

## Der Einblick in Ihre Lage.

### Deutsche Bank Immobilien

Bei Der Hauptwache 2

39104 Magdeburg

01622396385

marco.draeger@db.com

<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/magdeburg>

## Ihre Lage in 39108 Magdeburg



**Magdeburg,  
Hermann-...**

**< 3 min**  
(< 300 m) 




**Biomarkt  
Naturata & Fei...**

**< 3 min**  
(< 300 m) 



**Glacis**

**7 min**  
(522 m) 



**Hundertwas-  
sers "Grüne...**

**11 min**  
(3,5 km) 

# Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

39108 Magdeburg



Sehr 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

Bei Der Hauptwache 2

39104 Magdeburg

 01622396385

 marco.draeger@db.com

 <https://www.deutsche-bank-immobilien.de/magdeburg>

# Inhaltsverzeichnis

39108 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



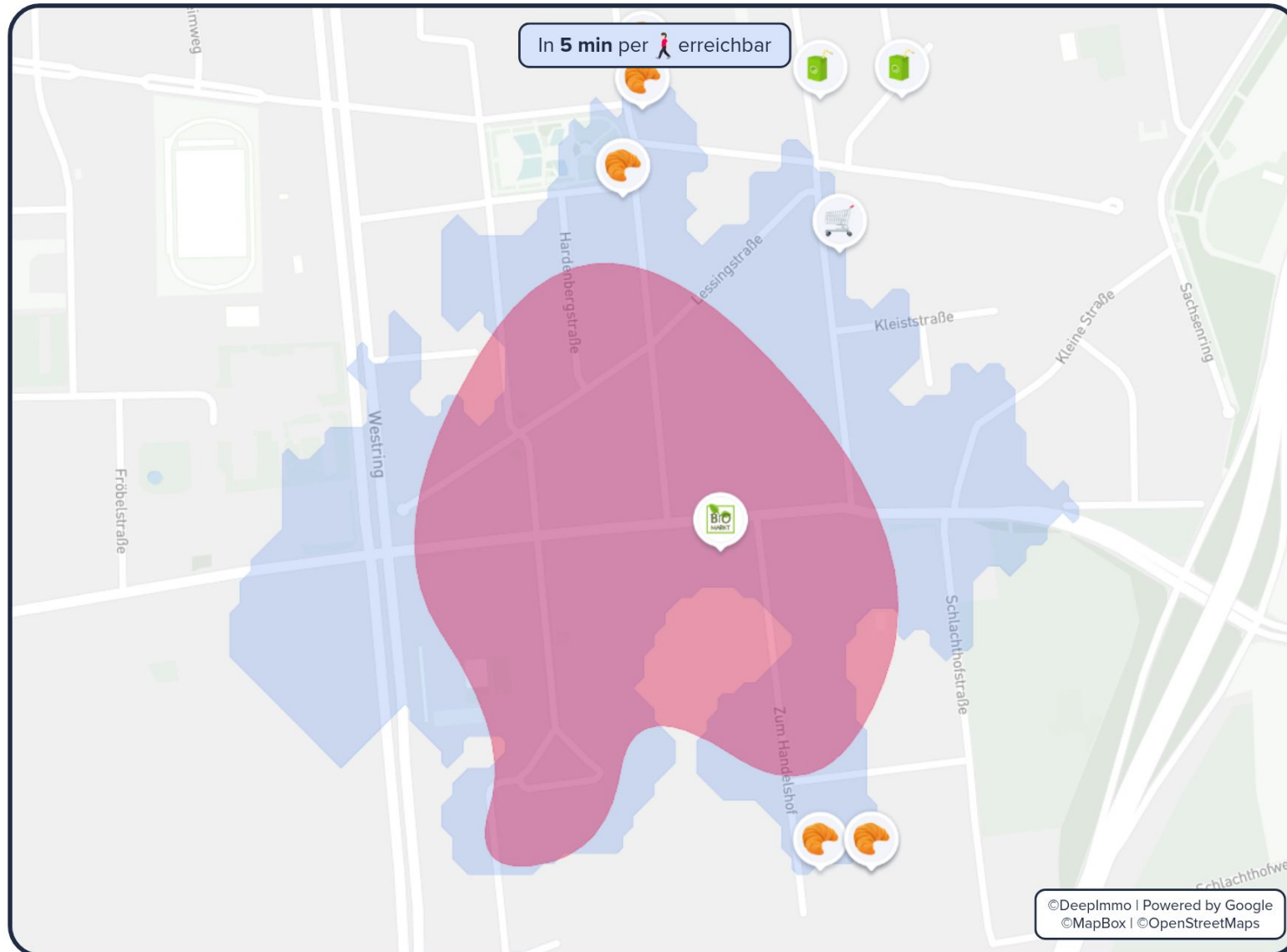
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien

# 01 Einkaufsmöglichkeiten

39108 Magdeburg

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung



### Biomarkt Naturata & Feine Räder e.K.

4.5 Sterne • 569 Bewertungen



**< 3 min**  
(< 300 m)



### Kaufland Magdeburg-Stadtfeld Ost

4.2 Sterne • 2481 Bewertungen



**7 min**  
(566 m)



### EDEKA John

3.6 Sterne • 540 Bewertungen



**11 min**  
(822 m)



### ALDI Magdeburg-Stadtfeld

4.1 Sterne • 848 Bewertungen



**12 min**  
(963 m)

### Bäckerei



Ihr Landbäcker

**4 min**

(312 m)



### Getränkemarkt



39108 - Weinhandlung & Bistro

**6 min**

(432 m)



### Drogeriemarkt

**ROSSMANN**  
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN  
Drogeriemarkt

**14 min**

(1,1 km)



