



Städtereport

MAGDEBURG // COMFORT befürwortet Entwicklung des „Blauen Bock“

05. März 2013

In Zahlen

Einwohnerzahl: 231.525

Bevölkerungsentwicklung: +1,0 % ↗

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 104.022

Arbeitslosenquote: 11,3 %

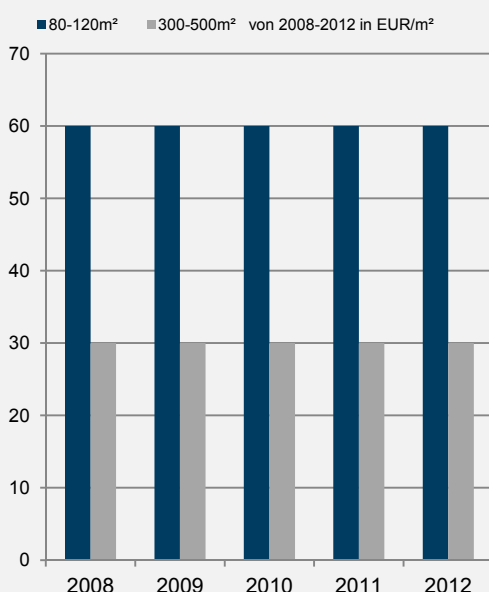
Kaufkraftkennziffer: 93,2

Kaufpreisentwicklung: ↔

Zentralitätskennziffer: 120,3

Magdeburg ist die Hauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt. Mit knapp 232.000 Einwohnern ist sie die zweitgrößte Stadt sowie eines der drei Oberzentren des Landes. Magdeburg ist sowohl evangelischer als auch katholischer Bischofssitz und Standort zweier Hochschulen. Im Jahr 2005 feierte Magdeburg sein 1.200-jähriges Bestehen. Magdeburg war und ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Im 19. Jahrhundert siedelten sich bekannte Maschinenbauunternehmer an. Diese Betriebe bildeten das Fundament für die „Stadt des Schwermaschinenbaus“, wie Magdeburg in der DDR genannt wurde. Nach der Wende verschwanden die großen Werke, es blieben viele kleinere Firmen übrig und der Dienstleistungssektor gewann an Bedeutung. Dabei setzt Magdeburg besonders auf die innovative Weiterentwicklung des Maschinen- und Anlagenbaus, der Umwelttechnologie und Kreislaufwirtschaft. Auch für alle logistikintensiven Unternehmen bietet die Infrastruktur ideale Voraussetzungen. Mit den Qualitäten der Stadt als Einzelhandelsstandort beschäftigt sich Alexander Folz, Geschäftsführer der COMFORT, in einem aktuellen Städtereport des auf die Vermittlung von Ladenlokalen und Geschäftshäusern in 1A-Lagen spezialisierten Makler- und Beratungsunternehmens COMFORT.

