

Immobilienmärkte

Kaum noch Handel mit Wohnungspaketen

Erwartungsgemäß ist auch der einst florierende deutsche Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien von den Auswirkungen der Finanzkrise betroffen. Wie der internationale Immobilienberater Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt am Main, berechnete, wurden im vergangenen Jahr gerade einmal 150 000 Wohneinheiten in Portfolios gehandelt. Diese hatten ein Volumen von rund 6,1 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Jahr 2007 entspricht einem Rückgang der gehandelten Wohneinheiten von etwa 44 Prozent. Bezogen auf die Durchschnittspreise pro Wohneinheit sank das geschätzte Transaktionsvolumen sogar um 57 Prozent. Damit hat sich der negative Trend weiter verstärkt. Gleichzeitig hat sich aufgrund des schwierigen Finanzierungsumfeldes die Größe der gehandelten Portfolios verringert. Abgesehen von dem Verkauf der LEG NRW gab es im vergangenen Jahr keine Transaktion mit mehr als 2 500 Wohneinheiten. Der Abschluss

größerer Transaktionen scheiterte häufig an den stark divergierenden Preisermwartungen von Verkäufern und Käufern. Im Durchschnitt wurden im Jahr 2008 Wohnimmobilienpakete für 610 Euro pro Quadratmeter und zum elffachen der jeweiligen Jahresnettokaltmiete gehandelt. Allerdings sind diese Zahlen stark durch den Verkauf der LEG NRW geprägt, deren Bestand als nicht repräsentativ für den Gesamtmarkt gilt. Ohne diese Transaktion lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 790 Euro pro Quadratmeter und der Multiplikator betrug rund 13,3.

Die Aussichten für das Jahr 2009 beurteilt C&W verhalten. So werden zurzeit Wohnimmobilienpakete mit einem Volumen von insgesamt zwei Milliarden Euro angeboten. Allerdings ist entscheidend, wann die Banken ihre Zurückhaltung bei der Finanzierung aufgeben und wie sich die Finanzierungskosten künftig darstellen.