

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

## WOHNEIGENTUMS-REPORT 2014

# ACCENTRO

UNSERE ENERGIE FÜR IHRE IMMOBILIE

# Berlin

## 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 Spalte verkauft Accentro 1.200 Wohneinheiten pro Jahr in Deutschland. Das Leistungsspektrum des Unternehmens reicht von der mieternahmen, 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 Spitz 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 Zuwachsrate 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.

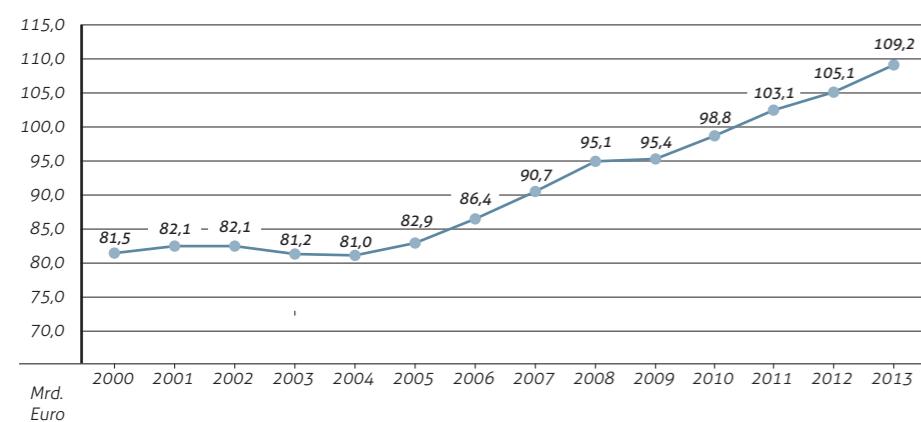
Berlin, im September 2014  
**Jacopo Mingazzini**

## Berlin – Deutschlands Musterschüler

War **Berlin** vor einiger Zeit noch als „arm, aber sexy“ bekannt, macht die deutsche Hauptstadt aktuell immer mehr aufgrund ihrer positiven wirtschaftlichen Entwicklung von sich reden. Die Wirtschaft Berlins hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich an Dynamik gewonnen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt der Bundeshauptstadt 2013 mit 1,2 Prozent stärker als das der anderen Bundesländer im Durchschnitt. Das wirkt sich positiv auf die Beschäftigung aus. Die Arbeitslosenquote Berlins sinkt seit Jahren: Der Bundesagentur für Arbeit zufolge waren 2005 noch 19 Prozent aller Berliner ohne Anstellung. 2011 waren es 13,3 Prozent und im September 2014 nur noch 10,8 Prozent. Setzt sich dieser Trend fort, fällt die Arbeitslosenquote Berlins in naher Zukunft unter die 10 Prozent-Marke. Berlin würde dann im Ranking der Bundesländer weiter in Richtung Mittelfeld

vorrücken. Aktuell haben 1,79 Millionen Menschen in Berlin einen Job – das ist der höchste Stand seit der Wende. Entsprechend entwickelt sich die Kaufkraft in der Hauptstadt. Lag die Kaufkraftkennziffer Ende 2011 noch bei 91,2, betrug sie Ende 2012 schon 91,9. Die pulsierende Metropole zieht immer mehr Menschen an. Laut Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wuchs die Berliner Bevölkerung allein 2013 um 47.800 Menschen, das entspricht annähernd der Bevölkerungszahl von Passau. Und ein Ende dieses Trends ist nicht in Sicht. Nach konservativer Schätzung des Berliner Senats werden 2030 rund 3,6 Millionen Menschen in **Berlin** leben, die im Moment wahrscheinlichere Prognose geht sogar von 3,9 Millionen Berlinern aus.

**Entwicklung des nominalen BIP in Berlin:**



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

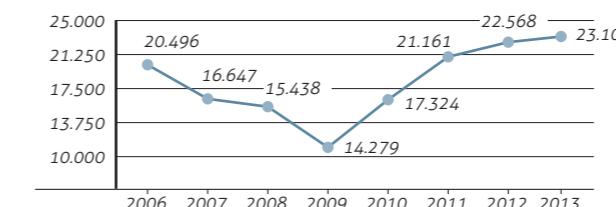
### **Der Berliner Markt für Eigentumswohnungen – Primus bei Umsatz und Verkaufszahlen**

Diese durchweg positive Entwicklung schlägt sich auch auf dem Markt für Eigentumswohnungen nieder. Im **Accentro Wohneigentums-Report 2014** verdrängte **Berlin** im Umsatz-Ranking erstmals den traditionellen Spatenreiter München vom ersten Platz. Ein Umsatz von 4.275,7 Millionen Euro wurde im Berichtsjahr mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen erzielt – das entspricht einem Plus von 18,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Noch nie wurde im Accentro Wohneigentums-Report, der mit den Auswertungen des Jahres 2006 begonnen hat, ein solch hoher Umsatz in einer Stadt erzielt. München auf Platz zwei meldet „lediglich“ 3.771,0 Millionen Euro. Spatenreiter in Deutschland ist Berlin auch bei der Anzahl der verkauften Wohneinheiten. 23.100 Einzelwohnungen wechselten 2013 den Eigentümer in der Bundeshauptstadt, 2,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Diese Zahlen sind angesichts der niedri-

gen Transaktionszahlen vor ein paar Jahren umso erstaunlicher. 2009 wurden in **Berlin** noch 14.279 Eigentumswohnungen verkauft, der Umsatz damals betrug 1.826,8 Millionen Euro.

Die durchschnittlich erzielten Umsätze je verkaufter Wohnung hingegen liegen nach wie vor deutlich unter denen der anderen deutschen Metropolen. Mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung in der Bundeshauptstadt wurde 2013 ein Umsatz von durchschnittlich 185.095 Euro erzielt, in München waren es 327.344 Euro. Auch in Frankfurt (293.593 Euro), Hamburg (266.458 Euro), Düsseldorf (254.187 Euro), Stuttgart (203.221 Euro) und Köln (197.349) sind die erzielten Umsätze je Verkauf deutlich geringer. Ein Ende dieser Dynamik ist angesichts der anhaltend positiven Entwicklung der Bundeshauptstadt nicht in Sicht. Wohnungseigentümer werden auch in den nächsten Jahren stabile Kauf- und Mietpreisseigerungen erleben und sich über einen florierenden Markt freuen dürfen.

**Anzahl verkaufte Eigentumswohnungen in Berlin von 2006 bis 2013**



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014