



Neue Zensuszahlen was nun -
Auswirkungen und Nachfragepotentiale auf
regionale Immobilienmärkte in Mitteldeutschland



Landesverband
Mitteldeutschland

André Adami
30. Mitteldeutscher Immobilitätag
Leipzig, 29. Oktober 2024

Über
90 + **5** = 
Köpfe Standorte



André Adami

Bereichsleiter Wohnen/Partner
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplan.
Dipl.-Wirtschaftsing.
bei bulwiengesa seit 2007

adami@bulwiengesa.de
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Fundiert anders

Ob Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik, Industrie, Hotel- oder Freizeitimmobilie: Bei uns finden Sie übergreifende Kompetenz in allen Segmenten, eine der besten Datenbanken Deutschlands und die Expertise der Bewertungstochter appraisal. Alles aus einer Hand.

Produkte + Leistungen

- Standort- und Marktanalysen
- Strategische Beratung
- Maßgeschneiderte Gutachten
- Umfassende Datenservices
- Kommunalberatung
- Immobilienwertermittlung

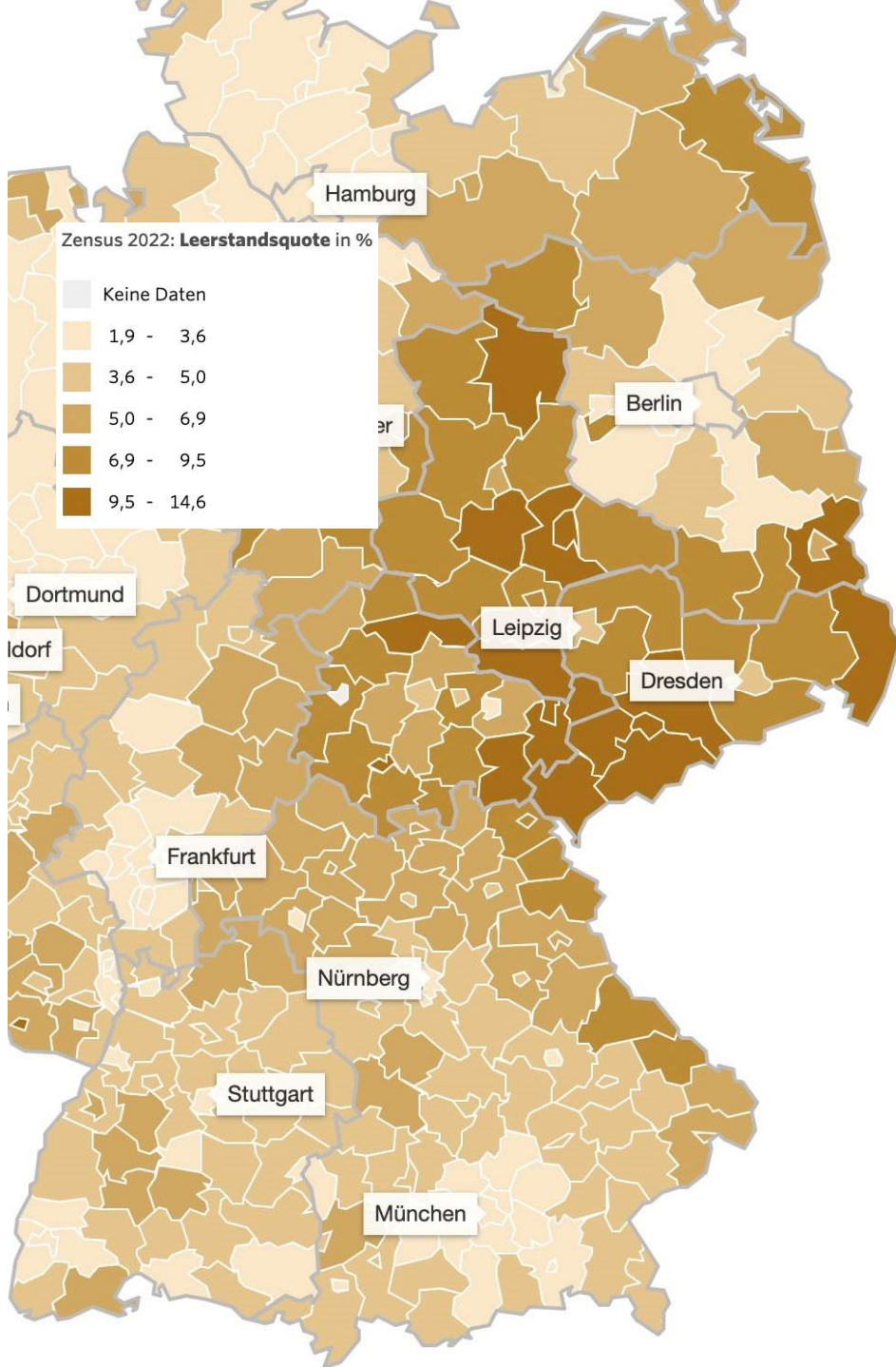
Berlin
Essen
Frankfurt a. M.
Hamburg
München

WINNER

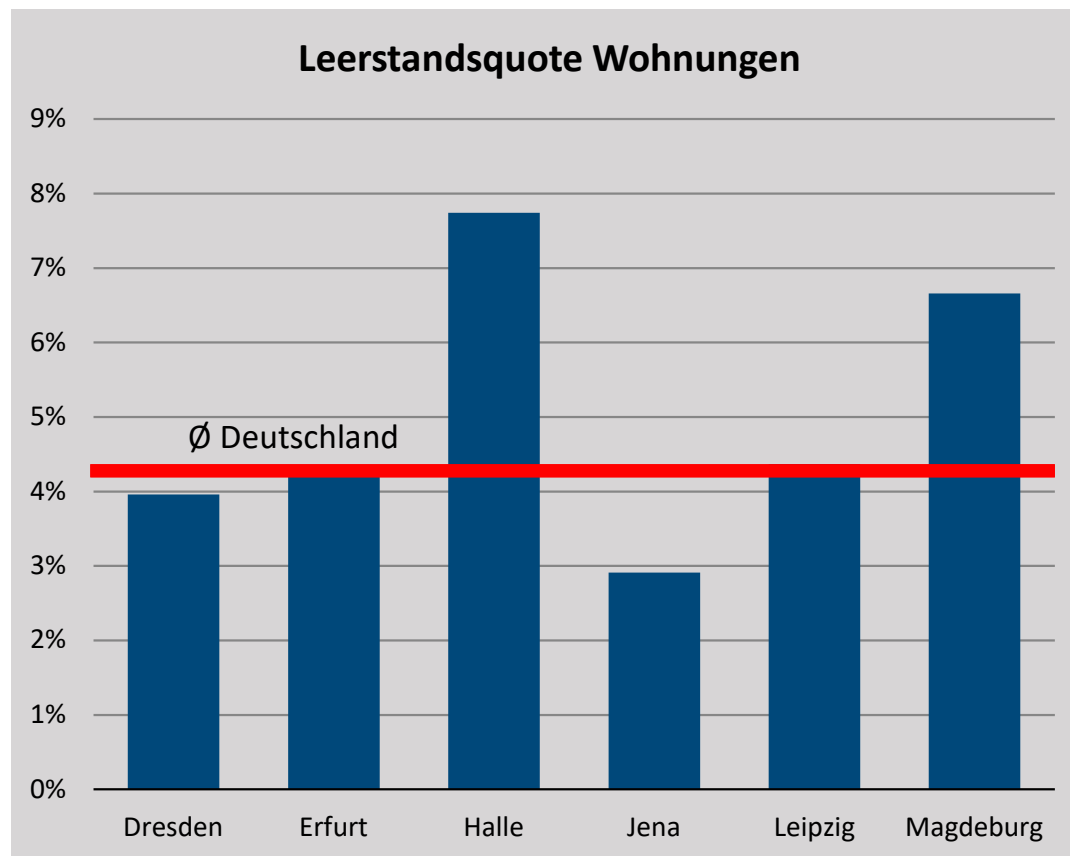


EUROPEAN
**REAL
ESTATE
BRAND
AWARD**

Strongest Brand Germany
Analysts & Appraisers

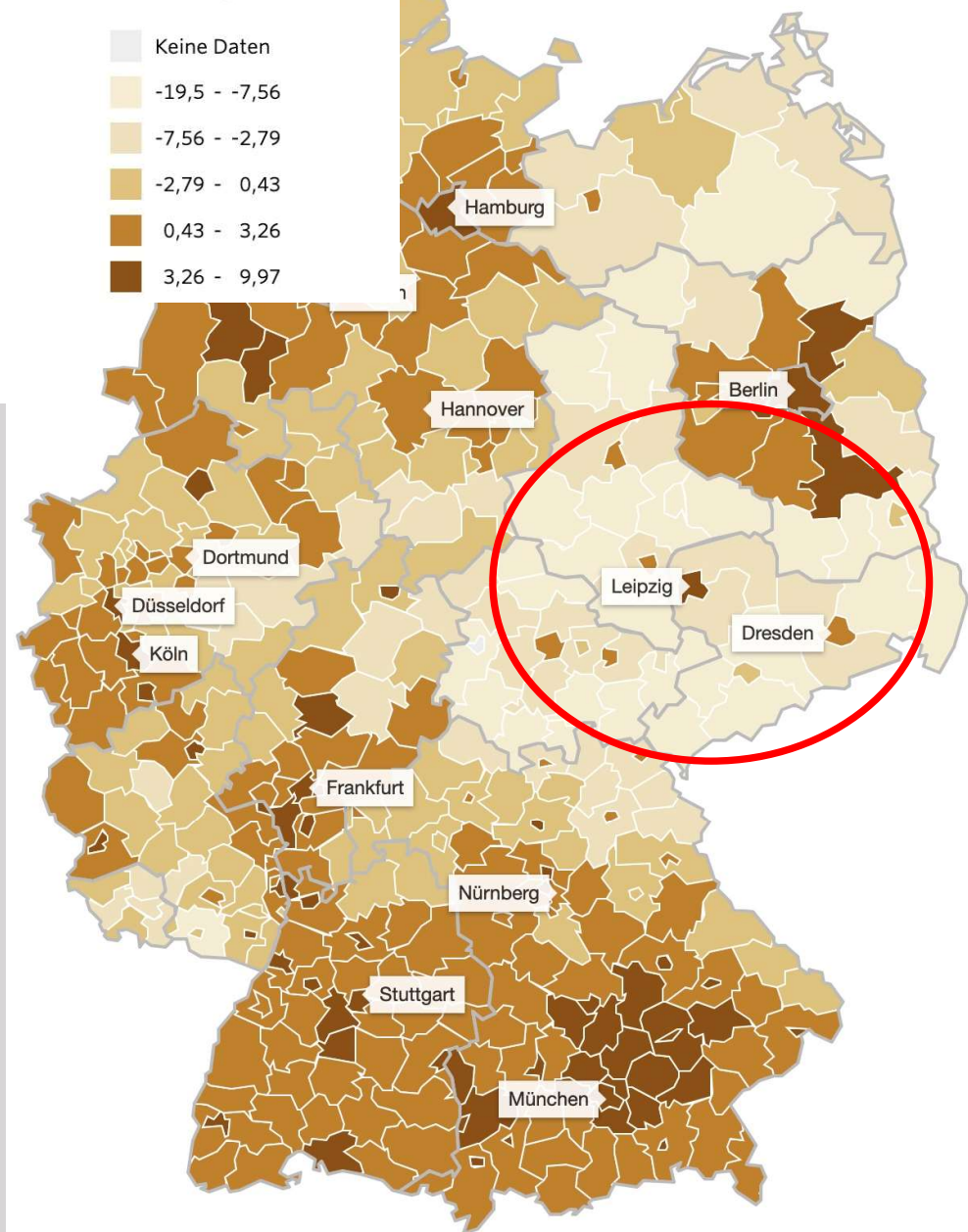


Nur teilweise höherer Leerstand in mitteldeutschen Städten im Deutschlandvergleich (4,3 %)

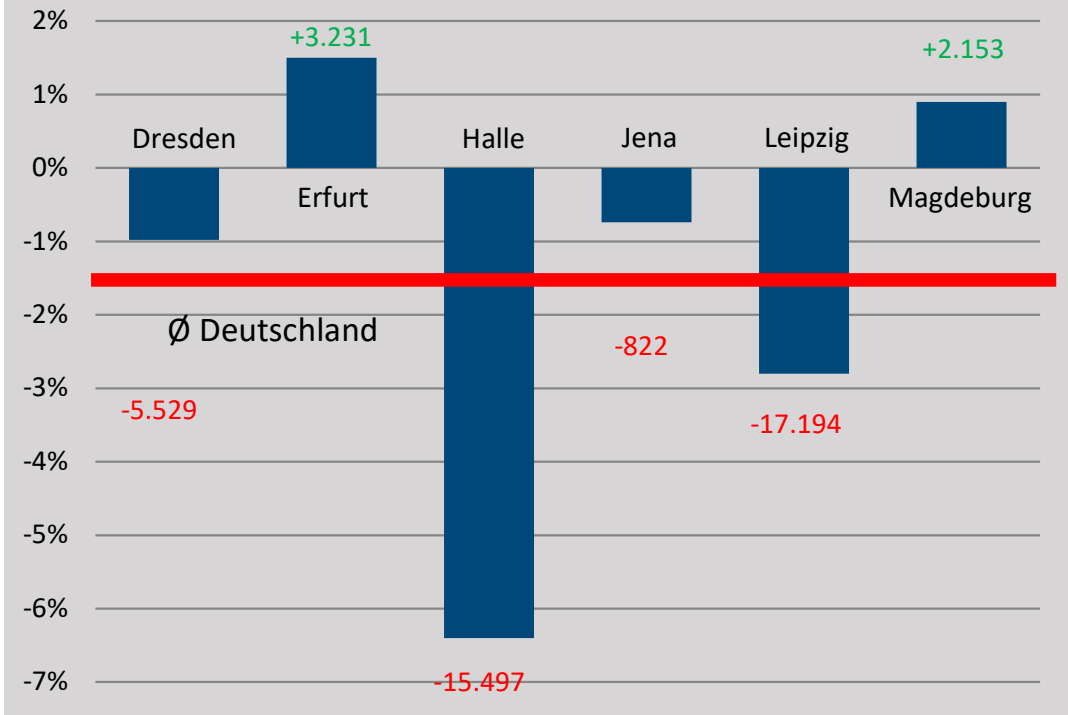


Unterschiedliche Abweichungen in Mitteldeutschland – Städte auch zukünftig die Wachstumskerne

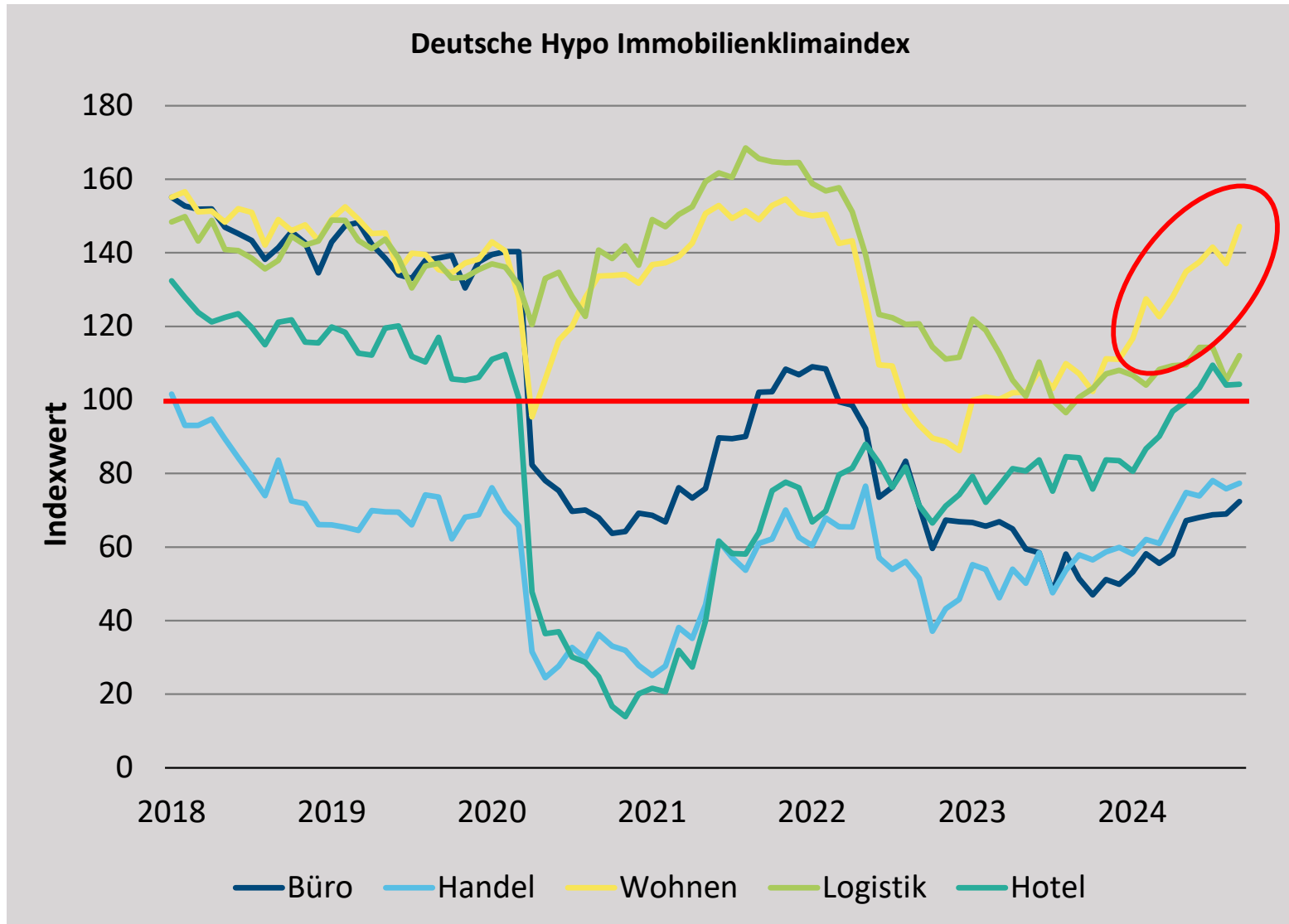
Bevölkerungsprognose 2035
Veränderung 2024-2035 in %



**Abweichung der Bevölkerung nach Zensus im
Vergleich zur Bevölkerungsfortschreibung**



Wohnklima mit steilem Anstieg seit Anfang 2024 – alle Assetklassen mit leichter Erholung



Sie sind **Immobilien-Experte/-in** und möchten **teilnehmen**?

Gerne nehmen wir Sie als Panel-Experte/-in auf.

Ihre Ansprechpartnerin:

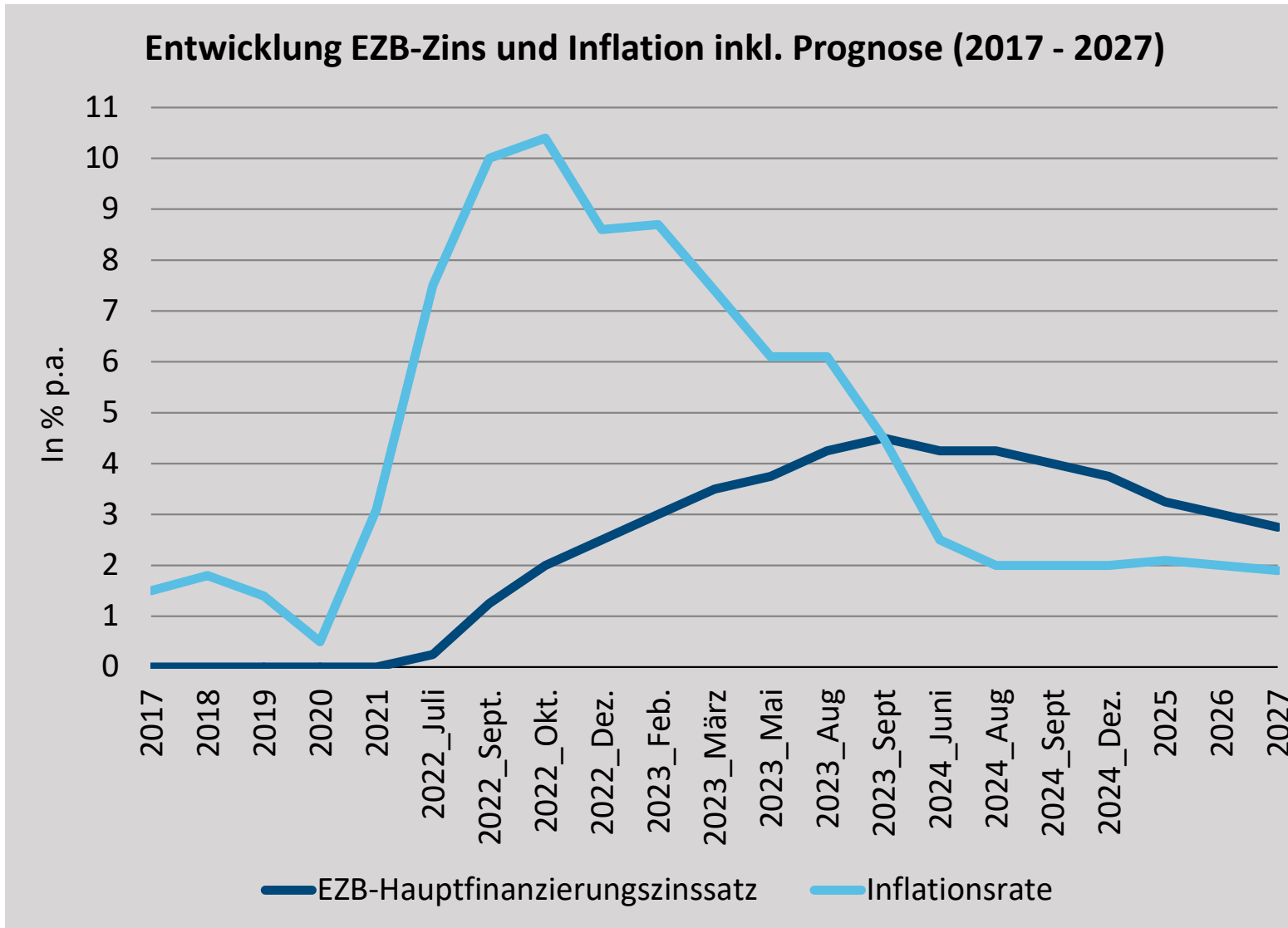
Frau Laura Hahn

hahn@bulwiengesa.de

Anmeldung:



Inflation schon wieder auf Zielniveau - Zinssenkungszyklus bereits (2 x 25 BP) eingeläutet



Eine weitere Leitzinssenkung mit 0,25 Basispunkten wird noch in 2024 erwartet



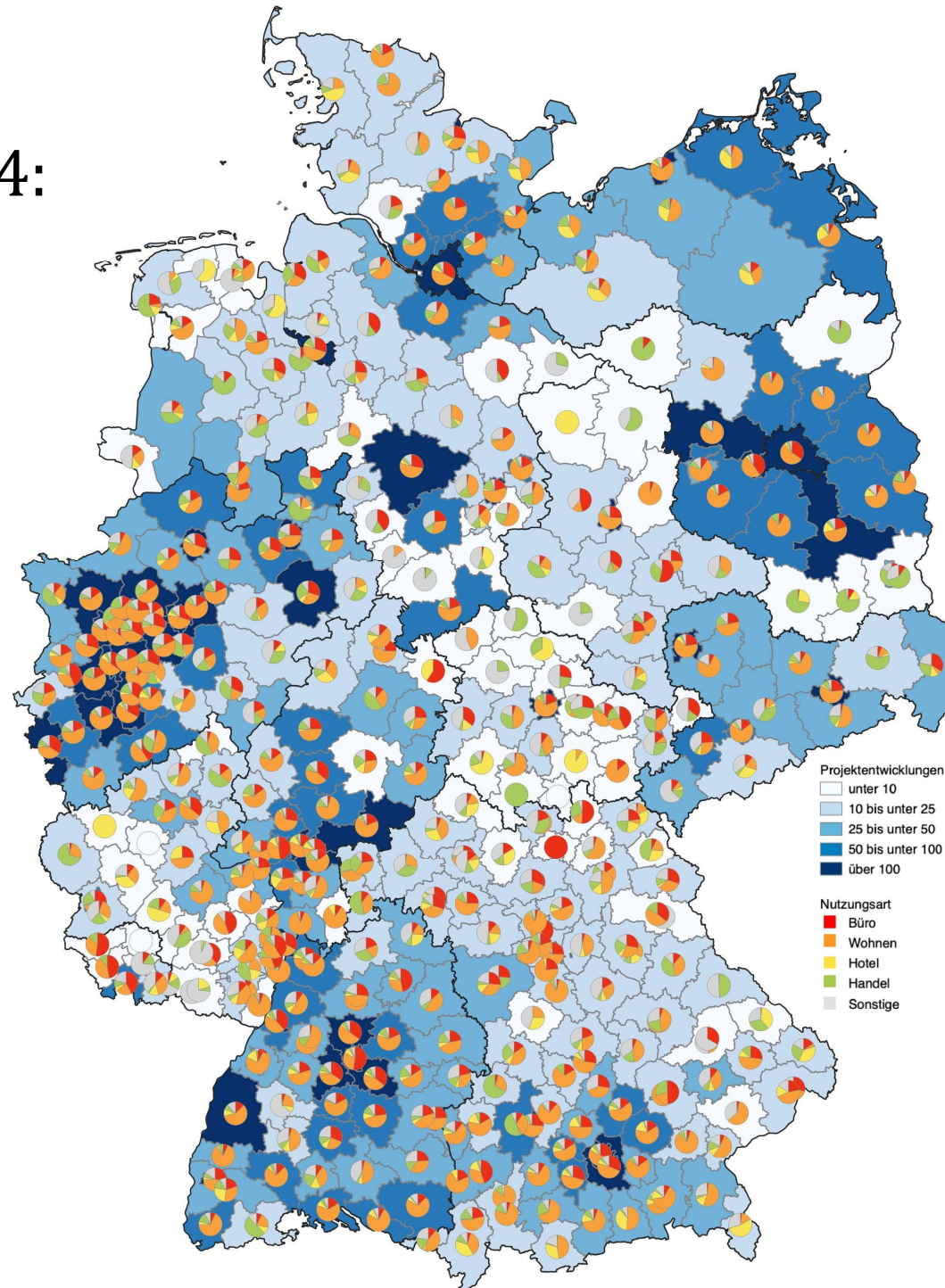
Niedrige Finanzierungszinsen sollten Immobilienpreise (bald) wieder steigen lassen

Development Monitor Juli 2024:

20.943 Projekte

173 Mio. qm
Projektfläche

9.300 Projekt-
entwickler



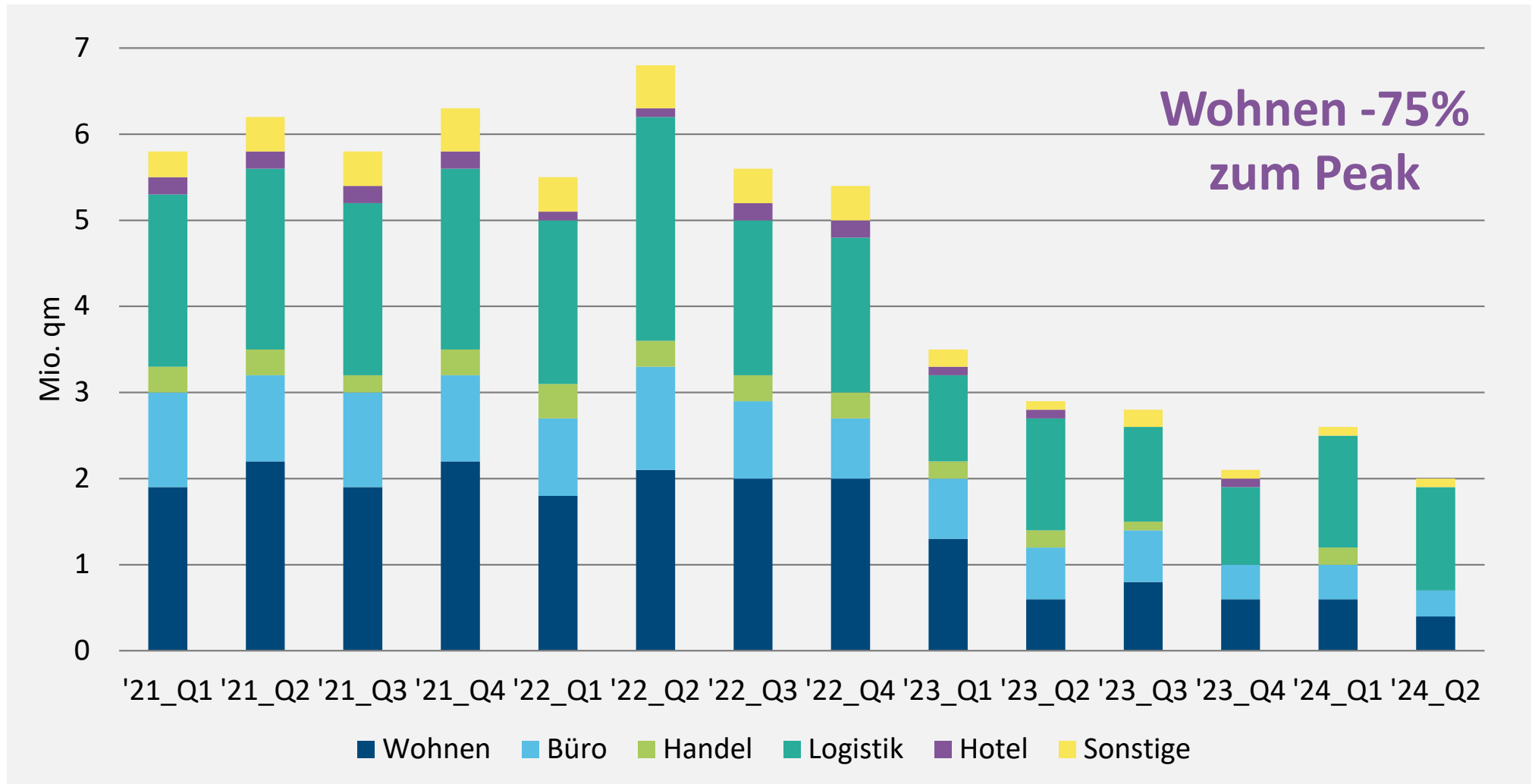
Auswertung für
die Nutzungen
**Wohnen, Büro,
Handel,
Logistik und
Hotel in ganz
Deutschland**

Projekte
ab ca. 1.500 qm
mit
**Fertigstellung
zwischen 2021
und 2028**

Mit
Entwicklungs-
status in
**konkreter
Planung, in Bau
und kürzlich
fertiggestellt**

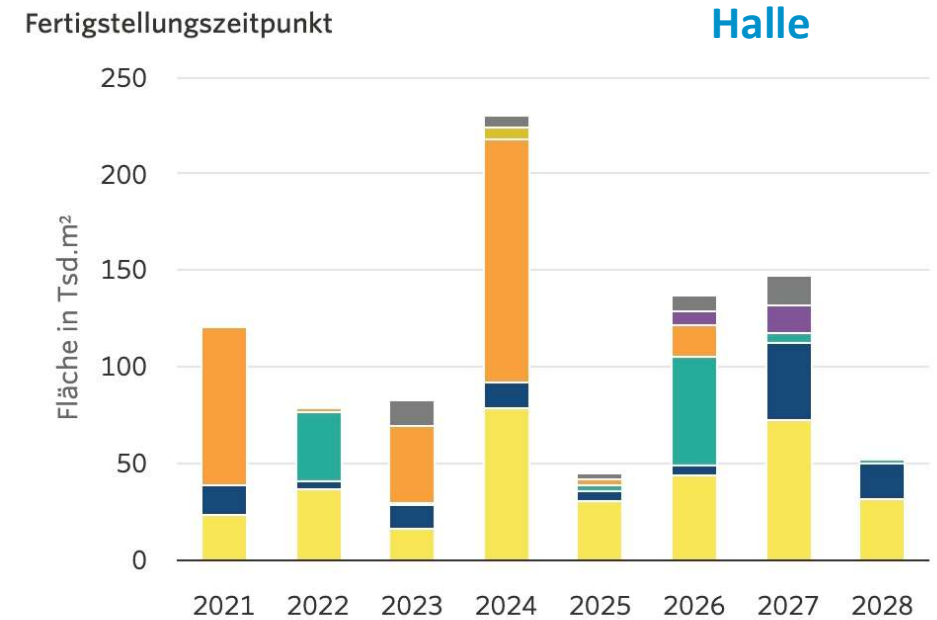
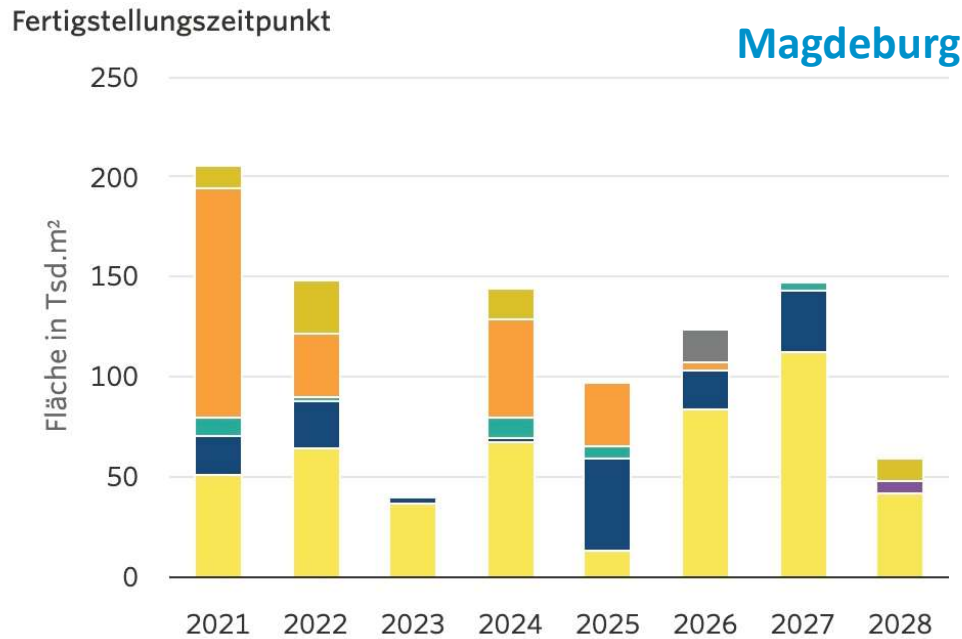
Rückgang im Wohnsegment auf ca. 1/4 des 22er Niveaus - alle Asset-Klassen ähnlich stark betroffen

Neues Projektvolumen nach Nutzungsarten



Bautätigkeit und Pipeline – Städtevergleich Magdeburg – Halle

Fläche der Fertigstellungen und Planungen nach Jahren

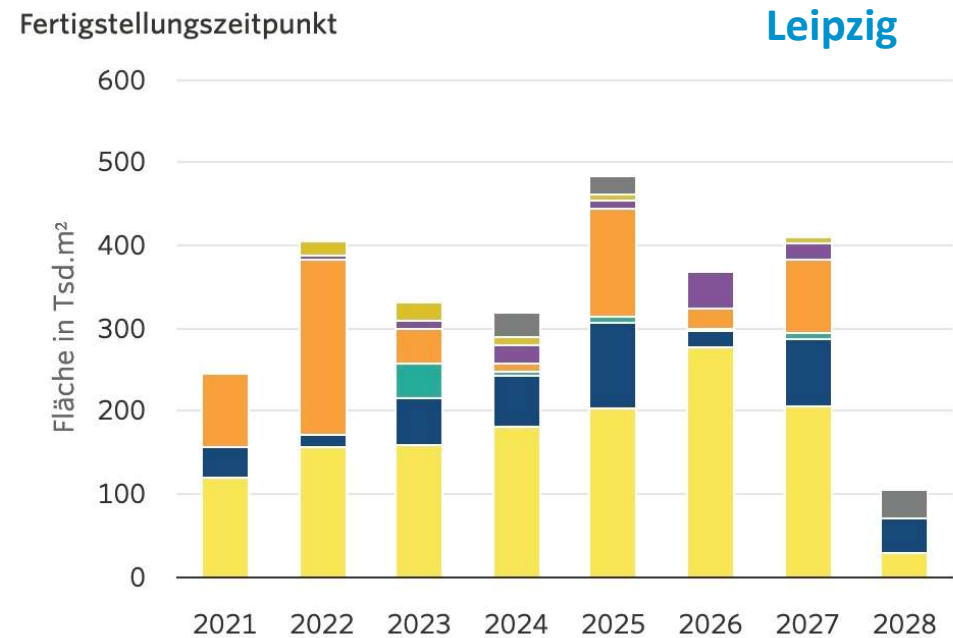
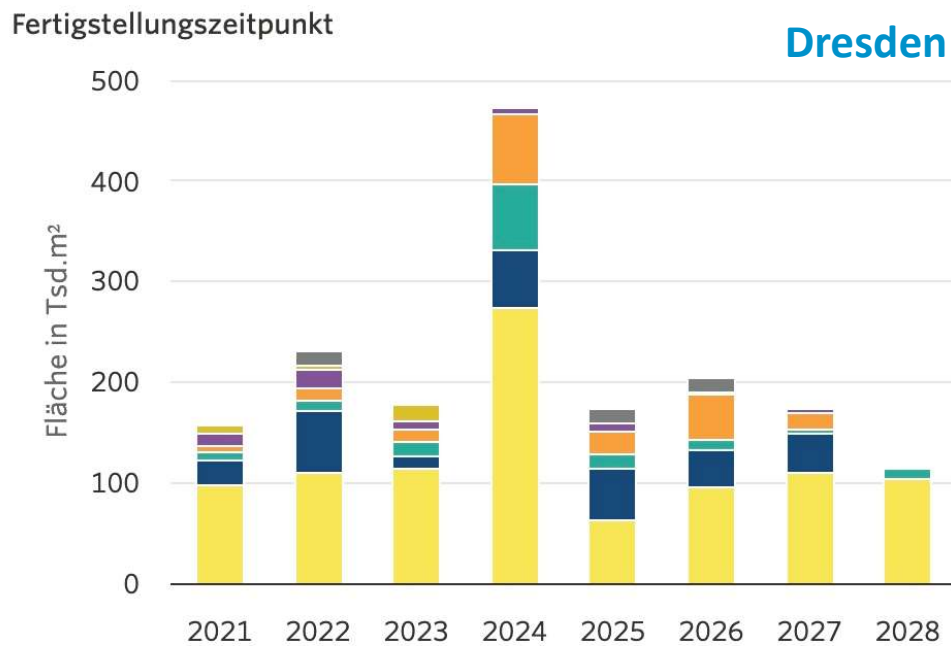


- Wohnen
- Handel
- Hotel
- Sonstiges
- Büro
- Logistik
- Senioren

- Wohnen
- Handel
- Hotel
- Sonstiges
- Büro
- Logistik
- Senioren

Bautätigkeit und Pipeline – Städtevergleich Dresden – Leipzig

Fläche der Fertigstellungen und Planungen nach Jahren



- Wohnen
- Handel
- Hotel
- Sonstiges

- Büro
- Logistik
- Senioren

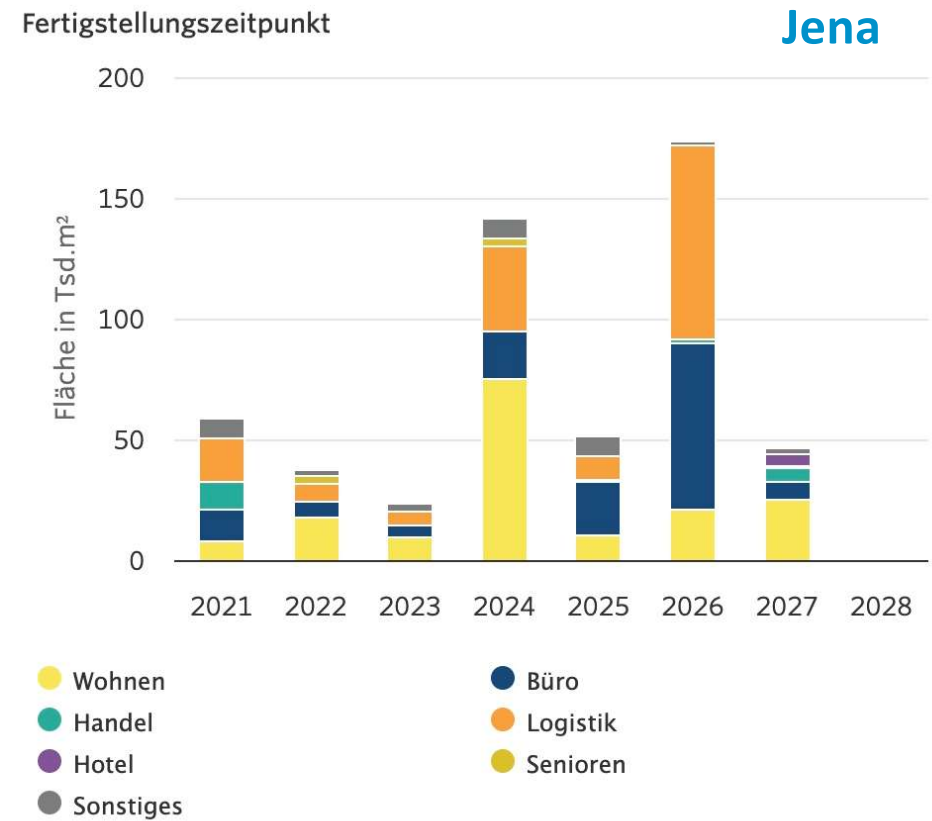
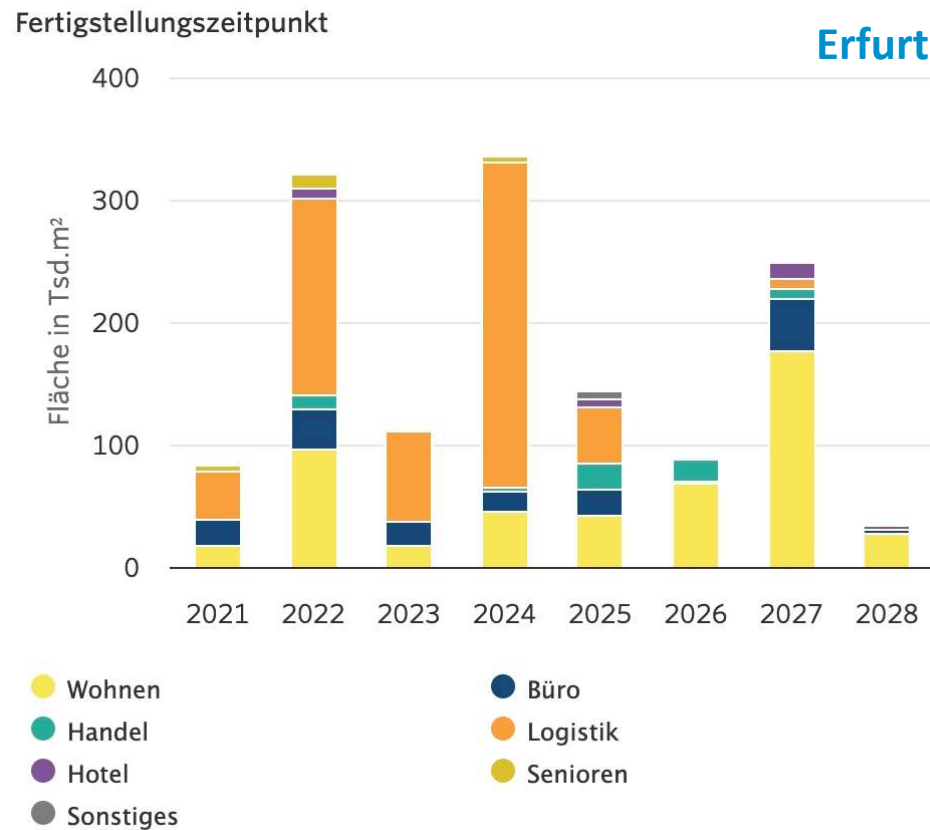
- Wohnen
- Handel
- Hotel
- Sonstiges

- Büro
- Logistik
- Senioren

Bautätigkeit und Pipeline – Städtevergleich

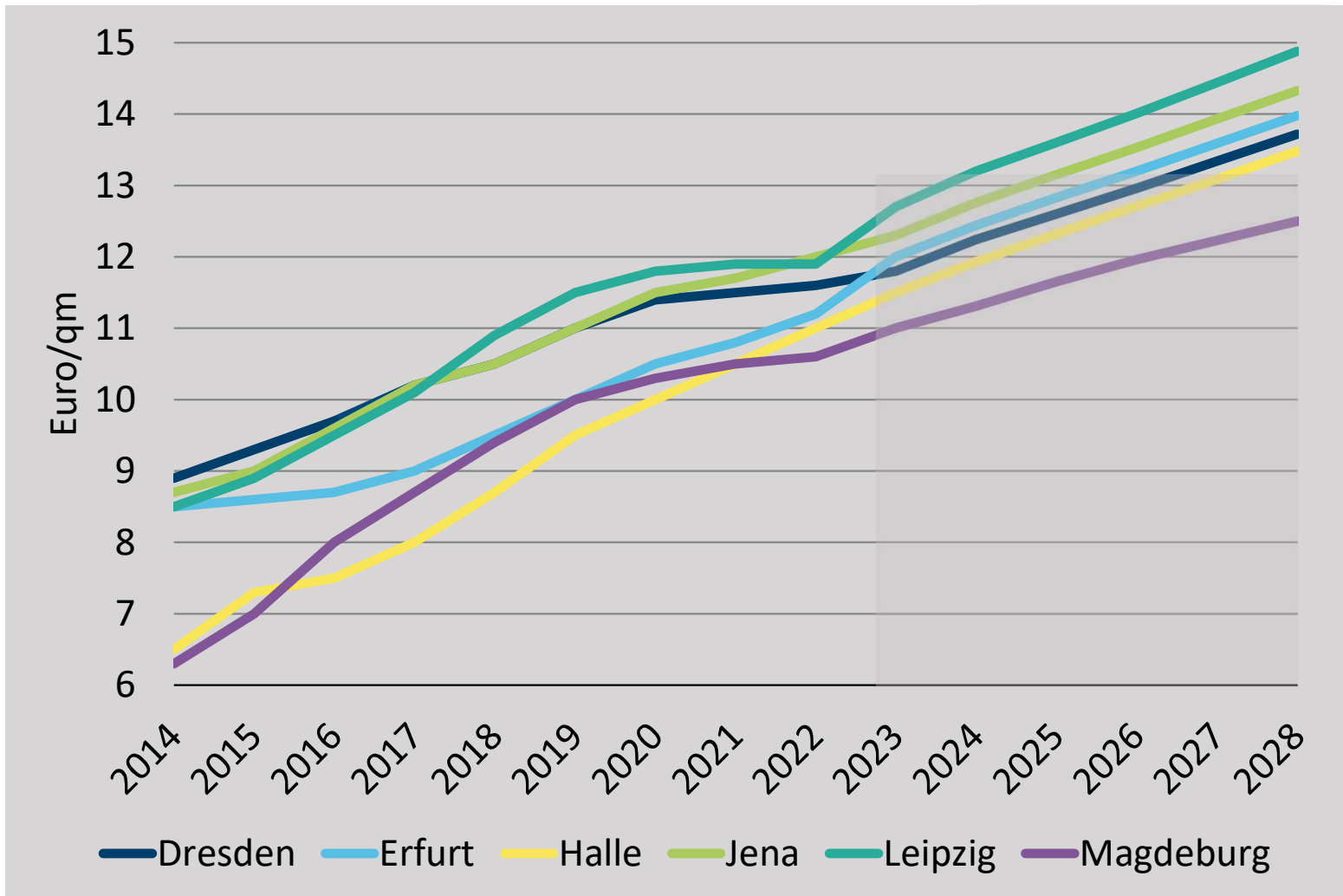
Erfurt – Jena

Fläche der Fertigstellungen und Planungen nach Jahren



Neubaumieten durch gestiegene Baustandards und geringes Angebot getrieben

Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen



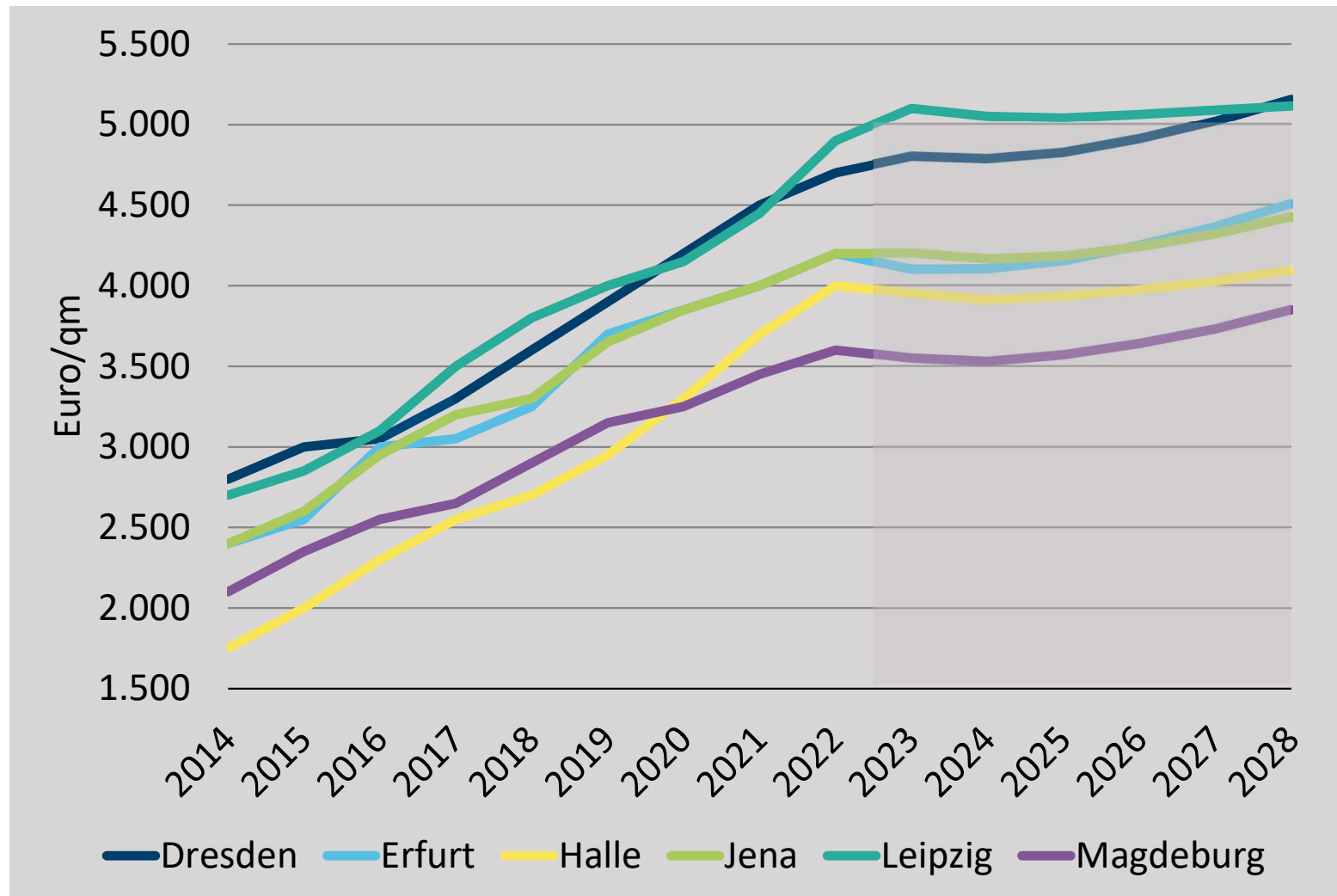
Durchschnittliche Wohnfläche im Neubau sinkt, um Erschwinglichkeit zu gewährleisten



Neubau von Sozialwohnungen ist das „Thema der Stunde“

Kapitalanleger aktuell deutlich aktiver als Eigennutzer

Durchschnittskaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen



Neubau-AfA
könnte neue
Dynamik
auslösen



Entscheidung
zwischen Einzel-
und
Globalvertrieb
stellt sich
aktuell neu

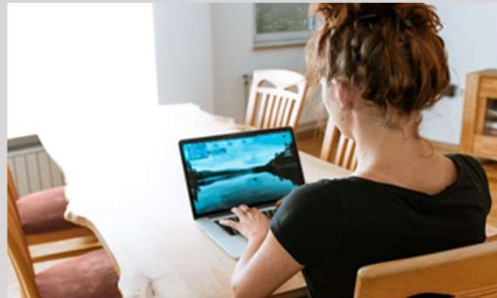
Chancen auf schnelle Erholung im Wohnsegment am größten, aber Herausforderungen vor allem im Bestand bleiben

Marktumfeld

- **Homeoffice bleibt**
 - Speckgürtel und Zweite-Reihe-Standorte um die Städte gewinnen weiter

- **ESG bleibt**
 - Holzbau wächst
 - Kitas, Schulen, Senior-Living und Mixed-Use als eigene Assetklassen

- **Wohnungsmangel bleibt**
 - Ungleichgewichte zw. Stadt und Land sowie zw. Regionen
 - Rückgang der Zahl der Sozialwohnungen ist Hauptproblem



Marktchancen

- **Seriell, modulares Bauen**
 - Anbietermarkt und Akzeptanz wächst
 - Typenbaugenehmigung ist geplant

- **Monetäre Anreize**
 - Sonder- + degressive AfA Wohnungsbau
 - Zahlreiche Fördermitteltöpfe

- **Weniger Regeln (geplant)**
 - Verzicht auf B-Pläne
 - Bis 2026 Genehmigungsfiktion
 - Gebäudetyp E



Unsere Marken



Unabhängiges Beratungs- und Analyseunternehmen für die Immobilienwirtschaft mit +90 MitarbeiterInnen

<https://www.bulwiengesa.de>



Umfassende Immobilienmarktdatenbank für Deutschland und Österreich

<https://www.riwis.de>



Markt- und Beleihungswertermittlung für alle Nutzungsarten und alle Bewertungsanlässe

<https://bulwiengesa-appraisal.de>



*Strongest Brand Germany
Analysts & Appraisers*