

**AENGEVELT RESEARCH.**

**CITY REPORT REGION MAGDEBURG.**

# **MAGDEBURG GECHIPPT.**

**2022/2023, Nr. 31.**

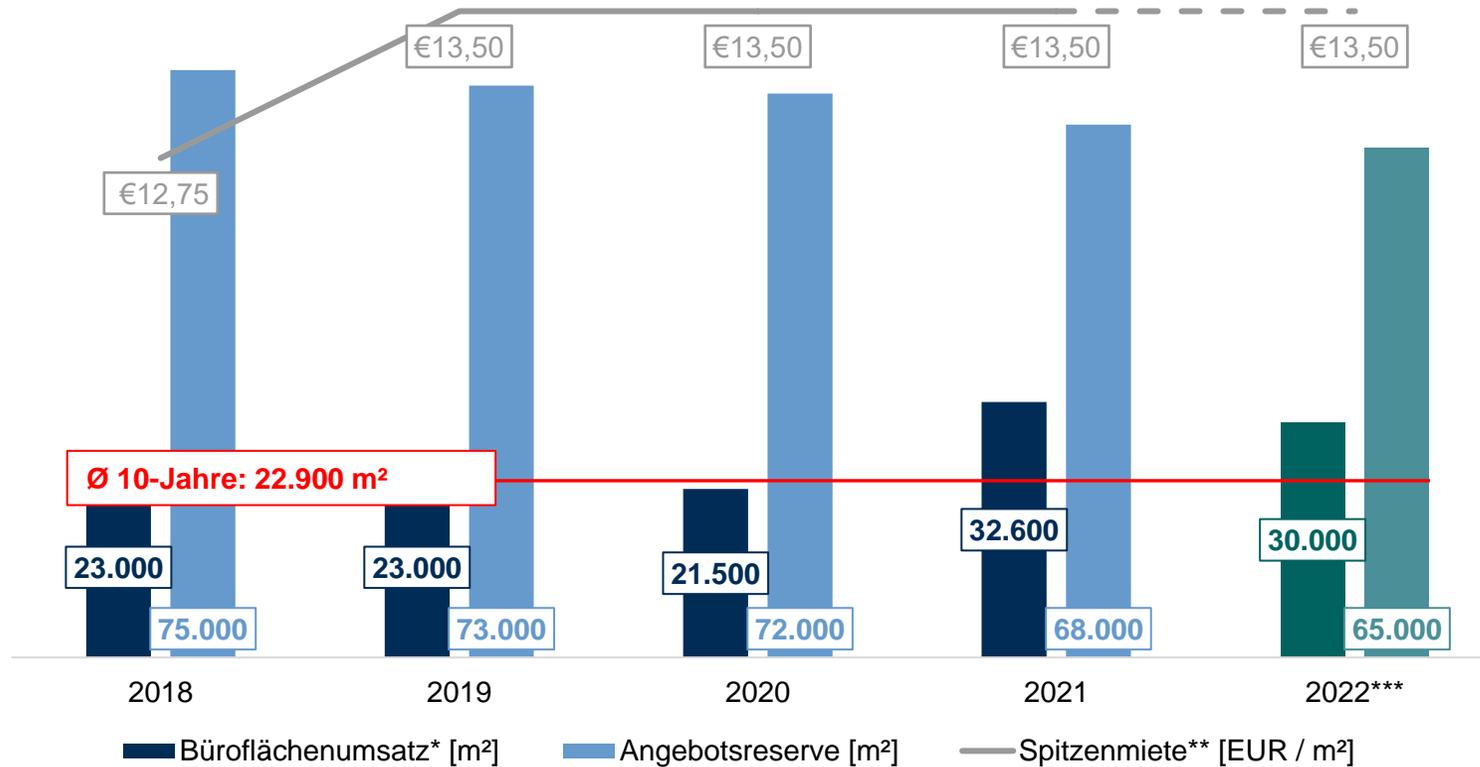
# INHALT.

---

<b>1. BÜROMARKT MAGDEBURG.</b>	<b>03</b>
<b>2. INVESTMENTMARKT MAGDEBURG.</b>	<b>09</b>
<b>3. WOHNUNGSMARKT MAGDEBURG.</b>	<b>15</b>
<b>4. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK.</b>	<b>22</b>
<b>5. EXKURS: INTEL-ANSIEDLUNG</b>	<b>23</b>
<b>6. ANSPRECHPARTNER.</b>	<b>28</b>

**STARKER  
JAHRESAUFTAKT.**

## FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRESERVE, GEWICHTETE SPITZENMIETE



\*inkl. Eigennutzer \*\*Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% \*\*\* Prognose  
Quelle: Aengevelt Research

### BÜROFLÄCHENUMSATZ

JAN.-APRIL 2022: 9.200 m²  
JAN.-APRIL 2021: 10.000 m²

GESAMTJAHR 2022: ERNEUT  
ÜBERDURCHSCHNITTLICH.

WEITERHIN MODERATE  
ANGEBOTSRESERVE.

STABILES SPITZENMIETNIVEAU.

# BÜROMARKT MAGDEBURG. Quartalsbetrachtung.



## TOP 5 VERMIETUNGEN (1. Halbjahr):

1. **Agentur für Arbeit** 6.720 m<sup>2</sup>  
(Kantstraße 3)
2. **KPMG AG (SDC)** 1.440 m<sup>2</sup>  
(Universitätsplatz 10)
3. **AKKA DCE GmbH** 790 m<sup>2</sup>  
(Zum Dornfelsen 7)
4. **Universitätsklinikum Magdeburg** 550 m<sup>2</sup>  
(Halberstädter Straße 40a-42)
5. **Praxis für Ergotherapie** 117 m<sup>2</sup>  
(Mittelstraße 10-11)

## QUARTALS DATEN:

Flächenumsatz Q1 2021:	2.900 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz Q1 2022:	8.600 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz Q2 2021:	9.600 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz Q2 2022:	6.200 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz 1. Hj. 2021:	12.500 m <sup>2</sup>
Flächenumsatz 1. Hj. 2022:	14.800 m <sup>2</sup>

# ABSCHLÜSSE. Bürovermietung.



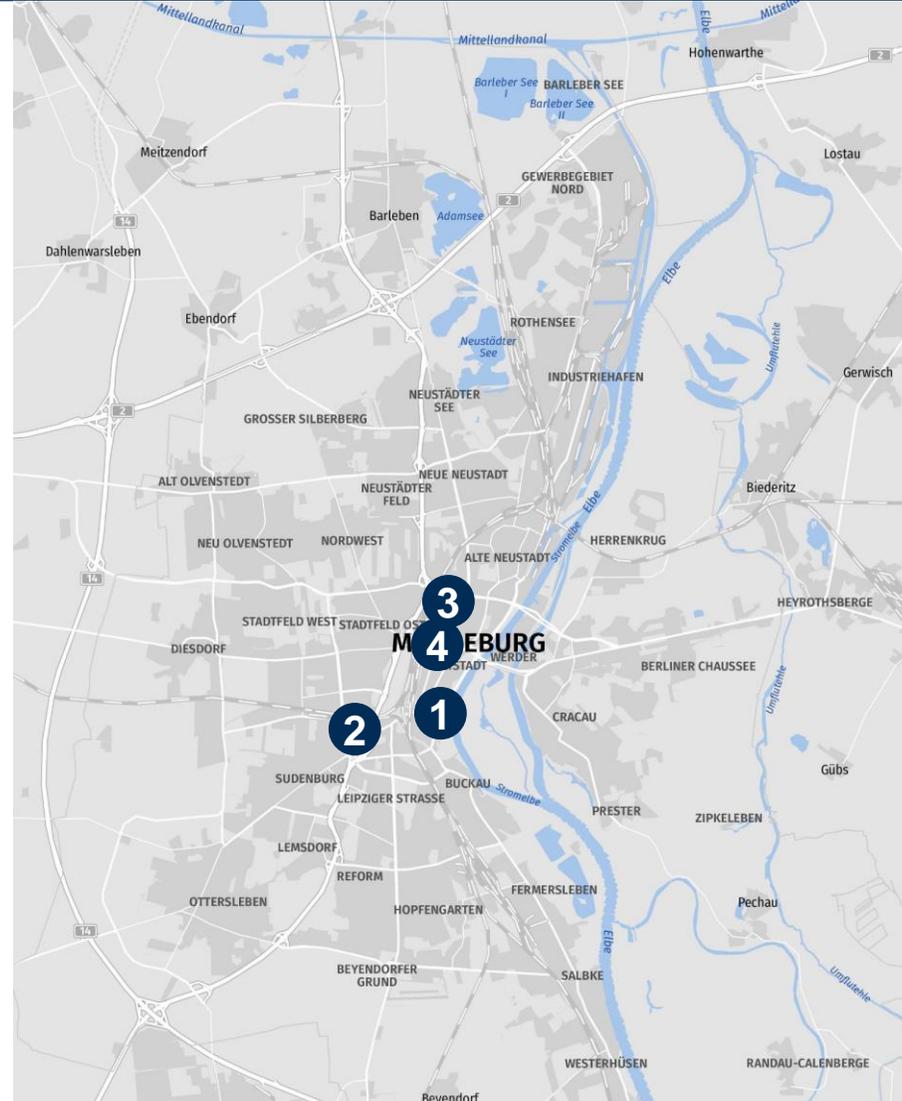
1

**1. Zum Domfelsen 7**  
Bürovermietung  
790 m<sup>2</sup> Mietfläche  
10-Jahres-Mietvertrag



2

**2. Halberstädter Straße 40a-42**  
Bürovermietung  
550 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5-Jahres-Mietvertrag



