



# 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 2015 - trotz zeitweiliger Konjunkturabschwächungen aufgrund geopolitischer Krisen und zwischenzeitlicher Verschärfung der europäischen Staatschuldenkrise - auf den Büervermietungs- und Vermietungsmarkt der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt positiv ausgewirkt. Der kumulierte Flächenumsatz 2015 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 65% auf ein Umsatzniveau von 33.000 m<sup>2</sup> (2014: ca. 20.000 m<sup>2</sup>). Dieses sehr gute Ergebnis liegt rd. 38% über dem jüngsten Dekadenmittel (Ø 2005-2014: rd. 24.000 m<sup>2</sup> p. a.) und markiert den höchsten Flächenumsatz seit dem Jahr 2005 mit rd. 55.000 m<sup>2</sup>. Zu den zahlreichen von AENGEVELT vermittelten Mietvertragsabschlüssen des Jahres 2015 zählten z. B. die Vermittlung von rd. 6.300 m<sup>2</sup> Mietfläche im Sanierungs- und Umnutzungsprojekt "Carl-Miller-Str. 6 / Buckauer Tor" an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA im Rahmen der Flächen- und Standortoptimierung der Bundeswehr in Magdeburg, die Ansiedlung eines zur Sandoz-Gruppe gehörenden Pharmaunternehmens im "City-Carré Magdeburg" (rd. 1.780 m<sup>2</sup> Mietfläche) und die Vermittlung einer rd. 1.750 m<sup>2</sup> großen Bürofläche für den Landesverband Sachsen-Anhalt des Deutschen Roten Kreuzes im Büroobjekt "Lüneburger Straße 2".

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) mit einer Marktquote von 55% am Gesamtumsatz. Im jüngsten Berichtsjahr 2015 lag u. a. im Zuge der Anmietung der Bundeswehr (rd. 6.300 m<sup>2</sup>) in der Carl-Miller-Straße der Marktanteil des öffentlichen Bereiches (Verwaltung, Verbände, Institute) mit rd. 35% deutlich über dem Dekadenmittel (Ø 2005-2014: ca. 24%).

Die Marktquote im Bereich IT/Telekommunikation/Medien ging im Berichtsjahr zurück. Nachdem sie im Jahr 2014 noch bei 26% lag, stellte sie sich 2015 auf rd. 15% und konnte damit das jüngste Dekadenmittel (Ø 2005-2014: rd. 21%) nicht erreichen.

Sehr schwach entwickelte sich im Berichtsjahr der Marktanteil der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen. Hier betrug der jüngste Umsatzanteil nur noch 1% und lag niedriger als im Vorjahr (7%).

Nachdem im Vorjahr die höchste Marktquote bei den unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistern (u. a. Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Ärzte, Bildungs- und Sozialeinrichtungen) mit rd. 46% analysiert wurde, reduzierte sich im Berichtsjahr 2015 deren Anteil auf rd. 31%.

Demgegenüber konnten die sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen) ihren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern (2015: 18%, 2014: 5%)

Nachdem im Vorjahr bei der räumlichen Verteilung der Vermietungen eine Konzentration auf die peripheren Stadtlagen zu verzeichnen war, hat sich im Berichtsjahr die

Nachfragepräferenz wieder in Richtung zentrumsnaher Lagen orientiert. So hat sich die Marktquote der peripheren Standorte von 74% (ca. 14.800 m<sup>2</sup>) im Vorjahr auf aktuell nur noch 10% markant reduziert (3.300 m<sup>2</sup>).

Innenstadt- und Citylagen haben mit einem Anteil am Gesamtumsatz von rd. 35% (ca. 11.700 m<sup>2</sup>) einen vergleichsweise höheren Anteil der Nachfrage im Berichtsjahr auf sich ziehen können. Der jüngste Marktanteil lag somit elf Prozentpunkte über dem letztjährigen Ergebnis (2014: 24% bzw. 4.800 m<sup>2</sup>), jedoch immer noch unterhalb des durchschnittlichen Umsatzanteils der letzten Dekade (Ø 2005-2014: rd. 48%).

Die diesjährige Nachfragepräferenz konzentrierte sich mit einer Umsatzquote von 55% (rd. 18.000 m<sup>2</sup>) auf die Cityrandlagen, nachdem hier im Vorjahr nur 2% (400 m<sup>2</sup>) des Flächenumsatzes stattfanden.



Gute Nachfrage in zentraler Lage: Dienstleistungsunternehmer mietet langfristig auf Vermittlung von AENGEVELT eine komplette Büroetage mit rd. 600 m<sup>2</sup> Mietfläche.

