

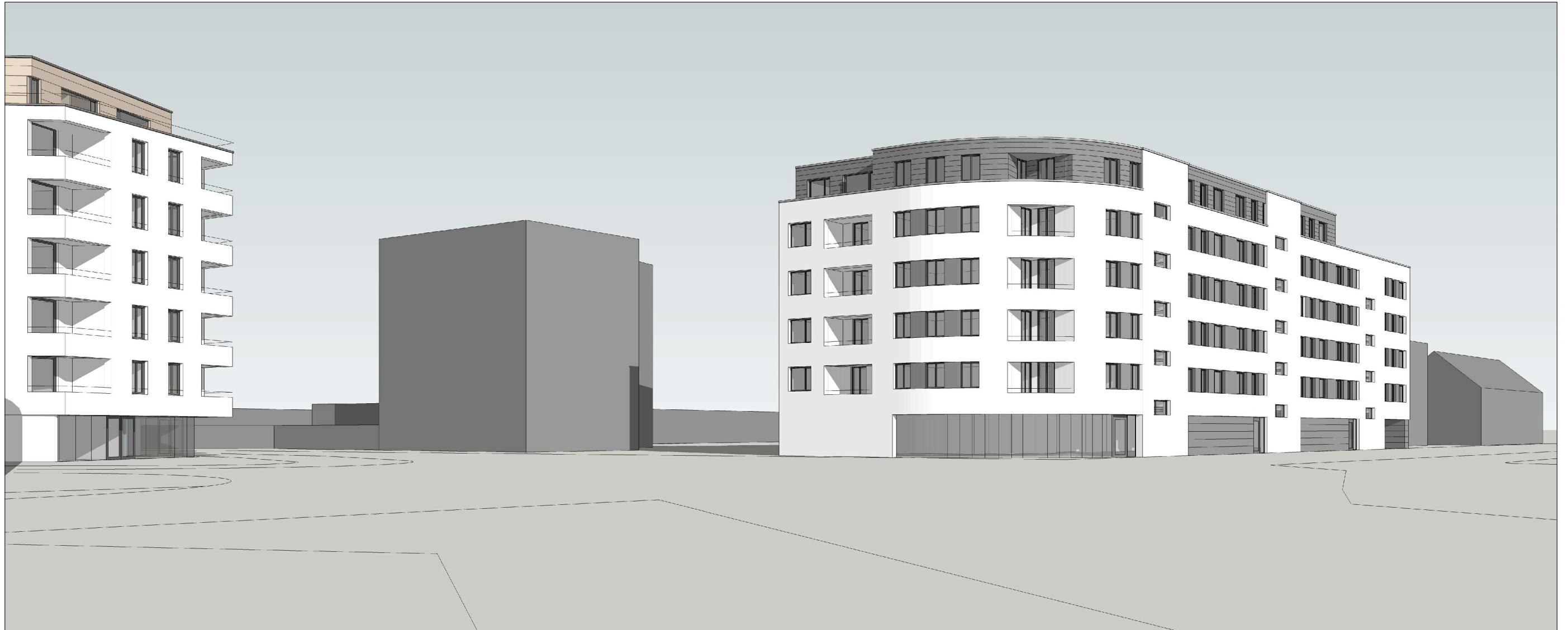


Luftbild

VARIANTE C

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



Perspektive Wittenberger Platz

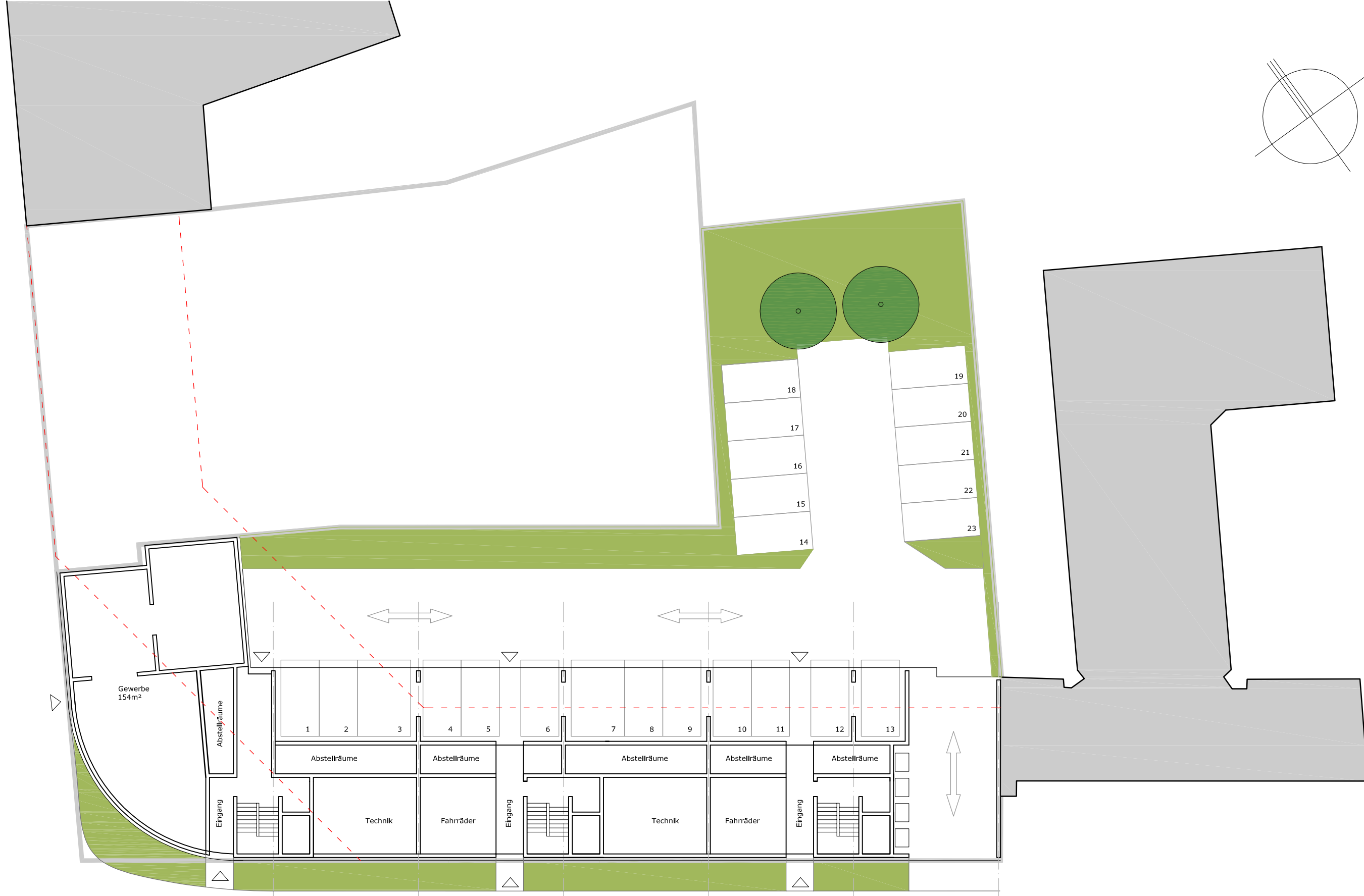
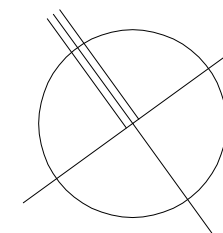
VARIANTE C

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



1

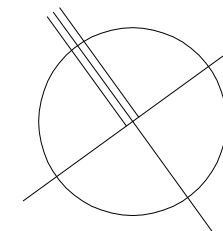


VARIANTE C
ERDGESCHOSS M1:250

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE



2



Gewerbe1 177m²
inkl. Balkone/2

Gewerbe 2 102m²
inkl. Balkon/2

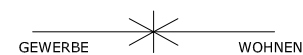
2 Raum 68m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