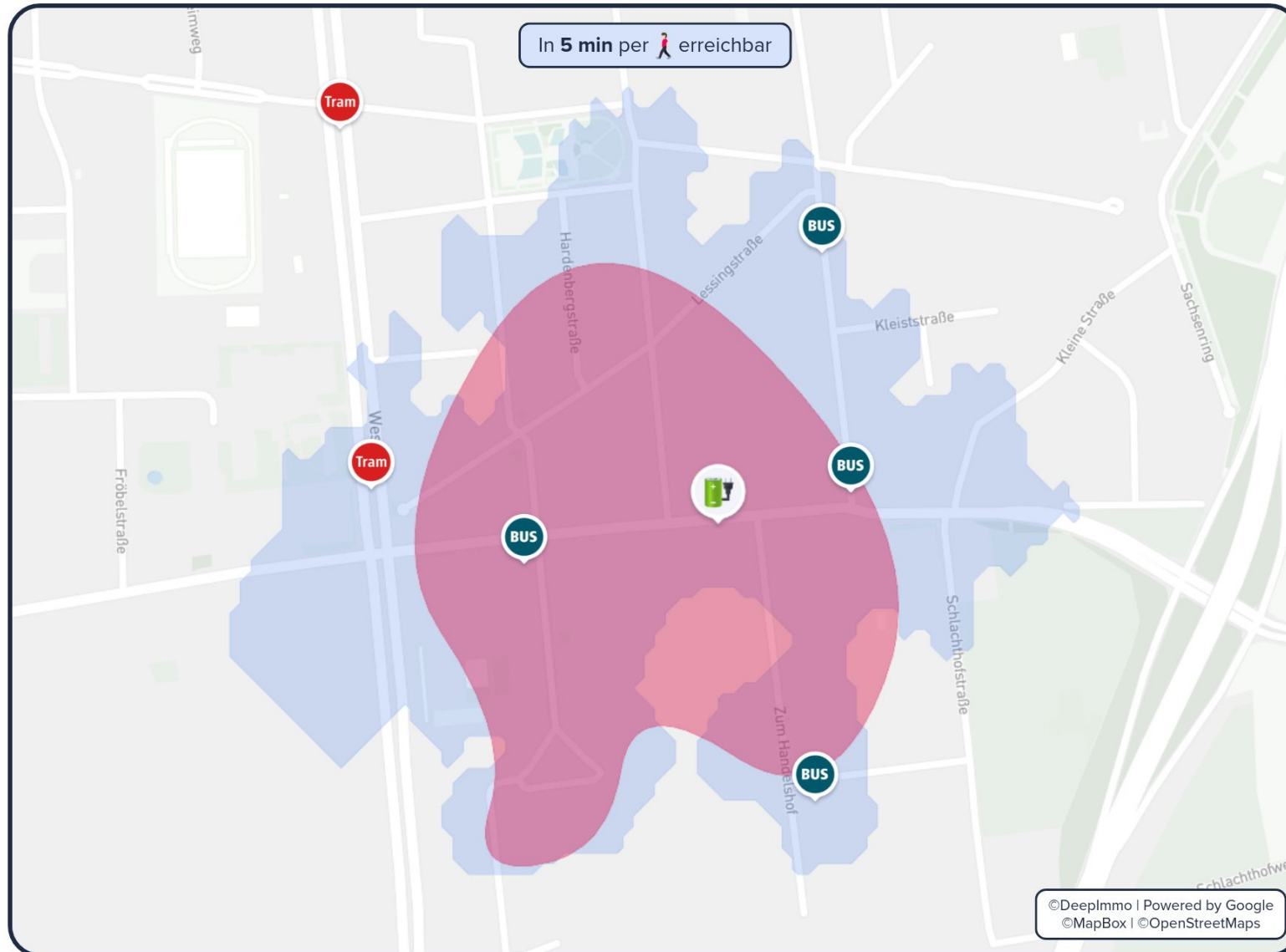
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 02 Mobilitätsangebot

## ÖPNV und Fernverkehr

39108 Magdeburg

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



**Magdeburg, Hermann-Gieseler-Halle**

52, 612, 663, N9



**< 3 min**  
(< 300 m)



**Magdeburg, Liebknechtstr.**

1, 3, 4, 5, 6, N5



**5 min**  
(331 m)



**Magdeburg, Westring**



**11 min**  
(884 m)



**22kw Charger  
Liebknechtstraße 37**

2x (22kW)



**< 3 min**  
(< 300 m)

**Autobahn**



A 2

**7 min**

(8,1 km)



**Fernverkehr**



Magdeburg Hbf

**7 min**

(2,9 km)



**Intl. Flughafen**



Leipzig/Halle

**1 h 12 min**

(111,8 km)



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 03 Bevölkerung

39108 Magdeburg

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**240.114**

Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↑ +0,6%

↑ +2,0%

### Ø Alter in Jahren



**45 Jahre**

Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↑ +0,2%

↑ +0,5%

### Migrationsanteil



**14,4 %**

Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↑ +5,0%

↑ +3,1%

### Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



**20,06 Einw.**

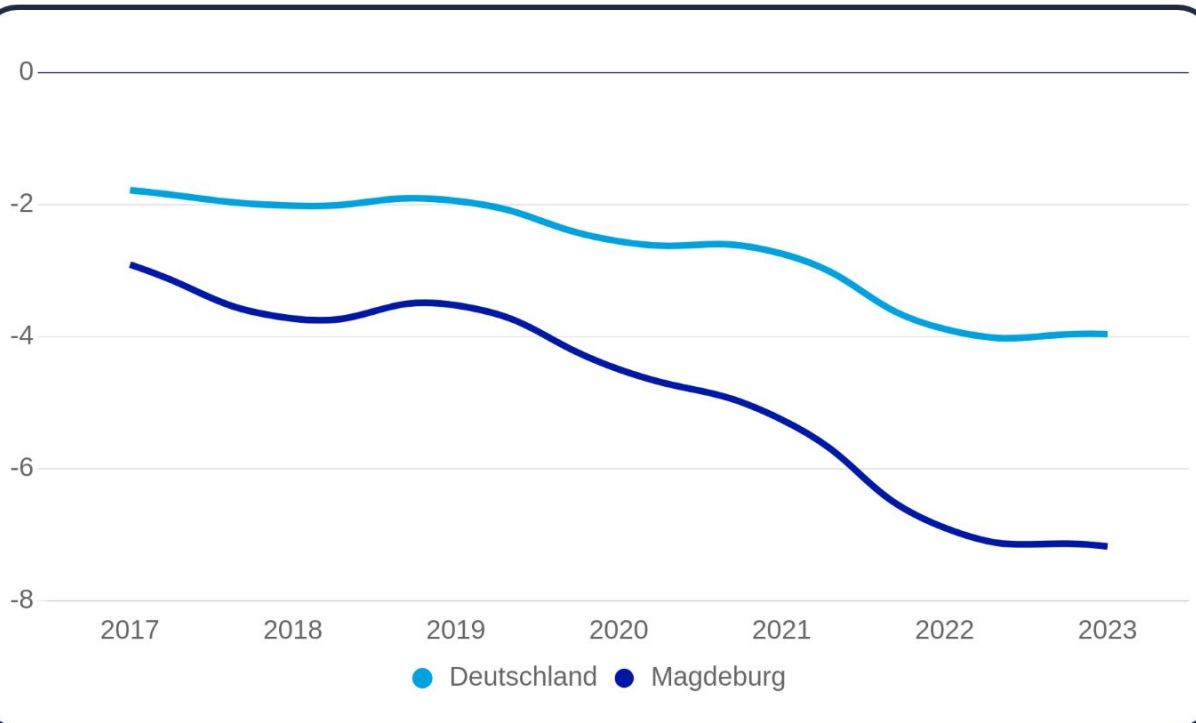
Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