1A-Einzelhandelsmieten



BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELS-STANDORT

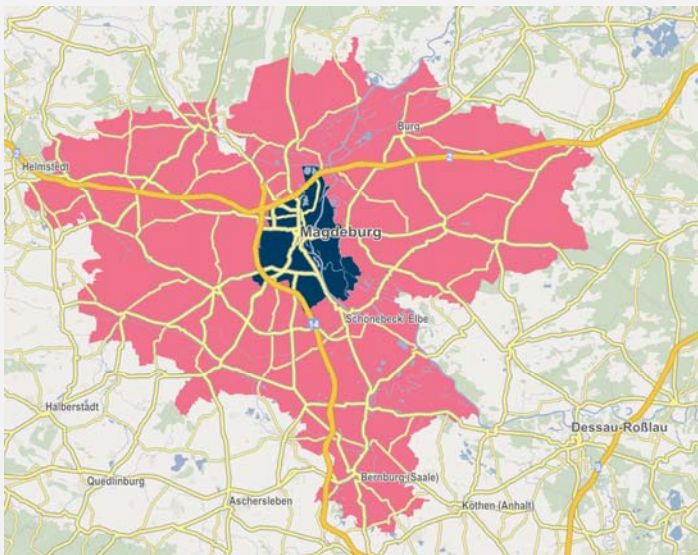
Das Flächenangebot im Einzelhandel wurde nach der Wende auch in Magdeburg stark ausgeweitet. Die Verkaufsfläche in Magdeburg liegt mit 2,7 m² pro Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt von knapp 1,5 m². „Die Stadt“, kommentiert Folz diesen Umstand, „liegt trotz unterdurchschnittlicher Kaufkraft in ihrem Einzugsbereich sogar über den Referenzwerten von Metropolen.“ Allerdings verzeichnet die Stadt entgegen dem ostdeutschen Trend auch eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Im Jahr 2011 wurden in der City rund 330 Millionen EUR umgesetzt. Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liegt mit genau 26 Prozent leicht unterhalb der Werte ähnlich großer Städte, was dokumentiert, dass die Einzelhandelsflächen an der Peripherie noch immer das Gros des Umsatzkuchens auf sich ziehen. Diesen Umstand kann auch das hohe Touristenaufkommen mit knapp 550.000 Übernachtungen im letzten Jahr mit Sehenswürdigkeiten wie den ältesten gotischen Dom in Deutschland oder die Grüne Zitadelle, Friedensreich Hundertwassers größtes und letztes realisiertes Einzelbauwerk, nicht kompensieren.

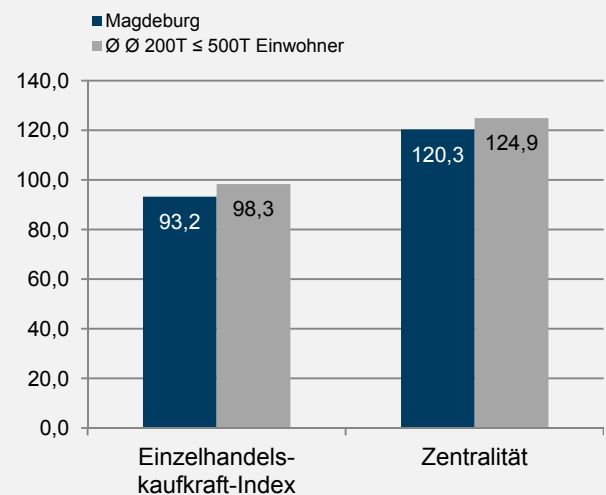
In Magdeburg ist nach den beträchtlichen Kriegszerstörungen ein völlig neues Stadtzentrum entstanden. Magdeburg zieht mit überdurchschnittlichen Zentralitätskennziffern und einem attraktiven Branchenmix zahlreiche Kunden aus dem überregionalen Einzugsbereich an. Die Landeshauptstadt weist für sein Einzugsgebiet mit einer Zentralitätskennziffer von rund 120 die zweitstärkste Anziehungskraft nach Halberstadt auf. Die optimalen Verkehrsanbindungen spielen hierbei eine entscheidende Rolle.

17.000 Studenten an Universität und Hochschule sowie an den zahlreichen Forschungsinstituten prägen mittlerweile das Stadtbild und sorgen für eine starke Nachfrage nach Mode-, Freizeit- und Sportartikeln. Zu den großen innerstädtischen Einzelhandelsobjekten zählen das „Allee-Center“, das „City Carré“, das Karstadt-Warenhaus sowie das „Ulrichshaus“ und das „Marietta Quartier“, erklärt Alexander Folz.

