

CITY REPORT REGION MAGDEBURG.

30 JAHRE CITY REPORT MAGDEBURG.

2021/2022, Nr. 30.

AENGEVELT-RESEARCH

CITY REPORT MAGDEBURG
Nº I

1992/93

PROGNOSE 1992:

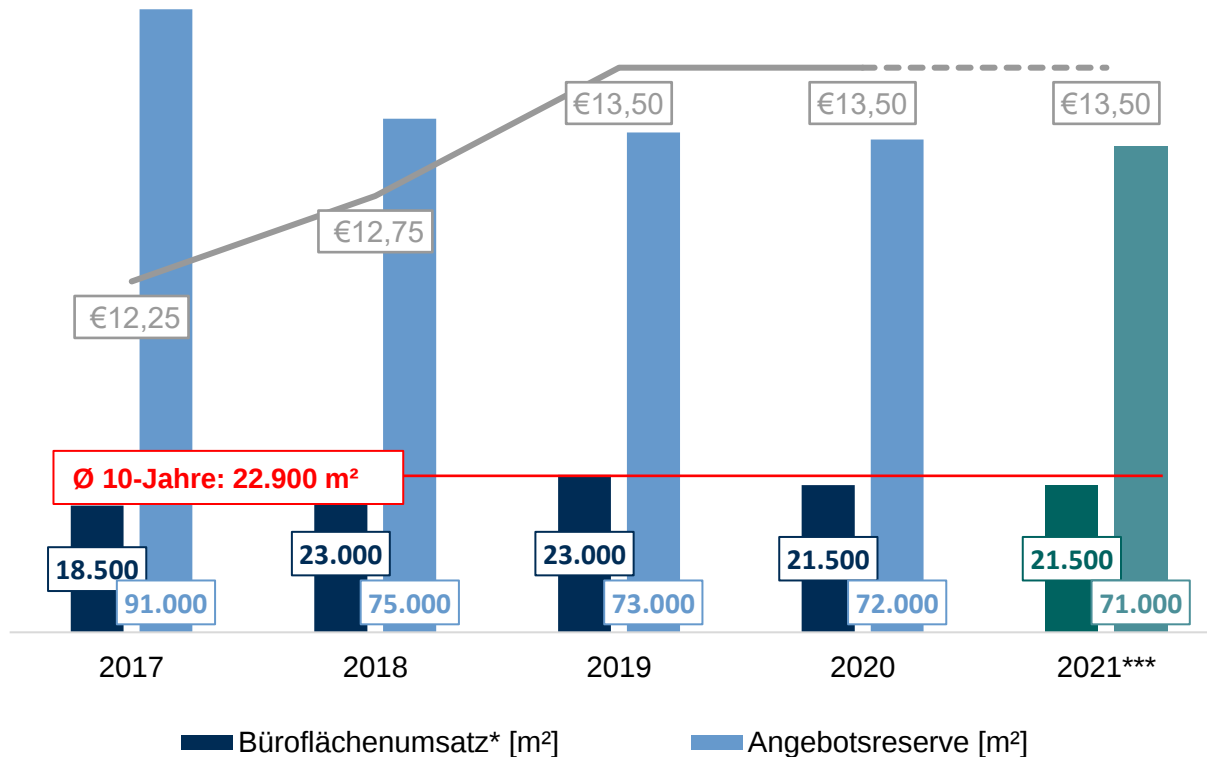
**“DIE REGION MAGDEBURG ... WIRD IN DEN
KOMMENDEN 10 BIS 20 JAHREN AUS DER
AUFGEZEIGTEN VIELZAHL ÜBERZEUGENDER
FAKTOREN UND GRÜNDE ZU DEN GESUCHTEN
IMMOBILIENENTWICKLUNGS- UND ANLAGE-
STANDORTEN DER BUNDESREPUBLIK ZÄHLEN.“**

1. BÜROMARKT MAGDEBURG.	05
2. INVESTMENTMARKT MAGDEBURG.	12
3. WOHNEN MAGDEBURG.	17
4. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK.	23
5. ANSPRECHPARTNER.	24



STARKES 1. HALBJAHR.

FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRESERVE, GEWICHTETE SPITZENMIETE.



BÜROFLÄCHENUMSATZ
JAN.-APRIL 2021: 10.000 m²
JAN.-APRIL 2020: 5.800 m²

GESAMTJAHR 2021:
BÜROFLÄCHENUMSATZ
AUF VORJAHRESNIVEAU.

WEITERHIN MODERATE
ANGEBOTSRESERVE.

