



STÄDTE - REPORT

MAGDEBURG

Büromarkt

STABILER BÜROFLÄCHENUMSATZ

Insgesamt konnte auf dem Magdeburger Büromarkt im Jahr 2022 ein Flächenumsatz von rd. 24.000 m² kontrahiert werden. Das entspricht einer Differenz von 8.600 m² bzw. 35,8 % zum Vorjahr 2021. In seiner über 30-jährigen Tätigkeit in Magdeburg arbeitet Aengevelt auch hier intensiv mit und für die öffentliche Hand und größere Dienstleister, so auch wieder im Berichtsjahr 2022. Im bereits durch Aengevelt verkauften City Carré wurde auf rd. 6.700 m² erfolgreich die Familiengeldkasse angesiedelt. In Magdeburger Randlage, Lübecker Straße, vermittelte Aengevelt an das Bildungszentrum für Gesundheitsberufe GmbH rd. 2.700 m² Bürofläche.

UMSATZ NACH BRANCHEN UND LAGEN

Als führender Verwaltungs- und Behördenstandort Sachsen-Anhalts lagen die Flächenanmietungen in Magdeburg seitens öffentlicher Träger in den letzten 20 Jahren stets recht hoch. Der Marktanteil des öffentlichen Sektors und der Organisationen ohne Erwerbzweck (Verwaltung, Verbände, Institute) lag mit 54 % in 2022 erneut weit über dem Zehnjahresmittel (Ø 2012-2021: 24 %), indessen aber 22 % unter dem Vorjahreswert. Die Marktquote der sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen) stellte sich 2022 auf rd. 14 % und lag damit in Reichweite des langjährigen Mittels (Ø 2012-2021: 17 %).

Der Marktanteil der unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleister, die in den Vorjahren oftmals den Großteil des Flächenumsatzes generierten, stellte sich im Berichtsjahr weiterhin verhalten auf rd. 8 % (2021: 7 %). Damit blieb die Umsatzquote klar unter dem jüngsten Dekadenmittel (Ø 2012-2021) von 40 %.

Die Marktquote im Bereich IT/Telekommunikation/ Medien stellte sich 2022 auf rd. 17 % und konnte damit das jüngste Dekadenmittel (Ø 2012-2021: rd. 10 %) deutlich übertreffen.

Der geringste Umsatzanteil wurde 2022 von Banken, Finanzdienstleistern und Versicherungen generiert, die einen Marktanteil von 7 % erreichten.

City- und Innenstadtlagen konnten mit einem Gesamtumsatz von rd. 44 % (rd. 10.600 m²) erneut einen hohen Absatzanteil im Berichtsjahr erreichen (2021: 59 % bzw. 19.000 m²) und das Dekadenmittel (Ø 2012-2021: rd. 37 %) weit übertreffen.

Die Marktquote der Cityrandlagen sank von 29 % im Vorjahr auf aktuell rd. 21 % (rd. 5.000 m²) im Berichtsjahr. Dementgegen stieg der Büroflächenabsatz in peripheren Lagen im Vergleich zum Vorjahr von 12 % auf aktuell rd. 35 % (2022: 8.400 m², 2021: 3.780 m²).



Exklusive Vermietung von attraktiven neuen Büros und Wohnraum durch Aengevelt am Standort Otto-von-Guericke-Straße.

© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

SINKENDER LEERSTAND

Im Berichtsjahr setzt sich der im Vorjahr kurzzeitig unterbrochene Trend des Rückgangs der marktfähigen Angebots-



reserve wieder fort. Mit rd. 61.500 m² reduzierte sich die nominelle Angebotsreserve um 6.500 m² gegenüber dem Vorjahr (rd. 68.000 m²). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,05 Mio. m² Bürofläche sank die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist somit von 6,5 % auf nunmehr 5,9 %.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Das am Magdeburger Büromarkt erzielte Mietpreisniveau entwickelte sich, wie von Aengevelt Research im letzten Jahr zutreffend prognostiziert, je nach Lage und Qualität insgesamt moderat steigend. Nachdem die Spitzenmiete in den hochwertigen Citystandorten zwischen 2013 und 2016 konstant bei EUR 10,80/m² lag, stieg sie bis 2019 sukzessive auf EUR 13,50/m². Im aktuellen Berichtsjahr stieg sie leicht weiter auf EUR 14,-/m² an.

Auch die mittlere Miete in Citylagen konnte ihr Niveau leicht steigern und liegt nun bei EUR 10,-/m².

Im Cityrandbereich stiegen die Durchschnittsmieten auf rd. EUR 8,80/m², in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen lagen die Referenzpreise bei ca. EUR 6,50/m².

AUSBLICK 2023

Für das laufende Jahr 2023 prognostiziert Aengevelt Research einen weiterhin überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz auf Vorjahresniveau. Nachdem 2021 in Magdeburg rd. 21.000 m² Bürofläche fertiggestellt wurden, darunter insbesondere der Blaue Bock für den Eigennutzer SWM, ging das Fertigstellungsvolumen 2022 prognosegemäß auf rd. 5.500 m² zurück. Im Jahr 2023 werden voraussichtlich rund 2.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Aufgrund mehrerer in konkreter Planung befindlicher Großprojekte ist innerhalb der nächsten Jahre 2025 bis 2027 bei Erreichen finanzierungsauskömmlicher Vorvermarktungsquoten von über 50 % ein Gesamtfertigungsvolumen von bis zu 70.000 m² neuer Bürofläche möglich. Für 2023 zeichnet sich eine weitere moderate Steigerung der Spitzenmiete ab. Allerdings gilt diese lediglich für das Bestandssegment: Sobald die Vorvermarktung der in Magdeburg geplanten Büroprojekte startet, werden hier getätigte Mietabschlüsse die Spitzenmiete auf ein deutlich höheres Niveau anheben.

