

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien

Otto-Von-Guericke-Straße 12

39104 Magdeburg

01622396385

marco.draeger@db.com

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

Ihre Lage in 39118 Magdeburg



**Magdeburg
SKET Industrie...**

7 min
(2,5 km) 



NORMA Filiale

8 min
(589 m) 



ehem. Fort II

7 min
(2,2 km) 



**Elbauenpark
Magdeburg**

27 min
(12,1 km) 

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

39118 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

Otto-Von-Guericke-Straße 12

39104 Magdeburg

 01622396385

 marco.draeger@db.com

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

Inhaltsverzeichnis

39118 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



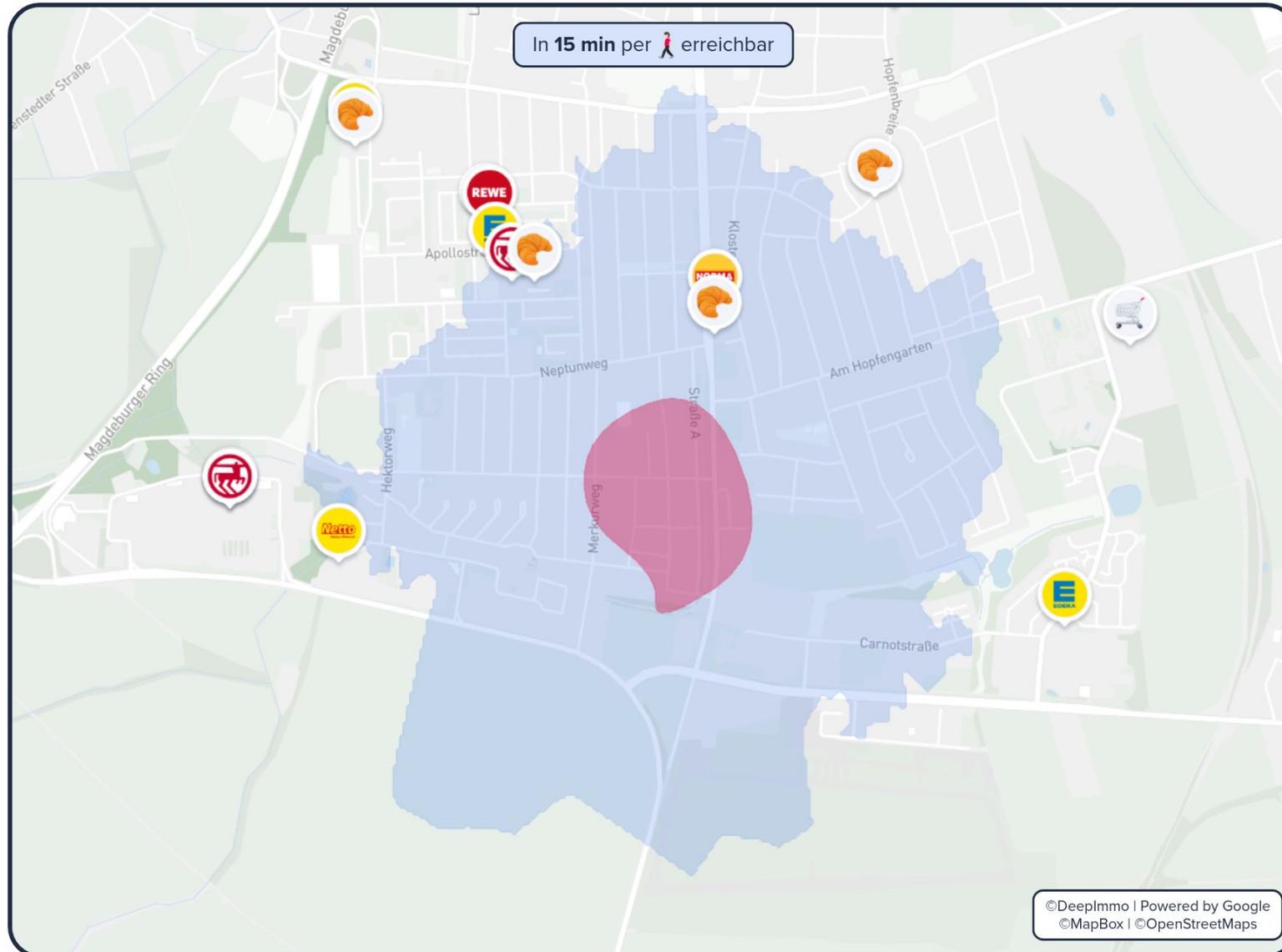
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien

01 Einkaufsmöglichkeiten

39118 Magdeburg

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung

	NORMA Filiale 3.8 Sterne • 434 Bewertungen	8 min (589 m)
	EDEKA Center Magdeburg 4.3 Sterne • 1514 Bewertungen	5 min (1,9 km)
	REWE 4.4 Sterne • 783 Bewertungen	4 min (1,6 km)
	ALDI Magdeburg 4.3 Sterne • 762 Bewertungen	5 min (1,9 km)

Bäckerei



Meisterbäckeri
Steinecke

9 min

(677 m)



Getränkemarkt



Getränke-Quelle

8 min

(3,4 km)



Drogeriemarkt



ROSSMANN
Drogeriemarkt

15 min

(1,2 km)