3

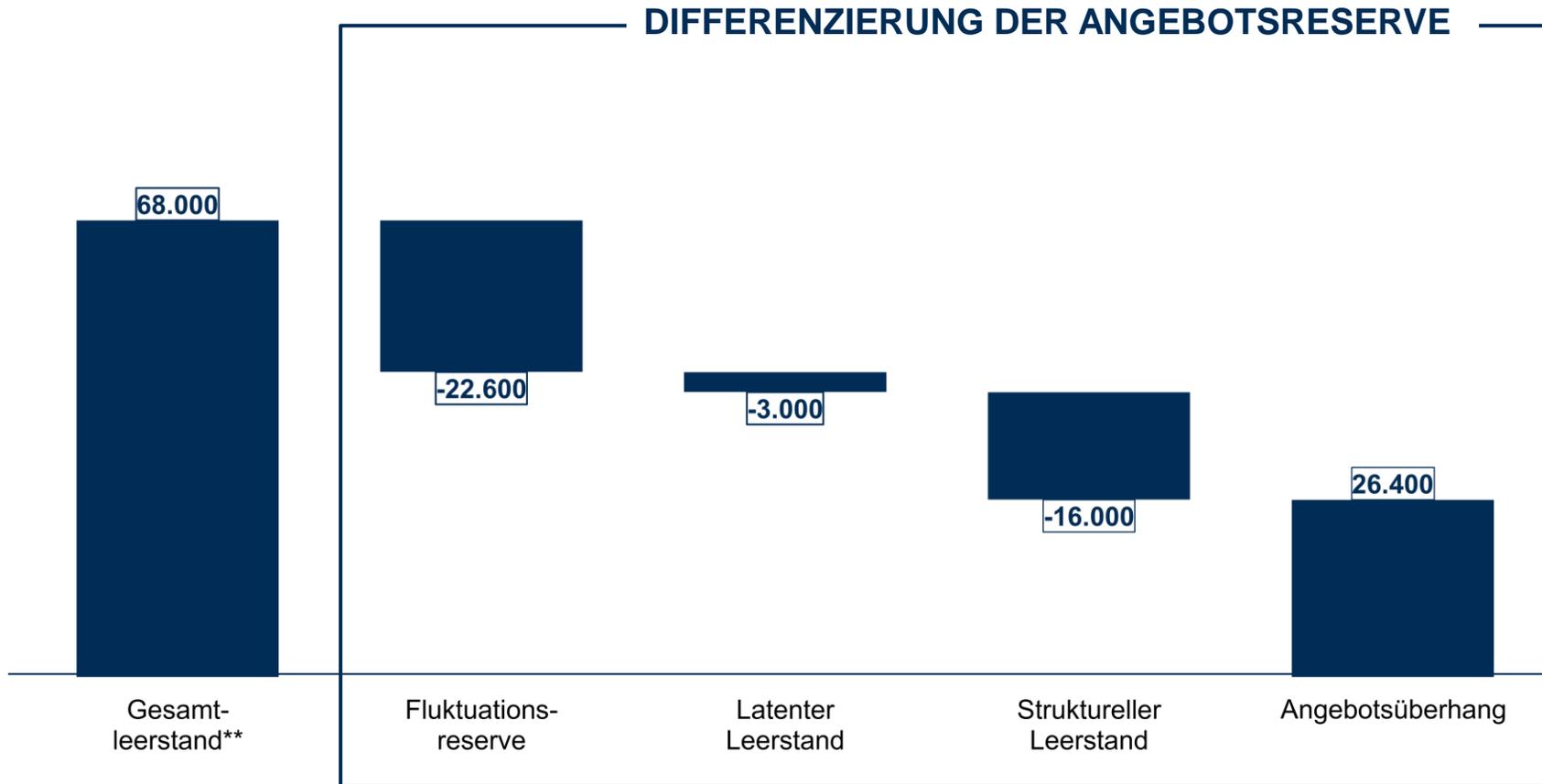
**3. Universitätsplatz 10-12**  
Bürovermietung  
1.440 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5-Jahres-Mietvertrag



4

**4. City Carré.**  
Bürovermietung  
6.720 m<sup>2</sup> Mietfläche  
10-Jahres-Mietvertrag

## LEERSTANDSDIFFERENZIERUNG NACH ARLEX\*



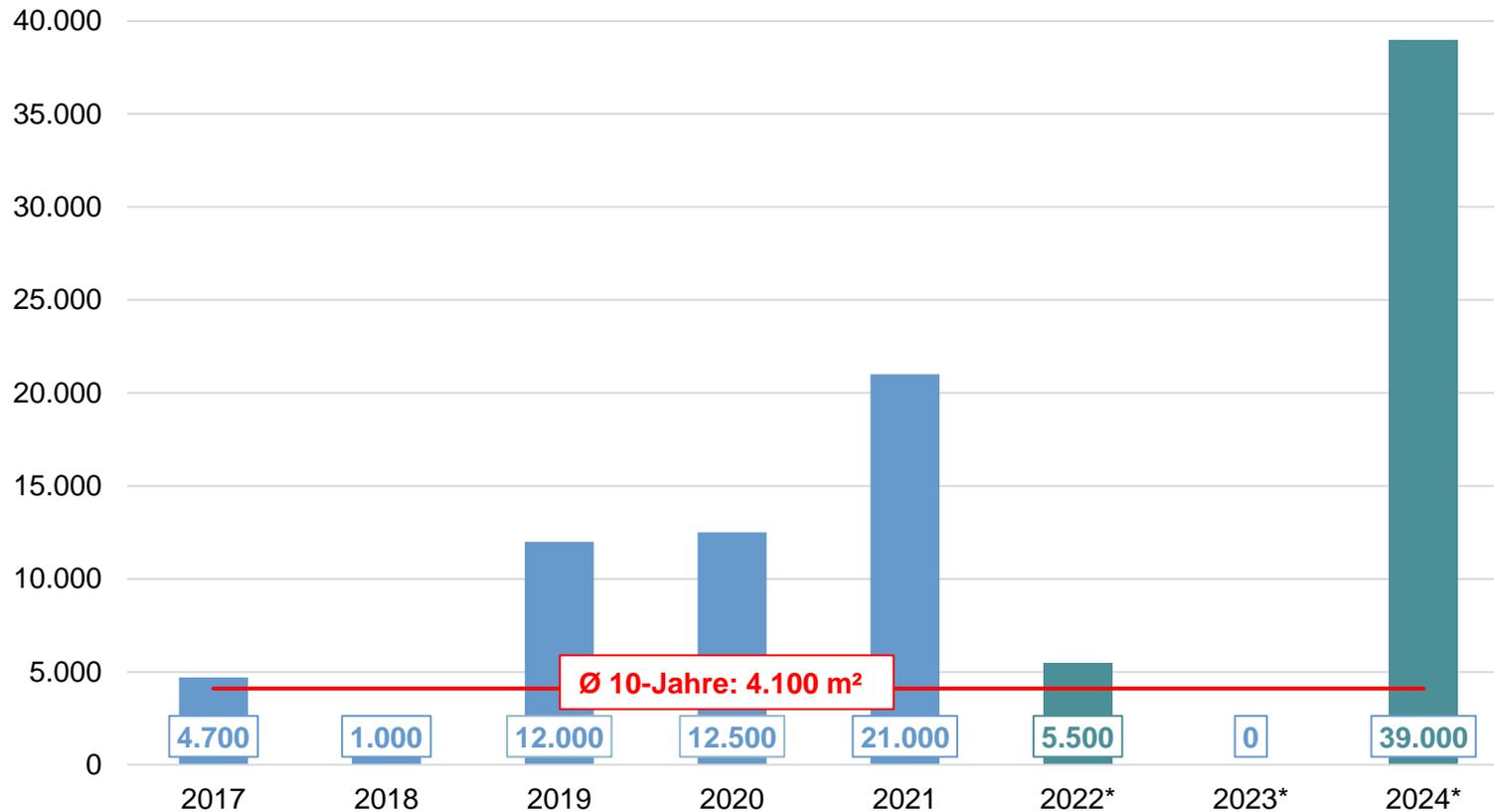
\* ARLEX - Aengevelt Research Leerstand-IndEX (Stand: Anfang 2022) \*\* Gesamtbüroflächenbestand Magdeburg rd. 1,05 Mio. m<sup>2</sup>  
Quelle: Aengevelt Research

