

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien

Joachimsthaler Straße 41

10623 Berlin

0163 2703270

hagen.bredfeldt@db.com

www.immobilien.postbank.de/schoeneberg

Ihre Lage in 39106 Magdeburg

Tram

**Magdeburg,
Stendaler Str.**

< 3 min
(< 300 m)



ALDI Nord

5 min
(377 m)



Elbe

11 min
(811 m)



**Hubbrücke
Handelshafen**

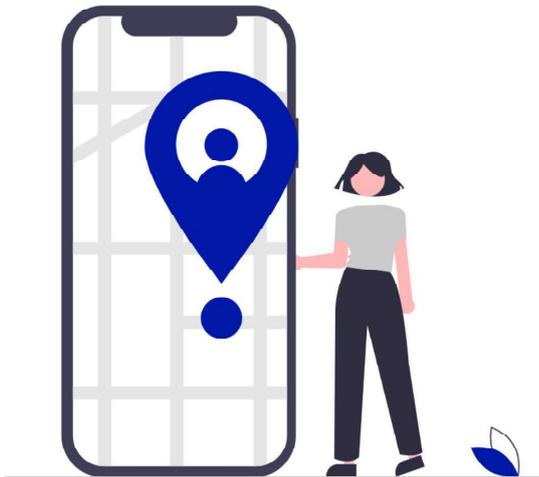
10 min
(744 m)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

39106 Magdeburg



Schr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts. Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt einschätzen, vergleichen und bewerten. Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.

Deutsche Bank Immobilien

Joachimsthaler Straße 41

10623 Berlin

☎ 0163 2703270

✉ hagen.bredfeldt@db.com

🖱 www.immobilien.postbank.de/schoeneberg

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

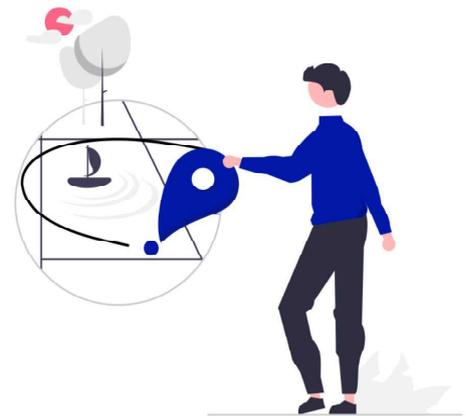
17.07.2025

Inhaltsverzeichnis

39106 Magdeburg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobilitätsangebot	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14



Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

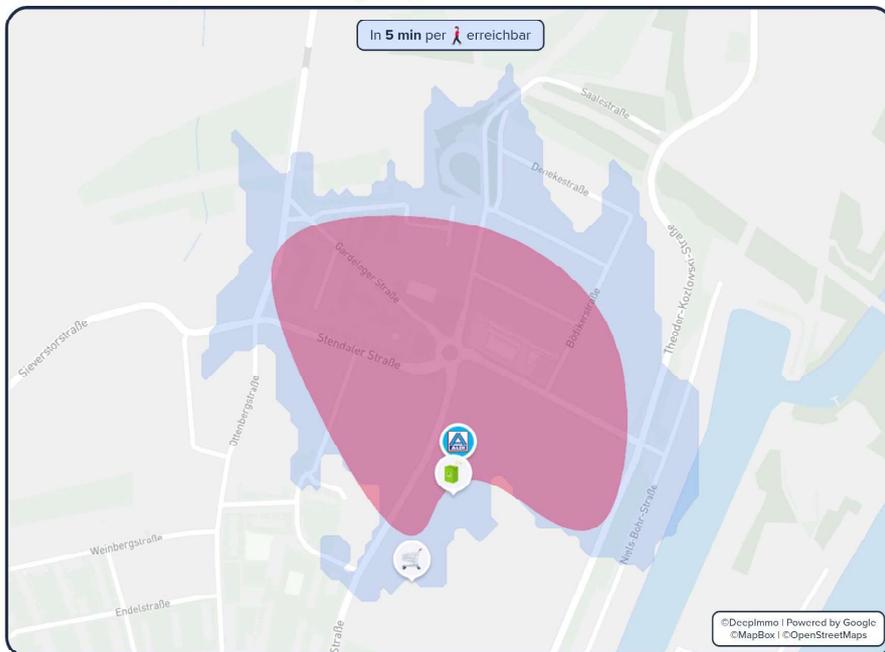
17.07.2025

01 Einkaufsmöglichkeiten

39106 Magdeburg

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Supermärkte in der Umgebung



ALDI Nord

4.2 Sterne • 630 Bewertungen



5 min

(377 m)