3 Raum 83m²

VARIANTE C
1. OBERGESCHOSS M1:250

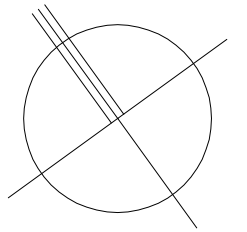


WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



3



3 Raum 92,0m²

2 Raum 72,0m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

3 Raum 83m²

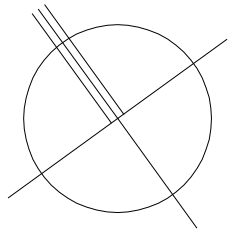
VARIANTE C
2. OBERGESCHOSS M1:250

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



4



3 Raum 92,0m²

2 Raum 72,0m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

2 Raum 76,5m²

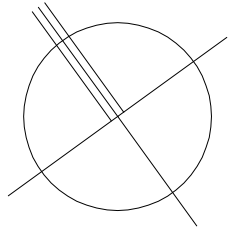
VARIANTE C
3./4. OBERGESCHOSS M1:250

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



5



3 Raum 89,0m²

2 Raum 72,0m²

3 Raum 85m²

3 Raum 85m²

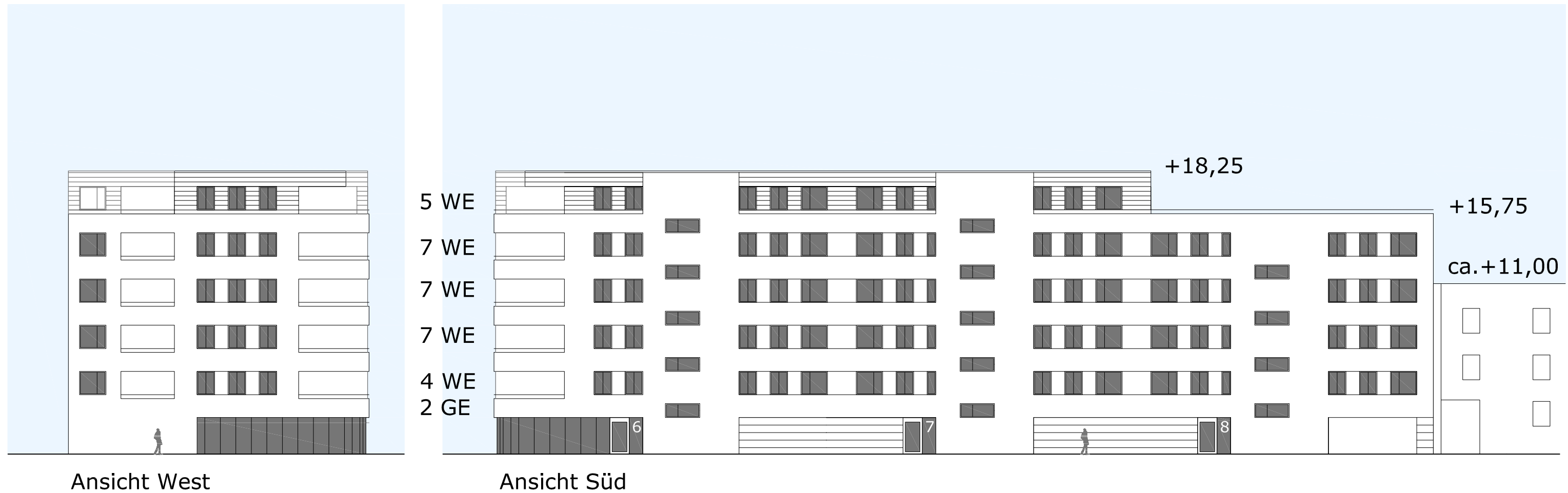
3 Raum 95m²

VARIANTE C
5. OBERGESCHOSS M1:250

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19





VARIANTE C

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



V A R I A N T E C

Grundstück 1.781m² (1.671 + 110m²),
davon grün 380m²

Gebäude 833m ²	GRZ 0,47
STP, Zufahrten 568m ²	GRZ 0,32
GRZ gesamt 0,79	

GFZ 2,50 (zul. lt B-Plan 2,4)
(4.445m² - ohne Balkone)

Gebäudehöhe 15,75 - 18,25m

23 Stellplätze

3 Gewerbeeinheiten
30 Wohneinheiten
23 x 3Raum Whg.
7 x 2Raum Whg.

Vermietbare Fläche ca. 2.928m²
Wohnfläche ca. 2.495m² (85%)
Gewerbefläche ca. 433m² (15%)

Bruttogeschossfläche BGF 4.767m²

FLÄCHEN

WOHNEN WITTENBERGER STRASSE

industriebau wernigerode gmbh
steinblock architekten - 28.06.19



1/5 31.07.2019

Mieten: Osten legt am meisten zu

Größte Steigerungen in Brückfeld, Cracau und Westerhüsen / Günstig wohnen im Norden und Westen

Eine Untersuchung der Mietangebote in Magdeburg hat es jetzt ans Licht gebracht: Wohnen wird immer teurer. Zwischen 1,6 und 9,5 Prozent lagen die Preissteigerungen in den verschiedenen Stadtteilen.