**GESAMTLEERSTAND  
WEITGEHEND STABIL.**

**ANGEBOTSÜBERHANG  
ENTSPRICHT GERADE EINMAL  
DEM MITTLEREN  
FLÄCHENUMSATZ P.A.**

**LATENTER LEERSTAND VON  
NUR GERINGER BEDEUTUNG.**

## FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN VON BÜROFLÄCHEN [in m<sup>2</sup>]



\* Prognose  
Quelle: Aengevelt Research

**FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN BLEIBT GERING.**

**KEINE MARKANTE ANGEBOTSERWEITERUNG.**

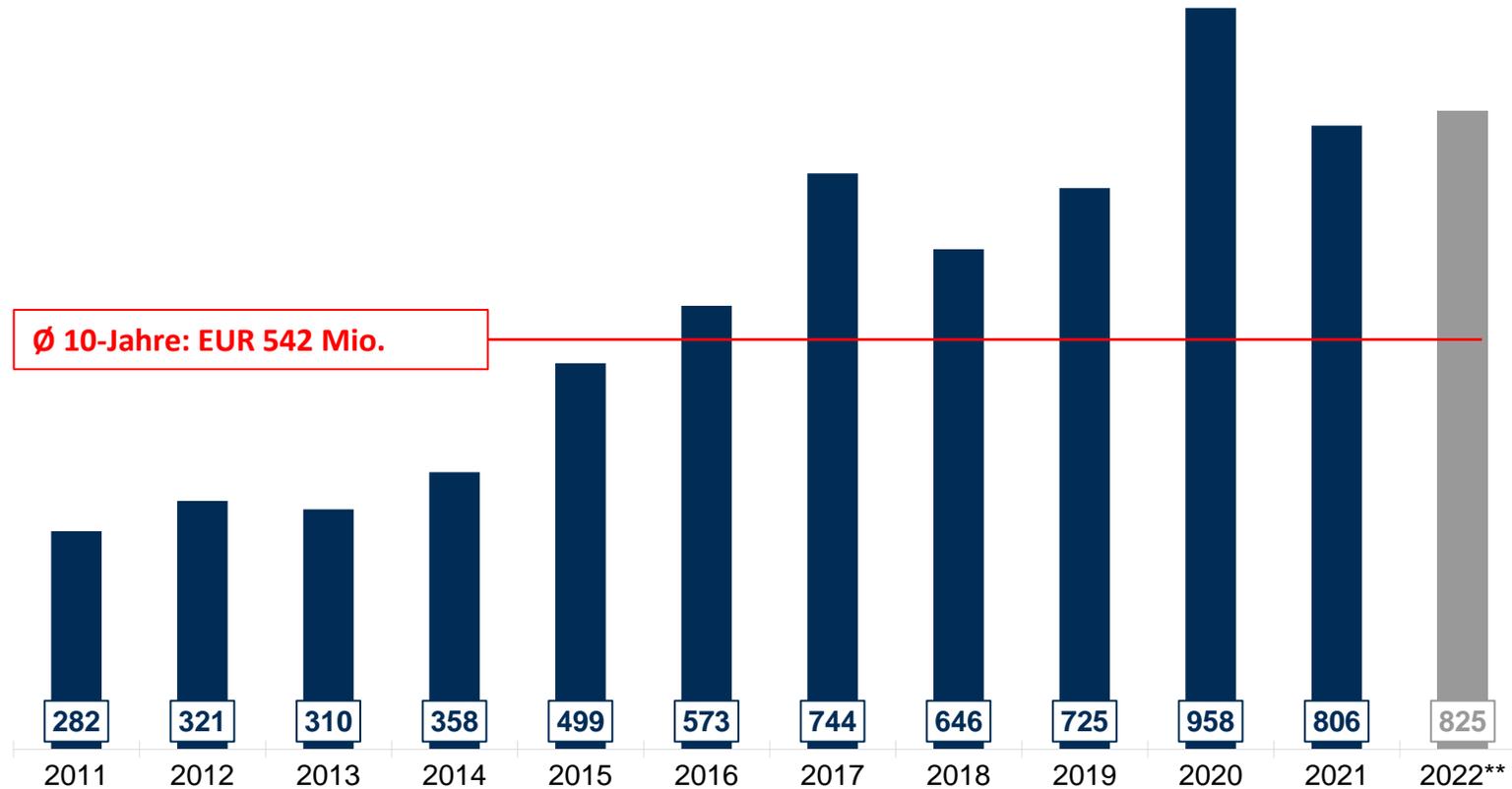
**NACHFRAGE NACH MODERNEN BÜROFLÄCHEN KANN KAUM GEDECKT WERDEN.**

**ANZIEHENDE FERTIGSTELLUNGSVOLUMINA ERST AB frühestens Ende 2024.**

ÜBERDURCHSCHNITTLICH.



## GELDUMSATZ IMMOBILIENMARKT GESAMT\* [IN EUR MIO.]



\* Asset-Deals \*\* Prognose

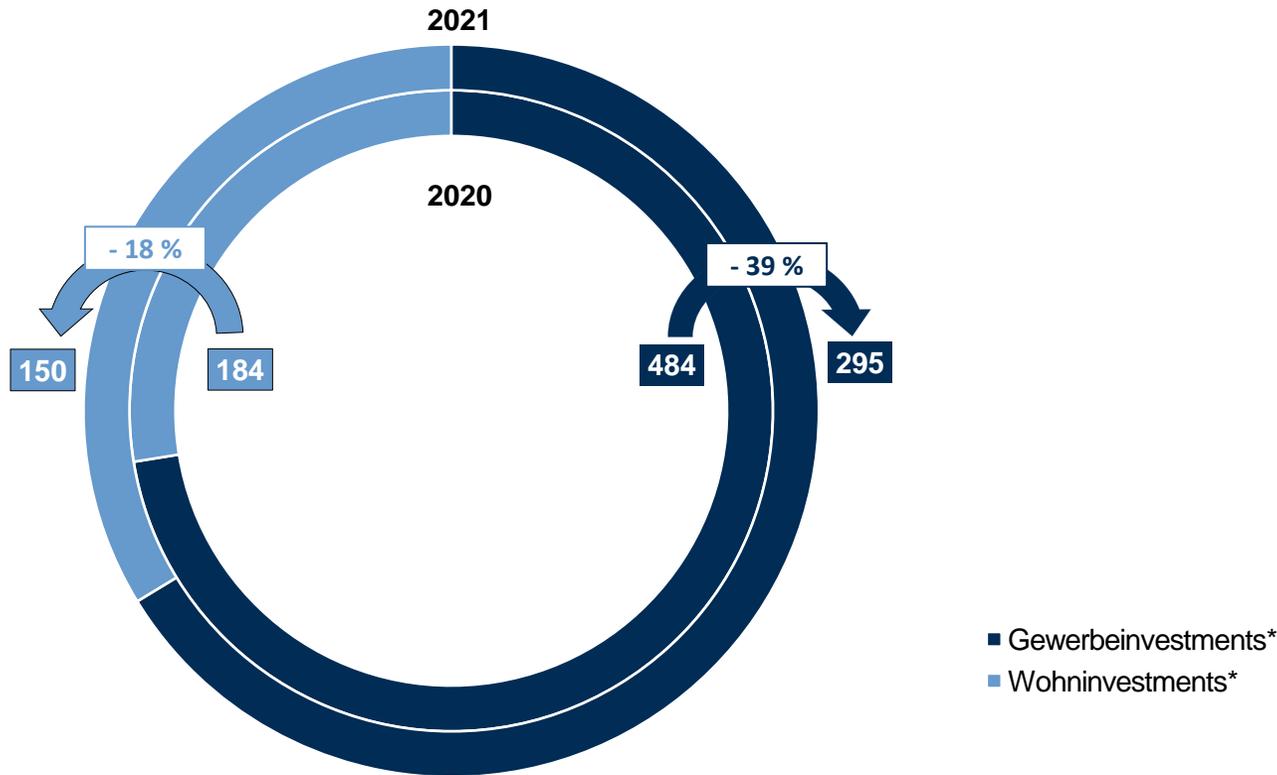
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt und eigene Erhebung

ZWEITHÖCHSTER GELDUMSATZ  
IN DIESEM JAHRTAUSEND.

TRANSAKTIONSVOLUMEN  
RD. 50 % ÜBER DEM  
DEKADENMITTEL.

