



Marktreport 2020 • Magdeburg

Industrie und Logistik • Industrial and Logistics

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# MAGDEBURG



**76.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**2,80 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete  
Average rent



**4,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**46.000 m<sup>2</sup>**  
Neubau/Fertigstellung  
Building completions

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

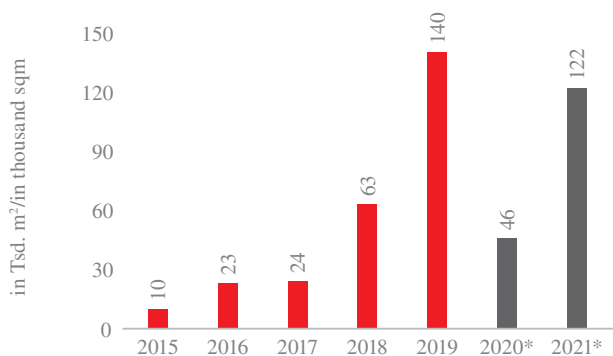
## Moderate Preise fördern Flächenumsatz

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Magdeburg entwickelt sich weiter dynamisch. In der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts sowie dem direkten Umland wurde 2019 ein Flächenumsatz von 76.000 m<sup>2</sup> verzeichnet. Das Vorjahresergebnis von rund 40.000 m<sup>2</sup> hat sich somit fast verdoppelt. Im Vergleich zu den Top-Logistikregionen in Deutschland und Europa ist das Kauf- und Mietpreisniveau hier noch verhältnismäßig moderat. Durchschnitts- und Spitzenmieten von 2,80 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 4,00 EUR/m<sup>2</sup> sind für Unternehmen attraktiv. Für moderne Flächen und zentrale Lagen in der Kernstadt werden jedoch vereinzelt auch höhere Preise aufgerufen.

## Moderate prices support take-up

The market for industrial and logistics properties in the Magdeburg region continues to develop dynamically. The city, the capital of Saxony-Anhalt state, and its direct environs recorded take-up of 76,000 sqm in 2019. The previous year's result of roughly 40,000 sqm was therefore almost doubled. The local purchase prices and rents are still relatively moderate compared to the top logistics regions in Germany and Europe. Average and peak rents of 2.80 and 4.00 euros per sqm respectively are attractive for businesses. However, higher prices are also occasionally charged for modern spaces and central locations in the city centre.

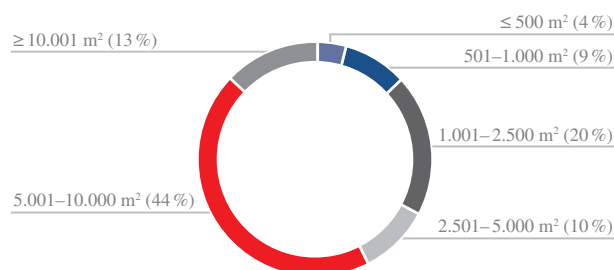
**Neubauaktivität**  
New construction activity



\* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz - Größenklassen\***  
Take-up - size categories (area)



\* Jahr 2019/Year 2019

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



## Überregionale Anbindung

Besonders Investoren und Unternehmen des Logistiksektors schätzen Magdeburgs zentrale Lage in Deutschland sowie den direkten Anschluss ans Autobahnkreuz A2/A14. In Ergänzung mit dem engmaschigen Bundesstraßennetz ist die Region hervorragend angebunden. Auch die Multimodalität über Wasserstraßen und Schienen unterstützt die Transportwege. Der Magdeburger Binnenhafen ist nicht nur der größte Ostdeutschlands, sondern aufgrund direkter Anschlüsse zum Mittelland- und Elbe-Havel-Kanal, nach dem Hamburger Hafen, der bedeutendste Umschlagplatz der Elbe.

