

AENGEVELT analysiert gute Potentiale am Magdeburger Büromarkt

19.05.2016, 16:20 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG



Der Magdeburger Markt für Büroflächen erzielte 2015 einen gegenüber dem Vorjahr um 65% gestiegenen Büroflächenumsatz von rd. 33.000 m² (2014: 20.000 m²). Er liegt damit zudem deutlich über dem Mittelwert der jüngsten 10 Jahre (? 2005 bis 2014: 24.000 m²) und über dem 2011er Ergebnis, als aufgrund eines singulären Großabschlusses durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) des Landes Sachsen-Anhalt (rd. 15.000 m²) rd. 29.500 m² kontrahiert wurden.

Für 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH nach regem Marktstart (rd. 5.500 m² bis Ende April) einen Büroflächenumsatz von bis zu 25.000 m².

Short Facts 2015

- Der Büroflächenumsatz des Jahres 2015 wurde durch eine hohe Nachfrage in der Größenklasse > 500 m² geprägt, auf die nahezu zwei Drittel des Gesamtumsatzes bzw. rd. 21.000 m² entfielen.
Zu den größten Mietverträgen des Jahres 2015 zählen z. B. die durch AENGEVELT vermittelten Mietvertragsabschlüsse über rd. 6.300 m² Mietfläche in dem Sanierungs- und Umnutzungsprojekt "Carl-Miller-Str. 6/Buckauer Tor" an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA im Rahmen der Flächen- und Standortoptimierung der Bundeswehr in Magdeburg, die Ansiedlung eines zur Sandoz-Gruppe gehörenden Pharmaunternehmens im "City-Carré Magdeburg" (rd. 1.780 m² Mietfläche) und die Vermittlung einer rd. 1.750 m² großen Bürofläche für den Landesverband Sachsen-Anhalt des Deutschen Roten Kreuzes im Büroobjekt "Lüneburger Straße 2".
- Nachdem im Vorjahr ca. 3.000 m² neue Bürofläche im "Katharinenturm" am Breiten Weg zur Anmietung auf den Markt gekommen sind, wurden im Berichtsjahr keine nennenswerten neuen Büroflächen fertiggestellt.
- Die nominelle Angebotsreserve ist nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH um 10% auf rd. 108.000 m² gesunken (Anfang 2015: 120.000 m²). Die Leerstandsquote stellt sich damit bei einem Gesamtbestand von rd. 1,04 Mio. m² auf 10,4% (Anfang 2015: 11,6%). Davon sind lediglich 49% bzw. 52.700 m² bzw. 5% des Bestandes als Überhang marktwirksam.
- Die Spitzenmiete erreicht stabil zum Vorjahr EUR 10,80/m².

Prognose / Trends 2016

- Für 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz von plusminus 25.000 m². Bestätigt wird dies durch einen guten Start mit einem Umsatz von rd. 5.500 m² Bürofläche in den ersten vier Monaten dieses Jahres (Jan. – April 2015: 7.000 m²; Jan. – April 2014: 5.600 m²; Jan. – April 2013: 5.000 m²).
- 2016 erwartet AENGEVELT-RESEARCH außerdem einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve von 108.000 m² auf rd. 102.000 m² Bürofläche und insbesondere des marktfähigen Angebotssockels auf unter 50.000 m²

(siehe dazu auch Leerstandsdifferenzierung nach ARLEX AENGEVELT-RESEARCH-Leerstands-IndEX).

- Hierzu trägt u.a. bei, dass 2016 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH keine verfügbaren neuen bzw. sanierten Büroflächen in relevantem Umfang auf den Markt kommen: Die rd. 6.300 m² Bürofläche, die voraussichtlich 2016 in dem Sanierungs- und Umnutzungsprojekt "Carl-Miller-Str. 6/Buckauer Tor" fertiggestellt werden, wurden 2015 vollständig von der BIMA für den neuen Bundeswehrstandort in Magdeburg kontrahiert.
- Im Spitzenpreissegment prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH ein stabiles Mietniveau von rd. EUR 10,80/m². Damit bietet Magdeburg unverändert sehr günstige Rahmenbedingungen für Unternehmens-Expansionen und -Neuansiedlungen.