2022 GELDUMSATZ ERNEUT  
ÜBERDURCHSCHNITTLICH.

## GELDUMSATZ WOHN- UND GEWERBEINVESTMENTS\* [IN EUR MIO.]



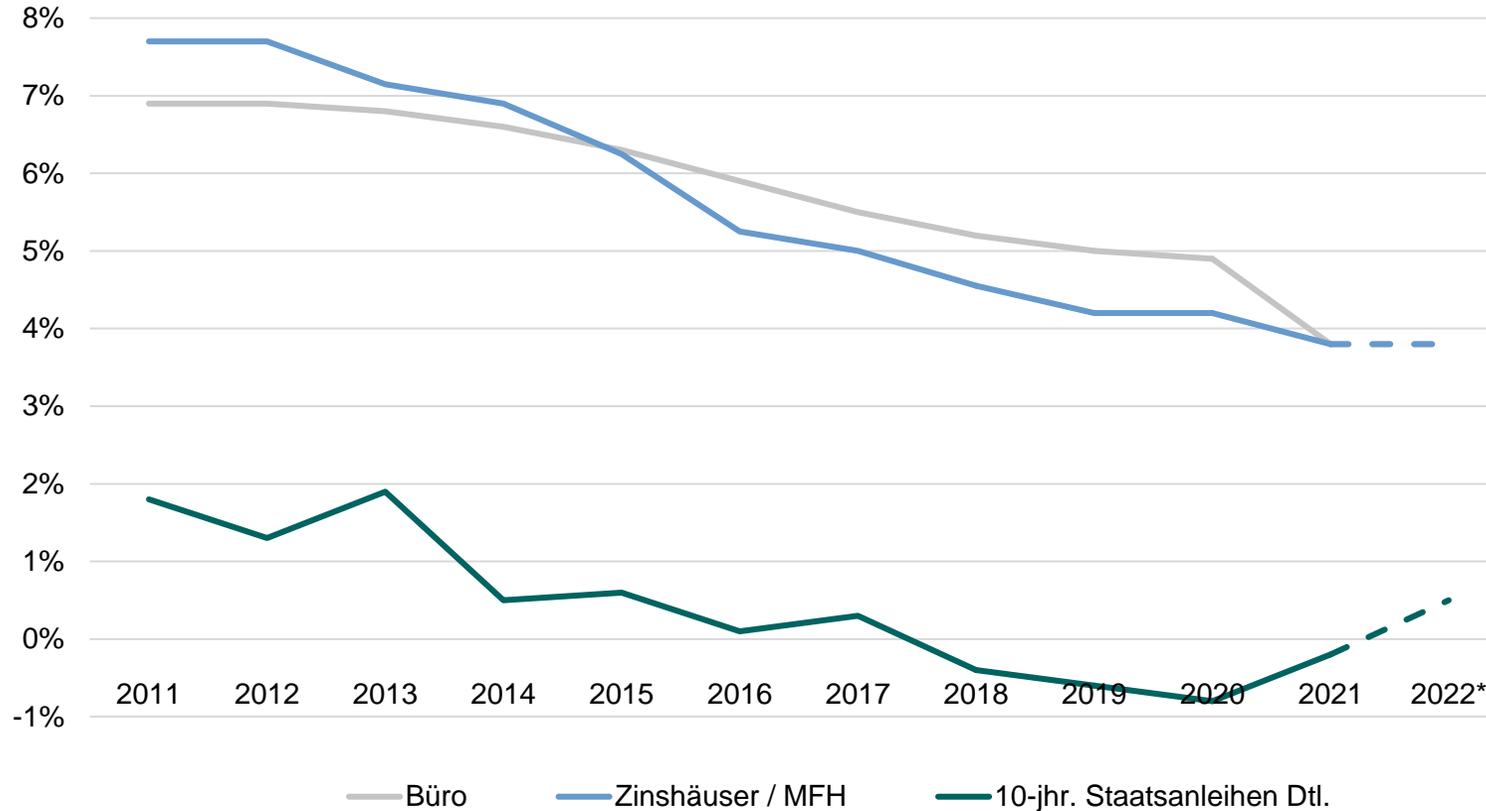
\* Asset-Deals  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt und eigene Erhebung

**INVESTMENTMARKT ERZIELT DRITTHÖCHSTES ERGEBNIS, DAS RD. 29 % ÜBER DEM DEKADENMITTEL LIEGT.**

**AUCH DAS WOHNINVESTMENT-SEGMENT BLEIBT UNGEACHTET ERNEUTEM RÜCKGANG ÜBER-DURCHSCHNITTLICH (21 %).**

**NACH SONDEREFFEKT "CITY CARRÉ" IN 2020 LIEGEN GEWERBEINVESTMENTS 2021 IMMER NOCH EIN DRITTEL ÜBER DEM ZEHNJAHRESMITTEL.**