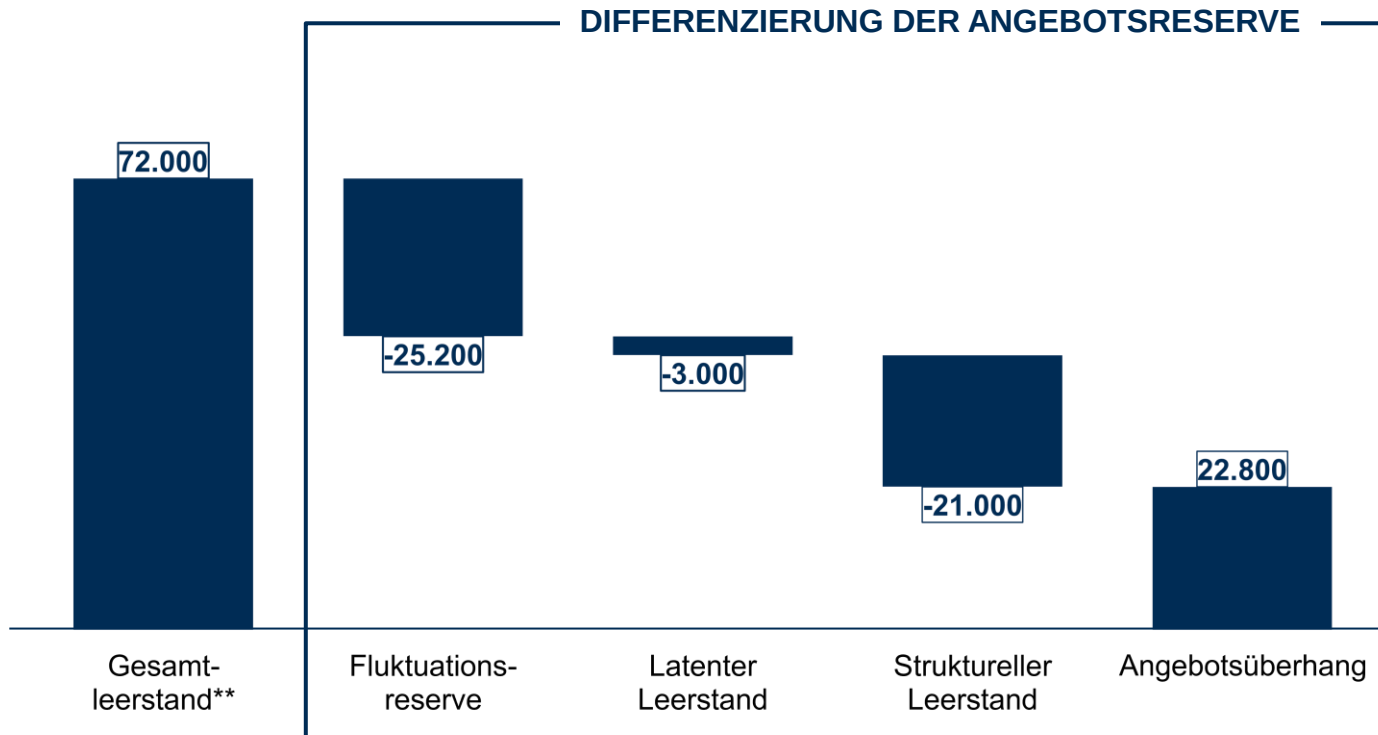
STABILES
SPITZENMIETNIVEAU.

