

AENGEVELT analysiert gute Potentiale am Magdeburger Büromarkt

21.05.2014, 12:08 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG*

Der Magdeburger Markt für Büroflächen legte 2013 gegenüber dem Vorjahr (2012: 15.000 m²) um rd. ein Drittel auf 20.000 m² zu. Er erreicht damit nahezu den Mittelwert der jüngsten fünf Jahre (Æ 2008 bis 2012: 20.900 m²), liegt indessen deutlich unter dem in 2011 aufgrund eines singulären Großabschlusses durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) des Landes Sachsen-Anhalt (rd. 15.500 m²) überproportionalen Büroflächenumsatz von rd. 29.500 m².

Insgesamt spiegelt dies die größere Volatilität kleinerer Büromärkte, insbesondere, wenn es sich um Landeshauptstädte handelt: Fehlen in Magdeburg Großabschlüsse des Landes und der Stadt, sind Volumina von plus minus 15.000 bis 20.000 m² Büroflächenabsatz markttypisch.

Für 2014 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH nach gutem Marktstart (5.600 m² bis Ende April) einen stabil hohen Büroflächenumsatz von rd. 20.000 m².

Short Facts 2013:

- Der Büroflächenumsatz des Jahres 2013 ist durch den markant gestiegenen Anteil von Großanmietungen > 500 m² (2013: 69%; 2012: 30%) geprägt. Die Marktquote des Segments 250 m² - 500 m² ging dagegen deutlich von 60% auf 18% zurück, während der Anteil der Größenklasse < 250 m² mit 13% stabil blieb (2012: 11%).
- Die nominelle Angebotsreserve ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf rd. 134.000 m² gesunken (Anfang 2013: 139.000 m²). Die Leerstandsquote stellt sich damit bei einem Gesamtbestand von rd. 1,03 Mio. m² auf 13,0%.
- Die Spitzenmiete hat sich moderat auf EUR 10,80/m² erhöht (2012: EUR 10,50/m²).

Prognose / Trends 2014

- Für 2014 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen robusten, für Magdeburg ohne singuläre Großabschlüsse der öffentlichen Hand markttypischen Büroflächenumsatz um 20.000 m². Bestätigt wird dies durch einen dynamischen Start mit einem Umsatzgeschehen von rd. 5.600 m² Bürofläche in den ersten vier Monaten dieses Jahres (Jan. – April 2013: 5.000 m²; Jan. – April 2012: 2.500 m²). Dazu zählen u.a. zwei größere Abschlüsse über jeweils rd. 1.750 m² durch zwei Callcenter im Bürogebäude „Halberstädter Str. 42“. Einen davon vermittelte AENGEVELT.
- 2014 erwartet AENGEVELT-RESEARCH außerdem einen weiteren markanten Abbau der nominellen Angebotsreserve von 134.000 m² auf rd. 126.500 m² Bürofläche und insbesondere des marktfähigen Angebotssockels auf bis zu 70.000 m² (siehe dazu auch Leerstandsdifferenzierung nach ARLEX AENGEVELT-RESEARCH-Leerstands-IndEX).
- Gleichzeitig steigt das Volumen nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH neuer bzw. sanierter Bürofläche nach gerade einmal 600 m² in 2013 auf rd. 5.600 m² (= 0,5% des Gesamtbestandes von 1,03 Mio. m²) in diesem Jahr. Dazu zählen u.a. 3.000 m² im „Katharinenturm“, in dem AENGEVELT bereits vor Fertigstellung insgesamt rd. 1.300 m² an eine Steuerberatungsgesellschaft und ein Schulungszentrum vermittelte.
- Im Spitzenpreissegment prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH eine stabiles Mietniveau von rd. EUR 10,80/m². Damit bietet Magdeburg unverändert günstige Rahmenbedingungen für Unternehmens-Expansionen und –Neuansiedlungen.

Büroflächenumsätze nach Lagen ausgewogen

- 2013 entfielen nahezu stabil zum Vorjahr rd. 35% der Flächenumsätze auf die City (2012: 38%). Den höchsten Umsatzanteil erzielten indessen die Stadtteil- und Nebenlagen mit rd. 62% (2012: 27%), während die Marktquote des Cityrands markant von 35% auf lediglich 3% sank.