### **SINKENDER LEERSTAND**

Im aktuellen Berichtsjahr konnte im Rahmen mittlerer Marktdynamik ein Abbau der marktfähigen Angebotsreserven beobachtet werden. Mit rd. 108.000 m<sup>2</sup> reduzierte sich wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert die nominelle Angebotsreserve um 12.000 m<sup>2</sup> bzw. 10% gegenüber dem Vorjahr (rd. 120.000 m<sup>2</sup>). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,037 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche verschlankte sich die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist von 11,6% auf nunmehr 10,4%.

### **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 wie seit 2013 stabil bei EUR 10,80/m<sup>2</sup> an, nachdem sie zwischen 2007 und 2012 konstant bei EUR 10,50/m<sup>2</sup> lag. Die durchschnittliche Miete in Citylagen blieb wie in den Vorjahren unverändert bei EUR 8,50/m<sup>2</sup>.

Im Cityrandbereich stellten sich die Durchschnittsmieten Ende 2015 bei rd. EUR 6,50/m<sup>2</sup> und in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen lagen die Referenzpreise bei ca. EUR 4,50/m<sup>2</sup>.

### **AUSBLICK 2016**

Für das Jahr 2016 geht AENGEVELT-RESEARCH aufgrund stabiler Nachfrage von einem für Magdeburg typischen Flächenumsatz von mindestens 25.000 m<sup>2</sup> aus, der damit das mittlere Ergebnis der jüngsten Dekade (rd. 24.000 m<sup>2</sup> 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 2016 fort. Diese Entwicklung führt nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH dazu, dass das Niveau der Spitzenmiete in 2016 bei ausreichendem Angebot an modernen Neubaufächen voraussichtlich stabil bleibt. Das Mietpreisniveau in Rand- und Außenbezirken bleibt indessen objekt- und lageabhängig auch weiterhin unter Preis-/Leistungsdruck.

Für das laufende Jahr 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH im Zuge eines erwarteten durchschnittlich hohen Flächenumsatzes um rd. 25.000 m<sup>2</sup> eine weitere Reduzierung des marktaktiven Flächenleerstandes.

## **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 110 Mio. bzw. 2,6% auf nunmehr EUR 4,41 Mrd. Seit 2010 ist die Kaufkraft damit markant um ca. EUR 740 Mio. (+20%) gestiegen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beläuft sich in Magdeburg auf rd. 32% der Gesamtkaufkraft und beträgt somit rd. EUR 1,42 Mrd. Analog stieg auch das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau binnen Jahresfrist an, und zwar auf 92,8 (2014: 92,0). 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 und Rostock (jeweils 92,1).

### **VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE**

Die Zeiten großflächiger Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind weitestgehend vorbei. Die Verkaufsfläche liegt aktuell bei rund 630.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,7 m<sup>2</sup> pro Einwohner.

Dieser Wert entspricht etwa dem Doppelten des Bundesdurchschnitts (ca. 1,5 m<sup>2</sup>/Ew.) und liegt damit auch über den Referenzwerten von Städten wie Dresden (1,7 m<sup>2</sup>/Ew.), Frankfurt/Main (1,6 m<sup>2</sup>/Ew.) und Berlin (1,4 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> VF), das „City Carré“ (40.000 m<sup>2</sup> VF), das „Karstadt“-Warenhaus“ (21.500 m<sup>2</sup> VF) sowie das „Ulrichshaus“ (15.000 m<sup>2</sup> VF) und das „Marietta Quartier“ (5.300 m<sup>2</sup> 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,-/m<sup>2</sup> bis EUR 60,-/m<sup>2</sup> in präferierten 1A-Lagen (insbesondere im Bereich „Allee-Center“ / „Ulrichshaus“ / „Karstadt“ / „Marietta-Quartier“) im kleinteiligen Flächensegment (ca. 100 m<sup>2</sup>) 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,-/m<sup>2</sup> und EUR 60,-/m<sup>2</sup> spiegelt. Hier ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf Grund der für die Magdeburger City weiterhin tendenziell sehr positiven Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig mit einer auch weiterhin anhaltend regen Nachfrage und damit stabilen Preisentwicklung zu rechnen.



Breiter Weg 30: Die Barmer GEK mietet auf Vermittlung von AENGEVELT langfristig und in der Fußgängerzone von Magdeburg ein attraktives Ladenlokal mit rd. 250 m<sup>2</sup> als Kundenzentrum.