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

**GEFRAGTER
BÜROSTANDORT.**



LEERSTANDSDIFFERENZIERUNG NACH ARLEX*



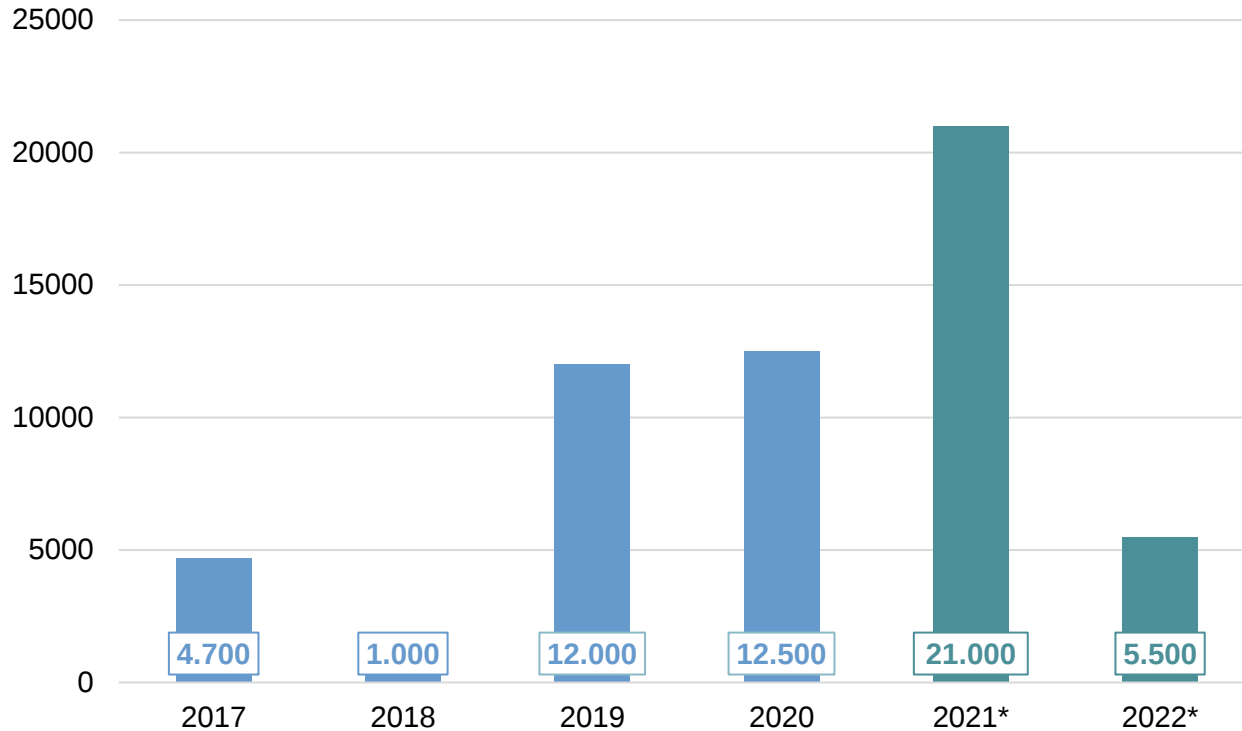
**GESAMTLEERSTAND
WEITGEHEND STABIL.**

**ANGEBOTSÜBERHANG
ENTSPRICHT GERADE
EINMAL DER MITTLEREN
FLÄCHENUMSATZ P.A.**

**LATENTER LEERSTAND
VON NUR GERINGER
BEDEUTUNG.**

* ARLEX - Aengevelt Research Leerstand-IndEX (Stand: Q4/2020) ** Gesamtbüroflächenbestand Magdeburg rd. 1,03 Mio. m²
Quelle: Aengevelt Research

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN VON BÜROFLÄCHEN [in m²]



**TEMPORÄR STEIGENDES
FERTIGSTELLUNGS-
VOLUMEN.**

**KEINE MARKANTE
ANGEBOTSERWEITERUNG.**

**NACHFRAGE NACH
MODERNEN
BÜROFLÄCHEN KANN
KAUM GEDECKT WERDEN.**

* Prognose
Quelle: Aengevelt Research

M1 – Damaschkeplatz.



- **BGF: 39.000 m²**
- **NUTZUNG:**
 - **BÜRO**
 - **DIENTSTLEISTUNGEN**
 - **WOHNEN**
- **VS. BAUBEGINN:**
 - **1. HALBJAHR 2022**
- **VS. FERTIGSTELLUNG:**
 - **AB 2023**

CENTRAL OFFICES – Hasselbachstraße 8.

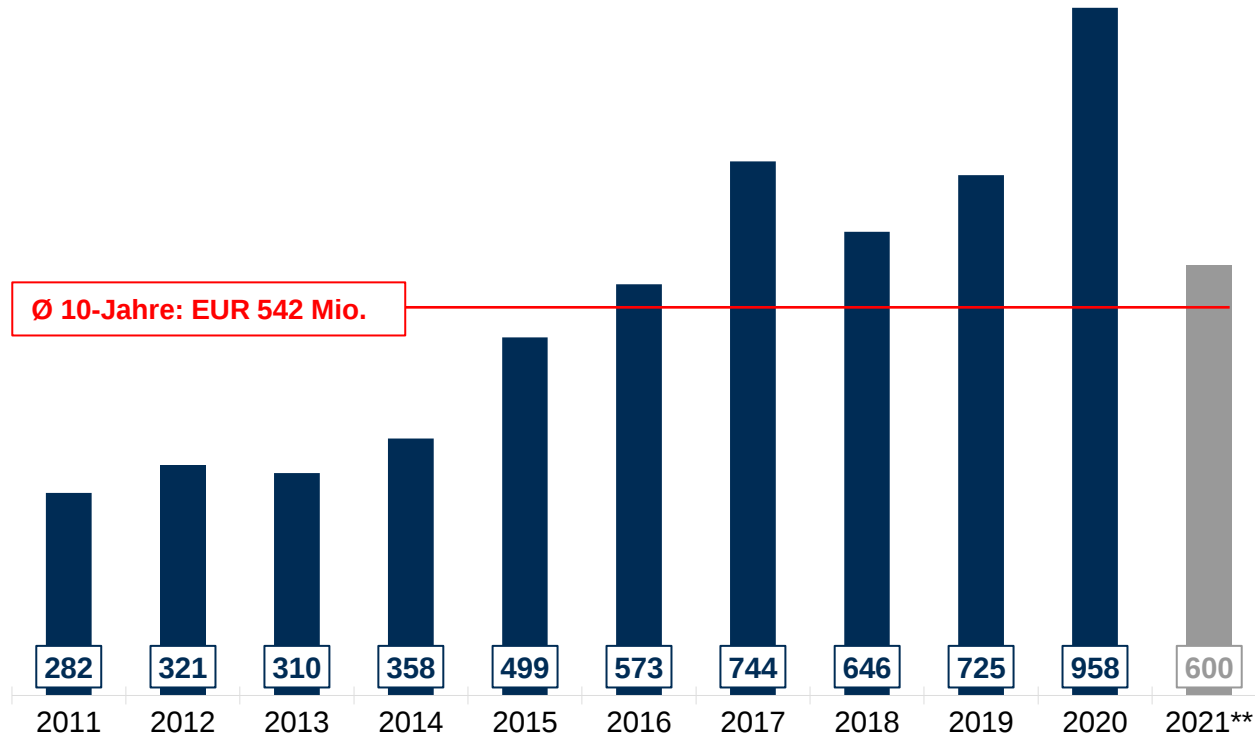


- BGF: 14.500 m²
- NUTZUNG:
 - BÜRO
 - DIENSTLEISTUNGEN
- VS. BAUBEGINN:
 - 1. HALBJAHR 2022
- VS. FERTIGSTELLUNG:
 - AB 2023



MAGDCHANCEN.

GELDUMSATZ IMMOBILIENMARKT GESAMT* [IN EUR MIO.]