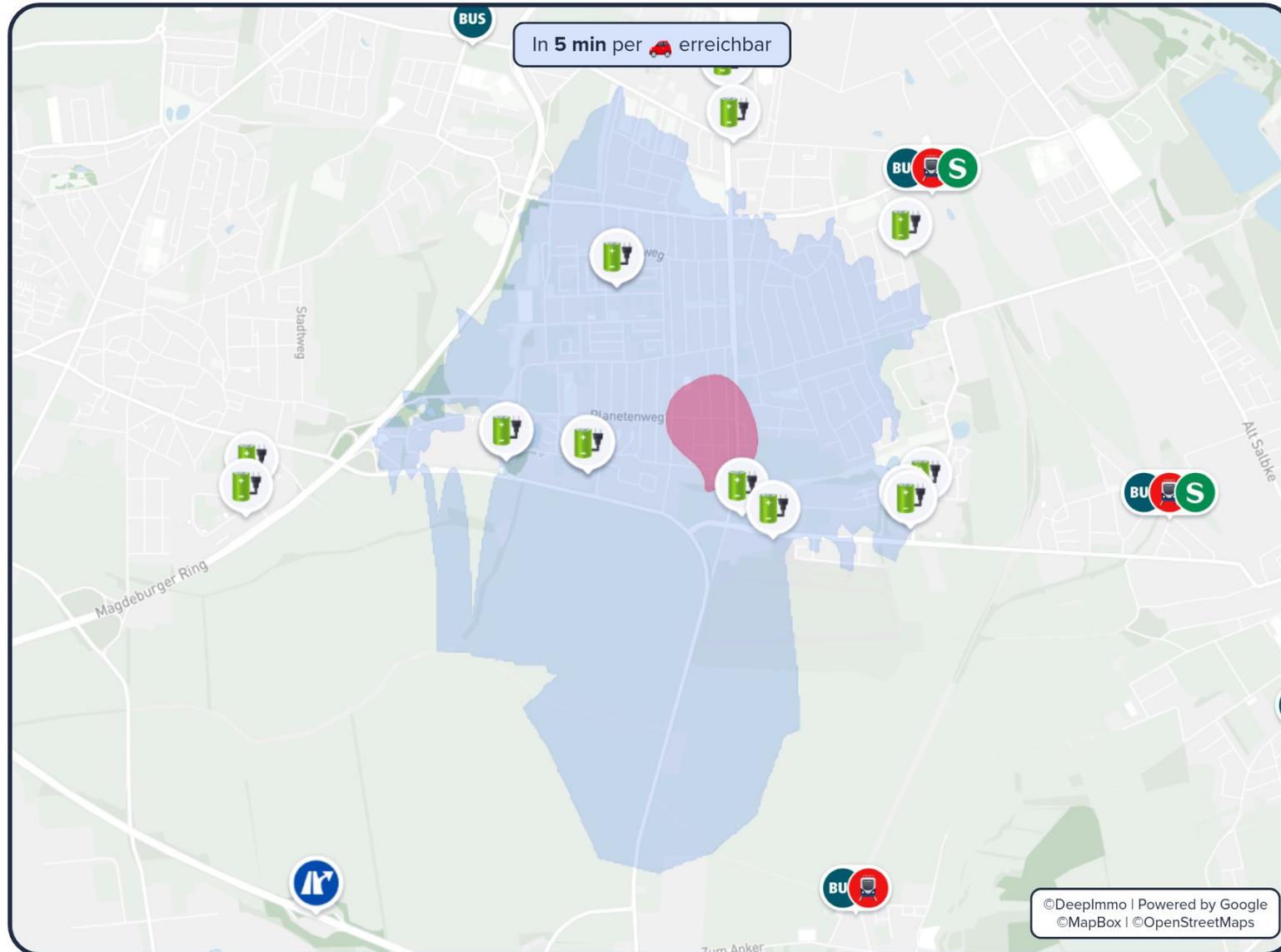
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

02 Mobilitätsangebot

ÖPNV und Fernverkehr

39118 Magdeburg

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

-  **Magdeburg SKET Industriepark**   **7 min**
(2,5 km)
-  **Dodendorf (Sülzetal),
Bahnhof (Bus)**  **7 min**
134 (4,1 km)
-  **Dodendorf**   **8 min**
(4,2 km)
-  **44kW Charger Carnotstraße 2**  **8 min**
2x (22kW) (645 m)

Autobahn



A 14

7 min

(3,7 km)



Fernverkehr



Magdeburg Hbf

14 min

(8,1 km)



Intl. Flughafen



Leipzig/Halle

1 h 9 min

(102,6 km)



 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

03 Bevölkerung

39118 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.

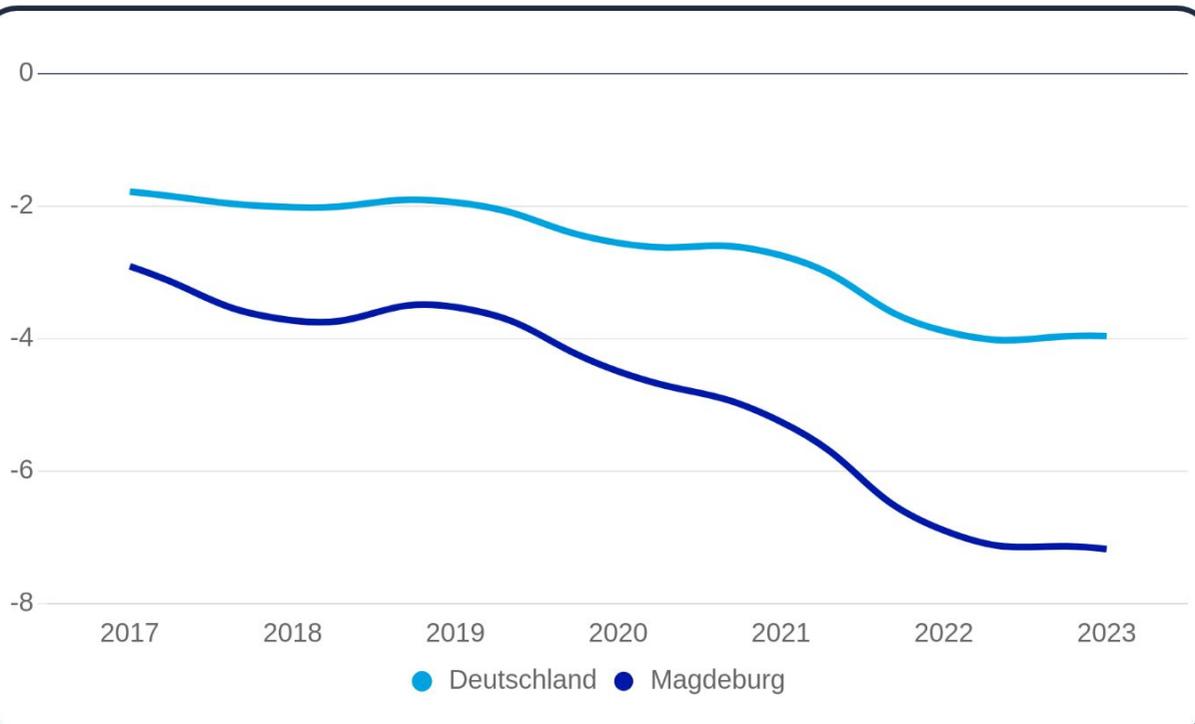
Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

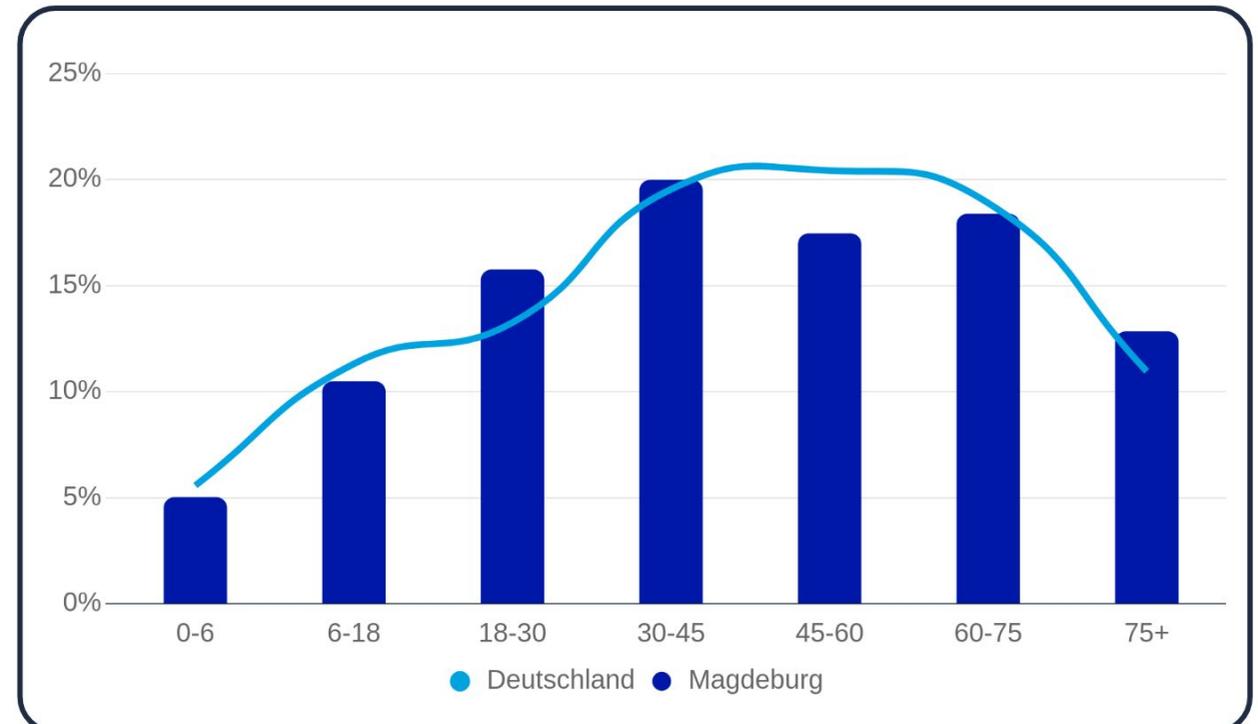
↑ +15,9

↑ +12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



04 Wirtschaft

39118 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 €

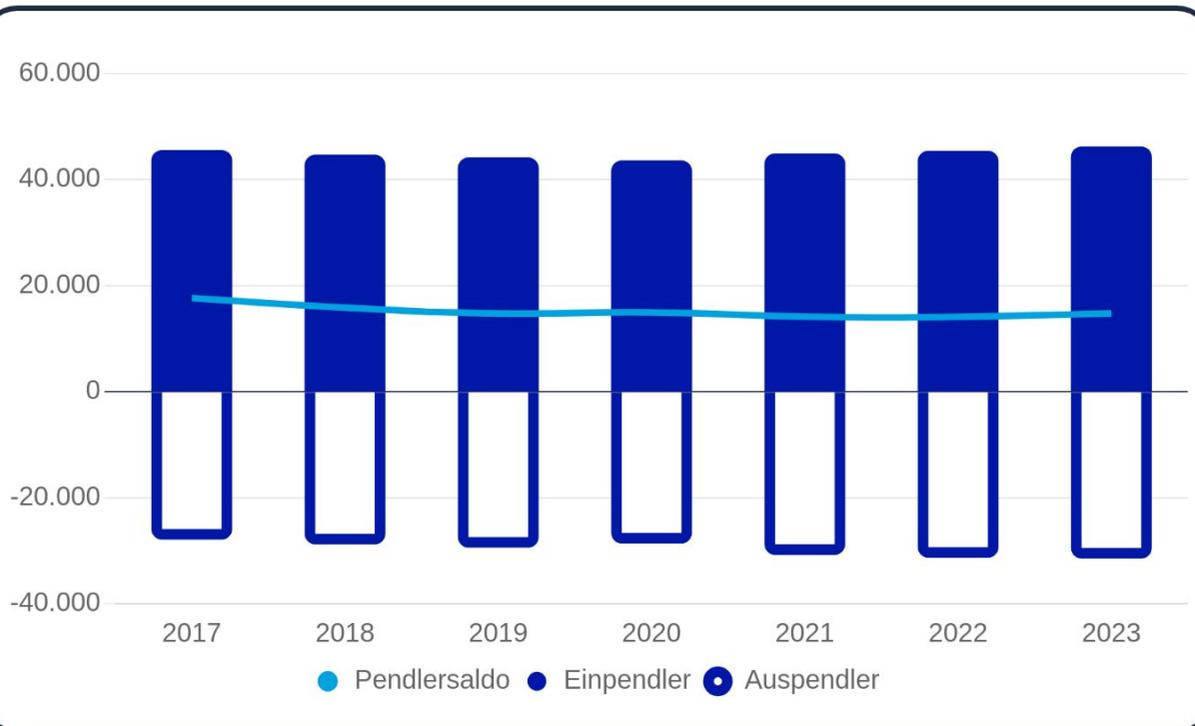
Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

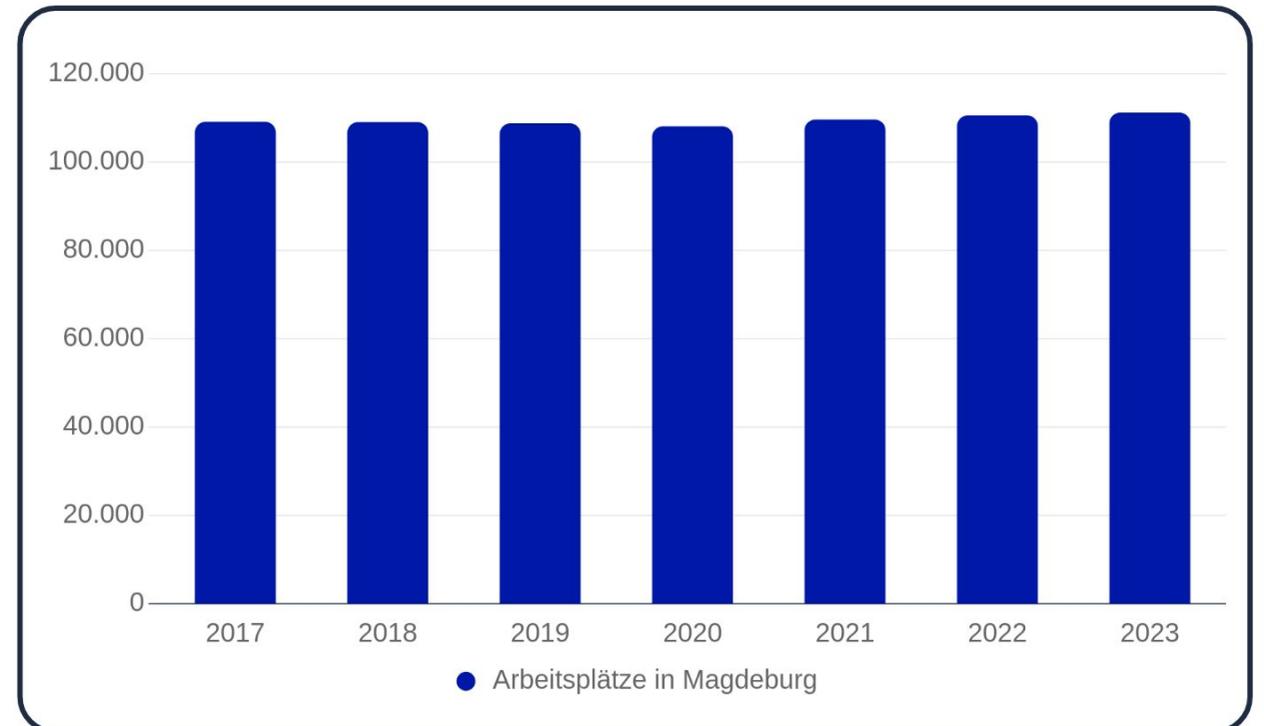
↗ **+1.370**

↘ **-72**

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



05 Immobilien

39118 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

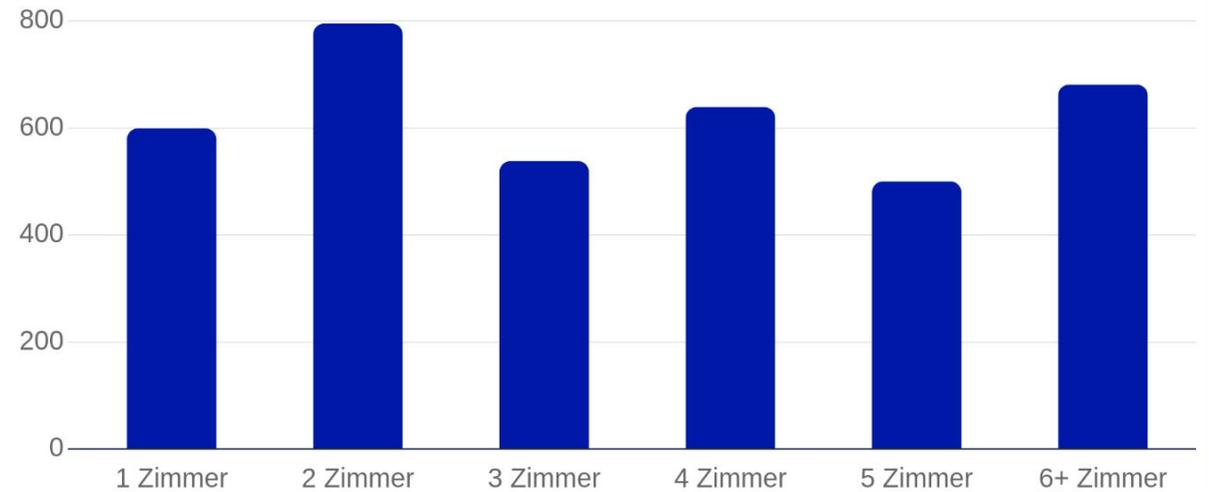
Magdeburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

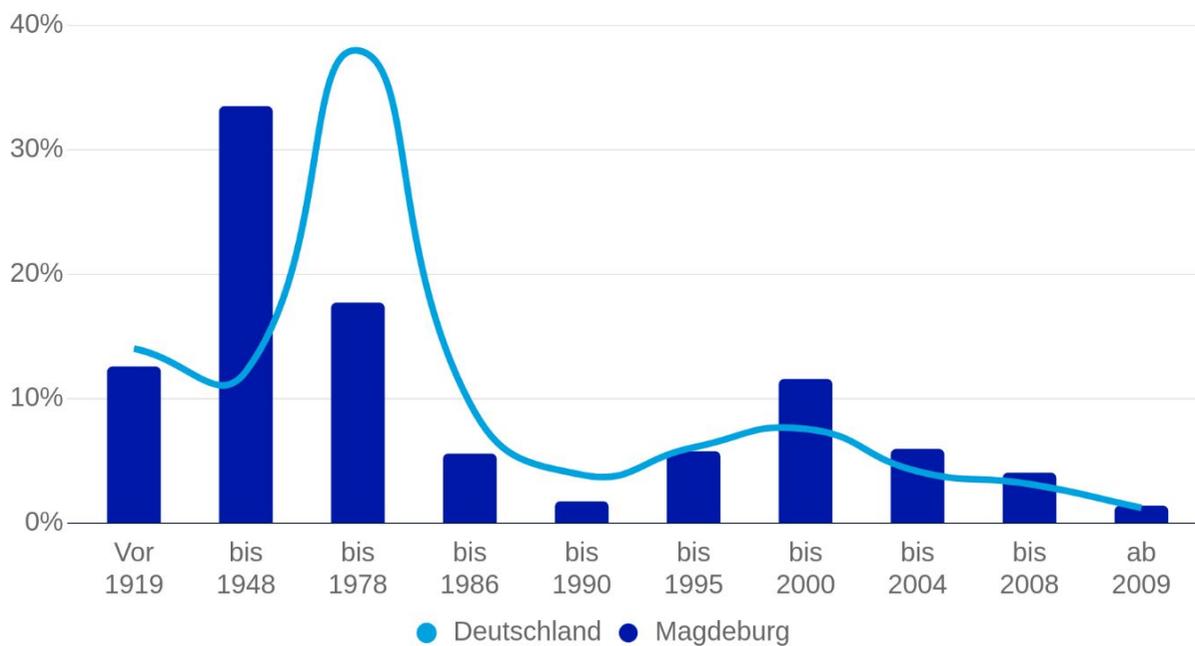
+3,3%

+1,8%

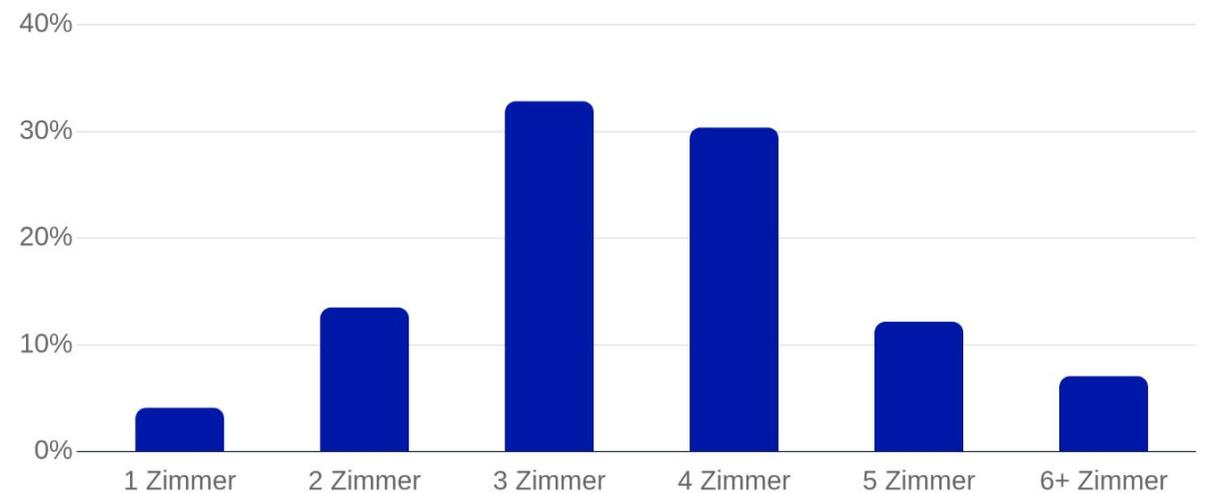
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

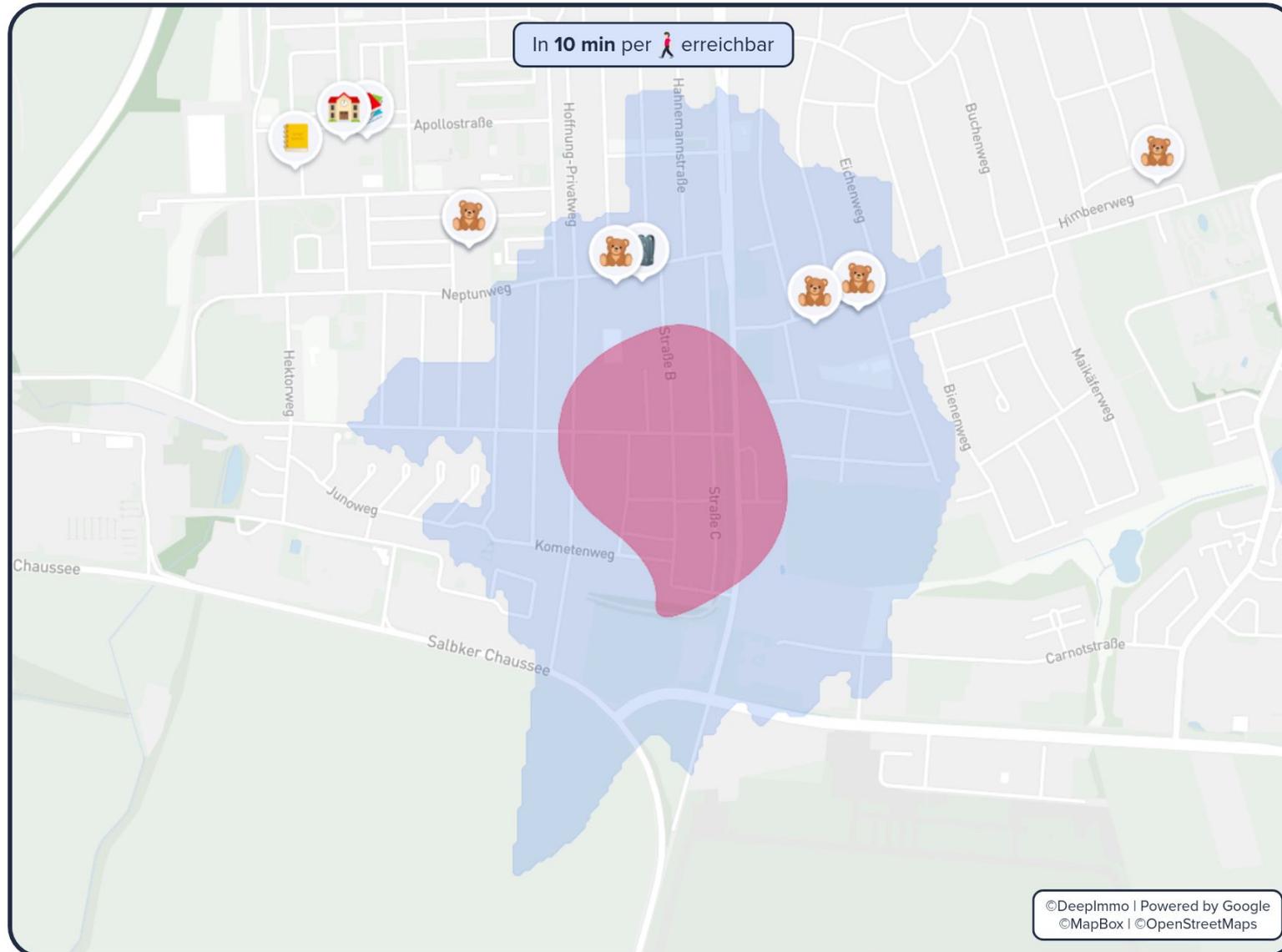


06 Bildung

39118 Magdeburg

Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Kindertagesstätte
"Am Hopfengarten"**

von 2 Monate bis 6 Jahre



7 min
(516 m)



**Integrativer Hortverbund
Hort Lindenhof**

keine zusätzlichen Infos



8 min
(610 m)



**Integrativer Hortverbund
Hort Hopfengarten**

keine zusätzlichen Infos



8 min
(635 m)

Die **nächsten Schulen**



Grundschule "Am Hopfengarten"
Grundschule



8 min
(635 m)



Grundschule "Lindenhof"
Grundschule



9 min
(718 m)



Gymnasium "Geschwister Scholl"
Gymnasium



4 min
(1,6 km)

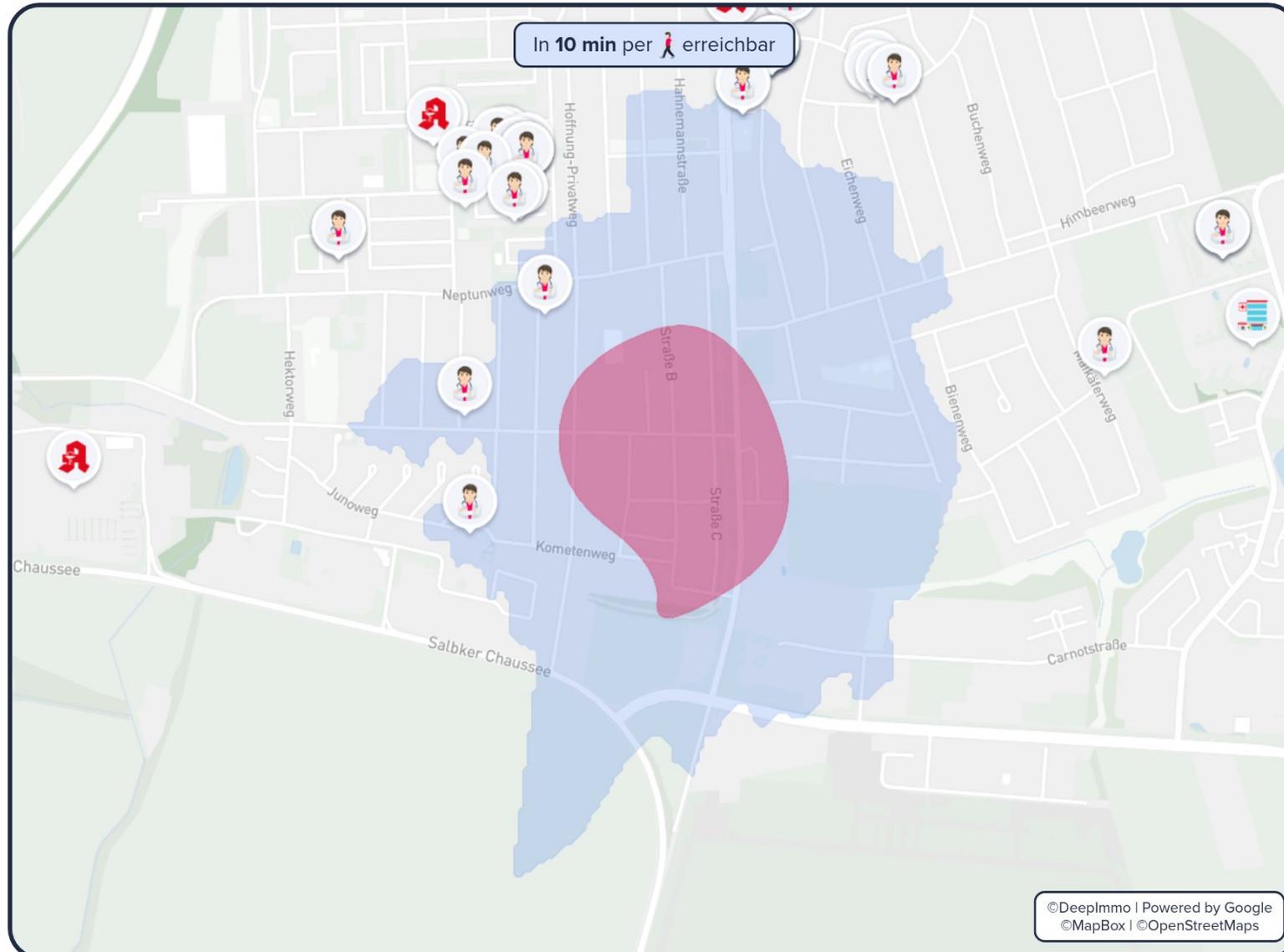
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

