AENGEVELT

MAGDEBURG IMMOBILIEN FORUM 2024

expo real 07. – 09. Oktober 2024
Messe München

© ksg Architekten und Stadtplaner

IMMOBILIENFORUM MAGDEBURG 2024

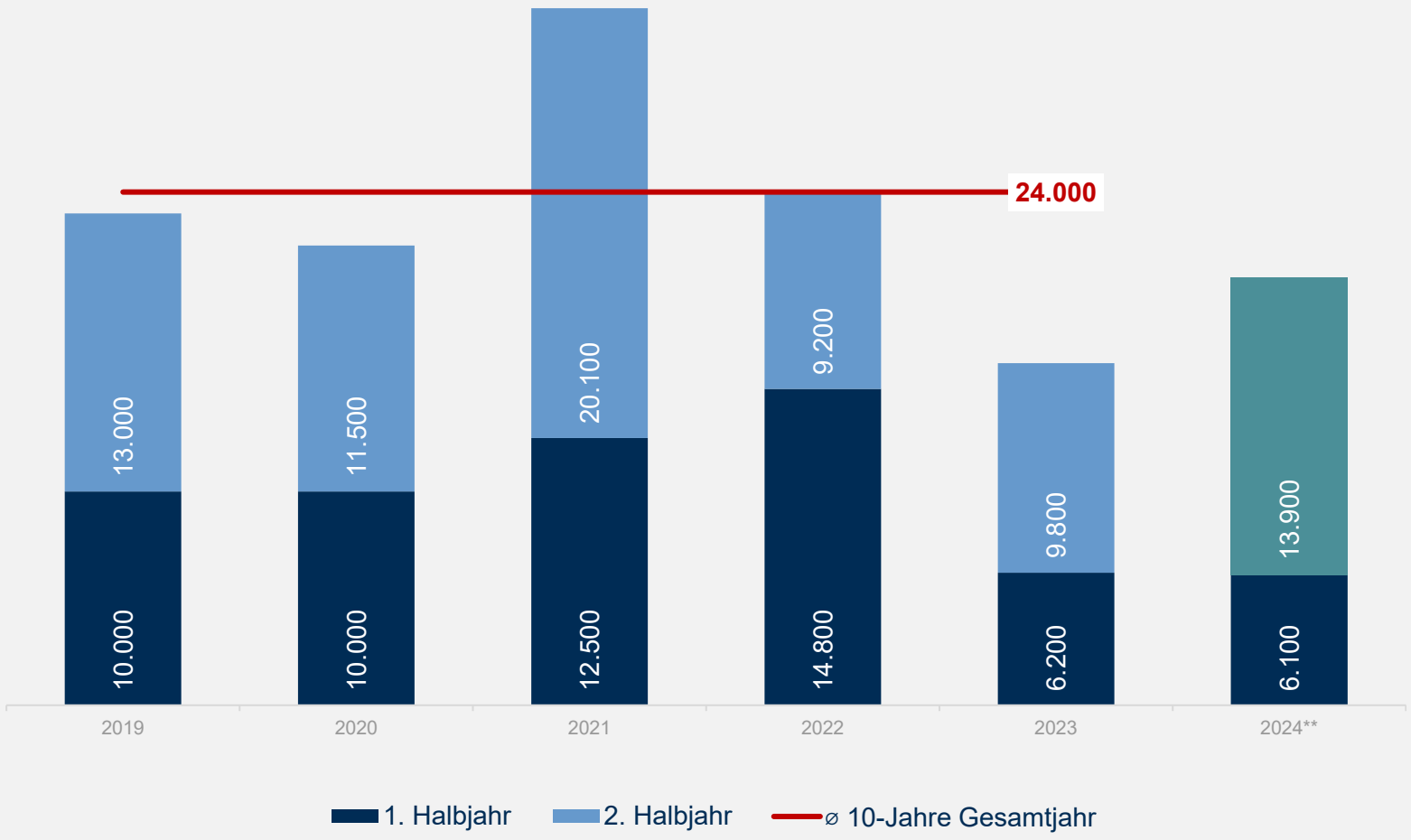
READY FOR TAKE-OFF?

Freitag, 06. September 2024

BÜROMARKT MAGDEBURG

Mehr Nachfrage als marktgerechte Flächen.

Büroflächenumsatz* [in m²]



*inkl. Eigennutzer **Prognose 2. Halbjahr 2024
Quelle: Aengevelt Research

- Der Mangel an qualifizierten, nachfragegerechten Büroflächen in der City bremst den Büroflächen-umsatz.

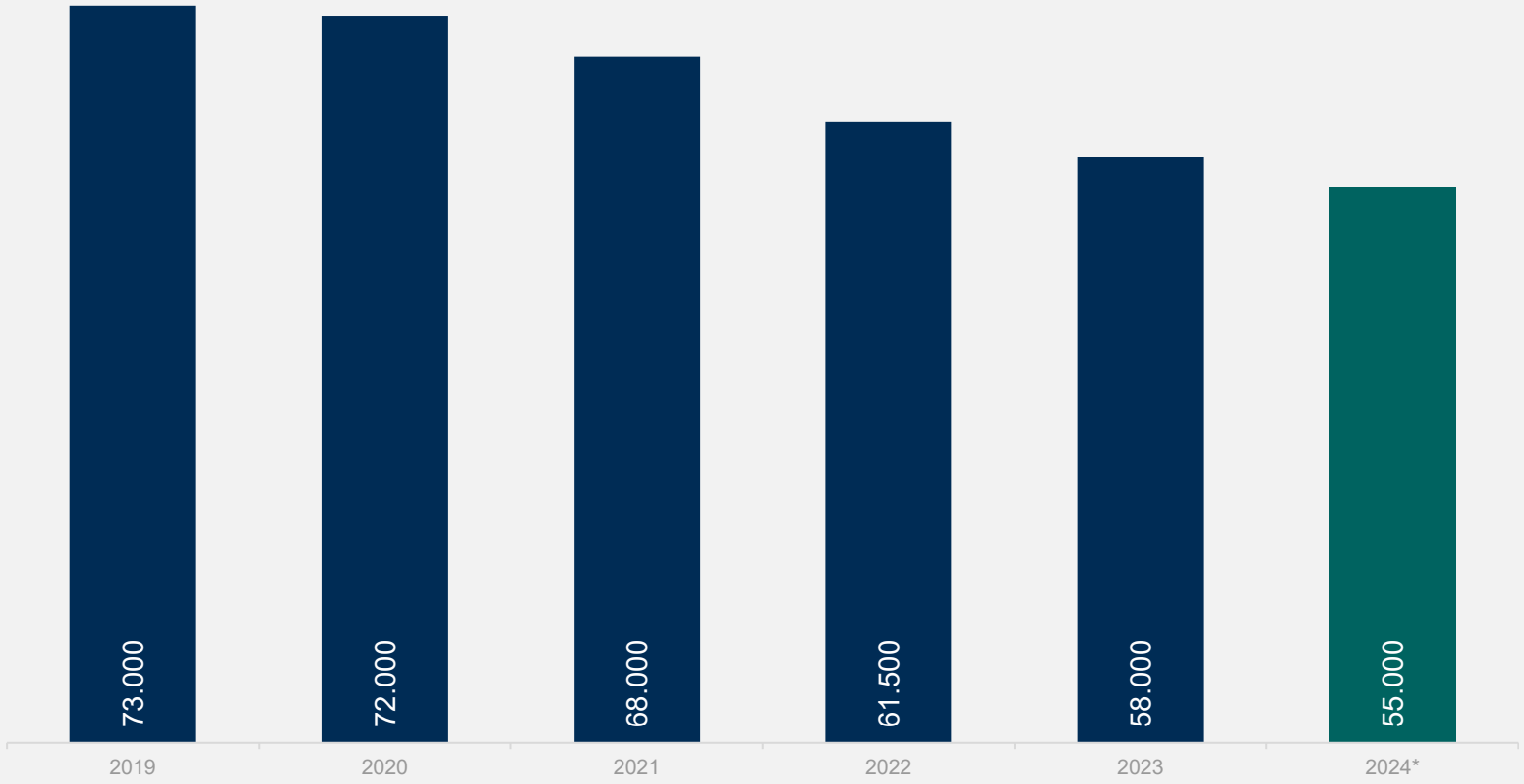
Prognose 2025:

- Anstieg des Büroflächenumsatzes
- Projektdurchbrüche durch Vorvermietungen.

Altes Fischerufer 49-50, Altstadt

- Der DRK Landesverband Sachsen-Anhalt optimiert - nach einer bereits seinerzeit durch Aengevelt vermittelten Mietentscheidung - seinen neuen Sitz zugunsten einer zentralen City-Lage mit langfristiger Single-Tenant-Nutzung.
- Zuvor hat Aengevelt diesen Standort im Rahmen eines strukturierten Vermarktungsprozesses erfolgreich verkauft.

Angebotsreserve [in m²]



