

Wohneigentums-Report 2009

- Berlin
- Hamburg
- München
- Köln
- Frankfurt
- Stuttgart
- Dortmund
- Essen
- Düsseldorf
- Bremen
- 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
- Munster
- Koblenz
- Ingolstadt
- Göttingen
- Leipzig
- Regensburg
- Ulm
- Worms
- Pforzheim
- Bottrop
- Düsseldorf
- Mannheim



Accentro GmbH

Wohneigentums-Report 2009

www.cre-accentro.de
www.wohneigentums-report.de



Marktdaten zu den 82 Großstädten in Deutschland

Vorbemerkungen

Der zweite **CRE Accentro Wohneigentums-Report** liegt nun vor. Über die vielen positiven Reaktionen auf den ersten Report haben wir uns sehr gefreut. Diese haben uns gezeigt, dass wir nicht die einzigen Marktteilnehmer sind, die mit den bisher verfügbaren Marktdaten unzufrieden waren.

Auch dieses Jahr war die Zusammenstellung der Daten – trotz vorliegender Erfahrungen aus dem Vorjahr – alles andere als einfach. Es ist erstaunlich, wie unterschiedlich die Kooperationsbereitschaft und Leistungsfähigkeit der einzelnen Gutachterausschüsse ausgeprägt ist. Diese steht auch in keinem erkennbaren Verhältnis zur Größe und Marktbedeutung der Städte. Insbesondere ist kaum zu verstehen, dass die Auswertung von 2008er Jahreszahlen bis in den September 2009 dauert, oder dass manche Großstädte dem Thema so wenig Bedeutung zumessen, dass Auswertungen lediglich im 2-Jahres-Turnus vorgelegt werden. Zum Glück gibt es – unabhängig von uns – Bestrebungen, die Berichterstattung der Gutachterausschüsse zu vereinheitlichen und auch zentral verfügbar zu machen.

Auch in diesem Jahr haben uns viele Ergebnisse überrascht. Erstaunlich ist, wie sehr die Ergebnisse bei einigen Städten schwanken. Teilweise schwanken Verkaufs- und Umsatzzahlen um über 100 % im Jahr. Andere Städte sind hingegen viel „stabiler“. Dies gilt auch für die Aggregation. Der Markt für Wohneigentum ist – über alle Großstädte betrachtet und bei allen individuellen Schwankungen – insgesamt sehr stabil. Viel stabiler als z. B. der Investmentmarkt.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß und interessante Erkenntnisse beim Lesen unseres **CRE Wohneigentums-Reports** und danken auch dieses Jahr wieder unserem geschätzten Kollegen Marcus Zopp, der die wesentliche Arbeit geleistet hat.