**HÖCHSTER GELDUMSATZ
IN DIESEM JAHRTAUSEND.**

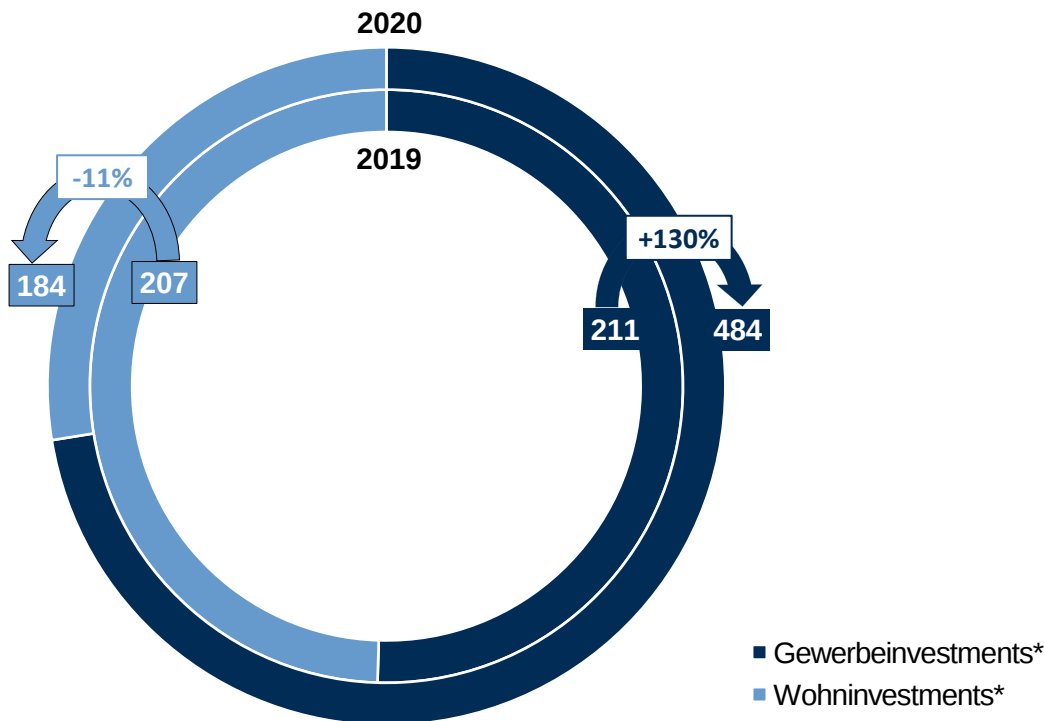
**TRANSAKTIONSVOLUMEN
RD. 77% ÜBER DEM
DEKADENMITTEL.**

**2021 GELDUMSATZ
ERNEUT ÜBERDURCH-
SCHNITTlich.**

* Asset-Deals ** Prognose

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt und eigene Erhebung

GELDUMSATZ WOHN- UND GEWERBEINVESTMENTS* [IN EUR MIO.]



