

## Engel & Völkers Magdeburg heißt Sie herzlich Willkommen

### ■ Sie schätzen Kompetenz - wir Ihre Immobilien.



## Magdeburg – Stadt, Hype, Fluss

„Wer sich auf den ersten Blick in einen Ort verlieben will, dem macht sie es schwer. Oder härter formuliert: diese Stadt ist nichts fürs Auge. Am ersten Tag in Magdeburg fragt man sich eher: das soll eine Metropole sein – nein, sogar eine Boomtown?“

Julius Lukas (29.01.2015), Zeit Online: Magdeburg – Stadt, Hype, Fluss

<https://www.zeit.de/2015/05/magdeburg-dynamische-stadt>

# Inhaltsverzeichnis

## Immobilieninvestment in Magdeburg

1

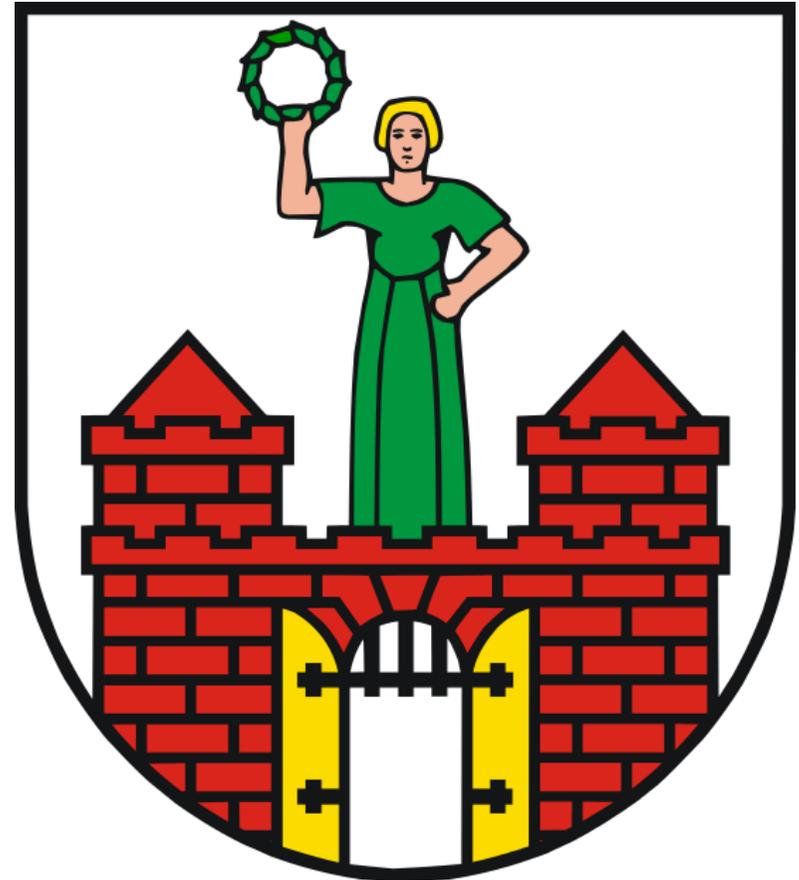
Allgemeine Marktentwicklung von  
Wohn- & Geschäftshäusern

