



STÄDTE - REPORT

MAGDEBURG

Büromarkt

HOHER BÜROFLÄCHENUMSATZ

Nach der tiefgreifenden internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 hat sich die ab 2010 vollziehende Konjunkturerholung in Deutschland nun auch in den Jahren 2011 bis 2016 - trotz zeitweiliger Konjunkturabschwächungen aufgrund geopolitischer Krisen und zwischenzeitlicher Verschärfung der europäischen Staatsschuldenkrise - auf den Büervermietungsmarkt der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt insgesamt positiv ausgewirkt. Der kumulierte Flächenumsatz 2016 sank zwar gegenüber dem Vorjahr um 24 % auf ein Umsatzniveau von 25.000 m² (2015: ca. 33.000 m²), doch liegt dieses aktuelle Ergebnis rd. 14 % noch deutlich über dem jüngsten Dekadenmittel (Ø 2006 - 2015: rd. 22.000 m² p. a.). Zu den zahlreichen von AENGEVELT vermittelten Mietvertragsabschlüssen des Jahres 2016 zählten z. B. die Vermittlung von rd. 1.300 m² Mietfläche an das Bildungswerk der Wirtschaft Sachsen-Anhalt (BWSA) im Bürokomplex "Halberstädter Straße 40a-42", die Verlegung der zur Unicredit-Gruppe gehörenden Magdeburger Niederlassung der HypoVereinsbank innerhalb der City von der Otto-von-Guericke-Straße in das repräsentative Gründerzeitgebäude "Breiter Weg 180" mit insgesamt rd. 800 m² Mietfläche und die Vermittlung einer rd. 630 m² großen Bürofläche für das Bürotechnikunternehmen "Schön Bürosysteme" am Werner-von-Siemens-Ring im Stadtteil Ottersleben.

UMSATZ NACH BRANCHEN UND LAGEN

Als führender Verwaltungs- und Behördenstandort Sachsen-Anhalts lagen die Flächenanmietungen seitens öffentlicher Träger im letzten Jahrzehnt stets recht hoch. Den absoluten Höhepunkt markierte das Jahr 2005 als u. a. mit der Anmietung des neuen Justizzentrums im umgebauten und modernisierten historischen Gebäudekomplex „Alte Hauptpost“ (ca. 26.000 m² Bürofläche) rd. 80 % der Umsätze

allein von der öffentlichen Hand kontrahiert wurden. Auch im Berichtsjahr 2011 wurde der Büroflächenmarkt der Landeshauptstadt von der öffentlichen Hand dominiert, und zwar von der Anmietung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt in der Leipziger Straße (rd. 15.500 m²) mit einer Marktquote von 55 % am Gesamtumsatz. Im jüngsten Berichtsjahr 2016 lag der Marktanteil des öffentlichen Bereiches und der Organisationen ohne Erwerbszweck (Verwaltung, Verbände, Institute) mit rd. 12 % deutlich unter dem Dekadenmittel (Ø 2006 - 2015: 20 %) und dem Vorjahreswert (2015: 35 %).

Die Marktquote im Bereich IT/Telekommunikation/Medien ging im Berichtsjahr markant zurück. Nachdem sie im Jahr 2015 noch bei 15 % lag, stellte sie sich 2016 auf rd. 5 % und verfehlte damit auch das jüngste Dekadenmittel (Ø 2006 - 2015: rd. 22 %).

Etwas dynamischer entwickelte sich im Berichtsjahr dagegen der Marktanteil der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen, allerdings ebenfalls ohne den langjährigen Durchschnitt von rd. 14 % (2006 - 2015) zu erreichen. Der jüngste Umsatzanteil betrug aktuell 8 %, nachdem der Vorjahreswert bei nur 1 % lag.

Die Marktquote bei den unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistern (u. a. Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Ärzte, Bildungs- und Sozialeinrichtungen) blieb mit rd. 30 % gegenüber dem Vorjahr (2015: 31 %) nahezu konstant. Auch in der langjährigen Betrachtung ist das aktuelle Ergebnis als typisch zu betrachten (Ø 2006 - 2015: 33 %).

Demgegenüber konnten die sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen) ihren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern (2016: 45 %, 2015: 18 %). Hier schlug v. a. die Anmietung der Deutschen Bahn AG von zusätzlich rd. 5.500 m² Bürofläche im "City Carré Magdeburg" zu Buche.

Nachdem im Vorjahr bei der räumlichen Verteilung der Vermietungen eine Konzentration auf die Cityrandlagen zu verzeichnen war, hat sich im Berichtsjahr die Nachfragepräferenz wieder in Richtung zentraler Lagen orientiert. So reduzierte sich die Marktquote der Cityrandlagen von 55 % (ca. 18.000 m²) im Vorjahr markant auf aktuell 34 % (rd. 8.600 m²). Innenstadt- und Citylagen haben mit einem Anteil am Gesamtumsatz von rd. 44 % (11.100 m²) einen vergleichsweise höheren Anteil der Nachfrage im Berichtsjahr an sich ziehen können. Der jüngste Marktanteil lag somit neun Prozentpunkte über dem letztjährigen Ergebnis (2015: 35 % bzw. 11.700 m²) und übertraf damit sogar den durchschnittlichen City-Umsatzanteil der letzten Dekade (Ø 2006 - 2015: 43 %). Die diesjährige Büronachfrage nach peripheren Lagen hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt (2016: 21 % bzw. 3.300 m², 2015: 10 % bzw. 5.300 m²).



Einen langfristigen Mietvertrag über zehn Jahre vermittelte AENGEVELT an einen Dienstleister für Büroausstattung. Dieser Standort bietet ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie eine gute Anbindung an den Magdeburger Ring und damit an die A14.

SINKENDER LEERSTAND

Im aktuellen Berichtsjahr konnte im Rahmen mittlerer Marktdynamik ein Abbau der marktfähigen Angebotsreserven beobachtet werden. Mit rd. 98.500 m² reduzierte sich, wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert, die nominelle Angebotsreserve um ca. 10.000 m² bzw. 9 % gegenüber dem Vorjahr (rd. 108.000 m²). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,042 Mio. m² Bürofläche verschlankte sich die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist von 10,4 % auf nunmehr 9,5 %.

STABILE SPITZENMIETE

Wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert entwickelte sich das am Magdeburger Büromarkt erzielte Mietpreisniveau je nach Lage und Qualität insgesamt stabil. In den hochwertigen Citystandorten blieb die Spitzenmiete seit 2013 stabil bei EUR 10,80/m², nachdem sie zwischen 2007 und 2012 konstant bei EUR 10,50/m² lag. Die durchschnittliche Miete lag in Citylagen bei EUR 7,80/m².

Im Cityrandbereich stellten sich die Durchschnittsmieten Ende 2016 auf rd. EUR 5,50/m² und in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen lagen die Referenzpreise bei ca. EUR 4,50/m².

AUSBLICK 2017

Für das Jahr 2017 geht AENGEVELT-RESEARCH aufgrund stabiler Nachfrage von einem für Magdeburg typischen Flächenumsatz von mindestens 25.000 m² aus, der damit das mittlere Ergebnis der jüngsten Dekade (rd. 22.000 m² p. a.) übertreffen kann. In dieser Entwicklung bietet Magdeburg im bundes- und europaweiten Wettbewerb weiterhin ein großes Potential an modernen, preis-/leistungsgerechten Büroflächen zur Standortoptimierung und zur Neuansiedlung von Unternehmen.

Die gezielte Nachfrage nach modernen Büroflächen setzt sich vor den anhaltenden Trends zunehmender Qualitätsansprüche an Lage, Ausstattung sowie Energie- und Flächeneffizienz auch im Jahr 2017 fort. Diese Entwicklung führt nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH dazu, dass das Niveau der Spitzenmiete in 2017 bei ausreichendem Angebot an modernen Neubauflächen voraussichtlich stabil bleibt. Das Mietpreisniveau in Rand- und Außenbezirken bleibt indessen objekt- und lageabhängig auch weiterhin unter Preis-/Leistungsdruck.

Für das laufende Jahr 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH im Zuge eines zu erwartenden mittelhohen Flächenumsatzes um rd. 25.000 m² eine weitere Reduzierung des marktaktiven Flächenleerstandes um mindestens 5 % bis 10 %.

Einzelhandel

Der seit Jahren anhaltende Aufschwung an den Magdeburger Immobilienmärkten vollzieht sich vor dem Hintergrund weiter ansteigender Kaufkraftkennziffern. Das gesamte Kaufkraftvolumen der Landeshauptstadt stieg im aktuellen Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 70 Mio. bzw. 1,6 % auf nunmehr EUR 4,48 Mrd. Seit 2011 ist die Kaufkraft damit markant um ca. EUR 560 Mio. (+14 %) angewachsen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beläuft sich in Magdeburg auf rund ein Drittel der Gesamtkaufkraft und beträgt somit rd. EUR 1,47 Mrd. Analog stieg auch das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau binnen Jahresfrist an, und zwar auf 93,1 (2015: 92,8). Damit liegt Magdeburg zwar immer noch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten, aber schon seit Jahren vor anderen bedeutenden ostdeutschen Einzelhandelsstandorten wie z. B. Leipzig (92,5) und Rostock (92,2).

VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Die Zeiten großflächiger Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind weitestgehend vorbei. Die Verkaufsfläche liegt aktuell bei rund 630.000 m². Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,6 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 Dresden (1,7 m²/Ew.), Frankfurt/Main (1,4 m²/Ew.) und Berlin (1,3 m²/Ew.). Mit ihrer zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof gleicht die City allerdings weniger einem kleinteilig geprägten historischen Stadtkern, als der einer breit angelegten Geschäftsstraße („Breiter Weg“) mit angrenzenden Kaufhäusern, Shoppingcentern und -passagen. Zu den großflächigen innerstädtischen Einzelhandelsobjekten zählen das „Allee-Center“ (35.000 m² VF), das „City Carré“ (25.000 m² VF), das „Karstadt“-Warenhaus“ (21.500 m² VF) sowie das „Ulrichshaus“ (15.000 m² VF) und das „Marietta Quartier“ (5.300 m² VF).

STABILE SPITZENMIETE

Da Magdeburg bezogen auf die Ausstattung je Einwohner über ein besonders hohes Flächenangebot für den Einzelhandel verfügt, schlagen sich konjunkturelle Schwankungen hier volatiler als in vergleichbaren Metropolen auf die Flächen- und Mietpreisentwicklung nieder. So wirkte sich die globale Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 analog zu anderen bundesdeutschen und internationalen Zentren auch auf den Magdeburger Einzelhandelsbereich z. B. in Form von längeren Vermarktungszeiträumen, segmentspezifisch zunehmenden Leerständen und temporär geringerer Flächennachfrage aus. Hiervon blieb indessen die Spitzenmiete in 1A-Lagen vergleichsweise unberührt.

Sie konnte sich in Magdeburg mit EUR 55,-/m² bis EUR 60,-/m² in präferierten 1A-Lagen (insbesondere im Bereich „Allee-Center“ / „Ulrichshaus“ / „Karstadt“ / „Marietta-Quartier“) im kleinteiligen Flächensegment (ca. 100 m²) ungeachtet diverser Konjunkturabschwächungen zwischen 2012 und 2014 krisenresistent auf diesem Niveau halten. So ist zu konstatieren, dass das Spitzenmietniveau seit 2007 von einer robusten Stabilität geprägt ist, die die Spitzenmiete konstant in einem Preisband zwischen EUR 55,-/m² und aktuell EUR 65,-/m² spiegelt. Hier ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf Grund der für die Magdeburger City weiterhin tendenziell überaus positiven Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig mit einer auch weiterhin anhaltend regen Nachfrage und damit stabilen Preisentwicklung zu rechnen.



Das Hundertwasserhaus befindet sich in zentraler und repräsentativer Lage der Landeshauptstadt Magdeburg im Breiten Weg. AENGEVELT hat 2016 zwei interessante Geschäftsansiedlungen begleitet.