**INVESTMENTMARKT
INSGESAMT RD. 93%
ÜBER DEM
DEKADENMITTEL.**

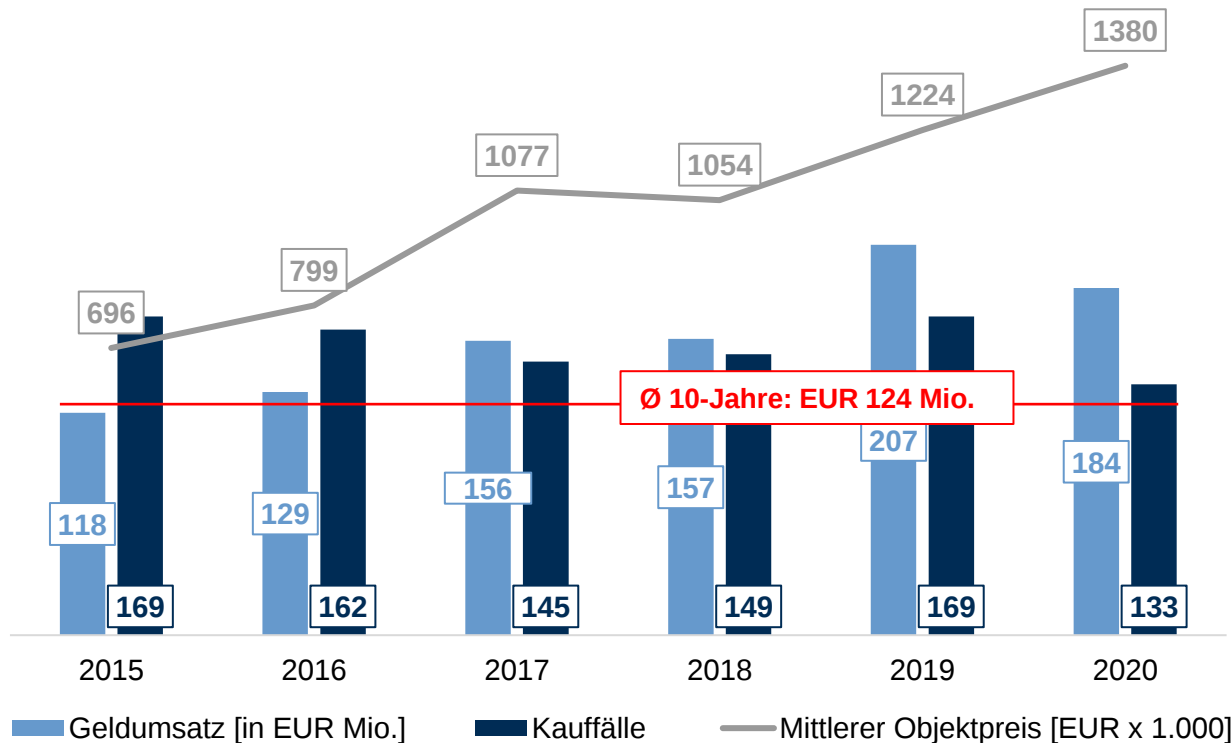
**MODERATER RÜCKGANG
IM SEGMENT
WOHNINVESTMENT.**

**GEWERBEINVESTMENTS
LEGEN DEUTLICH UM
130% ZU.**

* Asset-Deals

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt und eigene Erhebung

DER MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER [ASSET-DEALS]



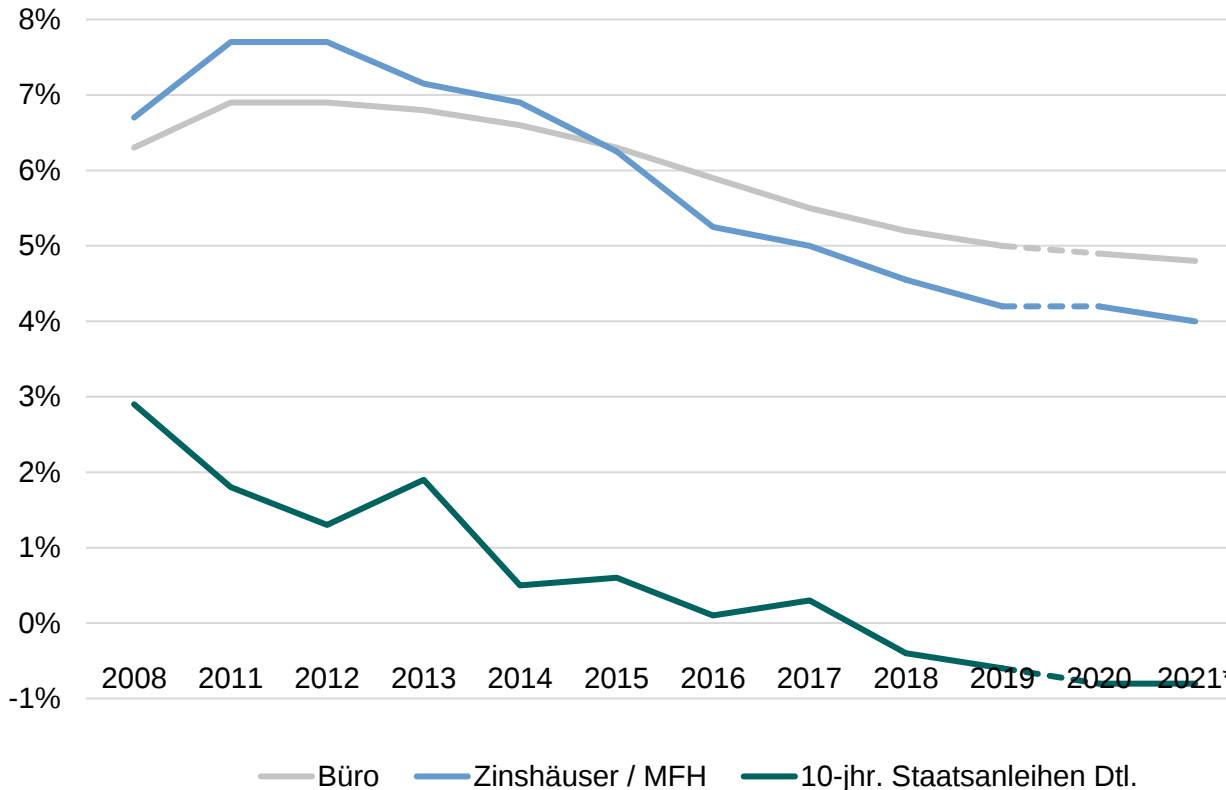
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

**TRANSAKTIONSVOLUMEN
48% ÜBER
DEKADENMITTEL.**

**RÜCKGANG DER
KAUFFÄLLE.**

**MITTLERER
OBJEKTPREIS MIT
NEUEM SPITZENWERT.**

SPITZENRENDITEN NACH ASSETKLASSE [% p.a.]