## SPITZENRENDITEN NACH ASSETKLASSE [% p.a. ]



\*Prognose  
Quelle: Eigene Erhebung

**RENDITENIVEAU NACH WIE VOR  
DEUTLICH HÖHER ALS IN DEN  
BIG SEVEN.**

**RENDITEN FÜR TOP  
BÜROOBJEKTE UM ÜBER 1  
PROZENTPUNKT GESUNKEN.**

**2022 ÜBERGANG IN EINE  
SEITWÄRTSENTWICKLUNG.**

**HOHER SPREAD ZWISCHEN  
IMMOBILIENRENDITEN UND  
BUNDESANLEIHEN BLEIBT  
BESTEHEN.**

# ABSCHLÜSSE. Investment.



**1. BETA-Portfolio**  
Paket mit Mehrfamilienhäusern  
25.880 m<sup>2</sup> Mietfläche  
93,43 % Vermietungsstand



**2. Lübecker Straße 53-63**  
Light Industry  
32.160 m<sup>2</sup> Mietfläche  
Off-market



**3. Ohrestraße 36, Am Polderdeich 2-4**  
Mehrfamilienhaus  
2.200 m<sup>2</sup> Mietfläche  
100 % Vermietungsstand



**4. Am Birnengarten 8-8d.**  
Mehrfamilienhaus mit Aufteilungspotenzial  
2.160 m<sup>2</sup> Mietfläche  
44 Wohnungen

## ABSCHLÜSSE. Neubau-Investment.



**Mindenstraße 23, Magdeburg.  
Büroimmobilie  
10.360 m<sup>2</sup> Mietfläche**

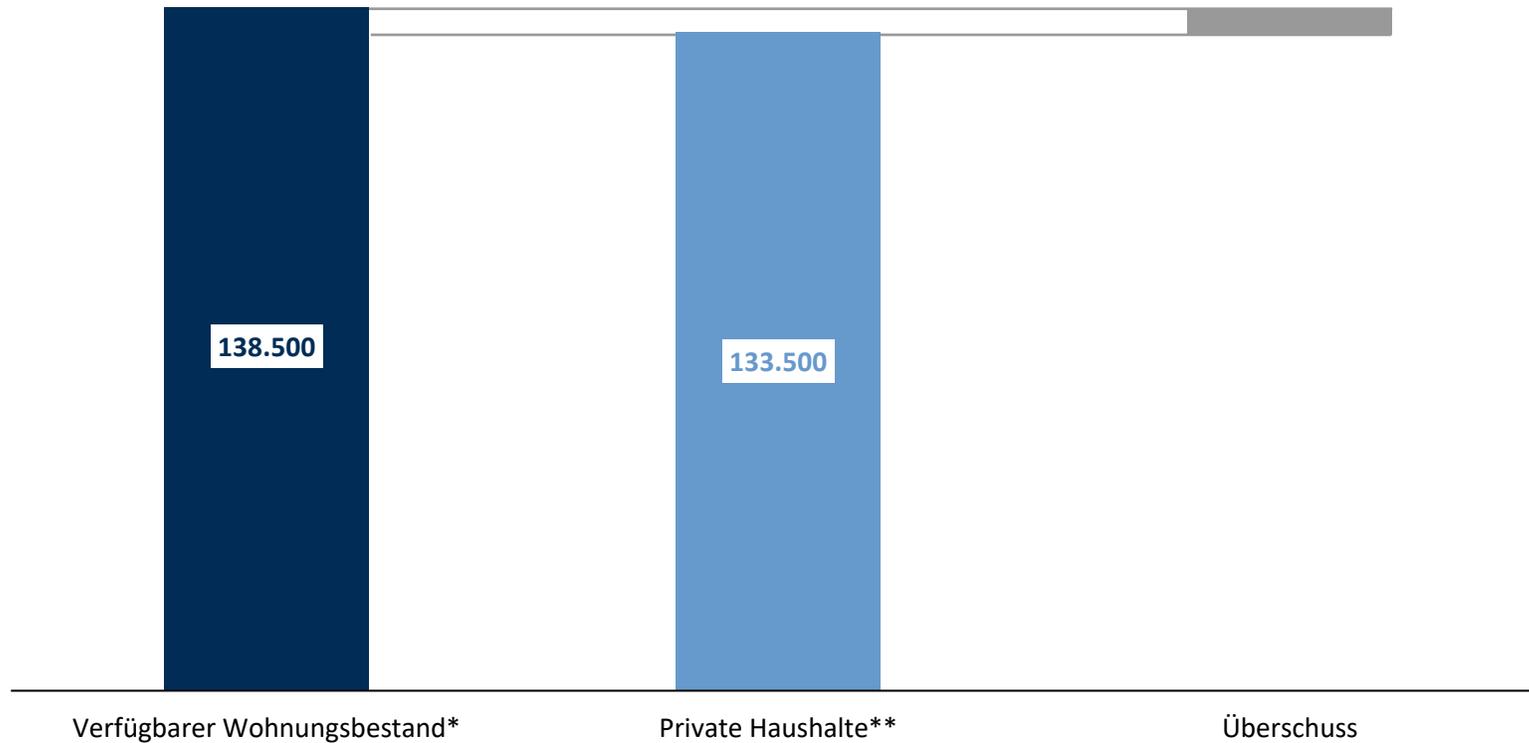


**Coquistastraße 2, Magdeburg.  
2 Mehrfamilienhäuser  
2.345 m<sup>2</sup> Mietfläche und 18 Wohneinheiten**

# AUSGEWOGEN.



## WOHNUNGSÜBERSCHUSS IN MAGDEBURG [ANFANG 2022]



**REIN QUANTITATIV LEICHTER  
ÜBERSCHUSS VON 5.000  
WOHNUNGEN.**

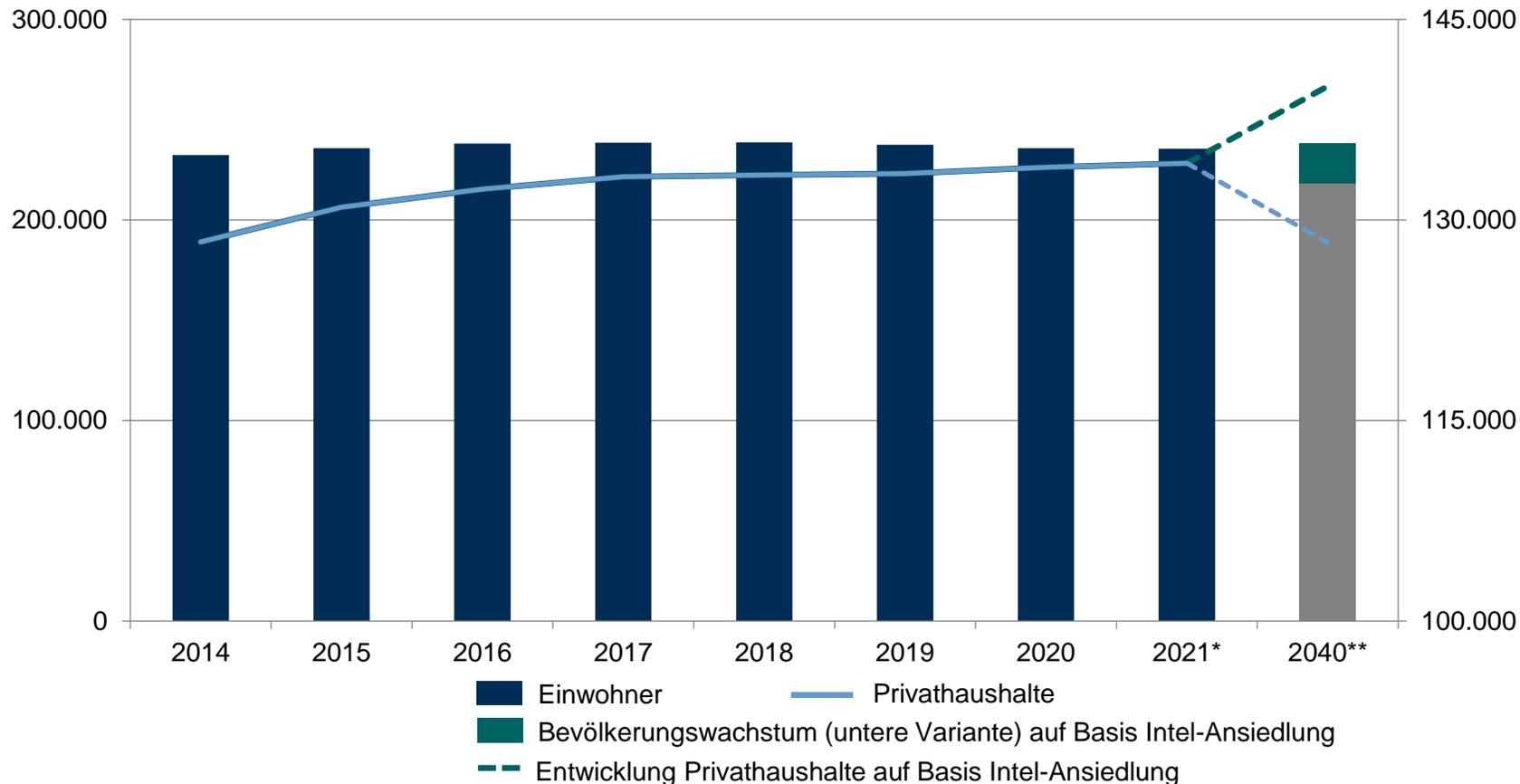
**WOHNUNGSÜBERSCHUSS WIRD  
ALS FLUKTUATIONSRESERVE  
BENÖTIGT.**

\* 96,5% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 143.500 Wohnungseinheiten

\*\* Bedarfsrelevante Haushalte = 99,5% aller privaten Haushalte (rd. 134.200)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg, RIWIS, Aengevelt Research

## ENTWICKLUNG EINWOHNER UND PRIVATHAUSHALTE



\* eigene Hochrechnung

\*\* Prognose des Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie der konservativen Annahme der Stadtverwaltung Magdeburg

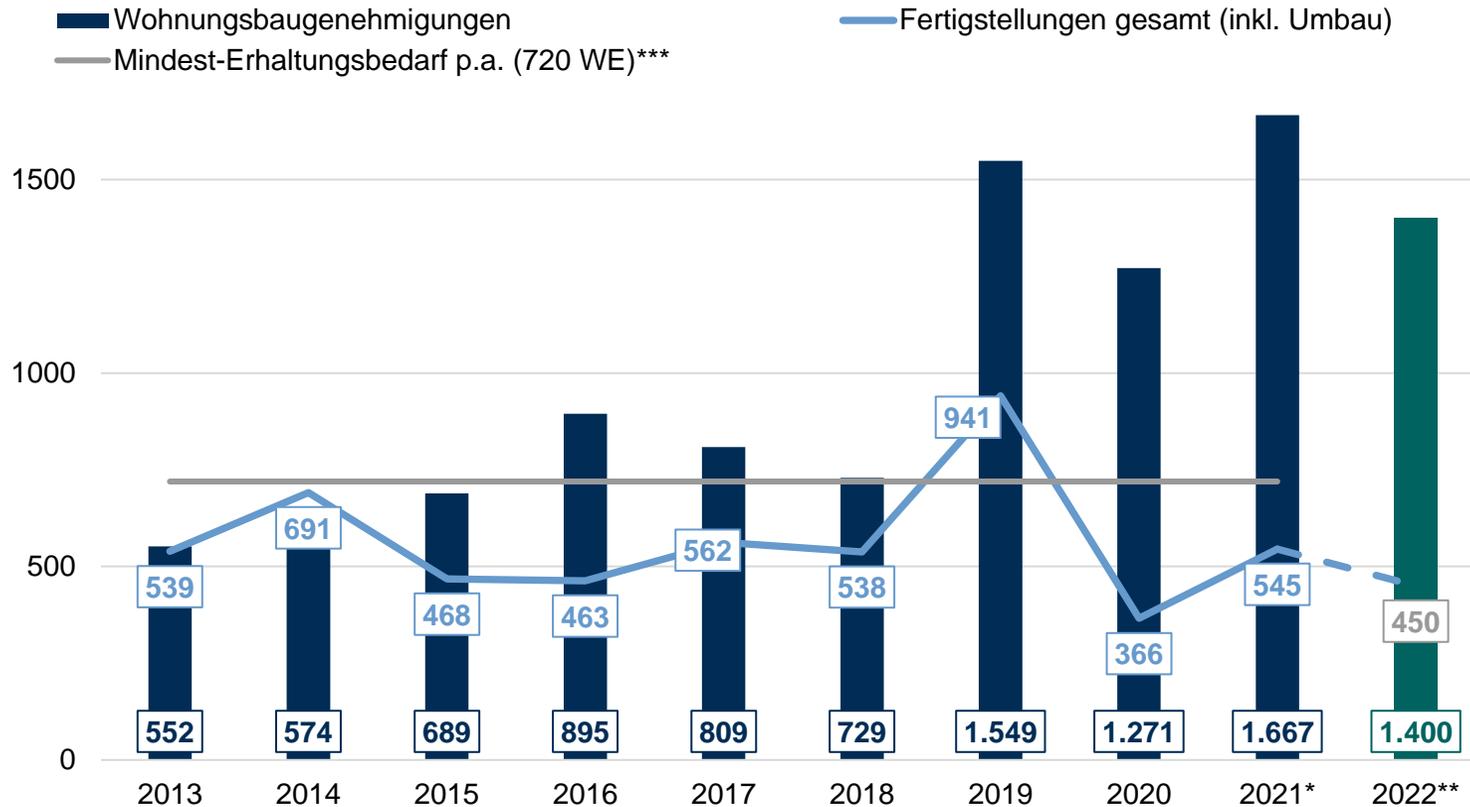
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg, RIWIS, Aengevelt Research

### INTEL-ANSIEDLUNG REVIDIERT BEVÖLKERUNGSPROGNOSE:

- STABILE BZW. LEICHT STEIGENDE EINWOHNERZAHLEN STATT RÜCKGANG.
- ANSTIEG DER PRIVATHAUSHALTE.