2

Immobilieninvestments in Magdeburg

3

Chancen in der Landeshauptstadt





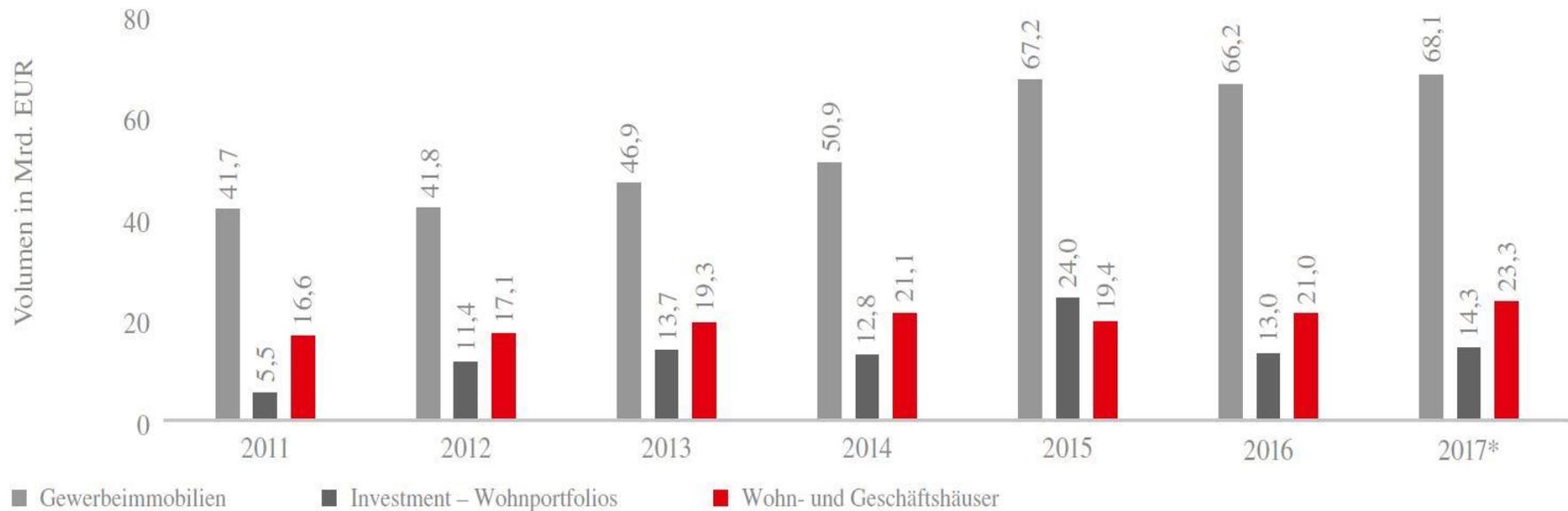
## Allgemeine Marktentwicklung

Quelle: Foto Video Lehmann

# 1 Immobilienentwicklung Allgemein

## 1.1 Handelsvolumen in Deutschland

### Entwicklung des Transaktionsvolumens nach Teilmärkten

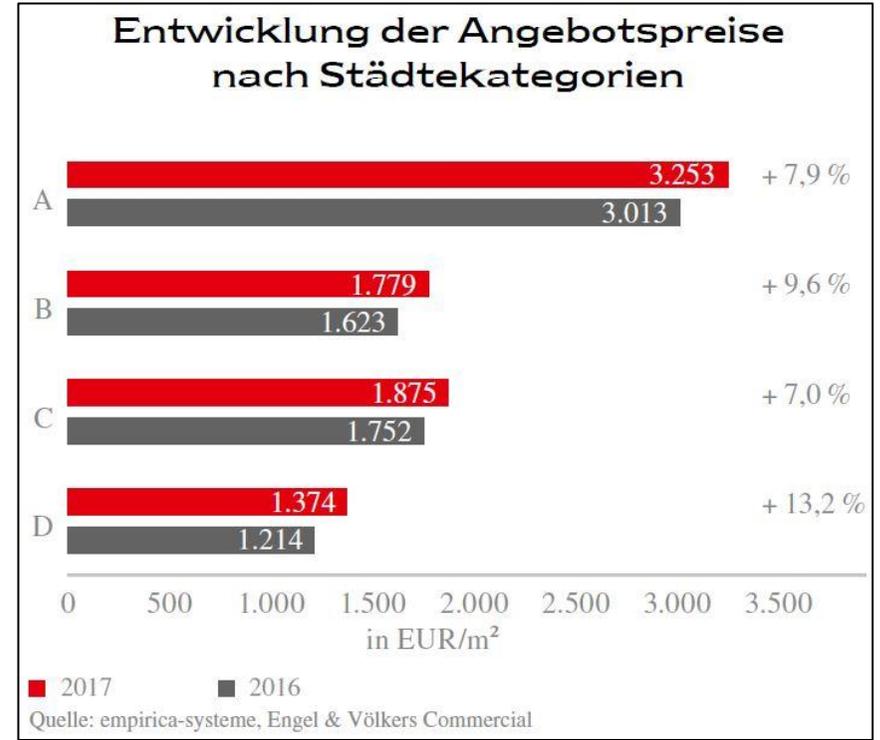
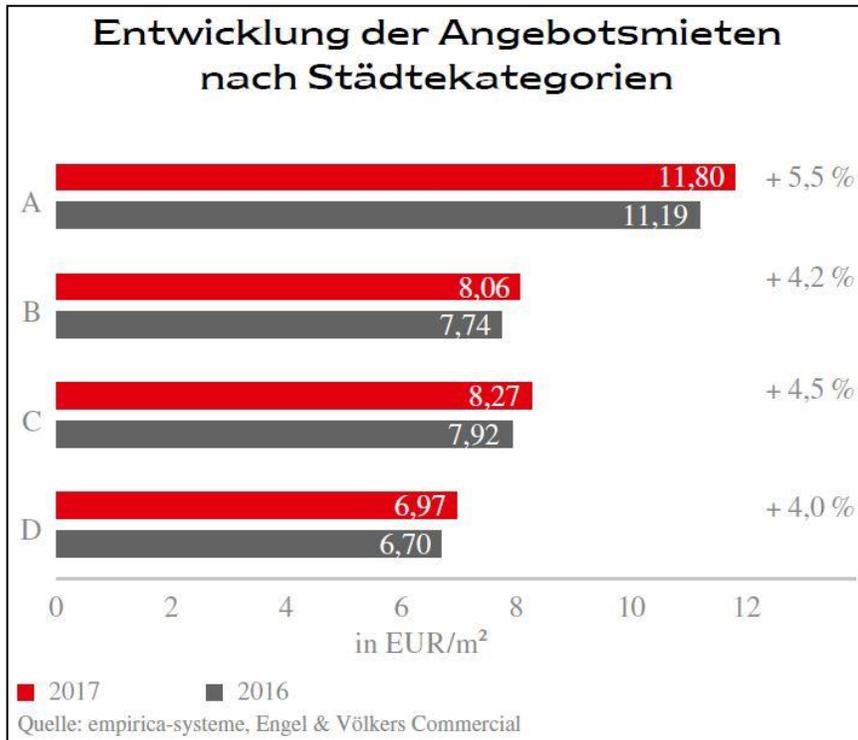