*Prognose
Quelle: Eigene Erhebung

**RENDITENNIVEAU
DEUTLICH HÖHER ALS IN
DEN BIG SEVEN.**

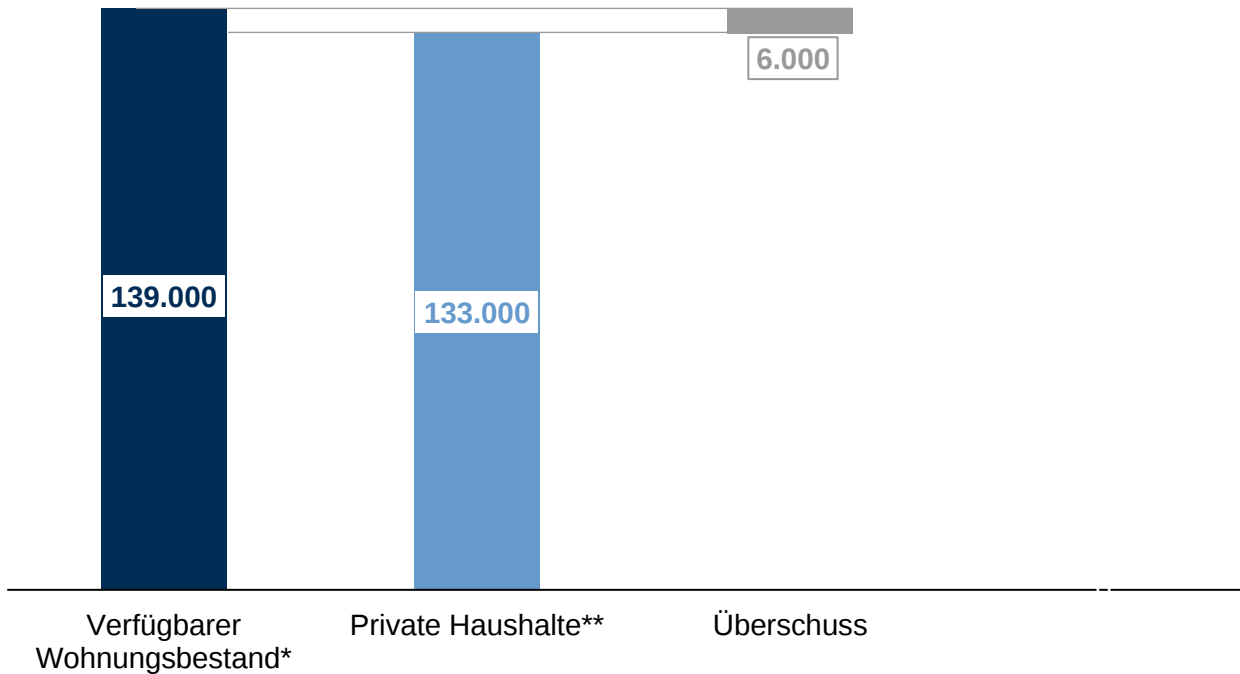
**RENDITEN FÜR TOP
BÜRO- UND WOHN-
OBJEKTE SINKEN WEITER.**

**UNVERÄNDERT HOHER
SPREAD ZWISCHEN
IMMOBILIEN-RENDITEN
UND BUNDESANLEIHEN.**

**GRUNDSÄTZLICH
GEFRAGT.**



WOHNUNGSÜBERSCHUSS IN MAGDEBURG [ANFANG 2021]



**REIN QUANTITATIV
LEICHTER WOHNUNGS-
ÜBERSCHUSS.**

**ANHALTENDE
NACHFRAGE NACH
ALLEN
WOHNUNGSTYPEN.**

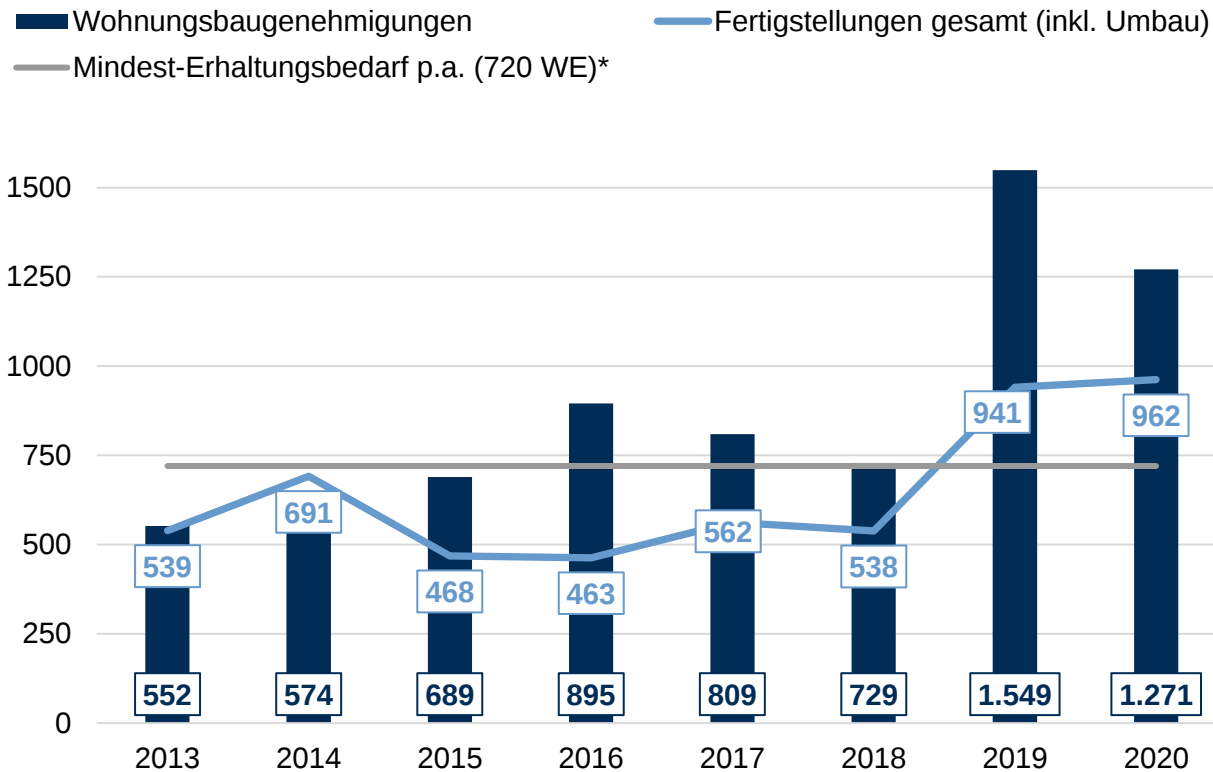
**JE NACH WOHNUNGSTYP
KNAPPE ANGEBO.**

* 96,5% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 144.000 Wohnungseinheiten