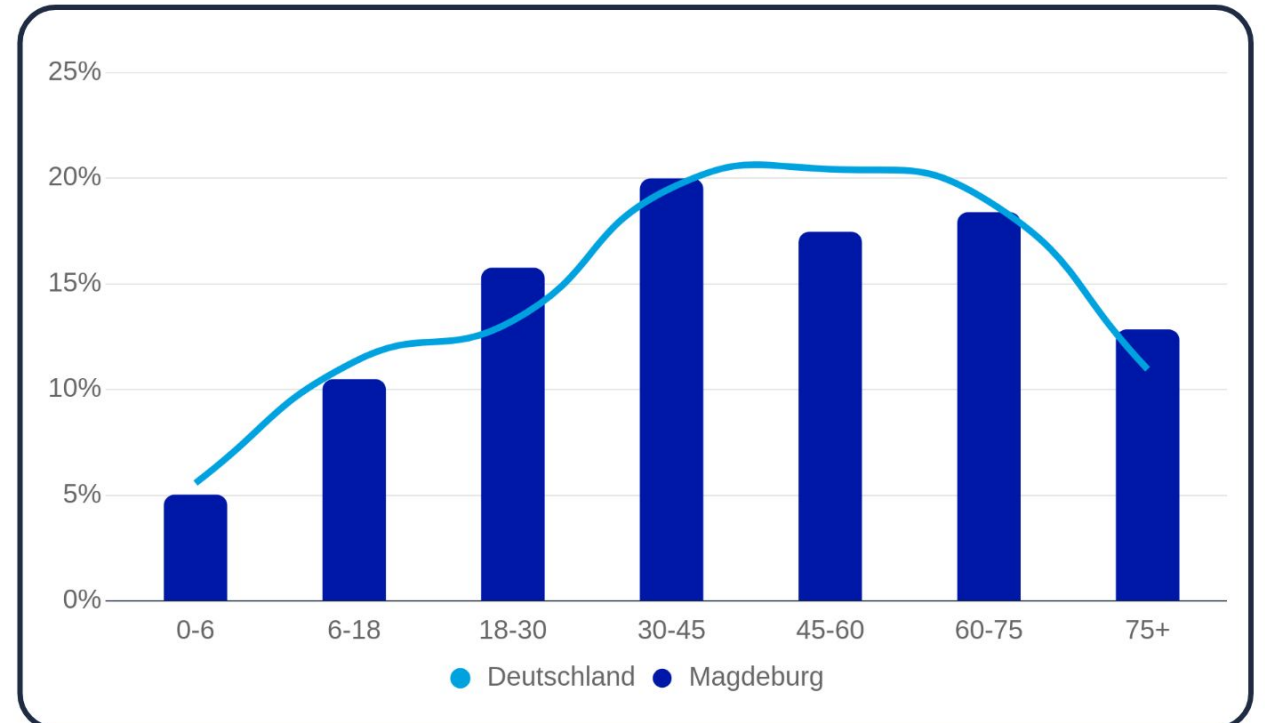
↑ +15,9

↑ +12,3

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# 04 Wirtschaft

39108 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 €**

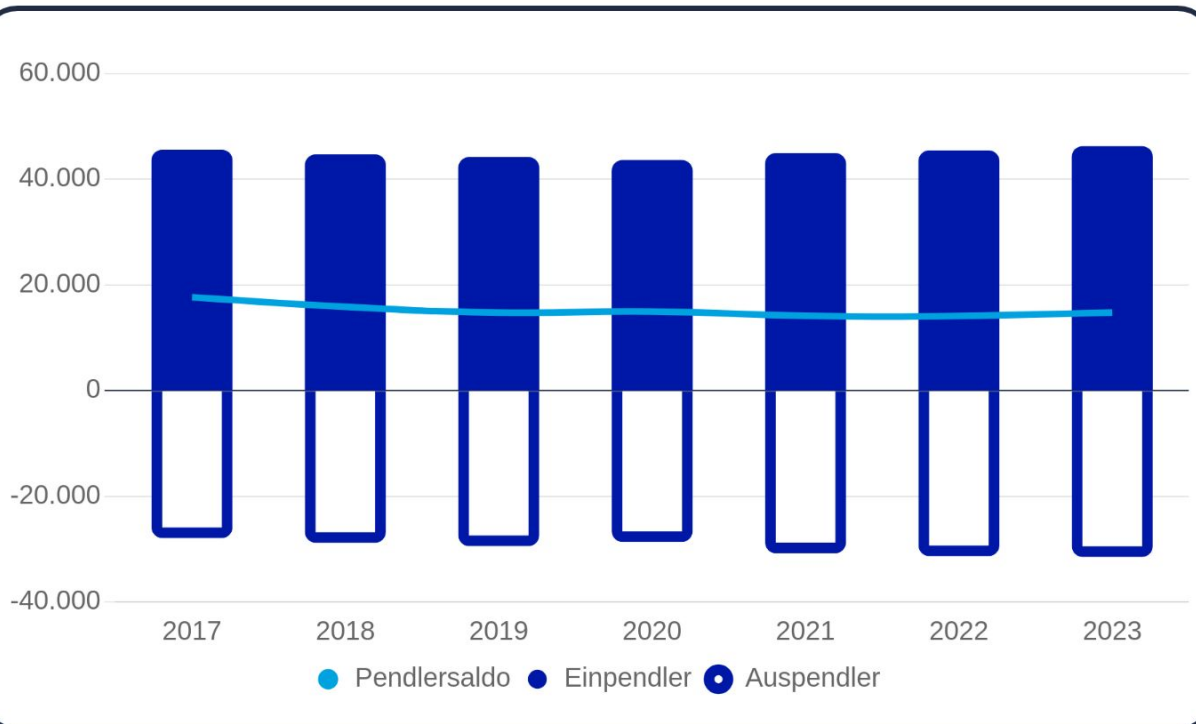
Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

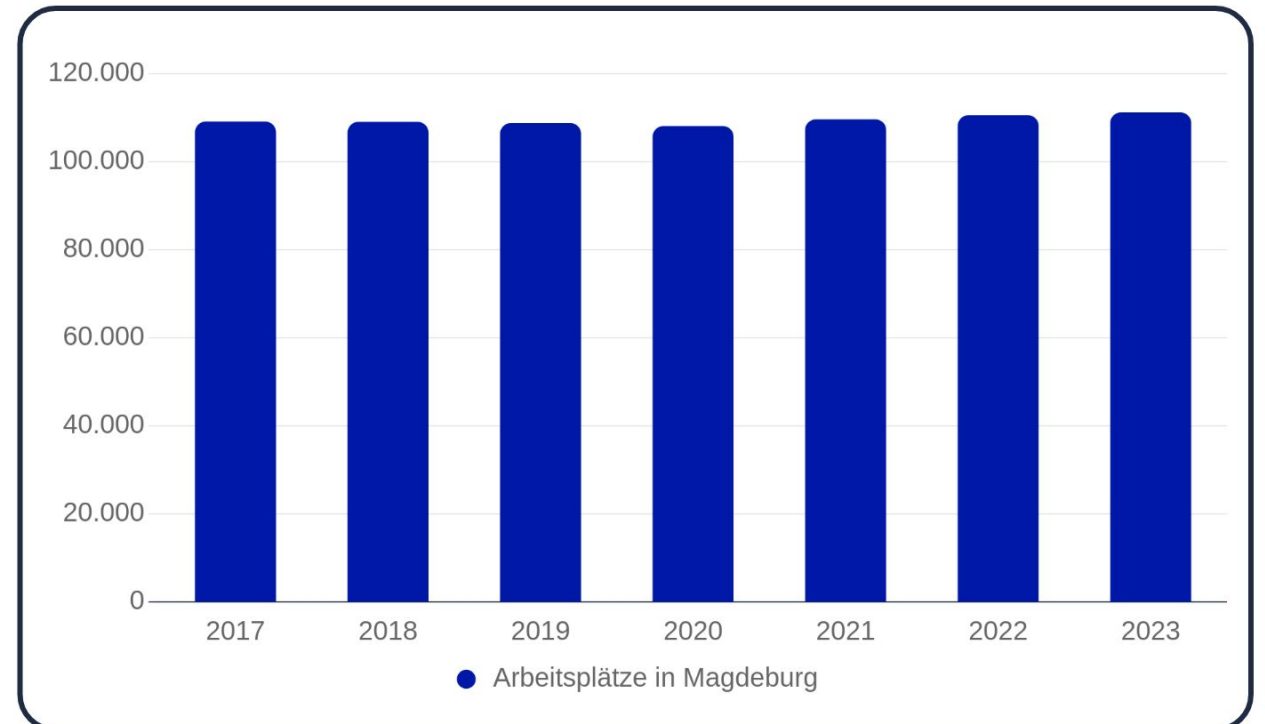
↗ **+1.370**

↘ **-72**

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



# 05 Immobilien

39108 Magdeburg

## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**86,7 Tsd. m<sup>2</sup>**

Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+71,3%**

**+2,3%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



**42,36 m<sup>2</sup>**

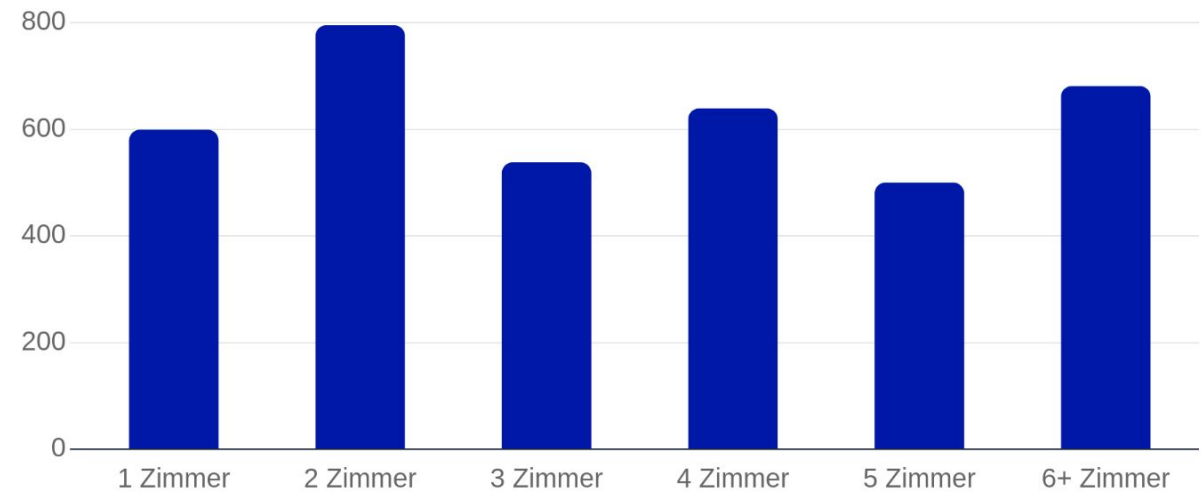
Magdeburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

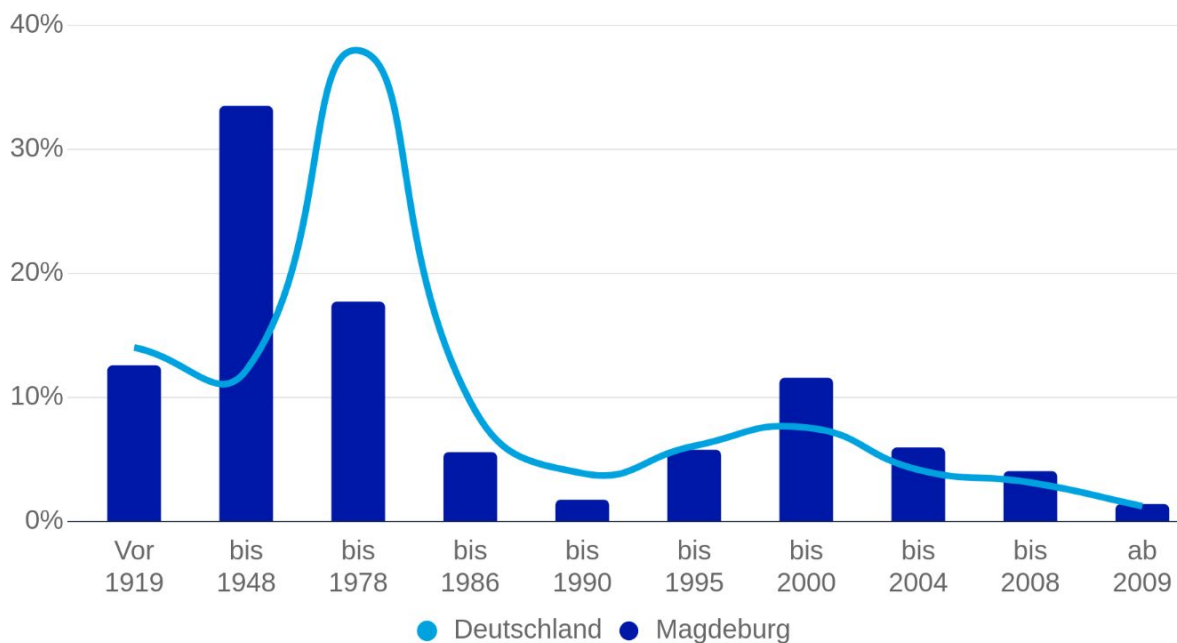
**+3,3%**

**+1,8%**

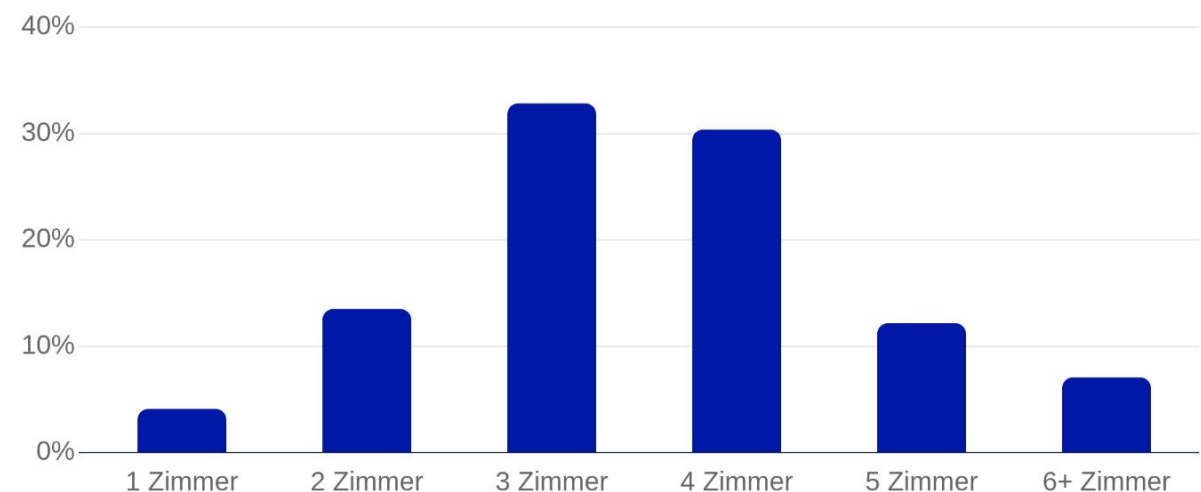
### Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Aktueller Bestand an Wohneinheiten