Einzelhandel

Der seit Jahren anhaltende Aufschwung an den Magdeburger Immobilienmärkten vollzieht sich auch vor dem Hintergrund des überaus repräsentativen Einzelhandelsmarktes. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential belief sich im Jahr 2022 in Magdeburg auf rund 30 % der Gesamtkaufkraft und erreichte damit laut GfK rd. EUR 1,48 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau konnte sich im Jahr 2022 weiter erholen und legte folglich von 94,6 auf nunmehr 96,0 Punkte zu. Zwar liegt Magdeburg noch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten, indessen gleichzeitig auch weiterhin vor anderen bedeutenden ostdeutschen Einzelhandelsstandorten wie z. B. Leipzig (95,4) und Halle (Saale) (91,6).

Magdeburg zeichnet sich traditionell durch einen markanten Kaufkraftzufluss aus. 2022 nahm das Zentralitätsniveau gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 Punkte zu (2022: 114,3; 2021: 114,1). Damit gehört Magdeburg aber weiterhin vor dem

deutlich touristisch geprägten Dresden (107,3) 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 1,34 Mrd. im Jahr 2022 erreichte der am Ort realisierte Einzelhandelsumsatz nahezu das Niveau des einzelhandels-relevanten Kaufkraftvolumens von EUR 1,48 Mrd.

Aus einer Umsatzquote von rd. EUR 5.679 je Einwohner resultierte zudem eine Umsatzkennziffer von 109,7, die damit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt.



Im Oktober 2022 eröffnete der mexikanische Eventgastronom verkehrsgünstig direkt an der B1 gelegen.
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Aktuell stellt sich das Angebot an Verkaufsfläche in der Landeshauptstadt Magdeburg auf rd. 660.000 m². Dadurch ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,8 m² pro Einwohner. Dieser Wert entspricht nahezu dem Doppelten des Bundesdurchschnitts (ca. 1,5 m²/Ew.) und liegt damit auch über den Referenzwerten von Städten wie Leipzig (1,5 m²/Ew.), Berlin (1,8 m²/Ew.) und Dresden (1,9 m²/Ew.). Dieser überdurchschnittliche Wert wird vor allem durch die hohe Anzahl von Einkaufszentren und Fachmarktstandorten erzielt.

Die Magdeburger Einzelhandelslandschaft bleibt, trotz der widrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vital und innovativ. Ein gutes Beispiel dafür ist u. a. das im Oktober 2022 im Szenestadtteil Buckau neu eröffnete „Kurt“ in der *Karl-Schmidt-Straße*, welches ein Café und eine Weinbar mit einem Concept-Store kombiniert.

Im Einzelhandel ist zudem ein verändertes Konsumverhalten im Gastronomiebereich spürbar, die Nachfrage erhöhte sich aufgrund steigender Studierendenzahlen merklich. In zahlreichen Fällen werden Einzelhändler durch leistungsfähige Gastronomiebetriebe attraktivitätssteigernd abgelöst. Das neu eröffnete japanische Sushi-Restaurant „Torii“ in Buckau, das „Minakami“ in Stadtfeld, das „Espitas“ an der Albert-Vater-Straße und das „Wirtshaus Magdeburg“ sind nur einige der zahlreichen Neueröffnungen und Aushängeschilder der dynamischen Gastronomie-Szene der Landeshauptstadt.



MODERATE ANPASSUNG DER SPITZENMIETE

Das Spitzenmietniveau ist innerhalb des Berichtsjahres erstmalig seit einem vierjährigen Sockel (2017-2021: rd. EUR 68,-/m²) moderat auf EUR 60,-/m² gesunken. Dieses wird im Bereich „Breiter Weg“, „Allee-Center“, „Ulrichshaus“, „Karstadt“ und „Marietta-Quartier“ erzielt. Auch die zweijährige Pandemie hatte keinen nennenswerten nivellierenden Einfluss auf das Spitzenmietniveau oder die Flächennachfrage in Magdeburg. Trotz der hohen Zentralität (114,3) und hoher Kaufkraft- und Umsatzquote befindet sich das Spitzenmieten-niveau von Magdeburg signifikant unterhalb der Topmieten benachbarter Metropolen wie beispielsweise Dresden (EUR 80,-/m²) und Leipzig (EUR 105,-/m²), so dass die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts damit auch weiterhin über einen betont ansiedlungsfreundlichen Einzelhandelsmarkt verfügt.

Der angestoßene und fortlaufende Aufwertungsprozess der Magdeburger Innenstadt führt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und einer Erhöhung der Passantenfrequenz sowie Verweildauer der Kundschaft.

Darüber hinaus profitiert der Einzelhandel der Landeshauptstadt von der positiven Entwicklung Magdeburgs, die dank der Ansiedlungsentscheidung des Chip-Herstellers Intel und des damit einhergehenden Bevölkerungswachstums die Zukunftsaussichten konkret stärkt.

Die hohe Inflation, steigende Energie- und Gaspreise sowie Lieferkettenprobleme üben indessen weiterhin Druck auf den stationären Einzelhandel aus. Eine nennenswerte Entspannung der volatilen Marktsituation ist demnach ausschließlich in Abhängigkeit globaler und bundesweiter Entwicklungen möglich.