Lidl

4.3 Sterne • 1063 Bewertungen



10 min

(718 m)



EDEKA Prange

4.2 Sterne • 797 Bewertungen



13 min

(1 km)



Kaufland Magdeburg- Neue Neustadt

4.1 Sterne • 4124 Bewertungen



6 min

(2,3 km)

Bäckerei



Meisterbäckerei
Steinecke GmbH &...

12 min

(902 m)



Getränkemarkt



Friso

5 min

(377 m)



Drogeriemarkt

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN
Drogeriemarkt

8 min

(3 km)



39106 Magdeburg
ID: 758724170725

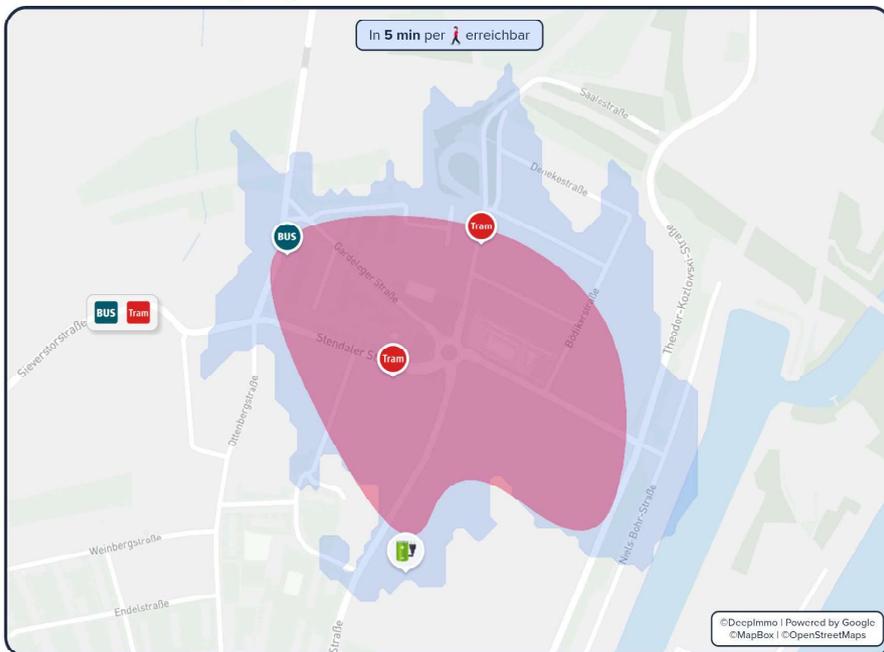
17.07.2025

02 Mobilitätsangebot

39106 Magdeburg

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **nächsten Haltestellen**

	Magdeburg, Stendaler Str. 2	< 3 min (< 300 m)
	Magdeburg, Gardeleger Str. N7	5 min (374 m)
	Magdeburg-Neustadt 	14 min (1,1 km)
	78kW Charger Rogätzer Straße 25 1x (21kW) • 1x (24kW) • 1x (33kW)	5 min (334 m)

Autobahn

A 2
11 min
(7,6 km)

Fernverkehr

Magdeburg-Neustadt
14 min
(1,1 km)

Intl. Flughafen

Leipzig/Halle
1 h 27 min
(128,6 km)