\* Schätzung Engel & Völkers Commercial

Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers Commercial

# 1 Immobilienentwicklung Allgemein

## 1.2 Miet- & Angebotspreise in Deutschland



# 1 Immobilienentwicklung Allgemein

## 1.3 Gibt es eine Immobilienblase?

INDIKATOREN:

### 1. Neubauprojekte decken nicht den tatsächlichen Bedarf

→ Angebotsüberhang

### 2. Keine Preissteigerungen

→ Verkaufswert liegt deutlich unter dem Anschaffungspreis

### 3. Hoher Fremdkapitalanteil

→ Finanzierungen > 100% der Kaufsumme

### 4. Fehlende Anschlussfinanzierung

→ „teure“ oder fehlende Kredite im Käufermarkt





## Immobilieninvestments in Magdeburg

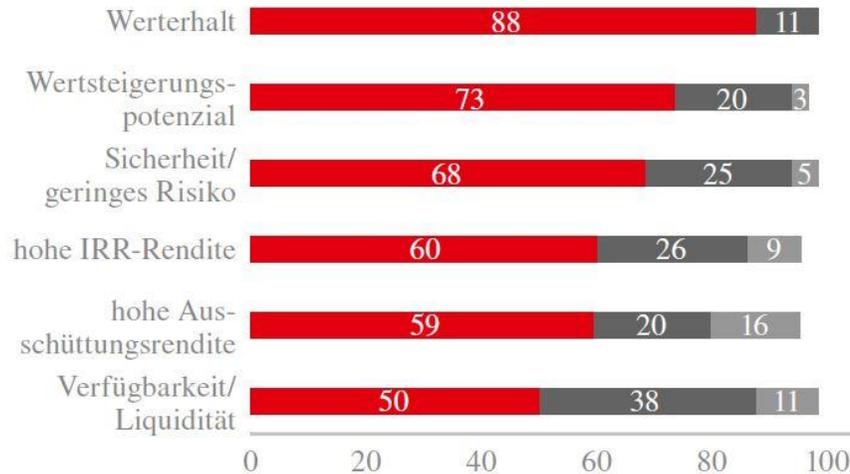


Quelle: Foto Video Lehmann

## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.1.1 Ergebnis der Investorenumfrage

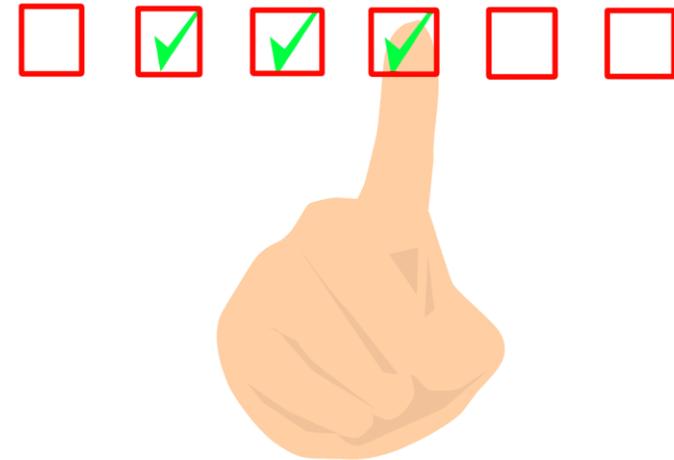
Welche Rolle spielen bei Ihren Investments folgende Kriterien?