07 Medizinische Versorgung

39118 Magdeburg

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die beliebtesten Ärzte

-  **Praxis Dr. Detlef Götze**
Facharzt für Innere Medizin
Allgemeinmediziner, Internist •
5.0 Sterne • 33 Bewertungen  **10 min**
(788 m)
-  **Hausarztpraxis Angela Albrecht**
Fachärztin für Innere Medizin
Internist • 5.0 Sterne • 20 Bewertungen  **15 min**
(1,2 km)
-  **Praxis Katja Hinz Fachärztin**
für Frauenheilkunde und...
Gynäkologe, Allgemeinmediziner
• 5.0 Sterne • 10 Bewertungen  **14 min**
(1,1 km)

Die nächsten Apotheken

-  **Victoria Apotheke**
4.4 Sterne • 29 Bewertungen  **13 min**
(974 m)
-  **Die Herz Apotheke Reform**
4.3 Sterne • 29 Bewertungen  **14 min**
(1,1 km)

Das nächste Krankenhaus

-  **MEDIAN Klinik NRZ Magdeburg**
Privat • 2 Fachabteilungen  **6 min**
(2,1 km)

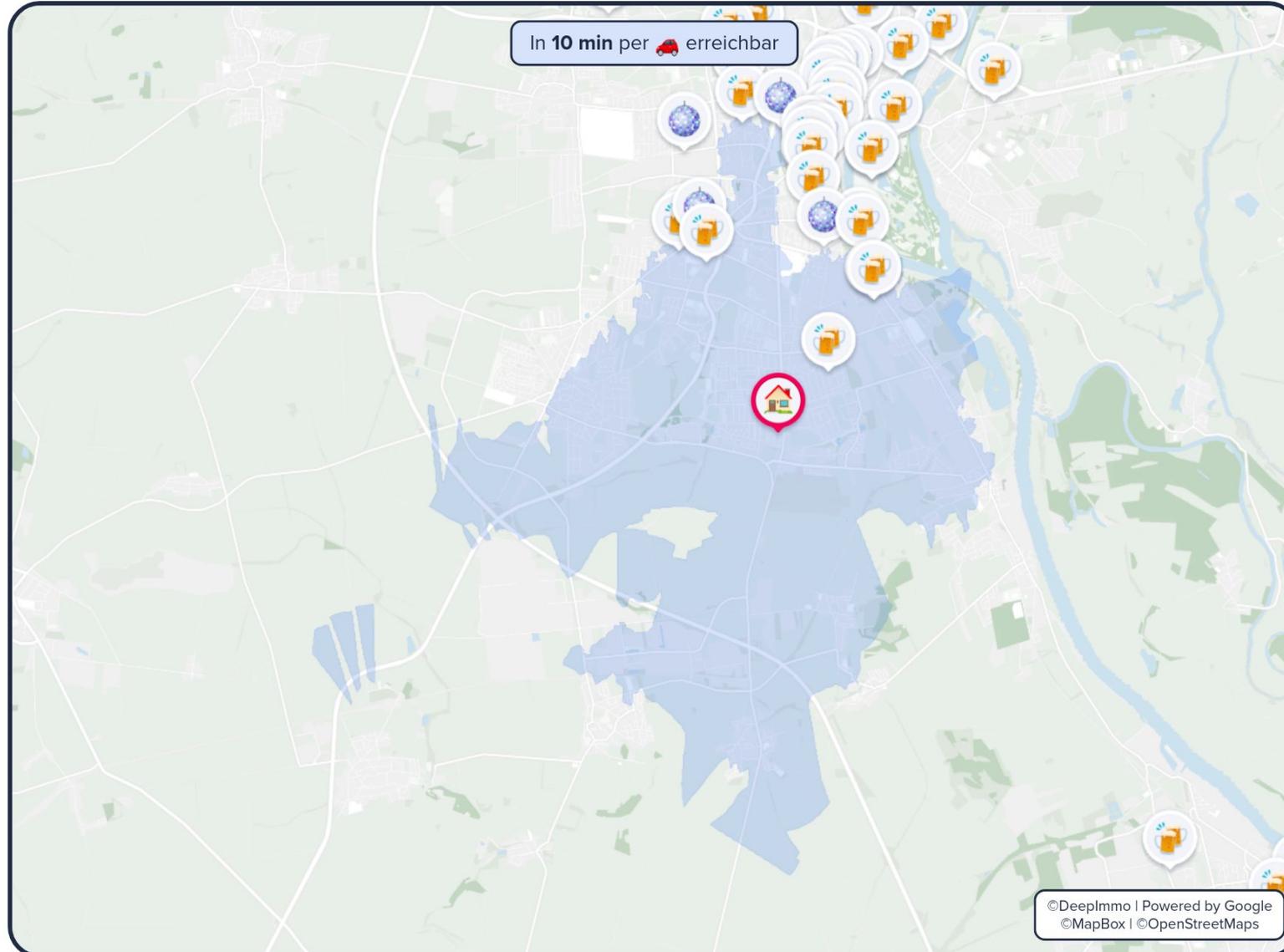
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

08 Nightlife

Bars und Clubs

39118 Magdeburg

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



La Bodega Magdeburg

4.6 Sterne • 3046 Bewertungen • €€€



17 min

(8,6 km)



ALEX Magdeburg

4.3 Sterne • 5764 Bewertungen • €€



14 min

(7,7 km)



PETER PANE Burgergrill & Bar

4.5 Sterne • 3267 Bewertungen • €€



15 min

(8,1 km)

Die **beliebtesten Clubs**



Factory Magdeburg

4.2 Sterne • 1369 Bewertungen



8 min

(3,6 km)



Montego Beachclub • Magdeburg

4.3 Sterne • 821 Bewertungen • €€



20 min

(9,6 km)



Musikkneipe Flowerpower

4.3 Sterne • 684 Bewertungen • €€



15 min

(8,3 km)

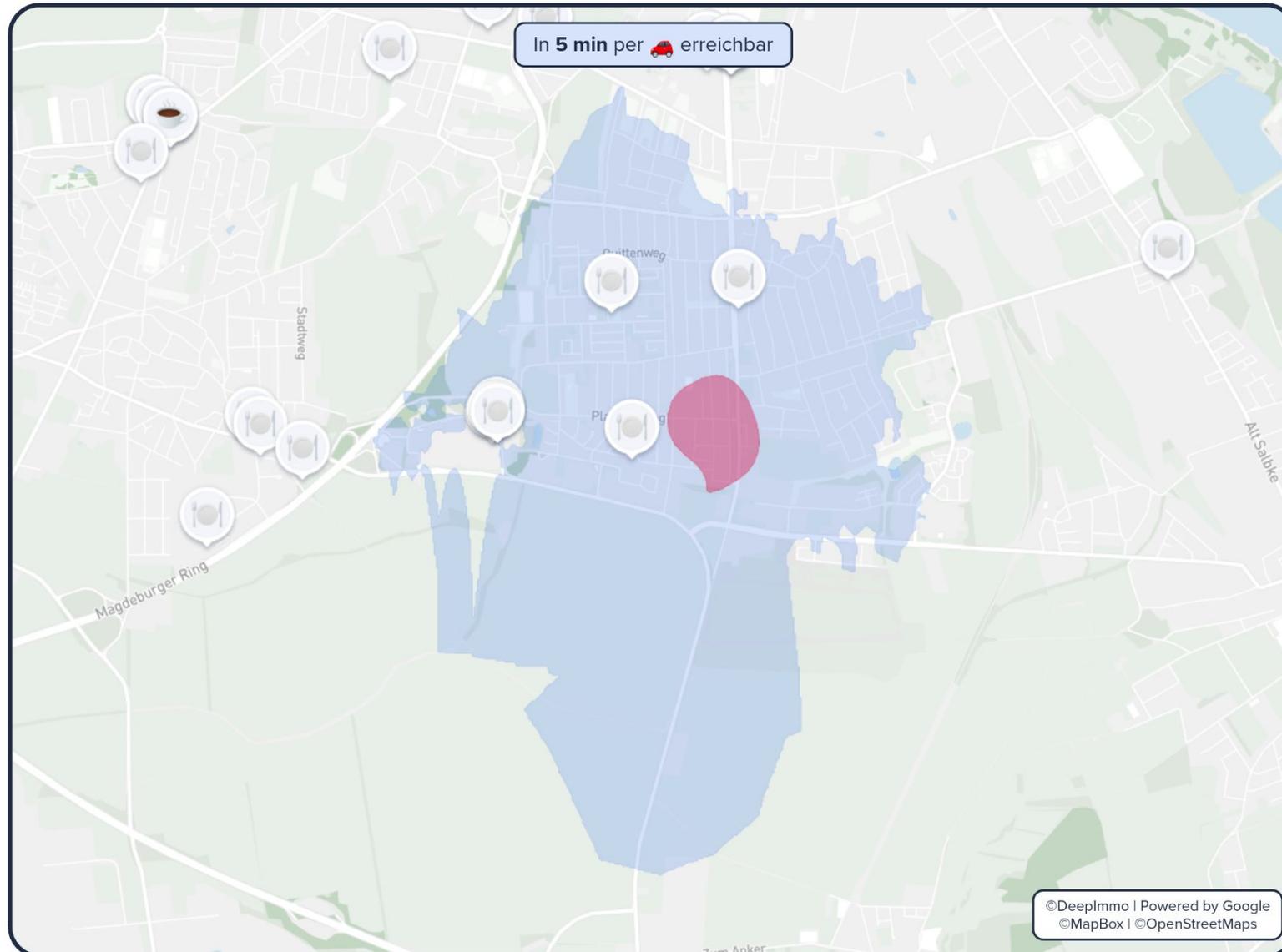
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

09 Kulinarisches Angebot

39118 Magdeburg

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------|
| | Ristorante Paradiso
4.2 Sterne • 551 Bewertungen • €€ | | 9 min
(691 m) |
| | Restaurant Achilles Magdeburg
4.4 Sterne • 234 Bewertungen • €€ | | 9 min
(749 m) |
| | ORIENT GRILL
4.6 Sterne • 1530 Bewertungen • €€ | | 8 min
(3,1 km) |

Die **beliebtesten Cafés**

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | Café Yodett - Magdeburg
4.5 Sterne • 825 Bewertungen • €€ | | 8 min
(2,5 km) |
| | Landhaus Hadrys GmbH
4.6 Sterne • 362 Bewertungen • €€€ | | 13 min
(5,3 km) |
| | Börde Café
4.1 Sterne • 58 Bewertungen • €€ | | 5 min
(1,8 km) |

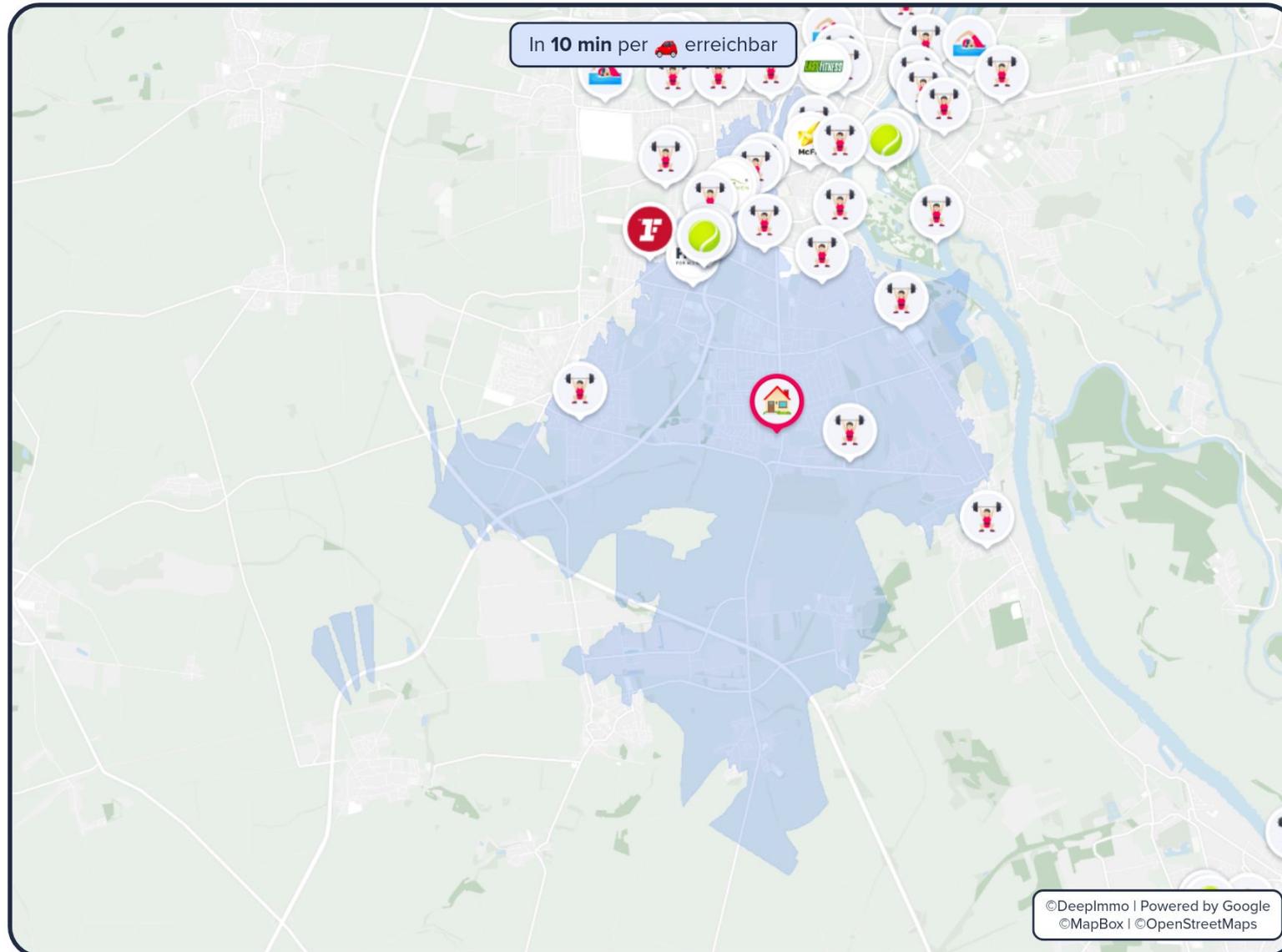
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

10 Sportmöglichkeiten

39118 Magdeburg

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**Tennis- und
Kindersport Ballplanet**

5.0 Sterne • 20 Bewertungen



9 min
(3,9 km)



1. TC Magdeburg - Tennisverein

4.7 Sterne • 14 Bewertungen



9 min
(3,9 km)



Hallenbad Elbe-Schwimmhalle

4.0 Sterne



15 min
(8,2 km)



Acamed Golf

9 Löcher • Greenfee: 19 - 39 € • 3.5 Sterne



25 min
(29,6 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



beneFit

6 min

(2 km)



FitX Fitnessstudio

7 min

(3,5 km)



Activ Vital Fitness-
& Rehasportstudio...

8 min

(4,7 km)



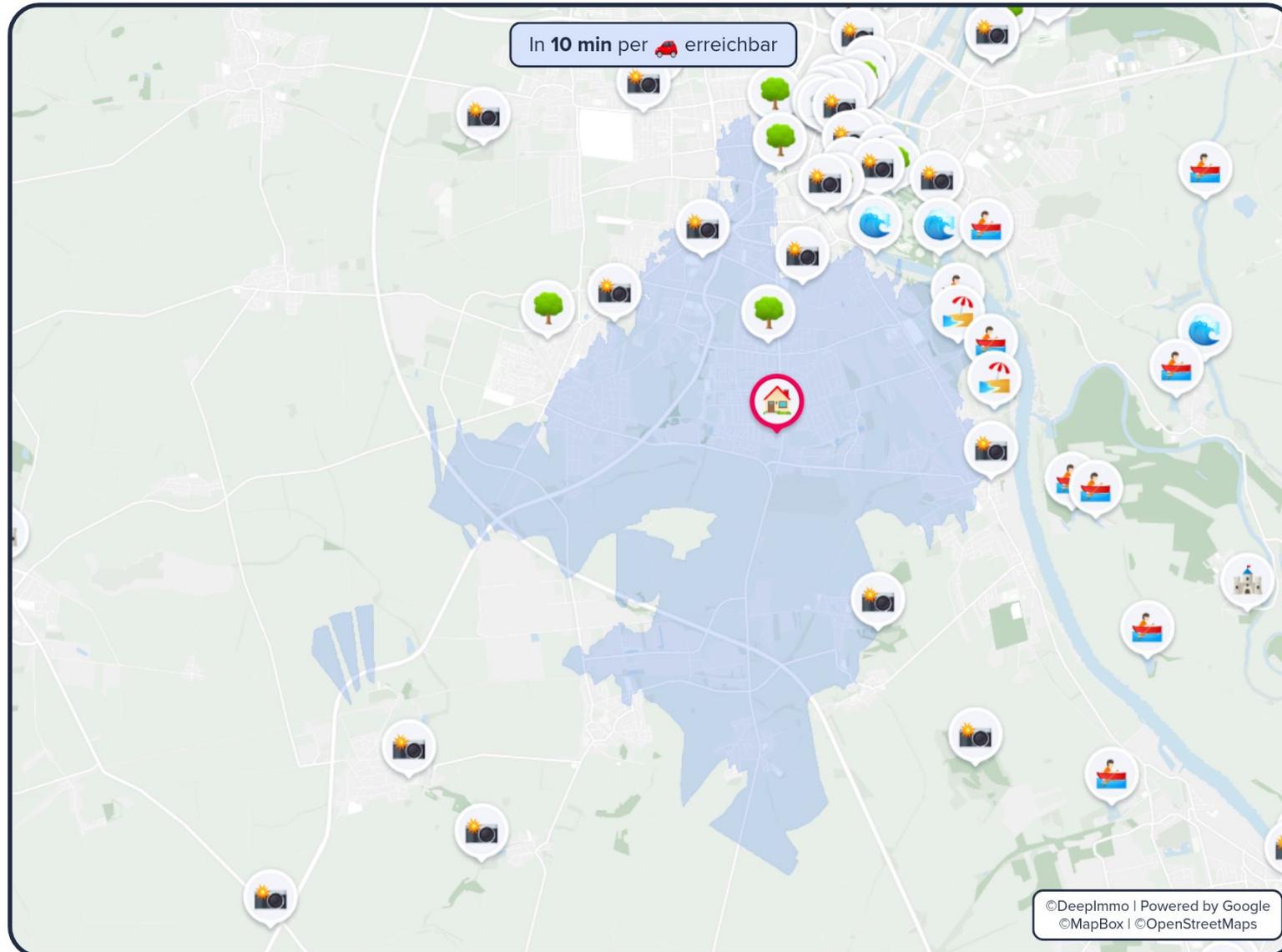
i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

11 Freizeit

39118 Magdeburg

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Elbauenpark Magdeburg

4.6 Sterne • 7729 Bewertungen



27 min

(12,1 km)



Dom zu Magdeburg

4.7 Sterne • 7139 Bewertungen



16 min

(8,5 km)



Hundertwassers "Grüne Zitadelle" von Magdeburg

4.7 Sterne • 6654 Bewertungen



17 min

(8,6 km)



Kulturhistorisches Museum Magdeburg

keine zusätzlichen Infos



16 min

(8,3 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



ehem. Fort II

7 min

(2,2 km)



Glacis

9 min

(6,3 km)



Salbker See II Strand

10 min

(3,5 km)



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

39118 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: **822204110825**
Datum: **11.08.2025**
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.

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von DeepImmo

39118 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:

01622396385

Schreiben Sie uns eine Mail:

marco.draeger@db.com

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

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