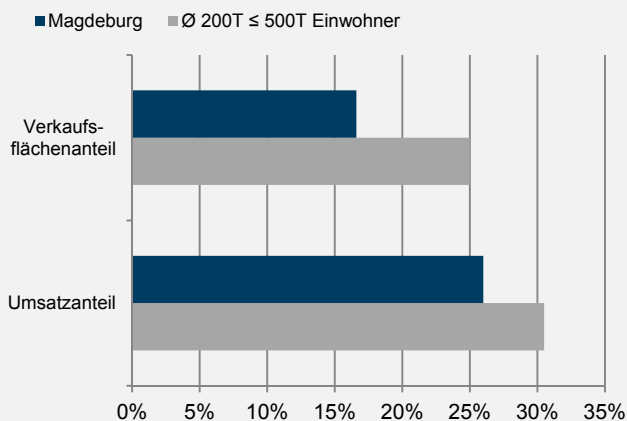
Einzugsgebiet



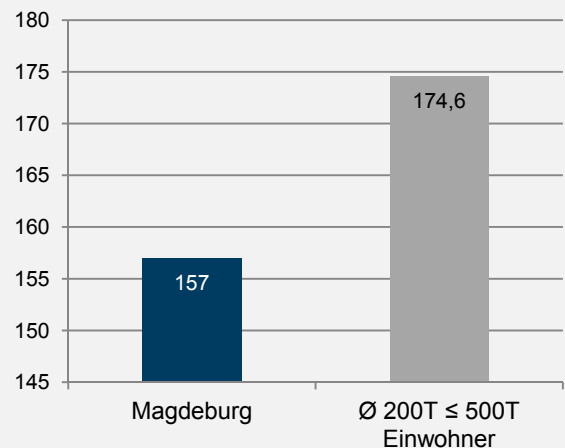
Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2012



Innenstadtanteil 2011 in %



Modezentralität 2011



CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

Breiter Weg

- Einzige 1A-Lage ist der „Breiter Weg“
- Bestes Stück zwischen Marietta Quartier / Karstadt und ECE Center
- Leerstände im Nordabschnitt der Fußgängerzone
- Neue Mieter: Woolworth
- Aktueller Mietpreis liegt bei 60 EUR/m²

„Die 1A-Lage Breiter Weg ist aufgrund des den Standort dominierenden Einkaufszentrums „Allee Center“ sowie der schwachen Flächennachfrage im Grunde genommen auf ein sehr kurzes Stück begrenzt“, erklärt Alexander Folz. Im Nordabschnitt der Fußgängerzone sind noch immer Leerstände zu verzeichnen. Über Entwicklungspotenzial verfügt nach Ansicht des COMFORT-Experten der sogenannte „Blaue Bock“, dessen Entwicklung jedoch maßgeblich von der Gewinnung von Büro- oder Hotelnutzern abhängt. „Hinsichtlich der weiteren Stärkung der Innenstadt richten sich die Blicke schon seit Langem auf den geplanten Neubau an der Ecke Breiter Weg/Ernst-Reuter-Allee,“ beschreibt Alexander Folz die aktuelle Situation. Hier planen Entwickler einen Neubau auf dem Grundstück des „Blauen Bocks“. Der Blaue Bock in Magdeburg ist ein leerstehender DDR-Plattenbau direkt im Herzen der Stadt. Seitdem der Bau 1991 geräumt und verplombt worden ist, steht die Zeit in ihm still. Mit dem „Blauen Bock“ verfügt die Stadt Magdeburg über einen der letzten innerstädtischen Standorte, auf die stadtgestalterisch noch Einfluss genommen werden kann und sollte. Mit seiner zentralen Lage wird er auf die zukünftige Atmosphäre des Innenstadtgebietes erhebliche Auswirkungen nehmen.



Einzige 1A-Lage: Breiter Weg 126, Papenbreer

Magdeburg hat sich auf den achten Platz im Ranking der wichtigsten Standorte in Ostdeutschland vor Chemnitz und Schwerin platziert. Im Verlauf der letzten fünf Jahre verharrten die Mieten für kleinere Ladenlokale nach COMFORT-Erhebungen auf vergleichsweise hohem Niveau. In dieser Lage sind für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80 – 120 m² nach aktuellen COMFORT-Erhebungen 60 EUR/m² zu zahlen.

Eine Revitalisierung wäre auch für das Karstadt-Kaufhaus erforderlich. Einen Entwicklungsschub könnte der Nordabschnitt der Fußgängerzone von der Sanierung und Umgestaltung des vormaligen Hauses der Lehrer zu einem Business- und Appartementtower „Katharinenturm“ mit ca. 1.000 m² Einzelhandelsfläche erhalten, dessen Fertigstellung für 2013 geplant ist.