DADURCH ANHALTENDE BZW. STEIGENDE NACHFRAGE NACH ALLEN WOHNUNGSTYPEN.

## GENEHMIGUNGEN, FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF



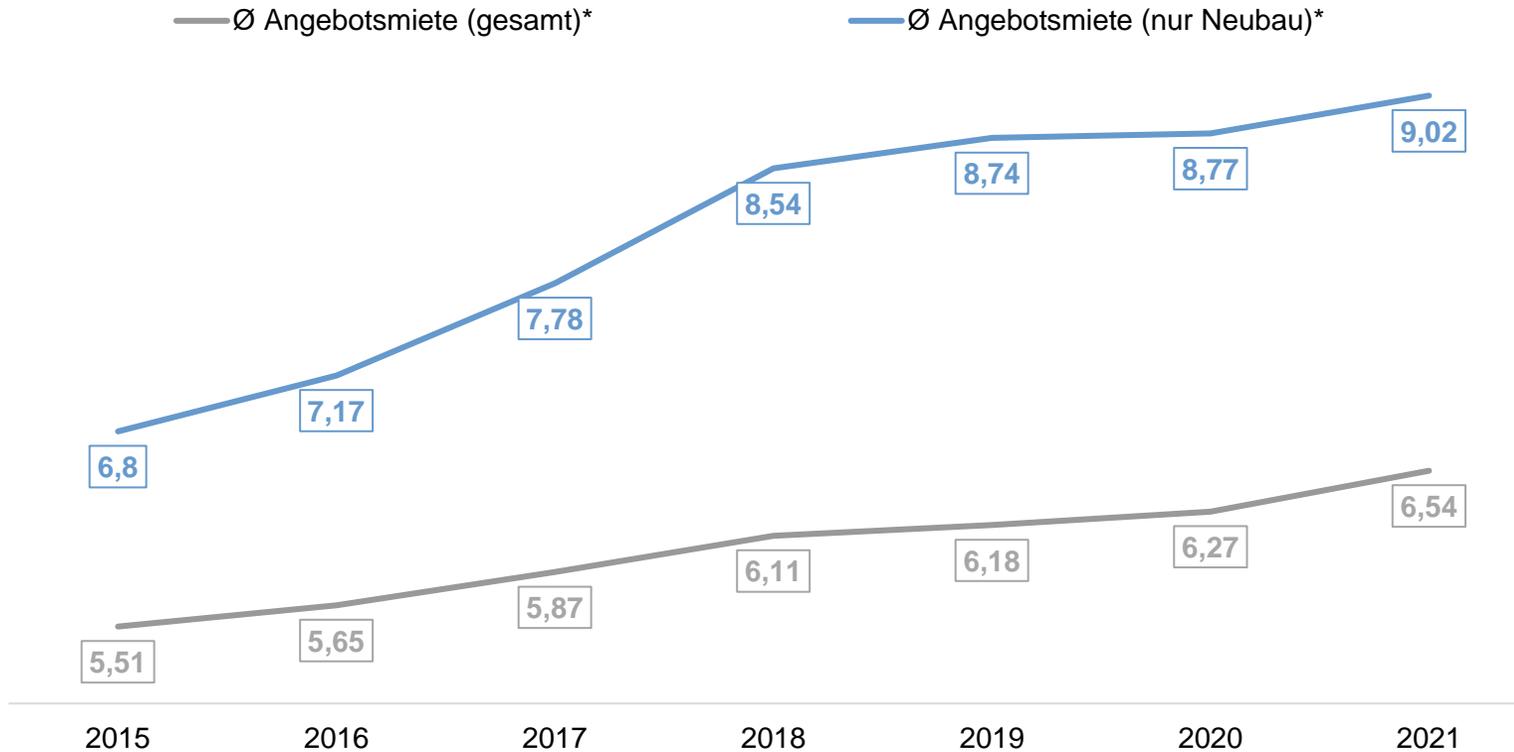
**HOHE ZAHL AN BAUGENEHMIGUNGEN SOWOHL 2021 ALS VORAUSSICHTLICH AUCH 2022.**

**FERTIGSTELLUNGEN BLEIBEN DAGEGEN UNTER DEM MINDESTERHALTUNGSBEDARF.**

**ANGESICHTS DES HOHEN GENEHMIGUNGSÜBERHANGS IST – AUCH ANGESICHTS DER INTEL-ANSIEDLUNG – AB 2023 MIT STEIGENDEN FERTIGSTELLUNGSZAHLEN ZU RECHNEN.**

\* Fertigstellungen 2021: Projektion \*\* Prognose \*\*\* Mindest-Erhaltungsbedarf = 0,5% des Bestandes p.a.  
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg; Modellierung Aengevelt Research

