

## WOHNEIGENTUMS-REPORT 2014

# ACCENTRO

UNSERE ENERGIE FÜR IHRE IMMOBILIE

# Stuttgart

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**

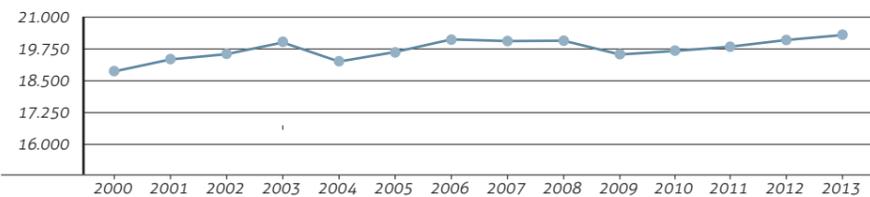
## Beste Wirtschaftsperspektiven in Stuttgart

**Stuttgart** steht für eine starke Automobilbranche, eine florierende High-Tech-Industrie und einen erfindungsreichen Mittelstand. Mercedes, Porsche, Bosch, Stihl und Kodak sind erfolgreiche Unternehmen, die sich in **Stuttgart** und Umgebung angesiedelt haben. Ihre Produkte sind auf der ganzen Welt bekannt. Daher erstaunt es nicht, dass die Region **Stuttgart** zu den exportstärksten Regionen in Deutschland gehört. So erzielten die dort ansässigen Industrieunternehmen nach Angaben der Industrie- und Handelskammer (IHK) Region **Stuttgart** im vergangenen Jahr einen Auslandsumsatz von 60 Milliarden Euro und eine Exportquote von mehr als 63 Prozent. Die Region **Stuttgart** übertraf damit sowohl den Landes- als auch den Bundesdurchschnitt von rund 53 Prozent beziehungsweise etwa 46 Prozent. Auch im Finanzsektor spielt **Stuttgart** eine wichtige Rolle: Mit der Landesbank Baden-Württemberg hat die Landeshauptstadt die ertragsstärkste öffentliche Bank und Sparkasse in Deutschland. Mit über 100 Bankinstituten und der Börse **Stuttgart** ist sie zudem ein bedeutendes Finanz- und Handelszentrum.

Laut FERI EuroRating Services realisierte **Stuttgart** 2013 eine Bruttowertschöpfung von rund 31,5 Milliarden Euro. Entsprechend der starken Wirtschaft geht es den Menschen in der Stadt finanziell gut. Das verfügbare Einkommen der Bevölkerung lag 2013 im Schnitt bei rund 20.320 Euro je Einwohner (2013), die Arbeitslosenquote in der Region **Stuttgart** im Oktober 2014 bei knapp vier Prozent und damit 2,3 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Bevölkerungszahl in **Stuttgart** steigt seit 2010 kontinuierlich an. Der Zuwachs ergibt sich vor allem aus dem positiven Wanderungssaldo. Die gute Wirtschaftslage und die vielversprechenden Jobperspektiven locken immer mehr Menschen in die Stadt. Zwischen Januar und Oktober 2014 konnte **Stuttgart** ein positives Wanderungssaldo von 6.200 Menschen verzeichnen. Ende Oktober 2014 lebten insgesamt 593.000 Menschen in **Stuttgart** – 1,2 Prozent mehr als im Vorjahresmonat.

### Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Stuttgart



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

### Neubau hinkt Nachfrage hinterher

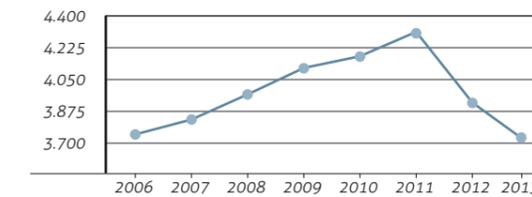
Der Wohnungsmarkt in **Stuttgart** entwickelte sich im Jahr 2013 verhältnismäßig stabil. Sowohl die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen als auch erzielten Umsätze gingen leicht zurück. 2013 wurden 3.725 Eigentumswohnungen verkauft – 5,3 Prozent weniger als 2012. **Stuttgart** liegt damit jedoch noch vor den Metropolen Frankfurt und Düsseldorf. Mit Blick auf die Verkaufszahlen belegte Stuttgart im deutschlandweiten Vergleich den fünften Platz. Der Umsatz, der mit der Veräußerung von Eigentumswohnungen erzielt wurde, beläuft sich für das Jahr 2013 auf 757 Millionen Euro und liegt damit um 3,2 Prozent unter dem Wert vom Vorjahr. Auf nationaler Ebene besetzt **Stuttgart** mit diesem Wert Platz sieben. Der mit bestehenden Wohnungen erzielte Geldumsatz stieg um elf Prozent, während der mit Neubauwohnungen erzielte Umsatz um rund 44 Prozent zurückging. Der Grund dürfte die sinkende Verkaufszahl in diesem Segment sein: Im Vergleich zu 2012 wechselten 2013 mit 508 Neubauwohnungen rund 39 Prozent weniger Objekte den

Eigentümer im als Vorjahr. Nur 16 Prozent der insgesamt 3.725 verkauften Eigentumswohnungen zählten zum Neubausegment. Das entspricht 508 Wohnungen.

Eine steigende Tendenz zeigt allerdings der durchschnittliche Umsatz je verkaufter Wohnung in **Stuttgart**. Während mit Eigentumswohnungen 2012 noch im Schnitt 198.881 Euro erzielt wurden, waren es im darauffolgenden Jahr 203.221 Euro. Das entspricht einer Zunahme von 2,2 Prozent. Die Kaufpreise stiegen 2013 über alle Baualtersklassen hinweg – dies war am stärksten bei Wohnungen zu beobachten, die vor 1945 gebaut wurden (+ 41 Prozent), und am schwächsten bei Neubauwohnungen (+ 12,5 Prozent).

Der Grund für diese Entwicklungen dürfte der schwache Neubau sein. Zwischen 2008 und 2013 wurden gerade einmal etwa 9.200 Wohnungen fertiggestellt. Doch nicht nur neue Wohnungen fehlen, in der Stadt sind auch geeignete Bauflächen rar. Denn wegen ihrer besonderen geografischen Lage im Tal kann die Metropole nicht uneingeschränkt in die Breite wachsen.

### Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in Stuttgart von 2006 bis 2013



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014