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

17.07.2025

03 Bevölkerung

39106 Magdeburg

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

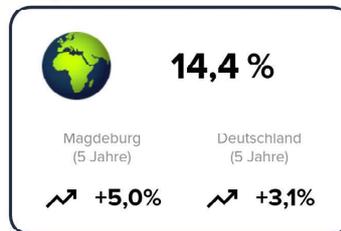
Bevölkerung



Ø Alter in Jahren



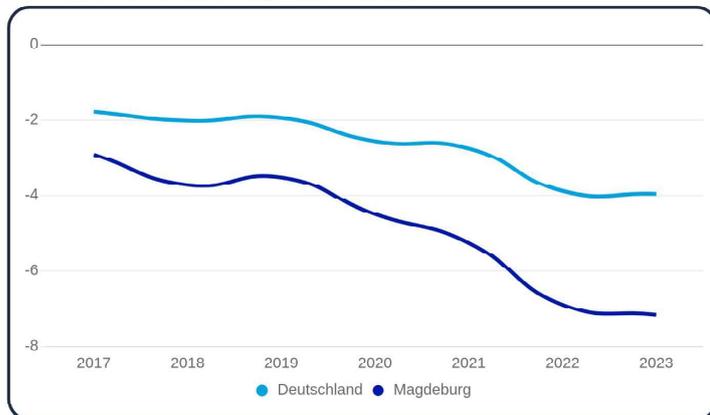
Migrationsanteil



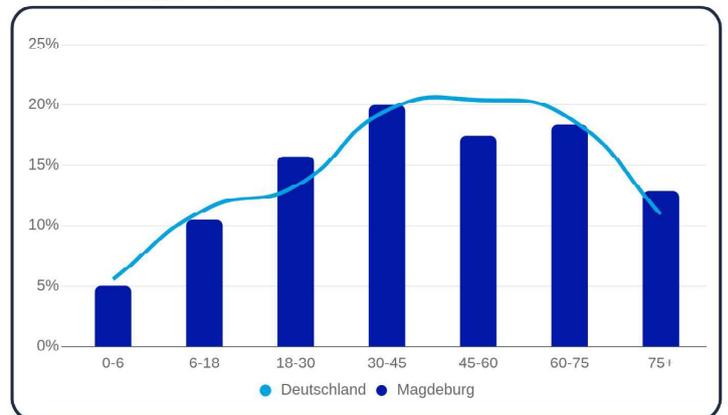
Zu-/Abwanderung je Tsd. Einw.



Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



04 Wirtschaft

39106 Magdeburg

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



8.971

Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ -3,1%

↘ -0,9%

Arbeitslosenquote



8,5 %

Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ -0,2%

↗ +0,5%

Ø Nettoeinkommen



20.947 €

Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↗ +15,9%

↗ +12,6%

Öffentliche Schulden pro Kopf



1.844 €

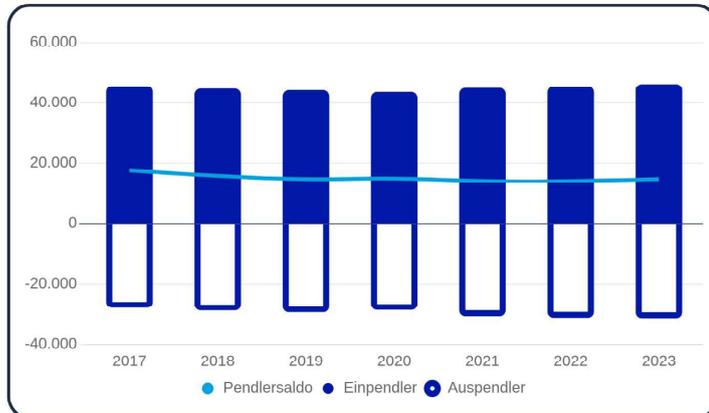
Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

