



STÄDTE - REPORT

MAGDEBURG

Büromarkt

STABILER BÜROFLÄCHENUMSATZ

Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahre 2008 hat sich die Konjunktur in Deutschland in den Jahren 2011 bis 2019 wieder erholt. Trotz zeitweiliger Konjunkturabschwächungen aufgrund geopolitischer Krisen wirkt sich die Entwicklung auf den Büovermietungsmarkt der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt insgesamt positiv aus. Dementsprechend bewegte sich der kumulierte Flächenumsatz im Berichtsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr auf einem konstant hohen Niveau von ca. 23.000 m² (2018: ca. 23.000 m² 2017: ca. 18.500 m²) und liegt damit rd. 2,6 % über dem jüngsten Dekadenmittel (Ø 2009 - 2018: 22.400 m² p. a.). Zu den zahlreichen von Aengevelt zustande gebrachten Mietvertragsabschlüssen des Jahres 2019 zählte z. B. die Vermittlung von rd. 1.500 m² Bürofläche an die DKB Service GmbH in der *Schwiesaustraße* 11. Ein wichtiger Faktor für die Anmietungsentscheidung in dieser Liegenschaft war die Möglichkeit, die bisher auf vier Etagen verteilten Arbeitsplätze in einer Etage zusammenzuführen und somit die Arbeitsabläufe weiter zu optimieren. Weitere größere von Aengevelt vermittelte Abschlüsse waren beispielsweise Vermietungen an die AOK Sachsen-Anhalt über rd. 1.400 m² in der *Halberstädter Straße*, an die Bürgerschaftsbank Sachsen-Anhalt GmbH über 1.200 m² in einem Neubauprojekt in der *Otto-von-Guericke-Straße* oder an den Arbeitsmedizinischen Dienst TÜV (AMD) mit rd. 850 m² in der *Carl-Miller Straße* 6.

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 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 2019 lag der Marktanteil des öffentlichen Bereiches und der Organisationen ohne Erwerbszweck (Verwaltung, Verbände, Institute) mit rd. 25 % leicht über dem mittleren Dekadenwert (Ø 2009 - 2018: 20 %) und markant über der sehr niedrigen Quote aus 2018 (6 %).

Die Marktquote im Bereich IT/Telekommunikation/Medien stieg in den letzten vier Jahren konstant an und stellte sich 2019 auf 13 %. Damit konnte das jüngste Dekadenmittel (Ø 2009-2018: rd. 14 %) nahezu erreicht werden.

Sehr viel dynamischer entwickelte sich im Berichtsjahr der Marktanteil der unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleister. Er konnte das langjährige Mittel von rd. 38 % (2009 - 2018) mit dem jüngsten Umsatzanteil von 29 % nicht erreichen, was allerdings auch auf den überdurchschnittlichen Vorjahreswert von 55 % und den damit verbundenen Vorzieheffekt und temporären Sättigungsgrad zurückzuführen ist.

Die Marktquote der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen verzeichnete mit aktuell 16 % einen geringfügigen Rückgang (2018: 21 %). In der langjährigen Betrachtung ist das aktuelle Ergebnis allerdings immer noch als überdurchschnittlich zu betrachten (Ø 2009 - 2018: 13 %).

Der Marktanteil der sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen) erfuhr im Berichtsjahr eine markante Steigerung: Die Quote stieg von 9 % auf nunmehr 17 %.

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 51 % (ca. 11.800 m²) im Vorjahr auf aktuell 42 % (rd. 9.600 m²) im Berichtsjahr.

Eine ähnliche Quote verzeichnen City- und Innenstadtlagen, die mit einem Gesamtumsatz von rd. 41 % einen höheren Anteil der Nachfrage im Berichtsjahr auf sich ziehen können. Der jüngste Marktanteil lag höher als im Vorjahr (2019: 9.400 m² bzw. 41 %, 2018: 6.800 m² bzw. 30 %). Der durchschnittliche City-Umsatzanteil der letzten Dekade betrug rd. 35 % (2009 - 2018). Die diesjährige Büronachfrage nach peripheren Lagen bewegt sich gegenüber dem Vorjahr auf konstantem Niveau (2019: 4.000 m² bzw. 17 %, 2018: 4.400 m² bzw. 19 %).