INVESTMENT

Mit dem Verkauf des „Ulrichshauses“ an einen nationalen Bestandshalter gab es nur eine nennenswerte Transaktion. Darüber hinaus verfügt Magdeburg aufgrund der dominanten Einkaufszentren über eine überaus überschaubare Anzahl von potentiellen Investmentmöglichkeiten in 1A-Lage. Dieser Umstand führt dazu, dass Investoren Magdeburg in der Regel kaum auf ihren Investitionsprofilen haben oder nennenswerte Transaktionen stattfinden. Für das optimale Investitionsprodukt ist von einem Faktor im Bereich der 13 bis 14-fachen Nettojahresmiete auszugehen. Dies entspricht einer Bruttorendite von rund 7,1% - 7,7% p.a.

FAZIT UND PERSPEKTIVE

Einzelhandel reüssiert in der Innenstadt

„In Sachsen-Anhalt leben 2.441.787 Einwohner, von denen fast die Hälfte in Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern wohnt.“ sagt Folz und resümiert: „Dies wirkt sich positiv auf die überregionalen Zentren wie Magdeburg aus. Daher ist auch die Verkaufsfläche gegenüber dem bundesdeutschen Durchschnitt von knapp 1,5m² so deutlich gestiegen“. Diese Entwicklung, erfreut insbesondere die überregionalen Einzelhändler trotz der geringeren Flächenproduktivität. Wenngleich die Suburbanisierung mit den Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ in Sachsen-Anhalt weitgehend gestoppt wurde und die Stadtverantwortlichen verinnerlicht, dass ein ausgeprägter innerstädtischer Einzelhandel zur Attraktivitätssteigerung der Stadt entscheidend beiträgt, ist die Situation weiterhin als ausbaufähig zu betrachten. Viele kleine positive Schritte könnten hier letzten Endes zum Ziel führen. Die Entwicklung des Blauen Bocks, die derzeit noch nicht endgültig gesichert erscheint, sollte einer dieser Schritte zu einer weiteren Stärkung der Magdeburger Innenstadt sein.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2012 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigen und stufenfreiem Zugang, rechteckigem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten zur Carl-Schurz-Straße, Gorkistraße, Karl-Marx-Straße, Müllerstraße, Teltower Damm und zum Tempelhofer Damm können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

COMFORT CITY INDEX (CCI)



Der COMFORT City Index beurteilt einen Standort unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kennzahlen, aber auch vor dem Hintergrund der Nachfrage seitens des Einzelhandels und vieler anderer relevanter Fakten. Wird der Standort von umliegenden Shopping-Centern bedroht, prosperiert das Umfeld oder befindet sich die Region in einer strukturellen Krise? Wie sieht die Angebotsstruktur aus? Wie gestaltet sich das Verhältnis der Verkaufsflächen in der Innenstadt zur Gesamtverkaufsfläche der Stadt? Wie stellt sich die Flächenproduktivität in der Innenstadt dar? Wie gut ist die Innenstadt mit dem Pkw zu erreichen? Diese und andere Fragen fließen in die Beurteilung mit ein. Eine genauere Definition findet sich unter www.comfort.de. Die Attraktivität für den Einzelhandel wird in Einkaufsstüten angegeben. Um zu feineren Abstufungen zu gelangen, darf die letzte Tüte auch einmal halb voll bzw. leer sein.

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls City Parking, Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und München.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter www.comfort.de

Kontakt

COMFORT Berlin-Leipzig GmbH
Alexander Folz
Goethestraße 1, 04109 Leipzig
Tel: +49 341 339681-0
E-Mail: leipzig@comfort.de

COMFORT Research & Consulting
Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Neuer Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 540 063 40
E-Mail: hinz@comfort.de

Quellenangaben:

COMFORT Research & Consulting
Statistische Landesämter
Bundesagentur für Arbeit
GfK GeoMarketing GmbH