



Industrie · Industrial
Marktreport 2018/2019
Magdeburg - Haldensleben - Bernburg

MAGDEBURG - HALDENSLEBEN - BERNBURG



40.000 m²
Flächenumsatz



4,80 EUR/m²
Spitzenmiete



2,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete



120.000 m²
Neubau/Fertigstellung

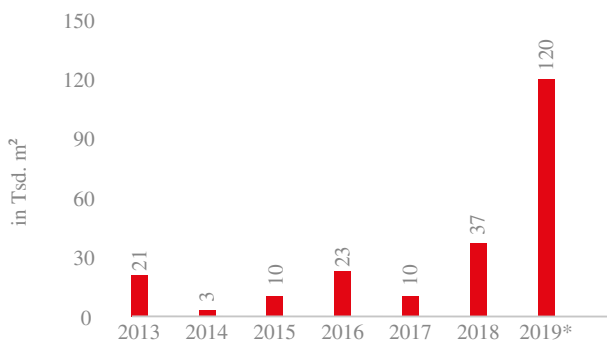
In der Region Magdeburg ist seit 2018 eine positive Entwicklung auf dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien zu verzeichnen. In Zahlen ausgedrückt ist der Anteil an neu projektierte Fläche mit 40.000 m² im ersten Halbjahr 2018 deutlich über den Ergebnissen der Vorjahre gewesen. Diese Entwicklung wird sich in 2019 durch die Ansiedlung eines Logistikkonzerns im Sülzetal fortsetzen. Die Nachfrage konzentriert sich auf Gebäudeflächen in der Größenordnung zwischen 20.000 m² bis 50.000 m². Flächen von bis 10.000 m² werden im Vergleich dazu nur zu einem Viertel nachgefragt. Eine Herausforderung stellt dabei der bisherige Mangel an spekulativen Industrie- und Logistikflächen dar. Ein

Angebotsmarkt für Flächen bis 2.000 m² ist vorhanden, da es relativ wenige Leerflächen gibt.

Standortfaktoren, die für eine Ansiedlung sprechen

Insgesamt sind in der Region Magdeburg noch 2.181 ha an Freiflächen verfügbar. Diese befinden sich im Magdeburger Norden und in der unmittelbar anliegenden Gemeinde Barleben sowie im südlich liegenden Sülzetal/Osterweddingen. Die Attraktivität dieser Standorte lässt sich unter anderem mit den Verkehrsanbindungen begründen. Die Wasserstraßen Elbe, Mittellandkanal und Elbe-Havel-Kanal sorgen

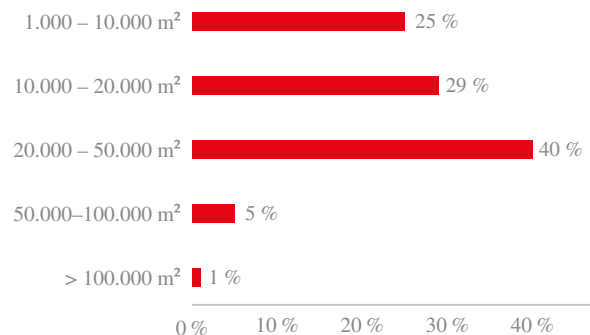
Neubauten Logistikimmobilien



* Prognose

Quelle: Eigene Darstellung nach L.Immo online, Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen*



* Jahr 2018

Quelle: Eigene Darstellung nach L.Immo online



dafür, dass der Magdeburger Binnenhafen zu den bedeutendsten Umschlagplätzen entlang der Elbe zählt. Die Autobahnen 2 und 14 sowie der Anschluss an das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn sind weitere Wachstumsfaktoren. Seitens der Unternehmen werden die schnellen Entscheidungswege und die kooperative Zusammenarbeit mit den Behörden genannt, welche für eine Ansiedlung sprechen.

Bedeutende Flächenumsätze

Nennenswerte Flächenumsätze in den vergangenen Jahren waren Unternehmen aus dem Groß- und Einzelhandel. Diese haben ihre E-Commerce-Geschäfte ausgebaut. Dazu zählt in Sülzetal/Osterweddingen Amazon. Bestehende Logistikunternehmen in Haldensleben wie der Otto-Versand und das Tochterunternehmen Hermes haben die Flächen erweitert und nutzen Gebäudeflächen über 11 ha. Diese Flächenaufteilung spiegelt sich strukturell an den Standorten

wieder. Auffallend stark ist die Chemieindustrie vertreten. In Bernburg ist die Serumwerk Bernburg AG zu nennen, weitere ansässige Unternehmen sind Salzwirk-Bernburg-Esco und die Solvay Chemicals GmbH. Die Anzahl an Beschäftigten in der Logistikbranche vergegenwärtigt, wie relevant diese Branchen sind. In Bernburg arbeiten 8 % der berufstätigen Bevölkerung bei einem der drei genannten Arbeitgeber.

