

Capital-Immobilienkompass

„Magdeburgs Immobilienmarkt sollte man im Auge behalten“

Magdeburg gehen langsam die Top-Wohnlagen an der Elbe aus. Das berichtet Capital in seinem Immobilien-Kompass 2010, den das Magazin in seiner jüngsten Ausgabe vorstellt. In dem jährlich erscheinenden Immobilienkompass nimmt die Zeitschrift gemeinsam mit Immobilienfachleuten 120 deutsche Städte unter die Lupe.

Das Magazin würdigt das Bemühen der Stadtväter, Magdeburg wieder näher an den Fluss zu rücken, was bisher Industriegebiete, Festungsanlagen und Verkehrsbauten verhindert hätten. Als typisches Beispiel für den Weg an die Elbe wird das größte Magdeburger Wohnungsbauprojekt genannt, bei dem auf einem früheren Bahngelände in Fortsetzung der Altstadt etwa 600 hochwertig ausgestattete Wohnungen entstehen.

„Das war's dann schon“, heißt es. Der längste Teil des Flusslaufs sei gewerblich genutzt oder Überschwemmungsgebiet. „Deshalb ist das Heranrücken Magdeburgs mit der Bebauung des Elbquartiers und zweier Einzelstandorte auf dem Werder abgeschlossen“, zitiert Capital den Magdeburger Makler Olaf Kuhn, der mit einem Preisanstieg für Wohnlagen an der Elbe rechnet.

Allerdings gibt es nach Ansicht der Fachleute auch jenseits der unmittelbaren Elblagen ausreichend Raum, um hochwertig bauen zu können: „In Elbnähe, an der nördlichen Spitze des früheren Industriestandorts Buckau, sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnungen entstanden. Aktuell wird ein alter Industriebetrieb zu einem Wohnpark umgebaut. Die 90 Lofts und zehn Penthouses sollen mit Solarenergie und Wärmetauschsystem ausgestattet werden. Die Kundschaft, die sich das leisten kann, gibt es nach Ansicht der Fachleute. Für dieses Marktsegment sei Magdeburg im Preis-Leistungs-Verhältnis eine der günstigsten Städte, sagt Makler Rolf Krüger.“

Die Versuche überregionaler Anleger, auch in normalen Lagen höhere Mieten durchzusetzen, seien dagegen gescheitert. Die Kunden würden sich diesem Preisdiktat widersetzen, so Krüger. Schließlich sei die Kaufkraft in Magdeburg vergleichsweise gering.

„Magdeburg: Die Verkante“, ist der Beitrag überschrieben, in dem betont wird, dass



Die Goethestraße in Stadtfeld-Ost gehört zu den beliebtesten, aber auch teuersten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Sie liegt beiderseits einer kleinen Parkanlage. Foto: Manfred Zander

die Stadt besser sei als ihr Ruf. Weil fast sämtliche Arbeitsplätze in der Magdeburger Großindustrie verloren gingen, sahen viele Bewohner aber keine Alternative zum Verlassen der Stadt. Zurück blieben 30 000 leere Wohnungen, die die Preise im Immobilienmarkt nach unten drückten.

„Zumindest in guten Lagen werden die Preise nicht weiter sinken“, fasst der Immobilienspiegel Maklermeinungen zusammen. „2010 stieg die Zahl der Einwohner auf 230 300 und liegt damit so hoch wie seit acht Jahren nicht mehr. Der Zuwachs ist bemerkenswert, denn Magdeburg kam als einzige ostdeutsche Großstadt ohne massive Eingemeindungen aus“, wird betont. Karlheinz Körner, der Geschäftsführer der Leistungsge-

sellschaft Haus & Grund Sachsen-Anhalt, erklärt sich dem Immobilienkompass zufolge das Ende der Stadtflucht so: „Wenn die Kinder erst aus dem Haus sind, zieht es manchen zurück in die Stadt.“ Allerdings hätten die Rückkehrer hohe Ansprüche. „Sie wollen sich nicht verschlechtern und suchen deshalb in der Stadt eine Immobilie, die ihrem Haus auf dem Lande in nichts nachsteht.“ Das erhöhe die Nachfrage, nicht aber das Angebot. „Wer nicht unbedingt verkaufen muss, wartet auf bessere Zeiten“, sagt Karin Wolf von LBS Immobilien. Zudem gehe die Bautätigkeit quer durch alle Lagen zurück, ergänzt Maklerin Jutta Stricker. Sie sieht gerade den Fehlbestand an seniorenrechtlichen Mietwohnungen angesichts des ho-

hen Durchschnittsalters der Bevölkerung kritisch.

Insgesamt werden neun Magdeburger Wohngebiete (zumeist im Internet ab 1. Juli) vorgestellt: Altstadt, Buckauer Spitze, Werder, Stadtfeld Ost, Herrenkrug, Hopfengarten, Cracau, Stadtfeld West und Sudenburg/Leipziger Straße.

Der Immobilienkompass gelangt zu dem Schluss: „Magdeburgs Immobilienmarkt sollte man im Auge behalten, schließlich sind die Preise vergleichsweise niedrig, und auch die Lage mit kurzen Wegen nach Berlin, Hannover, Leipzig und Hamburg spricht für die Stadt.“ Anlegern prophezeit Capital ein attraktives Investment. (rpr)

www.capital.de/immobilien-kompass/magdeburg

Magdeburg			
Lage	Haus Kaufpreis	Wohnung Kaufpreis pro m ²	Haus/Wohnung Miete pro m ²
top	115 000 – 600 000	700 – 3000	5,50 – 10,00
gut	110 000 – 320 000	550 – 2200	4,50 – 7,50
mittel	110 000 – 260 000	400 – 1500	4,00 – 6,00
einfach	80 000 – 150 000	350 – 800	4,00 – 4,50

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen; Quelle: Maklerumfrage; Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2010

Die Preisspannen für Immobilien und Miete in Magdeburg.

Grafik: Capital