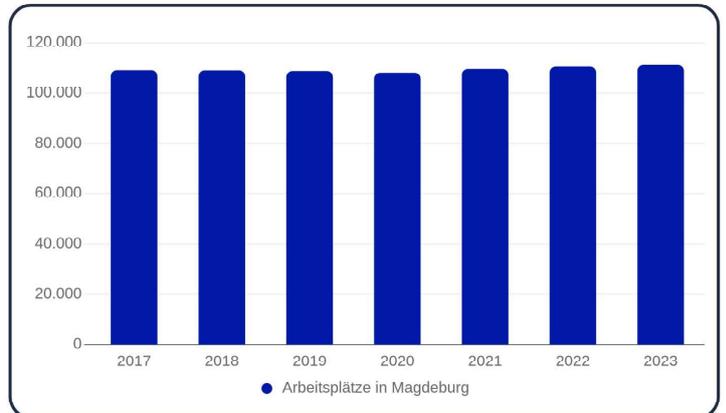
↗ +1.370

↘ -72

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



05 Immobilien

39106 Magdeburg

Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



86,7 Tsd. m²

Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ **+71,3%**

↑ **+2,3%**

Ø Wohnfläche je Einwohner



42,36 m²

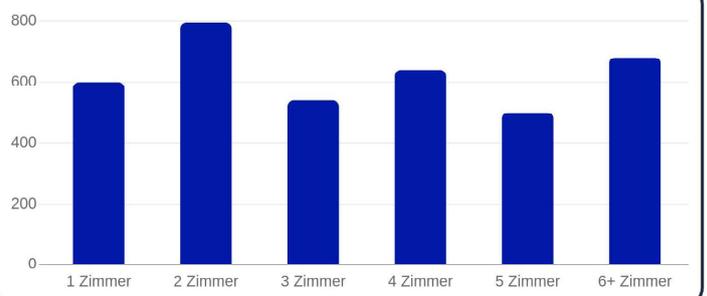
Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

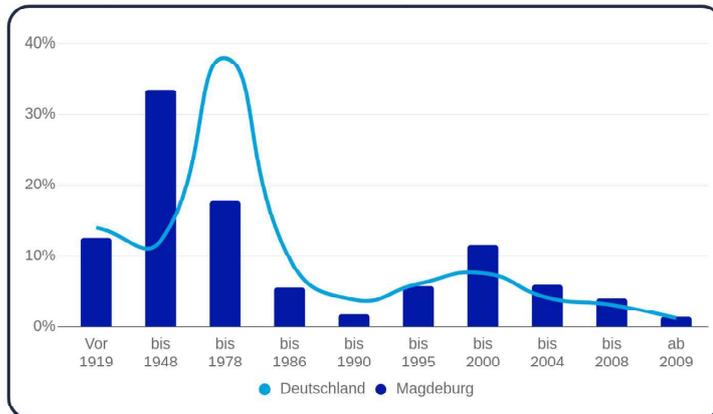
↑ **+3,3%**

↑ **+1,8%**

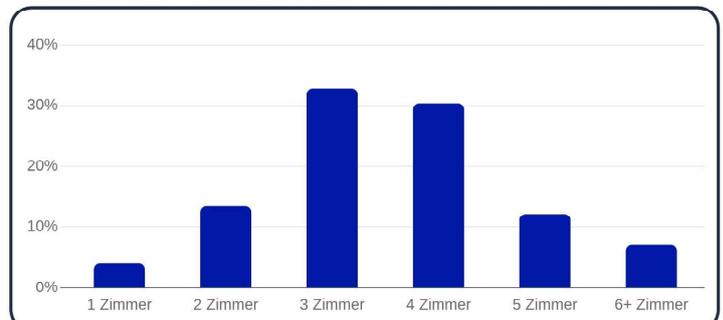
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

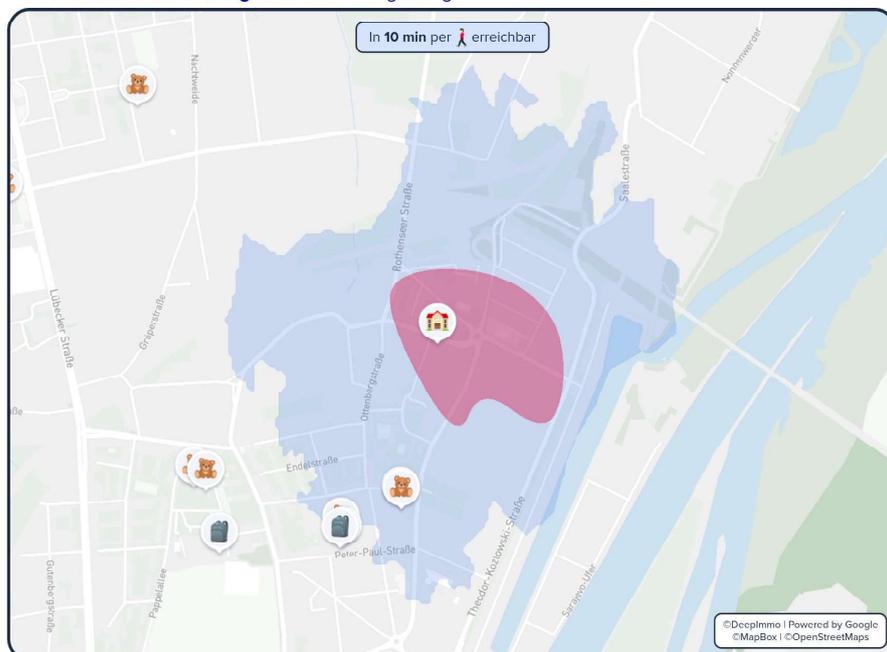


06 Bildung

Kindergärten und Schulen

39106 Magdeburg

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



Johanniter-Kita An der Elbe

von 1 Jahre bis 6 Jahre • 60 Plätze



9 min

(670 m)



