

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

# Hamburg

## 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**

## Hamburg – das Tor zur Welt

**Hamburg** ist Deutschlands bedeutendster Außenhandelsstandort und eine der wichtigsten Handelsmetropolen weltweit. Im Hamburger Hafen, dem zweitgrößten Seehafen Europas, wurden 2013 insgesamt 139 Millionen Tonnen Waren umgeschlagen. Rund 32.000 Handelsunternehmen mit über 125.000 Beschäftigten machen **Hamburg** zum wichtigsten Handelsstandort Deutschlands. Es gibt kaum ein internationales Handelsunternehmen, das keine Niederlassung oder seine Zentrale in der Stadt an der Alster hat. Doch nicht nur im Außenhandel ist Hamburg top, auch im Groß- und Einzelhandel ist die Metropole bedeutend: Allein die Hamburger Einzelhandelsunternehmen erwirtschafteten im Jahr 2013 einen Umsatz von rund 11 Milliarden Euro. Ihre Stärken in Handel, Logistik und Industrie machen die Metropolregion **Hamburg** zu den wettbewerbsfähigsten Regionen Deutschlands und Europas sowie zum wirtschaftlichen Motor Norddeutschlands.

**Hamburg** erzielte 2013 ein Bruttoinlandsprodukt von 97,7 Milliarden Euro – das entspricht einem Anstieg

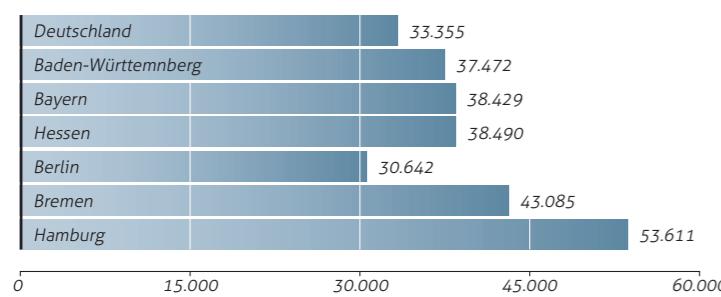
von drei Prozent im Vergleich zu 2012. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner beträgt 53.611 Euro. Damit liegt Hamburg deutschlandweit an der Spitze und rund 20.260 Euro über dem Bundesdurchschnitt.

Die Wirtschaft **Hamburg** wuchs im vergangenen Jahr um 0,8 Prozent. Die Wirtschaftsentwicklung lag damit 2013 um 0,4 Prozentpunkte über der Gesamtdeutschlands. Motor dieser positiven Entwicklung sind neben dem Handel vor allem das verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungssektor.

Das Bevölkerungswachstum gibt der wirtschaftlichen Entwicklung Auftrieb: Dem Statistikamt Nord zufolge hatte Hamburg Ende 2013 rund 1,75 Millionen Einwohner. Das sind 0,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Hauptgrund für den Bevölkerungszuwachs ist das positive Wanderungssaldo: Das Statistikamt registrierte 97.000 Zuzüge bei nur 84.000 Fortzügen im Jahr 2013.

Die Arbeitslosenquote sank im gleichen Zeitraum um 1,1 Prozent und liegt aktuell bei 7,4 Prozent.

**Bruttoinlandsprodukt 2013 je Einwohner in Euro**



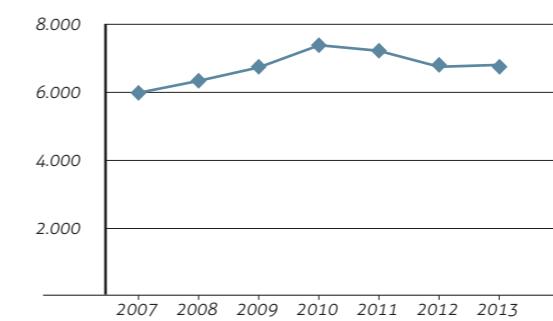
Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

### Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich solide

Nachdem die Umsätze auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt bis vor einigen Jahren stetig nach oben kletterten, deutet sich nun eine Stabilisierung auf hohem Niveau an. Das ergibt der **Accentro Wohneigentums Report 2014**. Die durchschnittlich erzielten Umsätze von Eigentumswohnungen im mittleren Segment entwickelten sich 2013 je nach Baujahr unterschiedlich. Während die umgesetzten Kaufpreise für Eigentumswohnungen, die bis 1919 gebaut wurden, um 39,4 Prozent sanken, stiegen jene für Wohnungen aus anderen Baujahren. Der stärkste Umsatzanstieg ist bei Eigentumswohnungen zu beobachten, die zwischen 1960 und 1969 errichtet wurden: Für sie gaben Käufer 2013 rund 25 Prozent mehr aus als im Vorjahr. Mit

Wohnungen in guter Lage wurde zwischen 14,3 Prozent und 26,3 Prozent mehr Umsatz erzielt als im Vorjahr. Während 2013 die durchschnittlich erzielten Umsätze nach oben kletterten, ging die Zahl der Verkäufe leicht zurück. Grund dafür ist der anziehende Neubau von Wohnimmobilien, der das Angebot erweitert und somit den Markt entspannt. 2013 wurden insgesamt rund 6.700 Eigentumswohnungen verkauft. Das sind 1,4 Prozent weniger als 2012. Der erwirtschaftete Geldumsatz ging 1,6 Prozent in die Höhe und liegt derweil bei rund 1,8 Millionen Euro. Sowohl mit Anzahl der Verkäufe als auch Umsatz liegt **Hamburg** damit im Bundesvergleich wie bereits im vergangenen Jahr auf Platz drei hinter Berlin und München. Pro verkaufte Wohnung wurde 2013 im Schnitt ein Umsatz von 266.500 Euro erzielt, knapp drei Prozent mehr als 2012.

**Anzahl verkaufte Eigentumswohnungen in Hamburg von 2007 bis 2013**



Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014