

**MEINUNG.
FAKTEN.
TRENDS.**

AENGEVELT RESEARCH



30 **JAHRE**
CITY REPORT
REGION MAGDEBURG
2021/2022, Nr. 30.

PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

**IM ERSTEN CITY REPORT MAGDEBURG
HIESS ES 1992:
“DIE REGION MAGDEBURG – SO LAUTET
DAHER UNSERE ABSCHLIESSENDE
FACHLICHE PROGNOSE – 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.“
DIESE BEREITS DAMALS ZUTREFFENDE
PROGNOSE GILT WEITERHIN.**

Annett Lorenz-Kürbis, Niederlassungsleiterin Aengevelt Magdeburg

INHALT.

MEINUNG.

Dr. Lutz Trümper. Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg. 4

FAKTEN UND TRENDS.

Magdeburg auf einen Blick. 6

Trends. 7

Rahmenbedingungen der Marktentwicklung. 8

Grundstrukturen des Marktes. 18

Investmentmarkt. 28

Der Markt für Büroflächen. 42

Der Markt für Einzelhandelsflächen. 58

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen. 70

Der Markt für Wohnimmobilien. 80

Aengevelt auf einen Blick. 96

Referenzen. 97



Dr. Lutz Trümper
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr 2020 hat die Bürgerinnen und Bürger und auch die Kommunalpolitik unserer Landeshauptstadt vor extreme Herausforderungen gestellt. Auch ein Jahr später ist die Pandemie noch nicht überstanden. Kultur, Wirtschaft und Gesellschaft erliegen fortan den Einschränkungen durch das Coronavirus. Dabei hat die Stadt zum Glück eines nicht verloren – den Antrieb auch in schwierigen Zeiten weiterzumachen. Auf dieser Basis gilt es, den Blick weiterhin nach vorn zu richten und optimistisch in die Zukunft zu schauen.

Trotz der schwierigen Umstände ist Magdeburg dabei, sich als Wirtschaftsstandort auszubauen und neue Infrastrukturen zu etablieren. Die Fertigstellung des neuen Domviertels ist ein weiterer wichtiger Schritt auf diesem Weg. Zudem schreiten auch die langfristigen Projekte wie die Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee und der Ersatzneubau Strombrückenzug erfolgreich voran. In den nächsten Jahren entsteht hier eine neue Ost-West-Achse für den innerstädtischen und überregionalen Verkehr. Darüber hinaus werden im Stadtpark Rotehorn mit der Stadthalle und der benachbarten Hyparschale historisch wertvolle Gebäude saniert und modernisiert, um auch künftig Aushängeschilder für Magdeburg zu sein.

30 Jahre „City Report Region Magdeburg“ sind auch 30 Jahre, in denen viel in unserer Stadt passiert ist. In dieser Zeit haben sich nicht nur die Innenstadt und die Elbuferbereiche grundlegend verändert, sondern das gesamte Stadtbild und der Stadtcharakter wurden einem Wandel unterzogen. Dazu gehört auch der moderne Wissenschaftshafen mit Denkfabrik, Innovations- und Gründerzentren sowie renommierten Wissenschaftsinstituten, mit denen sich Magdeburg als international anerkannter Standort für Wissenschaft und Forschung sowie als Industrie- und Logistikzentrum profiliert hat. Damit nimmt die Stadt eine Spitzenposition in Europa ein.

Ob Kultur, Wirtschaft, Infrastruktur oder gesellschaftliches Leben – Magdeburg steht für steigende Lebensqualität, wachsende Wirtschaftskraft und kulturelle Highlights. Der vorliegende Report dient als informative Quelle zum Immobiliengeschehen unserer Landeshauptstadt. Ich gratuliere Aengevelt zum 111-jährigen Bestehen und wünsche der Jubiläumsausgabe zahlreiche interessierte Leserinnen und Leser sowie eine positive Resonanz. Eine Investition in Magdeburg ist eine Investition in eine Stadt der Zukunft!



Dr. Lutz Trümper
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg

MAGDEBURG AUF EINEN BLICK.

235.900

EINWOHNER.

Trend 2020 | Trend 2021



133.900

PRIVATHAUSHALTE.

Trend 2020 | Trend 2021



144.000

WOHNUNGEN.

Trend 2020 | Trend 2021



21.500 m²

BÜROFLÄCHENUMSATZ.

Trend 2020 | Trend 2021



484 Mio. €

GEWERBLICHE INVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



184 Mio. €

WOHNINVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



72.000 m²

BÜROLEERSTAND.

Trend 2020 | Trend 2021



4,9 % p.a.

SPITZENRENDITEN BÜRO.

Trend 2020 | Trend 2021



4,2 % p.a.

SPITZENRENDITEN WOHNEN.