**Kinderkrippe
"Wiesenschlumpfe"**

keine zusätzlichen Infos



9 min

(688 m)



**Hort der Dreisprachigen
Internationalen GS**

keine zusätzlichen Infos



11 min

(863 m)

Die **nächsten Schulen**



Gymnasium "Werner von Siemens"

Gymnasium



< 3 min

(< 300 m)



Dreisprachige Internationale Grundschule

Grundschule



11 min

(863 m)



Grundschule "Im Nordpark"

Grundschule



15 min

(1,2 km)

i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

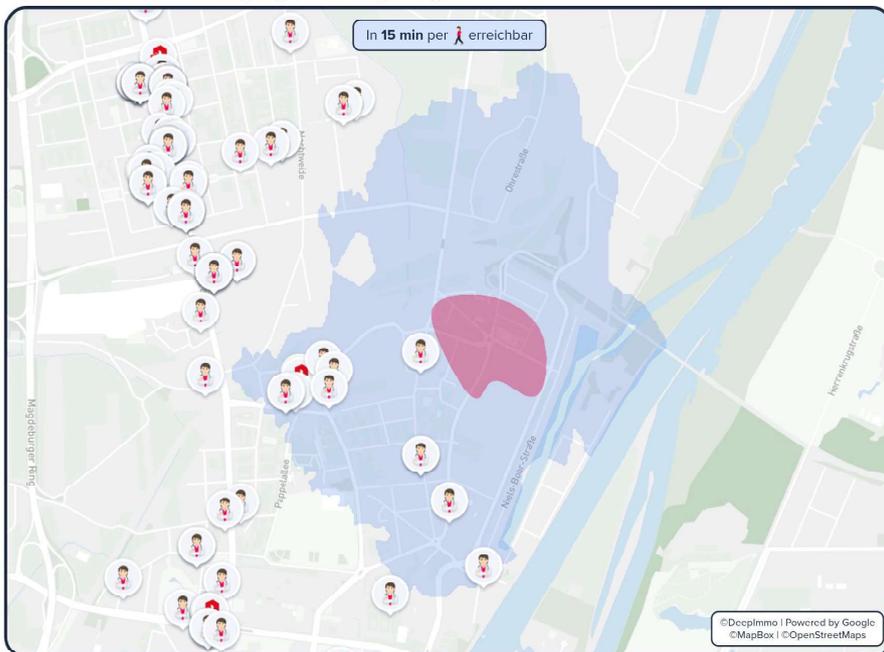
17.07.2025

07 Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

39106 Magdeburg

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebtesten Ärzte**

	Praxis Dr.Dr.med. Marc Holst Facharzt für MKG-Chirurgie Chirurg • 5.0 Sterne • 66 Bewertungen	8 min (2,9 km)
	Orthospine Magdeburg Dres. Waltraud Arbter und Dirk Arbter Orthopäde • 4.0 Sterne • 123 Bewertungen	9 min (2,6 km)
	Praxis Dr.med. Jörg Tonn Facharzt für Allgemeinmedizin Allgemeinmediziner • 4.5 Sterne • 48 Bewertungen	11 min (844 m)

Die **nächsten Apotheken**

	Nordpark-Apotheke 4.3 Sterne • 39 Bewertungen	13 min (1 km)
	Löwen Apotheke 4.6 Sterne • 20 Bewertungen	7 min (2,2 km)

