



STÄDTE - REPORT

MAGDEBURG

Büromarkt

GERINGERE FLÄCHENUMSÄTZE

Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise hatte im Jahr 2010 noch Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt. Im Gegensatz zu wieder erheblich anziehenden Marktverläufen in der Mehrzahl der großen Immobilienzentren, haben sich die Vermietungsvolumina in Magdeburg als Konsequenz der vorangehenden Wirtschaftskrise gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert. Nachdem von 2006 bis 2008 jährlich ca. 20.000 m² und 2009 sogar 25.000 m² Bürofläche kontrahiert wurden, betrug das Vermietungsvolumen im Berichtsjahr nur noch rd. 15.000 m². Dieses Umsatzergebnis war das niedrigste der letzten 20 Jahre in Magdeburg.

UMSATZ NACH BRANCHEN UND LAGEN

Der Anteil der Anmietungen durch den IT-, Medien- und Telekommunikationssektor fiel 2010 im Vergleich zu den Vorjahren wesentlich höher aus (rd. 72% des Gesamtumsatzes). Als zweitstärkste Nachfragegruppe konnten sich die unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleister mit einem Umsatzanteil von 19% etablieren. Indessen waren die Marktanteile der öffentlichen Hand, der Finanzdienstleister sowie der Bereiche Industrie, Handel und Logistik mit jeweils ca. 3% sehr gering.

Bezüglich der räumlichen Nachfragepräferenzen stellte sich die jahrelange Dominanz der Innenstadt- bzw. Citylagen auch im Jahr 2010 wieder ein. So lag der Marktanteil zentraler Bürostandorte am Gesamtumsatz 2010 mit rd. 57% etwas höher als im Vorjahr (55%), aber sieben Prozentpunkte niedriger als im Mittel der jüngsten fünf Jahre (64%). Der Marktanteil der Stadtteil- und Nebelagen stellt sich aktuell auf ca. 40% im Vergleich zum Vorjahr (39%) und vor allem zum Durchschnitt der jüngsten fünf Jahre (15%) bedeutet dies eine

signifikante Verlagerung der Abschlüsse und einen spürbaren Anstieg in den letzten beiden Jahren. Demgegenüber sank die Flächenumsatzquote in den Cityrandlagen von 54% im Jahr 2008 über 6% im Vorjahr auf nunmehr 3% im Jahr 2010.

STABILE ANGEBOTSRESERVE

2010 konnte angesichts der verhaltenen Marktdynamik kein nennenswerter Abbau der Angebotsreserve beobachtet werden. Mit rd. 149.000 m² verblieb die nominelle Angebotsreserve nahezu unverändert auf Vorjahresniveau (150.000 m²). Gemessen am Gesamtbestand in Höhe von rd. 1.029.000 m² Bürofläche beträgt die nominelle Leerstandsrate damit ca. 14,5%.



Büroflächen in einem Büro- und Gewerbepark am Magdeburger Stadtrand

SPITZENMIETE IN 1A-LAGEN UNVERÄNDERT

Das am Magdeburger Büromarkt erzielte Mietpreisniveau entwickelte sich je nach Lage und Qualität stabil bis moderat nachgebend. Hingegen blieb als Zeichen der Robustheit des

Magdeburger Büroflächenmarktes das Mietpreisniveau in 1A-Lagen krisenresistent. In den hochwertigen Citystandorten tendierte das Mietpreisniveau im Mittel sogar nach oben. Hier stabilisierten sich die Spitzenmieten wie in den Vorjahren bei EUR 10,50/m², wobei der durchschnittliche Mietpreis von EUR 8,-/m² im Vorjahr auf nunmehr EUR 8,50/m² im Jahr 2010 sogar anstieg. Im Cityrandbereich blieben die Referenzpreise im Spitzensegment binnen Jahresfrist mit bis zu EUR 8,-/m² stabil. Die Durchschnittsmieten stellten sich Ende 2010 auf rd. EUR 6,-/m² und sanken gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,50/m².

AUSBLICK 2011

Für das Jahr 2011 geht AENGEVELT-RESEARCH aufgrund einer deutlich anziehenden Nachfrage von bis zu einer Verdopplung des Flächenumsatzes gegenüber 2010 auf bis zu rd. 30.000 m² aus. In dieser Entwicklung bietet Magdeburg weiterhin ein großes Potential an modernen Büroflächen zur Standortoptimierung und zur Neuansiedlung von Unternehmen. Nachdem das Jahr 2010 hinsichtlich der Büromarktentwicklung in Magdeburg verhalten verlief, sind die kurzfristigen Perspektiven für 2011 und 2012 wieder dynamisch und schwungvoll. Für die kommende Marktperiode wird eine Fortsetzung des Konsolidierungskurses prognostiziert. Eine moderate Erhöhung der Spitzenmiete ist im Rahmen der Fertigstellung von modernen Neubauten in bester Lage im Jahr 2011 durchaus zu erwarten. Das Mietpreisniveau in Rand- und Außenbezirken bleibt indessen auch weiterhin unter Preis-/Leistungsdruck. Für das laufende Jahr 2011 wird ungeachtet deutlich anziehender Flächenachfrage und in Abhängigkeit der bis Jahresende tatsächlich erfolgten Fertigstellungen keine nennenswerte Änderung des marktaktiven Flächenleerstandes erwartet.

Einzelhandel

Magdeburg zeichnet sich durch stabile bis leicht ansteigende Kaufkraftkennziffern aus. Das gesamte Kaufkraftvolumen der Landeshauptstadt blieb 2010 gegenüber dem Vorjahr konstant bei rd. EUR 3,67 Mrd., dennoch ist die Kaufkraft seit 2005 um ca. 12% gestiegen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau beträgt in Magdeburg 90,8 Punkte. Damit liegt die Landeshauptstadt zwar immer noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten, hat aber mittlerweile andere bedeutende ostdeutsche Einzelhandelsstandorte wie z. B. Rostock (90,5) und Leipzig (89,5) hinter sich gelassen. Das Zentralitätsniveau in Magdeburg erreicht einen überdurchschnittlich hohen Wert von 124. Damit gehört Magdeburg nach Schwerin (130) zu den zentralitätsstärksten Landeshauptstädten in den neuen Bundesländern.

VERKAUFSFLÄCHEN IN CITYLAGE

Die Zeiten großflächiger Erweiterungen der Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind weitestgehend vorbei. Die Verkaufsfläche liegt aktuell bei rund 620.000 m². Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,7 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 (1,6 m²/Ew.) und Berlin (1,4 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“ (40.000 m² VF), das „Karstadt“-Warenhaus“ (21.500 m² VF) sowie das „Ulrichshaus“ (15.000 m² VF) und das „Marietta Quartier“ (5.300 m² VF).

SPITZENMIETE GESTIEGEN

Da Magdeburg über ein besonders hohes Flächenangebot für den Einzelhandel verfügt, schlagen sich konjunkturelle Schwankungen volatiler auf die Flächen- und Mietpreisentwicklung nieder. So wirkte sich die globale Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 analog zu anderen bundesdeutschen und internationalen Zentren auch auf den Magdeburger Einzelhandelsbereich z. B. in Form von zunehmenden Leerständen und geringerer Flächennachfrage aus. Hiervon blieb indessen die Spitzenmiete in 1A-Lagen vergleichsweise unberührt. Sie konnte sich in Magdeburg mit EUR 55,-/m² krisenresistent auf dem Niveau der letzten drei Jahre halten. Im Zuge des robusten Wirtschaftsaufschwunges und der positiven Konjunktur- und Arbeitsmarktprognosen konnte in präferierten 1A-Lagen (insbesondere im Bereich Allee-Center / Ulrichshaus / Karstadt / Marietta-Quartier) das Spitzenmietniveau im kleinteiligen Flächensegment (ca. 100 m²) im Jahr 2010 mit EUR 60,-/m² sogar zulegen (2009: EUR 55,-/m²).

Verglichen mit anderen deutschen Städten besitzt Magdeburg gemessen an den Kennziffern auch weiterhin einen ansiedlungsfreundlichen Einzelhandelsmarkt. Ungeachtet ausgesprochen hoher Zentralität und hoher bis stabiler Kaufkraft- und Umsatzquote liegt das Spitzenmietniveau der Stadt auch 2010 teilweise deutlich unterhalb der top Mieten von Städten wie beispielsweise Rostock (EUR 65/m²), Dresden (EUR 105/m²) und Leipzig (EUR 110/m²).

Für das Jahr 2011 wird eine für alle marktrelevanten Lagen durchgängig stabile Entwicklung der Mietpreisniveaus erwartet. In 1C- und 2er-Lagen sind abhängig von Flächenattraktivität und Lagequalität zum Teil rückläufige Flächenachfragen und deutlich längere Vermarktungszeiten nicht auszuschließen. Beides schlägt zudem auch auf das Mietpreisniveau durch. Die Flächennachfrage im 1A-Bereich zieht auch in der Landeshauptstadt Magdeburg an, wodurch das Mietpreisniveau in den top Lagen weitestgehend stabil bleibt.