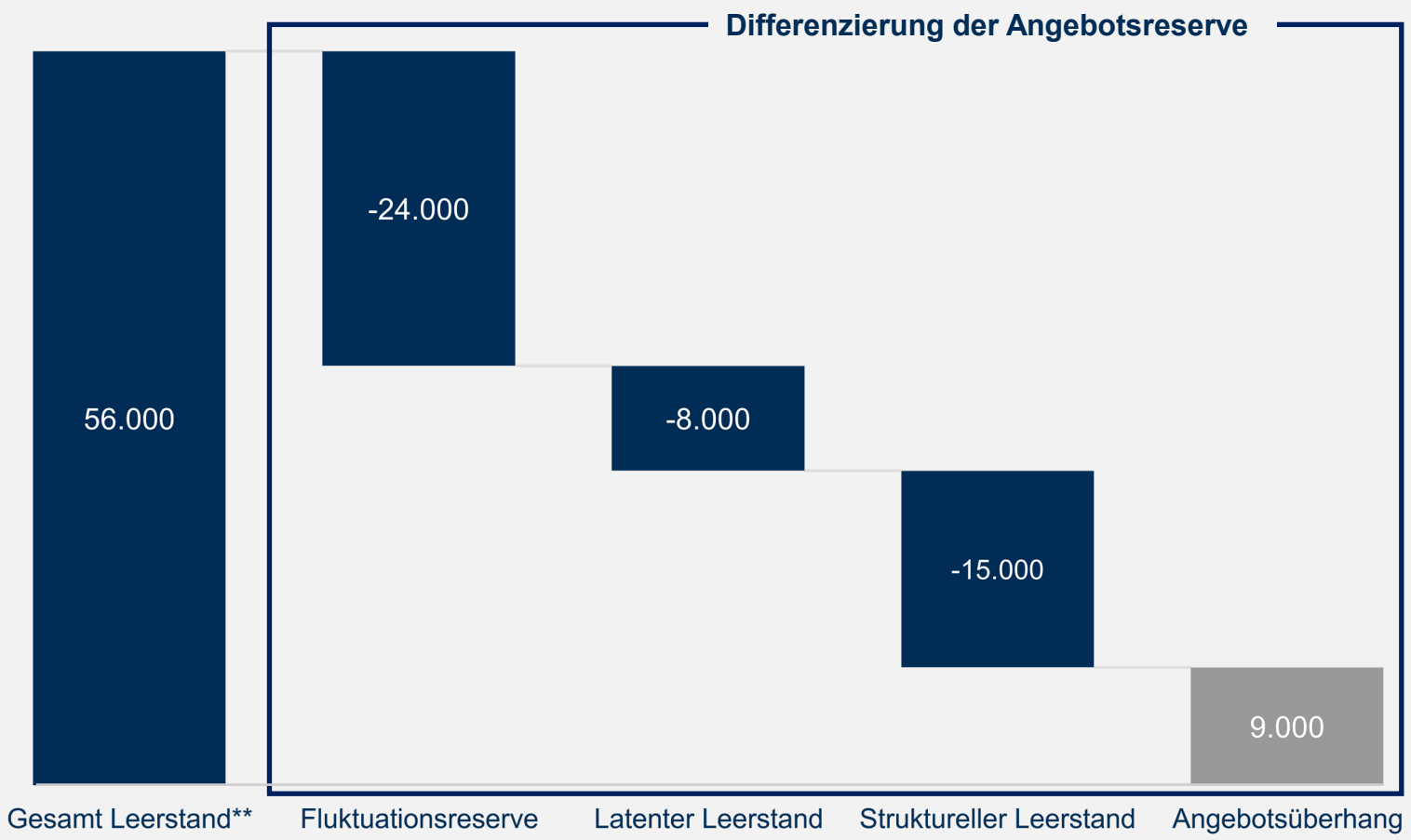
- Stetig sinkende Angebotsreserve.
- 2019 ca. 7 % des Gesamtbestandes, im Jahr 2024 nur noch 5,3 %

Prognose 2024/2025:

- weiterer Rückgang der Angebotsreserve.

*Prognose zum Jahresende
Quelle: Aengevelt Research

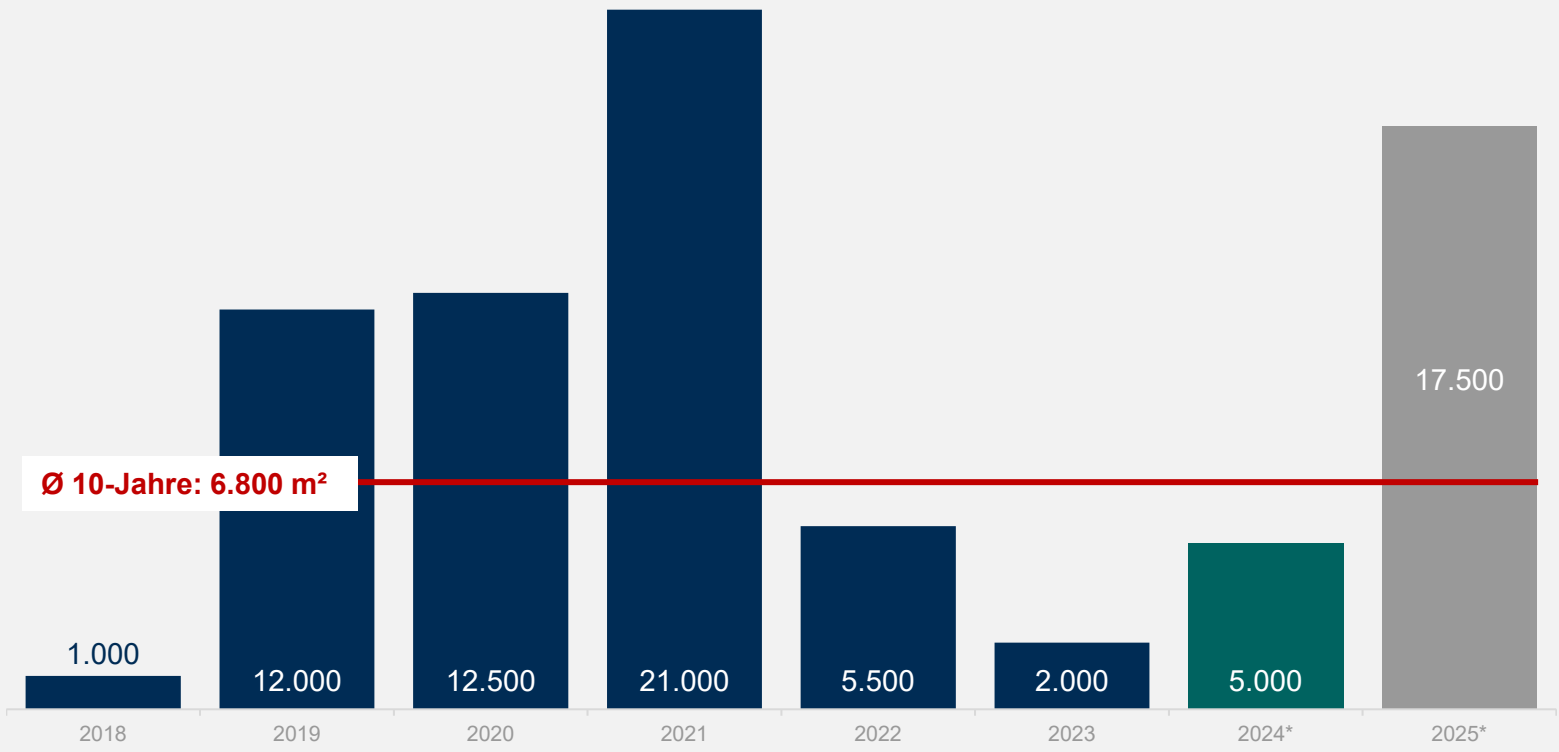
Leerstandsdifferenzierung nach ARLEX*



- Moderate Angebotsreserve von 5,3 % des Gesamtbestands.
- Angebotsüberhang unverändert gering (0,8 % vom Gesamtbestand).
- Starke und qualifizierte Nachfrage erhöht Investitionsdruck auf Bestandsflächen (Modernisierung = Transition-to-Green) und erfordert Büroneubau.
- Innerstädtische Mietgesuche sind teilweise nur dank Untermietflächen zu bedienen.

*ARLEX - Aengevelt Research Leerstand-Index (Stand: Mitte 2024) **Gesamtbüroflächenbestand Magdeburg: rd. 1,05 Mio. m².
Quelle: Aengevelt Research

Fertigstellungsvolumen von Büroflächen [in m²]



*Prognose
Quelle: Aengevelt Research

- Angespannte Marktlage aufgrund geringer Fertigstellungsvolumina.

Prognose:

- In 2024 Fertigstellungs-volumina weiterhin unter Dekadenniveau.
- 2025 überdurchschnittliches Volumen aufgrund AOK-Neubau.
- Ab 2027 ff. Gesamtfertigstellungs-volumen von bis zu 80.000 m² möglich.
- Erst dann zunehmende Marktverfügbarkeit und -entspannung.

MWG-Forum wächst und ergänzt das Gesicht der City

- Renommiertes Bauunternehmen errichtet weiteren Hochhauspunkt in der Innenstadt, Eigentümer und Hauptnutzer ist die Magdeburger Wohnungsgenossenschaft MWG.
- Mit 12 Etagen und einem Staffelgeschoss erhält die City an dieser Stelle 2024 einen weiteren Flächenzuwachs von rd. 5.000 m².

AOK-Zentrale – Mindenstraße 23

- Am 04. Juni 2024 wurde das Richtfest des neuen Hauptsitzes der AOK Sachsen-Anhalt gefeiert. Fertigstellung: 2025.
- Entworfen von der Arc Planungsgesellschaft mbH wird das Gebäude auf etwa 15.000 m² Bürofläche rund 450 Mitarbeitenden Platz bieten.
- Markterkundung und Prozessbegleitung durch Aengevelt.

Neubauvorhaben Central Offices, Hasselbachstr. 8

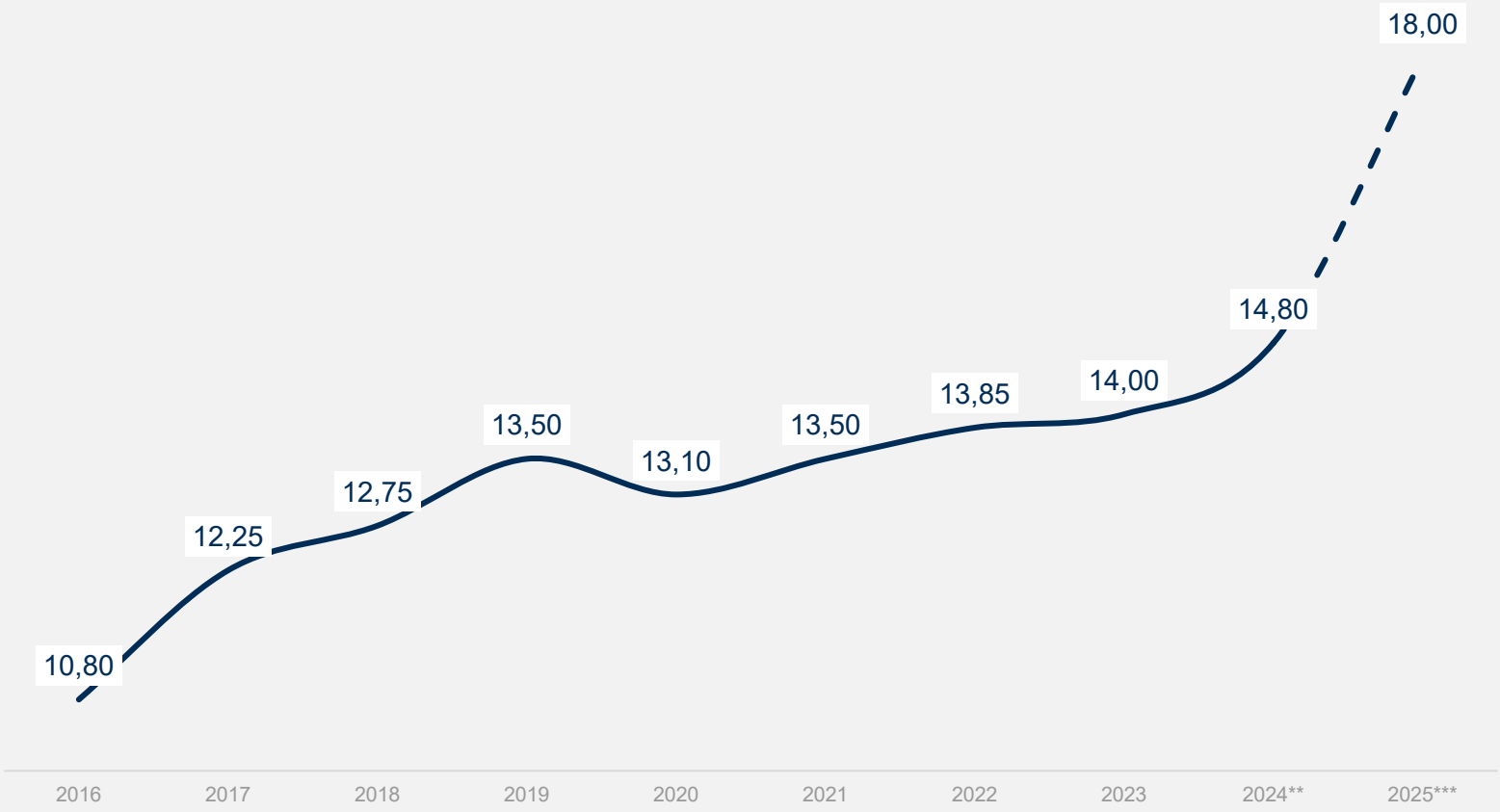
© The Grounds Real Estate Development AG

- Funktionaler Style, klares Design und höchste Nachhaltigkeitsansprüche auf rd. 15.000 m² Gewerbefläche finden in den Central Offices Umsetzung.
- Exklusive Vermarktung durch Aengevelt.
- Fertigstellung bei entsprechender Vorvermietungsquote ab 2027.
- Erstklassiger Zuspruch namhafter Mieter (fortgeschrittene Miet- und Planungsverhandlungen).

Baugenehmigung für Landmark-Projekt 'M1' erteilt

- Das Projekt mit insgesamt rd. 26.000 m² Büro-, EH-, Gastro- sowie rd. 5.800 m² Wohnfläche wird als zukunftsweisendes Smart-Building mit DGNB-Gold-Zertifizierung die Stadtentwicklung prägen.
- Aktueller Projektstand: Die Baugenehmigung wurde erteilt und Aengevelt exklusiv mit der Vermarktung der Gewerbeflächen beauftragt.
- Fertigstellung bei entsprechender Vorvermietungsquote ab 2027.

Entwicklung der gew. Spitzenmiete* [in EUR/m²]



- Zum Halbjahr 2024 stellt sich die Spitzenmiete auf EUR 14,80/m²
- Dies entspricht einer Steigerung seit 2020 um ca. 13 %.

Prognose:

- Bei Vorvermietung ESG-gerechter Büroprojekte wird die Spitzemiete im Jahr 2025 auf rd. EUR 18,-/m² steigen.

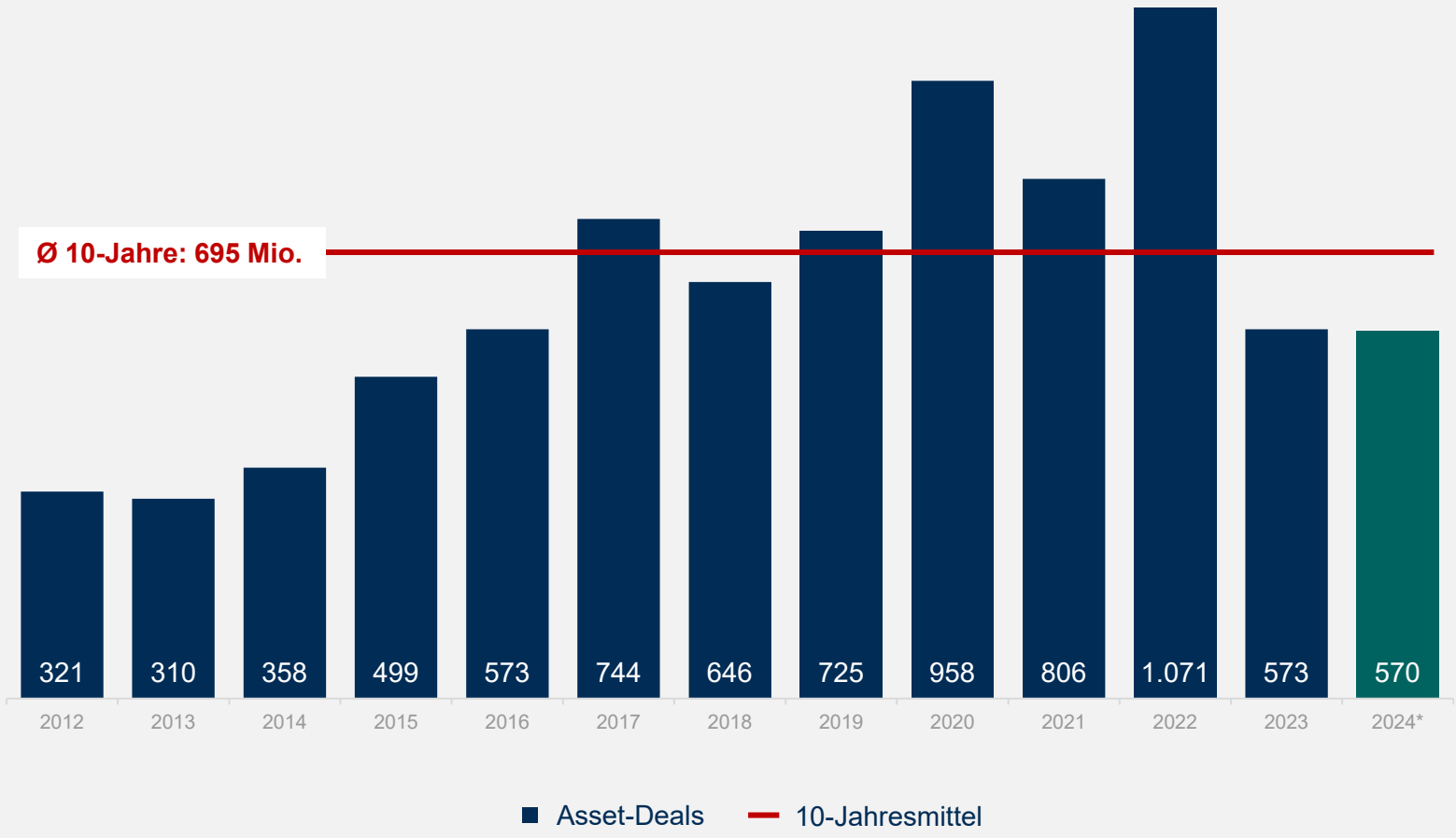
*Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3% **Stand Q2 2024 ***Prognose
Quelle: Aengevelt Research

GRUNDSTÜCKS- / INVESTMENTMARKT MAGDEBURG

In Wartestellung.

© Preiss

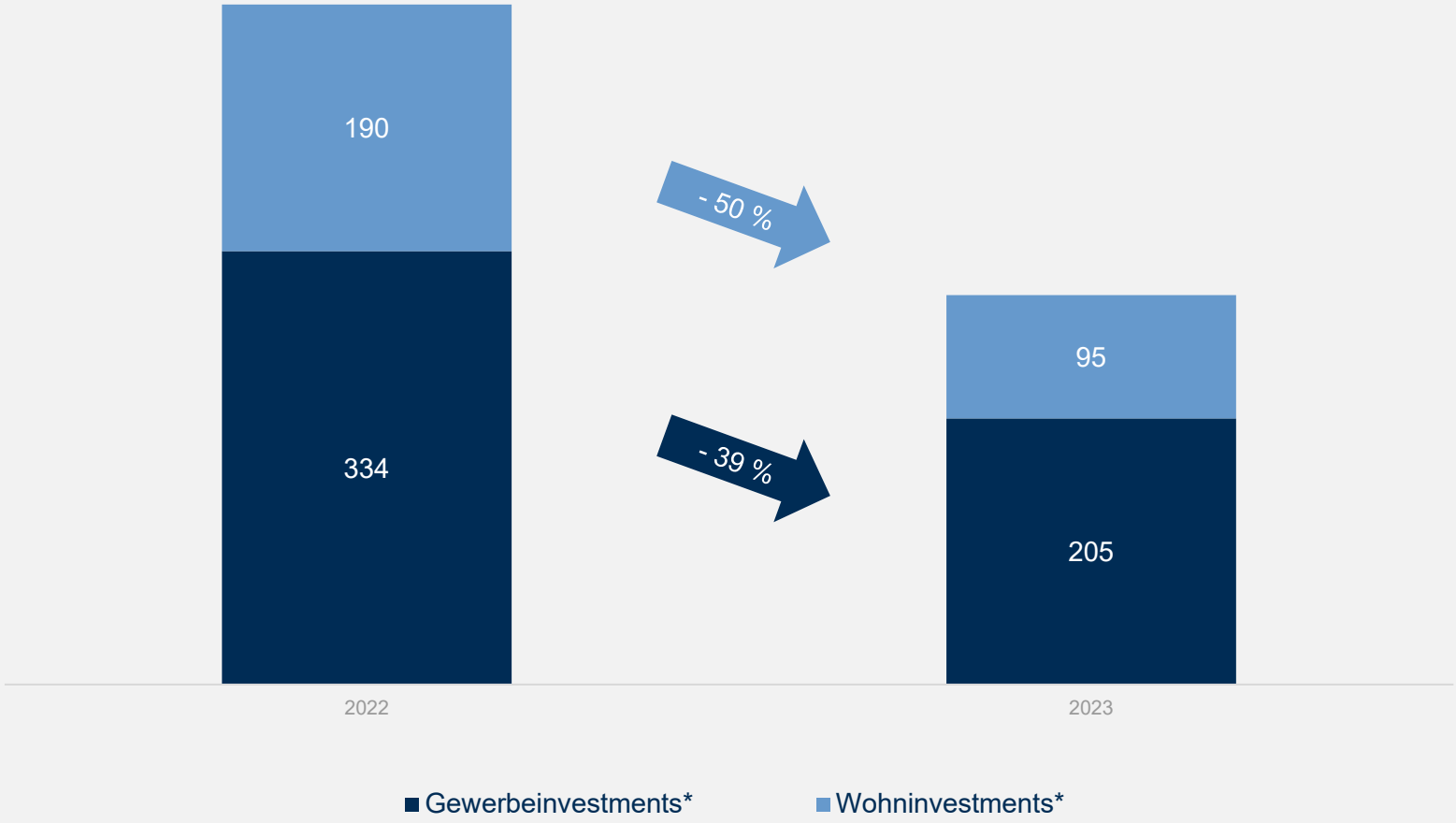
Geldumsatz Immobilienmarkt gesamt [in EUR Mio.]



*Prognose.
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

- Im bisherigen Jahresverlauf weiterhin verhaltene Transaktionsdynamik; entsprechend prognostiziert Aengevelt für 2024 einen konstanten Geldumsatz.
- Aktive Investorengruppen:
- Private (EUR 1 - 5 Mio.)
- Family Offices (EUR 5 - 10 Mio.).
- Zurückhaltung bei institutionellen Investoren.
- Belebung bei Privatimmobilien im Premiumsegment.

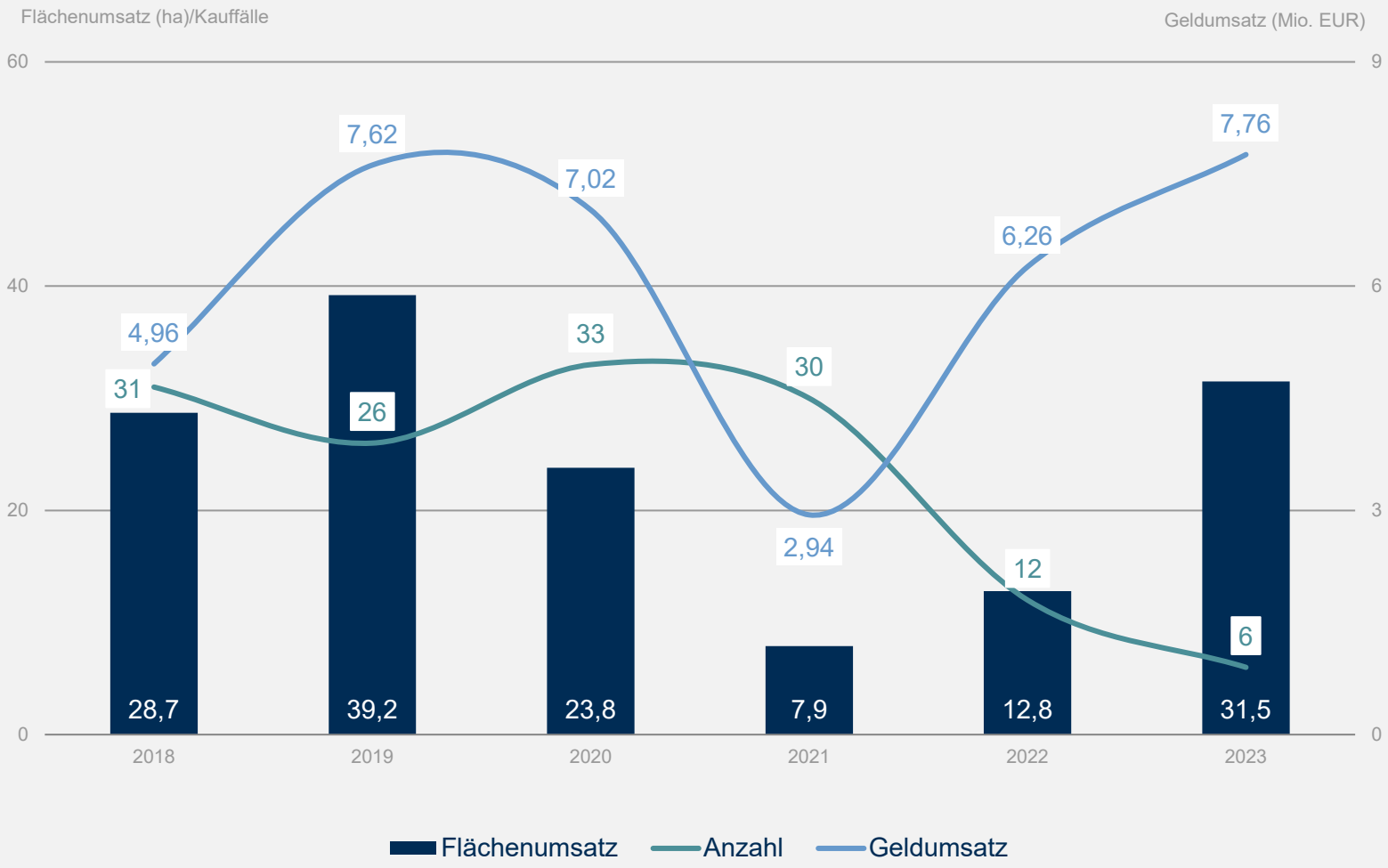
Geldumsatz Investmentmarkt* [in EUR Mio.]



- Gesamtumsatz 2023 deutlich um 43 % gesunken = 26 % unter dem Zehnjahresmittel (Ø 2013-2022: EUR 407 Mio.).
- Gewerbeinvestments um 22 % unter Zehnjahresmittel (Ø 2013-2022: EUR 264 Mio.).
- Wohninvestments 34 % unter dem Dekadenmittel. (Ø 2013-2022: EUR 144 Mio.).

*Asset-Deals bebaut
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

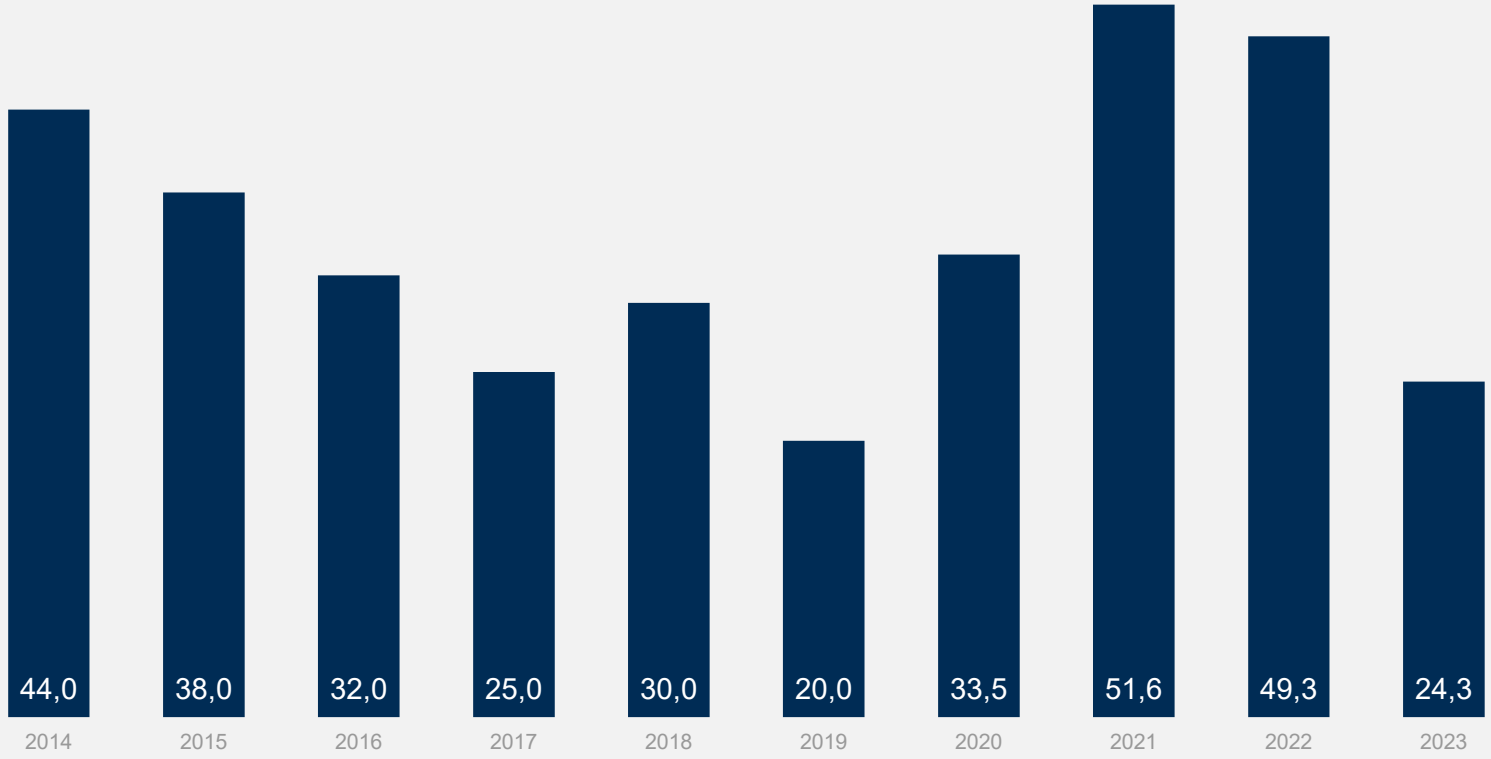
Verkäufe von Gewerbeliegenschaften



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

- Der Flächenumsatz von 315.000 m² mit einem Transaktionsvolumen von EUR 7,76 Mio. wurde aus 6 beurkundeten Kauffällen generiert.
- Sowohl der Flächenumsatz (+146 %) als auch das Transaktionsvolumen (+24 %) sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.
- Anmerkung: In den Zahlen für 2022 sind die Grundstücks-verkäufe im Rahmen der Intel-Ansiedlung nicht enthalten.

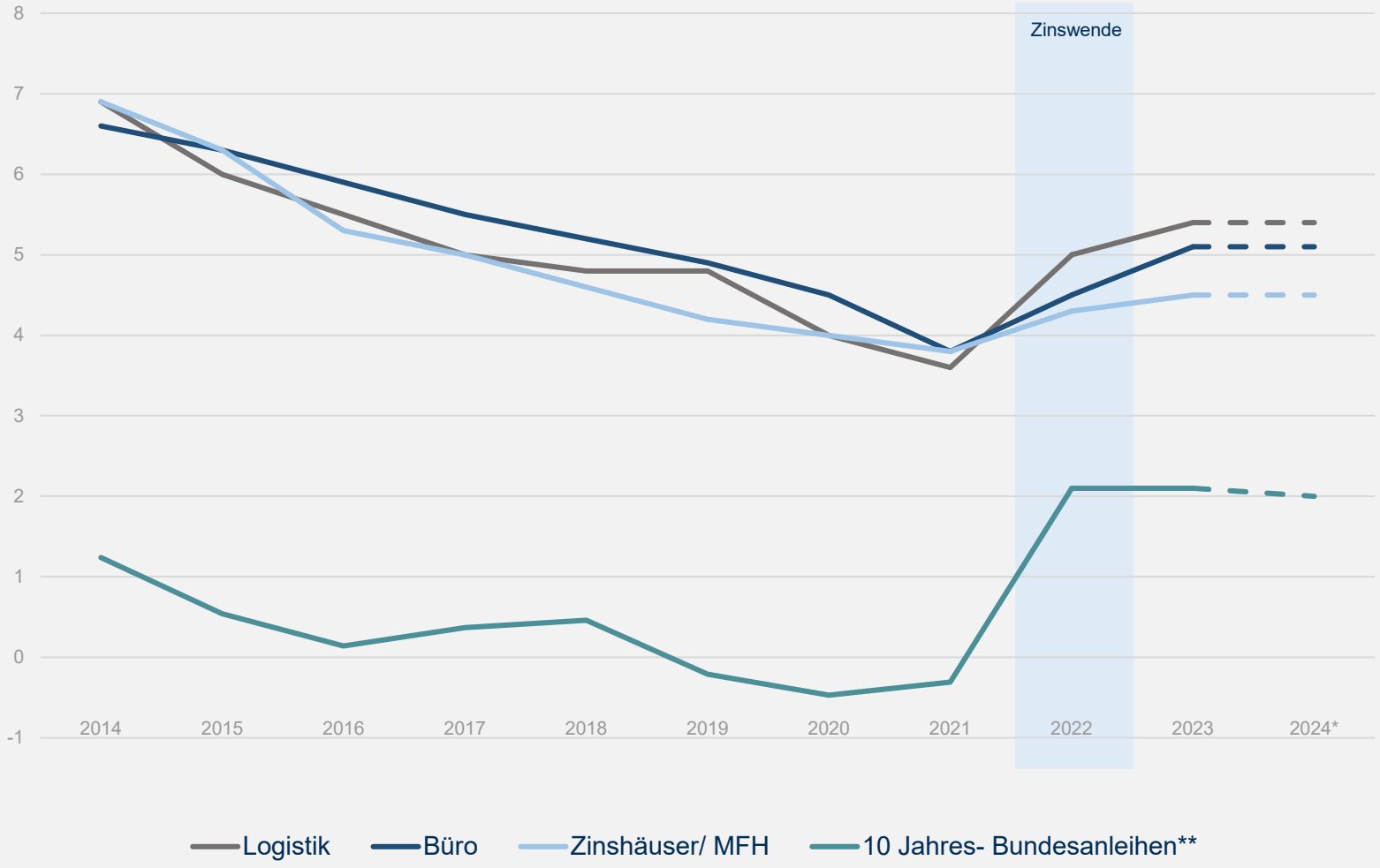
Grundstückspreise für Gewerbebauland* [in EUR/m²]



- Das Kaufpreisniveau für erschließungsbeitragsfreies Bauland ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 51 % gesunken und bietet damit attraktive Ansiedlungs-chancen.
- Das mittlere Bodenrichtwert-niveau bewegt sich zwischen EUR 15/m² und EUR 40/m² für produzierendes Gewerbe und zwischen EUR 40/m² und EUR 90/m² für Dienstleistungsgewerbe.

*erschließungsbeitragsfrei (alt- und neuerschlossen), mittleres Preisniveau
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Spitzenrenditen nach Assetklasse [in % p.a.]



*Prognose **Jahresdurchschnitt
Quelle: Aengevelt Research

- In 2022/2023 Anstieg der Renditen aufgrund der Zinswende bei zurückgehender Transaktionsdynamik.
- Magdeburg weist als attraktiver Investmentstandort deutlich höhere Spitzenrenditen auf als die Big Seven.

Prognose 2024/2025:

- Seitwärtsbewegung der Renditen aufgrund angespannter Kapitalmärkte und abwartender Investoren-haltung.

Erfolgreiche Portfoliotransaktion in City-Lage

- Bestlagen und attraktiver Paketpreis waren Kaufargumente des regionalen Family Offices.
- Zusätzliches Vermietungs- und Mietsteigerungspotenzial.

Prachtboulevard Hegelstraße, Altstadt

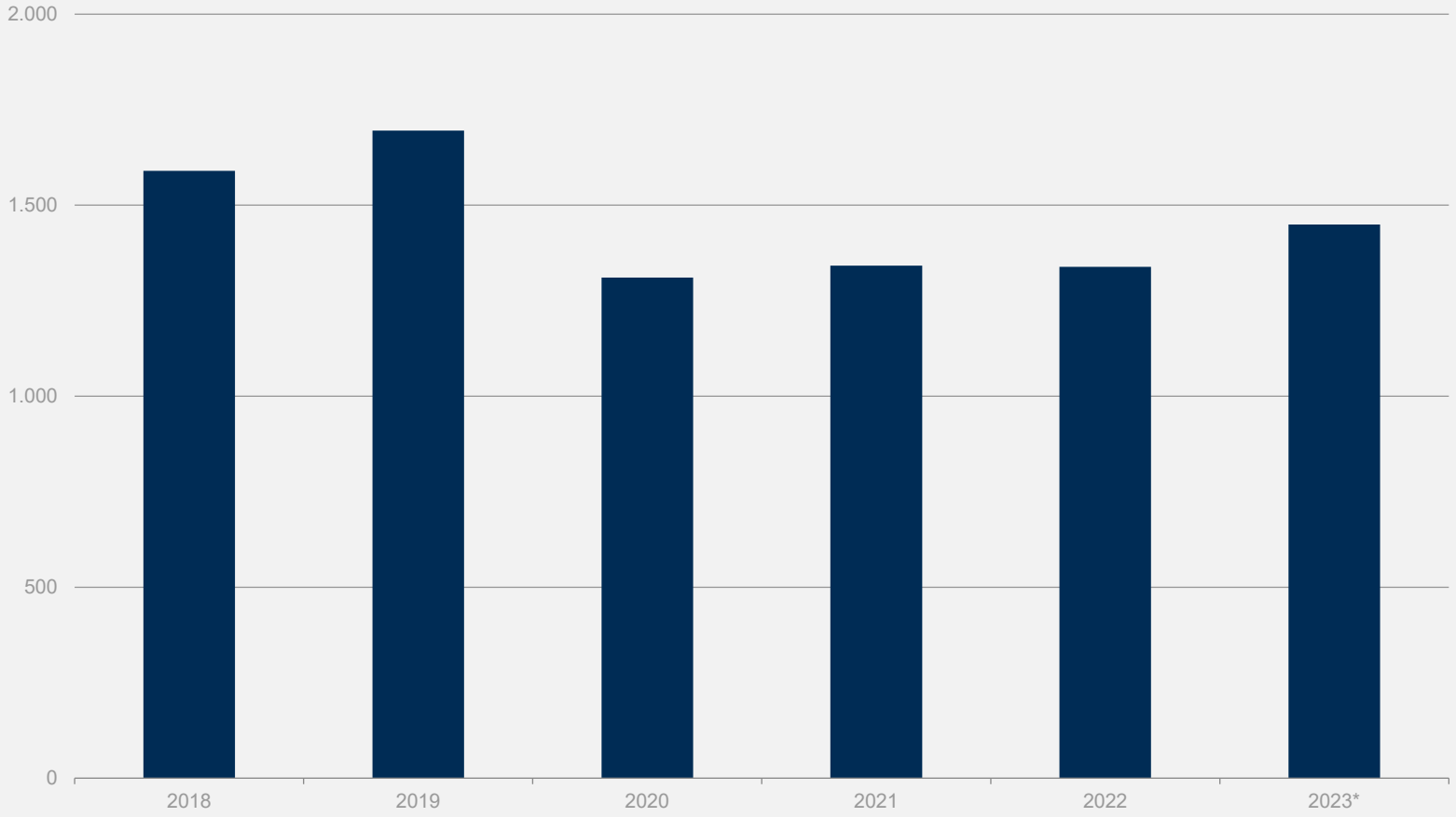
- Rarität: Aengevelt vermarktet den Verkauf eines repräsentativen Wohn- und Geschäftsgebäudes an Magdeburgs erster Adresse “Hegelstraße“.

EINZELHANDEL MAGDEBURG

In Transformation.

© FLORAPARK

Entwicklung der Einzelhandelsumsätze [in Mio. EUR]



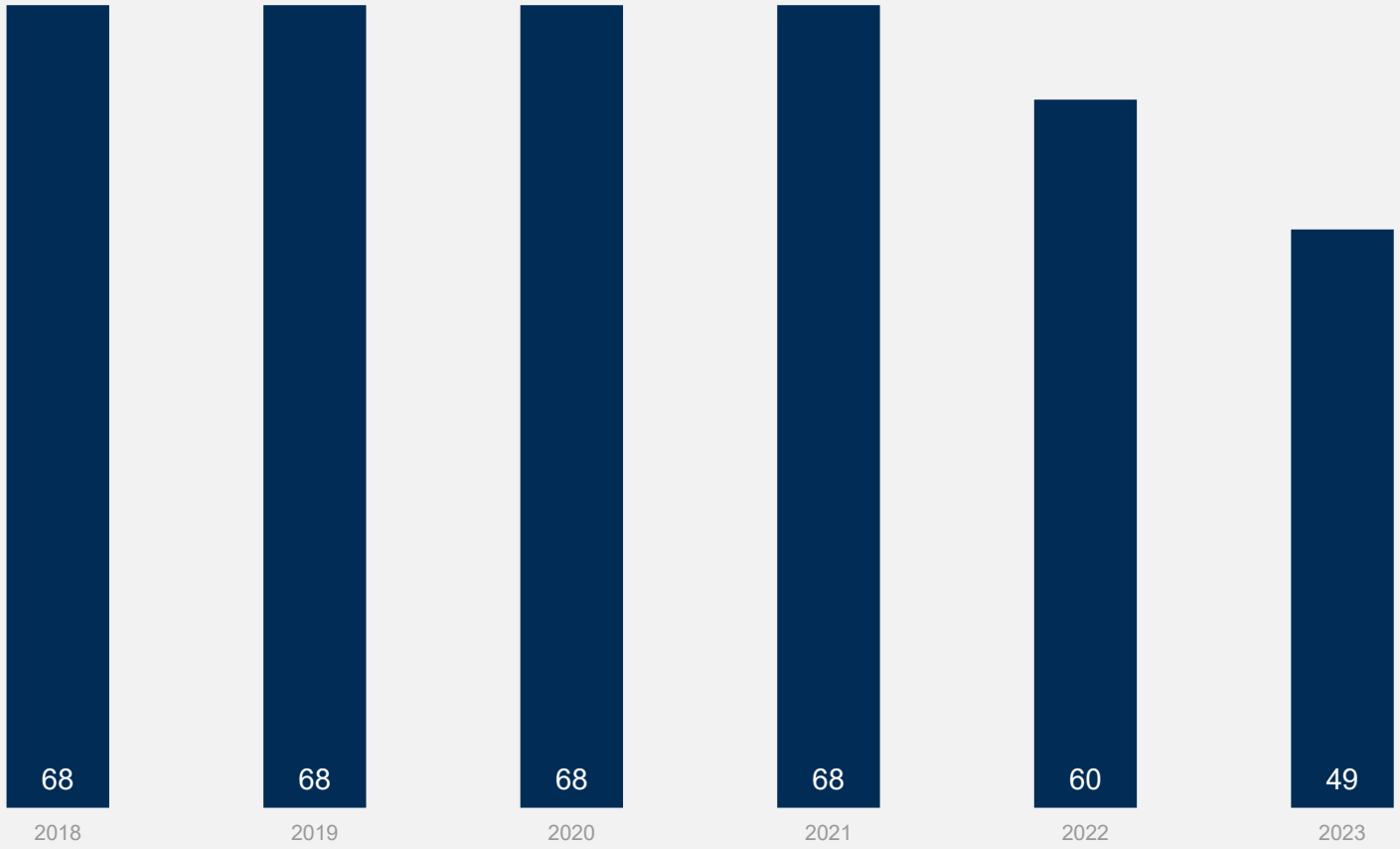
*Prognose
Quelle: GfK Geomarketing GmbH

- Die Einzelhandelsumsätze sind inflationsbedingt nominal um 8,3 % auf EUR 1,45 Mrd. gestiegen.
- Allerdings wurde das Umsatzniveau vor der Coronapandemie noch nicht wieder erreicht (2019: EUR 1,7 Mrd.).

Prognose 2024/2025:

- Stabile Einzelhandels-umsätze zu erwarten.

Spitzenmieten [in EUR/m²]



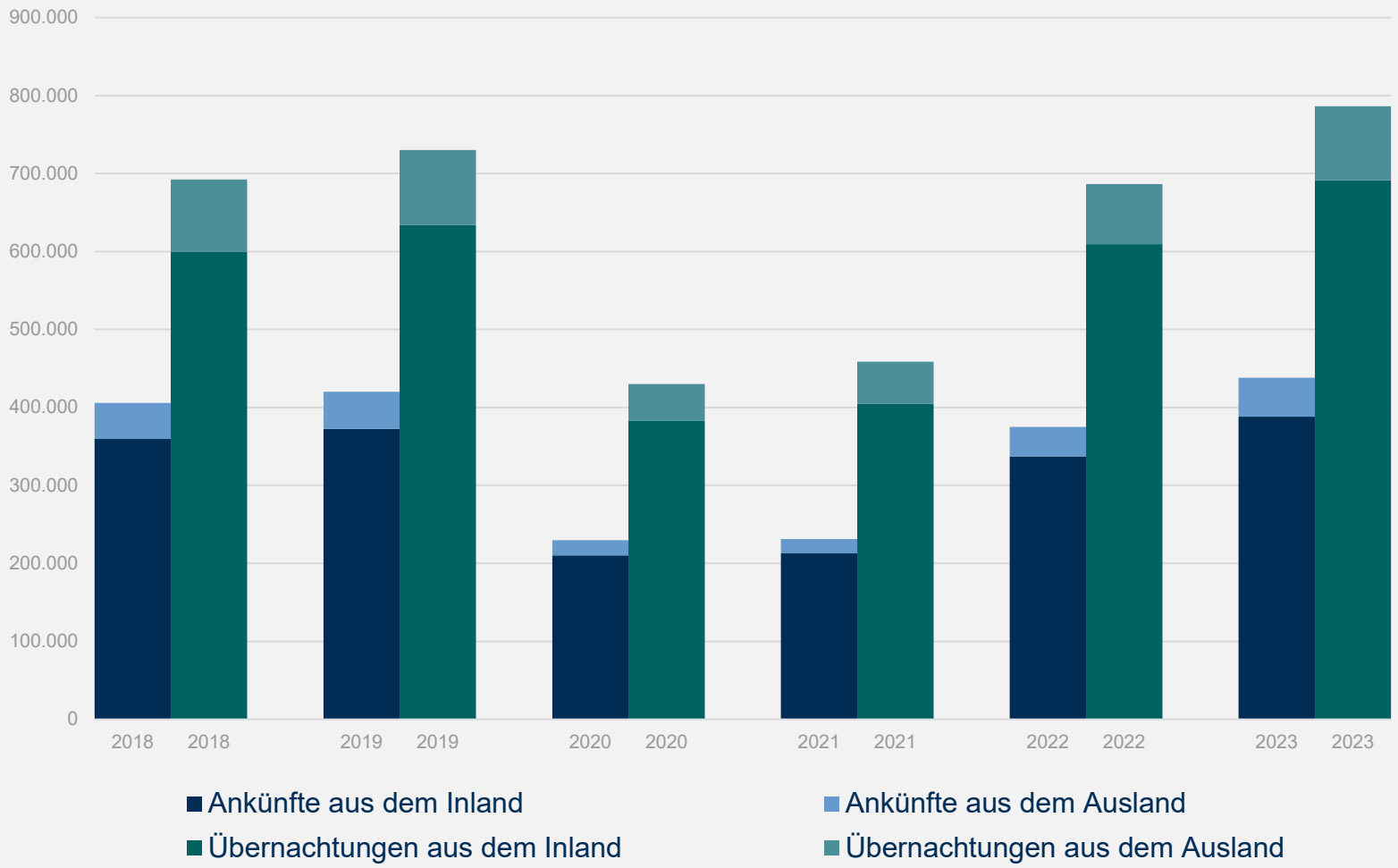
- Das Spitzenmietniveau ist 2023 nochmals auf EUR 49/m² gesunken.
- Trotz hoher Zentralität und starker Kaufkraft- und Umsatzkennziffern befindet sich das Spitzenmietniveau weiterhin unter dem benachbarter Städte, z.B. Leipzig (EUR 110/m²).

Prognose 2024:

- Stabil.

Quelle: eigene Erhebungen

Impulsgeber Tourismus



- Gäste- und Übernachtungs-zahlen für 2023 mit Rekordwert: ca. 800.000 Übernachtungen (+8 % gegenüber Rekord von 2019)
- Im Städtevergleich:
  - Halle (Saale): -7 %
  - Dresden: -6 %
- 33 % mehr internationale Gäste
- Durchschnittliche Verweildauer: 1,8 Tage

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

WOBAU Galerie – Goldschmiedebrücke 15

© WOBAU Magdeburg

- Am 15. Oktober 2024 eröffnet eine neue Kunstgalerie im Herzen Magdeburgs mit einer Ausstellung zu Joseph Beuys.
- Ziel ist es, die lokale Kunstszene zu fördern und eine Plattform für Künstler aus aller Welt zu schaffen.
- Beispiel: 10. Kunstmitte mit rd. 4.000 Besuchern.

Neuer, größer, schicker: Fine Dining Restaurant “Rikard“

- Renommierte Betreiber italienischer Küche (wieder)eröffnen das Feinkostrestaurant “Rikard“ mit verdoppelter Sitzplatzanzahl (120) und verwöhnen mit Leidenschaft und guter Küche ihre Gäste.

GoAsia Supermarkt – Breiter Weg 23-26

- Die Supermarktkette GoAsia mit über 50 Filialen deutschlandweit eröffnete am 08.08.2024 das erste Geschäft in Sachsen-Anhalt .
- Auf ca. 575 m² Verkaufs-fläche werden Lebensmittel und Non-Food-Produkte aus China, Japan und Thailand angeboten.

Einkaufzentrum Florapark erweitert Angebot

© FLORAPARK

- Fitness im Florapark: Das beliebte EKZ am Großen Silberberg ist um ein Angebot reicher: Das Leistungs- und Gesundheitszentrum Speed bezieht auf rd. 910 m² Quartier und empfängt Trainierende.
- Vermittlung durch Aengevelt.

Eröffnung 2025: Dehner Gartencenter

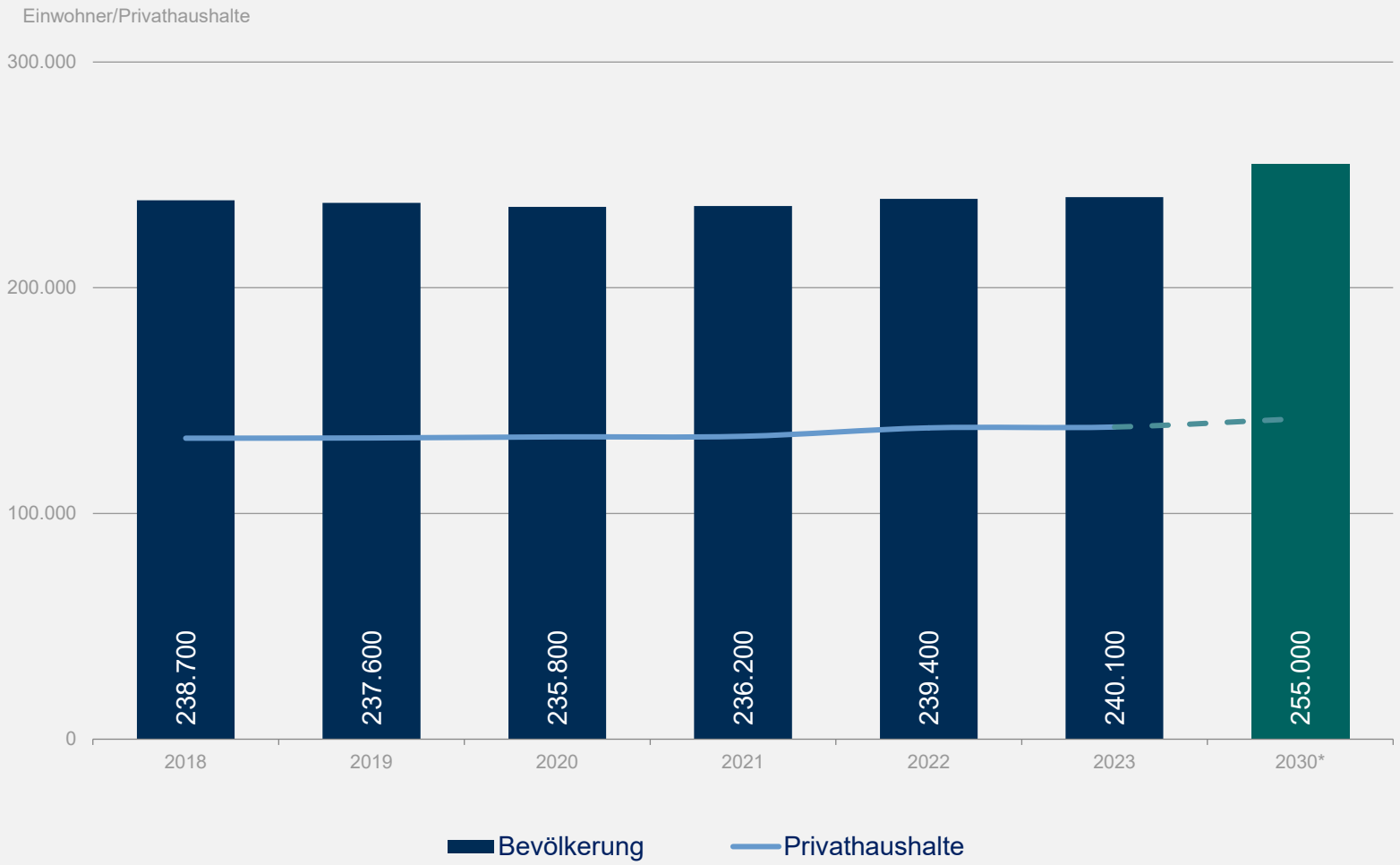
- In unmittelbarer Nachbarschaft zum Florapark wird derzeit ein Gartenfachmarkt gebaut. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2025 avisiert.
- Dehner verfügt bereits über 130 Filialen in Deutschland und Österreich und schließt mit dieser Neueröffnung die Lücke im Norden Sachsen-Anhalts.

© United Architects

WOHNEN MAGDEBURG

Steigende Nachfrage.

Bevölkerungsentwicklung



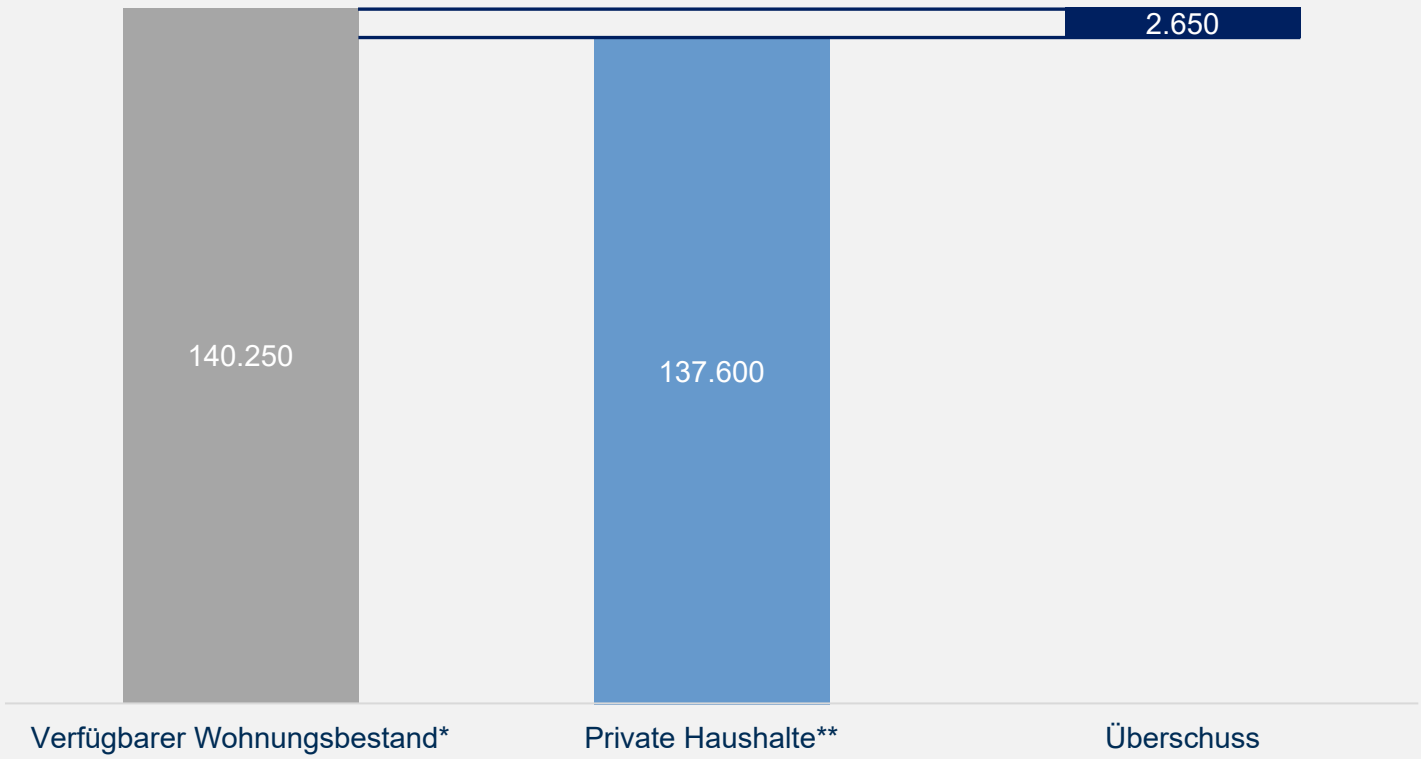
*Prognose Aengevelt Research
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Statistik Magdeburg, Aengevelt Research

- Nach Pandemie-Bremse ab 2022 wieder steigende Bevölkerungszahl.

Prognose 2024 ff.:

- Weiter wachsende Anzahl Einwohner und Privathaushalte u.a. durch Intel-Ansiedlung.
- Anziehende Nachfrage nach allen Wohnungstypen.
- Sowohl Bedarf an qualitativ hochwertigem Neubau als auch an zeitgemäßen Bestandsmodernisierungen.

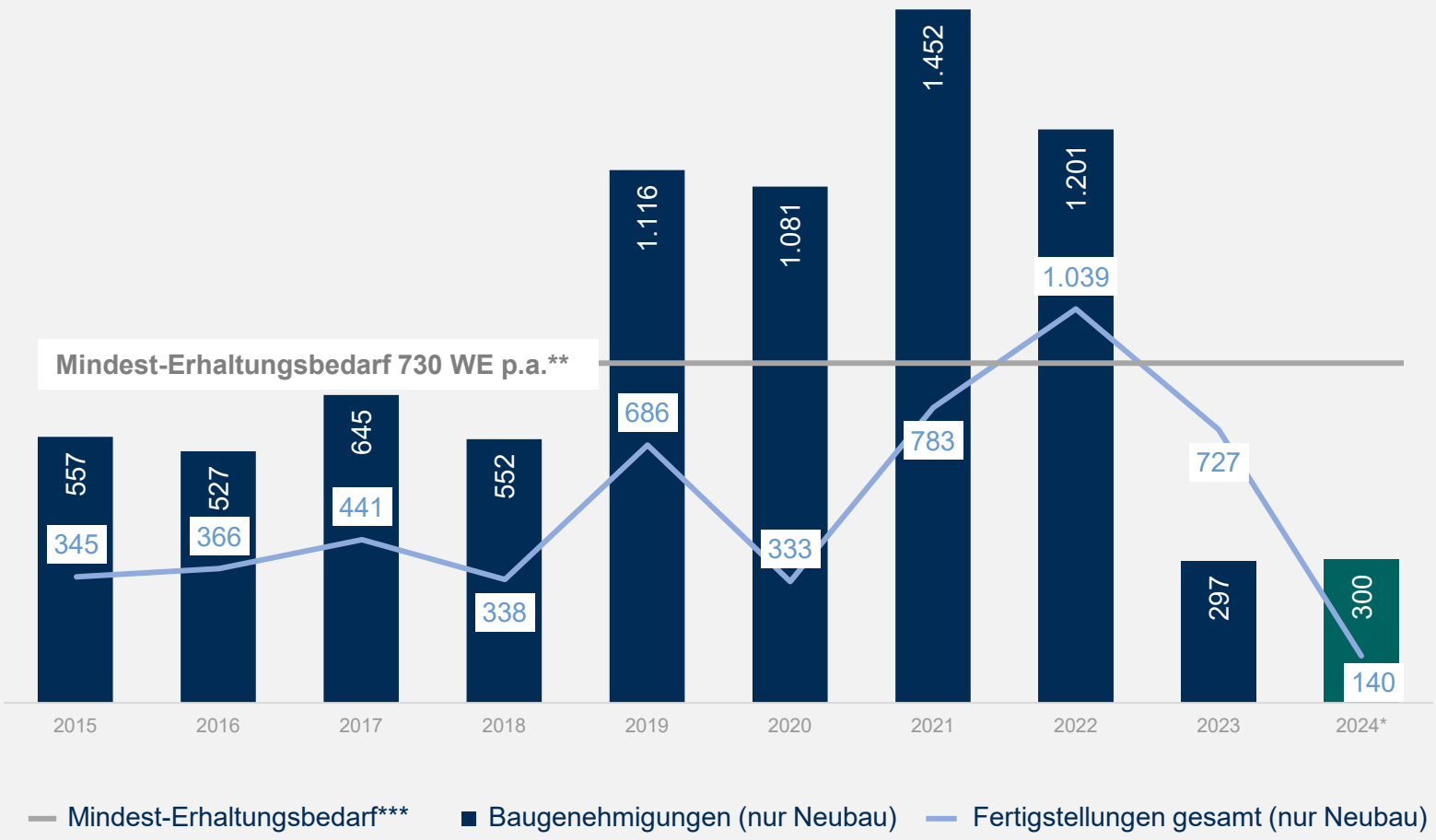
Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage



- Nur noch geringfügiger Wohnungsüberschuss in Magdeburg. 2022 betrug der Wohnungsüberschuss noch rd. 4.900 WE.
- Weiter steigende Wohnungsnachfrage lässt Überhänge weiter schrumpfen.
- Immer noch hohe Leerstände im Umland.

*96,5% des gesamten Wohnungsbestandes von rd. 145.340 Wohnungseinheiten **Bedarfsrelevante Haushalte = 99,5% aller privaten Haushalte (rd. 138.300)
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Aengevelt Research

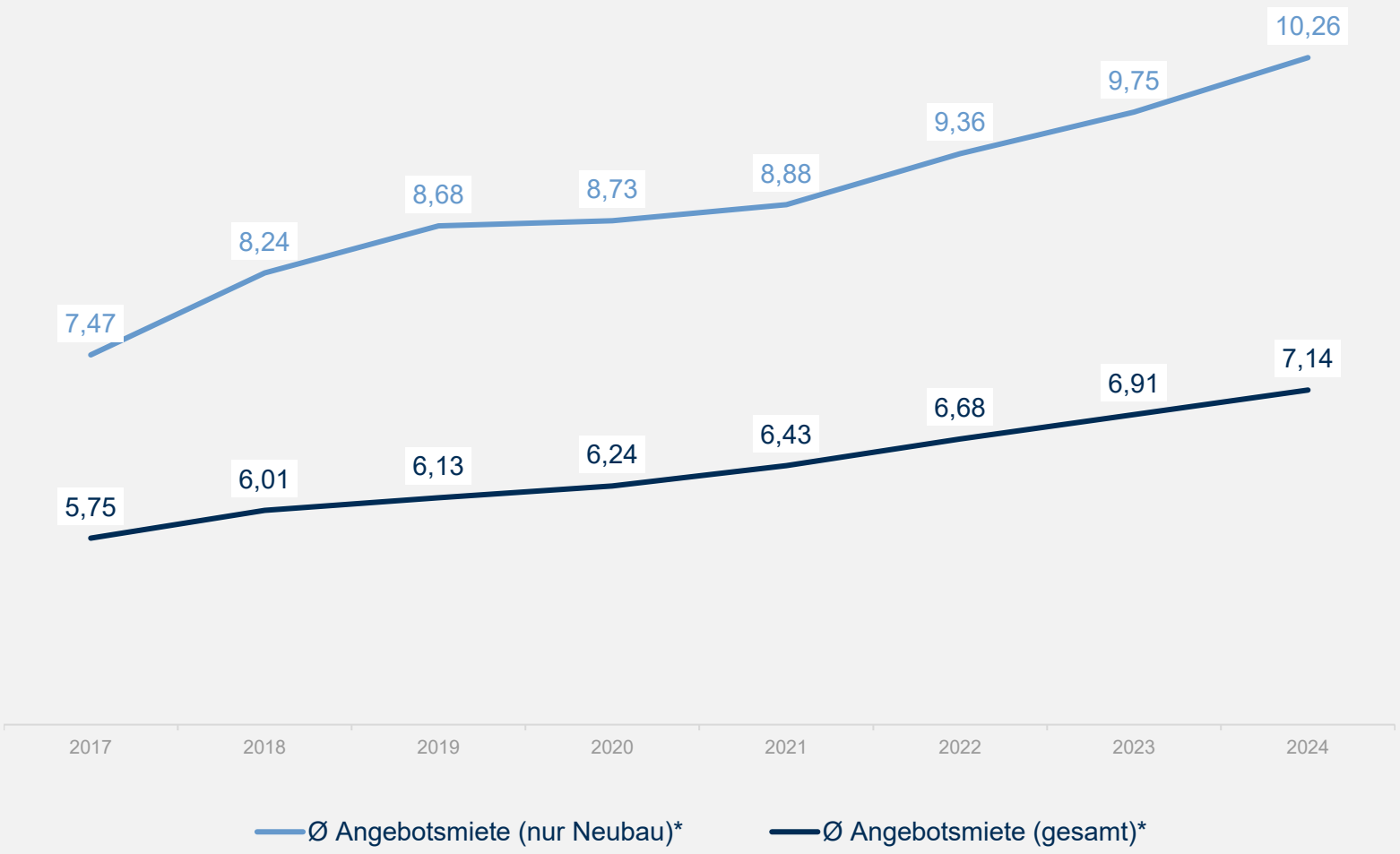
Genehmigungen, Fertigstellungen, Neubaubedarf



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

- Rückläufige Baugenehmigungen und Fertigstellungen.
- Rückstellungen und Verschiebung von Neubauprojekten wirken sich v.a. ab 2024/2025 auf den Wohnungsmarkt aus.
- Fertigstellungen unter Mindesterhaltungsbedarf.

Mietniveau [in EUR/m²]



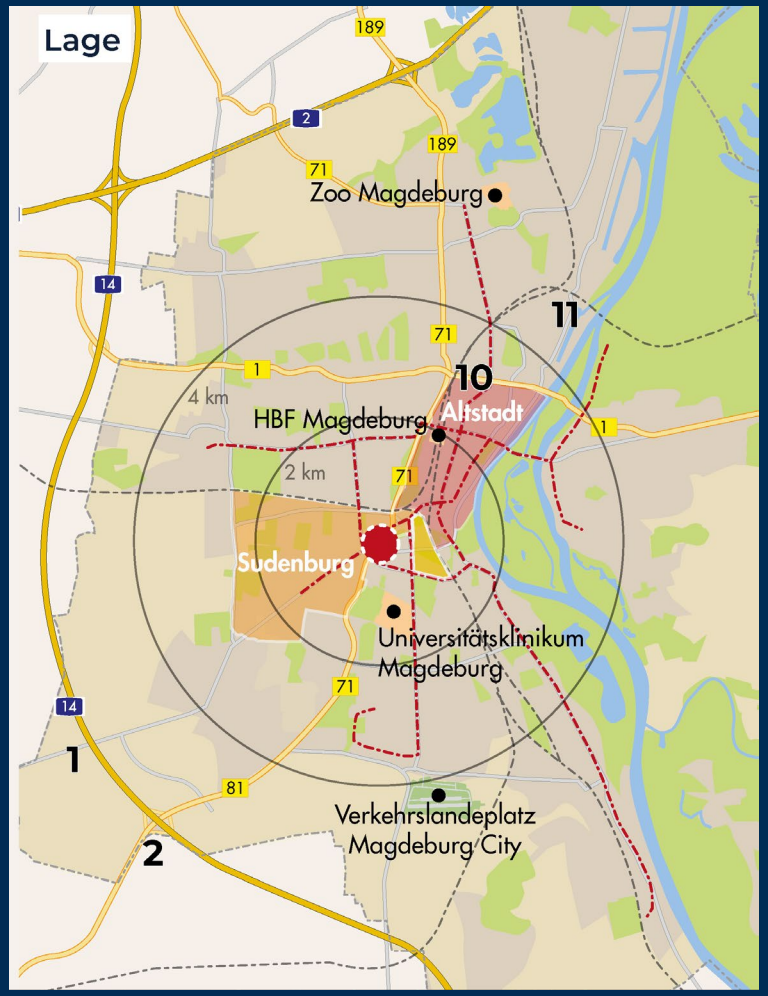
*jeweils Q2
Quelle: empirica

- Weiter steigende Angebotsmieten.
- Mietpreisanstieg im Neubausegment seit 2017 um rd. 37 %.
- Mietpreisanstieg im Gesamtsegment seit 2017 um rd. 24 %.

Neubauprojekt “Fliederhof“ in Magdeburg Olvenstedt

- Neubau von 3 Mehrfamilien-häusern mit insgesamt 49 Eigentums- und 7 Penthousewohnungen
- Nachhaltigkeit: Errichtung der Gebäude nach QNG-PLUS und KfW 40-Standard, maximaler Einsatz von schadstoffarmen Materialien
- KfW-förderfähig und attraktive Abschreibungs-möglichkeiten für Erwerber.
- Baustart mit Beginn der Erdarbeiten erfolgt.
- Aengevelt vermarktet diesen Standort exklusiv.

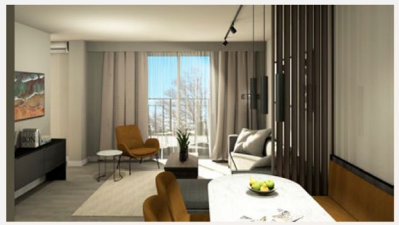
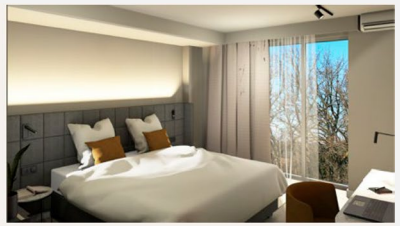
Attraktive Quartiersentwicklung: Klinke-Viertel



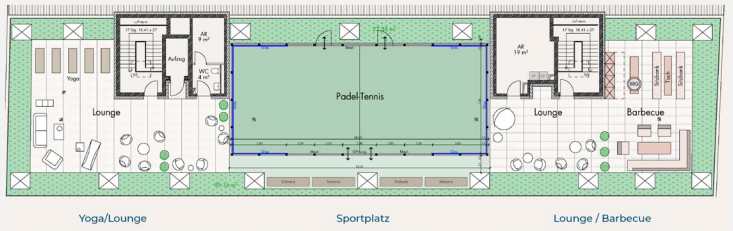
Attraktive Quartiersentwicklung: Klinke-Viertel

- Das neue Klinke-Viertel bietet höchsten Qualitätsanspruch für Wohnen, Arbeiten und tägliche Routinen: Neubau von 88 möblierten Wohnungen (25 - 110 m²) mit Smart Home Ausstattung, Co-Working, Co-Living, Gym, Roof-Top-Nutzung etc.
- Aengevelt vermarktet diesen Standort.

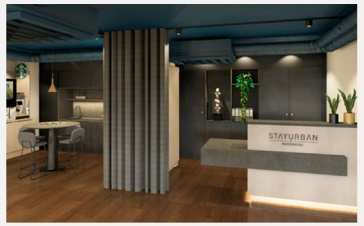
Attraktive Quartiersentwicklung: Klinke-Viertel

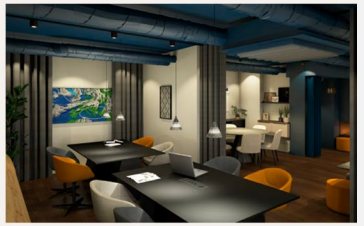
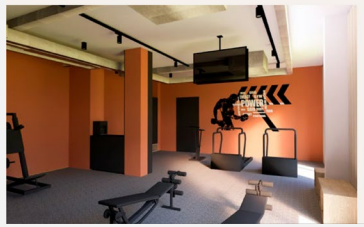
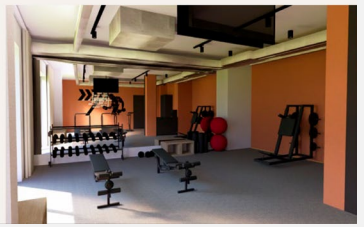



Verschiedene Wohnungstypen



Rooftop und Gym



- Das neue Klinke-Viertel bietet höchsten Qualitätsanspruch für Wohnen, Arbeiten und tägliche Routinen: Neubau von 88 möblierten Wohnungen (25 - 110 m²) mit Smart Home Ausstattung, Co-Working, Co-Living, Gym, Roof-Top-Nutzung etc.
- Aengevelt vermarktet diesen Standort.

Blickrichtung Zukunft: Revitalisierung RAW-Gelände

- Großinvestition: Der Süden von Magdeburg erhält in den kommenden Jahren ein modernes Gesicht. Ein türkischer Investor plant die Schaffung eines modernen Wohnquartiers mit Hotel, Schule, Supermarkt etc. mit einem Investitionsvolumen von rd. EUR 700 Mio.

Aengevelt. Wir sind für Sie da.

Annett Lorenz-Kürbis

Niederlassungsleiterin
Aengevelt Magdeburg

Tel: +49 (0) 391 5687-812
a.lorenz@aengevelt.com

Andre Bühlig

Stv. Niederlassungsleiter
Aengevelt Magdeburg

Tel: +49 (0) 391 5687-817
a.buehlig@aengevelt.com

Jean Schlössner

Senior Beraterin
Aengevelt Magdeburg

Tel: +49 (0) 391 5687-815
j.schloessner@aengevelt.com

Melina Göldenitz

Real Estate Analystin
Aengevelt Magdeburg

Tel: +49 (0) 391 5687-816
m.goeldenitz@aengevelt.com

Sascha Eicke

Data Support /
Immobilienmarketing

Tel: +49 (0) 391 5687-813
s.eicke@aengevelt.com