Das **nächste Krankenhaus**

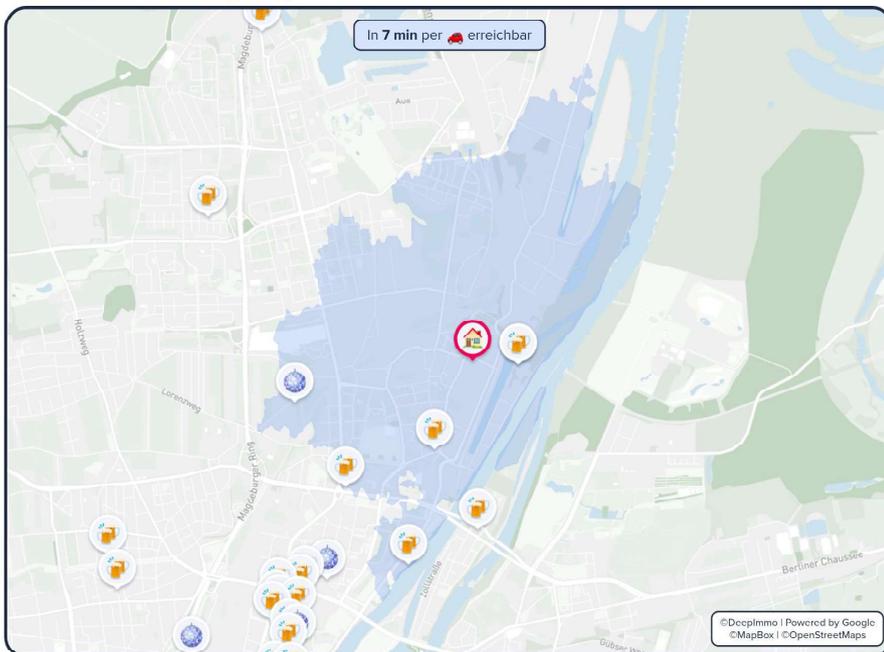
	Klinik des Westens Privat • 3 Fachabteilungen	11 min (3,7 km)
--	---	---------------------------

08 Nightlife

Bars und Clubs

39106 Magdeburg

Das **Nightlife** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

	Café Treibgut 4.4 Sterne • 1635 Bewertungen • €€	 11 min (823 m)
	Moonlight - Magdeburg 4.4 Sterne • 820 Bewertungen • €€	 13 min (964 m)
	La Bodega Magdeburg 4.6 Sterne • 3021 Bewertungen • €€€	 10 min (3,6 km)

Die **beliebtesten Clubs**

	Café Treibgut 4.4 Sterne • 1635 Bewertungen • €€	 11 min (823 m)
	Maritim Hotel Magdeburg 4.2 Sterne • 4122 Bewertungen	 13 min (4,1 km)
	Theater in der Grünen Zitadelle 4.6 Sterne • 458 Bewertungen	 10 min (3,6 km)

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

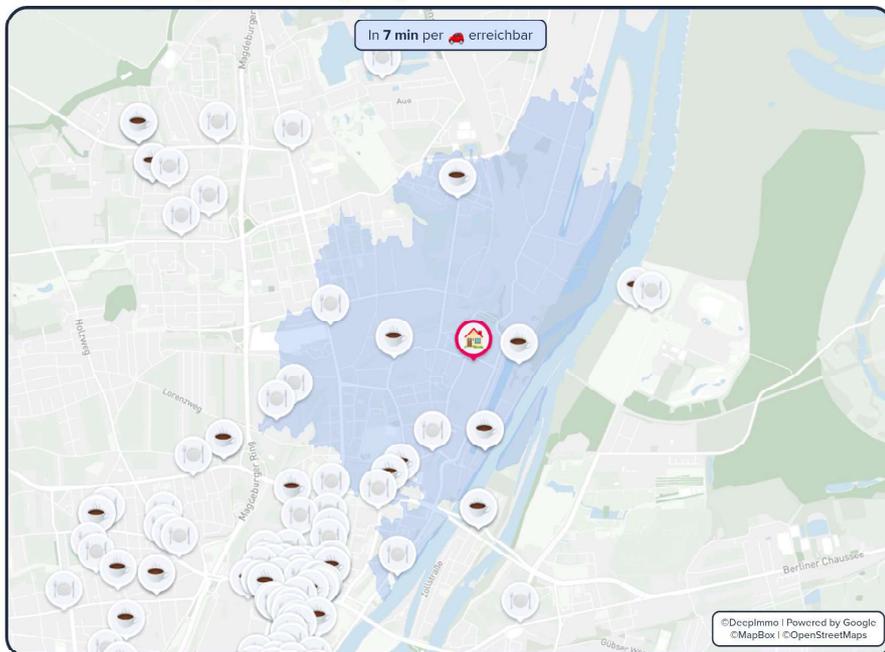
17.07.2025

09 Kulinarisches Angebot

39106 Magdeburg

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die beliebtesten Restaurants