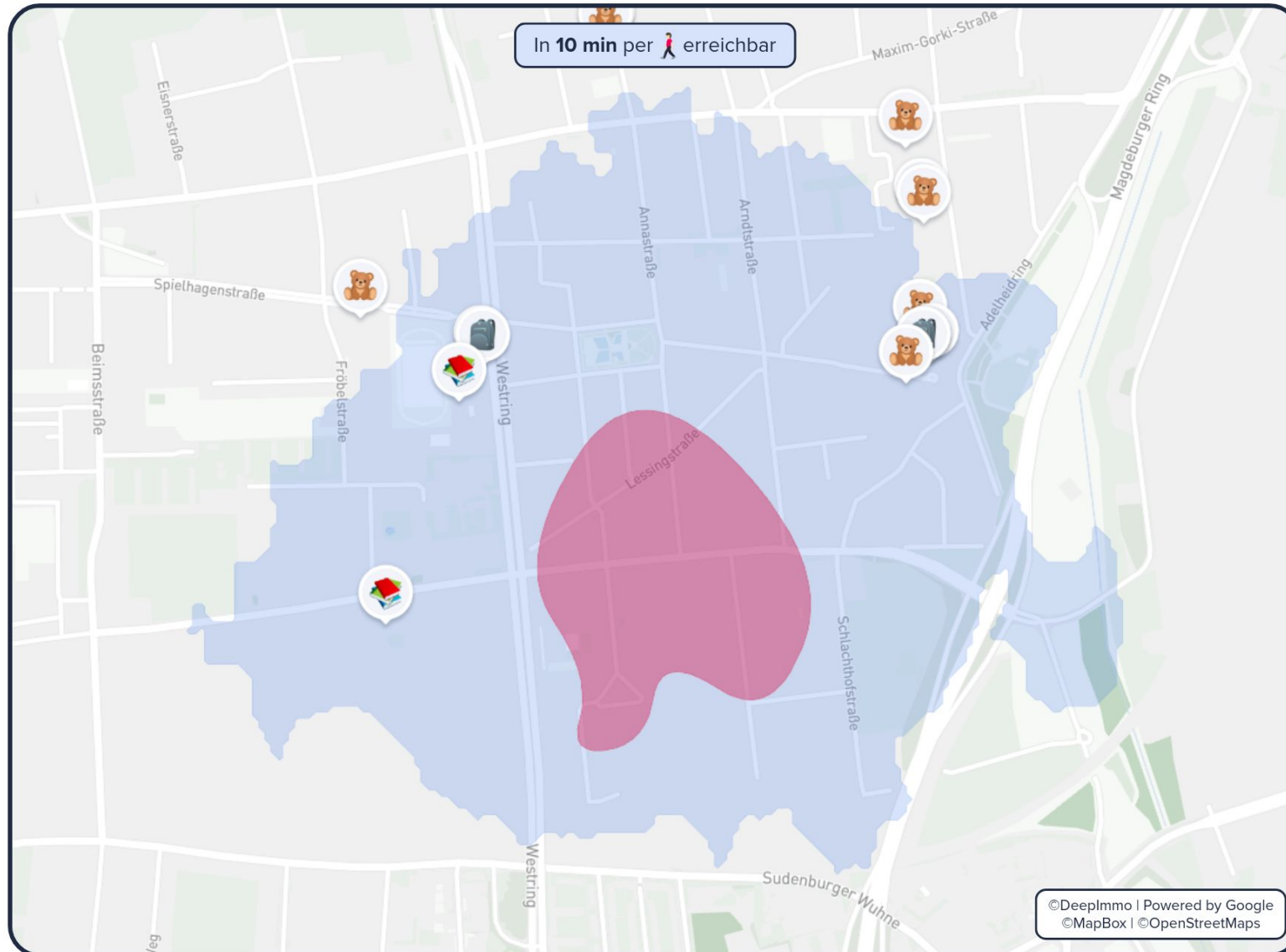


# 06 Bildung

39108 Magdeburg

## Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Johanniter-Kita Pinocchio**

keine zusätzlichen Infos



**8 min**

(625 m)



**Hort der evang. Grundschule**

keine zusätzlichen Infos



**9 min**

(650 m)



**Hort Westring**

keine zusätzlichen Infos



**9 min**

(688 m)

Die **nächsten Schulen**



Grundschule "Am Westring"

**Grundschule**



**8 min**

(558 m)



Sekundarschule  
"LebenLernen" Magdeburg

**Schularten mit  
mehreren Bildungsgängen**



**7 min**

(555 m)



Evangelische Grundschule Magdeburg

**Grundschule**



**9 min**

(650 m)

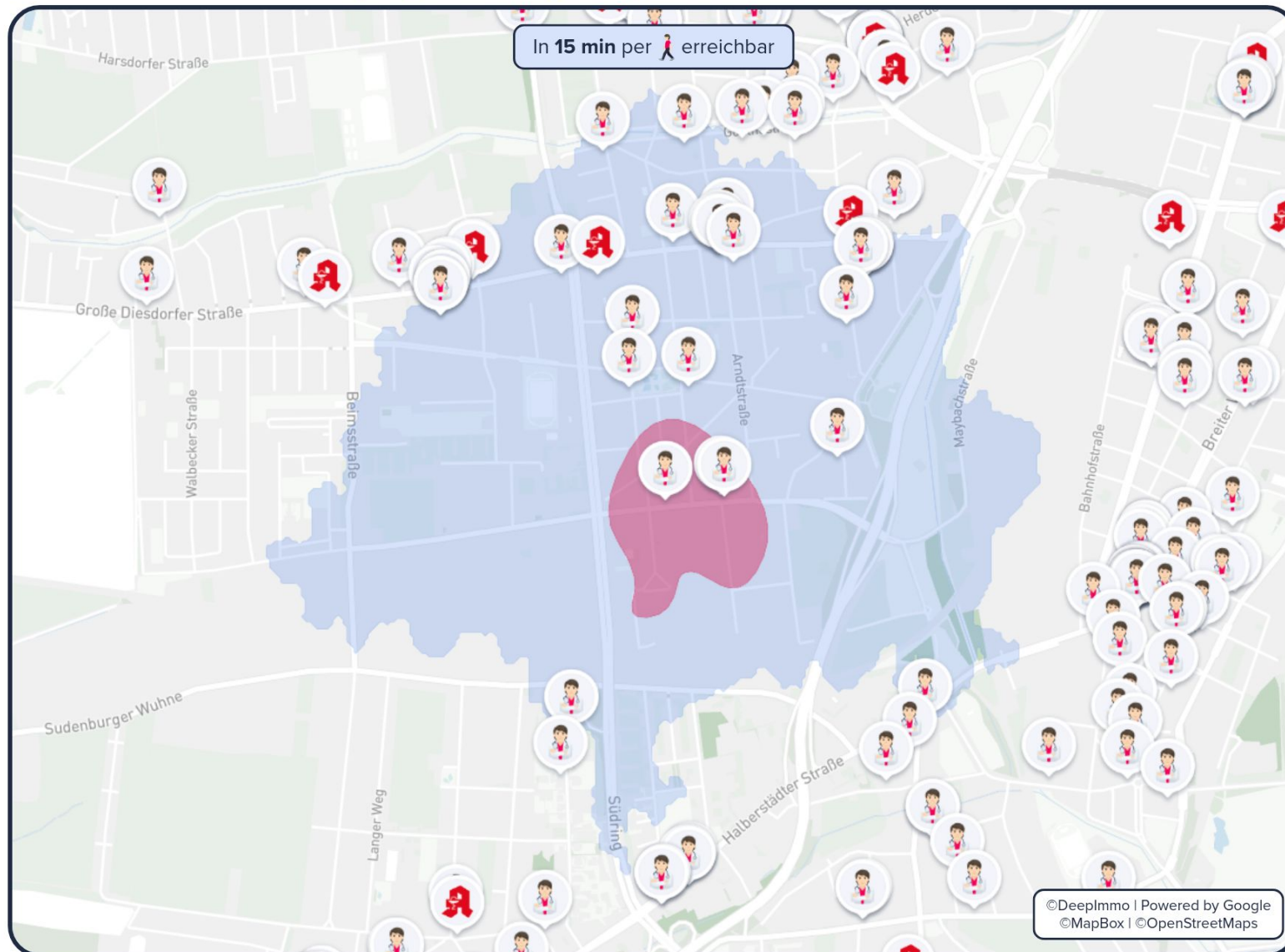
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 07 Medizinische Versorgung

