*Prognose  
Quelle: Aengevelt Research

- Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2023: lediglich 6.200 m²
- Der Mangel qualifizierter, nachfragegerechter Büroflächen in der City bremst Büroflächenumsatz.
- Angebotsreserve sinkt dennoch weiter.
- Spitzenmiete steigt 2023 erneut leicht.
- Weiterer deutlicher Anstieg der Spitzenmiete mit Vermarktungsstart neuer Büroprojekte.

# Aengevelt-Vermietungsbeispiele 1. Halbjahr 2023



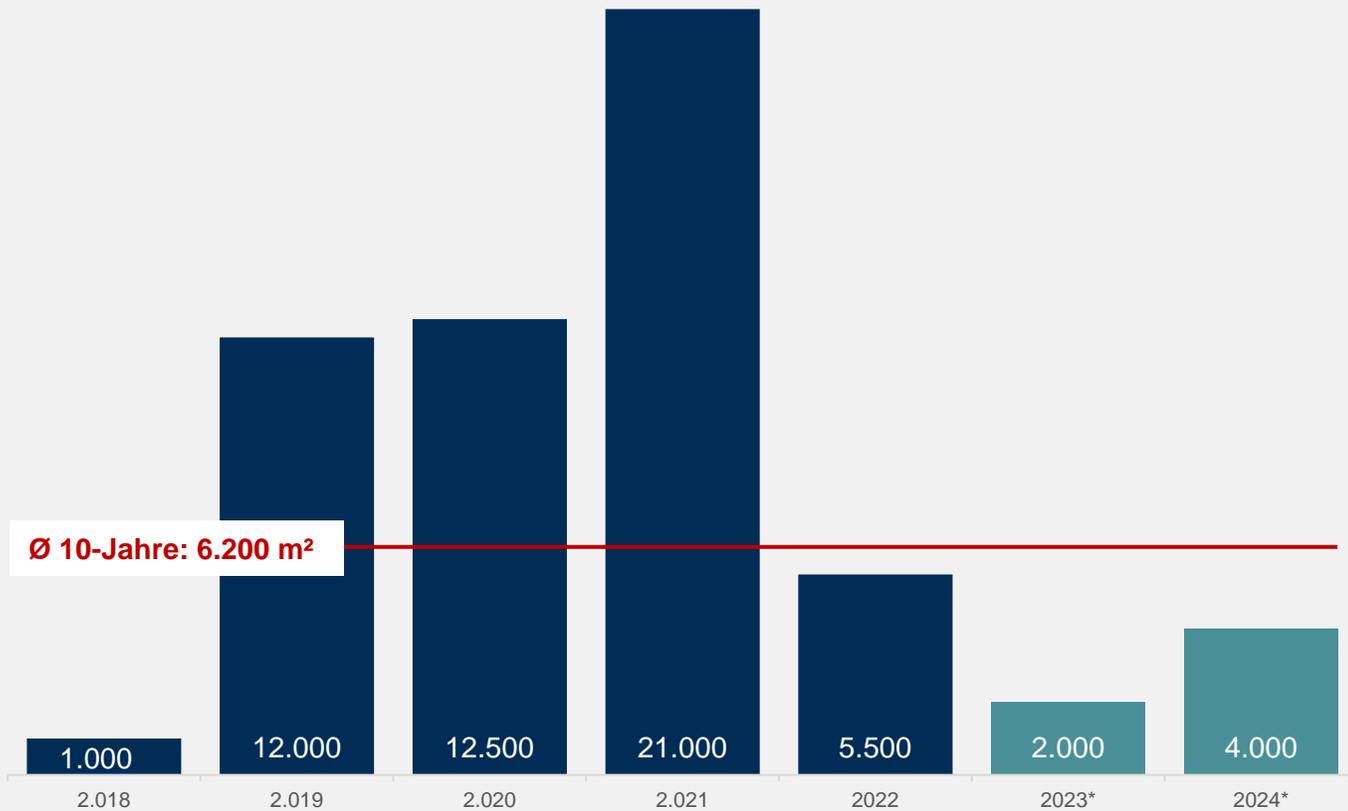
# Leerstands differenzierung nach ARLEX\*



- Moderate Angebotsreserve von 5,6 %.
- Angebotsüberhang unverändert gering (2 % vom Gesamtbestand).
- Starke und qualifizierte Nachfrage erhöht Investitionsdruck auf Bestandsflächen (Modernisierung) und erfordert Büroneubau.

\*ARLEX - Aengevelt Research Leerstand-Index (Stand: Anfang 2023) \*\*Gesamtbüroflächenbestand Magdeburg: rd. 1,05 Mio. m<sup>2</sup>.  
Quelle: Aengevelt Research

# Fertigstellungsvolumen von Büroflächen [in m<sup>2</sup>]



\*Prognose  
Quelle: Aengevelt Research

- Weiterhin angespannte Marktlage aufgrund unterdurchschnittlicher Fertigstellungsvolumina.
- Ab 2025 bis 2027: Gesamtfertigungsvolumen von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> möglich.
- Erst dann zunehmende Marktverfügbarkeit / -entspannung.

## Wichtiges Büroprojekt: Baustart Hasselbachstraße 8, Central Offices, erfolgt



## Weitere Büroprojekte: M1 – Magdeburger Tor, Damaschkeplatz



## Weitere Büroprojekte: Universitäts-Arkaden, Universitätsplatz-Ost





EINZELHANDEL & GASTRONOMIE MAGDEBURG.