## MIETENTWICKLUNG [IN EUR / M<sup>2</sup>]



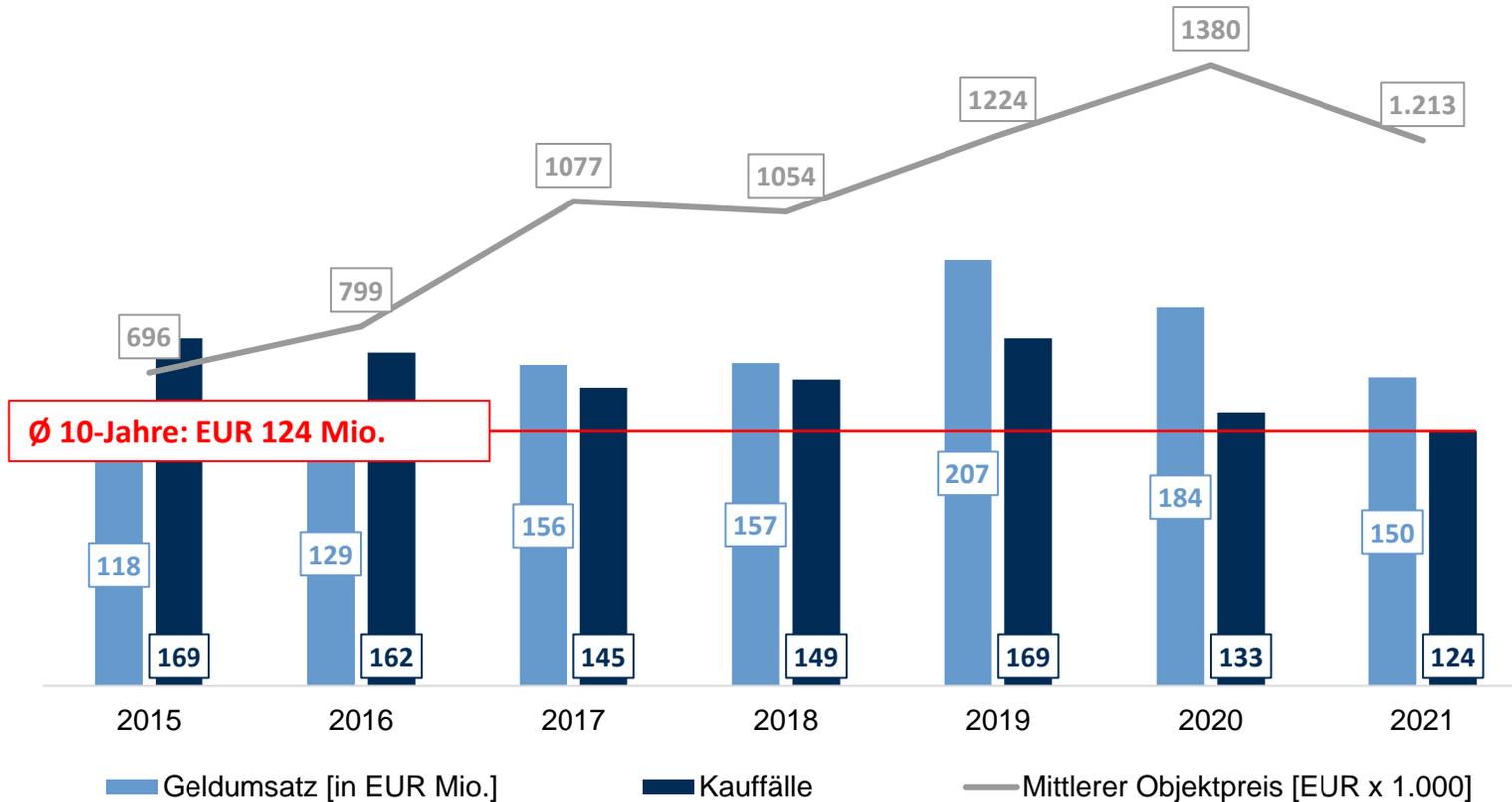
\* jeweils Q4  
Quelle: empirica

**ANGEBOTSMIETEN SIND IM NEUBAU-SEGMENT IN DEN LETZTEN 5 JAHREN UM 26 % GESTIEGEN.**

**MIETPREISENTWICKLUNG DYNAMISIERT SICH WIEDER, ABER AUF MODERATEM NIVEAU.**

**ZU WENIG NEUBAU IN DEN PREISGÜNSTIGEREN SEGMENTEN.**

## DER MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER [ASSET-DEALS]



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

**TRANSAKTIONSVOLUMEN  
TROTZ RÜCKGANG 21 % ÜBER  
DEKADENMITTEL.**

**MITTLERER OBJEKTPREIS  
VERBLEIBT AUF HOHEM  
NIVEAU.**

**RÜCKGANG DER KAUFFÄLLE  
STEHT FÜR  
ANGEBOTSVERRÄRMERUNGEN  
AUFGRUND SINKENDER  
ABGABEBEREITSCHAFT.**

# ABSCHLÜSSE. Privatimmobilien.



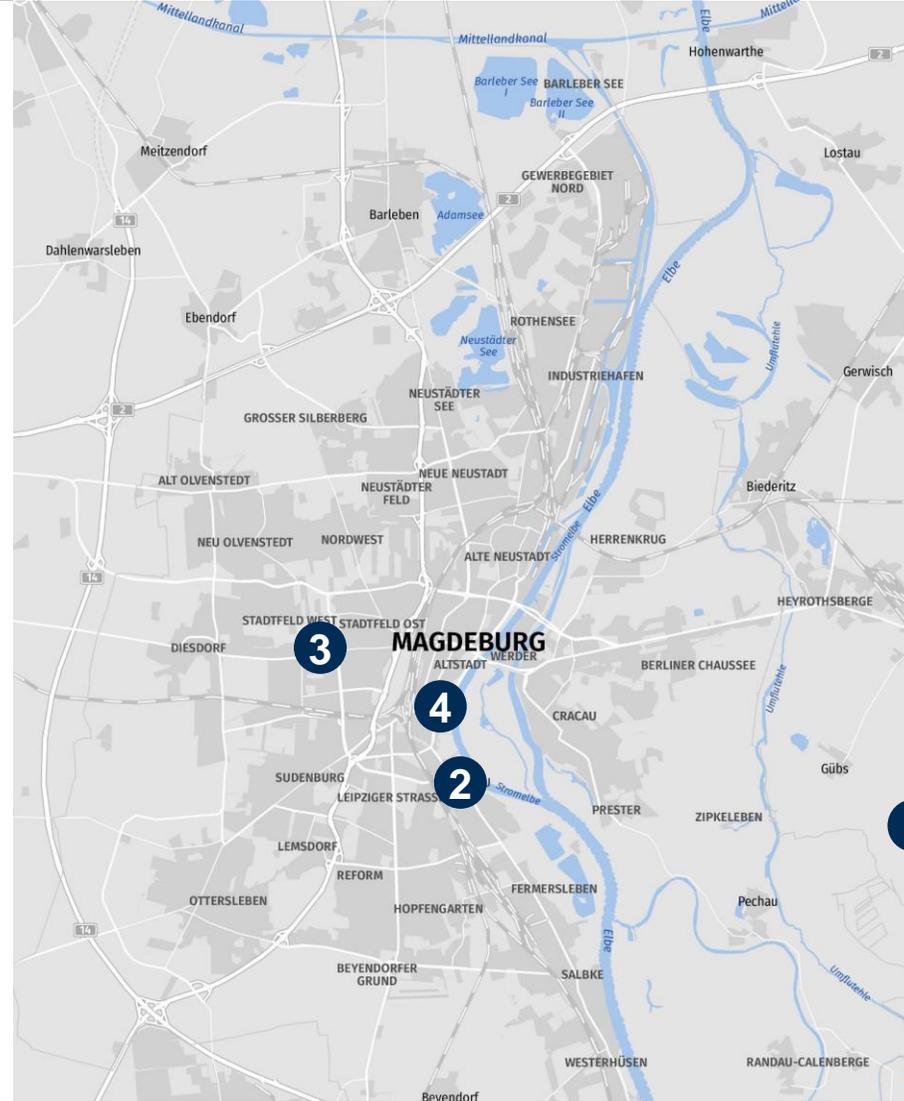
1

**1. Im Heidefeld, Wahlitz**  
Einfamilienhaus  
980 m<sup>2</sup> Grundstück, 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche



2

**2. Basedowstraße 1**  
Eigentumswohnung  
60 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2-Raum-Wohnung



3

4

2

1



3

**3. Große Diesdorfer Straße 48a**  
Eigentumswohnung  
85 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3-Raum-Wohnung



4

**4. Hegelstraße 34.**  
Eigentumswohnung  
121 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4-Raum-Wohnung

### BÜROMARKT.

- Markt präsentiert sich auch 2022 dynamisch.
- Angebot moderner Cityflächen verbleibt auf (zu) niedrigem Niveau.
- Das Mietpreisniveau bleibt weitgehend stabil.

### INVESTMENTMARKT.

- Transaktionsvolumen 2021 trotz Krise überdurchschnittlich.
- 2022 robuste Investorennachfrage
- Renditekompression nimmt ab, Übergang in Seitwärtsbewegung.
- ESG und EU-taxonomie werden zu Schwerpunktthemen für Investoren, Bestandshalter und Projektentwickler.

### WOHNUNGSMARKT.

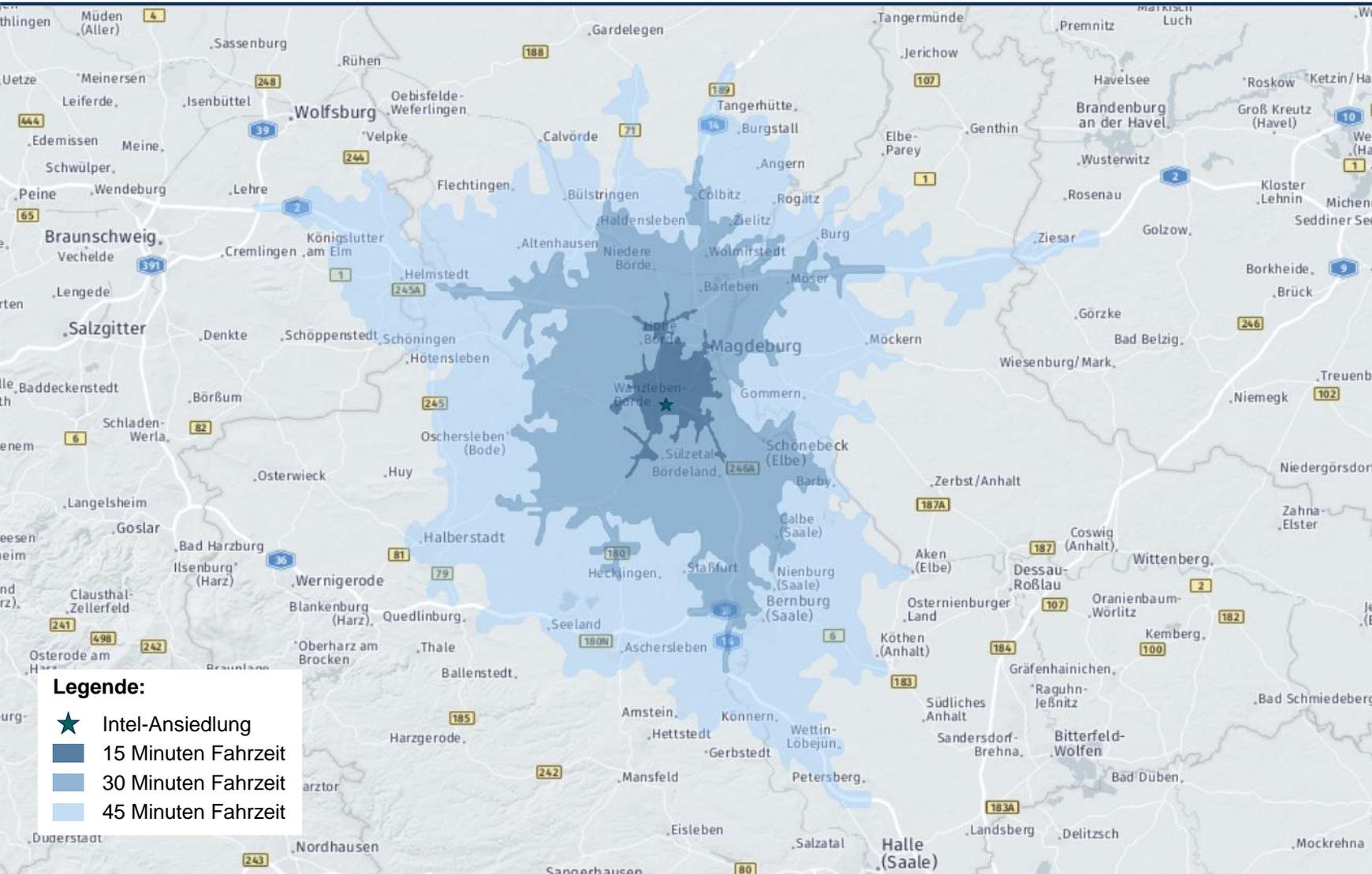
- Bislang noch weitgehend ausgewogener Wohnungsmarkt.
- Wohnbaufertigstellungen ziehen ab 2023 an.