2013: Dominanz der unternehmensbezogenen Dienstleister

- Wie bereits im Vorjahr stellten die unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleister (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Ärzte, Bildungs-/Sozialeinrichtungen) auch 2013 die stärkste Nachfragegruppe mit einem Umsatzanteil von 64% (2012: 65%).
- Zweitstärkste Nachfragegruppe waren 2013 erneut die sonstigen Unternehmen (u.a. Industrie- bzw. Handelsbetriebe), auch wenn sich ihr Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr (2012: 24%) auf 12% halbiert.
- Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen konnten ihre Marktquote mit 10% gegenüber dem Vorjahr verdoppeln (2012: 5%) und sind damit die drittstärkste Gruppe.
- Wurden 2012 keine nennenswerten Flächenumsätze seitens der öffentlichen Hand registriert, entfiel auf sie 2013 9% des am Magdeburger Büroflächenumsatzes.
- Der Marktanteil der Branchen IT/Telekommunikation/Medien verblieb dagegen stabil auf 5% (2012: 6%).

Angebotsentwicklung

- Das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot stellt sich Anfang 2014 auf nominell 134.000 m² (Anfang 2013: 139.000 m²). Dies entspricht angesichts eines Büroflächenbestandes von rd. 1,03 Mio. m² einer nominellen Leerstandsrate von 13%.
- Die nominellen Leerstandsflächen bedürfen indessen der analytischen Untersuchung und Qualifizierung in Bezug auf ihre höchst unterschiedliche Marktwirksamkeit. Hierzu entwickelte AENGEVELT-RESEARCH den „AENGEVELT RESEARCH-Leerstands-IndEX“, kurz: „ARLEX“:
 - So sind von der am Jahresanfang insgesamt verfügbaren Angebotsreserve (ca. 134.000 m²) aufgrund der Umsatzdynamik der jüngsten 10 Jahre rd. 24.800 m² bzw. 19% als „regionalisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve“ für das marktgerechte „Funktionieren“ des Magdeburger Büromarktes notwendig.
 - Außerdem entfallen von der Angebotsreserve rd. 30.000 m² bzw. 22% auf so- genannte „strukturelle Leerstände“. Dabei handelt es sich um Flächen in Objekten, die 5 Jahre und länger durchschnittliche Leerstandsquoten von mindestens 50% aufweisen. Diese Flächen sind selbst in Boomzeiten nicht mehr vermarktungsfähig und damit nicht marktrelevant (Fachjargon: „Marktleichen“).
 - Ebenfalls nur bedingt marktwirksam sind Untermietflächen bzw. „latente Leerstände“. In Magdeburg handelt es sich hierbei um rd. 4.500 m² bzw. 3% des gesamten Leerstandes.
 - Damit verbleibt in Magdeburg ein tatsächlich „marktwirksamer Angebotsüberhang“ von ca. 74.700 m² bzw. 56% des Gesamt leerstandes. Dies entspricht einem Anteil von „nur“ 7,3% des gesamten Magdeburger Büroflächenbestandes.

Für das laufende Jahr 2014 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH bei anhaltender Nettoabsorption (= steigende Büroflächeninanspruchnahme) eine weitere Verringerung des marktaktiven Flächenleerstandes auf bis zu 70.000 m².

Spitzenmiete leicht gestiegen

Wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert, zeichnet sich das am Magdeburger Büromarkt erzielbare Mietpreisniveau durch kalkulierbare Stabilität aus:

- So ist die Spitzenmiete moderat auf EUR 10,80/m² gestiegen, die mittlere City-Miete liegt konstant bei rd. EUR 8,50/m².
- Am Cityrand werden ebenfalls unverändert rd. EUR 6,-/m² im Mittel erzielt.
- In den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen stieg das Mietpreisniveau um EUR 0,50 auf rd. EUR 5,50/m² in der Spitze, während der mittlere Mietpreis unverändert EUR 4,-/m² erreicht.

Portrait

AENGEVELT IMMOBILIEN, gegründet 1910, ist mit rd. 125 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister

Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP – Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.

Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften – vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT auf jeden Fall bzw. evtl. wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 99%.

Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement.

Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO9001:2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.“ (ICG) das Zertifikat „ComplianceManagement“ erhalten haben.

News-ID: 796477 • Views: 103 (Stand: 01.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/796477/AENGEVELT-analysiert-gute-Potentiale-am-Magdeburger-Bueromarkt.html>