Von Martin Rieß
Magdeburg • Die Wohnungsmieten in Magdeburg steigen. Das zeigt eine Studie der Engel & Völkers Commercial GmbH, die bundesweit tätig und auch mit einem Büro in der sachsen-anhaltischen Landeshauptstadt vertreten ist. Knapp 4000 Wohnungsangebote hat das Unternehmen zwischen Neustädter See und Westerhüsen analysiert.

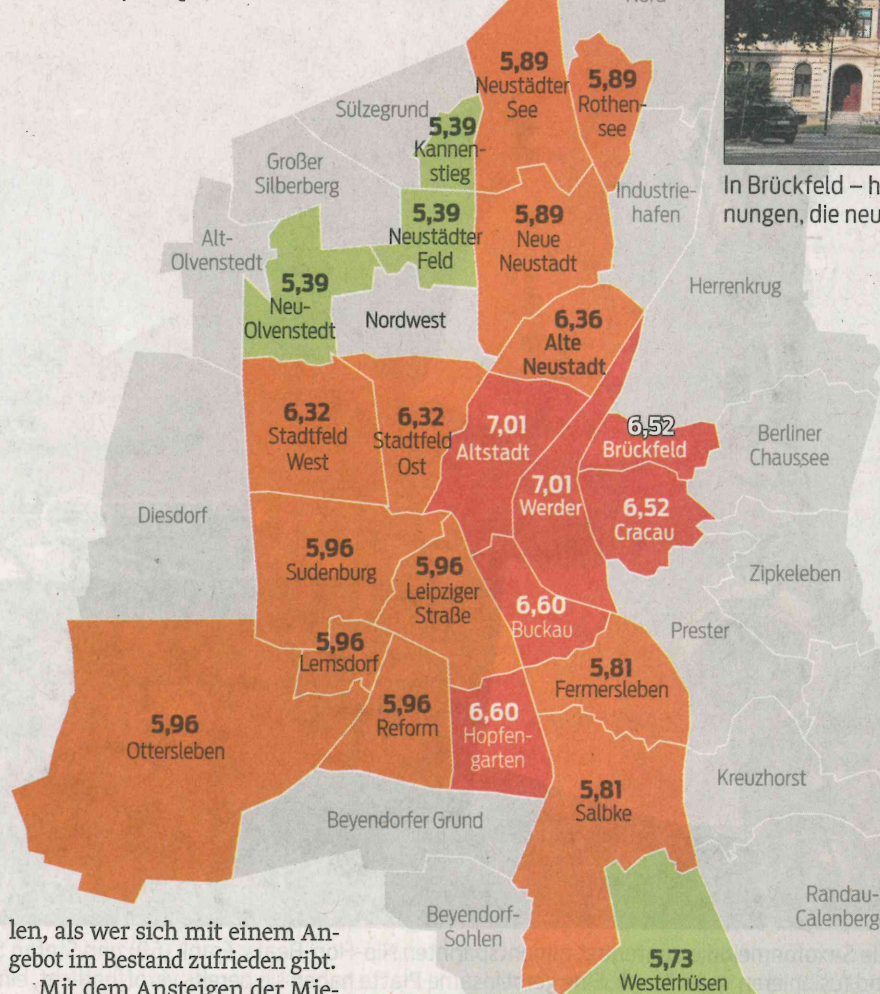
Das Ergebnis: Die Durchschnittsmieten liegen in den Gebieten am Stadtrand zum Teil deutlich unter denen in den gefragten Vierteln im Stadtzentrum. Fast um ein Drittel lagen die Mieten der angebotenen Bestandswohnungen in der Altstadt und auf dem Werder über den durchschnittlichen Angeboten in den Gebieten Kannenstieg, Neu-Olvenstedt und Neustädter Feld, wo Mietwohnungen vornehmlich in Häusern des industriellen Wohnungsbaus angeboten werden. Gefragt sind weiterhin auch Buckau und der Hopfengarten.

Große Sprünge in Brückfeld, Cracau und Westerhüsen

Doch andere Stadtteile holen auf. So machten Brückfeld und Cracau einen besonders großen Sprung bei den Wohnungsangeboten für bereits bewohnte Häuser: Im Schnitt um 9,5 Prozent lagen die Mieten in den beiden Stadtteilen hier über dem Vorjahreswert. Einen ähnlich großen Sprung mit 9,4 Prozent hat Westerhüsen gemacht – dies allerdings bei einer Durchschnittsmiete von 5,73 Euro pro Quadratmeter auf einem niedrigen Niveau und mit nur 38 Angeboten auch nur in einem kleinen Umfang. Über alle untersuchten Stadtteile sind in den Wohnungsangeboten die Mieten um 3,6 Prozent gestiegen.