alle Angaben in %; fehlende Angaben zu 100 % = weiß nicht / keine Angaben

■ sehr wichtig / wichtig    ■ neutral    ■ eher unwichtig / unwichtig

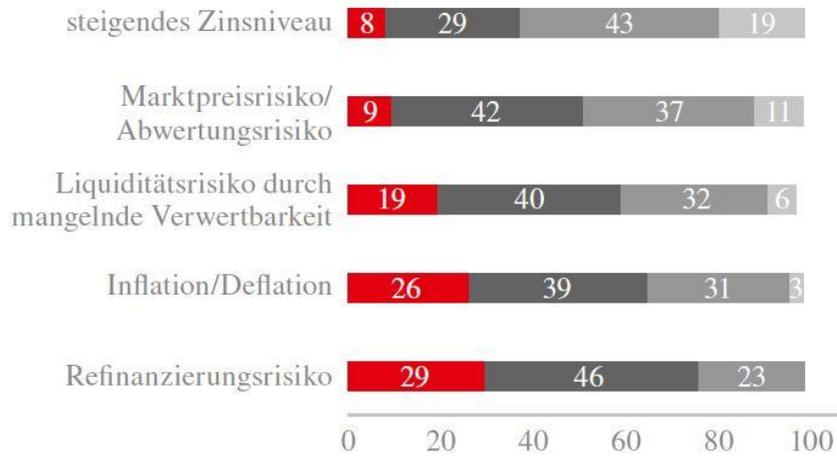
Quelle: EVIC-Investorenumfrage 2017



## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.1.2 Ergebnis der Investorenumfrage

Welche Faktoren stellen für Sie ein Risiko bei Immobilieninvestments dar?



alle Angaben in %; fehlende Angaben zu 100 % = weiß nicht / keine Angaben  
 ■ kein Risiko ■ niedriges Risiko ■ mittleres Risiko ■ hohes Risiko  
 Quelle: EVIC-Investorenumfrage 2017



## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

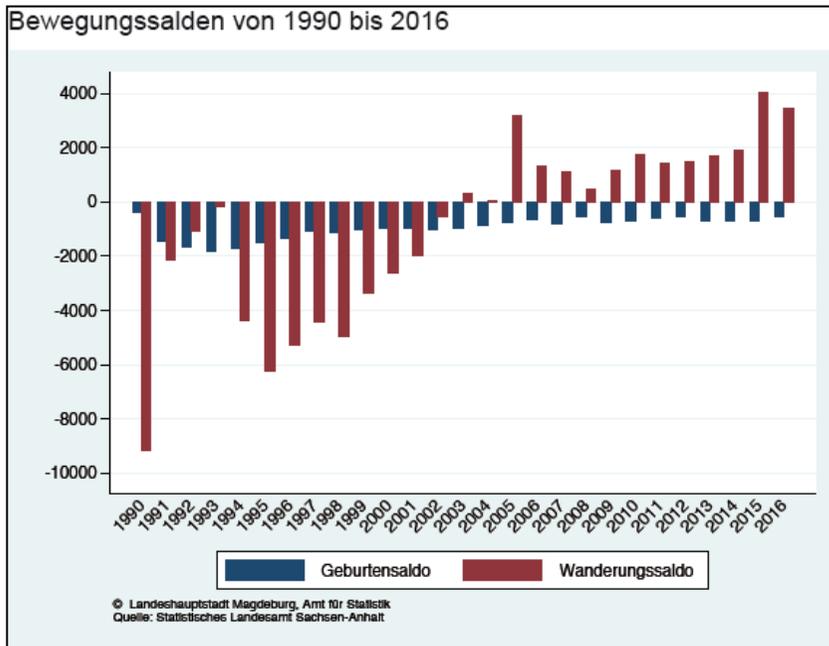
### 2.1.3 Ergebnis der Investorenumfrage

- mehr als 50 % investieren in Wohnen
- Mehrheit rechnet nicht mit steigenden Leitzinsen
- Anleger gehen von konstanten Preisen aus
- rückläufiger Erwerb von Einzelhandelsimmobilien
- weniger als die Hälfte bevorzugt aktuell die „Top-7-Städte“

