



## STÄDTE - REPORT

# MAGDEBURG

## Büromarkt

### RÜCKGANG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES

Nach der tiefgreifenden internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 hat sich die ab 2010 vollziehende Konjunkturerholung in Deutschland in den Jahren 2011 bis 2018 - trotz zeitweiliger Konjunkturabschwächungen aufgrund geopolitischer Krisen und zwischenzeitlicher Verschärfung der europäischen Staatsschuldenkrise - auf den Büromietmarkt der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt insgesamt positiv ausgewirkt. Dementsprechend stieg im Berichtsjahr 2018 der kumulierte Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 24 % auf ein Umsatzniveau von ca. 23.000 m<sup>2</sup> (2017: ca. 18.500 m<sup>2</sup>) und liegt damit rd. 4% über dem jüngsten Dekadenmittel (Ø 2008 - 2017: 22.100 m<sup>2</sup> p. a.). Zu den zahlreichen von AENGEVELT zustande gebrachten Mietvertragsabschlüssen des Jahres 2018 zählte z. B. die Vermittlung von rd. 3.200 m<sup>2</sup> Bürofläche an ein erfolgreiches Versicherungsunternehmen in der Lübecker Straße 13/14 im Stadtteil Neue Neustadt. Weiter nördlich im „Sirius Business Park“ an der Lübecker Straße 53/54 konnte AENGEVELT einem Unternehmen der Gesundheitsbranche rd. 930 m<sup>2</sup> Bürofläche vermitteln. Des Weiteren hat AENGEVELT u. a. auch rd. 820 m<sup>2</sup> Bürofläche im „Katharinenturm“ am Breiten Weg 31 an das renommierte Internet-Vergleichsportal „CHECK24“ und ca. 1.530 m<sup>2</sup> im „City Carré“ an ein breit aufgestelltes Dienstleistungsunternehmen vermietet.

### UMSATZ NACH BRANCHEN UND LAGEN

Als führender Verwaltungs- und Behördenstandort Sachsen-Anhalts lagen die Flächenanmietungen seitens öffentlicher Träger in den letzten 20 Jahren 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 2018 lag der Marktanteil des öffentlichen Bereiches und der Organisationen ohne Erwerbszweck (Verwaltung, Verbände, Institute) mit rd. 6 % deutlich unter dem mittleren Dekadenwert (Ø 2008 - 2017: 19 %) und der sehr hohen Quote aus 2017 (39 %).

Die Marktquote im Bereich IT/Telekommunikation/Medien blieb im Berichtsjahr nahezu konstant. Nachdem sie im Jahr 2017 bei 8 % lag, stellte sie sich 2018 auf 9 %. Dennoch verfehlte sie damit das jüngste Dekadenmittel (Ø 2008 - 2017: rd. 17 %).

Sehr viel dynamischer entwickelte sich im Berichtsjahr der Marktanteil der unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistern. Er übertraf das langjährige Mittel von rd. 36 % (2008 - 2017) mit dem jüngsten Umsatzanteil von 55 % nachdem der Vorjahreswert mit 37 % in etwa durchschnittlich war.

Die Marktquote der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen zog mit aktuell 21 % markant an (2017: 5 %). Auch in der langjährigen Betrachtung ist das aktuelle Ergebnis als überdurchschnittlich zu betrachten (Ø 2008 - 2017: 12 %).

In etwa stabil blieb der Marktanteil der sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen): Die Quote sank von 11 % auf nunmehr 9 %.

Nachdem im Vorjahr bei der räumlichen Verteilung der Vermietungen eine hohe Konzentration auf die Cityrandlagen zu verzeichnen war, hat sich im Berichtsjahr die relative Nachfragepräferenz abgeschwächt. So reduzierte sich die Marktquote der Cityrandlagen von 69 % (ca. 12.700 m<sup>2</sup>) im Vorjahr auf aktuell 51 % (rd. 11.800 m<sup>2</sup>) im Berichtsjahr.

City- und Innenstadtlagen haben mit einer Quote am Gesamtumsatz von rd. 30% einen vergleichsweise höheren

Anteil der Nachfrage im Berichtsjahr auf sich ziehen können. Der jüngste Marktanteil lag höher als im Vorjahr (2018: 6.800 m<sup>2</sup> bzw. 30 %, 2017: 4.400 m<sup>2</sup> bzw. 24 %). Der durchschnittliche City-Umsatzanteil der letzten Dekade betrug rd. 36 % (2008 - 2017).

Die diesjährige Büronachfrage nach peripheren Lagen hat markant gegenüber dem Vorjahr angezogen (2018: 4.400 m<sup>2</sup> bzw. 19 %, 2017: 1.400 m<sup>2</sup> bzw. 8 %).