39108 Magdeburg

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung




Die **beliebtesten Ärzte**

-  **Dr. Matthias Kebernik - Praxisklinik im Kubus MVZ -...**  
4.8 Sterne • 298 Bewertungen  **7 min**  
(2,7 km)
-  **Haut-Ambulatorium Magdeburg | Dr. Brücher und Doktoren l...**  
4.8 Sterne • 90 Bewertungen  **7 min**  
(2,8 km)
-  **L12 Zahnmedizin**  
4.9 Sterne • 80 Bewertungen  **8 min**  
(3 km)

Die **nächsten Apotheken**

-  **Adler-Apotheke Stadtfeld**  
4.5 Sterne • 42 Bewertungen  **10 min**  
(792 m)
-  **maxxipharm apotheke**  
4.7 Sterne • 62 Bewertungen  **11 min**  
(836 m)

Das **nächste Krankenhaus**

-  **Uniklinik Magdeburg**  
Öffentlich • 2 Fachabteilungen  **13 min**  
(1 km)

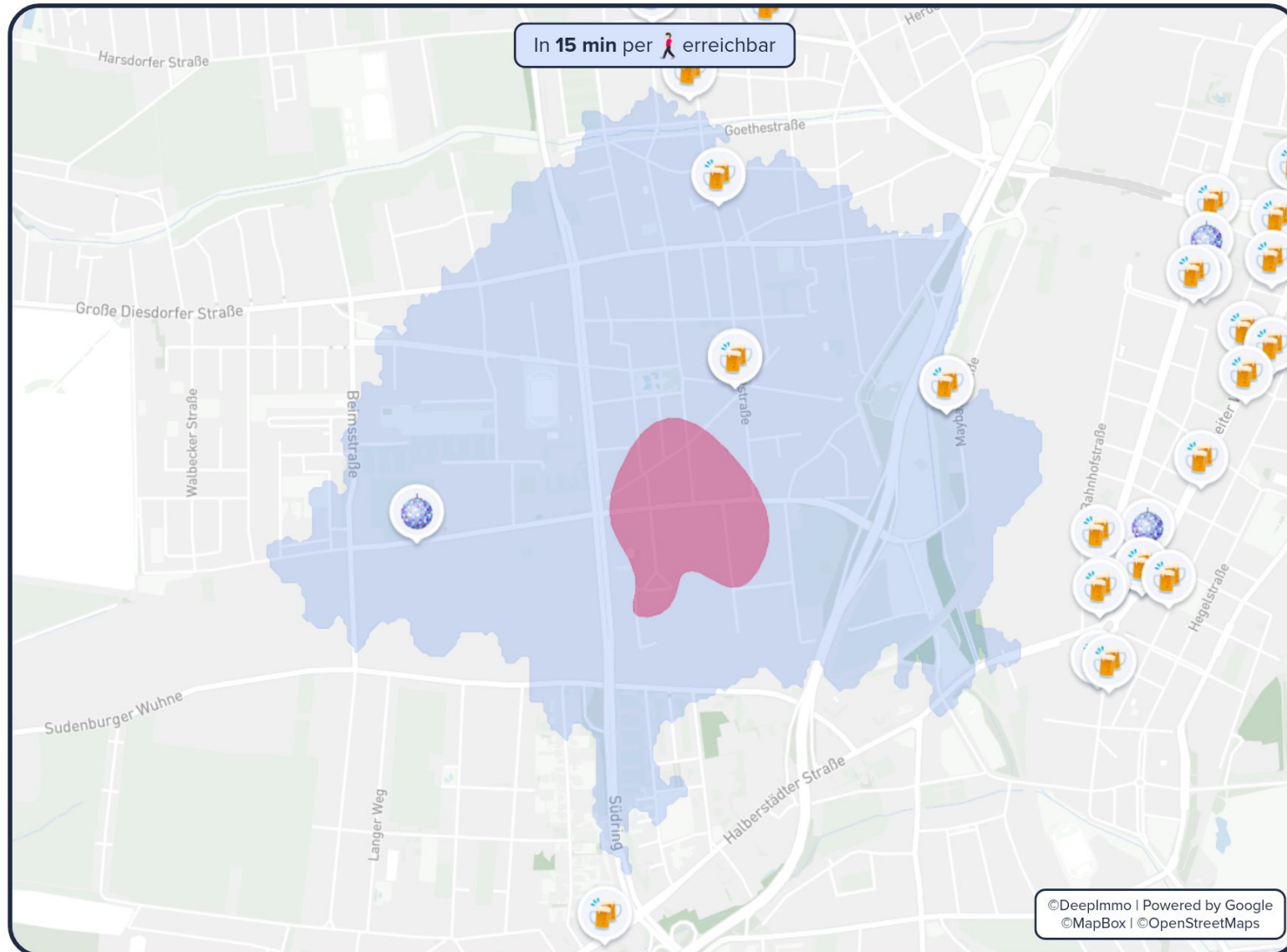
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 08 Nightlife

## Bars und Clubs

39108 Magdeburg

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



### Tapas Bar El Sabio

4.8 Sterne • 250 Bewertungen



**5 min**

(394 m)



### Bluenote-Gastronomie

4.6 Sterne • 250 Bewertungen • €€



**5 min**

(394 m)



### Rayon Haus

4.6 Sterne • 309 Bewertungen • €€



**12 min**

(889 m)

Die **beliebtesten Clubs**



### Insel der Jugend - Magdeburg

4.3 Sterne • 204 Bewertungen • €€



**15 min**

(1,2 km)



### BOYS´n`BEATS

4.0 Sterne • 81 Bewertungen



**10 min**

(794 m)



### Maritim Hotel Magdeburg

4.2 Sterne • 3897 Bewertungen



**6 min**

(2,6 km)