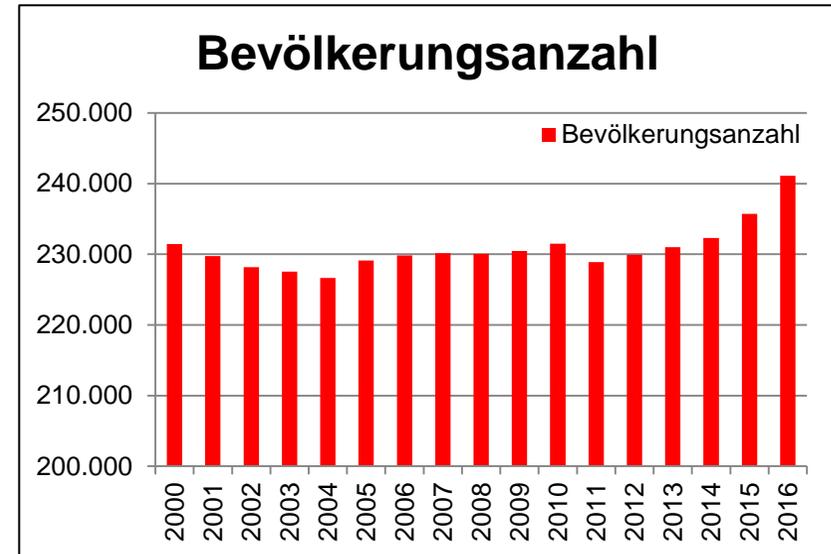
## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung

- Stabilisierung ab 2004
- starker Anstieg seit 2011
- positive Prognose durch weitere Flächenentwicklung und neue Arbeitsplätze



Quelle: <http://www.magdeburg.de>



- Geburten / Sterbefälle – 2.399 / 2.938
- Zuzüge / Wegzüge – 16.102 / 12.665
- Positive Bilanz von ca. 2.900 im Jahr 2016

## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.3 Transaktionen (Wohn- & Geschäftshäuser)



**241.769**  
Bevölkerung  
+3,9 % (zu 2012)



**19.546 EUR**  
Kaufkraft pro Kopf  
87,0 (Kaufkraftindex)



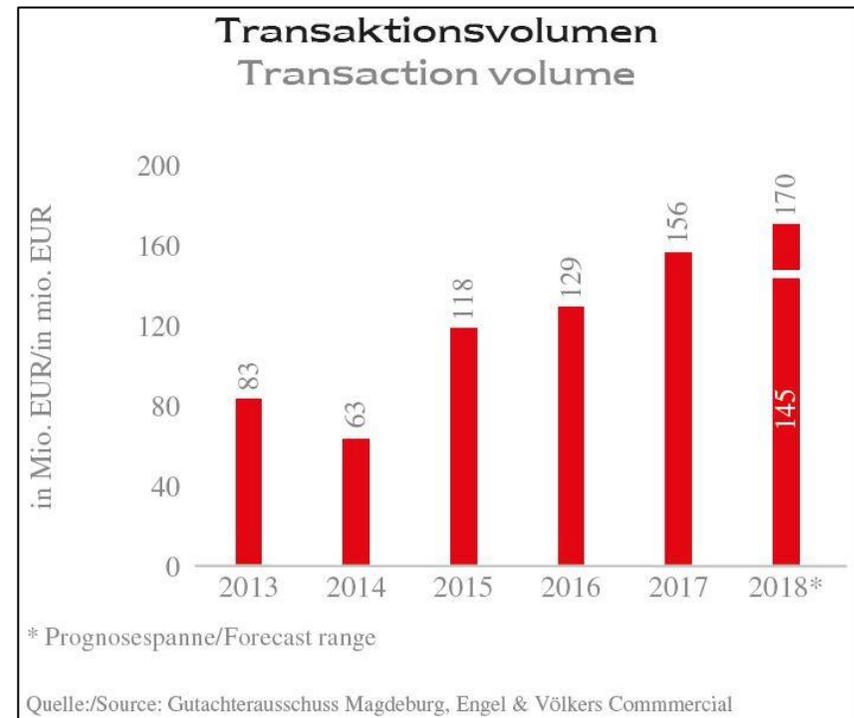
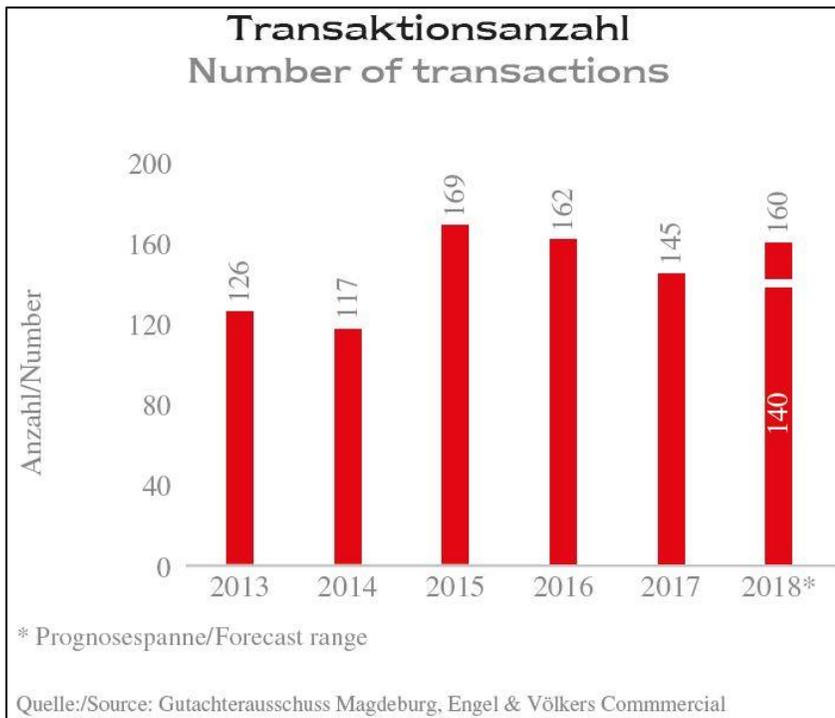
**562**  
Baufertigstellungen  
+21,4 % (zu 2016)



