



## Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios

1 / 2009

### Trend des ersten Halbjahres verstärkt; kleine Portfolios nehmen zu, Paketverkäufe überwiegen

Das Jahr 2008 wurde dominiert vom Verkauf der LEG NRW mit rund 93000 Wohnungen an Whitehall Real Estate Funds<sup>1</sup>. Bereits im ersten Halbjahr 2008 zeichnete sich der Trend ab, dass sowohl die Zahl der Transaktionen<sup>2</sup> als auch die Zahl der gehandelten Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren drastisch abnehmen. Dieser Trend hat sich im zweiten Halbjahr 2008 verstärkt fortgesetzt. So wurden im dritten Quartal des letzten Jahres in fünf Transaktionen insgesamt knapp 8000 Wohnungen gehandelt (vgl. Abb. 1), im vierten Quartal fand keine einzige größere Portfoliotransaktion statt.

Insgesamt wurden 2008 16 Transaktionen durchgeführt, bei denen etwas mehr als 116000 Wohnungen gehandelt wurden<sup>3</sup>. Damit war die Zahl der Verkaufsfälle 2008 nur noch ein Viertel so hoch wie im Jahr zuvor. Die Zahl der im Rahmen dieser Portfolioverkäufe gehandelten Wohnungen betrug rund 40 % des Jahres 2007. Die Zahl der Transaktionsfälle und die Zahl der gehandelten Wohnungen bewegten sich im

Abbildung 1  
Auflistung der Transaktionen im 2. Halbjahr 2008  
(ohne Verkauf LEG NRW)

WE*	Verkäufertyp	Käufertyp	Art des Verkaufs
2 240	Kommune	Kommune	Verkauf Wohnungen
2 000	Privat	Privat	Verkauf Unternehmen/(-santeil)
1 350	Privat	Privat	Verkauf Wohnungen
1 100	Sonstige	Privat	Verkauf Wohnungen
1 080	Kommune	Privat	Verkauf Unternehmen/(-santeil)

\* sofern von einem Unternehmen lediglich Teile verkauft wurden, wurde die Zahl der von ihm verkauften Wohnungen nur anteilig angesetzt

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

(1)  
Der Vertrag über den Verkauf wurde im Juni 2008 unterzeichnet, die Eigentumsübertragung erfolgte im August 2008. Obwohl diese Transaktion streng genommen zum zweiten Halbjahr 2008 zählt, wurde sie bereits in der Auswertung des ersten Halbjahres 2008 mit betrachtet.

(2)  
Alle Aussagen beziehen sich auf Transaktionen ab 800 Wohnungen.

(3)  
Die Zahlen zu Transaktionen für vergangene Zeiträume können sich noch geringfügig ändern, da die Transaktionsdatenbank ständig aktualisiert und um nachträglich recherchierte Informationen ergänzt wird.

letzten Jahr auf dem Niveau des Jahres 2002 (vgl. Abb. 2). Dass überhaupt mehr als 100000 Wohnungen im Rahmen von Portfolioverkäufen gehandelt wurden, ist in erster Linie auf den Verkauf der LEG NRW zurückzuführen.

Bereits in den vorherigen Jahren konnte ein deutlicher Trend hin zu Verkäufen kleinerer Portfolios beobachtet werden. Dieser Trend setzte sich in 2008 noch einmal verstärkt fort. Bis auf den Verkauf der LEG NRW umfasste keine der Transaktionen des Jahres 2008 mehr als 3 000 Wohneinheiten, in elf Fällen war das Portfolio sogar kleiner als 2000 Wohneinheiten. In der Summe der kleinen Transaktionen wurden insgesamt knapp 24000 Wohnungen gehandelt.

### Preise gaben 2008 deutlich nach

Das auf Grundlage des ersten Halbjahrs 2008 berechnete Preisniveau von unter 600 Euro/m<sup>2</sup> bzw. rund 36 000 Euro/Wohnung gilt auch für das gesamte Jahr 2008. Damit haben die Preise gegenüber den Vorjahren deutlich nachgegeben. Da das letzte Jahr jedoch stark vom Verkauf der LEG NRW mit relativ niedrigem Preis pro Wohnung geprägt ist, muss dieser Wert mit Vorsicht interpretiert werden (vgl. Abb. 3).

Das hochgerechnete Volumen der getätigten Transaktionen betrug im gesamten Jahr 2008 rund 4,2 Mrd. Euro, nachdem es sich in den Jahren 2004 bis 2007 zwischen knapp 13 Mrd. und über 17 Mrd. Euro bewegte.