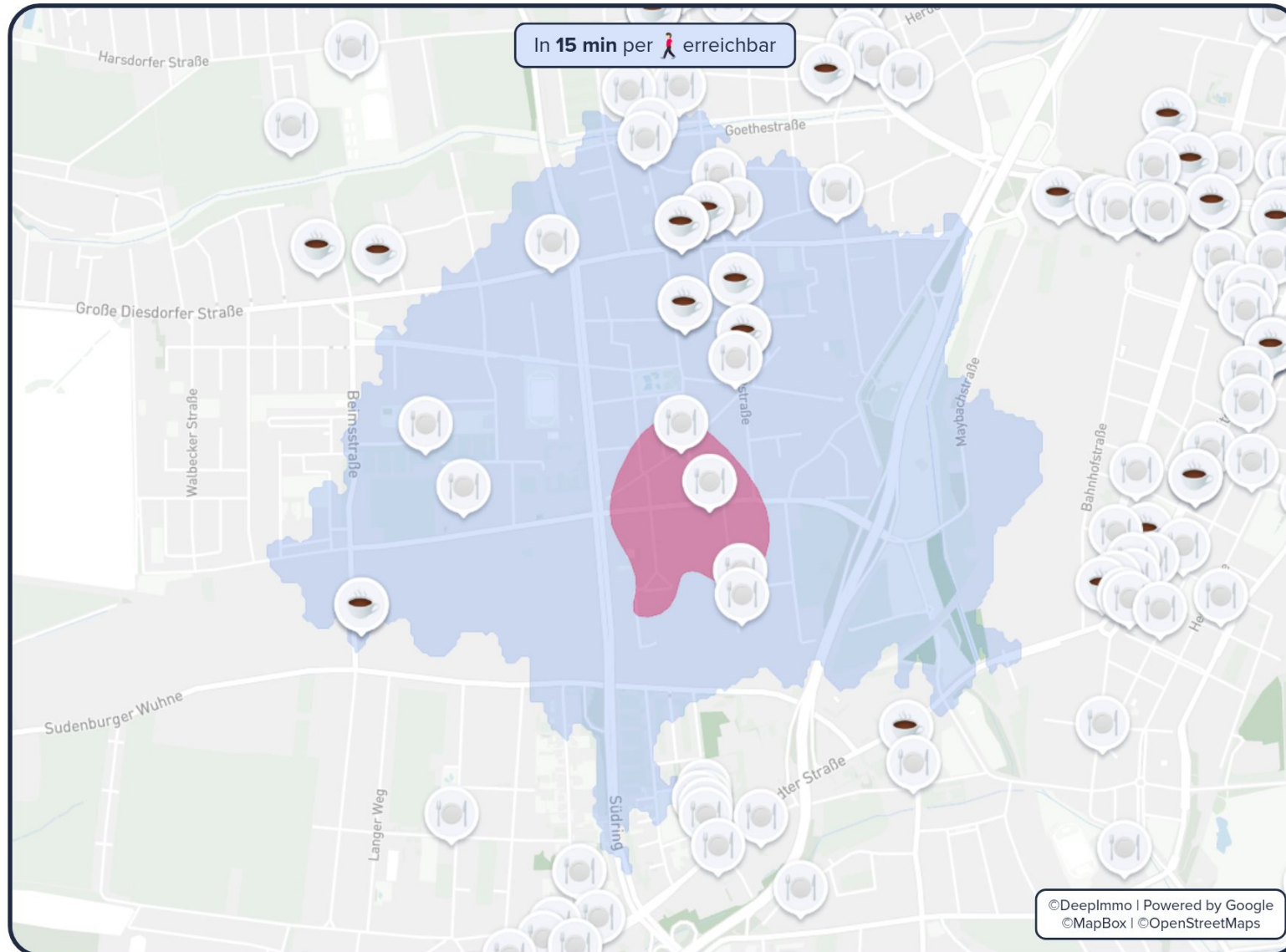
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 09 Kulinarisches Angebot

39108 Magdeburg

## Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**



### Mythos

4.6 Sterne • 774 Bewertungen • €€



**< 3 min**

(< 300 m)



### Jam's Bio Bistro & Pizzeria

4.5 Sterne • 22 Bewertungen



**< 3 min**

(< 300 m)



### Tapas Bar El Sabio

4.8 Sterne • 250 Bewertungen



**5 min**

(394 m)

Die **beliebtesten Cafés**



### Bäckerei Ebel

4.6 Sterne • 335 Bewertungen • €€



**8 min**

(606 m)



### Ewin Grill Haus

5.0 Sterne • 35 Bewertungen



**10 min**

(744 m)



### VonGrase

4.8 Sterne • 24 Bewertungen



**7 min**

(488 m)

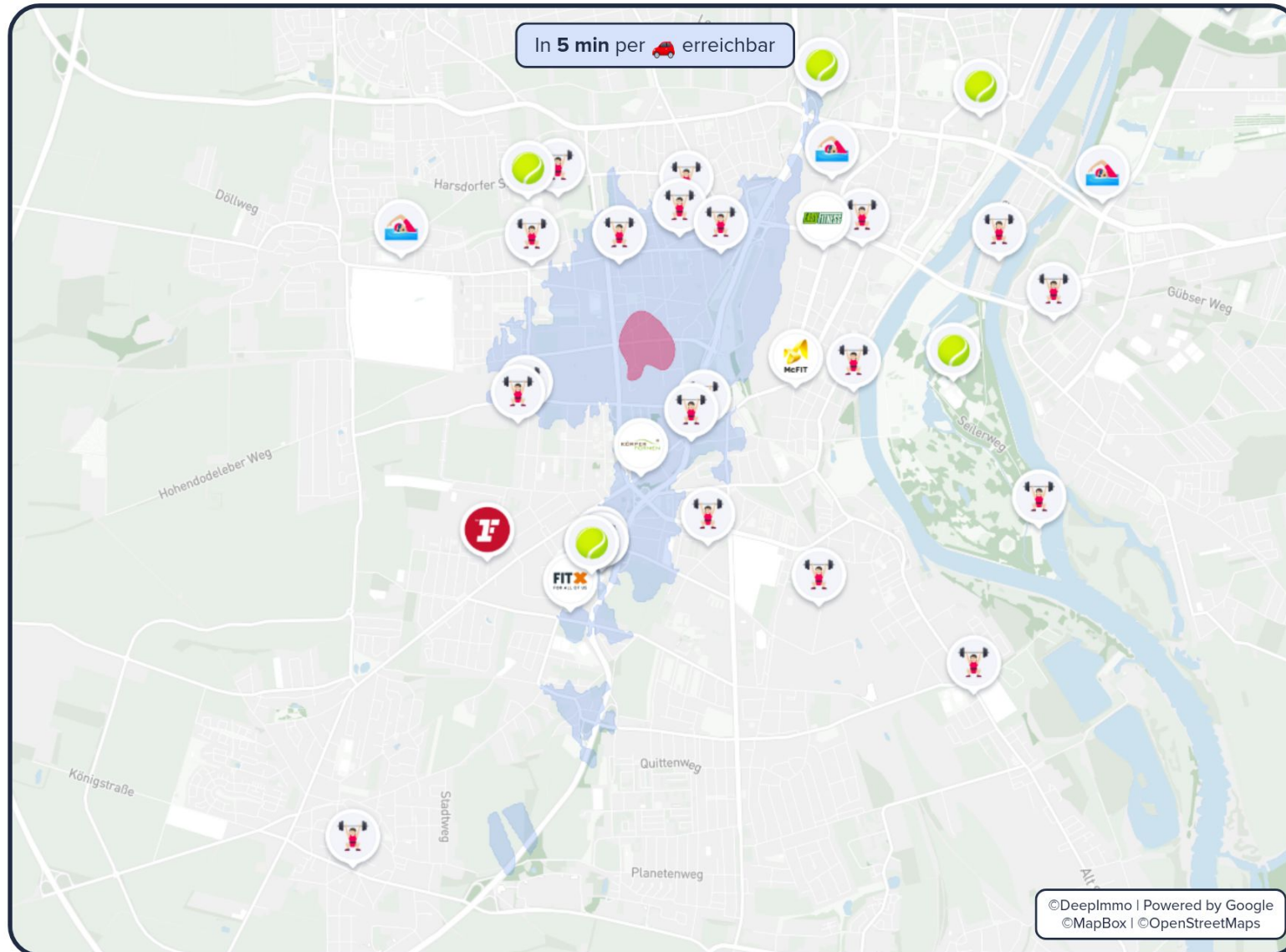
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 10 Sportmöglichkeiten