**5,2 %**  
Leerstandsquote  
178,4 (Leerstandsindex)



**6,04 EUR/m<sup>2</sup>**  
Ø-Angebotsmiete  
+3,4 % (zu 2017)



## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.4 Faktoren & Preise

#### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

#### Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

|                             |   | 2016          | 2017          | 2018          | Trend |
|-----------------------------|---|---------------|---------------|---------------|-------|
| Faktor                      |    | 14,0 – 18,0   | 14,5 – 18,5   | 16,0 – 20,0   | ↗     |
| Multiplier                  |    | 12,0 – 15,0   | 12,5 – 15,5   | 14,0 – 18,0   | ↗     |
|                             |    | 10,0 – 13,0   | 10,0 – 13,5   | 11,0 – 15,0   | →     |
|                             |    | 8,0 – 11,0    | 8,0 – 11,0    | 8,0 – 12,0    | →     |
| Preis EUR/m <sup>2</sup>    |    | 1.350 – 2.000 | 1.350 – 2.000 | 1.350 – 2.000 | →     |
| Price in EUR/m <sup>2</sup> |    | 1.050 – 1.500 | 1.050 – 1.500 | 1.050 – 1.500 | →     |
|                             |  | 750 – 1.150   | 750 – 1.150   | 850 – 1.150   | →     |
|                             |  | 500 – 850     | 500 – 850     | 500 – 900     | →     |

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.5 Angebotsmieten

#### Angebotsmieten 2018\*

#### Quoted rents 2018\*

| Stadtbezirk  | Anzahl der Wohnungsangebote | Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2017) | Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> | Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup> |
|--|-----------------------------|---|---|--|
| Altstadt, Werder   | 331                         | 6,94 (+7,3 %)   | 5,50 – 9,60   | 10,17                                      |
| Buckau, Hopfengarten                                       | 144                         | 6,50 (+7,2 %)   | 4,90 – 8,70   | 9,14                                       |
| Stadtfeld Ost, Stadtfeld West                              | 725                         | 6,24 (+3,8 %)   | 5,10 – 7,80   | –  |
| Alte Neustadt  | 177                         | 6,13 (+2,0 %)   | 5,00 – 7,70   | –  |
| Brückfeld, Cracau  | 215                         | 5,97 (+1,9 %)   | 5,10 – 7,00   | –  |
| Leipziger Straße, Lemsdorf, Ottersleben, Reform, Sudenburg | 834                         | 5,85 (+2,1 %)   | 4,80 – 7,10   | 7,48                                       |
| Neue Neustadt, Neustädter See, Rothensee                   | 301                         | 5,70 (+2,8 %)   | 4,60 – 7,00   | –  |
| Fermersleben, Salbke                                       | 162                         | 5,60 (+4,2 %)   | 4,70 – 6,70   | –  |
| Westerhüsen  | 12                          | 5,24 (–4,2 %)   | 4,20 – 6,50   | –  |
| Kannenstieg, Neu Olvenstedt, Neustädter Feld               | 281                         | 5,16 (+3,7 %)   | 4,50 – 6,10   | –  |