Mietpreisstruktur und Marktentwicklung

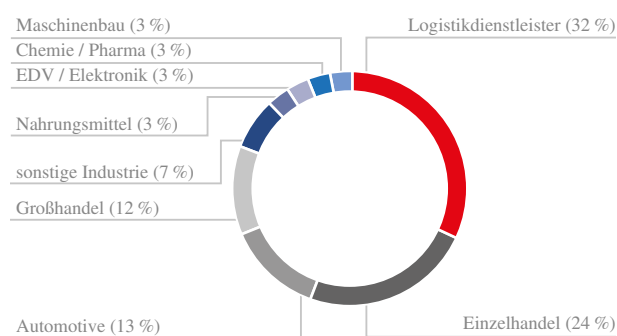
Die Mieten bleiben in der Spitze auf einem Niveau von 4,80 EUR/m². Dabei existiert für moderne Logistikobjekte eine Mietpreisspanne von 2,50 EUR/m² - 4,80 EUR/m². Der durchschnittliche Mietpreis beträgt im Kerngebiet Magdeburg 2,80 EUR/m² und in den umliegenden Städten 2,00 EUR/m². Für das Jahr 2019 erwartet Engel & Völkers Commercial wieder ein ähnliches Mietniveau bei einem auf bis zu 160.000 m²

Bedeutende Flächenumsätze

Nutzer	Fläche (m ²)	Umsatzart	Lage
Amazon	120.000	Eigennutzer (Neubau)	Sülzetal/ Osterweddingen
Saint-Gobain Building Distribution Deutschland	37.000	Eigennutzer (Neubau)	Sülzetal/ Osterweddingen
Norma	17.000	Eigennutzer (Neubau)	Magdeburg
REPO-Markt Nord	13.500	Eigennutzer (Neubau)	Schönebeck (Elbe)
Hövelmann Logistik	9.000	Eigennutzer (Neubau)	Haldensleben

Quelle: Eigene Darstellung nach L.Immo online

Flächenumsatz - Branchen*



* Jahr 2018

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung nach L.Immo online



ansteigenden Flächenumsatz. Grund hierfür sind einige Großprojekte und spekulative Projektentwicklungen, welche zeitnah absorbiert werden sollten. Dabei wird voraussichtlich der Anteil der Magdeburger Umlandgemeinden am Flächenumsatz weiterhin steigen – denn hier werden noch neue Flächen für Industrie- und Logistiktutzung ausgewiesen. Die bestehenden Flächenpotentiale entlang der Autobahnen 2 und 14 sind noch nicht ausgeschöpft. Es bestehen Potentiale in der Standortvermarktung eines eher kleinen Ballungsraums und es gilt, Ideen zu entwickeln im Hinblick auf den