Jacopo Mingazzini
Geschäftsführender Gesellschafter
CRE Accentro GmbH

Gesamtübersicht

Nr.	Stadt	Einwohner 2007	Einwohner 2008	AL-Quote 2007	AL-Quote 2008	Anzahl Verkäufe 2007	Anzahl Verkäufe 2008	Veränd. Verkäufe		Anzahl Verkäufe/ 1000 Einw. 2007	Anzahl Verkäufe/ 1000 Einw. 2008	Veränd. Verkäufe/ 1000 Einw.	Umsatz 2007 in Mio. €	Umsatz 2008 in Mio. €	Veränd. Umsätze
1	Aachen	257.645	257.935	11,1 %	10,3 %	1.169	1.075	- 8,04 %		4,54	4,17	- 8,14 %	106,0	102,2	- 3,58 %
2	Augsburg	264.265	262.992	7,9 %	6,7 %	2.138	2.321	8,56 %		8,09	8,83	9,08 %	222,3	231,6	4,18 %
3	Bergisch Gladbach	105.660	105.840	7,3 %	4,7 %	416	401	- 3,61 %		3,94	3,79	- 3,77 %	58,6	49,7	- 15,19 %
4	Berlin	3.415.742	3.431.675	14,2 %	12,9 %	16.647	15.438	- 7,26 %		4,87	4,50	- 7,69 %	1.872,8	1.833,0	- 2,13 %
5	Bielefeld	325.846	324.912	9,2 %	9,4 %	705	831	17,87 %		2,16	2,56	18,21 %	66,5	80,2	20,60 %
6	Bochum	374.487	381.542	10,2 %	9,3 %	733	747	1,91 %		1,96	1,96	0,03 %	70,8	74,2	4,80 %
7	Bonn	315.000	316.416	7,5 %	7,5 %	1.445	1.439	- 0,42 %		4,59	4,55	- 0,86 %	189,1	186,5	- 1,37 %
8	Bottrop	118.975	118.597	9,6 %	8,0 %	242	284	17,36 %		2,03	2,39	17,73 %	29,4**	32,0**	8,84%**
9	Braunschweig	245.131	245.810	9,4 %	9,0 %	1.113	1.059	- 4,85 %		4,54	4,31	- 5,11 %	106,1	96,7	- 8,86 %
10	Bremen	547.765	548.477	10,6 %	10,0 %	2.623	2.749	4,80 %		4,79	5,01	4,67 %	295,0*	217,0*	- 26,44* %
11	Bremerhaven	116.241	114.888	17,6 %	15,2 %	549	522	- 4,92 %		4,72	4,54	- 3,80 %	23,7	25,7	8,44 %
12	Chemnitz	246.559	243.880	14,0 %	12,3 %	1.470	564	- 61,63 %		5,96	2,31	- 61,21 %	126,0	54,3	- 56,90 %
13	Cottbus	103.837	102.811	14,3 %	13,8 %	105	99	- 5,71 %		1,01	0,96	- 4,77 %	10,1	8,9	- 11,88 %
14	Darmstadt	141.471	142.191	8,0 %	7,2 %	700	638	- 8,86 %		4,95	4,49	- 9,32 %	99,8	88,4	- 11,42 %
15	Dortmund	587.137	586.909	13,7 %	12,7 %	1.271	1.204	- 5,27 %		2,16	2,05	- 5,23 %	122,0	115,3	- 5,49 %
16	Dresden	508.351	512.234	11,4 %	10,6 %	3.018	2.965	- 1,76 %		5,94	5,79	- 2,50 %	294,0	294,9	0,31 %
17	Duisburg	495.668	496.665	13,2 %	12,0 %	1.143	1.043	- 8,75 %		2,31	2,10	- 8,93 %	91,8	86,8	- 5,45 %
18	Düsseldorf	578.326	582.222	9,7 %	9,1 %	2.393	2.803	17,13 %		4,14	4,81	16,35 %	402,5	469,4	16,62 %
19	Erfurt	202.658	202.929	13,6 %	11,5 %	304	308	1,32 %		1,50	1,52	1,18 %	34,6	39,3	13,58 %