-  **Ristorante Da Nino Dolce Vita**
4.8 Sterne • 1224 Bewertungen • €€  **13 min**
(986 m)
-  **La Bodega Magdeburg**
4.6 Sterne • 3021 Bewertungen • €€€  **10 min**
(3,6 km)
-  **ALEX Magdeburg**
4.3 Sterne • 5726 Bewertungen • €€  **13 min**
(4,1 km)

Die beliebtesten Cafés

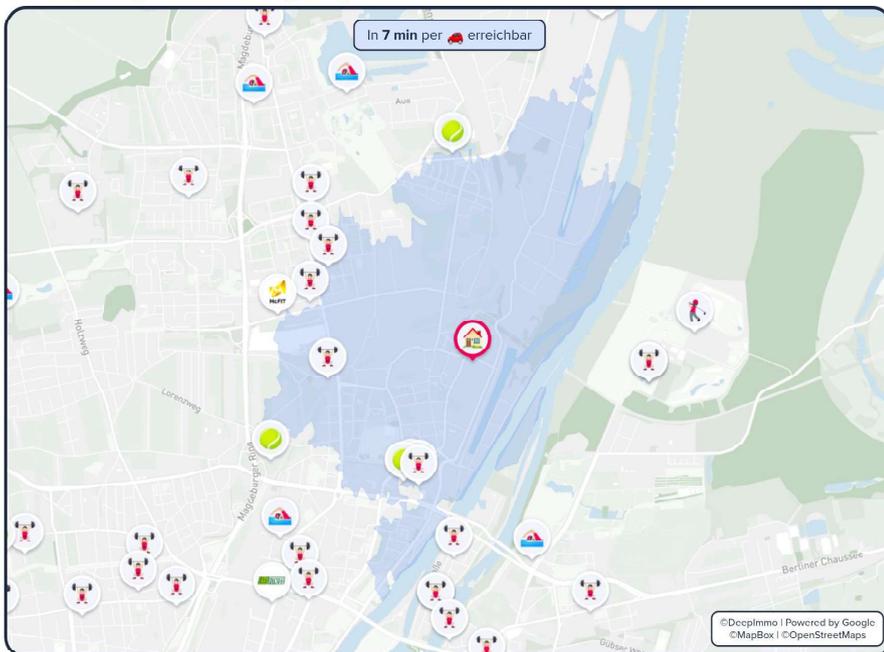
-  **Café Treibgut**
4.4 Sterne • 1635 Bewertungen • €€  **11 min**
(823 m)
-  **La Bodega Magdeburg**
4.6 Sterne • 3021 Bewertungen • €€€  **10 min**
(3,6 km)
-  **ALEX Magdeburg**
4.3 Sterne • 5726 Bewertungen • €€  **13 min**
(4,1 km)

10 Sportmöglichkeiten

39106 Magdeburg

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre Sportangebote in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die nächsten Sportmöglichkeiten

	Tennisplatz - Otto-von-Guericke-Universität 5.0 Sterne • 1 Bewertung	5 min (1,8 km)
	MTV Einheit 4.9 Sterne • 27 Bewertungen	7 min (1,9 km)
	Freizeitbad NEMO Magdeburg (ehem. Nautica) 2.7 Sterne	11 min (2,9 km)
	GCM Golfclub Magdeburg e.V. 9 Löcher • Greenfee: 30 - 50 € • 2.9 Sterne	16 min (5,6 km)

Die nächsten Fitnessstudios

 Studio39 EMS und Personal Training	 Balancezentrum Magdeburg/ YOGA-..	 Coach Jan Fitness Personal Training
6 min (1,8 km)	7 min (2,6 km)	7 min (2,3 km)