### Wachstum durch Flächenentwicklung

Entwicklungspotenziale sind in vielen der ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete in der Region Magdeburg möglich. Das gilt auch für großflächige Ansiedlungen und Projektentwicklungen. Magdeburg kann sich dahingehend von vielen bundesweiten Standorten abheben und wird somit weiter zunehmend für überregionale und internationale Unternehmen attraktiv. Beispielhaft hierfür stehen die Neubauten Amazons in Magdeburg Rothensee und Osterweddingen. Ebenso konnte Engel & Völkers Commercial in Magdeburg Rothensee eine Entwicklungsfläche vermitteln, wo der Lampenproduzent EGLO Leuchten Handels GmbH ein Logistikzentrum errichtet. Magdeburgs Norden – direkt am Autobahnkreuz gelegen – ist auch der nachgefragteste Teilmarkt der Region. Hier wurden 42 % des letztjährigen Flächenumsatzes erzielt. Weitere 14 % entfallen auf das angrenzende Barleben.

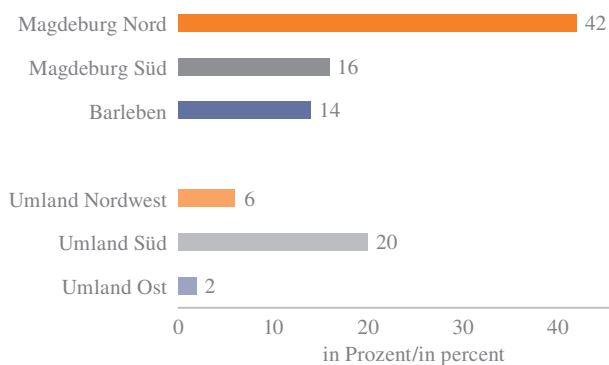
## Interregional connections

Investors and businesses in the logistics sector particularly appreciate Magdeburg's central location in Germany as well as its direct connection to the A2/A14 motorway junction. In addition to the excellent trunk road network, the region has outstanding transport connections. Intermodal options such as canals and rail networks also support the transport routes. Not only is Magdeburg's inland port the largest in East Germany, it is also the second-most significant freight-handling centre on the Elbe river after the Port of Hamburg thanks to its direct connections to the Mittelland and Elbe-Havel canals.

### Growth through property development

Development potential is evident in many of the designated industrial and commercial areas within the Magdeburg region. This also applies to large-scale estates and project developments. Magdeburg sets itself apart from many locations throughout the country with these characteristics, making it increasingly attractive for interregional and international companies. Amazon's new-build developments in Magdeburg Rothensee and Osterweddingen are examples of this. Engel & Völkers Commercial also successfully brokered a space for development in Magdeburg Rothensee, where lamp manufacturer EGLO Leuchten Handels GmbH is now constructing a logistics facility. The north of Magdeburg, situated directly by the motorway junction, is also the sub-market with the most demand in the region. It accounted for 42% of last year's take-up. The adjoining district of Barleben accounted for a further 14%.

