



STÄDTE - REPORT

MAGDEBURG

Büromarkt

STABILER BÜROFLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2024 erzielte der Büromarkt Magdeburg einen Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 12.200 m², der damit deutlich unter dem Vorjahreswert (2023: 16.000 m²) und dem Zehnjahresmittel (Ø 2014-2023: rd. 23.700 m² p.a.) bleibt. Hintergrund für diese Entwicklung: Zum einen war der Magdeburger Büromarkt vorrangig von kleinteiligen Büroflächenabschlüssen geprägt. Zum anderen kamen mehrere großflächige Mietvertragsverhandlungen im hohen vierstelligen Quadratmeter-Bereich 2024 nicht mehr zum Abschluss. Im Halbjahresvergleich liegt das erste Halbjahr 2024 mit 6.100 m² auf dem gleichen Niveau des Halbjahres 2023: (6.200 m²). Das zweite Halbjahr weist rückläufige Umsätze auf mit 6.120 m² in 2024 und 9.800 m² in 2023, was einem Rückgang von 38 % entspricht. Für 2025 prognostiziert Aengevelt einen moderat steigenden Büroflächenumsatz von 16.000 m² der jedoch weiterhin unter dem Dekadenmittel liegen wird.

SINKENDER LEERSTAND

Im Berichtsjahr setzt sich der Trend des Rückgangs der marktfähigen Angebotsreserve weiterhin fort. Mit rd. 54.500 m² reduzierte sich die nominelle Angebotsreserve um 3.500 m² gegenüber dem Vorjahr (rd. 58.000 m²). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,05 Mio. m² Bürofläche sank die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist somit von 5,5 % auf nunmehr 5,1 %.

Der strukturelle Leerstand ist 2024 auf rd. 15.000 m² verblieben wie im Vorjahr. Unter „Struktureller Leerstand“ fallen wenig anspruchsgerechte Büroflächen, die mindestens fünf Jahre zu mindestens 50 % Flächenanteil im Gebäude leer stehen. Zudem handelt es sich dabei meist um ältere Flächen mit einfacherer Objektqualität, hohem Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand oder suboptimalem Flächenlayout.

„Latente Leerstandsflächen“ stehen dem Mietmarkt als Untervermietungen zur Verfügung, gehen jedoch mit Nutzungsrestriktionen einher (Sicherheiten, geringere Werbemöglichkeiten, Konkurrenzklauseln, kein Direktkontakt mit Eigentümer/Verwalter etc.). Diese Flächen stellen sich im Jahr 2024 auf nunmehr rd. 4.500 m².



Im Rahmen von Flächenoptimierungen mietet SIKOSA über Aengevelt 3.570 m² Bürofläche in der „Sinuskurve“
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

STEIGENDE SPITZENMIETE

Das Mietpreisniveau am Magdeburger Büromarkt entwickelte sich gleichbleibend, abhängig von Lage und Qualität. Nach einer konstanten Spitzenmiete von EUR 10,80/m² in den hochwertigen Citystandorten zwischen 2013 und 2016 stieg sie bis 2019 allmählich auf EUR 14,00/m² an. Im aktuellen Berichtsjahr verharrt sie auf EUR 14,80/m². Die mittlere Miete in Citylagen konnte leicht zulegen und liegt nun bei EUR 11,70/m². Die Durchschnittsmieten im Cityrandbereich blieben stabil bei rd. EUR 9,50/m², während die Referenzpreise in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen weiterhin bei etwa EUR 6,50/m² lagen.



AUSBLICK 2025

Nachdem 2022 in Magdeburg rd. 5.500 m² Bürofläche fertiggestellt wurden, ging das Fertigstellungsvolumen 2023 prognosegemäß auf rd. 2.000 m² zurück. Im Jahr 2024 wurden lediglich rund 1.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt. Durch die Planung mehrerer Großprojekte besteht die Möglichkeit, dass in 2025 bei Erreichen einer Vorvermarktungsquote von über 50 % ein Gesamtfertigungsvolumen von bis zu 24.000 m² neuer Bürofläche realisiert werden kann. Rund 14.000 Quadratmeter entfallen dabei auf das neue Verwaltungsgebäude der AOK Sachsen-Anhalt, das vollständig von der AOK zur Eigennutzung angemietet wurde. Insgesamt übertrifft das Fertigstellungsvolumen 2025 damit deutlich das Dekadenmittel (Ø 2014 - 2023: 6.800 m² p.a.). Für das Jahr 2025 wird eine weitere moderate Steigerung der Spitzenmiete erwartet, jedoch betrifft dies nur das Bestandssegment. Mit dem Beginn der Vorvermarktung der geplanten Büroprojekte in Magdeburg wird erwartet, dass die Mietabschlüsse die Spitzenmiete auf ein deutlich höheres Niveau anheben werden.