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

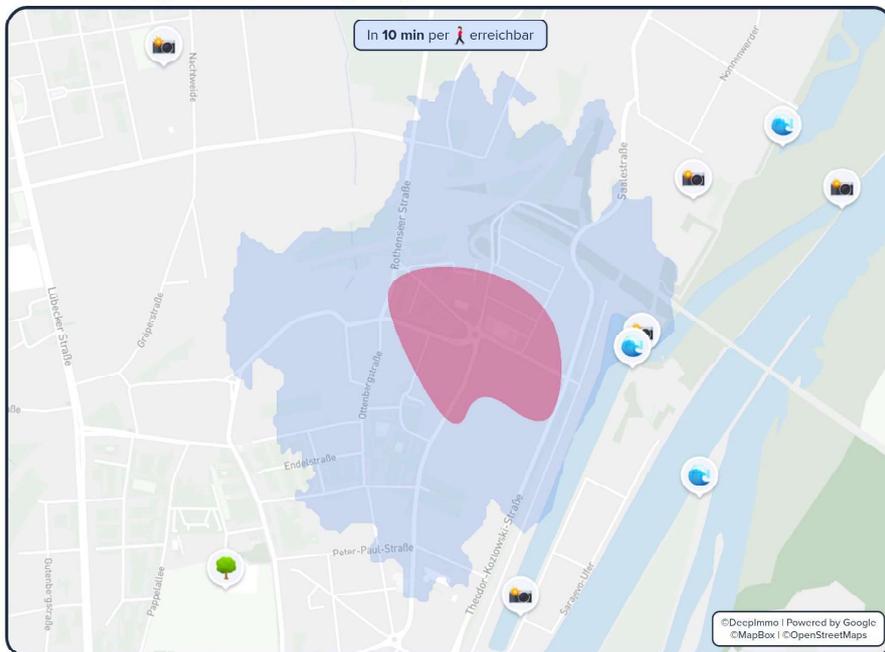
17.07.2025

11 Freizeit

39106 Magdeburg

Kulturelle Highlights und Nahholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	Hubbrücke Handelshafen 4.6 Sterne • 12 Bewertungen		10 min (744 m)
	Zoologischer Garten Magdeburg 4.4 Sterne • 11067 Bewertungen		9 min (2,5 km)
	Elbauenpark Magdeburg 4.6 Sterne • 7640 Bewertungen		13 min (3,3 km)
	Kunstmuseum Kloster Unserer Lieben Frauen Magdeburg keine zusätzlichen Infos		9 min (3,3 km)

Die **nächsten Nahholungsmöglichkeiten**

	Elbe		Nordpark
11 min (811 m)		13 min (1 km)	
		14 min (1,1 km)	

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

17.07.2025

Zusätzliche Informationen

39106 Magdeburg

Informationen zu den Grafiken

Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Der **Migrationsanteil** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 4) Die **Zu-/Abwanderung je Tsd. EW** beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner** stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen.
- 6) Die im Chart dargestellte **Bevölkerungspyramide** stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12 dar.

Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2022 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2021 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Differenz aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar und bezieht sich jeweils auf den Stichtag 30.06.
- 6) Das Chart **Arbeitsplätze in Tausend** stellt die sozialpflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.

Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2023 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Die Charts zur **Entwicklung des Wohnungsbestand** und die **Verteilung des Immobilienbestands** werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.

Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebot, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit

- 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.
- 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

39106 Magdeburg

Impressum

DeepImmo GmbH
Marsstraße 21
80335 München

mail@deepimmo.com
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Name: **Deutsche Bank Immobilien**
Analysis ID: **758724170725**
Datum: **17.07.2025**
Version: **0.0.1**

Erstellt von der DeepImmo GmbH

Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der DeepImmo GmbH.

Folgende externe Quellen sind zu nennen:
Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025) und © GeoBasis-DE / BKG (2025)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2025); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“). Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Geodaten und Abbildungen:
Powered by Google, ©OpenStreetMaps und ©MapBox

Bilder und Vektoren:
Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz von Shutterstock.com
verwendet Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com Icons auf Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Von Bin im Garten - Eigenes Werk, CC BY 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=49539453>

Von Dr.Xos - Eigenes Werk, CC-BY-SA-4.0

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht: Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der DeepImmo GmbH.

Haftung: Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der DeepImmo Datenbank. Die DeepImmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen DeepImmo, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

39106 Magdeburg
ID: 758724170725

17.07.2025

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

39106 Magdeburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Rufen Sie uns an:
0163 2703270

Schreiben Sie uns eine Mail:
hagen.bredfeldt@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:
www.immobilien.postbank.de/schoeneberg