20	Erlangen	104.600	104.650	4,2 %	3,7 %	603	545	- 9,62 %		5,76	5,21	- 9,66 %	101,5	71,7	- 29,36 %
21	Essen	582.764	579.759	12,7 %	11,6 %	1.437	1.438	0,07 %		2,47	2,48	0,59 %	172,9	172,7	- 0,12 %
22	Frankfurt a. M.	667.488	664.838	9,0 %	8,0 %	2.379	2.245	- 5,63 %		3,56	3,38	- 5,26 %	486,5	475,8	- 2,20 %
23	Freiburg	217.548	219.430	7,5 %	6,6 %	1.453	1.324	- 8,88 %		6,68	6,03	- 9,66 %	192,1*	172,1*	- 10,41* %
24	Fürth	114.374	114.130	7,6 %	6,9 %	701	743	5,99 %		6,13	6,51	6,22 %	88,8	101,0	13,74 %
25	Gelsenkirchen	266.772	264.765	15,4 %	14,2 %	549	458	- 16,58 %		2,06	1,73	- 15,94 %	50,1	40,3	- 19,56 %
26	Gera	102.733	101.618	15,1 %	14,2 %	96	116	20,83 %		0,93	1,14	22,16 %	12,2	4,9	- 59,77 %
27	Göttingen	121.581	121.513	11,1 %	8,6 %	618	405	- 34,47 %		5,08	3,33	- 34,43 %	48,9	27,6	- 43,56 %
28	Hagen	194.806	193.748	10,7 %	10,3 %	364	351	- 3,57 %		1,87	1,81	- 3,04 %	35,9	33,0	- 8,08 %
29	Halle (Saale)	232.267	234.295	15,5 %	12,5 %	225	521	131,56 %		0,97	2,22	129,55 %	26,8	44,4	65,67 %
30	Hamburg	1.770.291	1.777.373	8,3 %	7,7 %	5.953	6.300	5,83 %		3,36	3,54	5,41 %	1.122,0	1.196,0	6,60 %
31	Hamm	183.672	183.065	10,5 %	10,0 %	263	258	- 1,90 %		1,43	1,41	- 1,58 %	23,3	20,5	- 11,94 %
32	Hannover	518.010	518.088	9,2 %	10,5 %	2.408	2.094	- 13,04 %		4,65	4,04	- 13,05 %	252,9	205,3	- 18,82 %
33	Heidelberg	144.634	145.311	5,8 %	5,9 %	368	- ***	- ***		2,54	- ***	- ***	62,5	- ***	- ***
34	Heilbronn	121.384	121.627	6,5 %	5,2 %	727	725	- 0,28 %		5,99	5,96	- 0,47 %	78,5	72,3	- 7,90 %
35	Herne	169.991	168.454	12,4 %	12,3 %	398	379	- 4,77 %		2,34	2,25	- 3,91 %	52,7	32,5	- 38,33 %
36	Hildesheim	103.249	103.593	8,3 %	7,8 %	561	427	- 23,89 %		5,43	4,12	- 24,14 %	50,6	34,8	- 31,23 %
37	Ingolstadt	122.859	123.317	4,3 %	3,6 %	552	723	30,98 %		4,49	5,86	30,49 %	74,9	73,2	- 2,19 %
38	Jena	102.494	102.752	9,1 %	8,0 %	174	240	37,93 %		1,70	2,34	37,58 %	24,6	33,9	37,89 %
39	Karlsruhe	286.327	288.917	6,5 %	6,1 %	1.546	1.646	6,47 %		5,40	5,70	5,51 %	222,6	223,8	0,54 %
40	Kassel	192.121	193.803	12,5 %	12,7 %	557	- ***	- ***		2,90	- ***	- ***	42,9	- ***	- ***
41	Kiel	235.366	236.902	11,5 %	10,3 %	603	729	20,90 %		2,56	3,08	20,11 %	65,9	92,7	40,67 %
42	Koblenz	107.000	106.087	8,0 %	7,5 %	461	467	1,30 %		4,31	4,40	2,17 %	53,8	54,6	1,49 %
43	Köln	991.395	995.420	11,0 %	10,1 %	6.254	5.339	- 14,63 %		6,31	5,36	- 14,98 %	984,1	855,9	- 13,03 %