** Bedarfsrelevante Haushalte = 99,5% aller privaten Haushalte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg, RIWIS, Aengevelt Research

GENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF



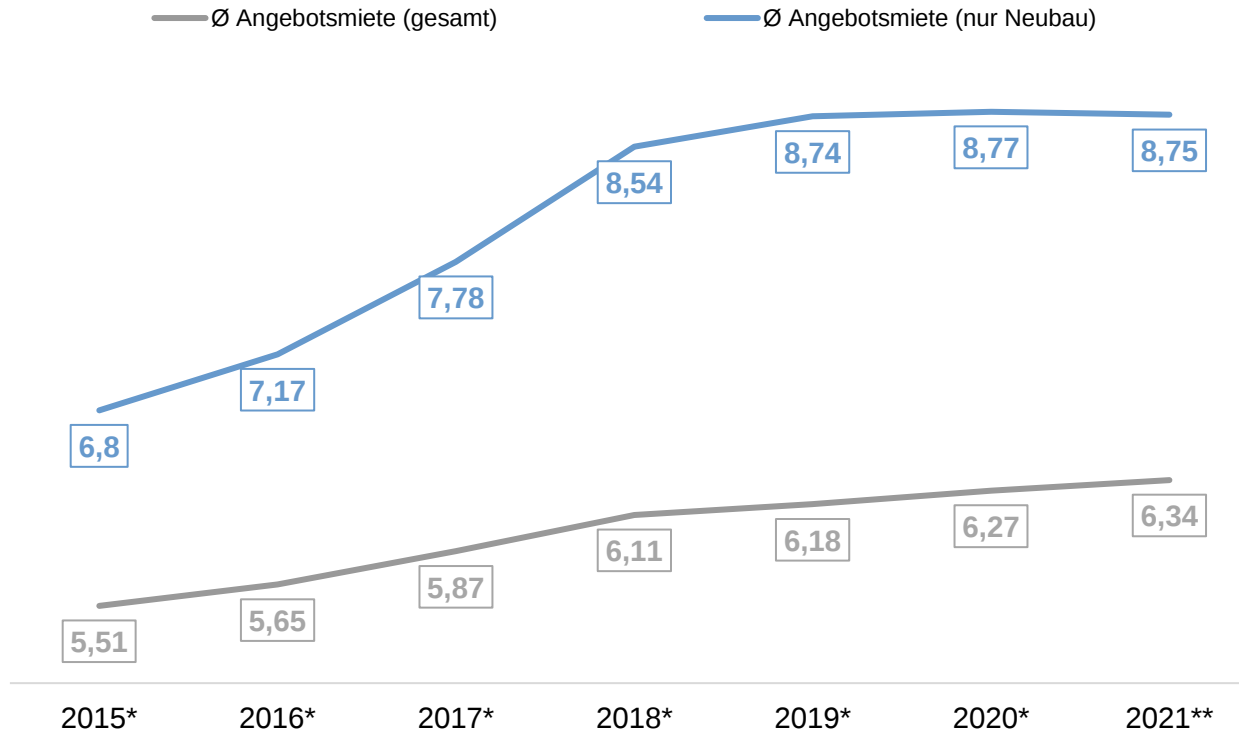
**ERNEUT HOHE ZAHL AN
BAUGENHEMIGUNGEN IM
BERICHTSJAHR.**

**FERTIGSTELLUNGEN
SEIT ZWEI JAHREN ÜBER
MINDEST-
ERHALTUNGSBEDARF.**

* Mindest-Erhaltungsbedarf = 0,5% des Bestandes p.a.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg; Modellierung Aengevelt Research

MIETENTWICKLUNG [IN EUR / M²]