Quelle:/Source: empirica Systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.6 Ausbau der Infrastruktur

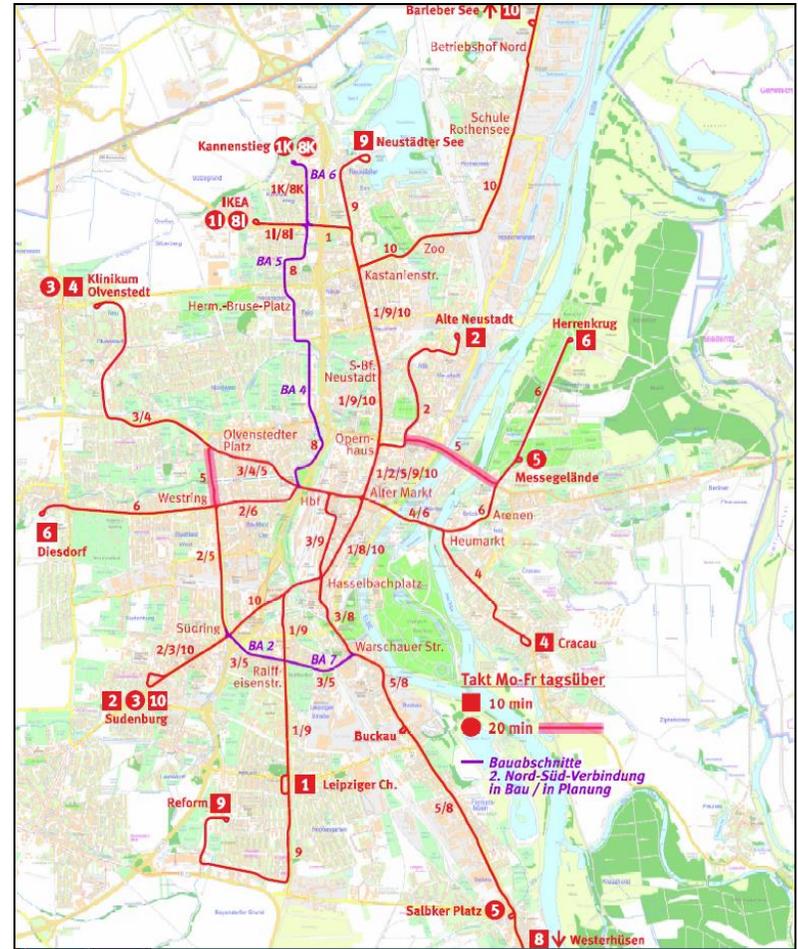
- Ausbau des Straßenbahnnetzes (bis 2019)
- Strombrückenzug und Anna-Ebert-Brücke (2020)
- City – Tunnel (Fertigstellung Oktober 2022)



Bildrechte:  
 01. Bauwerksentwürfe: Leonhardt, Andrä und Partner Beratende Ingenieure VBI AG  
[www.lap-consult.com](http://www.lap-consult.com)  
 02. Visualisierung: AI.STUDIO GbR  
[www.ai-studio.de](http://www.ai-studio.de)



Quelle: <http://www.magdeburg.de>



Quelle: <http://www.mvbnet.de>

## 2 Immobilieninvestments in Magdeburg

### 2.7 Städtevergleich

#### Die Region Ost in Zahlen

| Rang | Stadt                  | Kategorie | Transaktionsvolumen<br>2016 (in Mio. EUR)<br>(Δ zu 2015) |                 | Transaktionsanzahl<br>2016<br>(Δ zu 2015) |                 | Faktor<br>2017* | WGH-Preis<br>2017*<br>(in EUR/m <sup>2</sup> ) | Ø-Angebotsmiete<br>2017** (in EUR/m <sup>2</sup> )<br>(Δ zu 2016) |          |
|------|------------------------|-----------|--|-----------------|---|-----------------|-----------------|--|---|----------|
| 1    | Berlin                 | A         | 4.053  | (-4,8 %)        | 1.095                                     | (-5,4 %)        | 33,0            | 3.500  | 10,11   | (+8,5 %) |
| 2    | Leipzig                | B         | 945  | (+19,8 %)       | 674                                       | (-13,5 %)       | 26,0            | 1.790  | 6,55  | (+5,6 %) |
| 3    | Dresden                | B         | 675  | (-0,2 %)        | 321                                       | (-8,0 %)        | 23,0            | 2.500  | 7,37  | (+2,9 %) |
| 4    | Potsdam                | C         | 226  | (+0,3 %)        | 52  | (-8,8 %)        | 23,0            | 2.350  | 9,06  | (+3,5 %) |
| 5    | Halle (Saale)          | D         | 146  | (+63,6 %)       | 166                                       | (-11,2 %)       | 16,5            | 1.100  | 6,00  | (+3,3 %) |
| 6    | Magdeburg              | C         | 129  | (+9,9 %)        | 162                                       | (-4,1 %)        | 15,5            | 1.500  | 5,85  | (+3,2 %) |
| 7    | Chemnitz               | D         | 97   | (+14,6 %)       | 213                                       | (-4,5 %)        | 19,0            | 1.080  | 5,10  | (+1,6 %) |
| 8    | Rostock                | C         | 81   | (+29,8 %)       | 97  | (+51,6 %)       | 19,0            | 2.200  | 7,20  | (+5,9 %) |
| 9    | Brandenburg<br>(Havel) | D         | 19   | (-64,7 %)       | 48  | (-4,0 %)        | 14,0            | 1.200  | 5,68  | (+3,8 %) |
|      | <b>Region Ost</b>      |           | <b>6.370</b>   | <b>(+0,3 %)</b> | <b>2.828</b>                              | <b>(-6,9 %)</b> |                 |  |   |          |