Hegelstraße 4: Das Büro- und Geschäftshaus befindet sich in exponierter Citylage in der repräsentativen und historisch bedeutsamen Hegelstraße. Aengevelt ist im Auftrag des privaten Eigentümers bei Flächenvakanzen vermittelnd tätig, wie zuletzt beim Abschluss von rd. 220 m² Mietfläche, die ein privater Dienstleister für Unternehmensrestrukturierung langfristig gemietet hat. © Foto AENGEVELT

SINKENDER LEERSTAND

Wie in den Vorjahren konnte, wie von Aengevelt Research zutreffend prognostiziert, auch im aktuellen Berichtsjahr im Rahmen überdurchschnittlicher Marktdynamik wieder ein Abbau der marktfähigen Angebotsreserven beobachtet werden. Mit rd. 73.000 m² reduzierte sich die nominelle Angebotsreserve um 2.000 m² bzw. ca. 2,7 % gegenüber dem Vorjahr (rd. 75.000 m²). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,055 Mio. m² Bürofläche verschlankte sich die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist somit von 7,2 % auf nunmehr 6,9 %.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Wie von Aengevelt Research prognostiziert, entwickelte sich das am Magdeburger Büromarkt erzielte Mietpreisniveau je nach Lage und Qualität insgesamt steigend. In den hochwertigen Citystandorten konnte die Spitzenmiete, die von 2013 bis 2016 bei EUR 10,80/m² konstant war, in den Vorjahren auf EUR 12,75/m² und im Berichtsjahr 2019 sogar auf EUR 13,50/m² anziehen. Die durchschnittliche Miete in Citylagen stieg im Berichtsjahr auf EUR 9,80/m².

Im Cityrandbereich stellten sich die Durchschnittsmieten Ende 2019 bei rd. EUR 7,60/m², in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen lagen die Referenzpreise bei ca. EUR 6,00/m².

AUSBLICK 2020

Für das laufende Jahr 2020 prognostiziert Aengevelt Research, dass es, bedingt durch die COVID-19 Krise, auf dem Büromarkt unter Umständen zu einem leichten Rückgang des Flächenumsatzes kommen könnte. Dies liegt allerdings eher daran, dass es aufgrund von Sicherheitsmaßnahmen von Seiten der Mieter, Vermieter und vermittelnden Unternehmen im zweiten Quartal zu zeitverzögerten Besichtigungen und somit auch Abschlüssen kommt.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist tendenziell immer noch vorhanden, weswegen mit Verlagerungen in das zweite Halbjahr 2020 zu rechnen ist. Dabei wird die Corona-Krise die Wahrnehmung von Home-Office-Lösungen nachhaltig prägen und im Zuge der Digitalisierung dergleichen Entwicklungen, wie auch das Co-Location Working, weiter begünstigen. 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 130 Mio. bzw. 2,6 % auf nunmehr EUR 5,0 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beläuft sich in Magdeburg auf rund ein Drittel der Gesamtkaufkraft und beträgt somit rd. EUR 1,69 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau war binnen Jahresfrist geringfügig rückläufig bei 93,0 Punkten (vgl. 2018: 93,3). Damit liegt Magdeburg immer noch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten, aber auch weiterhin vor anderen bedeutenden ostdeutschen Einzelhandelsstandorten wie z. B. Leipzig (92,7) und Rostock (92,6).

VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Großflächige Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind derzeit nicht mehr aktuell. Die Verkaufsfläche liegt Anfang 2019 bei rund 660.000 m². Das entspricht einer 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.). Auf die Innenstadt Magdeburgs entfällt ein Verkaufsflächenanteil von rd. 20 % des gesamtstädtischen Bestandes an Handelsflächen. Hierbei gleicht die Magdeburger City allerdings weniger einem kleinteilig geprägten historischen Stadtkern, sondern folgt der Typologie der breit angelegten Geschäftsstraße/Flaniermeile „Breiter Weg“ mit angrenzenden

Kaufhäusern, Shoppingcentern und -passagen. Zu den großflächigsten innerstädtischen Einzelhandelsobjekten zählen das erfolgreich erweiterte „Allee-Center“ (35.000 m² VF), das „City Carré“ (25.000 m² VF), das „Karstadt“-Warenhaus (21.500 m² VF) sowie das seinerzeit von Aengevelt verkaufte „Ulrichshaus“ (15.000 m² VF) und das ebenfalls vom Haus Aengevelt über Jahre gezielt projektvorbereitete und nach Neubau komplett vermietete „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 (2,8 m² vs. Bundesdurchschnitt 1,5 m²), 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 von 2007 bis 2015 von einer robusten Stabilität geprägt war, die die Spitzenmiete konstant in einem Preisband zwischen EUR 55,-/m² und EUR 65,-/m² spiegelt. Nachdem 2016 die Spitzenmiete auf EUR 65,-/m² gestiegen war, erreichte sie 2017 sogar EUR 68,-/m² und blieb auch im Berichtsjahr auf diesem hohen Niveau. Hier ist nach Analysen von Aengevelt Research nach einem kurzzeitigen COVID-19 bedingten Einbruch auf Grund der für die Magdeburger City weiterhin tendenziell überaus positiven Rahmenbedingungen mittel- bis langfristig mit einer auch weiterhin anhaltend regen Nachfrage und damit stabilen Preisentwicklung sowie einer Erholung aus der derzeitigen Situation zu rechnen.



Aengevelt gewinnt internationale Spitzen-Gastronomie für Blauen Bock. Moderne, gehobene asiatische Küche wird der Restaurantbetreiber „SHIKI“ im neuen Verwaltungsgebäude „Blauer Bock“ eröffnen. © Foto AENGEVELT