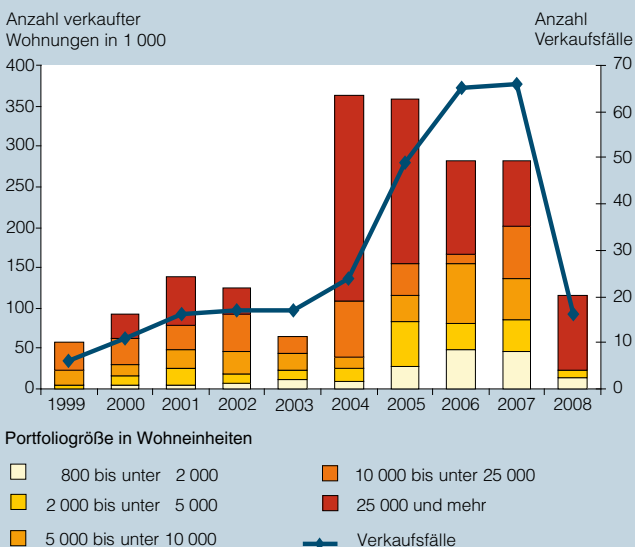
### Zurückhaltung der Investoren, Wiederverkäufe kommen 2008 zum Erliegen

Die Kommunen agierten im letzten Jahr vorsichtiger. Insgesamt wurden sechs Portfolioverkäufe von Kommunen ermittelt. Dies waren fast ausschließlich Verkäufe von Wohnungspaketen. Lediglich in einem Fall wurde mit der Hainicher Wohnungsgesellschaft (HWG) ein kommunales Wohnungsunternehmen verkauft. Mit fünf bis sechs kommunalen Verkaufsfällen pro Jahr ist die Zahl der Verkäufe seit 2005 konstant geblieben. Die Zahl der in den letzten beiden Jahren verkauften kommunalen Wohnungen ist mit 10000 bis 11000 Einheiten ungefähr gleich geblieben, jedoch wurden 2007/2008 deutlich weniger kommunale Wohnungen verkauft als in den Jahren 2005/2006, als noch Größenordnungen von 50000 bis 60000 Wohnungen erreicht wurden.

Abbildung 4 zeigt auch eine deutliche Zurückhaltung der privaten Verkäufer im Jahr 2008. In den Jahren 2004 bis 2007 verkauften private Investoren rund 160000 bis 250000 Wohnungen pro Jahr. Die Anzahl der privaten Verkäufe lag im Jahr 2004 bei 13 und in den Jahren 2005 bis 2007 bei jeweils ca. 35 Transaktionen. Im letzten Jahr haben Private hingegen in nur fünf Transaktionen weniger als 8000 Wohnungen verkauft.

Die Betrachtung der Käuferseite zeigt ein ganz ähnliches Bild. Die große Anzahl verkaufter Wohnungen 2004 bis 2007 war in erster Linie auf Käufe durch private Investoren zurückzuführen. Pro Jahr kauften Private seinerzeit rund 230000 bis knapp 330000 Wohnungen. Im Jahr 2008 fragten sie mit knapp 110000 Einheiten deutlich weniger Wohnungen nach.

Abbildung 2  
Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße und Verkaufsfälle 1999 bis 2008

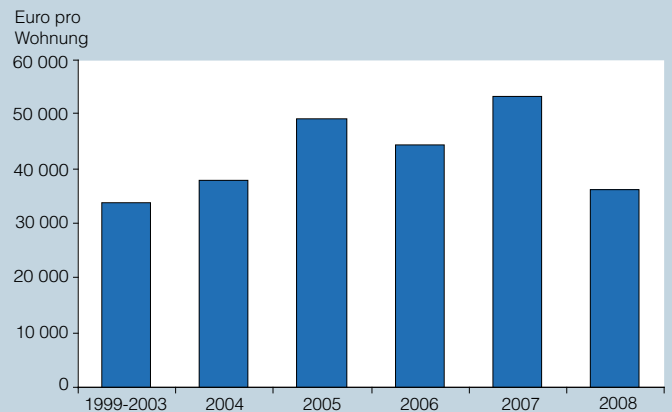


Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

Abbildung 3  
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Wohnung 1999 bis 2008