Gesamtübersicht (Fortsetzung)

Nr.	Stadt	Einwohner 2007	Einwohner 2008	AL-Quote 2007	AL-Quote 2008	Anzahl Verkäufe 2007	Anzahl Verkäufe 2008	Veränd. Verkäufe	Anzahl Verkäufe/ 1000 Einw. 2007	Anzahl Verkäufe/ 1000 Einw. 2008	Veränd. Verkäufe/ 1000 Einw.	Umsatz 2007 in Mio. €	Umsatz 2008 in Mio. €	Veränd. Umsätze
44	Krefeld	240.627	236.516	10,9 %	10,4 %	561*	614*	9,45 %*	2,33*	2,60*	11,59 %*	55,9*	57,1*	1,96 %*
45	Leipzig	510.274	515.469	15,5 %	14,6 %	3.148	3.336	5,97 %	6,17	6,47	4,90 %	417,6	445,9	6,78 %
46	Leverkusen	161.336	161.279	9,6 %	8,8 %	468	476	1,71 %	2,90	2,95	1,75 %	52,0	50,4	- 3,08 %
47	Lübeck	213.865	211.541	12,4 %	11,7 %	433	409	- 5,54 %	2,02	1,93	- 4,51 %	57,5	42,4	- 26,26 %
48	Ludwigshafen	163.560	163.777	9,2 %	9,0 %	696	781	12,21 %	4,26	4,77	12,06 %	59,0	66,9	13,39 %
49	Magdeburg	229.826	230.140	13,7 %	12,3 %	991	831	- 16,15 %	4,31	3,61	- 16,26 %	64,8	71,0	9,52 %
50	Mainz	197.464	196.784	6,2 %	6,1 %	1.118	1.135	1,52 %	5,66	5,77	1,87 %	156,2	143,8	- 7,94 %
51	Mannheim	309.712	309.795	7,5 %	7,6 %	957	941	- 1,67 %	3,09	3,04	- 1,70 %	107,2	101,4	- 5,41 %
52	Moers	107.048	107.111	7,9 %	7,8 %	241	245	1,66 %	2,25	2,29	1,60 %	28,6	27,0	- 5,59 %
53	Mönchengladbach	264.566	260.018	11,9 %	11,4 %	1.147	949	- 17,26 %	4,34	3,65	- 15,82 %	73,8	60,4	- 18,16 %
54	Mülheim a. d. R.	169.414	168.925	8,9 %	7,9 %	616	615	- 0,16 %	3,64	3,64	0,13 %	63,5	63,3	- 0,31 %
55	München	1.351.445	1.351.747	5,6 %	5,2 %	10.725	10.562	- 1,52 %	7,94	7,81	- 1,54 %	2.281,0	2.264,0	- 0,75 %
56	Münster	271.927	273.875	6,3 %	6,0 %	1.058**	1.123**	6,14 %**	3,89**	4,10**	5,40 %**	126,1**	150,3**	19,29 %**
57	Neuss	152.450	151.449	6,7 %	9,1 %	418	407	- 2,63 %	2,74	2,69	- 1,99 %	45,4	42,4	- 6,61 %
58	Nürnberg	502.984	503.111	8,6 %	7,6 %	2.825	2.810	- 0,53 %	5,62	5,59	- 0,56 %	360,0	347,0	- 3,61 %
59	Oberhausen	218.181	217.108	12,7 %	11,3 %	348	384	10,34 %	1,60	1,77	10,89 %	36,2	37,6	3,87 %
60	Offenbach a. M.	117.559	118.245	11,2 %	10,2 %	351	348	- 0,85 %	2,99	2,94	- 1,43 %	35,9	35,8	- 0,28 %
61	Oldenburg	159.282	159.563	10,1 %	9,1 %	627	596	- 4,94 %	3,94	3,74	- 5,11 %	56,1	51,2	- 8,73 %
62	Osnabrück	163.020	162.870	8,2 %	7,8 %	530	398	- 24,91 %	3,25	2,44	- 24,84 %	41,2	29,6	- 28,16 %
63	Paderborn	144.258	144.181	7,6 %	6,7 %	308*	477*	54,87 %*	2,14*	3,31*	54,67 %*	29,9*	34,1*	14,05 %*
64	Pforzheim	119.156	119.423	6,5 %	7,8 %	547	599	9,51 %	4,59	5,02	9,26 %	52,6	55,6	5,70 %
65	Potsdam	150.000	150.833	8,4 %	7,9 %	624	565	- 9,46 %	4,16	3,75	- 9,96 %	114,2	99,5	- 12,87 %
66	Recklinghausen	121.521	120.536	11,3 %	10,7 %	179	205	14,53 %	1,47	1,70	15,46 %	22,9	23,2	1,31 %
67	Regensburg	131.489	132.495	6,2 %	6,3 %	800	937	17,13 %	6,08	7,07	16,24 %	116,4	112,8	- 3,09 %
68	Remscheid	118.005	113.935	8,3 %	8,2 %	293	316	7,85 %	2,48	2,77	11,70 %	28,9	27,6	- 4,50 %
69	Reutlingen	112.449	112.458	3,7 %	3,7 %	462	515	11,47 %	4,11	4,58	11,46 %	64,6	69,8	8,05 %
70	Rostock	199.868	200.413	14,7 %	14,2 %	416	395	- 5,05 %	2,08	1,97	- 5,31 %	31,1*	39,5*	27,01 %*
71	Saarbrücken	180.515	176.452	11,1 %	7,3 %	591	751	27,07 %	3,27	4,26	30,00 %	44,2	49,4	11,76 %
72	Salzgitter	104.832	105.320	9,8 %	9,5 %	370	395	6,76 %	3,53	3,75	6,26 %	16,1	19,3	19,88 %
73	Siegen	105.309	105.049	6,0 %	5,9 %	174	207	18,97 %	1,65	1,97	19,26 %	12,5	15,7	25,60 %
74	Solingen	162.685	162.575	8,5 %	8,5 %	416	413	- 0,72 %	2,56	2,54	- 0,65 %	48,4	50,8	4,96 %
75	Stuttgart	597.158	600.068	5,5 %	5,3 %	3.807	3.938	3,44 %	6,38	6,56	2,94 %	600,0*	591,0*	- 1,50 %*
76	Trier	103.396	103.888	7,0 %	6,4 %	474	562	18,57 %	4,58	5,41	18,00 %	59,1	64,8	9,64 %
77	Ulm	120.925	121.434	5,0 %	4,8 %	561	632	12,66 %	4,64	5,20	12,18 %	93,0	89,2	- 4,09 %
78	Wiesbaden	275.740	275.422	7,9 %	7,4 %	1.567	1.418	- 9,51 %	5,68	5,15	- 9,40 %	210,1*	171,1*	- 18,56 %*
79	Witten	100.354	99.598	11,8 %	9,9 %	213	213	0,00 %	2,12	2,14	0,76 %	25,2	19,7	- 21,83 %
80	Wolfsburg	120.493	120.009	7,9 %	6,0 %	252	331	31,35 %	2,09	2,76	31,88 %	25,6	30,4	18,75 %
81	Wuppertal	357.177	355.158	11,4 %	12,1 %	1.519	1.642	8,10 %	4,25	4,62	8,71 %	119,4	130,4	9,21 %
82	Würzburg	134.255	135.212	6,2 %	5,2 %	661	460****	-30,41%****	4,92	3,40****	-30,90%****	78,2	62,2****	-20,46%****
Ges.		25.568.615	25.596.161			108.926	105.894	- 2,78 %	4,26	4,14	- 2,89 %	14.458,4	13.968,7	- 3,39 %