Quelle: Gutachterausschüsse, empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf Max. gute Lage

\*\* bezogen auf 1. bis 3. Quartal

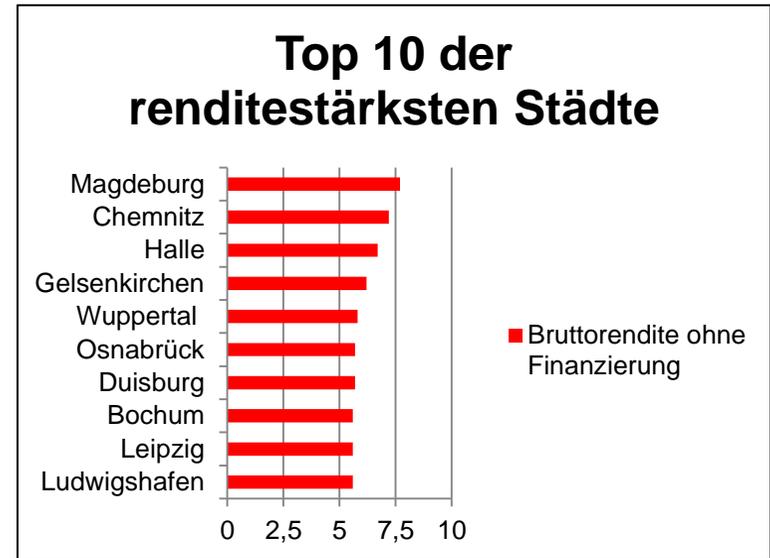
### 3 Chancen in der Landeshauptstadt Fazit und Vergleich

#### Risiken

- innerstädtische Wanderung
  - Erschließung neuer Flächen, Bestandsrückbau in nicht nachgefragten Lagen
- Wohnraumentwicklung orientiert sich nicht an die Nachfrage
  - fehlende Produkte wie Reihenhaussiedlungen (Bsp. Reform)
- Erreichen des Mietpreismaximums in naher Zukunft
  - Mietleistung übersteigt 1/3 des Einkommen der Haushalte

#### Chancen:

- erhöhte Nachfrage in allen Bereichen
  - Wohnen im Stadtgebiet
  - Kauf von Eigentumswohnungen (selbstgenutzt oder vermietet)
  - Kauf von Renditeobjekten (ETW / WGH / MFH)
- steigende Preise pro Quadratmeter
- stabile Mietpreisentwicklung im guten Verhältnis zum Kaufpreis pro Quadratmeter
  - positive Prognose für die Entwicklung des Magdeburger Immobilienmarktes
  - höchste Renditechancen im deutschlandweiten Vergleich



Quelle: WirtschaftsWoche – Ausgabe vom 10.02.2017



## Magdeburg – Kleinstadtflair unter Großstadtbedingungen

„Magdeburger sind unzugänglich und unhöflich. Was für die Menschen gilt, gilt auch für die Stadt: zunächst hat niemand Lust darauf und am Ende wundern sich alle, warum sie sich Magdeburg nicht schon viel früher angeschaut haben.“

Valerie Schönian (18.05.2016), Zeit Online: Magdeburg – Kleinstadtflair unter Großstadtbedingungen  
<https://www.zeit.de/entdecken/reisen/2016-05/magdeburg-sachsen-anhalt-unterschaetzte-stadt>



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

**ENGEL & VÖLKERS**