

Wohnungsmarkt

Portfoliohandel – mehr, aber kleinere Pakete

Der Handel mit großen Wohnungsportfolios, also Pakete über 250 Einheiten, hat sich im zweiten Halbjahr 2010 in Deutschland unerwartet schwach entwickelt. So zählte das Beraterhaus Cushman & Wakefield (C&W) im ersten Halbjahr 2010 noch 23 Transaktionen mit insgesamt rund 31 000 Wohneinheiten im Gesamtwert von 1,62 Milliarden Euro, während in der zweiten Jahreshälfte im Rahmen von lediglich 18 Transaktionen nur etwa 13 000 Wohneinheiten im Volumen von 550 Millionen Euro gehandelt wurden. Die Ursache sei jedoch nicht die Nachfrage, sondern das nach wie vor geringe Angebot in diesem Segment, stellt C&W fest.

Deshalb sind Investoren offensichtlich auf kleinere Portfoliogrößen ausgewichen. So konstatiert BNP Paribas Real Estate im kleinteiligen und mittleren Segment des Wohnportfoliomarktes ein

sehr lebhaftes Transaktionsgeschehen – vor allem im zweiten Halbjahr 2010. Insgesamt entfielen 28 Prozent des Volumens, aber 72 Prozent der Transaktionen auf Verkäufe bis zu 25 Millionen Euro. Abschlüsse über 100 Millionen Euro machten 30 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

Während BNP Paribas Real Estate das Volumen der 2010 gehandelten Wohnungspakete auf 3,76 Milliarden Euro beziffert, erwartet NAI Apollo für 2011 einen starken Anstieg des Transaktionsvolumens auf über vier Milliarden Euro. Als Grund geben die Makler unisono das unverändert große Interesse internationaler Investoren an diesen Immobilien an. Allerdings konzentriert sich die Nachfrage auf die westdeutschen Ballungszentren und Berlin, wo mit steigenden Mieten gerechnet wird, sodass Marktbeobachter ein Anziehen der Preise für Wohnungspakete erwarten.