Büroflächenumsätze nach Lagen: Schwerpunkt Stadtteil- und Nebenlagen

- Die Nachfragepräferenz konzentrierte sich 2015 mit einer Umsatzquote von 55% (rd. 18.000 m²) auf die Cityrandlagen, nachdem hier im Vorjahr nur 2% (400 m²) des Flächenumsatzes stattfanden.
- Auf Innenstadt- und Citylagen entfielen rd. 35% bzw. 11.700 m² (2014: 24% bzw. 4.800 m²).
- Nachdem 2014 in den peripheren Stadtlagen 74% bzw. 14.800 m² kontrahiert wurden, ging ihr Anteil 2015 zurück auf nur noch 10% (3.300 m²).

Dominanz der öffentlichen Hand

- 2015 lag u. a. im Zuge der Anmietung der Bundeswehr (rd. 6.300 m²) der Marktanteil des öffentlichen Bereichs (Verwaltung, Verbände, Institute) mit rd. 35% (2014: 16%) deutlich über dem Dekadenmittel (Ø 2005-2014: ca. 24%).
- Dahinter folgen die unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleister (Unternehmensberatungen, Rechtsanwälte, Ärzte, Bildungs-/Sozialeinrichtungen) mit einem Umsatzanteil von 31% (2014: 46%).
- Die Branchen IT/Telekommunikation/Medien erzielten 2015 15% (2014: 26%).
- Auf Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen entfielen nur noch 1% (2014: 7%).
- Demgegenüber konnten die sonstigen Unternehmen (u. a. Industrie-, Handels- und Verkehrsunternehmen) ihren Marktanteil deutlich steigern (2015: 18%, 2014: 5%).

Angebotsentwicklung

- Das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot stellt sich Anfang 2016 auf nominell 108.000 m² (Anfang 2015: 120.000 m²). Dies entspricht angesichts eines Büroflächenbestandes von rd. 1,04 Mio. m² einer nominellen Leerstandsrate von 10,4%.
 - 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. 108.000 m²) aufgrund der Umsatzdynamik der jüngsten 10 Jahre rd. 26.800 m² bzw. 25% als „regionalisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve“ für das marktgerechte „Funktionieren“ des Magdeburger Büromarktes notwendig.
 - Außerdem entfallen von der Angebotsreserve rd. 24.500 m² bzw. 23% auf sogenannte „strukturelle Leerstände“. Dabei handelt es sich um Flächen in Objekten, die 5 Jahre und länger durchschnittliche Leerstandsquoten von mindestens 50% aufweisen (Fachjargon: „Marktleichen“).
 - Ebenfalls nur bedingt marktwirksam sind Untermietflächen bzw. „latente Leerstände“. In Magdeburg handelt es sich hierbei um rd. 4.000 m² bzw. 3% des gesamten Leerstandes.
 - Damit verbleibt in Magdeburg ein tatsächlich „marktwirksamer Angebotsüberhang“ von ca. 52.700 m² bzw. 49% des Gesamt leerstandes. Dies entspricht einem Anteil von 5% des gesamten Magdeburger Büroflächenbestandes.
- Für das laufende Jahr 2016 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH bei anhaltender Nettoabsorption (= steigende Büroflächeninanspruchnahme) eine weitere Verringerung des marktaktiven Flächenleerstandes auf unter 50.000 m².

Spitzenmiete stabil

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

- So stellt sich die Spitzenmiete stabil auf EUR 10,80/m², die mittlere City-Miete liegt konstant bei rd. EUR 8,50/m².
- Am Cityrand sind es im Mittel rd. EUR 6,50/m² (2014: EUR 6,-/m²).
- In den äußeren Stadtteilen und Nebenlagen stellt sich das mittlere Mietpreisniveau auf rd. EUR 4,50/m² (2014: EUR 4,-/m²).

Portrait

ENGEVELT 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.

Ergebnis 2015: mehr als 125.000 Kundenberatungen und Objektbesichtigungen, ein Transaktionsvolumen aus vermittelten Immobilienverläufen von mehr als € 500 Mio. sowie eine gewerbliche Vermietungsleistung von über 250.000 m².

Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der letzten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: So würden 99% der Befragten AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ wieder als Dienstleister zu nutzen, ebenfalls 99% würden AENGEVELT „auf jeden Fall“ bzw. „evtl.“ Geschäftsfreunden oder Geschäftspartnern empfehlen.

Außerdem wurde AENGEVELT in einer Studie von FOCUS-MONEY als fairster Immobilienmakler ausgezeichnet und als einziger Makler in vier von fünf Kategorien mit „sehr gut“ bewertet (FOCUS-MONEY, Ausgabe 11/2016, 09.03.2016).

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: 904154 • Views: 172 (Stand: 05.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/904154/AENGEVELT-analysiert-gute-Potentiale-am-Magdeburger-Bueromarkt.html>