

Wohnungsportfolio-Transaktionen 2014 zeigen: Kleinere Städte sind im Kommen

Knapp 12,1 Milliarden Euro wurden im vergangenen Jahr in deutsche Wohnimmobilienpakete investiert und damit zwei Milliarden Euro beziehungsweise 14 Prozent weniger als im Jahr 2013. Die Zahl der gehandelten Portfolios sowie der Wohneinheiten ist dagegen weitgehend stabil geblieben: Insgesamt

Berlin und Süddeutschland ab, wurden im letzten Jahr dagegen in fast allen Bundesländern jeweils mehrere tausend Wohneinheiten gehandelt. Entsprechend konnte Berlin im vergangenen Jahr seine Spitzenposition noch verteidigen – allerdings entfielen nur noch 14 Prozent aller gehandelten Wohnungen auf

durchschnittlich gezahlte Preis pro Wohneinheit im vergangenen Jahr gegenüber 2013 um 15 Prozent auf etwa 53 400 Euro zurück. Zum Vergleich: In Berlin wurden mehr als 76 000 Euro je Einheit gezahlt, obwohl auch hier vermehrt in B-Lagen und einfachere Bestände investiert wurde. Zudem prägten 2014 nicht mehr die Mega-Deals mit hoher Öffentlichkeitswirkung das Bild am Markt, sondern zahlreiche kleinteilige Transaktionen in der Investitionsgrößenklasse „5 bis 20 Millionen Euro“.

Die tragenden Akteure auf der Käuferseite waren im vergangenen Jahr an der Börse gelistete Wohnungsgesellschaften. Mehr als sechs Milliarden Euro investierten diese Immobilien-AGs in deutsche Wohnungspakete. Damit bildeten sie die mit Abstand größte Käufergruppe, gefolgt von nicht börsennotierten Wohnungsbaugesellschaften, die etwa 2,1 Milliarden Euro investierten. Im Hinblick auf die Investorenherkunft entfielen 77 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens auf einheimische Käufer, gefolgt von Investoren aus Österreich und den USA. Auf Verkäuferseite sind vor allem Private-Equity-Fonds sowie sonstige Fonds-/Asset-Manager hervorzuheben. Red.

Wohnungsportfoliomarkt im Jahr 2014 im Überblick

	2014	2013	Veränderung
Zahl der gehandelten Portfolios	201	217	- 7 Prozent
darunter ab 1 000 Einheiten	37	41	
Zahl der gehandelten Einheiten	225 830	223 525	+ 1 Prozent
Einheiten je Portfolio	1 124	1 030	+ 9 Prozent
Transaktionsvolumen	12,05 Milliarden Euro	14,05 Milliarden Euro	- 14 Prozent
Transaktionsvolumen je Einheit	53 400 Euro	62 900 Euro	- 15 Prozent

Quelle: Savills Research 2015

wechselten mehr als 225 800 Einheiten (2013: 223 500 Einheiten) im Rahmen von 201 Transaktionen (2013: 217) den Eigentümer, wie eine Untersuchung der Immobilienberatungsfirma Savills ergab.

Damit blieb das Transaktionsgeschehen 2014 ähnlich dynamisch wie im Vorjahr, allerdings hat sich das regionale Muster völlig verändert. Spielte sich das Geschehen am deutschen Wohnungsportfoliomarkt bislang im Wesentlichen in

die Hauptstadt, wohingegen es im Vorjahr noch 44 Prozent waren. Der Anteil der übrigen Top-Städte ging von neun auf vier Prozent zurück.

Diese regionale Verschiebung weg von den Top-Standorten hin zu den kleineren Städten ist zugleich ein wesentlicher Grund für den Rückgang des Transaktionsvolumens. Denn da in den Märkten abseits der Metropolen das Preisniveau niedriger ist, ging der