**Flächenumsatz - Lage**  
Take-up - location



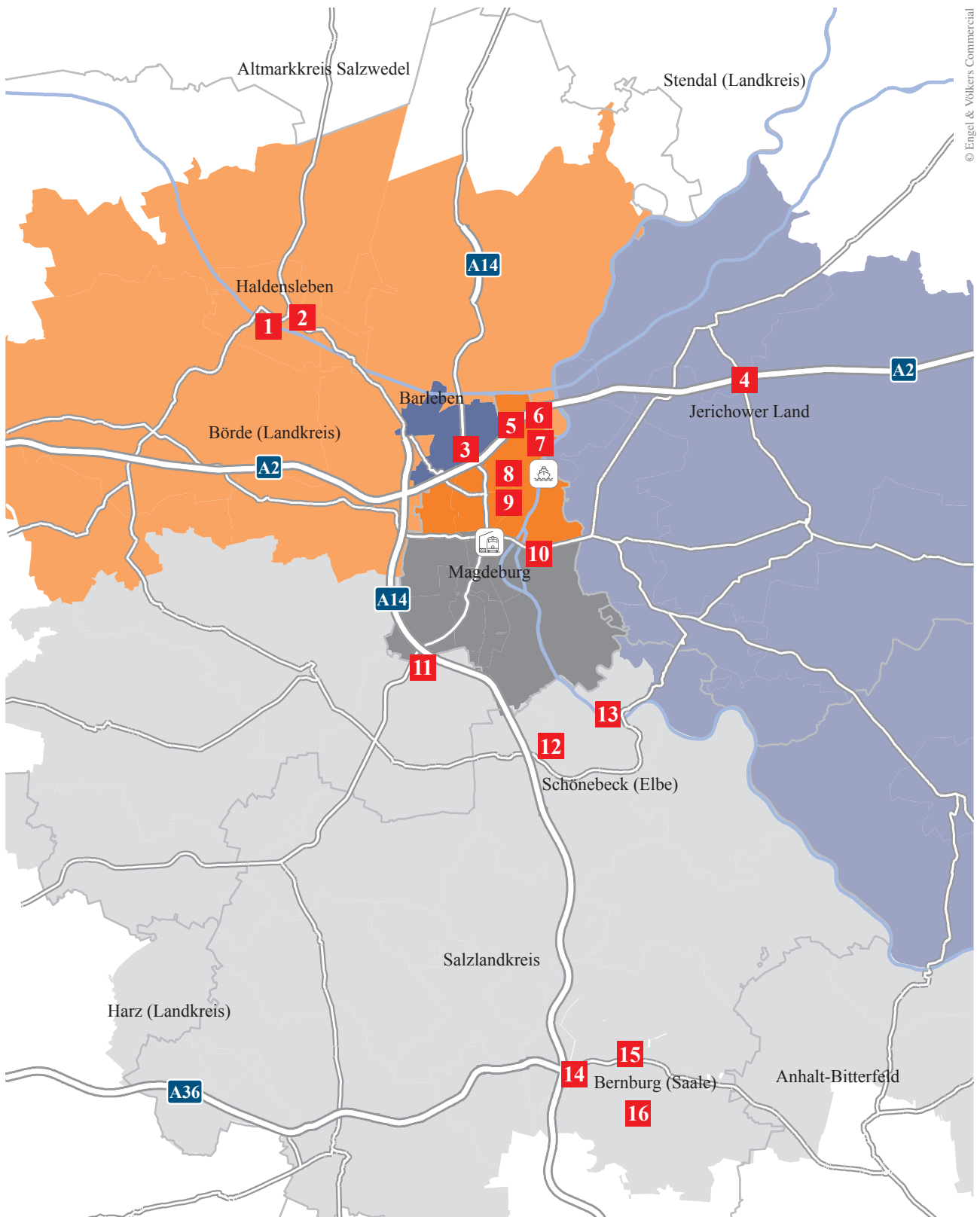
**Bedeutende Flächenumsätze**  
Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (sqm)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
VGP Industrie- bau GmbH	30.000	Projekt- entwicklung	Umland Süd
Deutsche Industrie REIT-AG	10.400	Investment	Barleben
EGLO Leuchten Handels GmbH	9.000	Neubau (Eigennutzer)	Magdeburg Nord
Amazon	6.666	Neubau (Eigennutzer)	Umland Süd






Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

# Industrie- und Logistiklagen Magdeburg

## Industrial and logistics areas in Magdeburg



© Engel & Völkers Commercial

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Magdeburg Nord  |  Magdeburg Süd |  Barleben   |
|  Umland Nordwest |  Umland Süd    |  Umland Ost |

