

Normen/Veranstaltungen

Handel mit großen Wohnungsbeständen stark gewachsen.

Die Verkäufe von großen Wohnungsbeständen haben in den letzten beiden Jahren stark zugenommen. Verkäufe von Beständen mit jeweils mehreren Tausend Wohnungen dominieren dabei den Handel. Die fünf größten Verkäufe im Jahr 2013 weisen eine Portfoliogröße von jeweils mehr als 25.000 Wohnungen auf: Das Transaktionsvolumen hat mit rund 300.000 Wohnungen im Jahr 2013 inzwischen wieder das Niveau von vor der Wirtschafts- und Finanzkrise erreicht. Das geht aus einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung hervor.

Für ihre Analyse haben die Wohnungsmarkexperten alle Verkäufe von Beständen mit mehr als 800 Wohnungen in der Bundesrepublik ermittelt. Im Jahr 2012 wurden demnach insgesamt 34 Verkäufe größerer Wohnungsbestände mit insgesamt rund 190.000 gehandelten Wohnungen registriert. 2013 gab es 49 Transaktionen, die insgesamt rund 300.000 verkaufte Wohnungen umfassten. Gegenüber 2012 ist das Transaktionsvolumen damit um 50 Prozent gestiegen. „Nachdem Finanzinvestoren durch die Finanzkrise unfreiwillig zu vorübergehenden Bestandshaltern wurden, haben diese das günstige Umfeld der vergangenen Jahre genutzt, um aus ihren Wohnungsinvestments auszusteigen“, erklärt Wohnungsmarkexperte Karin Lorenz-Hennig. Die Kauf- und Verkaufsstrategien von verschiedenen Akteuren haben sich gewandelt. Während sich einige Investoren aus ihren Investments verabschieden, bauen andere ihren Wohnungsbestand deutlich aus. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände spielt dabei nahezu keine Rolle mehr. In den letzten beiden Jahren haben die Wissenschaftler lediglich eine Transaktion mit 1.620 Wohnungen erfasst. Bund und Länder haben sich hingegen von weiteren Beständen getrennt: In 2012 und 2013 wurden in vier Transaktionen insgesamt 87.000 Wohnungen veräußert, davon 11.400 durch den Bund und 75.500 durch die Länder.

Investoren

Deutsche Unternehmen treten stärker als Käufer von Wohnungsbeständen auf.

Private Akteure dominieren damit weiterhin das Verkaufsgeschehen. Der Großteil der Verkäufe von Wohnungsportfolios wird dabei von internationalen Finanzinvestoren getätigt. Deutsche Unternehmen treten deutlich stärker als Käufer von Wohnungsbeständen auf. Während deutsche Unternehmen im Jahr 2013 für den Verkauf von 11.000 Wohnungen verantwortlich waren, wurden im gleichen Zeitraum 129.000 Wohnungen durch deutsche Investoren gekauft. Damit setzt sich die Entwicklung des letzten Jahres fort. „Das aktuelle Hoch am Wohnungstransaktionsmarkt unterscheidet sich damit entscheidend von den Boomjahren vor der Finanzkrise: 2004 bis 2007 erwarben vornehmlich ausländische Finanzinvestoren Bestände von deutschen industrieverbundenen Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand“, so Frau Lorenz-Hennig. Die vollständige Analyse ist auf der Website des BBSR unter www.bbsr.bund.de kostenfrei abrufbar. Interessierte können Sie per E-Mail kostenfrei anfordern.

Die Bestell-Adresse lautet forschung.wohnen@bbr.bund.de.