

## WOHNEIGENTUMS-REPORT 2014

# ACCENTRO

UNSERE ENERGIE FÜR IHRE IMMOBILIE

# München

Berlin  
Hamburg  
München  
Köln  
Frankfurt  
Stuttgart  
Dortmund  
Essen  
Düsseldorf  
Bremen  
Hannover  
Leipzig  
Dresden  
Nürnberg  
Duisburg  
Bochum  
Wuppertal  
Bielefeld  
Bonn  
Mannheim  
Karlsruhe  
Wiesbaden  
Münster  
Gelsenkirchen  
Augsburg  
Mönchengladbach  
Aachen  
Chemnitz  
Braunschweig  
Krefeld  
Halle (Saale)  
Kiel  
Magdeburg  
Oberhausen  
Freiburg  
Lübeck  
Erfurt  
Rostock  
Mainz  
Hagen  
Kassel  
Hamm  
Saarbrücken  
Herne  
Mülheim a. d. R.  
Ludwigshafen  
Osnabrück  
Solingen  
Leverkusen  
Oldenburg  
Neuss  
Potsdam  
Heidelberg  
Paderborn  
Darmstadt  
Würzburg  
Regensburg  
Ingolstadt  
Göttingen  
Recklinghausen  
Heilbronn  
Ulm  
Wolfsburg  
Pforzheim  
Bottrop  
Offenbach am Main  
Bremerhaven  
Remscheid  
Fürth  
Reutlingen

---

## Accentro

Die **Accentro** ist seit 1999 als Dienstleister für die Wohnungswirtschaft tätig. In den letzten Jahren hat sich das Unternehmen zur Nummer 1 in der Dienstleistung der Wohnungsprivatisierung entwickelt. In der Spitze verkauft Accentro 1.200 Wohneinheiten pro Jahr in Deutschland. Das Leistungsspektrum des Unternehmens reicht von der mieternahen, sozialverträglichen Wohnungsprivatisierung über die Investmentberatung im Bereich Wohnen bis zum transaktionsorientierten Asset Management von Wohnungsbeständen.

Die **Accentro** arbeitet bundesweit und hat in praktisch allen deutschen Wohnungsmärkten Transaktionen durchgeführt. Die Auftraggeber sind öffentliche und private Wohnungsunternehmen, Versicherungen und Privatisierer aller Größenklassen.

Der Hauptsitz ist Berlin – daneben unterhält Accentro eine Reihe von Projektbüros in ganz Deutschland. Die **Accentro GmbH** ist ein Unternehmen der **Estavis AG**.

---

## Vorbemerkungen

### **Berlin überholt erstmals München beim Umsatz verkaufter Eigentumswohnungen**

Sie halten den aktuellen Accentro Wohneigentums-Report 2014 in den Händen. Er bildet die dynamische Entwicklung ab, die derzeit den Markt für Eigentumswohnungen in Deutschland prägt. **Im aktuellen Berichtszeitraum, dem Jahr 2013, wurden in den deutschen Großstädten 129.759 Wohnungen verkauft. Das sind 2,8 Prozent weniger als im Vorjahr, der erzielte Umsatz erhöhte sich jedoch im gleichen Zeitraum um 4,1 Prozent. Der erzielte Umsatz je Verkauf legte sogar um 7,0 Prozent zu.** Der Gewinner in diesem Jahr ist zweifelsohne **Berlin**. Erstmals und wie von uns schon im ersten Accentro Wohneigentums-Report 2008 prognostiziert, hat die Hauptstadt den traditionellen Spitzenreiter **München** im Umsatz-Ranking von der Spitze verdrängt. An der Spree wurde im vergangenen Jahr ein Umsatz von 4.275,7 Millionen Euro (+18,3 Prozent gegenüber 2012) mit Eigentumswohnungen erzielt, in der bayerischen Landeshauptstadt waren es indes 3.771,0 Millionen Euro (- 0,7 Prozent). Während Berlin brilliert, stagniert München also. Der eigentliche Abstand im Umsatz ist sogar noch größer, weil München bei den Zahlen nicht zwischen Wohnungs- und Teileigentum unterschieden hat.

Doch nicht nur in Berlin erfreuen sich Eigentumswohnungen einer ungebrochenen Beliebtheit. In 39 von 79 Großstädten, für die Daten vorlagen, wurden im Berichtsjahr 2013 mehr Einzelwohnungen verkauft als im Vorjahr. In 14 Städten lagen die Zuwachsraten sogar im zweistelligen Bereich, darunter **Düsseldorf** mit einem Plus von 19,4 Prozent. Neben der Beliebtheit

von Eigentumswohnungen zeigen die Ergebnisse des Wohneigentums-Reports 2013 auch die Heterogenität des deutschen Wohnungsmarktes. So dominiert Deutschlands Süden häufig die oberen Bereiche der Rankings. **Regensburg** zum Beispiel liegt bei der Anzahl der Verkäufe je 1.000 Einwohner, der Anzahl der verkauften Neubauten und bei den Umsätzen je Verkauf unter den ersten zehn untersuchten Städten. In der bayerischen Universitätsstadt wurden 2013 mit einer Wohnung durchschnittlich 311.329 Euro im Verkauf erzielt und damit mehr als 5,5mal so viel wie in **Salzgitter** (56.081 Euro). Generell schneiden die strukturschwachen Regionen häufig schlechter ab. Doch holen einige dieser Städte langsam auf: **Chemnitz** konnte seine Umsätze im aktuellen Berichtszeitraum zum Beispiel um 78,6 Prozent steigern, **Cottbus** um 79,3 Prozent.

Insgesamt ist unsere Prognose für die Entwicklung des Wohnungsmarktes durchweg positiv. Die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen hält an. Die Bedingungen für Wohnungskäufer sind günstig. Durch die historisch niedrigen Zinsen wird es für immer mehr Menschen erschwinglich, eine Wohnung zu erwerben. Der Mangel an sicheren Anlagealternativen macht den Kauf einer Eigentumswohnung zudem insbesondere für Kapitalanleger interessant. Vor allem in den Metropolen bleibt das Angebot jedoch hinter der Nachfrage zurück. Das kann dazu führen, dass die Verkaufszahlen kurzfristig zurückgehen, die Kaufpreise und damit die Umsätze aber möglicherweise weiter steigen.

Unser Dank gilt auch in diesem Jahr den Kolleginnen Anke Dreßler und Gabriele Otto, die die wesentlichen Arbeiten am Wohneigentums-Report geleistet haben.

Berlin, im September 2014  
**Jacopo Mingazzini**

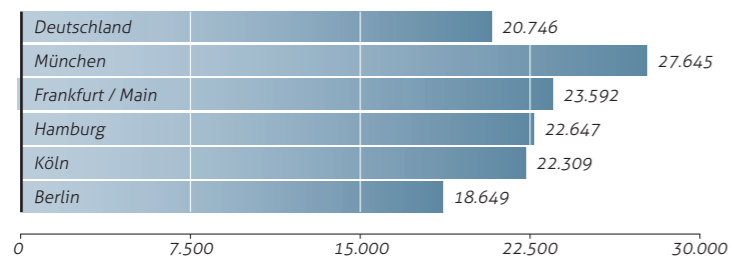
## München – Deutschlands Wirtschaftsstandort Nummer eins

Der Großraum **München** ist eines der wirtschaftsstärksten Gebiete Europas. In Städterankings und Studien zur wirtschaftlichen Entwicklung belegt die bayerische Landeshauptstadt regelmäßig den ersten Platz unter den erfolgreichsten Städten Deutschlands. Bei vielen Indikatoren wie Produktivität, Bruttoeinkommen der Haushalte, Arbeitslosenquote und Zahl der Hochqualifizierten schneidet die Metropole an der Isar wiederholt besonders gut ab. Die Arbeitslosenquote in der bayerischen Landeshauptstadt ist im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten bemerkenswert niedrig. Laut Bundesagentur für Arbeit waren 2013 4,8 Prozent der Münchner arbeitslos – und damit deutlich weniger als in Stuttgart, Frankfurt am Main oder Hamburg. Dass es den Einwohnern Münchens finanziell gut geht, zeigen auch die Zahlen zur Kaufkraft. Laut einer

Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft **München** betrug die Kaufkraft je Einwohner 2013 in München im Schnitt etwa 27.600 Euro. Damit liegt die Stadt hier an der Spitze aller deutschen Städte.

Von der ausgeglichenen Beschäftigungs- und Unternehmensstruktur Münchens überzeugt, ziehen immer mehr Menschen in die bayerische Landeshauptstadt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Bayern nahm die Bevölkerung der Stadt zwischen 2006 und 2013 um 10,5 Prozent zu. Auch die Prognosen für die kommenden Jahre sind positiv. Bereits 2014 wird die Einwohnerzahl voraussichtlich die Marke von 1,5 Millionen Menschen überschreiten und 2023 auf 1,6 Millionen ansteigen. Das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 0,73 Prozent.

Kaufkraft 2013 in Euro je Einwohner



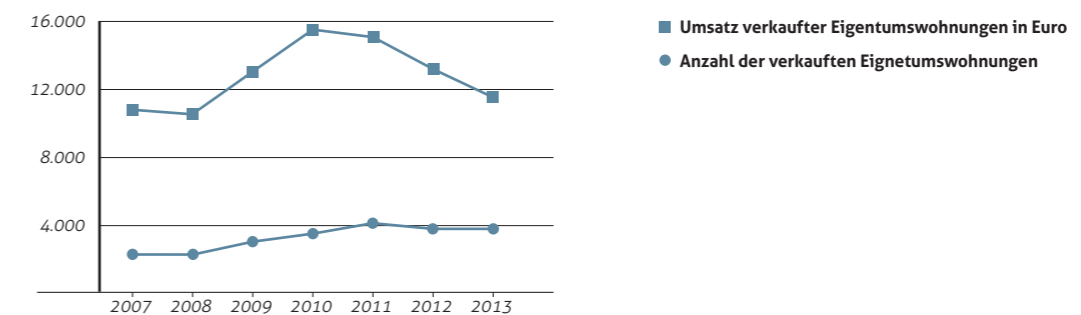
Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014

## Die teuersten Wohnungen Deutschlands finden sich in München

Die stabile Wirtschaftslage der bayerischen Landeshauptstadt spiegelt sich auf dem Wohnimmobilienmarkt wider. Dem **Accentro Wohneigentums-Report** zufolge wurde mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen in **München** 2013 ein Umsatz von rund 3,8 Milliarden Euro erwirtschaftet. Damit musste sich **München** im Umsatz-Ranking, gegenüber Berlin, geschlagen geben. Der Umsatz je verkaufter Wohnungen stieg im gleichen Jahr um rund 13,4 Prozent. Das bedeutet, dass mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung 2013 im Schnitt ein Umsatz von 327.344 Euro erzielt wurde. Damit werden in **München** deutschlandweit die teuersten Wohnungen verkauft. Dies ist insbesondere bemerkenswert, da die Anzahl der Verkäufe um 12,5 Prozent auf 11.520 sank. Die Zahl der verkauften Neubau-Eigentumswohnungen sank 2013 um 21,9 Prozent. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter liegt in diesem Segment in durchschnittlicher Lage bei 5.250 Euro. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht das einem Preisanstieg von

13,6 Prozent. Der höchste Preisanstieg ist bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen, die zwischen 1970 und 1979 errichtet wurden. Bei solchen Wohnungen stiegen die Preise 2013 um 23,8 Prozent auf durchschnittlich 3.350 Euro pro Quadratmeter. Der insgesamt gestiegene Umsatz bei sinkender Verkaufszahl ist mit den ansteigenden Kaufpreisen einerseits und einem immer knapper werdenden Angebot andererseits zu erklären. Einige Analysten befürchten angesichts der steigenden Preise eine Marktüberhitzung. Doch der Preisanstieg ist noch nicht gefährlich, weil der Erwerb meist nur in geringem Umfang mit Krediten finanziert ist. Die gestiegenen Preise sind zudem auf die hohe Nachfrage zurückzuführen: In Zeiten niedriger Zinsen und Wohnungsknappheit orientieren sich viele Investoren in Richtung Wohnimmobilien als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung – bevorzugt an einem wirtschaftsstarken Standort wie **München**. Die Bevölkerungsprognosen belegen einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl in den kommenden Jahren, sodass auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den nächsten Jahrzehnten nicht abreißen wird.

Kaufkraft 2013 in Euro je Einwohner



Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft

[http://www.wirtschaft-muenchen.de/publikationen/pdfs/factsandfigures\\_2014\\_d.pdf](http://www.wirtschaft-muenchen.de/publikationen/pdfs/factsandfigures_2014_d.pdf)