

## WOHNEIGENTUMS-REPORT 2014

# ACCENTRO

UNSERE ENERGIE FÜR IHRE IMMOBILIE

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

Köln

---

## 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**

## Köln: Traditionelles Handwerk und moderne Medien

Die Rheinmetropole **Köln** besticht als Wirtschaftsstandort mit einem bunten Branchenmix. Aufgrund ihrer Lage an einem der wichtigsten Wasserwege Europas ist die Stadt schon seit der Römerzeit ein bedeutender Handelsplatz. Zudem ist die **Köln** ein Zentrum traditioneller Handwerksberufe. Etwa 8.800 Handwerksbetriebe beschäftigen dort und rund 55.000 Mitarbeiter. Bekannt ist die Stadt unter anderem für seine Goldschmiedekunst, Buchbinderei, Steinverarbeitung und das Schuhmacherhandwerk. Neben Berlin gehört die Rheinmetropole außerdem zu den wichtigsten Medienstandorten Deutschlands. Das gilt vor allem für das Fernsehen. Der MediaPark und das Coloneum sowie die Journalistenschule und eine Außenstelle der Hochschule Fresenius bezeugen dies. RTL und seine Töchter RTL 2 und Super RTL sowie der Nachrichtensender n-tv und VOX sind in **Köln** ansässig.

Weitere wichtige Standbeine der Wirtschaft in und um **Köln** sind die Chemie- und die Pharmaindustrie. Auf sie entfällt rund ein Drittel des Gesamtumsatzes im verarbeitenden Gewerbe in **Köln**. Allein die insgesamt rund 150 Unternehmen aus der Chemiebranche beschäftigen in der Region mehr als 70.000 Mitarbeiter.

Zusätzlich haben einige große nationale und internationale Unternehmen hier ihren Hauptsitz – unter anderem Lufthansa und Germanwings, die Kaufhof Warenhaus AG, Metro AG, REWE-Zentral AG sowie Saturn, NetCologne, Unitymedia und Center Parcs Deutschland.

Wie der aktuelle Wirtschafts- und Arbeitsmarktbericht der Stadt **Köln** zeigt, konnte die Domstadt in den vergangenen Jahren mit einer hohen wirtschaftlichen Dynamik punkten. So ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) seit 2000 von rund 39,4 Millionen auf mehr als 48 Millionen Euro (2012) und damit um rund 23 Prozent angestiegen. Nahezu alle Branchen befinden sich derzeit im Wachstum. So lag der Umsatz verarbeitenden Gewerbes in Köln im Jahr 2013 bei 58,8 Milliarden Euro – rund 32 Prozent höher als noch 2009. Der Aufwärtstrend in der Wirtschaft schlägt sich auch auf die Gehälter der Kölner nieder. Das verfügbare Einkommen lag 2013 im Schnitt bei rund 17.600 Euro.

Die facettenreiche Branchenlandschaft in Köln bietet viele Arbeitsplätze. Aus diesem Grund ist die Arbeitslosenquote in Köln vergleichsweise gering. Im November 2014 lag sie bei 9,1 Prozent. Insgesamt waren 2014

etwa 500.000 Menschen in **Köln** beschäftigt – 2,6 Prozent mehr als noch 2013.

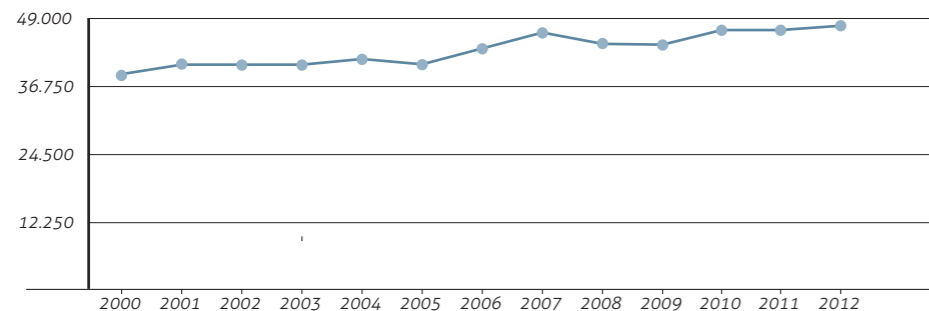
Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie die ausgeprägte Hochschullandschaft locken jedes Jahr mehr Menschen in die Rheinmetropole. So wächst die Bevölkerung seit gut 15 Jahren kontinuierlich. 2010 wurde die Millionenmarke überschritten, Ende 2013 lebten 1.034.175 Menschen in **Köln**. Und auch in Zukunft wird **Köln** wachsen, wie die Bevölkerungsprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik in Köln ergab.

### Die Preise am Kölner Wohnungsmarkt ziehen weiter an

Der Immobilienmarkt in **Köln** zeigt sich im Vergleich zu den Märkten anderer großer Metropolen sehr dynamisch. So ist die Domstadt neben Berlin die einzige Stadt unter den Top-7-Standorten, in der 2013 mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen ein höherer Umsatz erzielt wurde als im Vorjahr. Über alle Baujahre und Segmente hinweg wurde ein Umsatz von 1,2 Milliarden Euro erwirtschaftet. Das sind 4,6 Prozent mehr als 2012, als der Umsatz rund 1,15 Milliarden Euro betrug. Auch pro verkaufter Eigentumswohnung wurde 2013 in **Köln** mehr

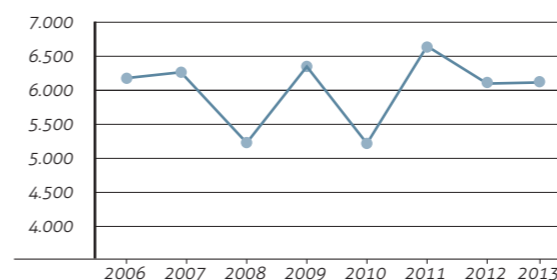
Geld umgesetzt als im Jahr davor: Der durchschnittliche Umsatz stieg von 189.276 Euro auf 197.349 Euro und somit um rund 4,3 Prozent. Damit übertraf die Umsatzsteigerung je Eigentumswohnung jene in Hamburg (drei Prozent) und Stuttgart (2,2 Prozent). Während der Umsatz nach oben ging, blieb die Verkaufszahl nahezu gleich. 6.111 Eigentumswohnungen wurden 2013 verkauft – 0,36 Prozent mehr als im Vorjahr. Deutschlandweit belegt **Köln** im Ranking der Verkaufszahlen damit den vierten Platz vor Stuttgart, Frankfurt und Düsseldorf. Allerdings ging die Zahl der verkauften Neubauwohnungen zurück. Sie sank 2013 von 1.156 auf 994, was einen Rückgang von etwa 14 Prozent bedeutet. Dennoch konnte sich **Köln** im Städtevergleich auch hier gegen Stuttgart und seinen direkten Nachbarn Düsseldorf durchsetzen und schafft es damit auf Platz vier. Die durchschnittlichen Kaufpreise, die im vergangenen Jahr bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen verzeichnet wurden, liegen zwischen 1.501 Euro pro Quadratmeter (Baujahr 1970 bis 1979) und 3.411 (Neubau) Euro pro Quadratmeter. Am stärksten zogen die Preise für neue Wohnungen an sowie für jene, die zwischen 1990 und 1999 erbaut wurden – in beiden Fällen um rund elf Prozent.

Bruttoinlandsprodukt in Millionen in Köln



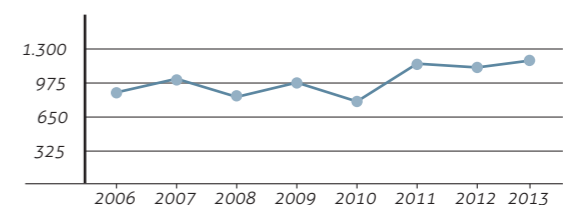
Quelle: IHK, Köln

Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in Köln



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014

Umsätze Eigentumswohnungen in Millionen



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014