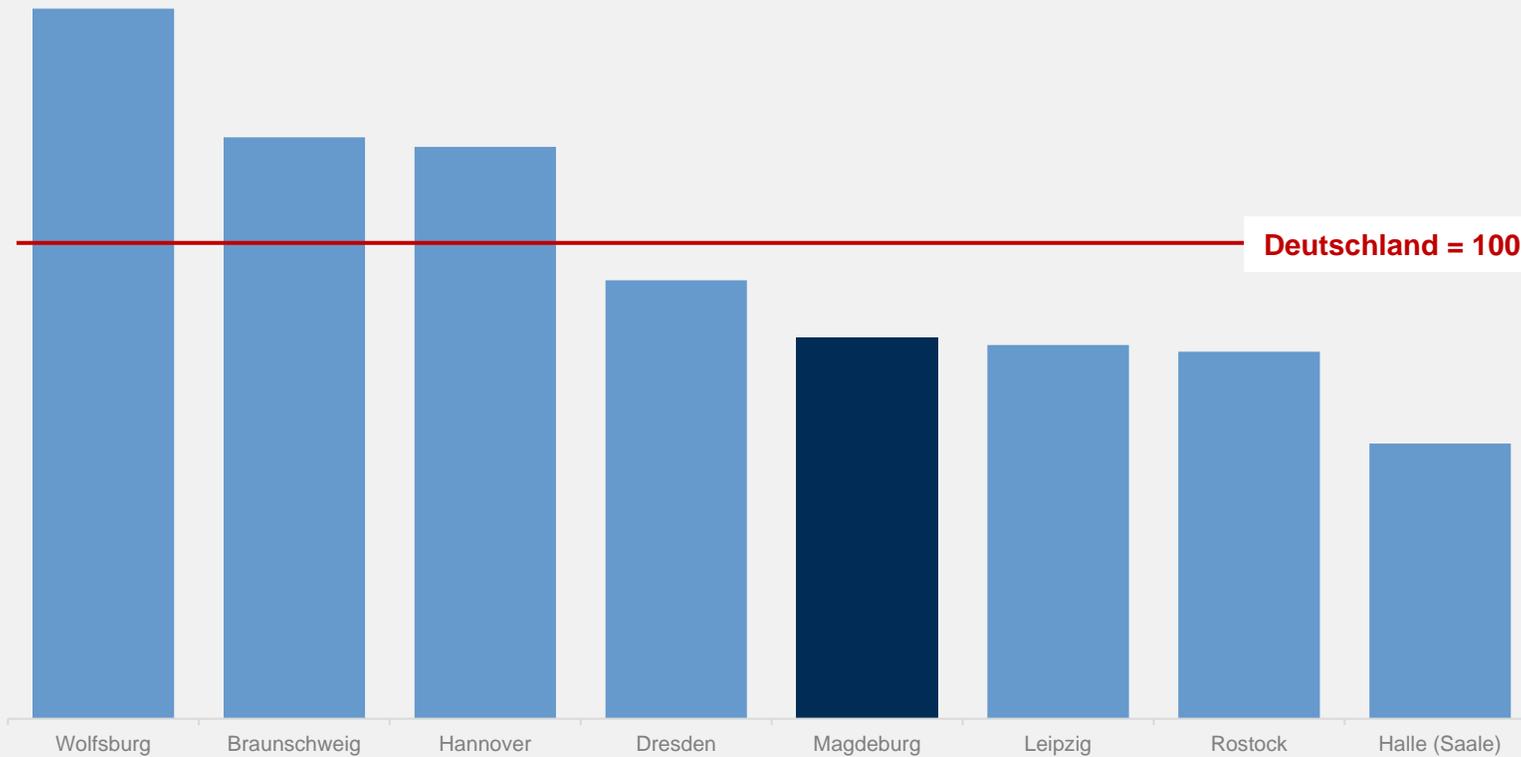
# Lebendige City.

# ERSTER MAGDEBURGER CITY REPORT 1992/93



**„IM JAHR 1990 BETRUG IN MAGDEBURG DIE VORHANDENE VERKAUFSRAUMFLÄCHE MIT CA. 0,3 M<sup>2</sup>/EW NUR EIN DRITTEL DES AUSSTATTUNGSNIVEAUS IN DEN ALTEN BUNDESLÄNDERN.“**

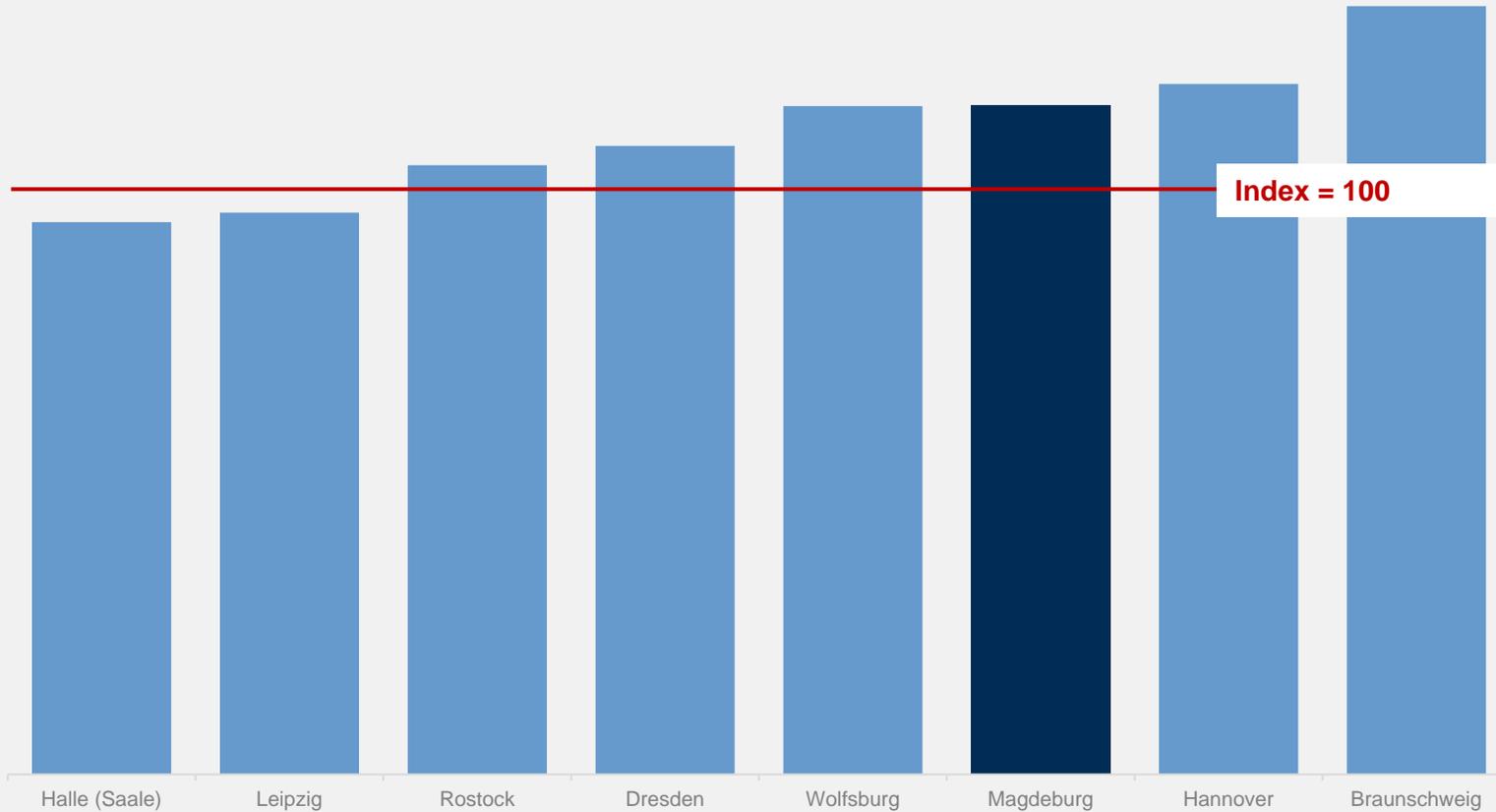
# Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022



Quelle: GfK Geomarketing GmbH

- Magdeburg übertrifft die Kaufkraft-Werte anderer, z.T. deutlich größerer Städte wie z.B. Leipzig.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt indessen noch unter dem bundesweiten Durchschnitt und besitzt damit weiterhin Steigerungspotential.