## Auswirkungen der Corona-Pandemie

Engel & Völkers Commercial erwartet, dass Unternehmen aufgrund der Corona-Pandemie bundes- und europaweit ihre Logistik- und Lagerkapazitäten erhöhen werden, um krisenfester aufgestellt zu sein und Abhängigkeiten zwischen ihren Lieferketten abzumildern. In der Region Magdeburg könnte sich dies sowohl kurz- als auch langfristig aufgrund der attraktiven Standortfaktoren Lage, Kosten und flexible Flächenverfügbarkeit in einer erhöhten Nachfrage widerspiegeln. Gleichzeitig haben Projektentwickler bereits vor der Corona-Pandemie auf die Marktdynamiken reagiert und mit spekulativem Neubau begonnen. So werden in Osterweddingen derzeit rund 30.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche entwickelt, deren Gesamtvolumen auf bis zu 292.000 m<sup>2</sup> erhöht werden kann. Engel & Völkers Commercial erwartet jedoch auch, dass vereinzelt Unternehmen aus der Region Magdeburg ihre Produktions- und Liquiditätsstrategien aufgrund der Corona-Pandemie anpassen werden. Dadurch können kurz- als auch langfristig besondere und einzigartige Flächen auf den Markt kommen, die von der weiterhin hohen Nachfrage absorbiert werden.

## Impact of the coronavirus pandemic

Engel & Völkers Commercial expects that the coronavirus pandemic will prompt businesses to ramp up their logistics and storage capacities nationally and across Europe. This might help them become more crisis-resistant and reduce dependencies among their supply chains. The Magdeburg region could profit from this, too, as it offers an attractive location and costs as well as an availability of flexible spaces. In that case, an increase in demand can be expected in the short as well as long term. At the same time, project developers had already responded to the market dynamism before the coronavirus pandemic even broke out by beginning with new, speculative construction. In Osterweddingen, for example, roughly 30,000 sqm of hall space is currently being developed with a total volume that can be increased to up to 292,000 sqm. However, Engel & Völkers Commercial is also expecting that some companies within the Magdeburg region will adjust their production and liquidity strategies due to the coronavirus pandemic. As a result, special and unique spaces may enter the market in the short as well as long term, and they will be absorbed by the continued high demand.

### Lagen in der Region Magdeburg Locations in the area of Magdeburg

Lage Area	Kaufpreiseinschätzung (EUR/m <sup>2</sup> )* Estimated purchase price (EUR/sqm)*	Kommunale Entwicklungsflächen und private Projektierungen (m <sup>2</sup> ) Municipal development areas and privat project developments (sqm)
1 Haldensleben – Südhafen	13,00	170.000
2 Haldensleben – Gewerbegebiet Wedringen	15,00	250.000
3 Barleben	18,00	125.000
4 Industriepark Burg	13,00	400.000
5 Magdeburg – ILC Rothensee	25,00 bis 30,00	55.000
6 Magdeburg – Hanshafen	30,00 (Pacht)	30.000
7 Magdeburg – Korbwerder/Steinkopfsinsel	Auf Anfrage (Pacht)	40.000
8 Magdeburg – Saalestraße/Hafenstraße	30,00 (Pacht)	65.000
9 Magdeburg – Zwischenwerkstraße	30,00	35.000
10 Magdeburg – Ölmühle	30,00	10.000
11 Magdeburg – Sülzetal	20,00	>450.000
12 Schönebeck (Elbe) – Industriepark West	10,00	200.000
13 Schönebeck (Elbe) – Sondergebiet Hafen	10,00 bis 12,00	Bestandsflächen
14 Bernburg (Saale) – Gewerbe- und Industriegebiet „West an der A14“	15,00	629.000
15 Bernburg (Saale) – Gewerbegebiet „Am Kirchfeld“	12,00	8.613
16 Bernburg (Saale) – Süd	12,00	20.400

\*bezogen auf durchschnittliche Bestandsimmobilien; höhere Kaufpreise für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale und Lagen sind möglich / in relation to average properties; higher purchase prices for new buildings or special features and locations are possible - Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Magdeburg

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: März 2020.  
All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: March 2020.

**EuV Immobilien Magdeburg GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Breiter Weg 263 · 39104 Magdeburg**  
**Tel. +49-(0)391-24 35 81 50 · [MagdeburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MagdeburgCommercial@engelvoelkers.com)**

[www.engelvoelkers.com/magdeburgcommercial](http://www.engelvoelkers.com/magdeburgcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**