39108 Magdeburg

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



### GG Padel Magdeburg

5.0 Sterne • 15 Bewertungen



**5 min**

(2,7 km)



### 1. TC Magdeburg - Tennisverein

4.7 Sterne • 12 Bewertungen



**5 min**

(2,9 km)



### Hallenbad Schwimmhalle Nord (Nordbad)

2.8 Sterne



**8 min**

(7,3 km)



### GCM Golfclub Magdeburg e.V.

9 Löcher • Greenfee:  
30 - 50 € • 2.9 Sterne



**19 min**

(8,1 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Elbefitness - Wir  
machen ganz...

**10 min**

(788 m)



EMS-Magdeburg

**13 min**

(1 km)



Omnia  
Magdeburg e.V.

**14 min**

(1,1 km)



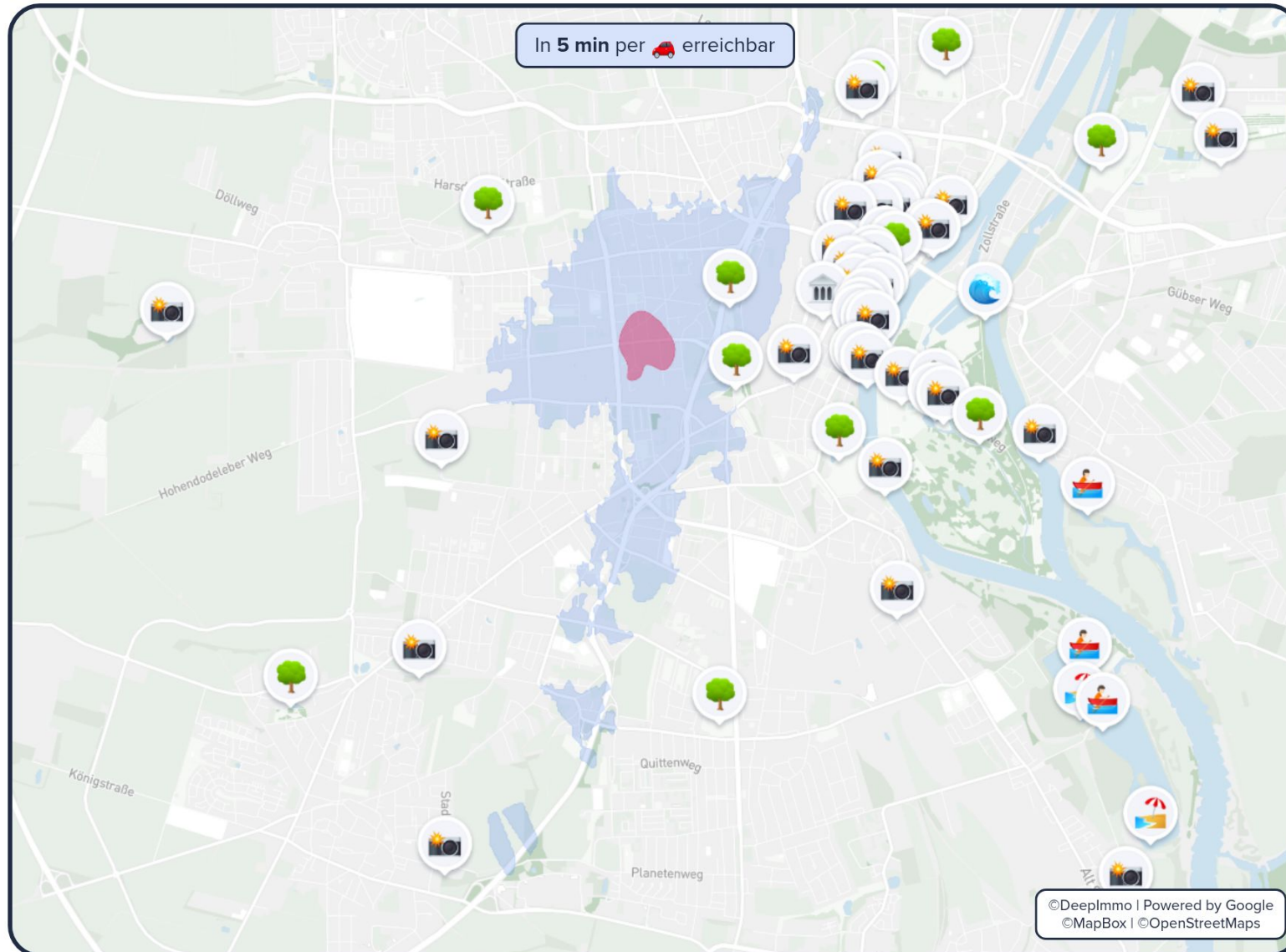
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 11 Freizeit

39108 Magdeburg

## Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

	<b>Hundertwassers "Grüne Zitadelle" von Magdeburg</b> 4.7 Sterne • 6223 Bewertungen	<b>11 min</b> (3,5 km)
	<b>Elbtreppe Magdeburg</b> 4.6 Sterne • 881 Bewertungen	<b>12 min</b> (3,4 km)
	<b>Domplatz Magdeburg</b> 4.7 Sterne • 618 Bewertungen	<b>11 min</b> (3,5 km)
	<b>Kulturhistorisches Museum Magdeburg</b> keine zusätzlichen Infos	<b>8 min</b> (3 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

 Glacis	 Glacis	 Schrotanlage
<b>7 min</b> (522 m)	<b>15 min</b> (1,2 km)	<b>6 min</b> (1,6 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

## 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

39108 Magdeburg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

## Impressum

Deeplmmo 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: **339204300125**  
Datum: **30.01.2025**  
Version: **0.0.1**

Erstellt von der Deeplmmo GmbH

## Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der Deeplmmo 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](http://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 Deeplmmo GmbH.

**Haftung:** Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der Deeplmmo Datenbank. Die Deeplmmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen Deeplmmo, 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.



# Ihr Lage-Exposé

39108 Magdeburg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

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:

**01622396385**

Schreiben Sie uns eine Mail:

**marco.draeger@db.com**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

**<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/magdeburg>**