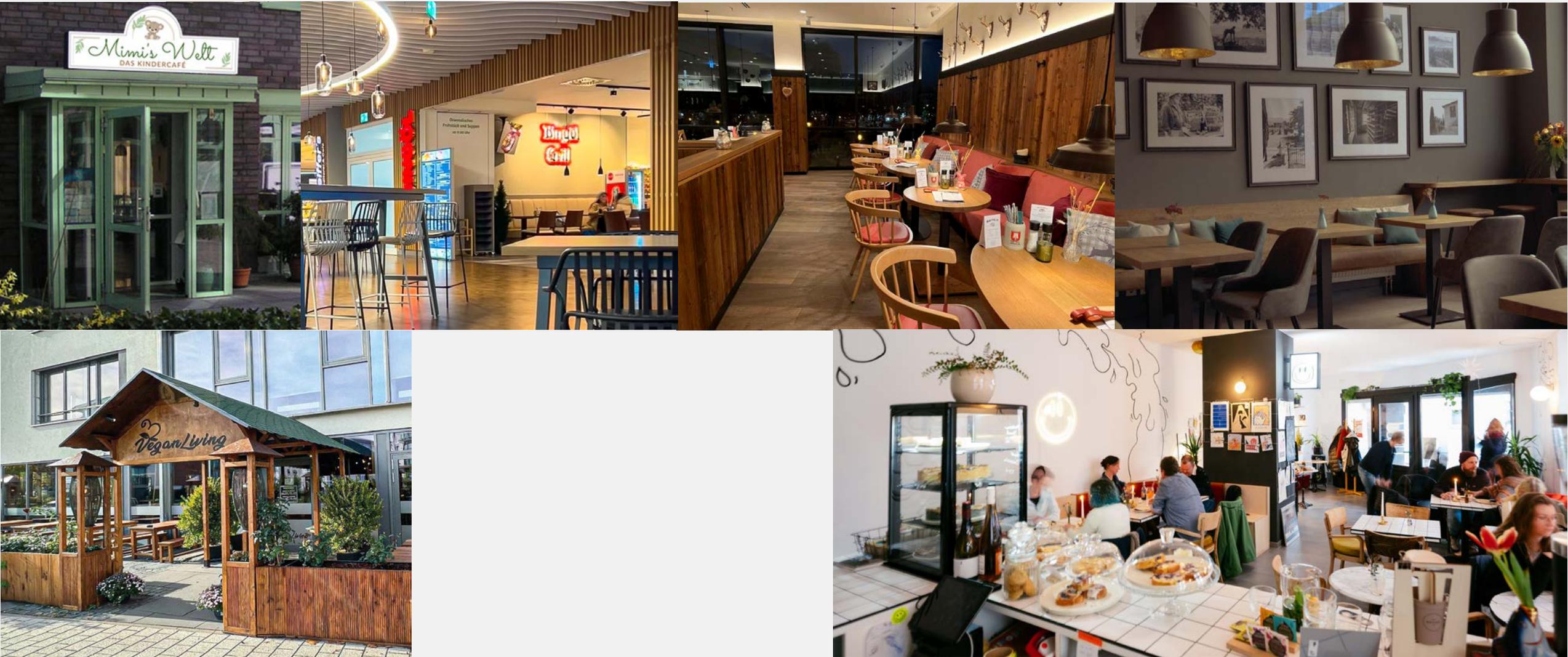
## Zentralitätsniveau 2022



Quelle: GfK Geomarketing GmbH

- Ein Zentralitätswert  $> 100$  bedeutet ein Positivsaldo bei den Kaufkraftzuflüssen.
- Magdeburg weist ein z.T. deutlich höheres Zentralitätsniveau als andere Großstädte auf.
- Damit bestätigt Magdeburg seine Funktion als Oberzentrum der Region.

# Wachsende Angebotsvielfalt



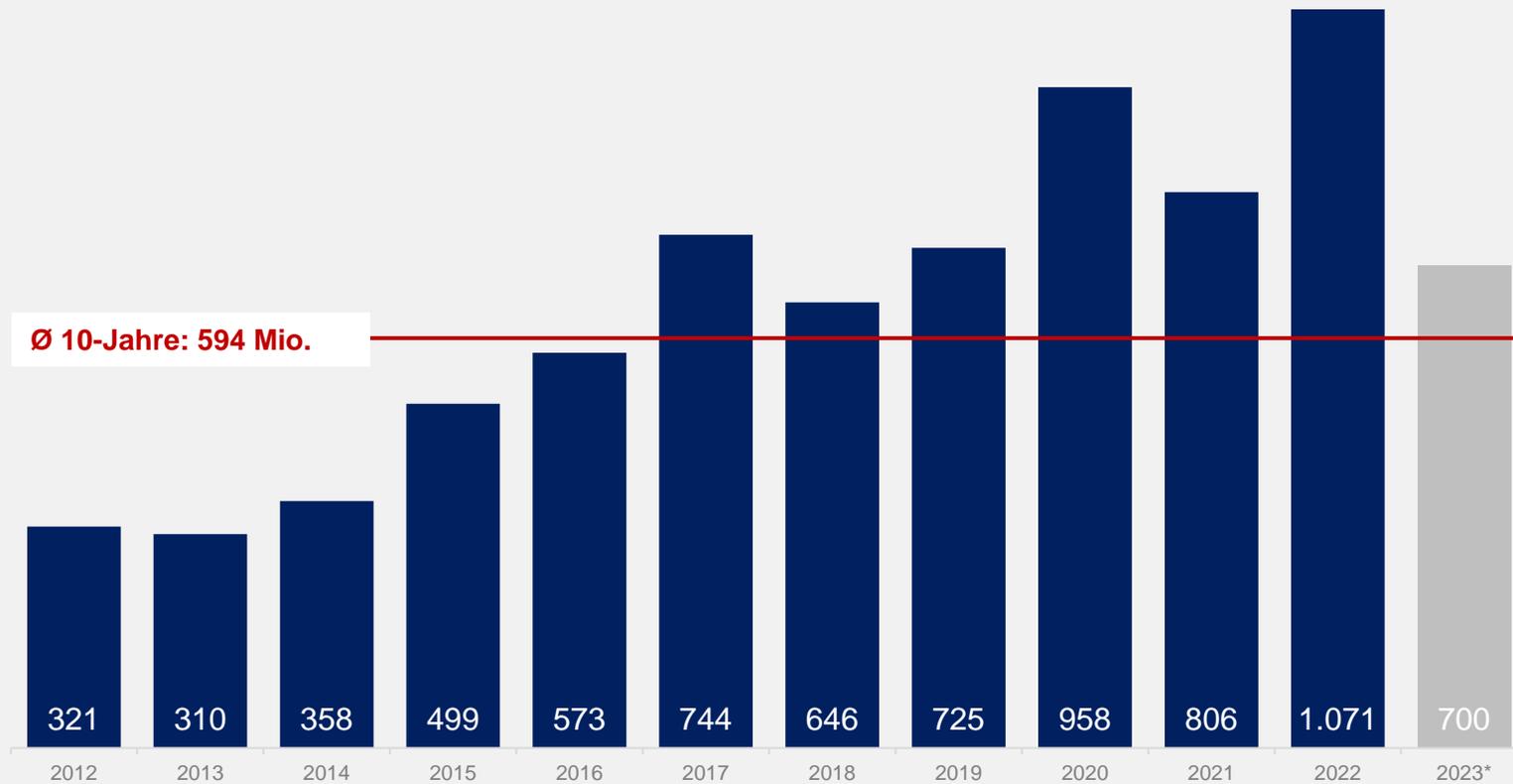
# 30 Jahre FLORAPARK



INVESTMENTMARKT MAGDEBURG.