* nur ausgewertet

** Wohnungs- und Teileigentum

*** Erscheinung erst in 2010 wieder

**** nur 70 % erfasst



Accentro GmbH

Calwer Str. 27
70173 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 / 35 14 55 30
Fax: +49 (0) 711 / 35 14 55 59
E-Mail: mail@cre-accentro.de
Internet: www.cre-accentro.de

Geschäftsführer:

Dipl. Betriebswirt Oliver Graf
Immobilienökonom (ebs)
(Wiesbaden)

Armin Hodes
Finanzökonom (ebs)
(München)

Dipl.-Kfm. Jacopo Mingazzini
Immobilienökonom (ebs)
(Stuttgart)

Dipl.-Kfm. Friedrich Thiele
Immobilienökonom (ebs)
(Köln)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE222630277

Registernummer
Stuttgart HRB 19858

Gewerbebescheinigung nach §34c erteilt durch:
Stadt Wiesbaden
Amt 32
Alcide-de-Gasperi-Straße 2
65197 Wiesbaden

Aufsichtsbehörde nach §34c:
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für öffentliche Ordnung
Eberhardstraße 37
70173 Stuttgart

Haftungsausschluss:
Alle Angaben des Reports sowie die darin enthaltenen Zahlenangaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben wird ausgeschlossen. Für Schreib- und Übertragungsfehler wird im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit keine Gewähr übernommen.
Im Herbst 2009