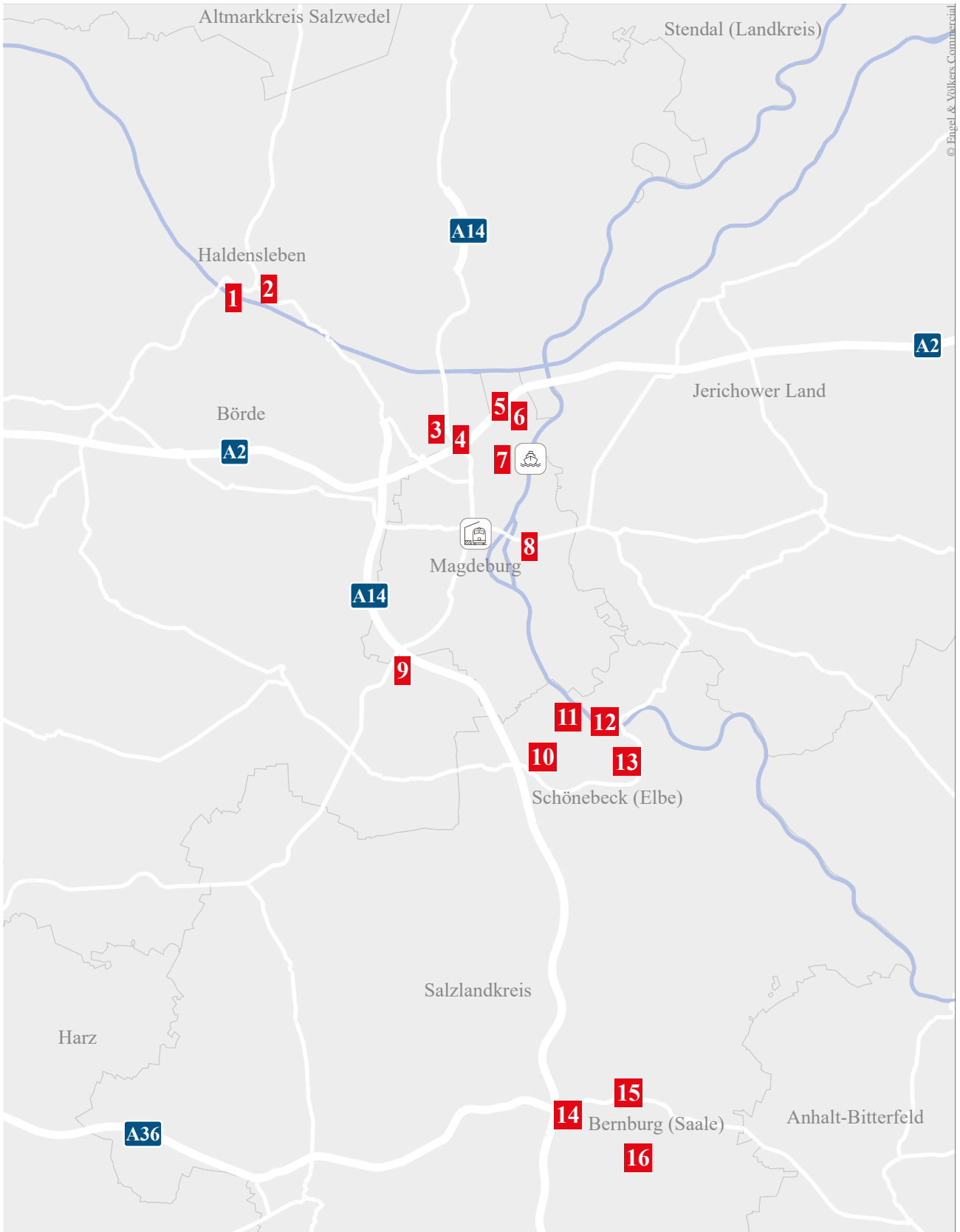
digitalen und demographischen Wandel. Auf der Habenseite stehen neben diesen Potentialen bereits günstige Arbeits- und Grundstückskosten sowie kurze Wege bei Ansiedlungsvorhaben, welche durch die hohe Flächenverfügbarkeit begünstigt werden. Des Weiteren besteht ein Arbeitskräftepotential für die Industrie- und Logistikbranche, welche zudem als Arbeitgeber in der Region etabliert ist.

Lagen in den Regionen Magdeburg, Haldensleben und Bernburg

Lage	Kaufpreis in EUR/m ²	Freie Entwicklungsflächen in m ²
1 Haldensleben - Südhafen	10,00	170.000
2 Haldensleben	10,00 bis 15,00	220.000
3 Barleben - Technologiepark	18,00	9.000.000
4 Barleben	13,00 bis 15,00	8.400
5 Magdeburg - ILC Rothensee	6,00 bis 22,00	250.000
6 Magdeburg Gewerbegebiet Nord	25,00 bis 60,00	1.500
7 Magdeburg Hafen	17,00 bis 30,00	150.000
8 Magdeburg - Ölmühle	30,00	
9 Magdeburg und Sülzetal	13,00 bis 20,00	1.700.000
10 Schönebeck (Elbe) – Industriepark West	7,00 bis 10,00	Bestandsflächen
11 Schönebeck (Elbe) – Am Stremmgraben	10,00 bis 12,00	Bestandsflächen
12 Schönebeck (Elbe) - Sondergebiet Hafen	10,00 bis 12,00	Bestandsflächen
13 Schönebeck (Elbe) – Ost	10,00 bis 12,00	Bestandsflächen
14 Bernburg – West/ Am Rosengarten	6,00 bis 10,00	730.000
15 Bernburg – Nord-Ost	7,00 bis 20,00	70.000
16 Bernburg - Süd	12,00 bis 28,00	Bestandsflächen

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Industrie- und Logistiklagen Magdeburg - Haldensleben - Bernburg



© Engel & Völkers Commercial
Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Januar 2019. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe, Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EuV Immobilien Magdeburg GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Breiter Weg 232a · 39104 Magdeburg · Telefon +49 (0) 391 243581-50
MagdeburgCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL