



Marktreport 2020/2021 · Magdeburg
Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

MAGDEBURG



240.794

Bevölkerung
+ 2,5 % (zu 2014)



22.101 EUR

Kaufkraft pro Kopf
91,1 (Kaufkraftindex)



941

Baufertigstellungen
+ 74,9 % (zu 2018)



5,1 %

Leerstandsquote
181,0 (Leerstandsindex)



6,26 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+ 0,6 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

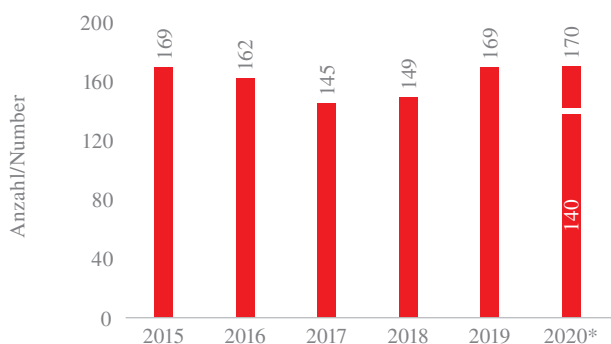
Investoren strömen nach Magdeburg

Mietendeckel in Berlin, große Konkurrenz in Leipzig oder fortschreitende Renditekompression in den B- und C-Städten – zahlreiche überregional aktive Investoren suchen aktuell nach alternativen Anlagestandorten und werden in Magdeburg fündig. Im Jahr 2019 wurden in der Elbstadt Wohn- und Geschäftshäuser im Wert von 207 Mio. EUR veräußert – so viel wie nie zuvor. Das Rekordergebnis aus dem Jahr 2018 wurde somit um deutliche 31,7 % übertroffen. Insgesamt wechselten mehr als 150 Objekte den Eigentümer. Neben den positiven wohnwirtschaftlichen Fundamentalindikatoren überzeugt Anleger auch die städtische Entwicklung. Magdeburg gilt als eine der grünsten Großstädte Deutschlands, die

Investors flock to Magdeburg

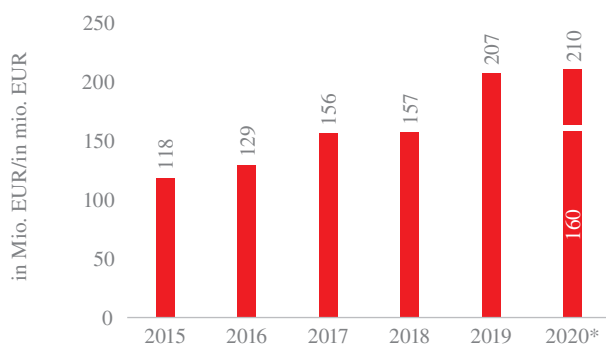
Rent caps in Berlin, strong competition in Leipzig and progressive yield compression in Class B and C cities – numerous supraregionally active investors are currently looking for alternative investment locations and are finding them in Magdeburg. In 2019, residential and commercial premises worth 207 million euros were sold in the city on the Elbe – more than ever before. The record result of 2018 was thus exceeded by an impressive 31.7%. A total of more than 150 properties changed ownership. In addition to the positive residential fundamental indicators, investors are also impressed by the urban development. Magdeburg is considered to be one of the greenest cities in Germany; the university attracts

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Magdeburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Magdeburg, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Universität zieht viele Studenten an und die aufstrebenden elbnahen Stadtteile versprechen eine hohe Naherholungs- und Lebensqualität.

Neben der Altstadt und den innerstädtischen Elblagen ist Stadtfeld Ost die Mietadresse in der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts. Die Kaufpreise für die dort typischen Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit reichen bis zu 2.000 EUR/m². Stadtweit liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Wohn- und Geschäftshäuser bei 1.243 EUR/m². Das günstige Kaufpreisniveau ermöglicht neben institutionellen auch vielen privaten Investoren den Markteintritt. In den einfachen, peripher gelegenen Wohnlagen beginnen die Einstiegspreise sogar bereits bei 600 EUR/m².

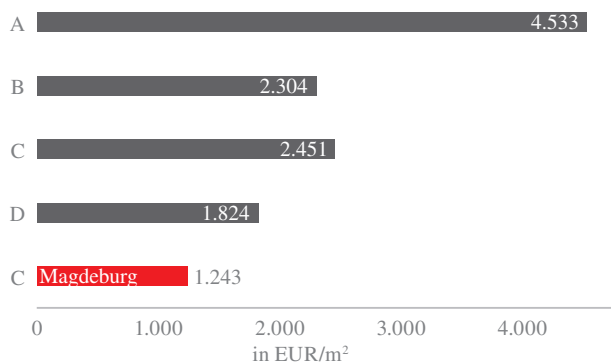
Der marktaktive Leerstand war mit einem Anteil von über 5 % zuletzt zwar weiterhin überdurchschnittlich groß, ist aber differenziert zu betrachten. Zum einen wurden mit 914 Wohnungen im Jahr 2019 so viele Wohnungen fertiggestellt wie seit 20 Jahren nicht mehr. Zum anderen entfällt ein Großteil des Leerstandes auf günstige, aber renovierungsbedürftige Objekte. Grund hierfür ist das vergleichsweise homogene Mietpreisniveau. Wohnungssuchende sind dadurch weniger auf einzelne Stadtteile beschränkt und können die Gebäude- und Wohnungsqualität in ihrer Suche stärker mit einbeziehen. Selbst in den beliebten Stadtteilen Altstadt und Werder lag die durchschnittliche Angebotsmiete zuletzt mit 6,94 EUR/m² weiterhin unter der Sieben-Euro-Marke. Im Vergleich zu Fermersleben und Salbke, den beiden günstigsten Stadtgebieten, sind das im Durchschnitt lediglich 1,07 EUR/m² mehr. Das günstige Mietpreisniveau ist nach wie vor ein

many students and the up-and-coming districts near the Elbe promise a high quality of life and leisure opportunities.

In addition to the old town and the inner-city locations on the Elbe, Stadtfeld Ost is one of the most popular places to rent in the state capital of Saxony-Anhalt. The purchase prices for the typical Wilhelminian multi-dwelling units are up to 2,000 euros/m². Across the city, the average asking price for residential and commercial premises is 1,243 euros/m². The favourable purchase price level enables many private investors as well as institutional ones to enter the market. In the simple, outermost residential areas, entry-level prices even start at 600 euros/m².

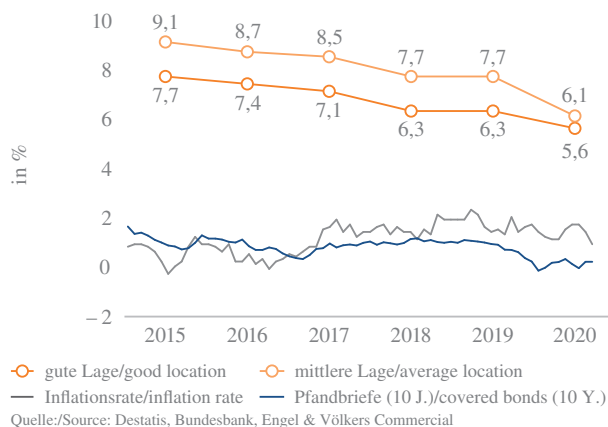
Although the vacancy rate on the market was recently still above average, with a share of over 5%, it must be viewed on a differentiated basis. On the one hand, 914 flats were completed in 2019 – the highest number in 20 years. On the other hand, a large proportion of the vacancies are inexpensive properties that are in need of renovation. The reason for this is the comparatively homogeneous rent level. As a result, people looking for a place to live are less restricted to individual districts and can pay greater attention to the quality of buildings and housing in their search. Even in the popular districts of Altstadt and Werder, the average rental offer of 6.94 euros/m² was still below the seven-euro mark. In comparison to Fermersleben and Salbke, the two cheapest urban areas, this is still only 1.07 euros/m² more on average. The favourable rent prices continue to be a magnet for newcomers. Nevertheless, there is a willing-

Angebotspreise nach Städte kategorien* Quoted prices by category of cities*



* 1. Halbjahr 2020 nach Klassifikation von bulwiengesa/
1. half-year 2020 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



— gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
— Inflationsrate/inflation rate — Pfandbriefe (10 J.)/covered bonds (10 Y.)
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2020* Quoted rents 2020*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Altstadt, Werder	650	6,94 (+0,3%)	5,50 – 9,00	9,97
Buckau, Hopfengarten	222	6,69 (+1,2%)	5,00 – 8,67	7,34
Brückfeld, Cracau	389	6,37 (-0,2%)	5,31 – 8,81	9,97
Alte Neustadt	272	6,46 (+2,2%)	5,38 – 8,01	–
Stadtfeld Ost, Stadtfeld West	1.310	6,38 (+1,6%)	5,15 – 8,00	7,14
Leipziger Straße, Lemsdorf, Ottersleben, Reform, Sudenburg	1.571	6,03 (+1,5%)	5,00 – 7,55	7,26
Neue Neustadt, Neustädter See, Rothensee	672	5,98 (+2,7%)	4,82 – 8,01	–
Fermersleben, Salbke	299	5,87 (+2,4%)	4,75 – 7,50	–
Westerhüsen	48	6,10 (+7,6%)	5,10 – 7,36	–
Kannenstieg, Neu Olvenstedt, Neustädter Feld	439	5,29 (-1,5%)	4,20 – 6,64	–

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Magnet für Zuzügler. Dennoch ist die Bereitschaft da, für moderne Wohnungen Mietpreisaufschläge in Kauf zu nehmen. So übertraf das Angebot von unsanierten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen die Nachfrage zuletzt weiterhin deutlich, weshalb das Überangebot zu Preissenkungen führt. Das Verhältnis ist umgekehrt bei Wohnungen mit Ausstattungsmerkmalen der 90er Jahre. Diese Entwicklung nutzen derzeit Value-Add-Investoren, um rentable Mietsteigerungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren. In den guten Lagen Magdeburgs werden Wohn- und Geschäftshäuser in der Regel zu Faktoren zwischen 16 und 20 gehandelt, wenn die Mieten entwicklungsfähig sind, sogar um 20% darüber. Opportunistisch veranlagte Käufer finden in den Stadtrandlagen sogar Renditen von bis zu 9%. Viele Bestandhalter reagieren auf das aktuell starke Interesse überregionaler Investoren, um die Wertsteigerungen der vergangenen Jahre mit einem Verkauf der Immobilie zu realisieren. Für das laufende Jahr wird ein Transaktionsvolumen für Wohn- und Geschäftshäuser von bis zu 210 Mio. EUR erwartet.