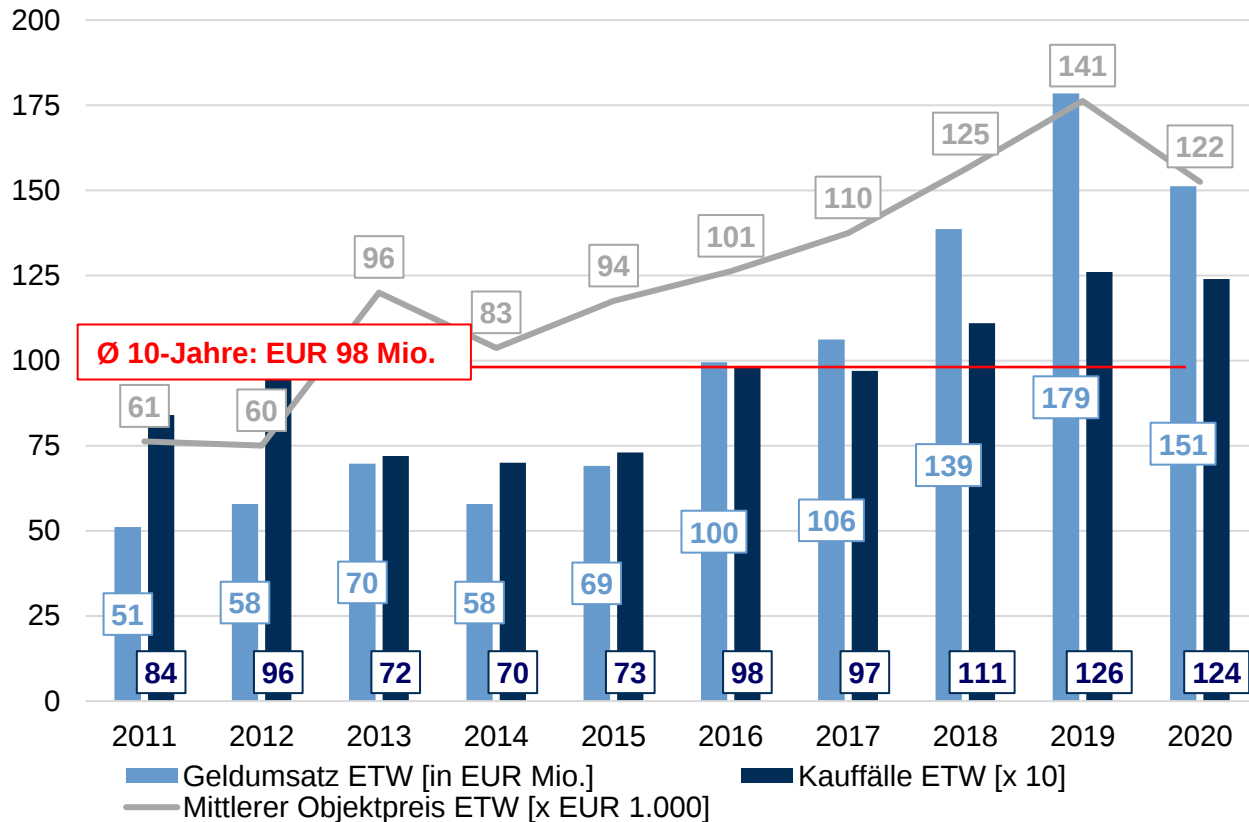
**LEDIGLICH GERINGFÜGIG
STEIGENDES MIETNIVEAU
SOWOHL IM NEUBAU-
BEREICH ALS AUCH
INSGESAMT.**

**ANSTIEG DER
ANGEBOTSMIETE IM
NEUBAU UM CA. 25% IN
DEN LETZEN 10 JAHREN.**

**AUSGEGLICHENER
WOHNUNGSMARKT.**

* Jeweils zum Jahresende; **1. Quartal
Quelle: empirica

DER MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN.



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

**TRANSAKTIONSVOLUMEN
WEITERHIN AUF HOHEM
NIVEAU.**

**STABILE KAUFFALL-
ZAHLEN.**

**MITTLERER
OBJEKTPREIS IN 10
JAHREN VERDOPPELT.**

CITY REPORT REGION MAGDEBURG.

30 JAHRE CITY REPORT MAGDEBURG.

2021/2022, Nr. 30.

BÜROMARKT.

- MARKT PRÄSENTIERT SICH AUCH 2021 ROBUST.
- ANGEBOTSRESERVE VERBLEIBT AUF NIEDRIGEM NIVEAU.
- DAS MIETPREISNIVEAU BLEIBT WEITGEHEND STABIL.
- NEUE PROJEKTE ERWEITERN AB 2023 DAS ZU GERINGE ANGEBOT.

INVESTMENTMARKT.

- TRANSAKTIONSVOLUMEN 2020 TROTZ KRISE MIT NEUEM JAHRTAUSEND-HOCH.
- INVESTOREN-NACHFRAGE AUCH 2021 DYNAMISCH.
- KAPITALANLAGEDRUCK & NACHFRAGE TREIBEN RENDITEN IM CORE-SEGMENT WEITER.
- RENDITEN IM VERGLEICH MIT DEN BIG SEVEN WEITERHIN ÜBERDURCHSCHNITTlich.

WOHNUNGSMARKT.

- ANHALTEND HOHE WOHNUNGSNACHFRAGE.
- HOHE ZAHL AN NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN BREMST PREISANSTIEG.
- VERÄNDERTE WOHNUNGSNACHFRAGE.
- TREND ZUR INDIVIDUALITÄT: GESTEIGERTE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER AUCH IN DER PERIPHERIE.
- ENTKOPPLUNG DER ETW-KAUFPREISE VON DEN WOHNUNGSMIETEN.

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
j.schloessner@aengevelt.com**

Matthias Brinkmann



**Senior Analyst
Aengevelt Research**

**Tel: +49-211-8391-287
m.brinkmann@aengevelt.com**

Friedrich Drechsler



**Analyst
Aengevelt Research**

**Tel: +49-211-8391-284
f.drechsler@aengevelt.com**

CITY REPORT REGION MAGDEBURG.

30 JAHRE CITY REPORT MAGDEBURG.

2021/2022, Nr. 30.