

## WOHNEIGENTUMS-REPORT 2014

# ACCENTRO

UNSERE ENERGIE FÜR IHRE IMMOBILIE

# Frankfurt

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**

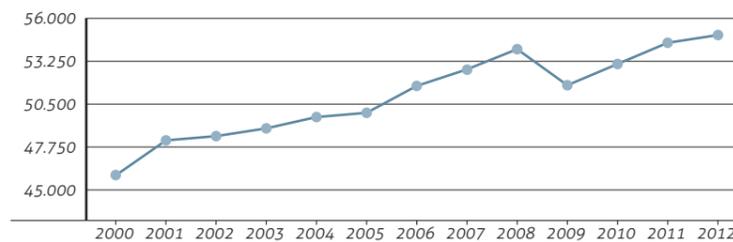
## Top Wirtschaftsstandort im Herzen Europas: Frankfurt am Main

**Frankfurt am Main** ist der Mittelpunkt der wirtschaftlich florierenden Rhein-Main Region und gehört zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Europa. Seine zentrale Lage und die Infrastruktur mit einem der größten Flughäfen des Kontinents bieten dafür optimale Voraussetzungen. Zudem ist die Stadt als Sitz der Europäischen Zentralbank, der Deutschen Bundesbank, der Frankfurter Börse und weiteren Finanzinstituten währungspolitisch von internationaler Bedeutung. In Frankfurt befinden sich darüber hinaus Chemiekonzerne, Werbeagenturen und Großkonzerne wie die Deutsche Bahn, Nestlé, Ferrero und Radeberger. Auch wichtige Unternehmensberatungen wie KPMG und Ernst & Young sind hier ansässig. **Frankfurt am Main** gilt nicht zuletzt deswegen als die einzige „Global City“ Deutschlands – also als eine der internationalen Städte,

die in der globalen Wirtschafts- und Finanzwelt eine Schlüsselrolle spielen.

Die Wirtschaftskennzahlen bestätigen den Ruf Frankfurts als die produktivste Stadt Deutschlands. So verfügt **Frankfurt** deutschlandweit über die höchste Arbeitsplatzdichte, also die meisten Beschäftigten im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Die Arbeitslosenquote stagnierte 2013 im Vergleich zum Vorjahr bei niedrigen 7,4 Prozent. Laut dem Statistischen Bundesamt lag das Bruttoinlandsprodukt 2012 bei etwa 55 Milliarden Euro, was einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von 78.877 Euro entspricht. An dem Bruttoinlandsprodukt des Landes Hessen trägt die Stadt **Frankfurt** einen Anteil von knapp einem Viertel. Derzeit leben in der Main-Metropole 700.815 Menschen – rund ein Prozent mehr als 2013.

Bruttoinlandsprodukt in Millionen €



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

### Entschleunigung des Marktes: Kaufpreise steigen, Kauffälle und Umsätze gehen zurück

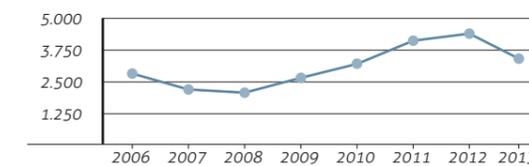
Der **Accentro Wohneigentums-Report 2014** zeigt, dass sich der Boom des Frankfurter Immobilienmarktes, der in den vergangenen Jahren zu beobachten war, 2013 nicht fortgesetzt hat. Während die Preise für Eigentumswohnungen über alle Altersklassen hinweg anstiegen – und zwar zwischen 4,5 Prozent und 22,2 Prozent – gingen die Anzahl der Verkäufe und der erwirtschaftete Umsatz zurück. 2013 wurden insgesamt 2.094 Bestandswohnungen und 1.496 neugebaute Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 28,4 Prozent beziehungsweise 26,1 Prozent. Mit insgesamt 3.590 Verkäufen rutschte **Frankfurt** deutschlandweit auf Platz 7 hinter Stuttgart und Leipzig. Die Anzahl der verkauften Neubau-Wohnungen lässt **Frankfurt** auf Platz 3 verweilen.

Der Rückgang der Verkaufszahlen ist weniger mit geringer Nachfrage nach Wohnungen als mit einer Angebotsknappheit zu erklären: Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist buchstäblich leergefegt. Einer der Gründe ist das zu geringe Neubausvolumen, das mit dem Bevölkerungswachstum nicht mithalten kann.

So verzeichnete die Stadt 2012 einen positiven Wanderungssaldo von 8.200 Personen. Durch Neu- und Umbau entstanden im gleichen Zeitraum allerdings nur knapp 2.160 Wohnungen. Ein Grund dafür ist, dass immer weniger Bauland zur Verfügung steht. Selbst in den Neubaugebieten im Europaviertel und auf dem Riedberg sind kaum noch freie Grundstücke für den Bau von Wohnungen vorhanden. Zusätzlich geht die Verkaufsbereitschaft unter den Eigentümern von Bestandswohnungen zurück. Denn es können zwar hohe Kaufpreise erzielt werden, aber es fehlt an attraktiven Anlagemöglichkeiten für den Erlös.

Der Rückgang der Kauffälle schlägt sich auch im Umsatz nieder: Mit dem Verkauf von Neubau-Wohnungen wurden 2013 rund 550 Millionen Euro erwirtschaftet und damit rund 24,2 Prozent weniger als noch 2012. Bei Bestandswohnungen ging der Umsatz um rund 25 Prozent zurück. Im bundesweiten Städtevergleich liegt **Frankfurt** in der Kategorie „Umsätze je Verkauf“ mit durchschnittlichen 279.753 Euro pro Objekt und einer Zunahme von 4,95 Prozent weiterhin auf Platz 3. Insgesamt sanken die Umsätze auf dem Frankfurter Markt für Eigentumswohnungen jedoch um 19,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen  
in Frankfurt von 2006 bis 2013



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014