Trend 2020 | Trend 2021



13,50 €/m²

BÜROSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



68,00 €/m²

EINZELHANDELSSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



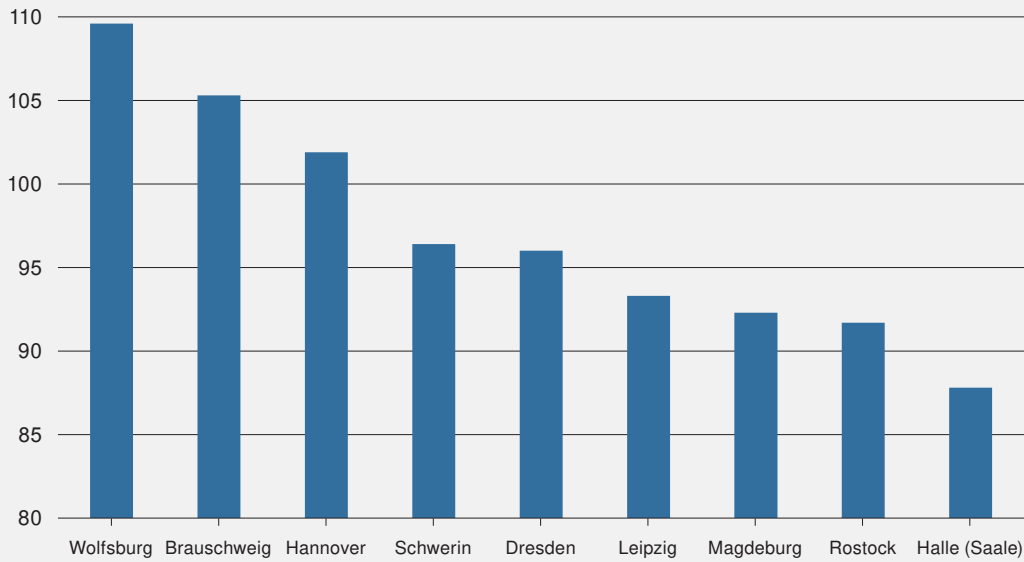
10,00 €/m²

OBERE NEUBAUWOHNUNGSMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020.



Index (Deutschland = 100)

Quelle:
GfK Geomarketing GmbH,
© Aengevelt Research



Eine exponierte Ecklage am Marktplatzviertel verhandelt Aengevelt im Auftrag der Wobau Magdeburg. Geplant ist eine langfristige Anmietung eines führenden Dienstleistungsunternehmens aus dem Bereich Hörgeräteakustik und Augenoptik.

Einzelhandelskaufkraft.

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beläuft sich in Magdeburg auf rund 30% der Gesamtkaufkraft und erreicht im Berichtsjahr 2020 laut GfK damit rd. EUR 1,32 Mrd.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau war über das Berichtsjahr 2020 nur sehr geringfügig rückläufig mit 92,3 Punkten versus 93,0 in 2019. Damit liegt Magdeburg osttypisch ungeachtet markanter Angleichungs- und Aufholprozesse zwar immer noch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten, indessen gleichzeitig auch weiterhin vor anderen bedeutenden ostdeutschen Einzelhandelsstandorten wie z.B. Rostock (91,7) und Halle (Saale) (87,8).



1,3 Mrd. €
Einzelhandelskaufkraft.

Trend 2020 | Trend 2021



1,3 Mrd. €
Einzelhandelsumsatz.

Trend 2020 | Trend 2021



115,3
Einzelhandelszentralität.

Trend 2020 | Trend 2021



106,3
Umsatzkennziffer.

Trend 2020 | Trend 2021



68,00 €/m²
Einzelhandelsspitzenmiete.

Trend 2020 | Trend 2021



4,3% p.a.
Spitzenrendite EZH.

Trend 2020 | Trend 2021



Einzelhandelszentralität und Einzelhandelsumsatz.

- Eine Zentralitätskennziffer jenseits der 100er-Marke zeigt an, dass Kaufkraft nennenswert durch die Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandortes aus den umliegenden Gemeinden und dem Tagestourismus in die Stadt fließt (Kaufkraftimport). Magdeburg zeichnet sich traditionell durch einen markanten Kaufkraftzufluss aus. 2020 stieg das ohnehin schon sehr hohe Zentralitätsniveau gegenüber dem Vorjahr noch einmal um immerhin 0,5 Punkte an (2020: 115,3; 2019: 114,8). Damit gehört Magdeburg noch vor dem traditionell deutlich touristenintensiveren Dresden (112,1) zu den zentralitätsstärksten Landeshauptstädten in den neuen Bundesländern.
- Die außergewöhnlich hohe Zentralität schlägt sich auch im Umsatzvolumen der Stadt nieder. Mit einem Wert von rd. EUR 1,31 Mrd. im Jahr 2020 erreichte der am Ort realisierte Einzelhandelsumsatz nahezu das Niveau des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens von EUR 1,32 Mrd.
- Aus einer Umsatzquote von rd. EUR 5.500 je Einwohner resultierte zudem eine Umsatzkennziffer von 106,3, die damit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt.



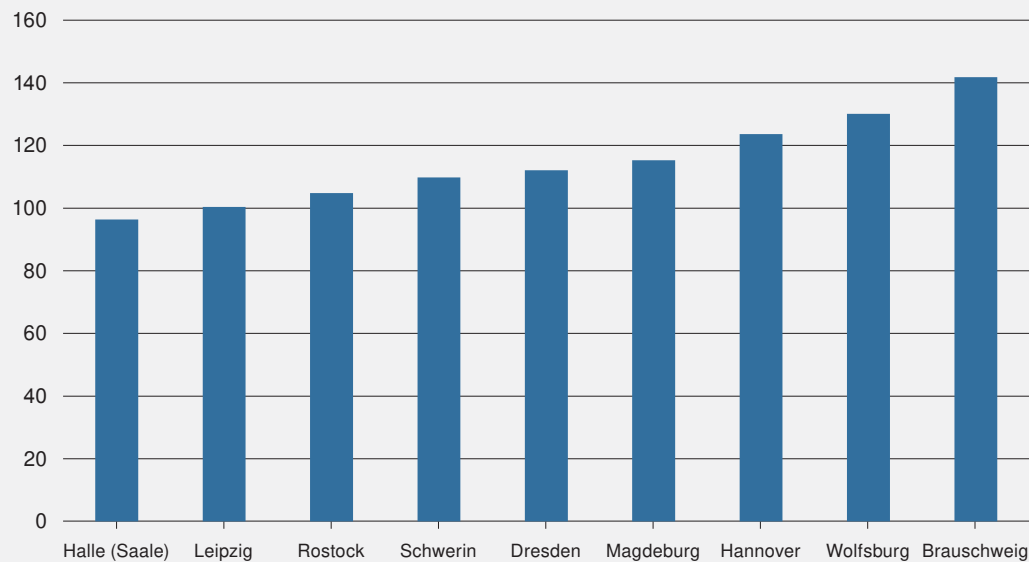
Seit 2020 ist der mit Liebe und Leidenschaft geführte Concept Store Thies im Magdeburger Domviertel eröffnet. Das inhabergeführte Geschäft vereint Mode und Wohnaccessoires mit einer Delibar. Aengevelt war exklusiv mit der Vermietung beauftragt.



2020 - 75 Jahre Brotmeistereich Steinecke - ein Grund mehr, die Erweiterung der Bäckereikette im neuen Domviertel zu feiern. Der Standort hat sich etabliert und ist ein beliebter Treff. Aengevelt vermittelt exklusiv.



Zentralitätsniveau 2020.



Index (Deutschland = 100)

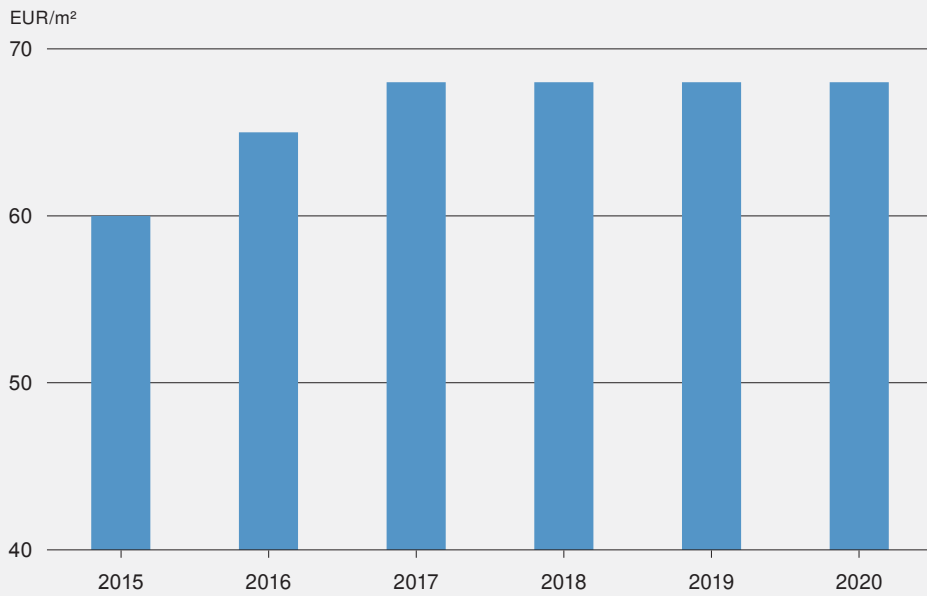
Quelle:
GfK Geomarketing GmbH,
© Aengevelt Research



Angebotsentwicklung im Einzelhandelssegment.

- Die Zeiten großflächiger Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind derzeit nicht mehr aktuell. Die Verkaufsfläche liegt Anfang 2021 bei rund 660.000 m².
- Dadurch ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,8 m² pro Einwohner. Dieser Wert entspricht etwa dem Doppelten des Bundesdurchschnitts (ca. 1,5 m²/Ew.) und liegt damit auch über den Referenzwerten von Städten wie Leipzig (1,2 m²/Ew.), Berlin (1,8 m²/Ew.) und Dresden (1,9 m²/Ew.).
- Dieser überdurchschnittliche Wert wird durch die hohe Anzahl von Einkaufszentren und Fachmarktstandorten erzielt.

Magdeburg: Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Einzelhandelslagen.



Quelle:
Eigene Erhebungen
© Aengevelt Research