In einigen Stadtteilen wurden auch Neubauten in einem nennenswerten Umfang fertiggestellt. Auch diese wurden von den Immobilienfachleuten erfasst. Deutlich wird bei den Quadratmeterkaltmieten zwischen 8,47 Euro in Stadtfeld und 10,31 Euro in der Altstadt und auf dem Werder: Wer in einen Neubau zieht, muss in der Regel deutlich mehr zahlen,

Durchschnittliche Kaltmieten in Euro pro Quadratmeter im Bestand



als wer sich mit einem Angebot im Bestand zufrieden gibt.

Mit dem Ansteigen der Mieten gerät Magdeburg dabei zunehmend in den Fokus von privaten und institutionellen Immobilieninvestoren. „Die Entwicklungen von Einwohnerzahl, Kaufkraft, Angebotsmieten, Wohnraumnachfrage und bundesweit vergleichsweise günstige Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser bilden attraktive Rahmenbedingungen für die Kapitalanleger“, loben die Autoren der Studie den Magdeburger Markt.

Grund für die Entwicklung sei der Aufschwung der Stadt. Ein Indiz: Die Zahl der Einwohner ist gestiegen. Gerade jüngere Menschen habe es wieder nach Magdeburg gezogen.

149 Häuser wurden für 157 Millionen Euro verkauft

Wie Norbert Steinborn, Geschäftsführender Gesellschafter bei Engel & Völkers Commercial Magdeburg berichtet, haben im Jahr 2018 149 Mietshäuser den Besitzer gewechselt. Insgesamt gingen dafür 157 Millionen Euro über den Tisch. „Im Vergleich zum Jahr 2013 ist das Transaktionsvolumen um rund 150

Die Zahlen

Stadtteile	Anzahl der Wohnungsangebote	durchschnittliche Kaltmiete im Bestand in Euro m²	Änderung zu 2018 in Prozent	Spanne Kaltmieten im Bestand in Euro pro m²	Durchschnittliche Kaltmiete im Neubau in Euro pro m²
Altstadt, Werder	396	7,01 + 3,1		5,50 bis 9,50	10,31
Buckau, Hopfengarten	198	6,60 + 1,7		5,00 bis 8,80	–
Brückfeld, Cracau	307	6,52 + 9,5		5,10 bis 9,80	9,64
Alte Neustadt	207	6,36 + 2,6		5,20 bis 9,00	9,39
Stadtfeld Ost, Stadtfeld West	918	6,32 + 1,6		5,00 bis 8,00	8,47
Leipziger Straße, Lemsdorf, Ottersleben, Reform, Sudenburg	1058	5,96 + 2,1		4,80 bis 8,00	–
Neue Neustadt, Neustädter See, Rothensee	403	5,89 + 3,4		4,70 bis 7,50	–
Fermersleben, Salbke	181	5,81 + 3,6		4,00 bis 8,00	–
Westerhüsen	38	5,73 + 9,4		4,60 bis 6,50	–
Kannenstieg, Neu-Olvenstedt, Neustädter Feld	218	5,39 + 4,4		4,50 bis 6,00	–

Prozent gestiegen“, sagt Norbert Steinborn. Zugewonnen hat auch die Anzahl an Hausverkäufen in diesem Bereich – und zwar um 27,4 Prozent.

Im Vergleich zu anderen Städ-

ten ist der Kauf von Wohnungen in Magdeburg nach wie vor günstig. Die Spanne reiche von 550 Euro für den Quadratmeter in den einfachen Lagen bis hin zu 2000 Euro in den sehr guten



In Brückfeld – hier ein Bild vom Heumarkt – und in Cracau sind Wohnungen, die neu vermietet werden, sehr viel teurer als ein Jahr zuvor.



Im Neustädter Feld kann man günstig wohnen.



Reform – hier ein Bild aus der Gartenstadt – gehört zum Mittelfeld. Fotos (3): Martin Rieß

Lagen. Damit einher gehen gute Renditen, so dass auch in diesem Jahr mehr Wohnhäuser verkauft werden dürften. Engel & Völkers Commercial geht für das Jahr 2019 von einer leichten Zunahme der Verkäufe auf bis zu 165 Anlageimmobilien aus. Dabei dürften rund 200 Millionen Euro über den Tisch gehen.