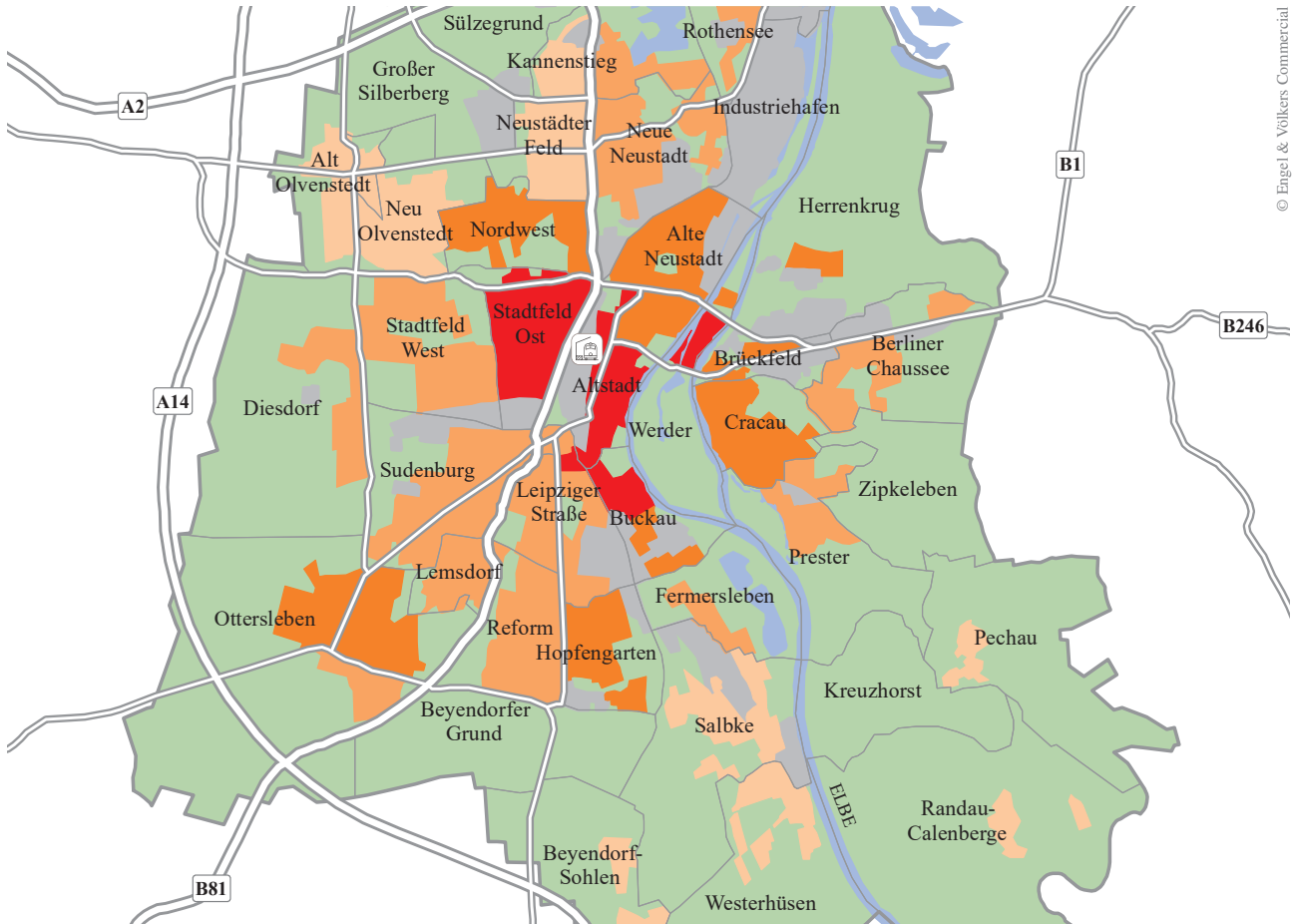
ness to accept rent increases for modern apartments. The supply of unrefurbished two- to three-room apartments continues to exceed demand significantly, which is why the oversupply is leading to price reductions. The ratio is reversed for flats with furnishings from the 1990s. Value-adding investors are currently using this development to generate attractive potential for rent increases through modernisation measures. In the good locations in Magdeburg, residential and commercial buildings are usually traded at factors between 16 and 20 – or even 20% higher if the rents are considered to have potential for development. Opportunistically inclined buyers can even find yields of up to 9% in the suburbs. Conversely, many property owners are reacting to the current strong interest of supraregional investors in order to take advantage of the increases in property value over recent years by selling their property. A transaction volume of up to 210 million euros is expected for residential and commercial premises for the current year.



Die Landeshauptstadt wurde zuletzt durch einen Anstieg der Mieten und Kaufpreise geprägt. Ursächlich für den Fortschritt sind die weiterhin wachsende Kaufkraft, die steigende Beschäftigtenzahl und die Ansiedlung bzw. Expansion von nationalen/internationalen Unternehmen im Großraum Magdeburgs. Der Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und entwickelt sich durch neue Bauprojekte weiter. Sanierungen, Neubauaktivitäten sowie der Ausbau der Infrastruktur bieten Potenzial für eine positive Entwicklung des Immobilienmarktes.

Norbert Steinborn, Engel & Völkers Commercial Magdeburg

Magdeburg - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Magdeburg - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	■	16,0 – 20,0	16,0 – 20,0	18,0 – 24,0	→
Multiplier	■	14,0 – 18,0	14,0 – 18,0	16,0 – 20,0	→
	■	11,0 – 15,0	11,0 – 15,0	15,0 – 18,0	→
	■	8,0 – 12,0	8,0 – 12,0	11,0 – 15,0	→
	■				
Preis EUR/m ²	■	1.350 – 2.000	1.350 – 2.000	1.350 – 2.000	→
Price in EUR/m ²	■	1.050 – 1.500	1.050 – 1.500	1.100 – 1.500	→
	■	750 – 1.150	850 – 1.200	850 – 1.250	→
	■	500 – 900	550 – 900	600 – 900	→
	■				

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

EuV Immobilien Magdeburg GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Breiter Weg 263 · 39104 Magdeburg
Tel. +49-(0)391-243 581 50 · MagdeburgCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/magdeburgcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL