

WOHNEIGENTUMS-REPORT 2014

ACCENTRO

UNSERE ENERGIE FÜR IHRE IMMOBILIE

Düsseldorf

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

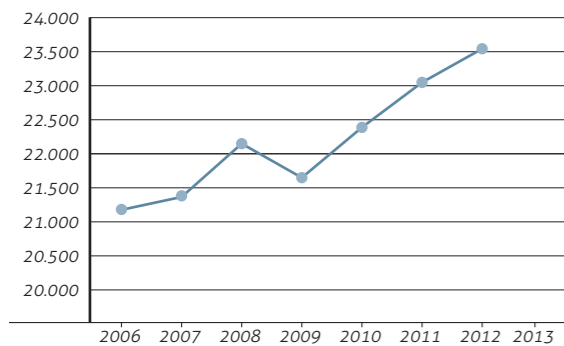
Düsseldorf: Florierende Metropole am Rhein

Düsseldorf ist über Deutschlands Grenzen hinaus als wirtschaftsstarker Standort mit kaufkraftstarker Bevölkerung bekannt – zu Recht: Die Stadt erwirtschaftete 2012 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 41,5 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von 7,1 Prozent am BIP von Nordrhein-Westfalen. Viele internationale Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Elektronik, Telekommunikation, Werbung, Kosmetik, Finanzen und Beratung haben einen Standort in **Düsseldorf**. Dazu zählen Toshiba Electronics, Vodafone, L'Oréal und McKinsey & Company. Die positive Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich auch in der Kaufkraft der Düsseldorfer wider: Das verfügbare Jahreseinkommen der Einwohner liegt im Schnitt bei rund 22.000 Euro (2013) und übertrifft den Bundesdurchschnitt damit um 17 Prozent. Die Arbeitslosenquote in **Düsseldorf** lag im Dezember 2013 bei rund 8,8 Prozent. Insgesamt sind 490.000 Menschen in Düsseldorf sozialversicherungspflichtig

beschäftigt – mehr als 85 Prozent davon im Dienstleistungssektor. Die gesamte Region Düsseldorf/Rhein-Ruhr ist mit einem BIP von mehr als 350 Milliarden Euro die wirtschaftsstärkste Region Deutschlands.

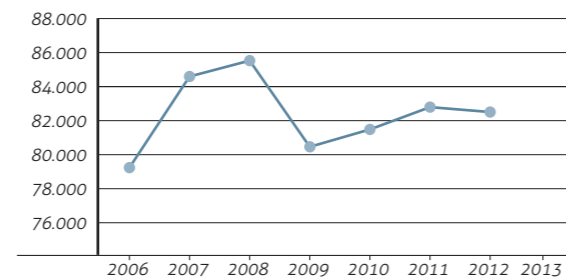
Die florierende Wirtschaft zieht immer mehr Menschen in die Stadt am Rhein, die Bevölkerung wächst beständig. Im Jahr 2012 wohnten hier 593.682 Menschen, Ende 2013 waren es mit 597.102 Einwohnern rund 0,6 Prozent mehr. Hinzu kommen täglich mehr als 230.000 Pendler. Dazu dürften auch viele Studierende zählen: **Düsseldorf** bietet mit über 50 Hochschulen und Universitäten in öffentlicher und privater Hand ein optimales Klima für Wissenschaftler und die mehr als 37.000 Düsseldorfer Studenten. Über 20 Fraunhofer und Max-Planck-Institute sowie 13 Zentren der Helmholtz- und Leibniz-Gesellschaften bilden einen weiteren wichtigen Teil der Forschungslandschaft Düsseldorfs.

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Düsseldorf von 2006 bis 2012



Quelle: Statische Ämter der Länder

BIP je Erwerbstätigen in Düsseldorf von 2006 bis 2012



Quelle: Statische Ämter der Länder

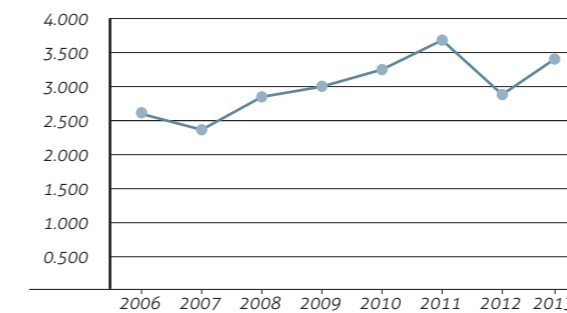
Nachfrageüberhang prägt den Düsseldorfer Markt

Düsseldorf gehört zu den Städten, in denen sich der Wohnungsmarkt im Jahr 2013 durchweg positiv entwickelt hat. Sowohl die Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen als auch die Umsätze sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Letztere kletterten von 536,5 Millionen Euro im Jahr 2012 auf 871,1 Millionen Euro im Jahr 2013. Das entspricht einem Umsatzwachstum von 62,4 Prozent. **Düsseldorf** liegt damit hinter Cottbus und Chemnitz – bei denen der Anstieg von einem vergleichsweise geringen Niveau ausgeht – deutschlandweit auf Platz drei. Im Ranking der absoluten Umsätze liegt die Stadt bundesweit auf dem sechsten Rang nach Frankfurt (1.054 Millionen Euro) und vor Stuttgart (757 Millionen Euro). Der durchschnittliche Umsatz je Verkauf stieg 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 36 Prozent auf 254.187 Euro. Die pro Wohnungserzielten Umsätze erhöhten sich in allen Baualterklassen: Die Steigerungen bewegten sich zwischen zwei und 16 Prozent.

Im gleichen Zeitraum wurden in **Düsseldorf** fast ein Fünftel mehr Wohnungen verkauft als im Jahr zuvor. Stärker noch erhöhte sich die Anzahl der verkauften Neubauten: Mit 753 Verkäufen war sie fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. Die Landeshauptstadt liegt damit im Jahr 2013 bundesweit auf Rang sieben. Insgesamt wechselten 2013 in **Düsseldorf** rund 3.400 Wohnungen den Eigentümer. Damit belegt die Stadt im bundesweiten Vergleich Platz acht.

Diese Entwicklung spiegelt die hohe Nachfrage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt wider, die auf ein unzureichendes Angebot trifft. Der Wohnungsneubau in der Metropole am Rhein hat in den vergangenen Jahren zwar leicht an Dynamik gewonnen, kann mit dem Bevölkerungswachstum aber nicht Schritt halten. Ein Ende des Aufwärtstrends ist nicht in Sicht: Im Jahr 2025 sollen in der Metropole am Rhein mehr als 605.000 Menschen leben – das wären rund 8.000 Menschen mehr als aktuell.

Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in Düsseldorf von 2006 bis 2013



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014