



vdpResearch

Der deutsche Immobilienmarkt und Implikationen für Magdeburg

Michael Fenderl
Senior Analyst

September 2024

Servicegesellschaften des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp)

HypZert GmbH (1996)

Zertifizierung von Immobiliengutachtern, die in der und für die Finanzwirtschaft Immobilienbewertungen durchführen.

vdpExpertise GmbH (2003)

(Weiter-) Entwicklung und Vertrieb:

- Erlösquotenpool für Immobilien. LGD-Gradings (Loss Given Default) im Bereich der Immobilienfinanzierung
- vdpKommunalScore; Interne Ratingmodelle für Staaten und unterstaatliche Einheiten
- vdpRechtsmonitoring

vdpResearch GmbH (2009)

Fortführung der vdpTransaktionsdatenbank, Erfassung, Analyse und Darstellung von Immobilienmärkten aus der Sicht der Finanzwirtschaft. Bereitstellung von Systemen und Informationen zur Immobilienbewertung.

vdpPfandbriefakademie (2012) – Fachbereich der vdpExpertise (2017)

Aus- und Weiterbildung in der Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung, Vorbereitung auf die Zertifizierungsprüfungen zum Immobiliengutachter HypZert.

vdpConsulting (2017)

Beratung zu Pfandbrieflizenzierungsprojekten, Einführung digitaler Prozesslösungen im Pfandbriefgeschäft, Operative Begleitung bei Deckungsmanagement, Risikomanagement, Restrukturierung von Kredit- und Bewertungsprozessen

Datengrundlage der Preismessung: Marktschwankungsdatenbank

- Die MSKDB ist eine seit 2004 bestehende **umfassende Datenbank über transagierte Immobilien**, die aus einer Kooperation von vdpResearch und dem Deutschen Sparkassenverlag entstanden ist. Aktuell beinhaltet die Datenbank Daten aus dem **Sparkassen- und Giroverband (DSV)**, von **Volks- und Raiffeisenbanken (BVR)**, **Pfandbriefbanken (vdp)** sowie von diversen **Privatbanken (z. B. Deutsche Bank, Commerzbank)** und allen **Landesbanken**.
- Die Datenbank umfasst vierteljährlich aktualisierte Daten zu **Objektmieten, -preisen und -eigenschaften**, die im Rahmen von **Kreditvergabeverfahren** erhoben werden.
- Die MSKDB stellt die **zentrale Grundlage für die Messung der Immobilien-Marktschwankungen** der Deutschen Kreditwirtschaft dar und wird von allen Kreditinstituts-Gruppen anerkannt. Über **90% aller deutschen Kreditinstitute** nutzen das vdp-Research-Monitoring.

1. Wohnimmobilien
2. Büroimmobilien
3. Einzelhandelsimmobilien

Wohnimmobilienmarkt

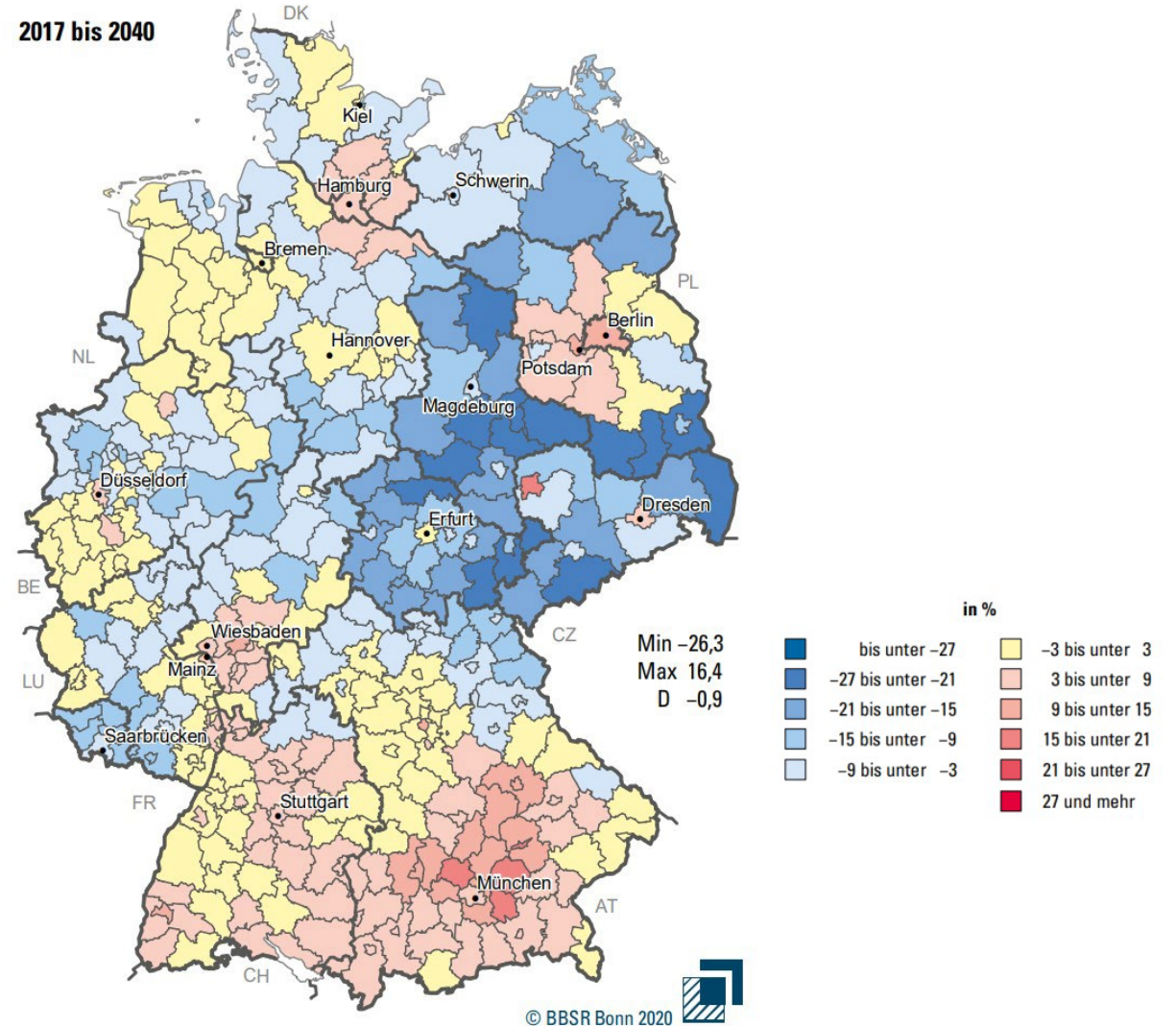
Rahmenbedingungen

- Baukonjunktur
- Bautätigkeit
- Leerstand
- Investment

Bevölkerungsentwicklung

Regionale Bevölkerungsentwicklung bis 2040

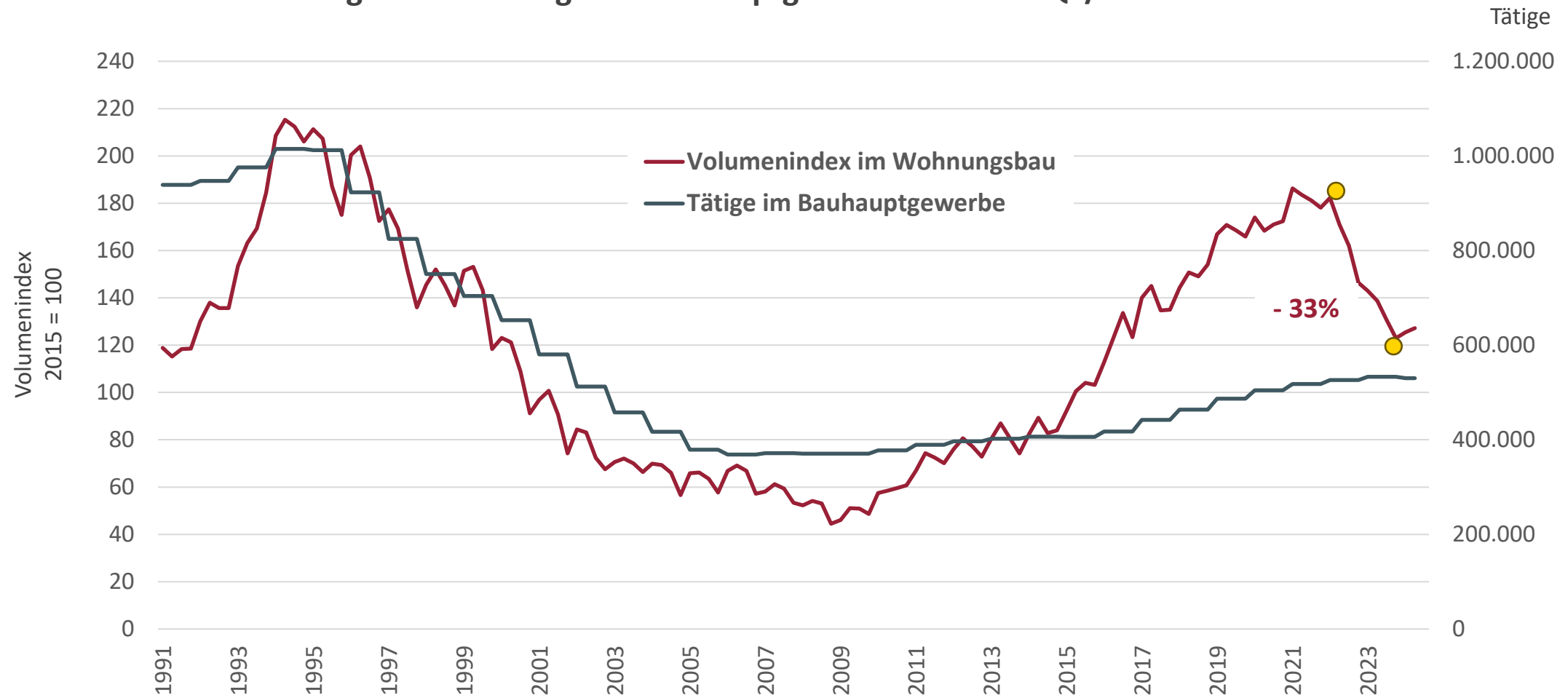
- BBSR geht von einem weiteren starken Zuzug in die wirtschaftsstarken Metropolregionen und Schwarmstädte/Universitätsstädte aus.
- Ländliche Räume verlieren dagegen weiterhin an Bevölkerung.



Quelle: BBSR

Baukonjunktur: Auftragsbestand und Beschäftigung

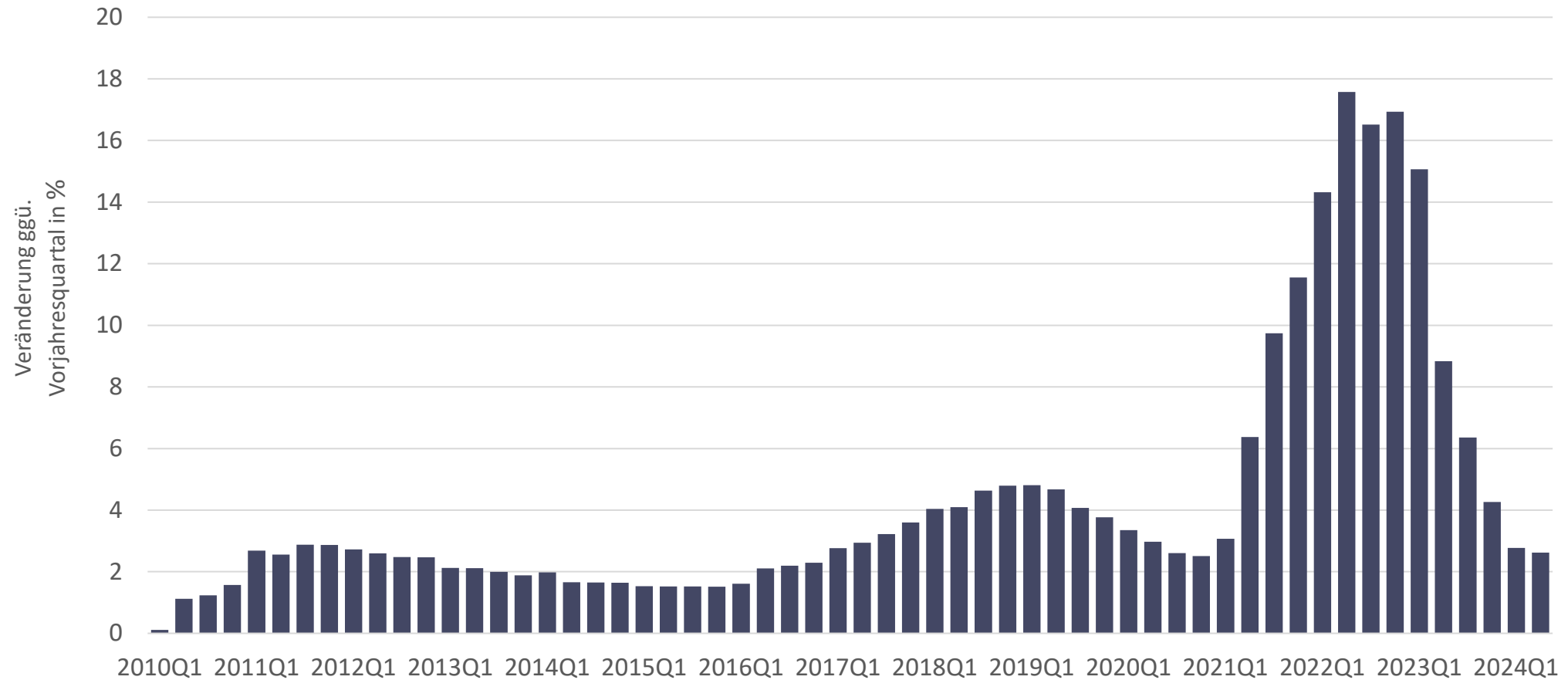
Volumenindex Wohnungsbau und Tätige im Bauhauptgewerbe 1991 bis Q2/2024



Quelle: Destatis

Baukonjunktur: Bauleistungspreise

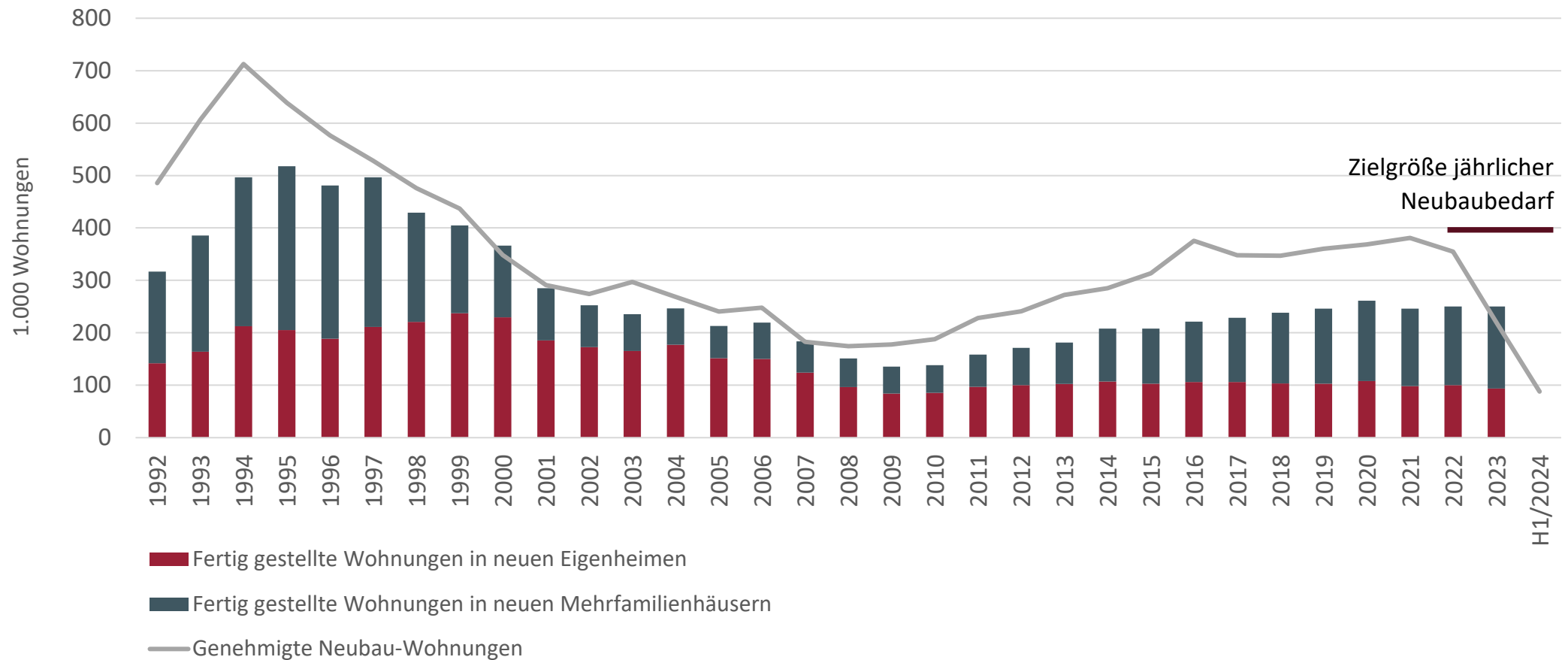
Veränderungsraten 2010 bis Q2/2024



Quelle: Destatis

Bautätigkeit: Wohnungsneubau

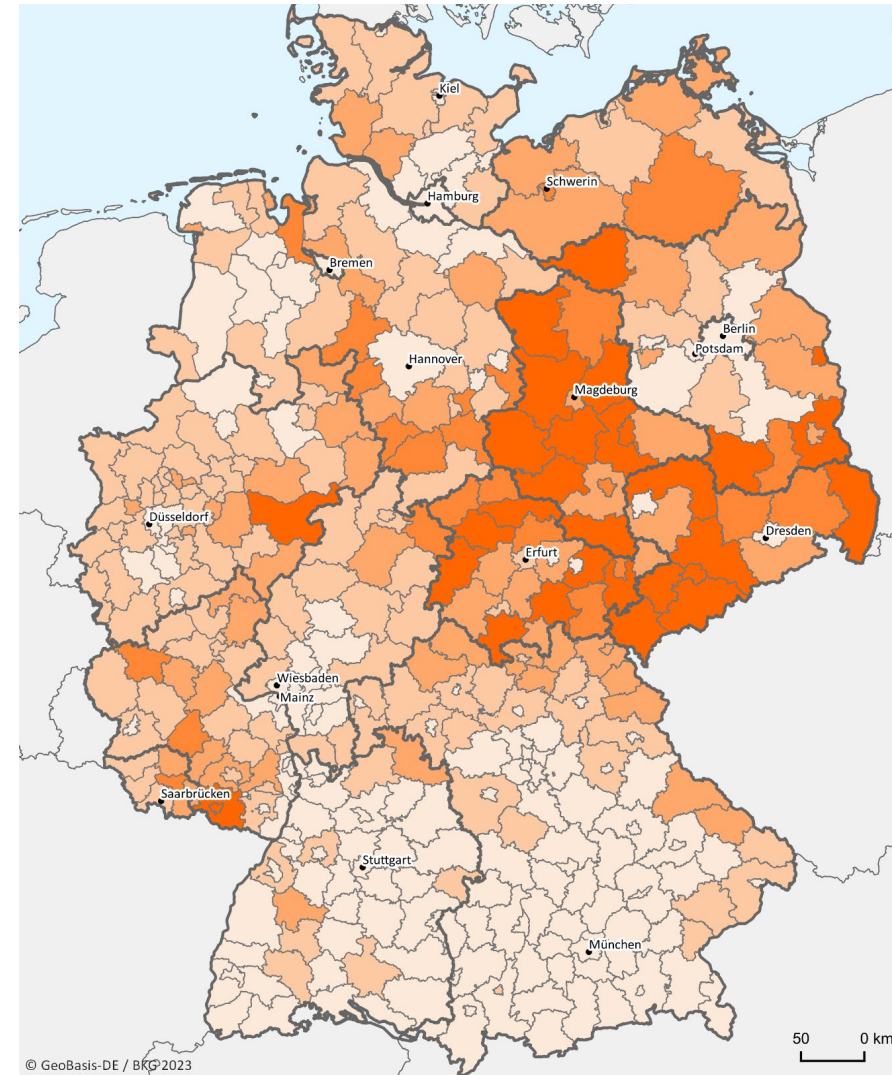
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1992 bis 2023



Quelle: Destatis

Wohnungsleerstand (CBRE/empirica)

- Bundesweiter marktaktiver Leerstand: 2,5 %
- Leerstandsquoten in München (0,1 %) gefolgt von Frankfurt/M., Münster und Freiburg (0,2 %) sowie Erlangen (0,3 %).
- Höchste Quoten in Pirmasens (8,6%) und Frankfurt/Oder (8,4%).
- Leerstandsquote in West-Deutschland bei 1,9 % und in Ost-Deutschland (ohne Berlin) bei 5,8%.
- In demographischen Schrumpfungsregionen: 8,3% (erster Rückgang seit 2013)



CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2022

unter 2% 2% bis unter 4% 4% bis unter 6% 6% bis unter 8% 8% und mehr

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023 (Leerstand zum 31.12.2022)

Wohnungsleerstand (Zensus 2022)

- Bundesweiter Leerstand: 4,3 %
- Leerstandsquoten in ausgewählten Großstädten:

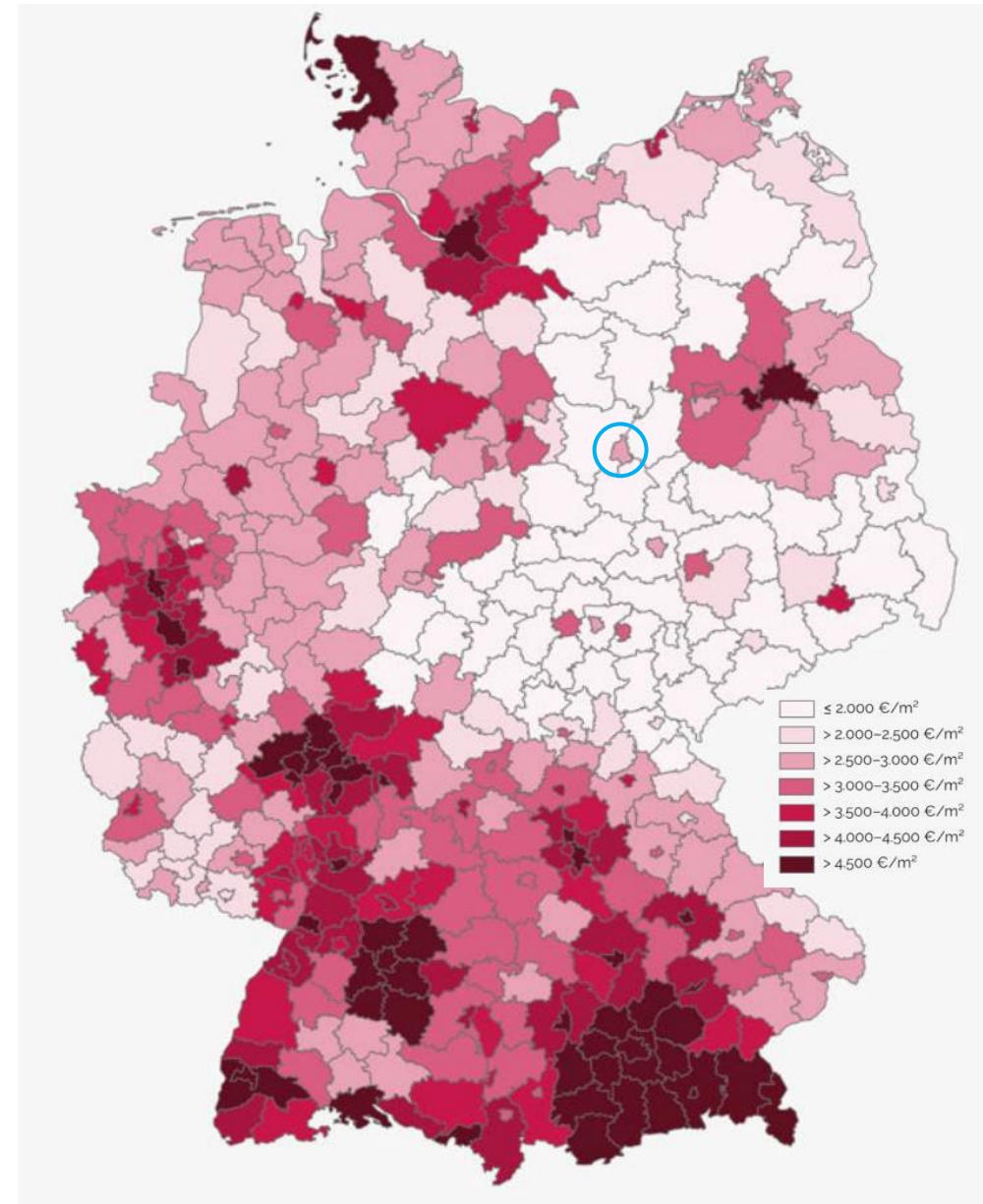
• Hamburg	1,9 %
• Berlin	2,0 %
• München	2,4 %
• Köln	2,5 %
• Düsseldorf	2,9 %
• Frankfurt/Main	3,1 %
• Nürnberg	3,1 %
• Bremen	3,2 %
• Dortmund	3,3 %
• Hannover	3,3 %

• Stuttgart	3,5 %
• Essen	3,9 %
• Dresden	4,0 %
• Duisburg	4,2 %
• Leipzig	4,4 %
• Magdeburg	6,7 %

Preisniveau in Deutschland

Regionale Immobilienpreise für Wohneigentum

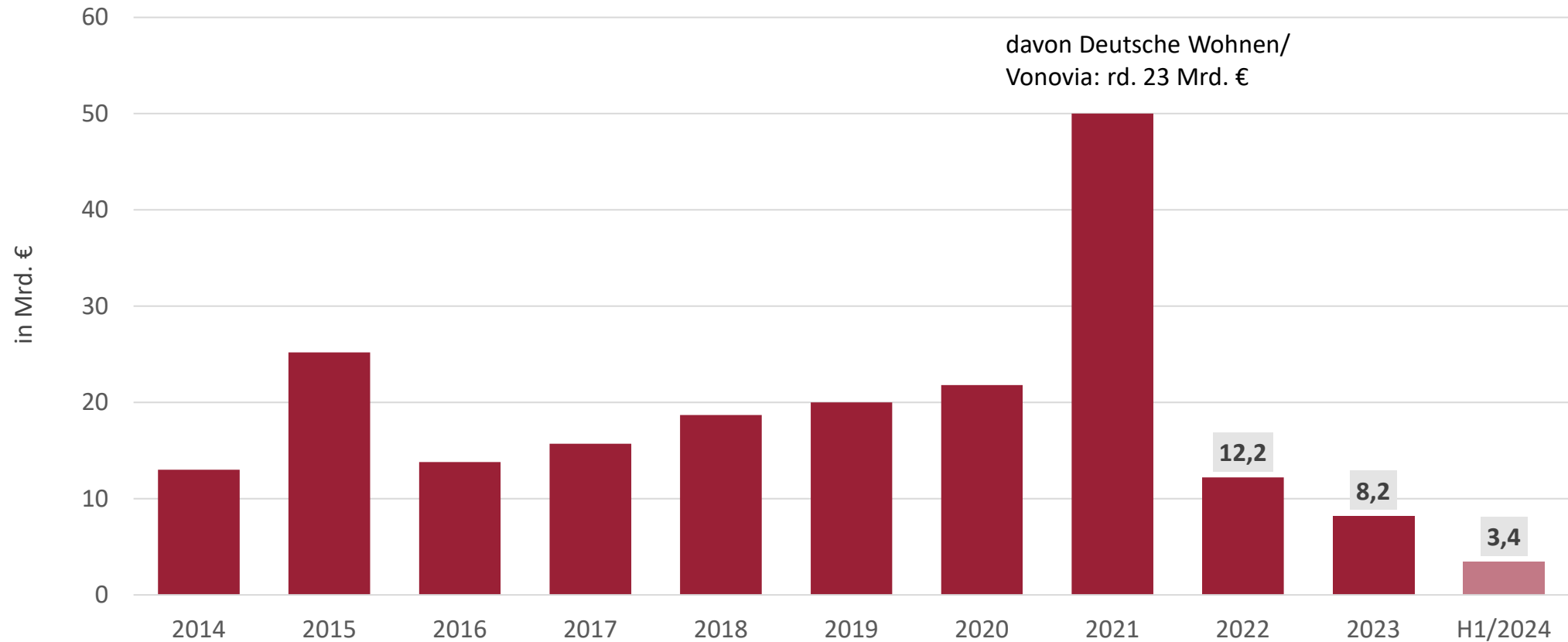
- Zu den Hochpreisgebieten zählen neben den Metropolen, regionale Schwerpunkte im Rhein-Main-Gebiet, entlang der Rheinschiene, an der Nordseeküste und im Alpenvorland.
- Im Rahmen des überdurchschnittlichen Preiswachstums in den Großstädten hat sich auch in den umliegenden Landkreisen das Preisniveau erhöht (Suburbanisierung).



Quelle: vdpResearch

Wohnimmobilien-Investment: Einzeldeals und Portfolios

Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt 2014 bis H1/2024



Quelle: vdpResearch

Wohnimmobilienmarkt

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mehrfamilienhäuser

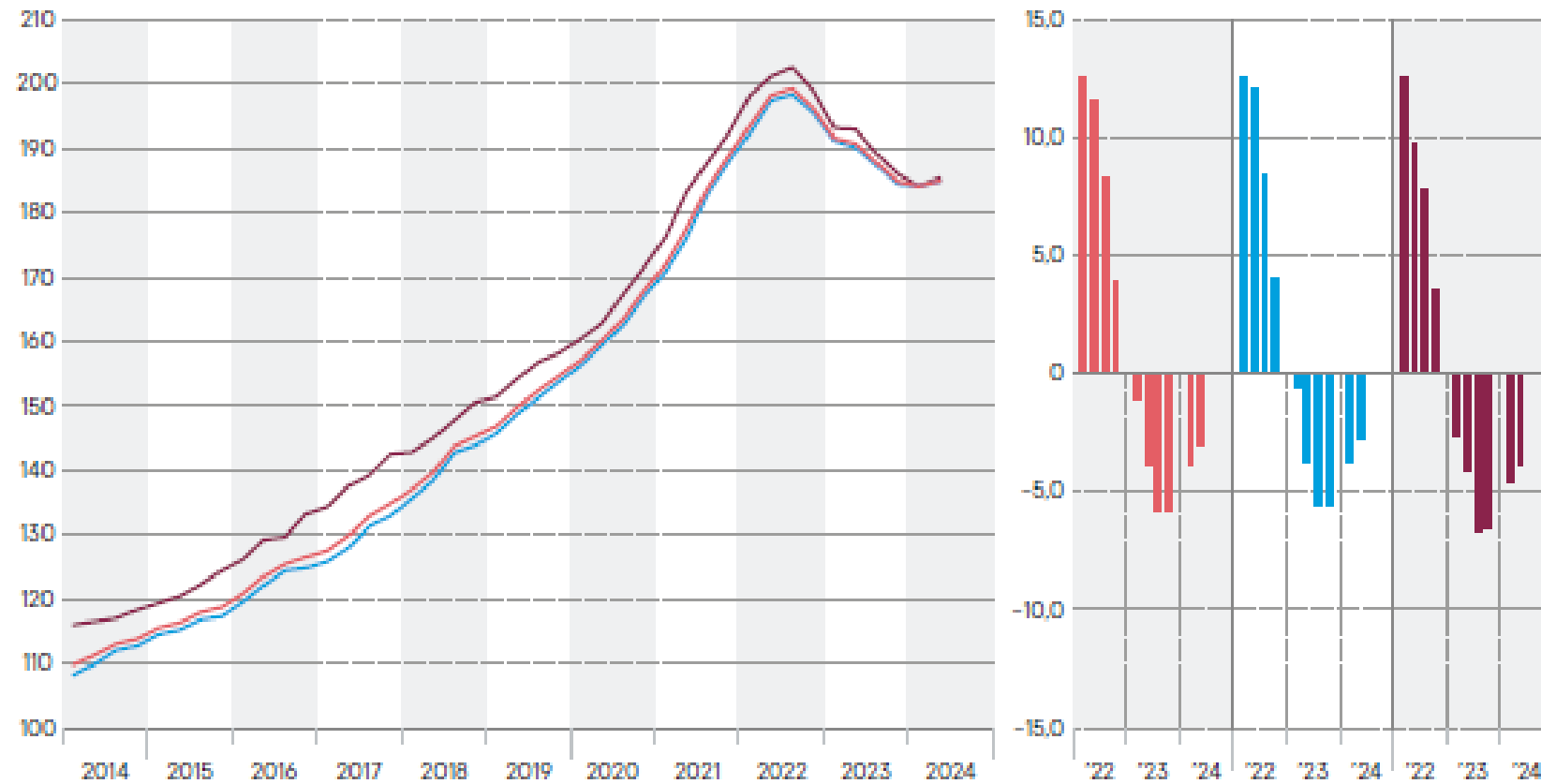
Selbstgenutztes Wohneigentum: vdp-Immobilienpreisindex

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen

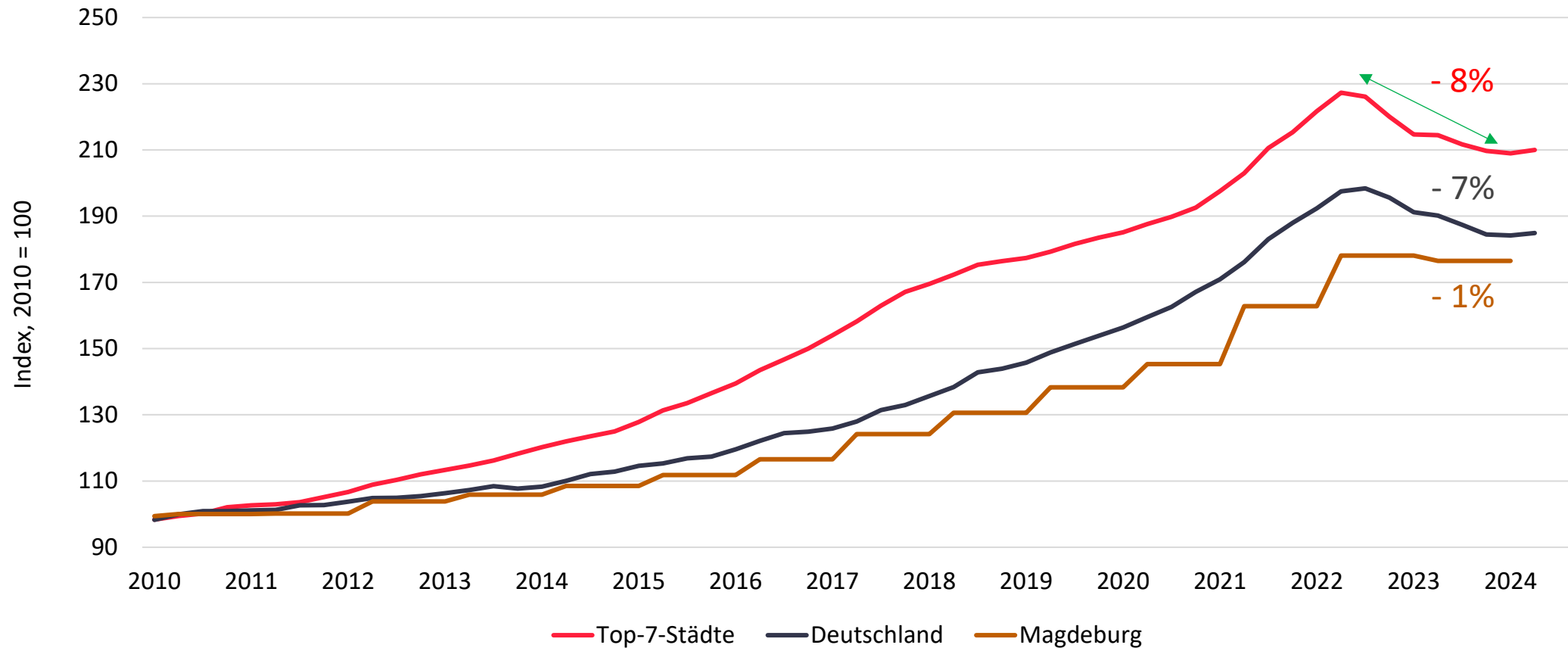
vdp-Preisindex:



Quelle: vdp, vdpResearch

Ein- und Zweifamilienhäuser: vdp-Immobilienpreisindex

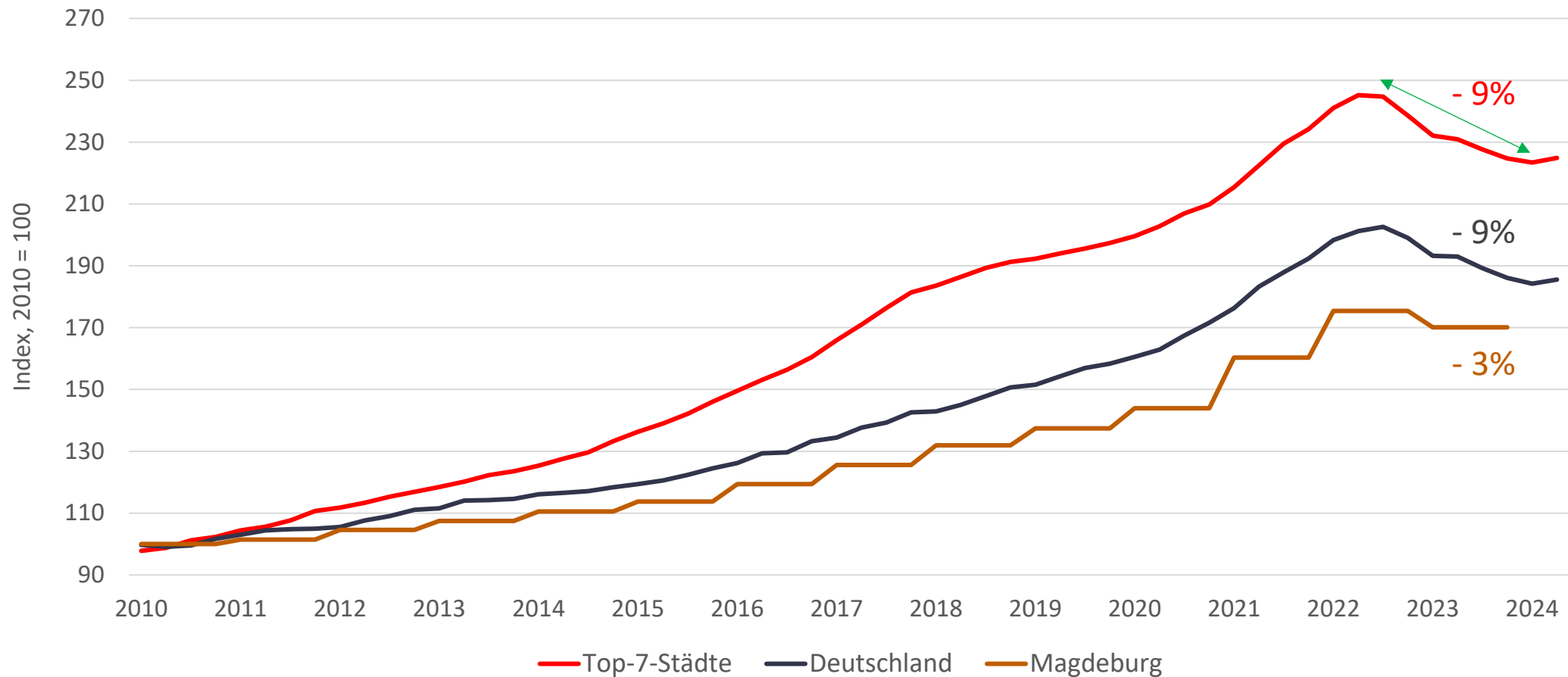
Vergleich Deutschland, Top-7-Städte (vdp-Index) und Magdeburg (vdp-Monitoring), 2010 bis 2024



Quelle: vdpResearch (vdp-Index und vdp-Monitoring)

Eigentumswohnungen: vdp-Immobilienpreisindex

Vergleich Deutschland, Top-7-Städte (vdp-Index) und Magdeburg (vdp-Monitoring), 2010 bis 2024



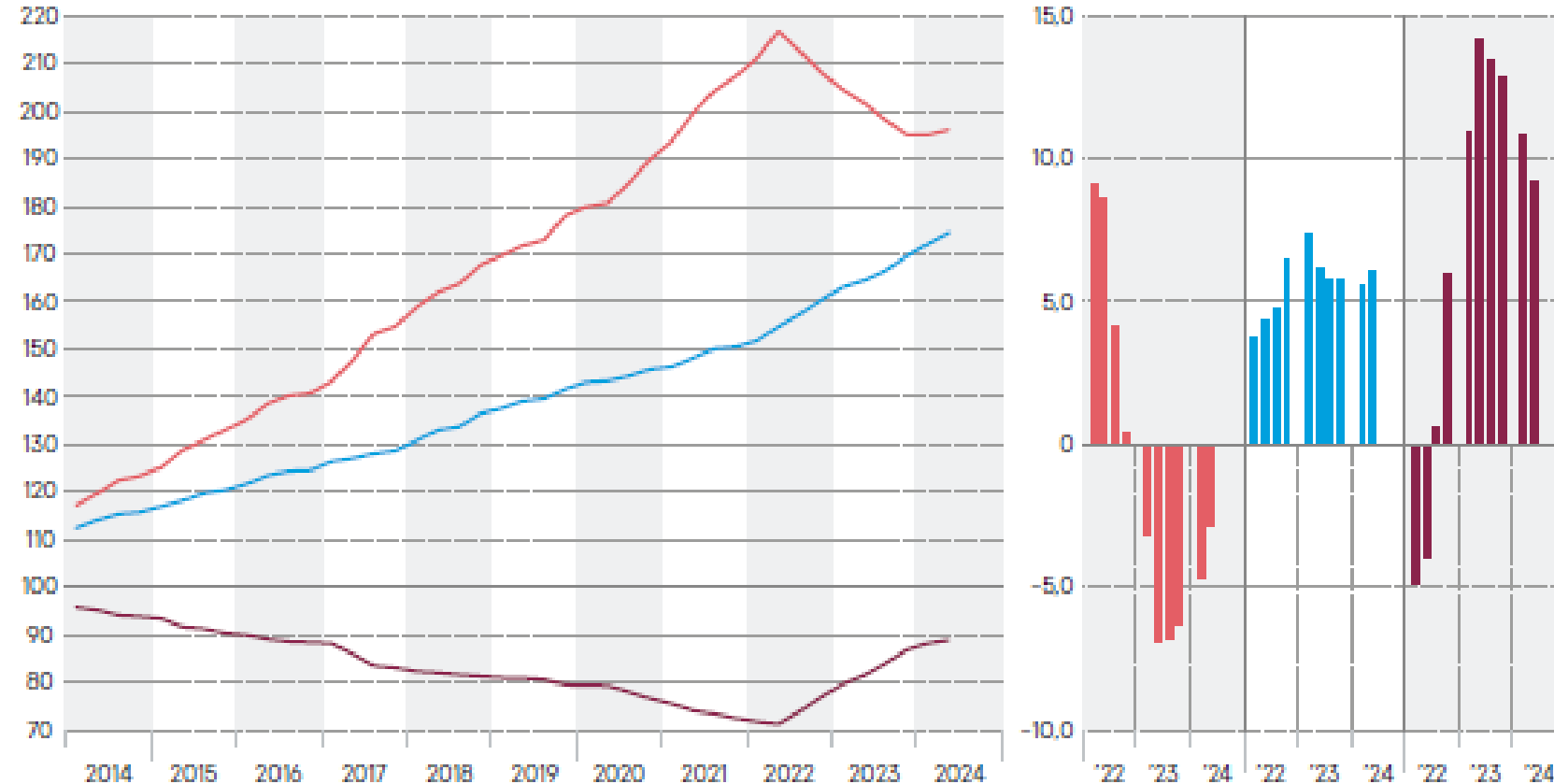
Quelle: vdpResearch (vdp-Index und vdp-Monitoring)

Mehrfamilienhäuser: vdp-Immobilienpreisindex

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Mehrfamilienhäuser:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex

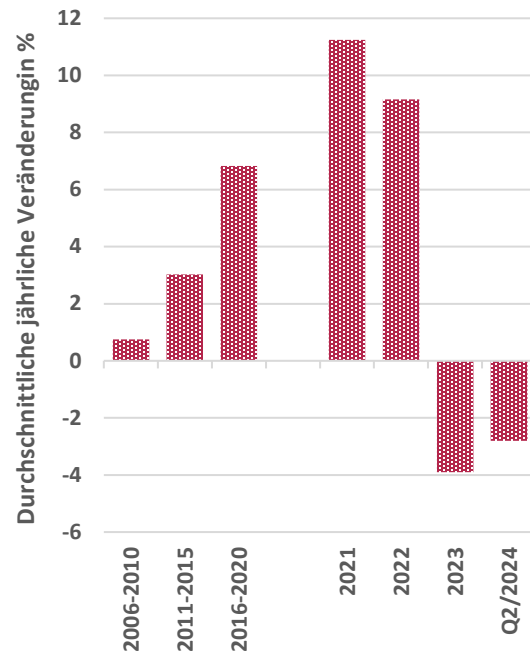


Quelle: vdp, vdpResearch

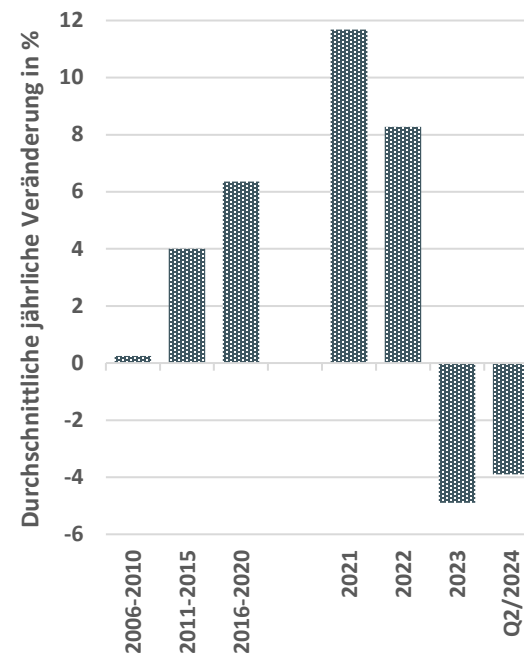
Wohnimmobilienpreise in Deutschland

Durchschnittliche jährliche Preisänderung (2006 bis Q2/2024)

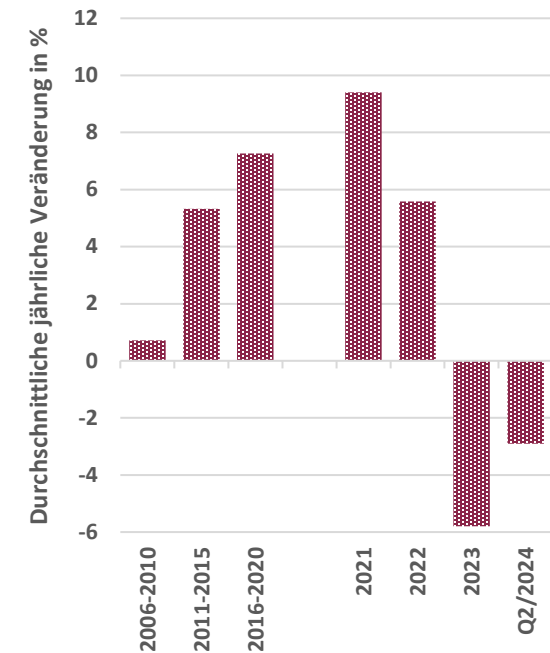
Preise Ein- und Zweifamilienhäuser



Preise Eigentumswohnungen



Preise Mehrfamilienhäuser



Quelle: vdpResearch

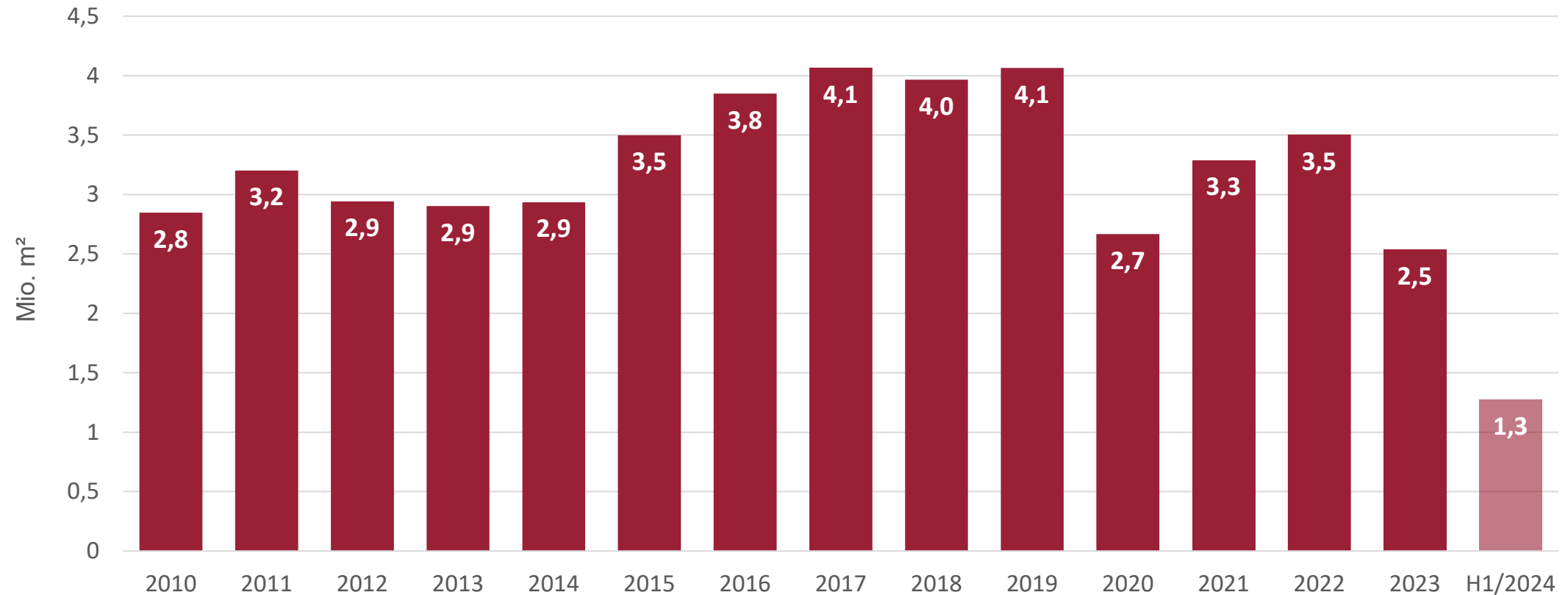
Büroimmobilienmarkt



Flächenmarkt

Büroimmobilien: Flächenumsatz

Top-7-Städte (2010 bis H1/2024)

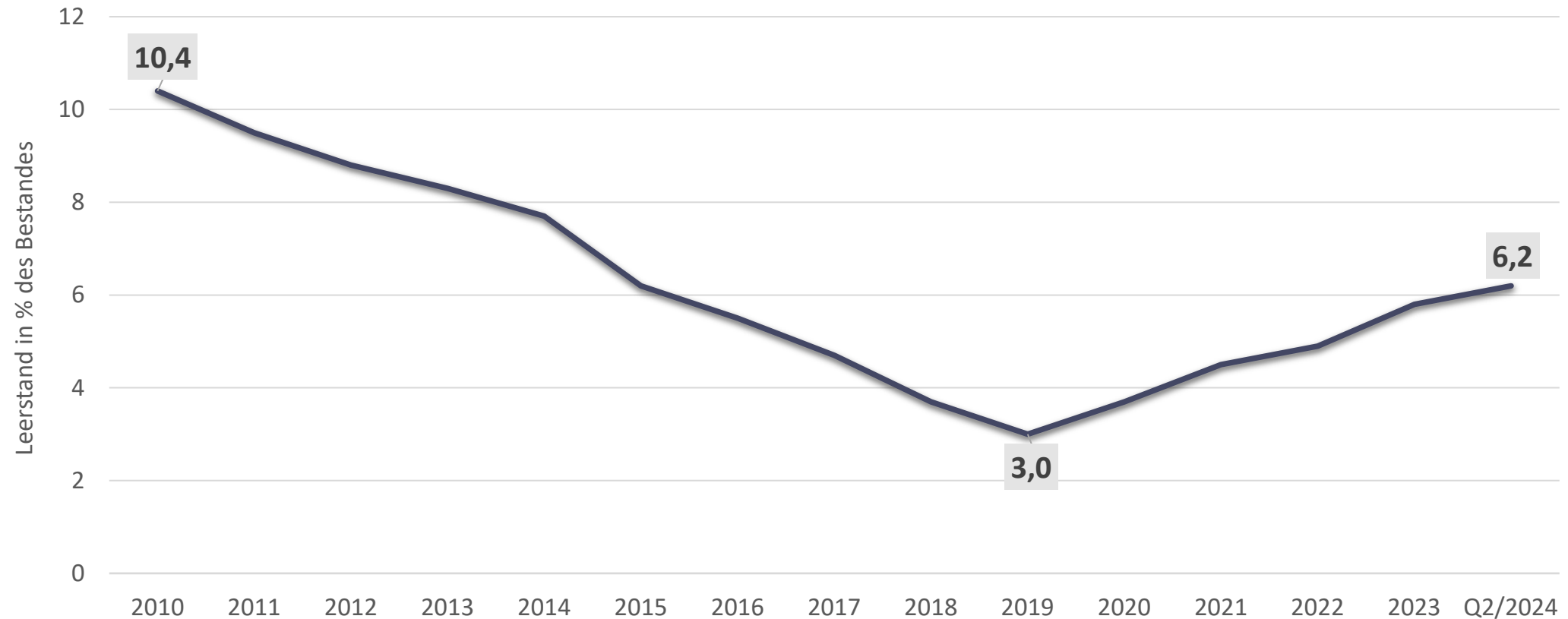


Quelle: gif e. V., diverse Maklerhäuser



Büroimmobilien: Büroflächenleerstand

Top-7-Städte aggregiert (2010 bis Q2/2024)

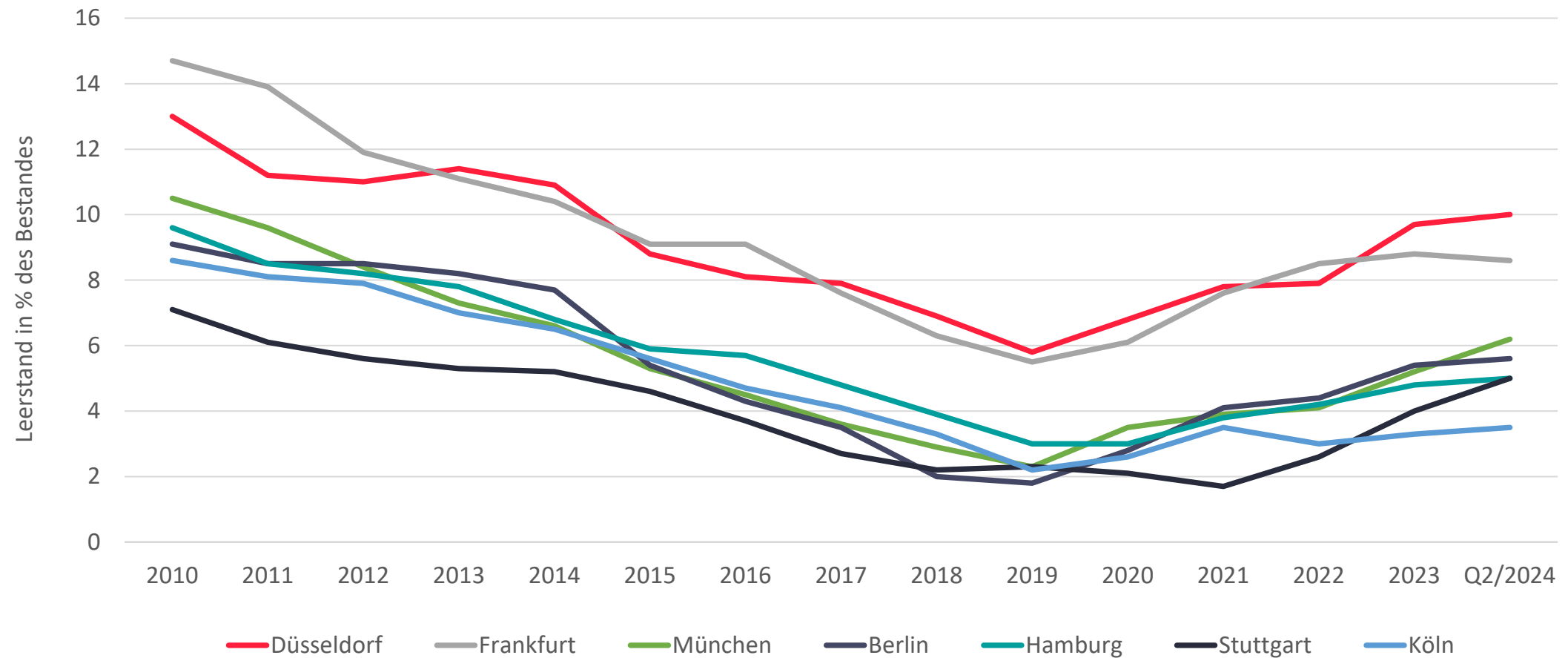


Quelle: gif e. V., diverse Maklerhäuser



Büroimmobilien: Büroflächenleerstand

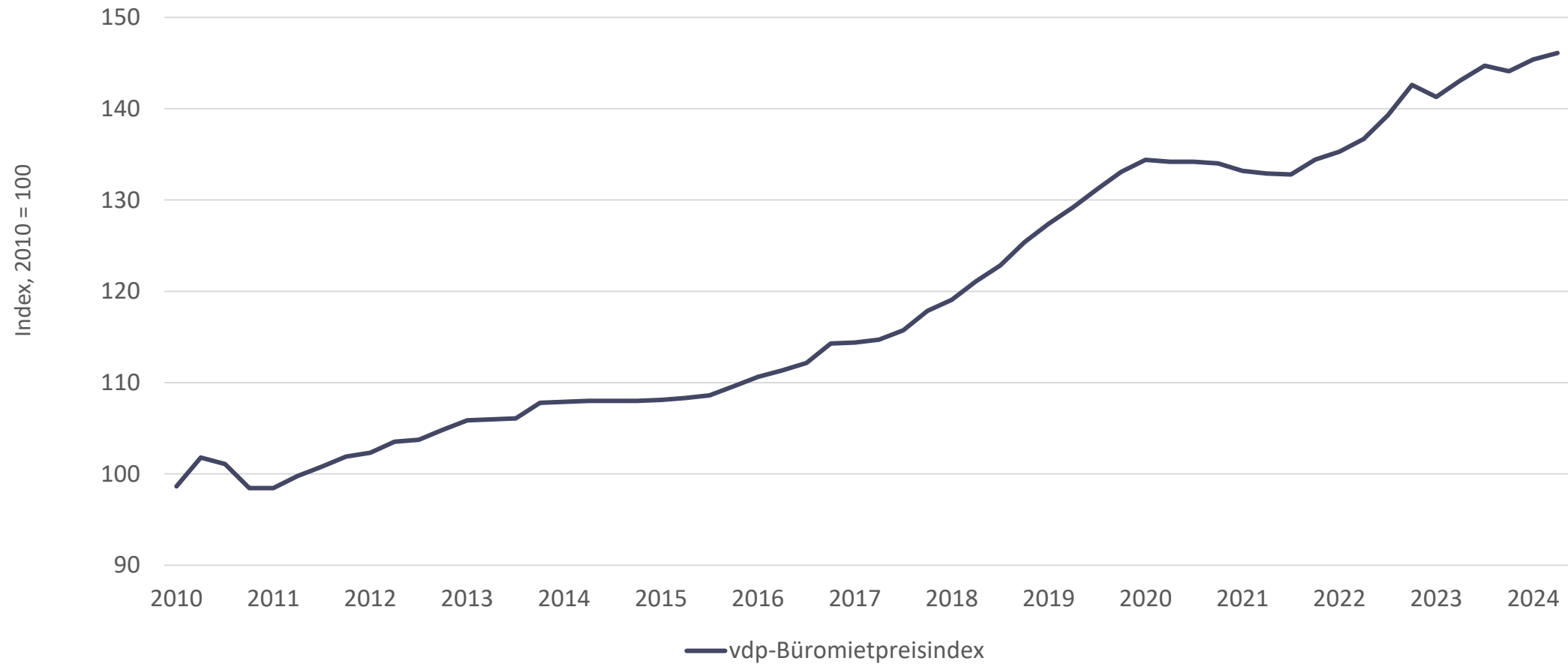
Top-7-Städte (2010 bis 2023, jeweils Q4), 2024/Q2



Quelle: gif e. V., diverse Maklerhäuser

Büroimmobilien: vdp-Büromietpreisindex

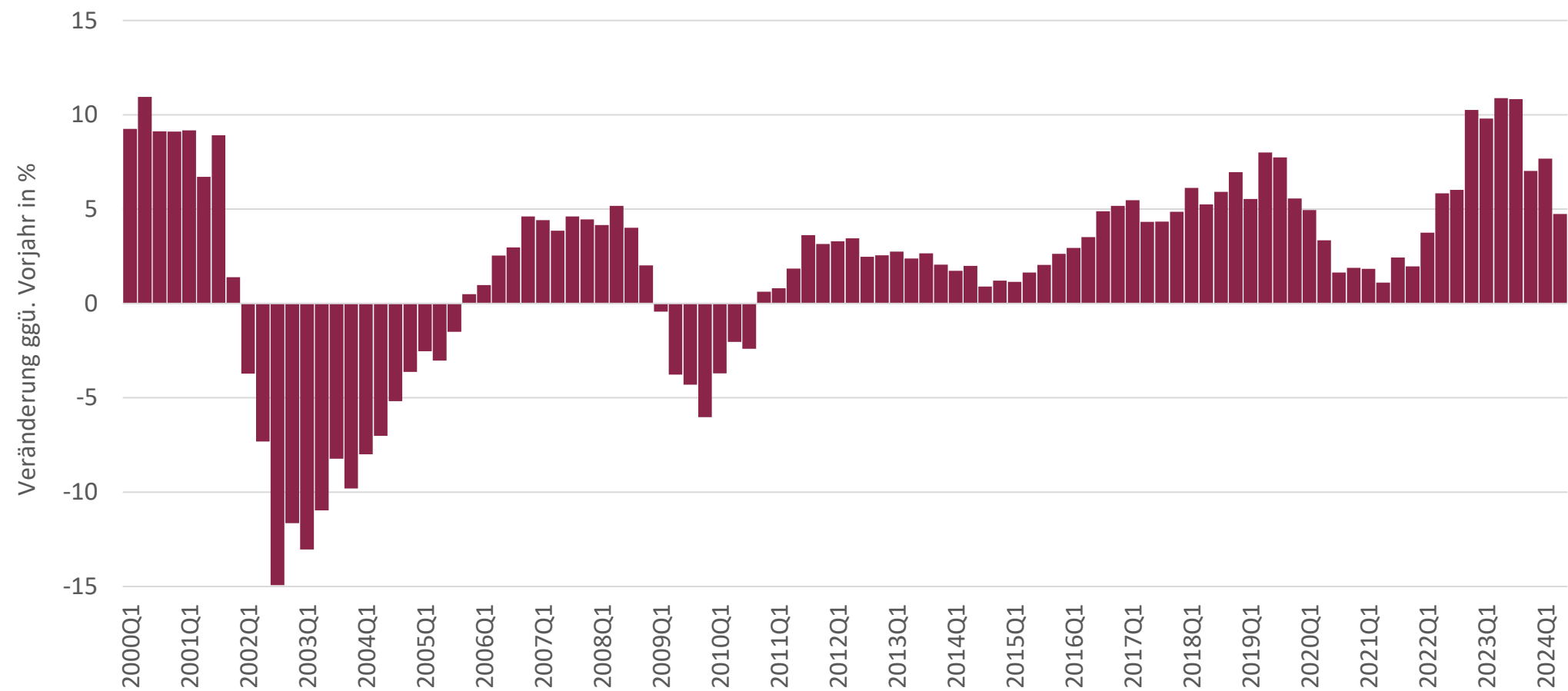
Deutschland 2010 bis 2024



Quelle: vdpResearch

Büroimmobilien: Spitzenmiete in den Top-7-Städten

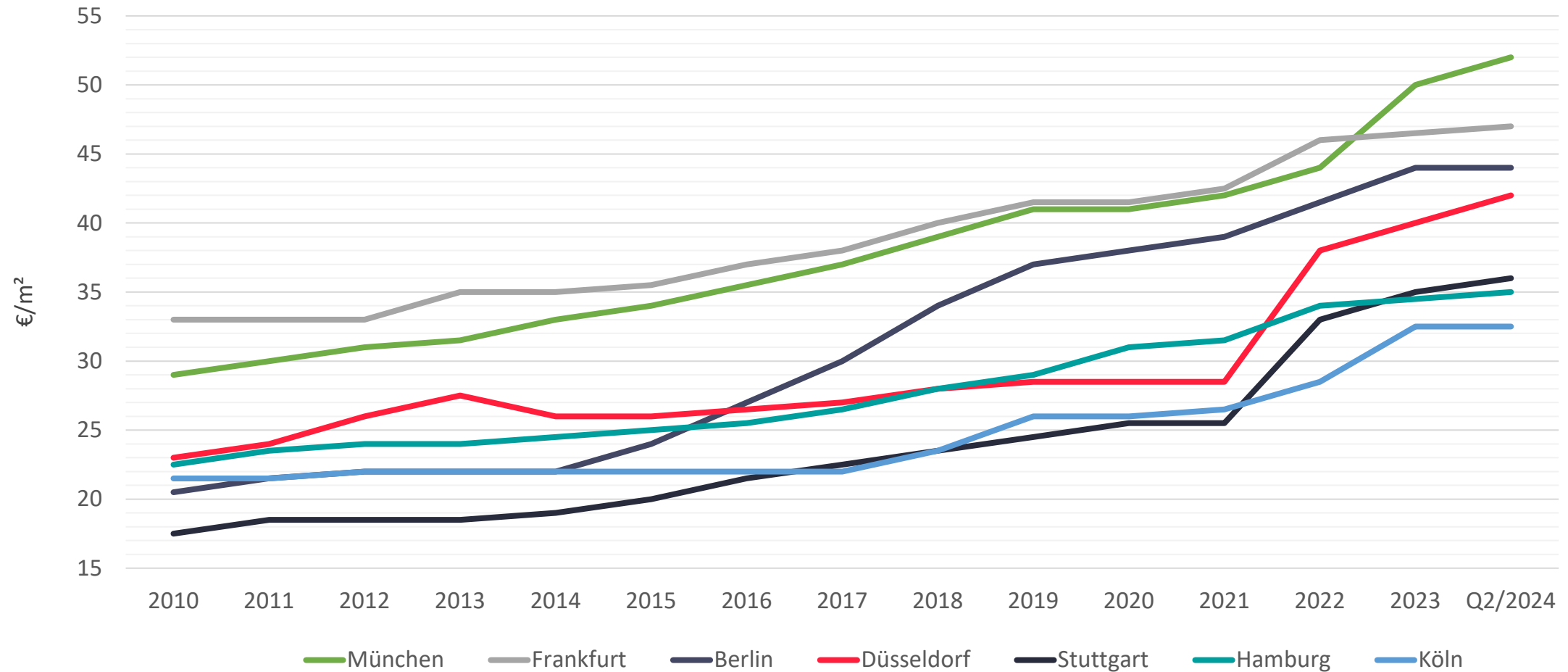
Veränderung ggü. Vorjahr in den Top-7-Städten aggregiert (2000 bis 2024, alle Quartale)



Quelle: vdpResearch

Büroimmobilien: Spitzenmiete in den Top-7-Städten

Top-7-Städte (2010 bis 2023, jeweils Q4), 2024/Q2



Quelle: gif e. V., diverse Maklerhäuser

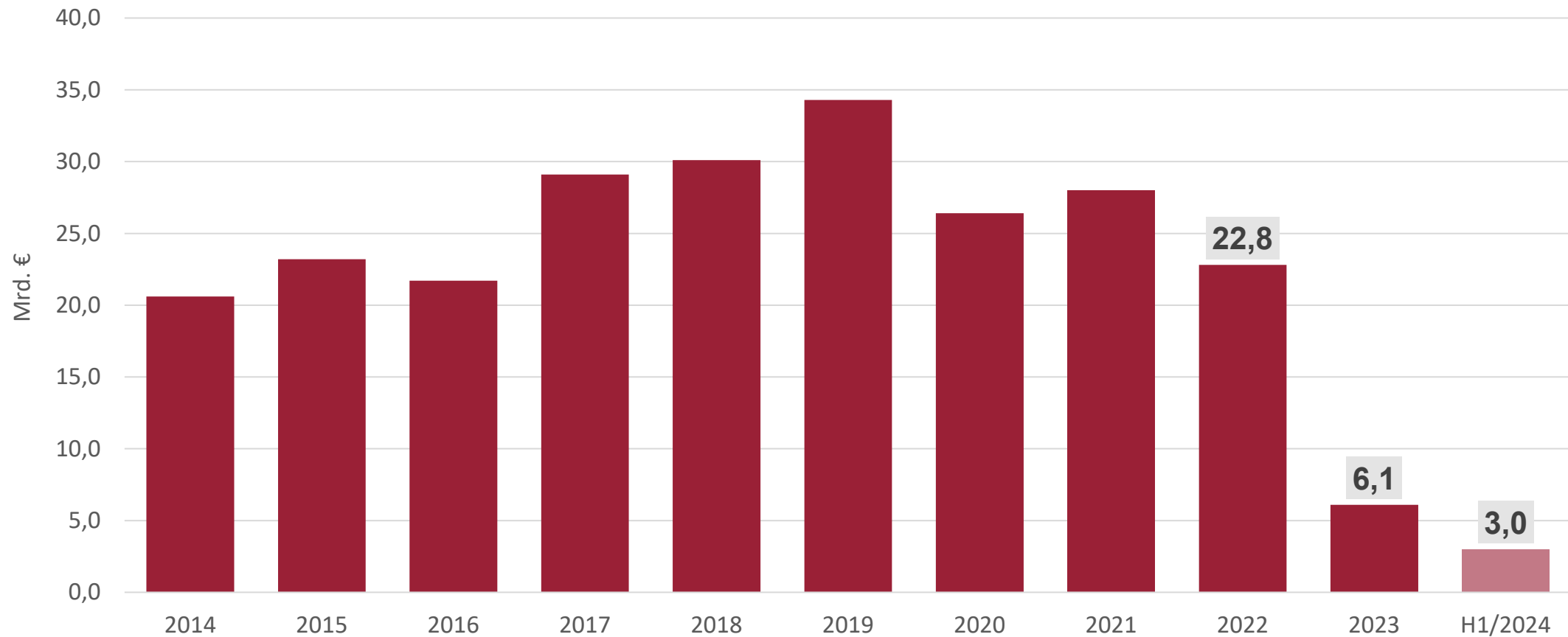
Büroimmobilienmarkt



Investmentmarkt

Büroimmobilien: Investmentmarkt

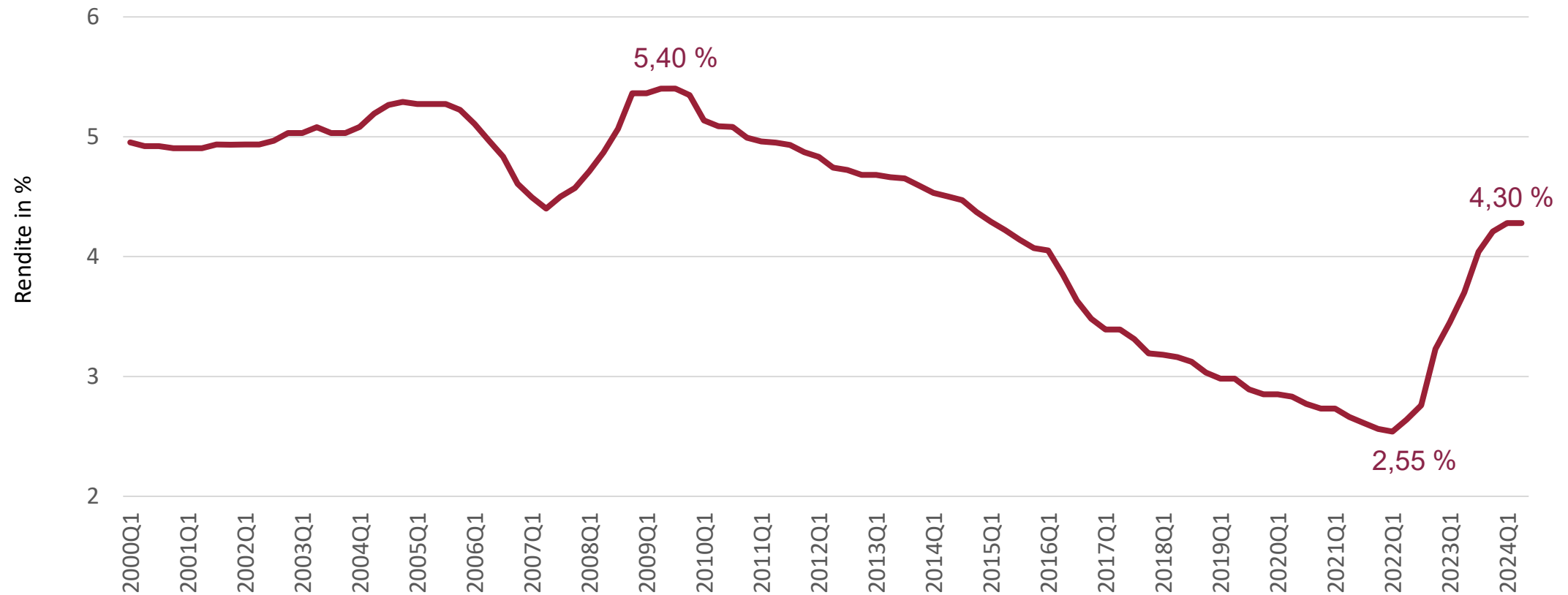
Transaktionsvolumen Büroimmobilien (2014 bis H1/2024)



Quelle: MSCI/RCA, diverse Maklerhäuser

Büroimmobilien: Investmentmarkt

Durchschnittliche Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) für Büroimmobilien in den Top-7-Städten (aggregiert, 2000 bis 2024)



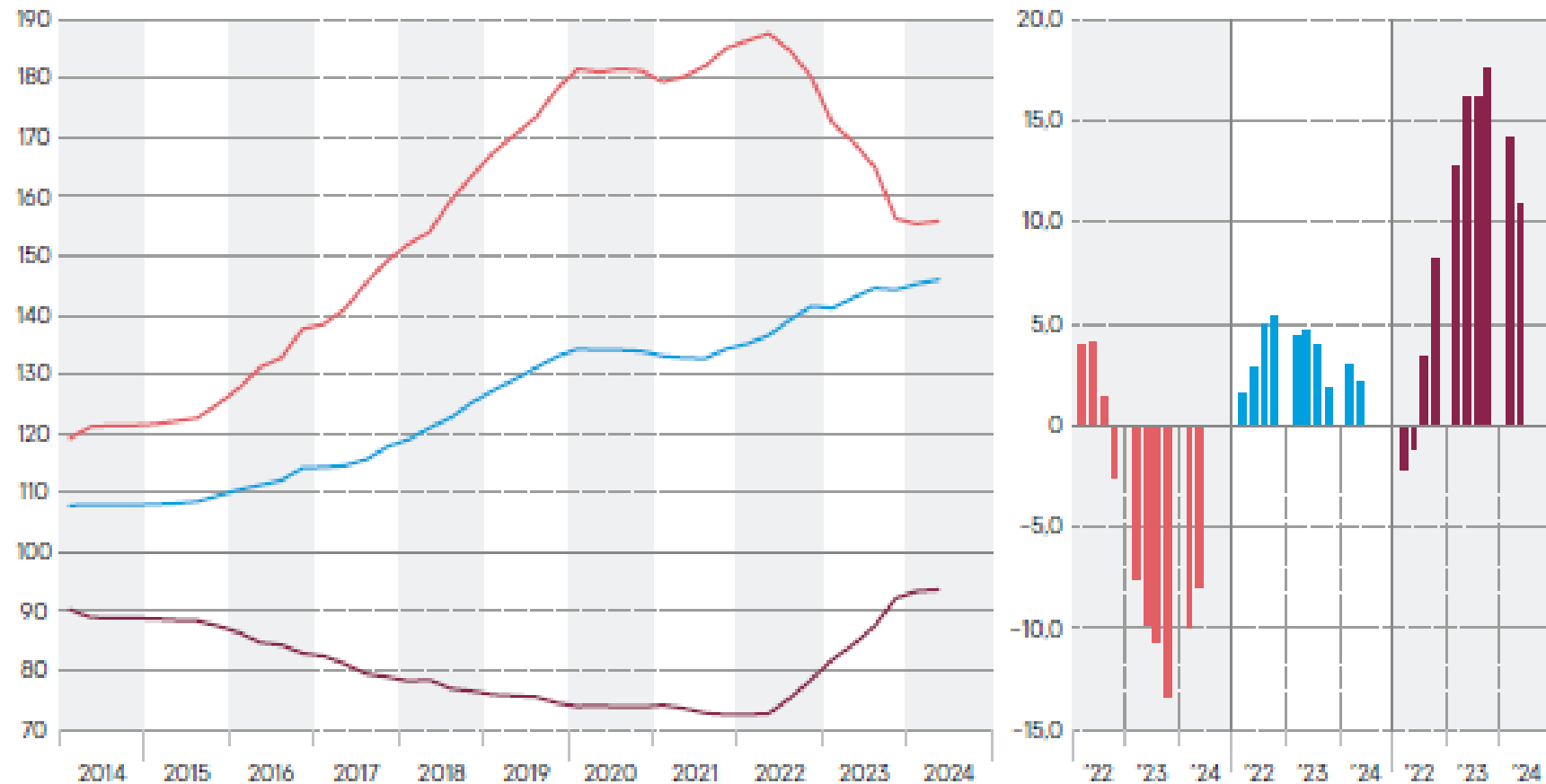
Quelle: vdpResearch, diverse Maklerhäuser

Büroimmobilien: vdp-Immobilienpreisindex

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Büroimmobilien:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



Quelle: vdp, vdpResearch

Einzelhandelsimmobilienmarkt

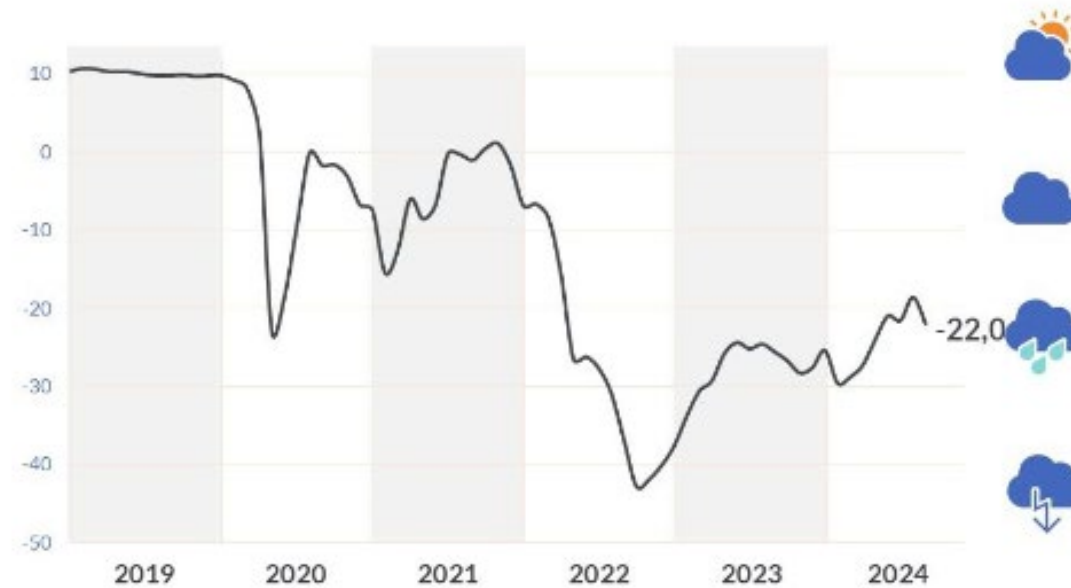


EH-Immobilien: Konsumklimaindex

Herber Rückschlag für das Konsumklima



Prognose für September 2024



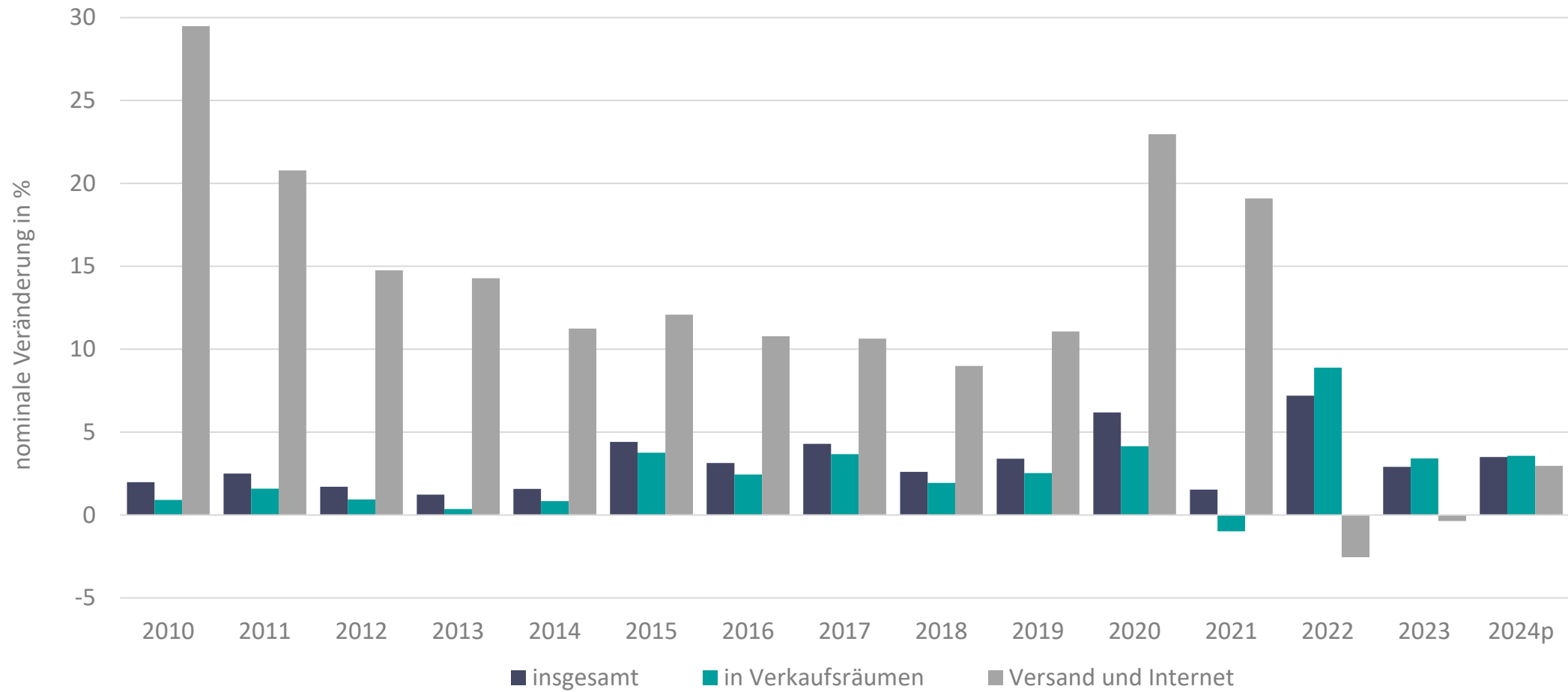
08/27/2024

Quelle: GfK Konsumklima powered by NIM | co-funded durch die Europäische Kommission | 8/24

© GfK und NIM

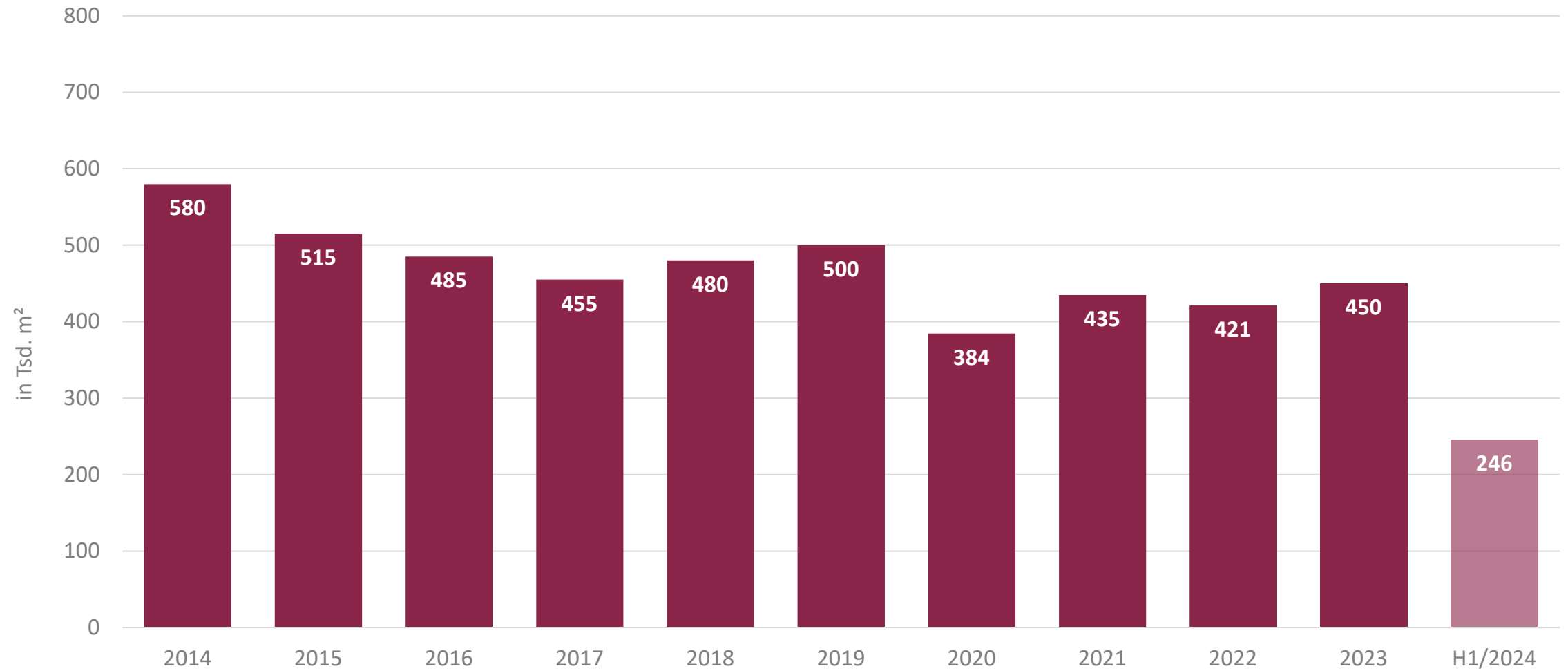
Quelle: GfK Konsumklima

EH-Immobilien: Wachstumsdifferenzen im EH-Umsatz (nominal)



Quelle: Destatis; HDE

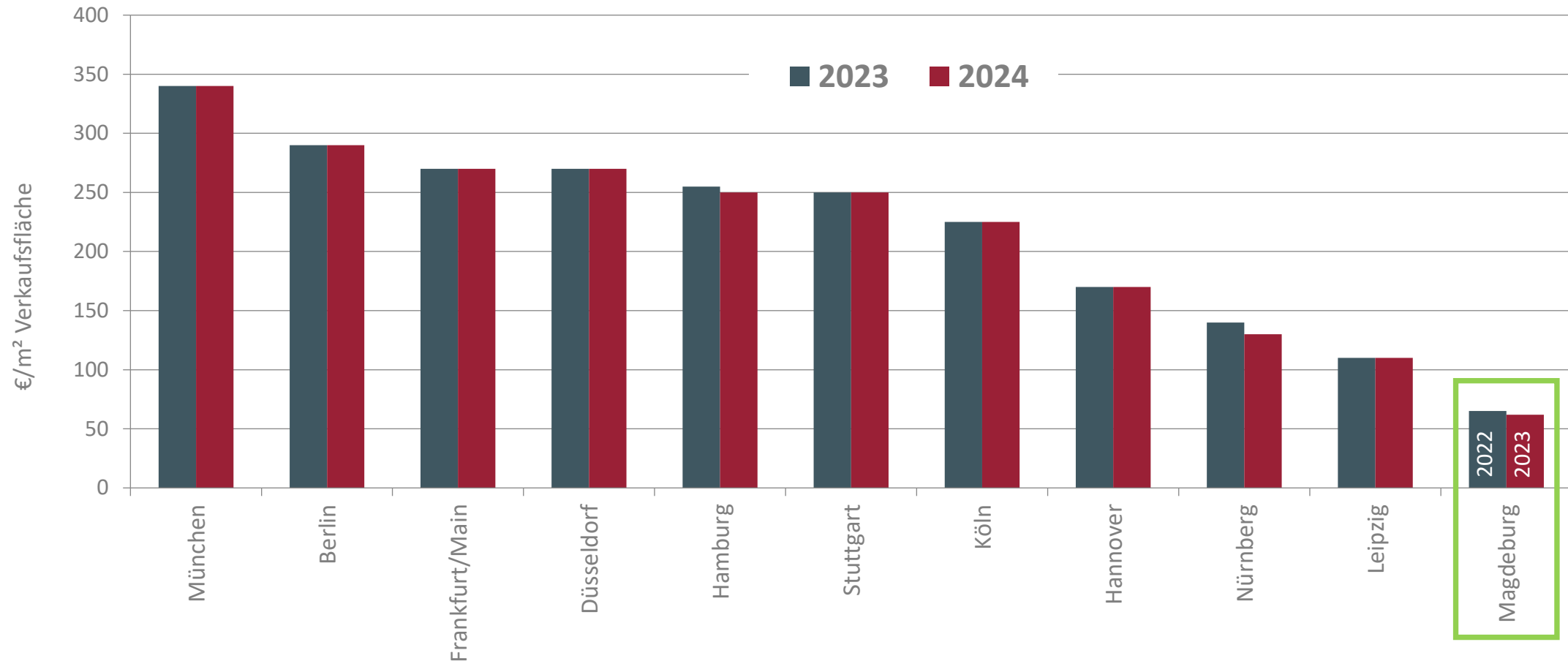
EH-Immobilien: Flächenumsatz in Innenstadtlagen



Quelle: JLL

EH-Immobilien: Spitzenmieten in 1a-Lage

Vergleich 2024/Q2 vs. 2023/Q2



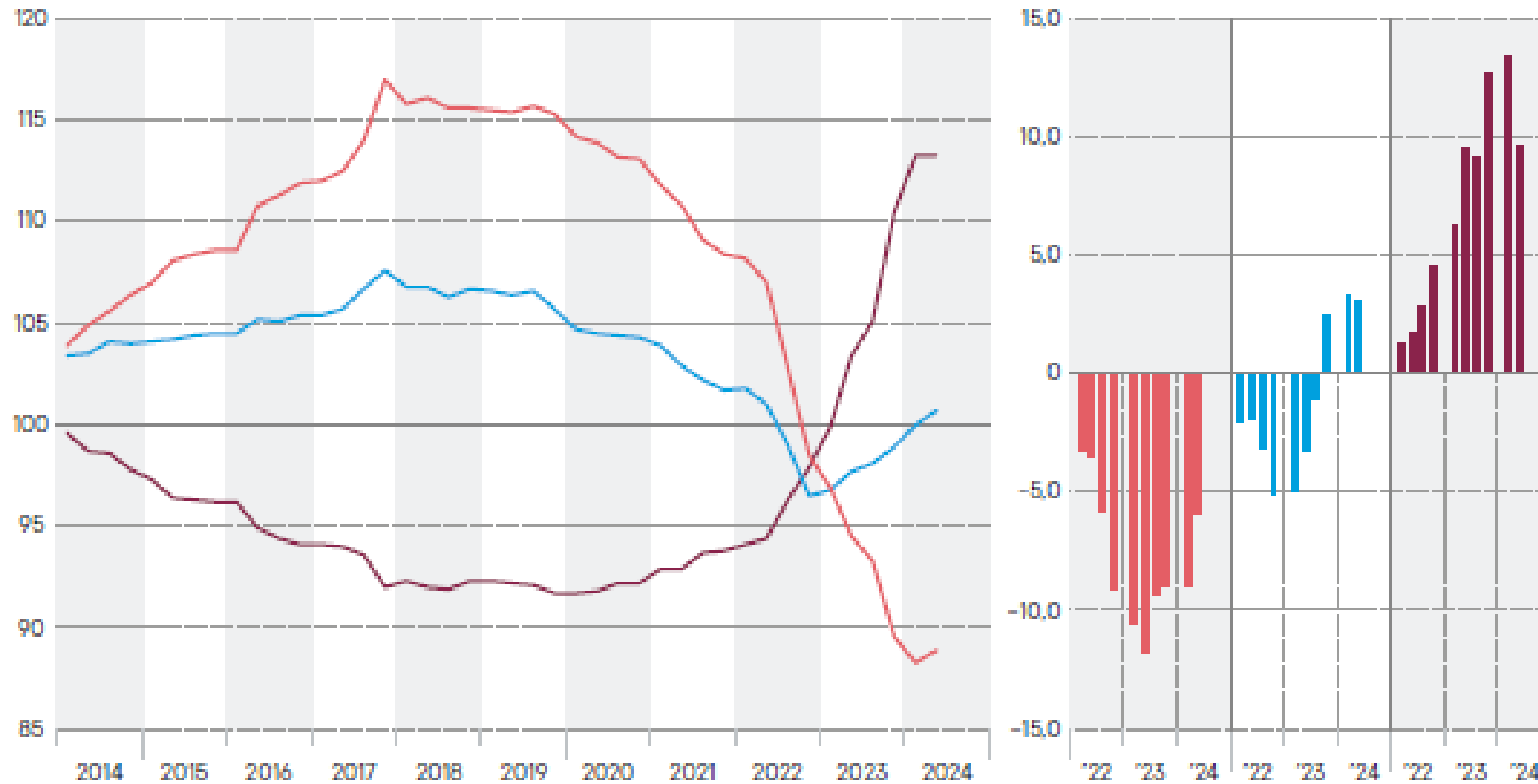
Quelle: JLL, Thomas Daily (Magdeburg)

EH-Immobilien: vdp-Immobilienpreisindex Einzelhandel

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

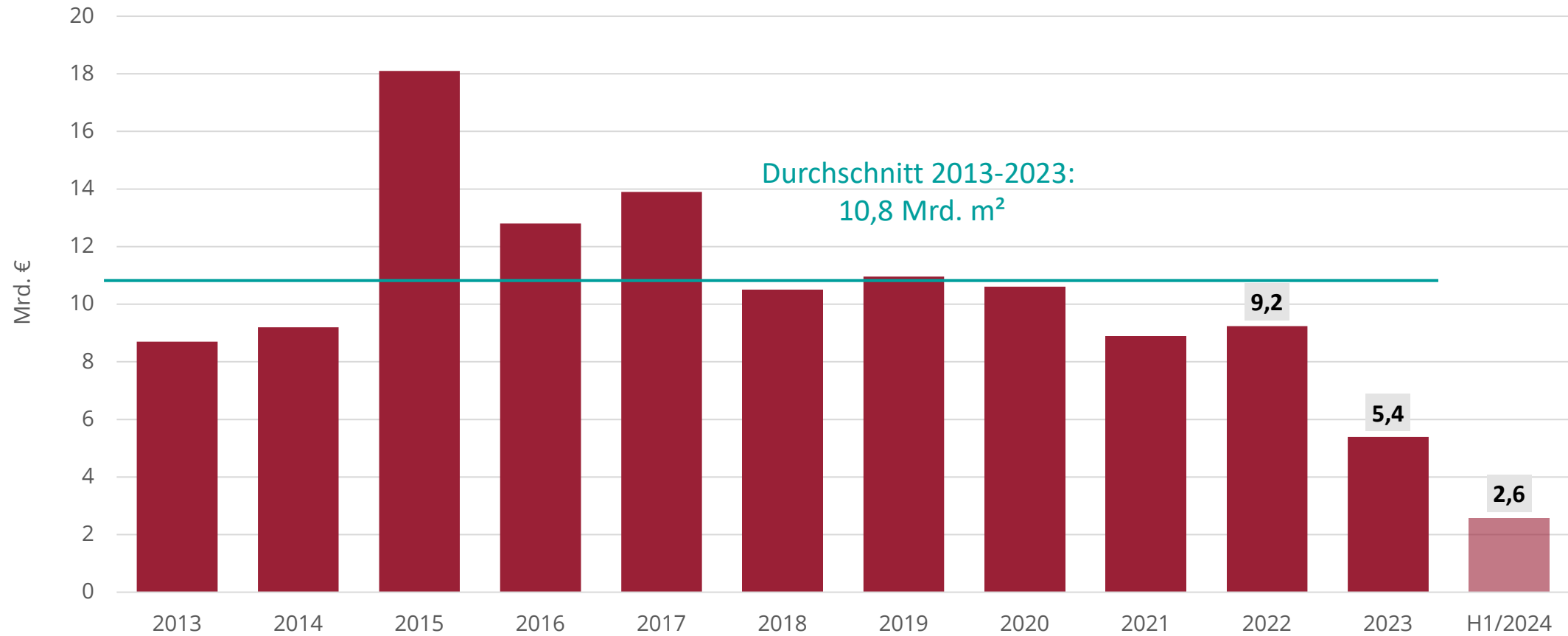
Einzelhandelsimmobilien:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



Quelle: vdp, vdp-Research

EH-Immobilien: Investmentmarkt

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (2013 bis 2024)



Quelle: JLL

Prognosen

Marktprognosen:

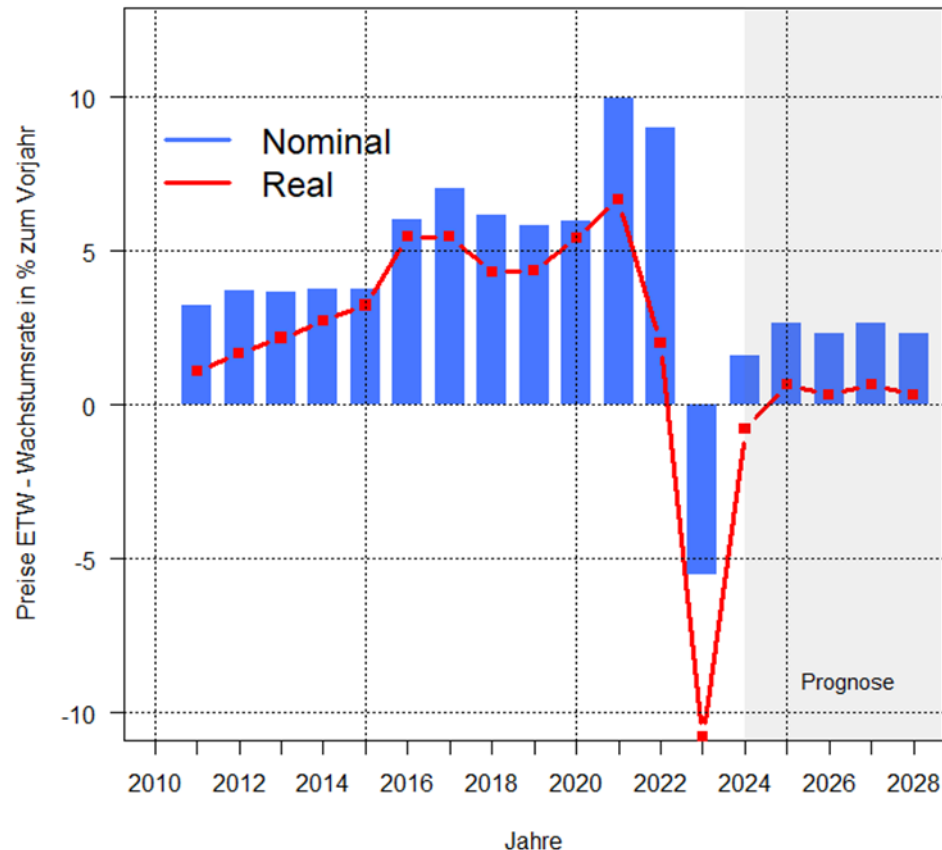
- Wohnen
- Büro
- Einzelhandel

Entwicklung der Immobilienpreise (Kapitalwerte)

Preisveränderung im Immobilienzyklus

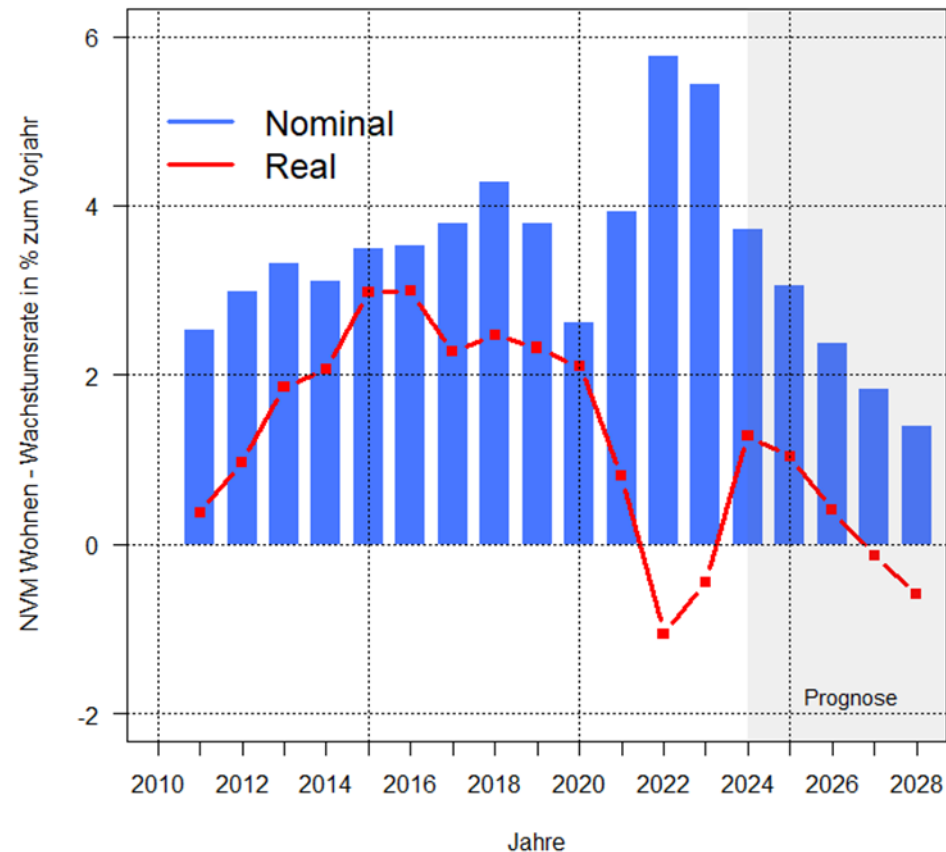
Preisveränderung seit Zyklushöhepunkt	Kapitalwerte Büro (2023 vs. 2022)	Kapitalwerte Einzelhandel (2023 vs. 2018/2019)
Deutschland	-17,2 %	-24,5 %
Magdeburg	-11,2 %	-15,3 %
Berlin	-15,1 %	-22,0 %
Leipzig	-11,7 %	-21,3 %
Dresden	-13,3 %	-17,9 %

Marktprognose 2024 bis 2028: Kapitalwerte Eigentumswohnungen



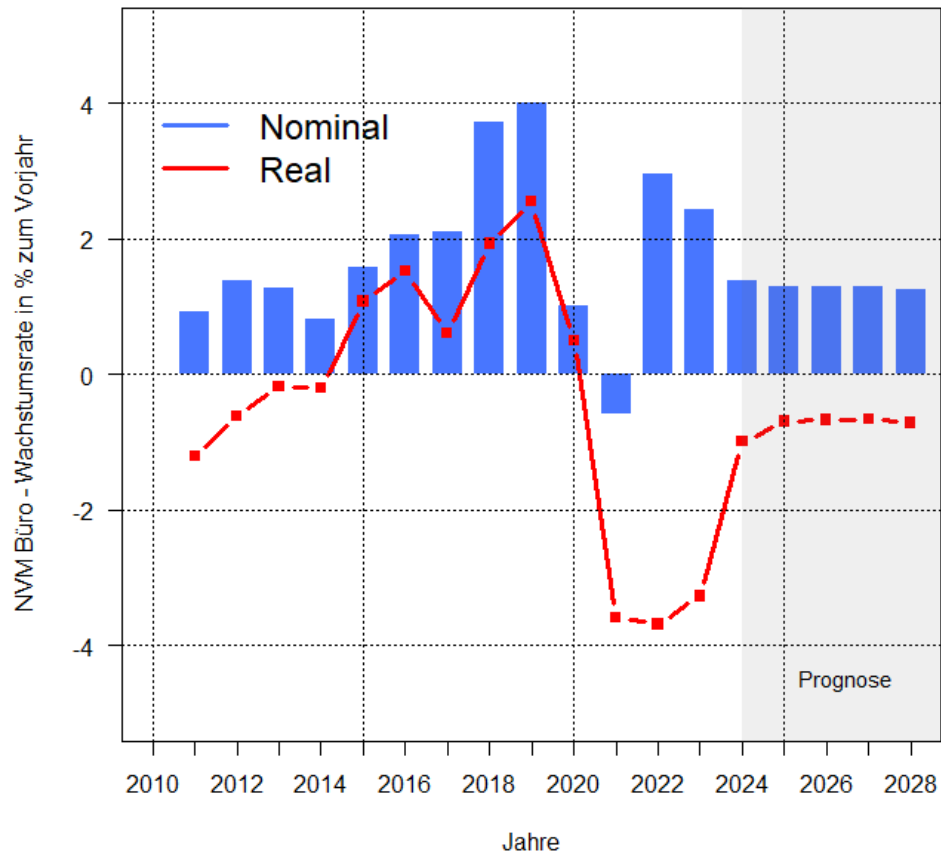
- Für 2024 werden bereits wieder leicht steigende nominale Preise erwartet wegen **steigender Realeinkommen** und **stabiler bis sinkender Kreditzinsen** im Zuge der im Juni eingeleiteten EZB-Leitzinswende.
- Die **nominale und reale Preisdynamik** wird über den Prognosezeitraum 2024-28 **deutlich schwächer** ausfallen als in den Jahren vor 2022.
- Zu erwarten sind jedoch divergierende Entwicklungen der Preise über die verschiedenen Standorte.
- Insbesondere in den Top-7-Städten, in B-Städten und C-Städten sowie in dichter besiedelten ländlichen Regionen werden die Preise für ETW stärker als im Durchschnitt ansteigen.

Marktprognose 2024 bis 2028: Neuvertragsmieten Wohnen



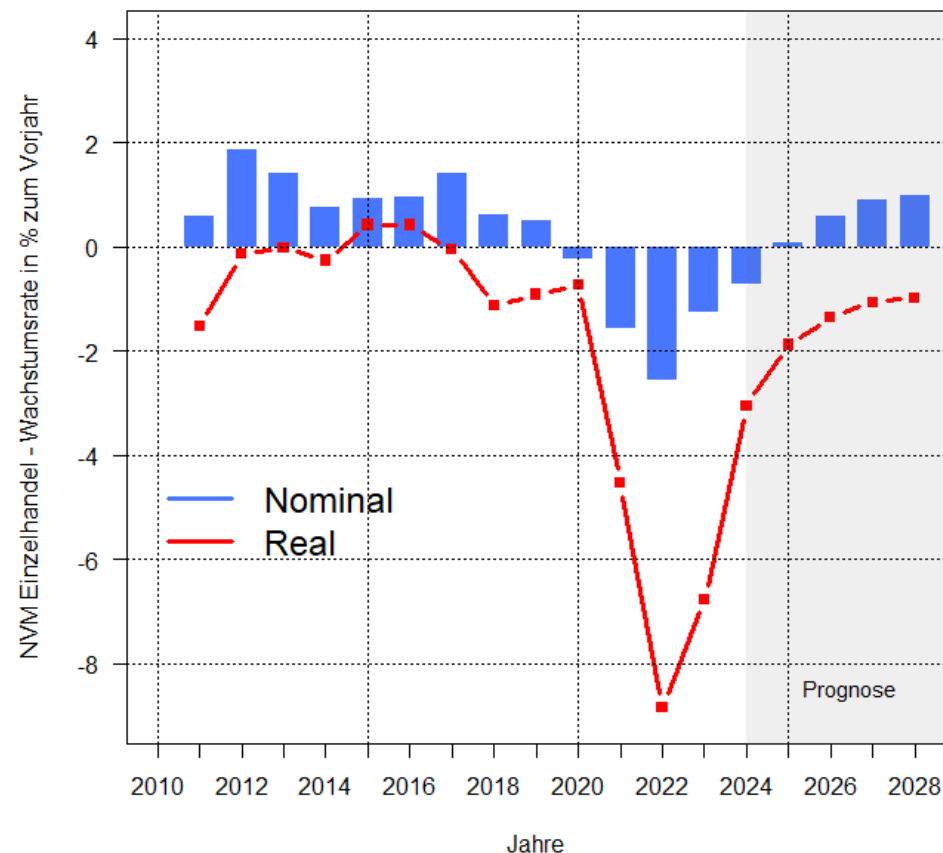
- Im Prognosezeitraum 2024-28 **nehmen die nominalen Mieten weiter zu, aber mit einer geringeren Wachstumsrate als zuvor.**
- Die Hauptursachen für den gedämpften Mietanstieg für den Prognosehorizont sind:
 - **reduzierte Zinsen**, die die Neubautätigkeit anregen und das Wohnangebot erhöhen,
 - **abgeschwächte Zuwanderung** und damit geringere Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum und
 - **höherer Leerstand** in ländlichen Regionen aufgrund **Schrumpfung der Bevölkerungszahl**.
- **Reale Mietrückgänge** werden sich meist im ländlichen Raum und in Regionen mit sinkender Bevölkerung einstellen.

Marktprognose 2024 bis 2028: Neuvertragsmieten Büroimmobilien



- Für den Prognosezeitraum wird weiterhin ein nominaler Anstieg der Mieten erwartet, jedoch mit **schwächeren Wachstumsraten** als zuvor.
- Im Prognosezeitraum werden die **nominalen Mietzuwächse im Schnitt mit 1,3% geringer** ausfallen als in der Dekade zuvor mit etwa 1,9%.
- Die reale Mietentwicklung wird weiterhin negativ bleiben, so dass die **nominalen Mietanstiege nicht die Inflation kompensieren** werden.
- Differenzierter Blick auf die Standorte: Eine deutlich positivere Mietdynamik mit auch zunehmenden Realmieten ist zu erwarten bei
 - A-Städten (Top-7-Städte),
 - einigen B- und C-Städten,
 - peripheren Standorten mit sehr guter Qualität und infrastruktureller Anbindung.
 - **Magdeburg: Mietentwicklung 2024-2028 mit +0,8% p.a. geringer als Inflationsrate (Realverlust)**

Marktprognose 2024 bis 2028: Neuvertragsmieten EH-Immobilien



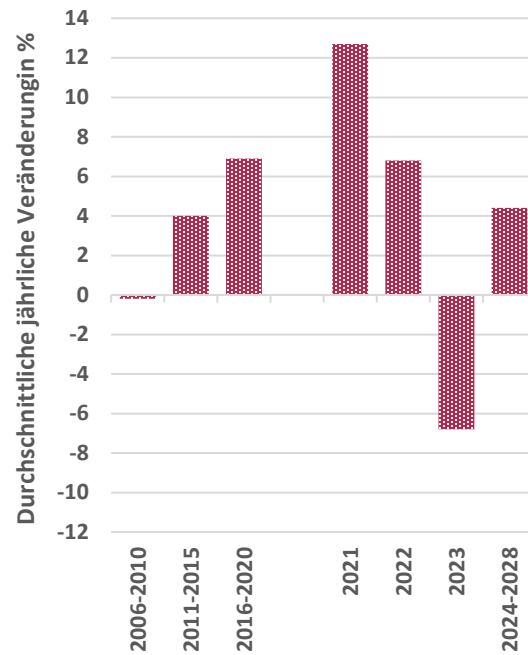
- Der **nominale Mietanstieg** erfolgt durch zunehmende Flächennachfrage, ausgelöst durch steigende real verfügbare Einkommen und die damit verbundenen Zuwächse bei den Einzelhandelsumsätzen.
- Im Mittel wird die **nominale Mietdynamik nicht die Inflation kompensieren können**.
- Differenzierter Blick auf die Standorte: Die Flächennachfrage und damit die nominale und reale Mietdynamik kann sich **positiver als im Durchschnitt** entwickeln
 - an Standorten mit **hohem verfügbarem Pro-Kopf-Einkommen** auch im ländlichen Bereich.
 - an Standorten mit **sehr guter und zentraler Lage in den Metropolen** bspw. durch **Tourismus** und allgemein hohem Aufkommen an **Laufkundschaft**.



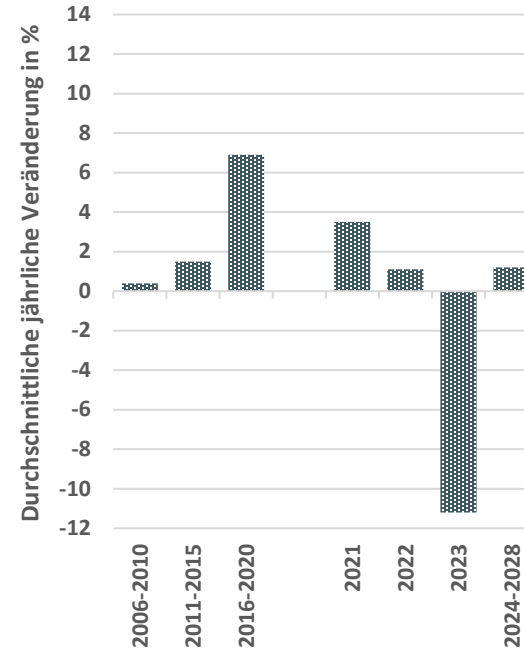
Immobilienpreise in Magdeburg

Durchschnittliche jährliche Preisänderung (2006-2023 Monitoring) und Prognose 2024 bis 2028

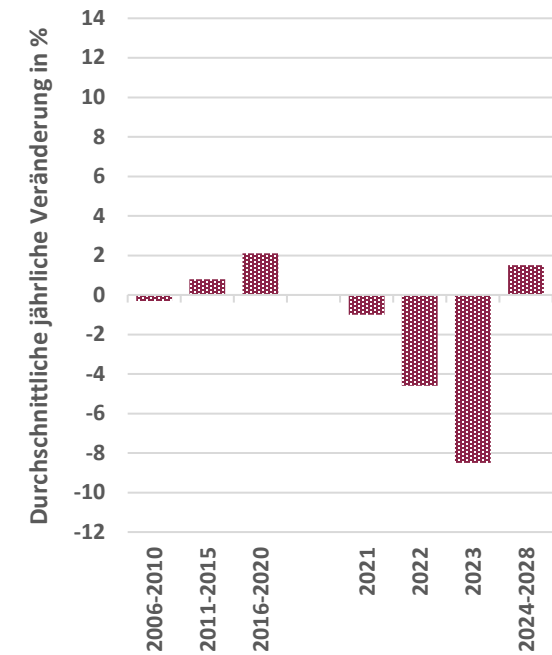
Kapitalwerte Wohnen



Kapitalwerte Büro



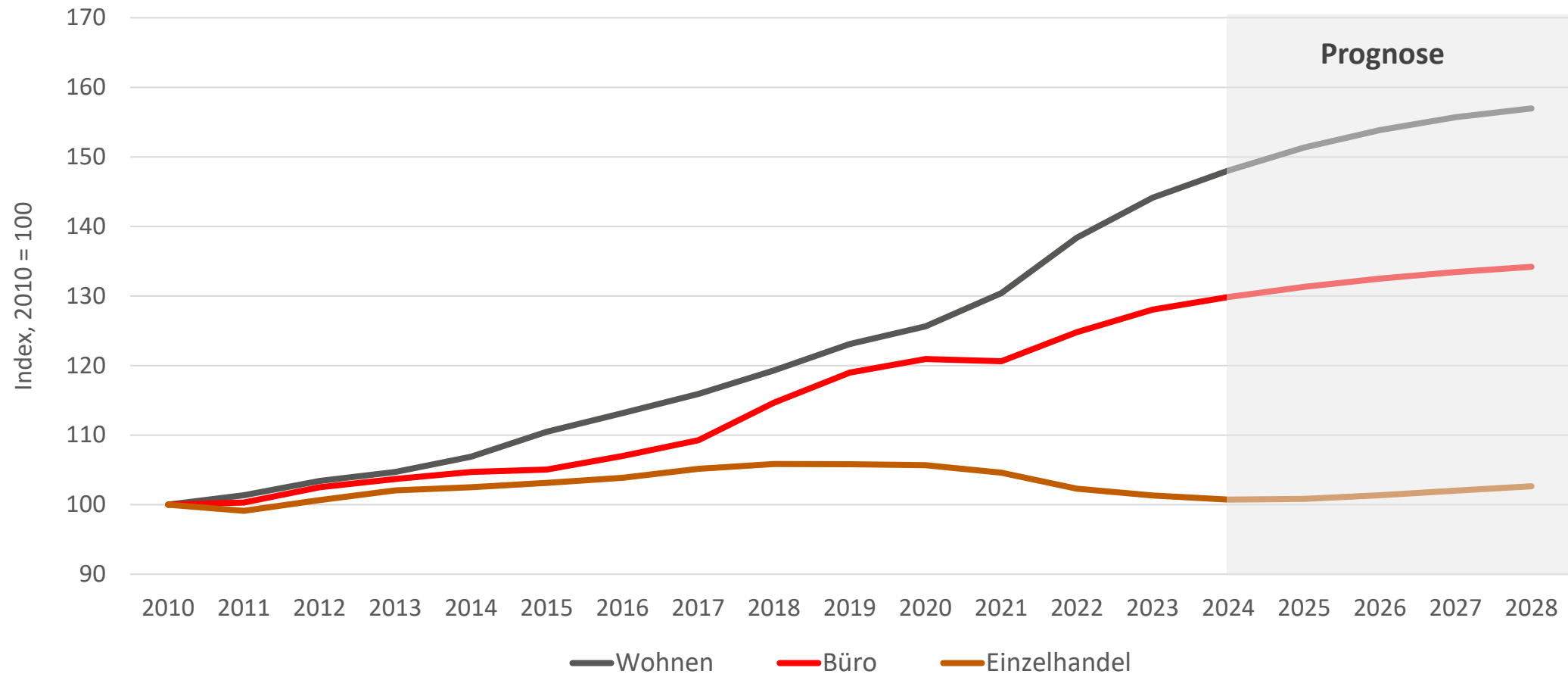
Kapitalwerte Einzelhandel



Quelle: vdpResearch

Entwicklung der Neuvertragsmieten in Magdeburg

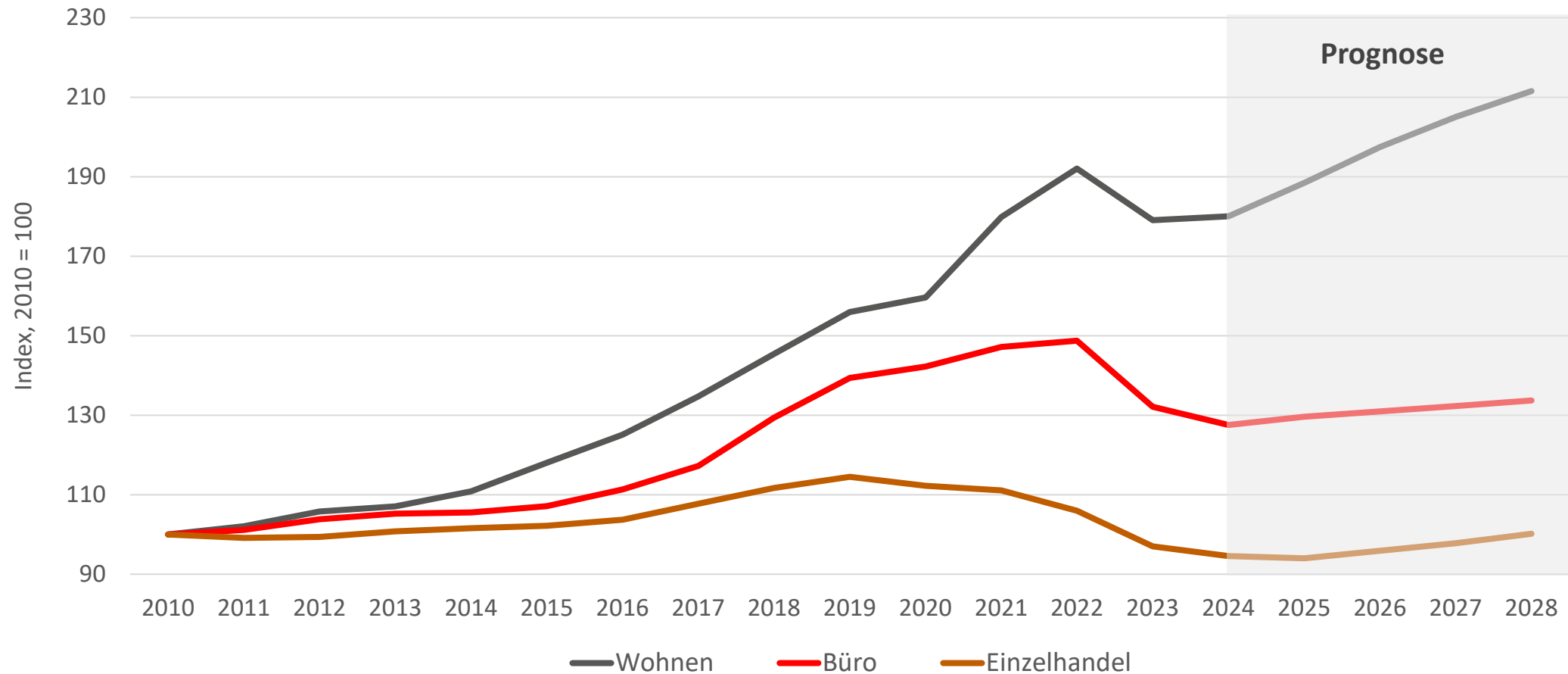
Wohnen, Büro und Einzelhandel: Ist 2010 bis 2023 und Prognose 2024 bis 2028



Quelle: vdpResearch (Monitoring)

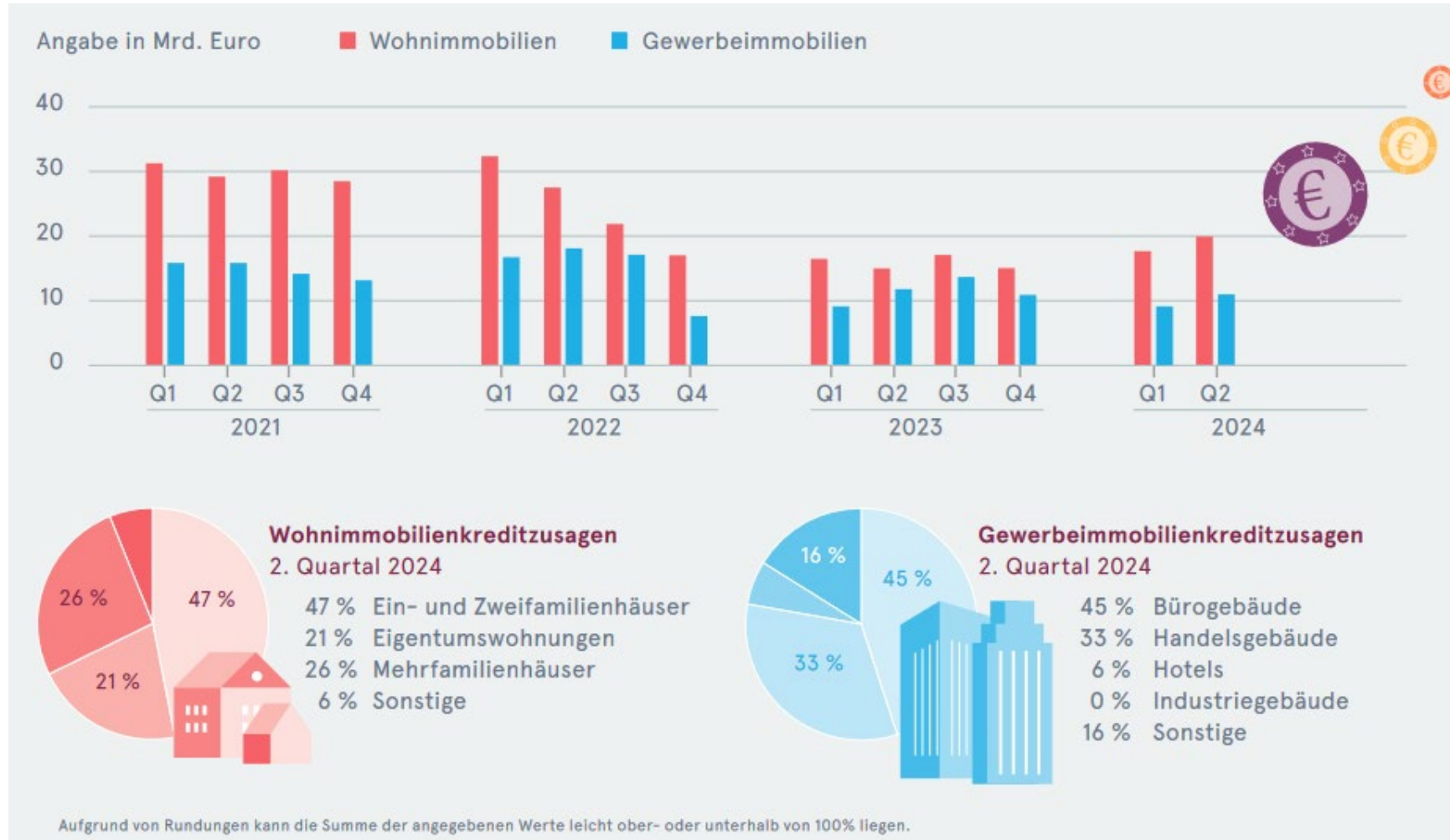
Entwicklung der Kapitalwerte in Magdeburg

Wohnen, Büro und Einzelhandel: Ist 2010 bis 2023 und Prognose 2024 bis 2028



Quelle: vdpResearch (Monitoring)

Entwicklung der Immobilienkreditvergabe im vdp-Verband (2021 bis Q2/2024)



Quelle: vdp



vdpResearch

vdpResearch GmbH

Georgenstraße 22

10117 Berlin

+49 (0) 30 206 229-0

fenderl@vdpresearch.de

www.vdpresearch.de