**ZUSÄTZLICHE POSITIV-EFFEKTE IN ALLEN IMMOBILIENSEGMENTEN DER REGION  
DURCH DIE INTEL-ANSIEDLUNG !**

# EXKURS: INTEL-ANSIEDLUNG.



# NEUBAUPROJEKTE. Fahrzeitanalyse vom Intel-Standort.



## Auswahl der erreichbaren Städte innerhalb von...

### 15 Minuten:

- Magdeburg
- Wanzleben-Börde
- Sülzetal

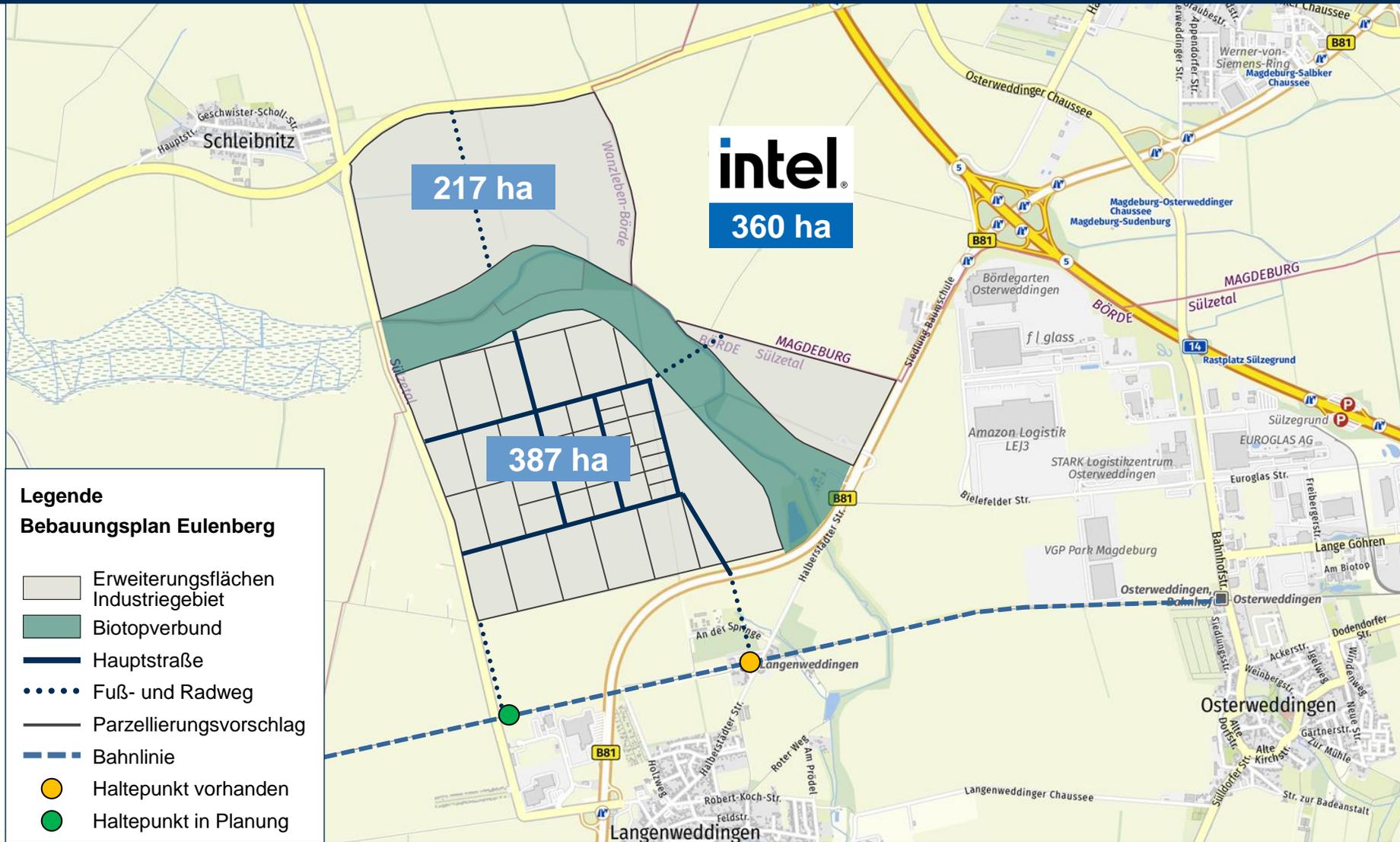
### 30 Minuten:

- Barleben
- Haldensleben
- Bernburg

### 45 Minuten:

- Halberstadt
- Vorort Halle (Saale)
- Vorort Wolfsburg

# NEUBAUPROJEKTE. Konzeption des High-Tech-Standortes.



## NEUBAUPROJEKTE. Effekte der Ansiedlungen.

- **Mobilitätskonzept für den High-Tech-Park der Region Magdeburg muss erneuert bzw. angepasst werden.**
- **Neue Kita- und Schulplätze müssen geschaffen werden → über 1.500 Kinder allein durch die Intel-Ansiedlung bis 2026 erwartet.**
- **Neustrukturierung und Erweiterung des Schul- und Hochschulsektors hin zu einer internationalen Ausrichtung.**
- **Erweiterung und Verbesserung des Freizeit- und Gastronomieangebotes.**
- **Vielschichtiges Wohnangebot benötigt:**

**Intel-Mitarbeiter  
(direkt)**

**Innerhalb  
Magdeburgs**

**Wohnraum für  
Singles**

**Kurzfristiger  
Wohnbedarf**

**Zulieferer-Mitarbeiter  
(indirekt)**

**Direktes Umland von  
Magdeburg**

**Wohnraum für Paare**

**Mittelfristiger  
Wohnbedarf**

**Weitere Arbeitskräfte  
(induziert)**

**Erweitertes Umland  
Magdeburg**

**Wohnraum für  
Familien (1+ Kinder)**

**Langfristiger  
Wohnbedarf**

## **SACHSEN-ANHALT AUF DEM WEG ZU EINEM KONKURRENZFÄHIGEN STANDORT IM BEREICH DER MIKROELEKTRONIK.**

**„Die wirtschaftliche Landkarte kann damit neu gezeichnet werden.“**

Michael Schneider, Staatsminister.

**„Letztlich wird die Ansiedlung einen mentalen Umbau einer Großregion, wenn nicht des ganzen Bundeslandes bewirken.“**

Reiner Haseloff, Ministerpräsident.

**„Deutschland ist der ideale Platz für fortschrittliches Chipmaking. [...] Magdeburg is the Silicon Junction.“**

Pat Gelsinger, Intel-Chef.

# AENGEVELT. WIR SIND FÜR SIE DA.

**Annett Lorenz-Kürbis**



**Niederlassungsleiterin  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-12  
a.lorenz@aengevelt.com**

**André Bühlig**



**Stv. Niederlassungsleiter  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-17  
a.buehlig@aengevelt.com**

**Jean Schlöbner**



**Gewerbliche Vermietung  
Aengevelt Magdeburg**

**Tel: +49 391 56878-15  
j.schloessner@aengevelt.com**

**Matthias Brinkmann**



**Leiter  
Aengevelt Research**

**Tel: +49 211 8391-287  
m.brinkmann@aengevelt.com**

**Thomas Glodek**



**Leiter  
Öffentlichkeitsarbeit/PR**

**Tel: +49-211-8391-307  
t.glodek@aengevelt.com**

**AENGEVELT RESEARCH.**

**CITY REPORT REGION MAGDEBURG.**

# **MAGDEBURG GECHIPPT.**

**2022/2023, Nr. 31.**