Einzelhandel

Der anhaltende Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt in Magdeburg wird auch durch die positive Entwicklung im Einzelhandel untermauert. Im Jahr 2023 entfiel rund ein Drittel der gesamten Kaufkraft auf das einzelhandelsrelevante Potenzial, was laut GfK etwa 1,61 Milliarden Euro entsprach. Im Jahr 2024 setzte sich die Erholung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus fort: Der Indexwert stieg von 97,9 auf 99,2 Punkte. Zwar liegt Magdeburg damit noch leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten, positioniert sich jedoch weiterhin vor anderen wichtigen ostdeutschen Einzelhandelsstandorten wie Leipzig (97,4) und Halle (Saale) (95,5). Magdeburg zeichnet sich traditionell durch einen markanten Kaufkraftzufluss aus. 2024 blieb das Zentralitätsniveau gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Stand mit 113,2 (2023: 113,0). Damit gehört Magdeburg dennoch weiterhin vor dem deutlich touristisch geprägten Dresden (102,7) 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 1,52 Mrd. im Jahr übertrifft sie den vorjahreswert um 5 % 2023: 1,45

Aus einer Umsatzquote von rd. EUR 6.341 je Einwohner resultierte zudem eine Umsatzkennziffer von 112,2 die damit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt.

VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Das Angebot an Verkaufsfläche stellt sich aktuell in der Landeshauptstadt Magdeburg auf rd. 600.000 m². Daraus resultiert eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,5 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 die Neueröffnung eines Garten-Center Dehner am Florapark mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m² und einem breiten Sortiment für Garten- und Heimtierbedarf, die unter Errichtung nach neuen Baustandards mit u. a. moderner PV-Anlage und E-Ladesäulen ausgestattet ist.



Aldi eröffnet eine neue Filiale im Magdeburger Hauptbahnhof auf ca. 350 m² Verkaufsfläche © Aldi-Nord

Im Einzelhandel ist eine deutliche Veränderung des Konsumverhaltens im Bereich der Gastronomie zu beobachten, insbesondere infolge des anhaltenden Zuwachses an Studierenden in Magdeburg. Die gestiegene Nachfrage hat zu einer spürbaren Belebung des gastronomischen Sektors geführt und eröffnet lokalen Unternehmen neue Chancen, ihr Angebot gezielt zu erweitern und an die veränderten Bedürfnisse anzupassen. Die wachsende Studierendenzahl wirkt sich somit positiv auf die Umsatzentwicklung im Einzelhandel aus und stärkt zugleich die gastronomische Vielfalt in der Stadt.

MODERATER RÜCKGANG DER SPITZENMIETE

Im Berichtsjahr ist das Spitzenmietenniveau im Vergleich zum Vorjahr moderat von EUR 49,-/m² auf EUR 45,-/m² gesunken und weist einen Abwärtstrend auf nachdem die Spitzenmiete von 2017 bis 2021 durchgehend auf dem gleichen Niveau bei rd. EUR 68,-/m² verharrte. Diese Preise werden in den Bereichen "Breiter Weg", "Allee-Center", "Ulrichshaus", "Karstadt" und "Marietta-Quartier" erzielt. Obwohl Magdeburg eine hohe Zentralität (113,2) sowie eine hohe Kaufkraft- und Umsatzquote aufweist, liegt das Spitzenmietenniveau signifikant unter den Topmieten benachbarter Metropolen wie Dresden (EUR 85,-/m²) und Leipzig (EUR 110,-/m²). Dies unterstreicht die Attraktivität des Einzelhandelsmarktes für Ansiedlungen in der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts.

Der laufende Prozess der Aufwertung der Magdeburger Innenstadt trägt dazu bei, die Attraktivität des Stadtzentrums zu steigern und die Anzahl der Passanten sowie die Verweildauer der Kunden zu erhöhen. Dies wird durch Investitionen in die Infrastruktur, die Schaffung von Grünflächen und die Förderung von kulturellen Veranstaltungen unterstützt. Die positive Entwicklung des Einzelhandelssektors profitiert somit von einem lebendigen und ansprechenden Stadtbild, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht. Analog zu



vergleichbaren Städten, signalisieren sinkende Spitzen- und Durchschnittsmieten auch in der Landeshauptstadt die aktuelle Umstrukturierung des Einzelhandels. Während sich einige klassische Einzelhändler und Filialisten zurückziehen, rücken insbesondere in Highstreet-Lagen neue Einzelhändler und Nutzer vor allem aus dem gastronomischen sowie dem Health- und Lifestyle-Bereich nach.

Trotz des zweiten gesamtwirtschaftlichen Rezessionsjahres in Folge haben sich die bundesweiten Einzelhandelsumsätze im Jahr 2024 mit einem nominalen Umsatzplus von 2,4 % und einem realen Zuwachs von 1,1 % gegenüber 2023 wieder steigern können. Der stationäre Einzelhandel konnte allerdings nur um nominal 2,1 % bzw. real 0,5 % zulegen. Für das Jahr 2025 sind die Prognosen deutlich günstiger. Die Kombination von z. T. großzügigen Tarifabschlüssen und rückläufiger Inflation hat dazu geführt, dass die Reallöhne im 1. Vierteljahr 2025 um 1,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen waren.

Dementsprechend registrieren sowohl der GfK-Konsumklimaindex als auch das HDE-Konsumbarometer eine deutlich optimistischere Stimmung der Verbraucher, so dass ab der zweiten Jahreshälfte 2025 und insbesondere zum Weihnachtsgeschäft eine deutliche Zunahme der Einzelhandelsumsätze erwartet werden kann.

Damit wird auch ein dynamischeres Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt wahrscheinlicher, weil aufgeschobene Deals nachgeholt und auch Erweiterungen und Neuansiedlungen getätigt werden.