AENGEVELT konnte einen Mietvertrag über rd. 3.200 m<sup>2</sup> im Büro- und Geschäftshaus "Lübecker Straße 13/14" an ein Unternehmen der Versicherungsbranche vermitteln. Der repräsentative Standort bietet eine gute Anbindung an den ÖPNV.  
© Foto AENGEVELT

### SINKENDER LEERSTAND

Wie in den Vorjahren konnte auch 2018 im Rahmen knapp überdurchschnittlicher Marktdynamik wieder ein Abbau der marktfähigen Angebotsreserven beobachtet werden. Mit rd. 75.000 m<sup>2</sup> reduzierte sich die nominelle Angebotsreserve um 16.000 m<sup>2</sup> bzw. ca. 18 % gegenüber dem Vorjahr (rd. 91.000 m<sup>2</sup>). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,045 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche verschlankte sich die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist somit von 8,7 % auf nunmehr 7,2 %.

### STEIGENDE SPITZENMIETE

Das am Magdeburger Büromarkt erzielte Mietpreisniveau entwickelte sich je nach Lage und Qualität insgesamt stabil bis moderat steigend. In den hochwertigen Citystandorten konnte die Spitzenmiete, die von 2013 bis 2016 bei EUR 10,80/m<sup>2</sup> konstant war, im Vorjahr auf EUR 12,25/m<sup>2</sup> und im Berichtsjahr 2018 sogar auf EUR 12,75/m<sup>2</sup> anziehen. Die durchschnittliche Miete in Citylagen lag im Berichtsjahr wie schon im Vorjahr bei EUR 8,50/m<sup>2</sup>.

Im Cityrandbereich stellten sich die Durchschnittsmieten Ende 2018 bei rd. EUR 6,90/m<sup>2</sup> und in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen lagen die Referenzpreise bei ca. EUR 5,10/m<sup>2</sup>.

### AUSBLICK 2019

Für das Jahr 2019 geht AENGEVELT-RESEARCH aufgrund anhaltend stabiler Nachfrage von einem für Magdeburg

typischen Flächenumsatz von rund 23.000 m<sup>2</sup> aus, der damit in etwa dem mittleren Ergebnis der jüngsten Dekade (ca. 22.100 m<sup>2</sup> p. a.) entspricht. Der marktaktive Flächenleerstand wird sich um ca. 10 % reduzieren. In dieser Entwicklung bietet Magdeburg im bundes- und europaweiten Wettbewerb weiterhin ein großes ansiedlungs- und damit wirtschaftsfreundliches Potential an modernen, preis-/leistungsgerechten und damit wettbewerbsstauglichen 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 2019 fort. Diese Entwicklung führt nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH dazu, dass die Spitzenmiete in 2019/2020 im Zuge der Fertigstellung zusätzlicher moderner Neubaubüroflächen voraussichtlich auf hohem Niveau stabil bleibt. Das Mietpreisniveau in Rand- und Außenbezirken bleibt indessen objekt- und lageabhängig auch weiterhin unter Preis-/Leistungsdruck.

## 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 230 Mio. bzw. 4,9 % auf nunmehr EUR 4,9 Mrd. Seit 2013 ist die Kaufkraft damit markant um ca. EUR 730 Mio. (+17,5 %) angewachsen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beläuft sich in Magdeburg auf rund ein Drittel der Gesamtkaufkraft und beträgt somit rd. EUR 1,57 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau blieb binnen Jahresfrist stabil bei 93,3 Punkten. 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 (92,9) und Rostock (92,3).

### VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Die Zeiten großflächiger Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind derzeit nicht mehr aktuell. Die Verkaufsfläche liegt Anfang 2019 bei rund 660.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,8 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 Leipzig (1,2 m<sup>2</sup>/Ew.), Berlin (1,8 m<sup>2</sup>/Ew.) und Dresden (1,9 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“ (25.000 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 (2,8 m<sup>2</sup> vs. Bundesdurchschnitt 1,5 m<sup>2</sup>), 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 von 2007 bis 2015 von einer robusten Stabilität geprägt war, die die Spitzenmiete konstant in einem Preisband zwischen EUR 55,-/m<sup>2</sup> und EUR 65,-/m<sup>2</sup> spiegelt. Nachdem 2016 die Spitzenmiete auf EUR 65,-/m<sup>2</sup> gestiegen war, erreichte sie 2017 sogar EUR 68,-/m<sup>2</sup> und blieb auch im Berichtsjahr auf diesem hohen Niveau. 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.



Im Flora-Park hat AENGEVELT eine rd. 2.600 m<sup>2</sup> attraktive und moderne Eventfläche an einen Trampolinpark langfristig vermietet.  
© Flora Park