

Citylagen zu verzeichnen war, hat sich im Berichtsjahr die Nachfragepräferenz wieder in Richtung Cityrand-Lagen orientiert. So reduzierte sich die Marktquote der Citylagen von 44 % (ca. 11.100 m²) im Vorjahr markant auf aktuell 24 % (rd. 4.400 m²).

Cityrandlagen haben mit einer Quote am Gesamtumsatz von rd. 68 % (11.100 m²) einen vergleichsweise höheren Anteil der Nachfrage im Berichtsjahr auf sich ziehen können. Der jüngste Marktanteil lag somit doppelt so hoch wie im Vorjahr (2017: 12.700 m² bzw. 69 %, 2016: 8.600 m² bzw. 34 %). Der durchschnittliche Cityrand-Umsatzanteil der letzten Dekade betrug rd. 22% (2007-2016).

Die diesjährige Büronachfrage nach peripheren Lagen hat sich gegenüber dem Vorjahr markant reduziert (2017: 1.400 m² bzw. 8 %, 2016: 3.300 m² bzw. 21 %).



AENGEVELT begleitet die Telekom bei der Unternehmensexpansion am Standort Magdeburg und vermittelt dazu einen langfristigen Mietvertragsabschluss über rd. 1.800 m² Bürofläche in der Projektentwicklung "ElbArkaden - Otto-Hahn-Straße 1/Wittenberger Straße 17" im Entwicklungsgebiet Wissenschaftshafen. © Aengevelt Immobilien

SINKENDER LEERSTAND

Im aktuellen Berichtsjahr konnte im Rahmen unterdurchschnittlicher mittlerer Marktdynamik dennoch ein Abbau der marktfähigen Angebotsreserven beobachtet werden. Mit rd. 91.000 m² reduzierte sich, wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert, die nominelle Angebotsreserve um ca. 7.500 m² bzw. 8 % gegenüber dem Vorjahr (rd. 98.500 m²). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1,045 Mio. m² Bürofläche verschlankte sich die nominelle Leerstandsrate binnen Jahresfrist von 9,5 % auf nunmehr 8,7 %.

HÖHERE SPITZENMIETE

Wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert entwickelte sich das am Magdeburger Büromarkt erzielte Mietpreisniveau je nach Lage und Qualität insgesamt stabil bis steigend. In den hochwertigen Citystandorten konnte die Spitzenmiete, die von 2013 bis 2016 bei EUR 10,80/m² konstant war, im Berichtsjahr 2017 nunmehr auf EUR 12,25/m² anziehen. Die

durchschnittliche Miete in Citylagen lag im Berichtsjahr bei EUR 8,50/m².

Im Cityrandbereich stellten sich die Durchschnittsmieten Ende 2017 bei rd. EUR 6,50/m² und in den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen lagen die Referenzpreise bei ca. EUR 4,80/m².

AUSBLICK 2018

Für das Jahr 2018 geht AENGEVELT-RESEARCH aufgrund anhaltend stabiler Nachfrage von einem für Magdeburg typischen Flächenumsatz von rund 20.000 m² aus, der damit an das mittlere Ergebnis der jüngsten Dekade (ca. 22.300 m² p. a.) heranreichen kann. In dieser Entwicklung bietet Magdeburg im bundes- und europaweiten Wettbewerb weiterhin ein großes ansiedlungs- und damit wirtschaftsfreundliches Potential an modernen, preis-/leistungsgerechten und damit wettbewerbstaughlichen 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 2018 fort. Diese Entwicklung führt nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH dazu, dass die Spitzenmiete in 2018 - 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.

Für das laufende Jahr 2018 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH im Zuge eines erwarteten mittleren Flächenumsatzes um rd. 20.000 m² eine weitere Reduzierung des marktaktiven Flächenleerstandes um ca. 10 %.

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 190 Mio. bzw. 4,2 % auf nunmehr EUR 4,67 Mrd. Seit 2012 ist die Kaufkraft damit markant um ca. EUR 640 Mio. (+16 %) angewachsen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beläuft sich in Magdeburg auf rund ein Drittel der Gesamtkaufkraft und beträgt somit rd. EUR 1,51 Mrd. Analog stieg auch das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau binnen Jahresfrist an, und zwar auf 93,3 (2016: 93,1). 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 (92,6) und Rostock (92,2).

VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Die Zeiten großflächiger Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind weitestgehend vorbei. Die Verkaufsfläche liegt aktuell bei rund 630.000 m². Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,6 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 Dresden (1,7 m²/Ew.), Frankfurt/Main (1,4 m²/Ew.) und Berlin (1,3 m²/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 m² VF), das „City Carré“ (25.000 m² VF), das „Karstadt“-Warenhaus“ (21.500 m² VF) sowie das „Ulrichshaus“ (15.000 m² VF) und das „Marietta Quartier“ (5.300 m² VF).

ANZIEHEN DER SPITZENMIETE

Da Magdeburg bezogen auf die Ausstattung je Einwohner über ein besonders hohes Flächenangebot für den Einzelhandel verfügt, 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 im Vorjahr die Spitzenmiete auf EUR 65,-/m² gestiegen ist, erreichte sie im Berichtsjahr 2017 sogar EUR 68,-/m². Hier ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf Grund der für die Magdeburger City weiterhin tendenziell überaus positiven Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig mit einer weiterhin anhaltend regen Nachfrage und damit stabilen bis moderat anziehenden Preisentwicklung zu rechnen.



Eines der Wahrzeichen Magdeburgs: Die "Grüne Zitadelle" bekam 2017 nach umfangreichem Umbau und durch Zusammenlegung bestehender Ladeneinheiten einen Bio-Markt, der das Angebot der Höfe des Hundertwasserhauses hervorragend abrundet. © Aengevelt Immobilien