**Starke Leistung.**

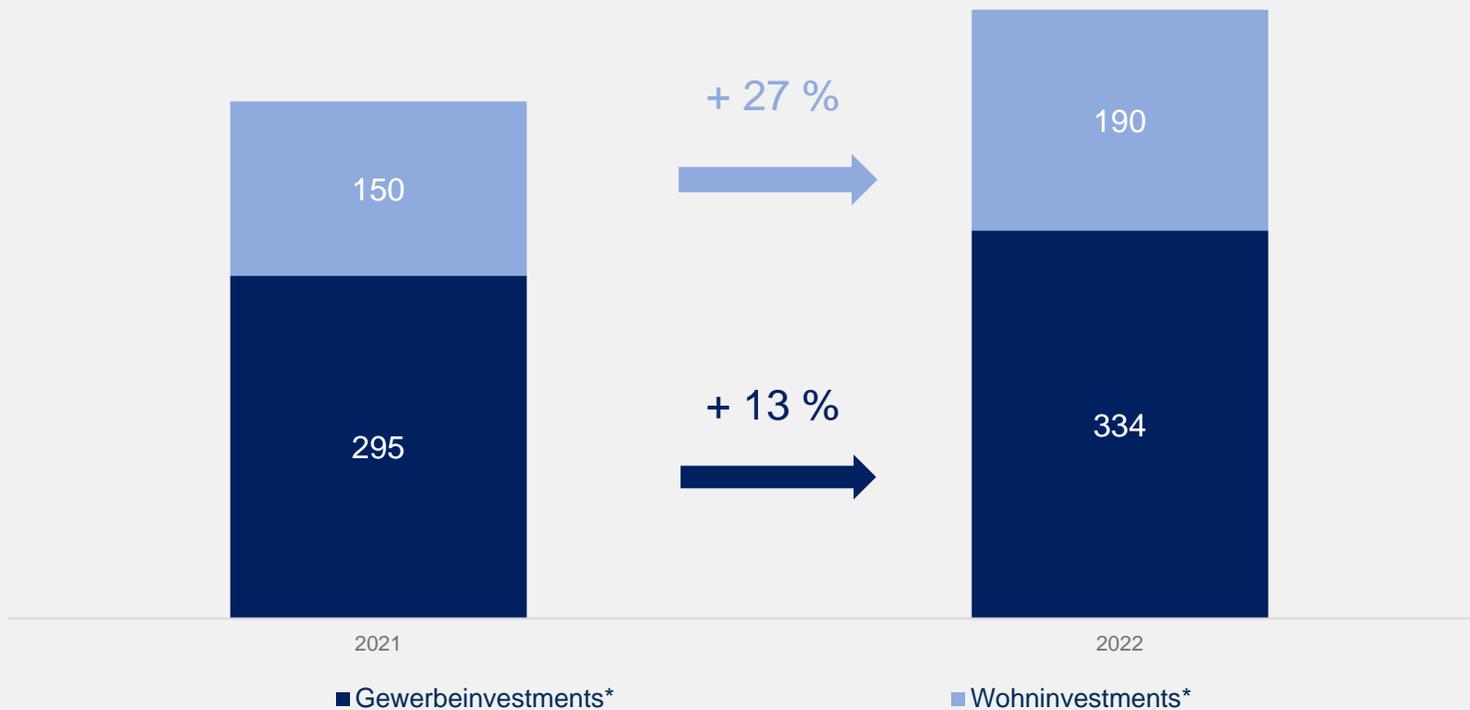
# Geldumsatz Immobilienmarkt gesamt [in EUR Mio.]



\*Prognose.  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

- Neuer Rekordwert: Geldumsatz “knackt” die 1 Mrd. Euro-Marke.
- Insbesondere das Segment der unbebauten Grundstücke erzielt dank Intel neuen Rekord.
- 2023 deutlicher Rückgang am Grundstücksmarkt erwartet.

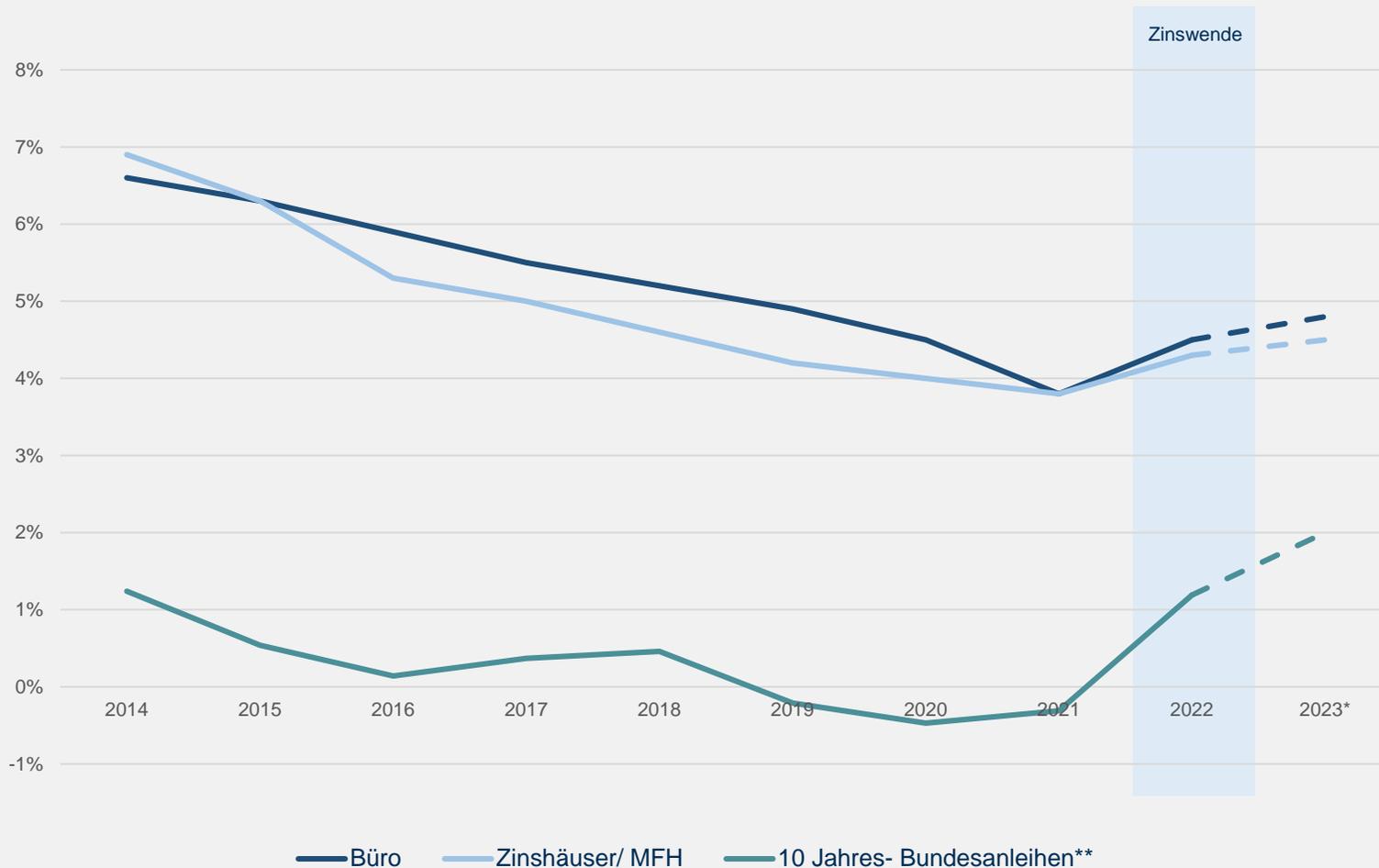
# Geldumsatz Investmentmarkt\* [in EUR Mio.]



\*Asset-Deals bebaut  
 Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

- Gesamtumsatz legt deutlich um 18 % zu und übertrifft Zehnjahresmittel (EUR 375 Mio.) um 40 %.
- Gewerbeinvestments 38 % über Zehnjahresmittel.
- Wohninvestments mit zweithöchstem Wert in diesem Jahrtausend und 43 % über dem Dekadenmittel.

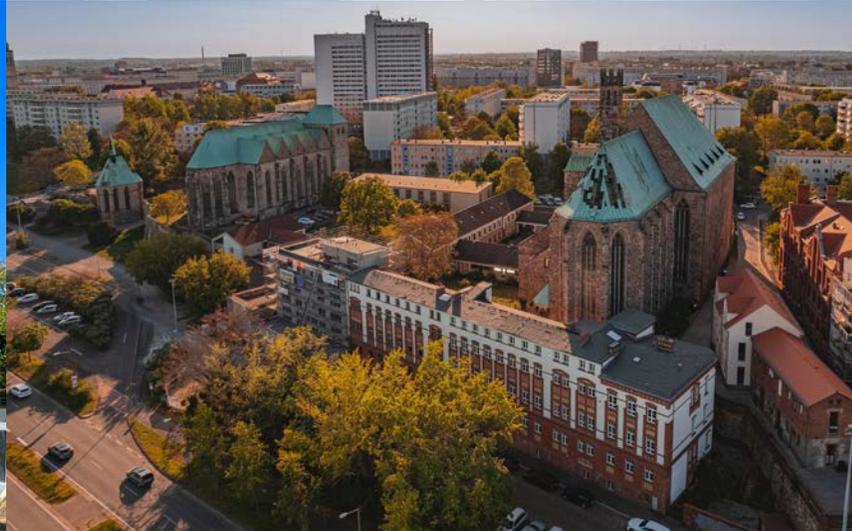
# Spitzenrenditen nach Assetklasse [% p.a.]



\*Prognose \*\*Jahresdurchschnitt  
Quelle: Aengevelt Research

- Trendwende bei den Renditen.
- Ab Mitte 2022 Beginn der Preisfindungsphase aufgrund Zinswende mit deutlich sinkender Transaktionsdynamik.
- Magdeburg ist attraktiver Investmentstandort dank deutlich höherer Spitzenrenditen als in den "Big Seven".
- Chancen für eigenkapitalstarke Investoren.

# Aengevelt-Investmentbeispiele 1. Halbjahr 2023

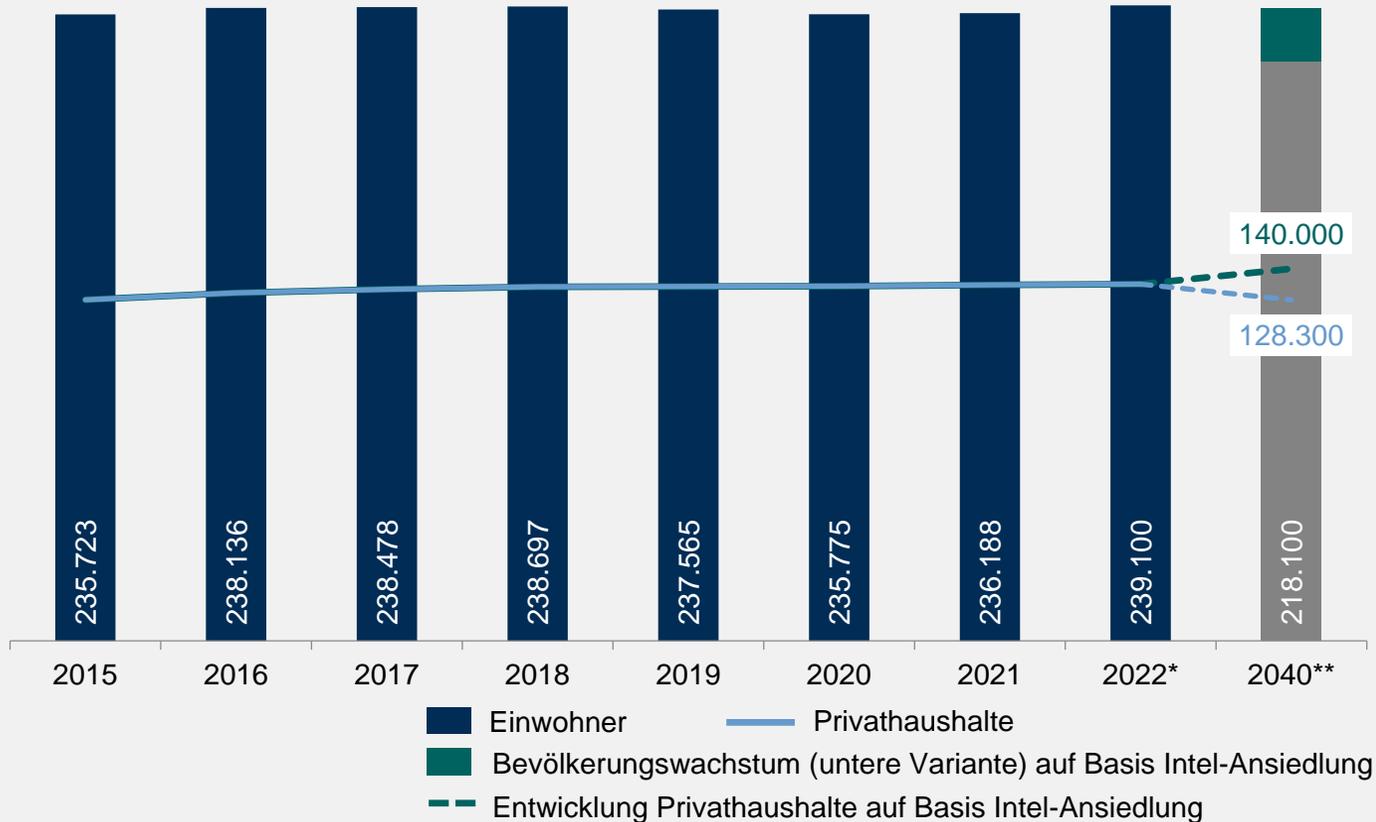




WOHNEN MAGDEBURG.

**In Bewegung.**

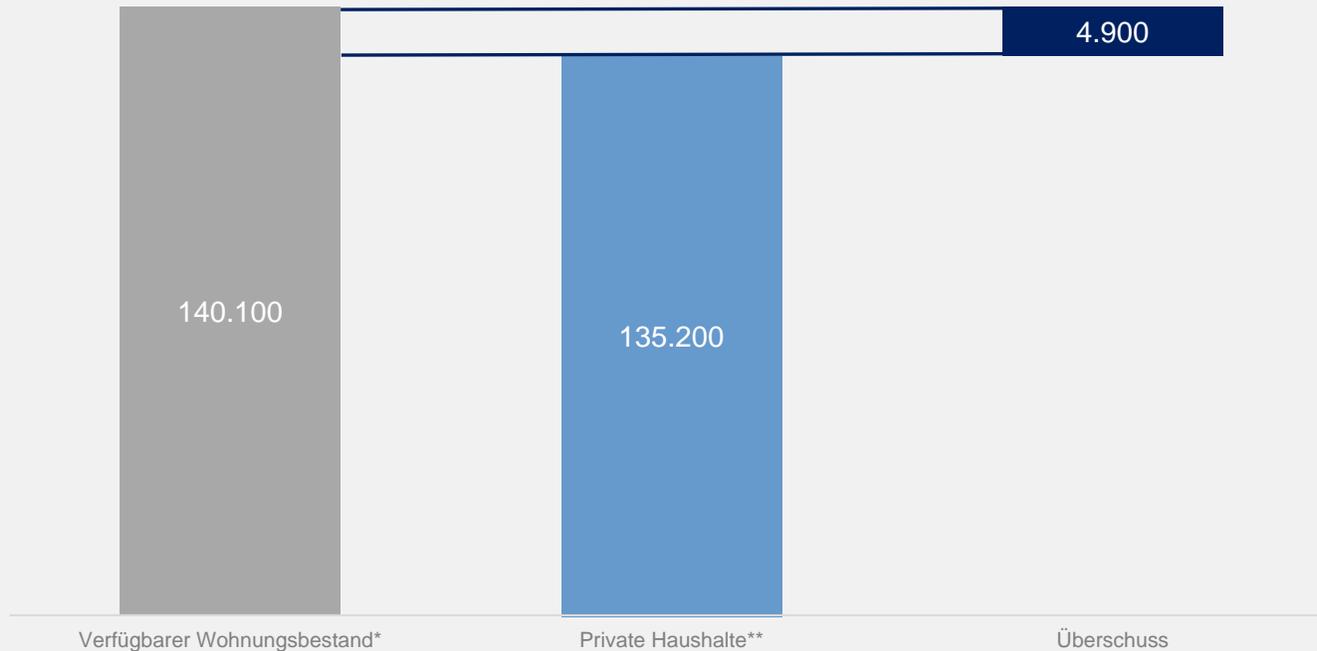
# Bevölkerungsentwicklung



- Nach Pandemie-Bremse 2022 wieder steigende Bevölkerungszahl.
- Prognose: Stabile Bevölkerungsentwicklung bzw. leicht steigende Zahl an Privathaushalten durch Intel-Ansiedlung.
- Stabile bis anziehende Nachfrage nach allen Wohnungstypen.

\*Hochrechnung \*\*Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie konservative Annahme der Stadtverwaltung Magdeburg  
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg, Aengevelt Research

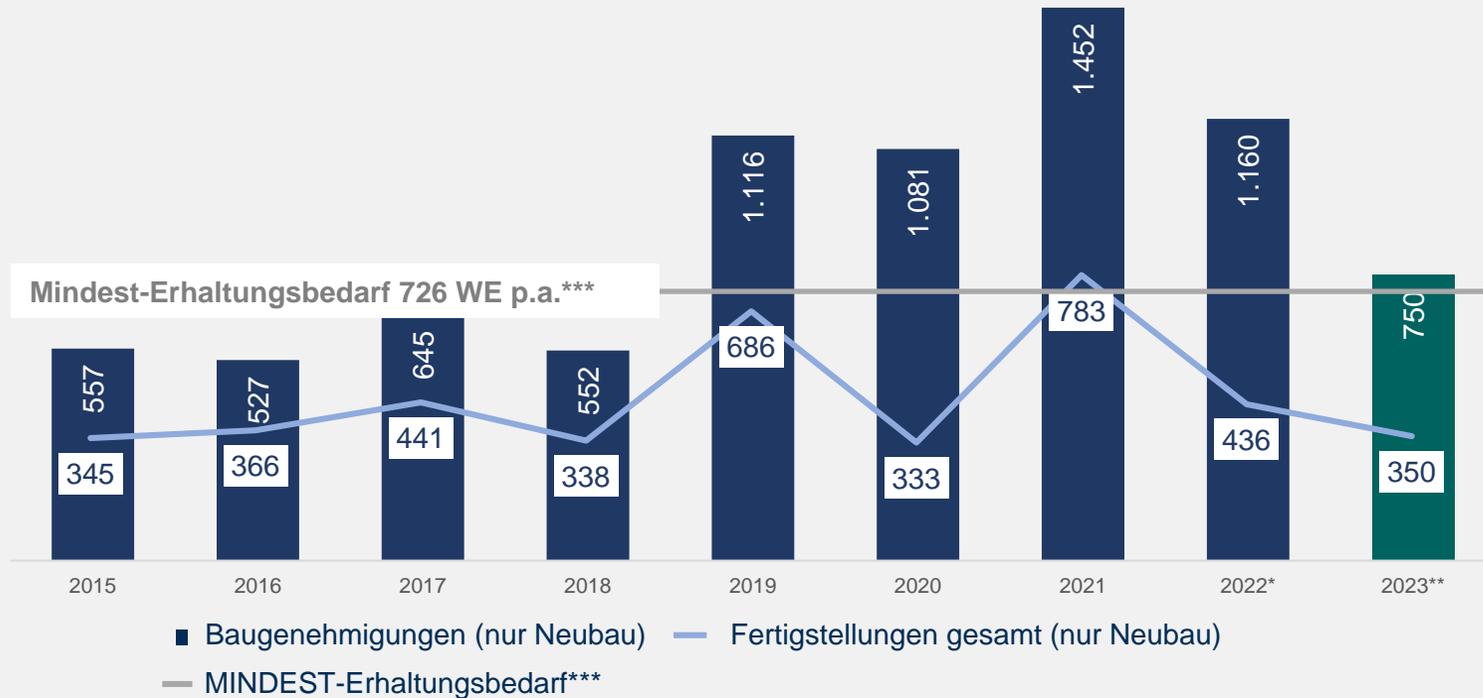
# Wohnungsdefizit? [Anfang 2023]



\* 96,5% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 145.200 Wohnungseinheiten \*\* Bedarfsrelevante Haushalte = 99,5% aller privaten Haushalte (rd. 136.000)  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Aengevelt Research

- Rein quantitativ leichter Wohnungsüberschuss ohne Berücksichtigung von Qualität und Wohnungstypen/-größen.
- Überschuss wird als Fluktuationsreserve benötigt.
- Mit weiterer Zunahme der Privathaushalte anhaltende Nachfrage nach allen Wohnformen.

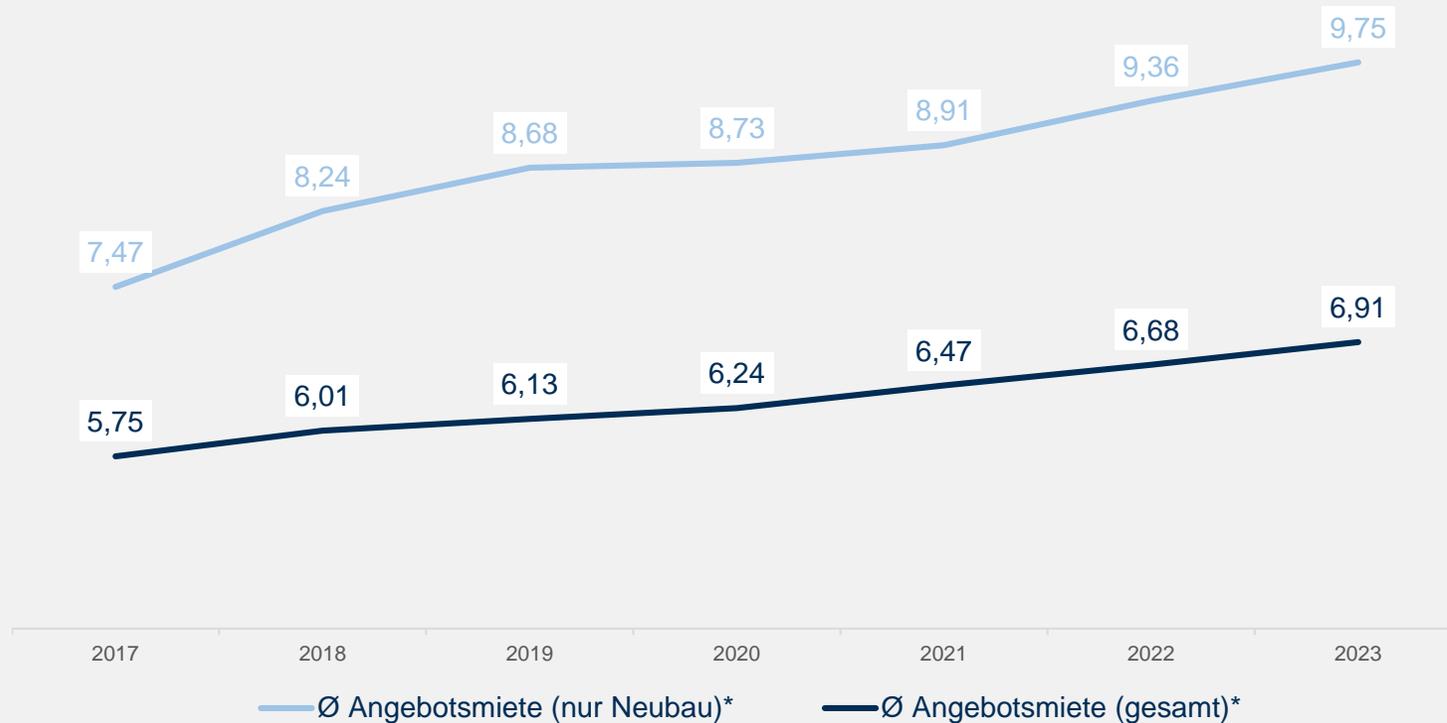
# Genehmigungen, Fertigstellungen und Neubaubedarf



\*Fertigstellungen 2022: Projektion \*\*Schätzungen \*\*\*Mindest-Erhaltungsbedarf = 0,5% des Bestandes p.a.  
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg; Modellierung Aengevelt Research

- Rückläufige Baugenehmigungen und Fertigstellungen.
- Rückstellungen und Verschiebung von Neubauprojekten wirken sich v.a. ab 2024/2025 auf den Wohnungsmarkt aus.
- Fertigstellungen unter Mindesterhaltungsbedarf.

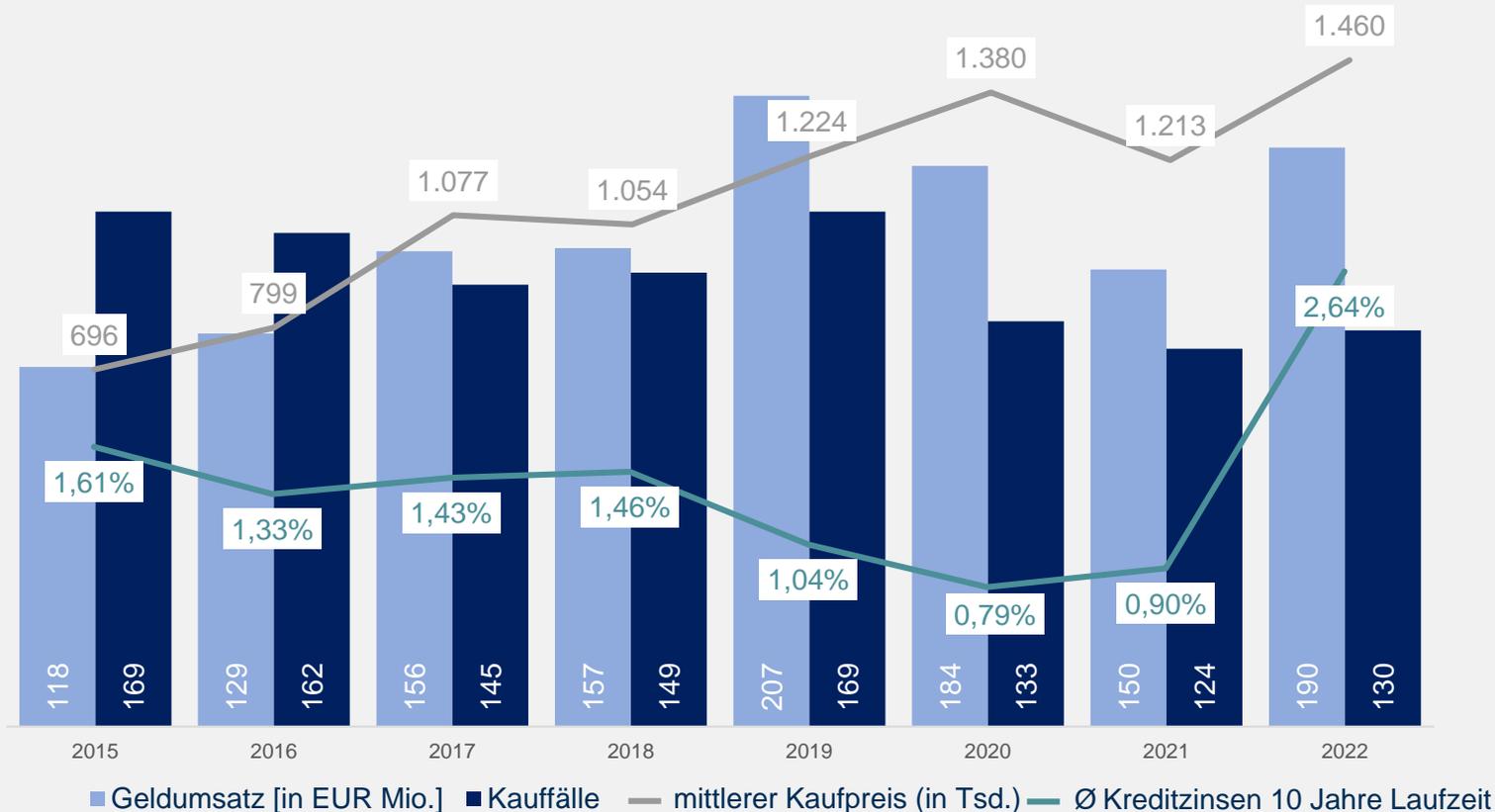
# Mietentwicklung (in €/m<sup>2</sup>)



\*jeweils Q2  
Quelle: empirica

- Weiter steigende Angebotsmieten.
- Mietpreisanstieg im Neubausegment seit 2017 um rd. 31 %.
- Mietpreisanstieg im Gesamtsegment seit 2017 um rd. 20 %.

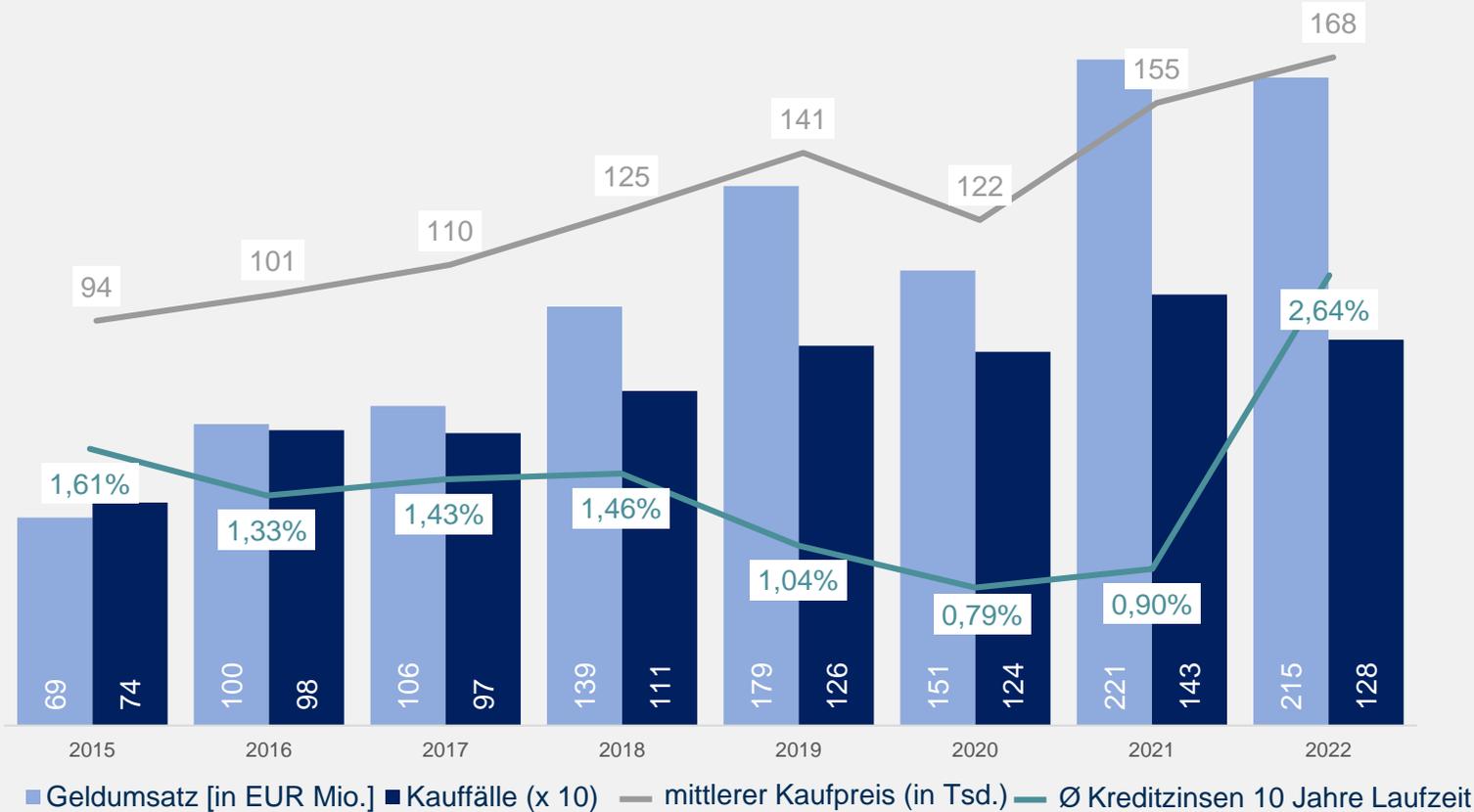
# Der Markt für Mehrfamilienhäuser



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

- Wohninvestments mit zweithöchstem Wert in diesem Jahrtausend und 43 % über dem Dekadenmittel.
- Kauffallzahl 9 % unter Zehnjahresmittel.
- Mittlerer Kaufpreis mit neuem Rekordwert.
- Aktuelles Zinsniveau bei rd. 4 %.

# Der Markt für Wohn-/Teileigentum



- Zweithöchster Geldumsatz in diesem Jahrtausend.
- Kauffallzahl 27 % über Dekadenmittel.
- Mittlerer Kaufpreis mit neuem Rekordwert.
- Aktuelles Zinsniveau bei rd. 4 %.

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

# Aengevelt-Vermietungs/-Verkaufsbeispiele



# Ihr AENGEVELT Team Magdeburg.

**Annett Lorenz-Kürbis**



**Niederlassungsleiterin  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-12  
a.lorenz@aengevelt.com**

**André Bühlig**



**Stv. Niederlassungsleiter  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-17  
a.buehlig@aengevelt.com**

**Jean Schlößner**



**Gewerbliche Vermietung  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-15  
jschloessner@aengevelt.com**

**Melina Göldenitz**



**Gewerbliche Vermietung  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-16  
m.goeldenitz@aengevelt.com**

CITY REPORT MAGDEBURG.

# MAGDEBURG MODERN, MUTIG, MOTIVIERT.

2023/2024, Nr. 32

DOWNLOAD  
CITY REPORT MAGDEBURG