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

Diese Entwicklung dürfte stark mit dem Einbruch der Wiederverkäufe im letzten Jahr zusammenhängen. Die Betrachtung der Jahre 2004 bis 2007 zeigt eine deutliche Zunahme der Zahl wiederverkaufter Wohnungen; der Anteil wiederholt gehandelter Wohnungen stieg auf rund 50 % und mehr in den Jahren 2006 und 2007. Dass sich dieser Trend im Jahr 2008 nicht fortsetzen dürfte, war bereits bei der Betrachtung des ersten Halbjahres 2008 erkennbar. Tatsächlich wurden im gesamten Jahr 2008 in nur zwei Transaktionen insgesamt weniger als 3000 Wohneinheiten weiterveräußert (vgl. Abb. 5).

Der (teilweise sogar mehrfache) kurzfristige Weiterverkauf von großen Wohnungsportfolios ist in Deutschland ein recht neues Phänomen, so dass derzeit wenige Erkenntnisse zu den Auswirkungen dieser Prozesse auf Bestände, Mieter und regionale Wohnungsmärkte vorliegen. Um aktuelle und differenzierte Informationen zu den Wiederverkäufen zu erhalten, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ein Forschungsvorhaben zu Mehrfachverkäufen von Mietwohnungsbeständen im deutschen Wohnungsmarkt vergeben. Nähere Informationen zum Forschungsprojekt finden Sie im Internet unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de).

**Resümee**

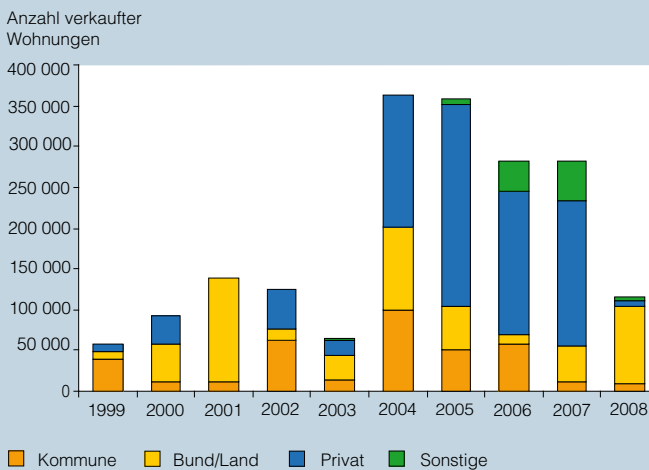
Nach einer Hochphase der Transaktionen in den Jahren 2004 bis 2007 ist vor dem Hintergrund der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 ein starker Rückgang von Portfolioverkäufen zu verzeichnen. Ein Grund dürfte darin

liegen, dass sich Verkäufer und Käufer aufgrund nicht zu realisierender Preisvorstellungen einerseits und ungünstigerer Finanzierungsbedingungen andererseits derzeit zurückhalten.

Auch sind einige zunächst geplante Portfolioverkäufe letztendlich nicht realisiert worden. Neben dem geplatzen Verkauf der Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Greifswald (WVG) sind beispielsweise die geplanten Verkäufe in Halberstadt und Merseburg gescheitert, da die erhofften Preise nicht erzielt werden konnten. Ebenso hat das Bundesfinanzministerium entschieden, das Verkaufsverfahren der ehemaligen Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft TLG Immobilien abzubrechen, da die derzeitigen Rahmenbedingungen keinen erfolgreichen Abschluss erlaubten. Die Verkaufspläne würden aber nicht aufgegeben, sondern bei einem besseren Marktumfeld wieder aufgenommen.

Es bleibt abzuwarten, ob bei veränderten Rahmenbedingungen wieder eine stärkere Nachfrage nach großen Wohnungsportfolios in Deutschland in Gang kommt. Ein Großteil der Investoren der letzten Jahre hatte einen zeitlich begrenzten Anlagehorizont. Die derzeit fehlenden Verkaufsmöglichkeiten führen dazu, dass diese Investoren ihre ursprüngliche Strategie des relativ kurzfristigen Handels von Wohnungspaketen zumindest zeitweilig aufgeben und unfreiwillig zu Bestandshaltern werden. Es stellt sich die Frage, ob diese nach Abklingen der Finanzmarktkrise wieder zu ihren früheren Geschäftskonzepten übergehen oder ob die derzeitige Situation zu einem längerfristigen Strategiewechsel führt.

**Abbildung 4**  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp 1999 bis 2008

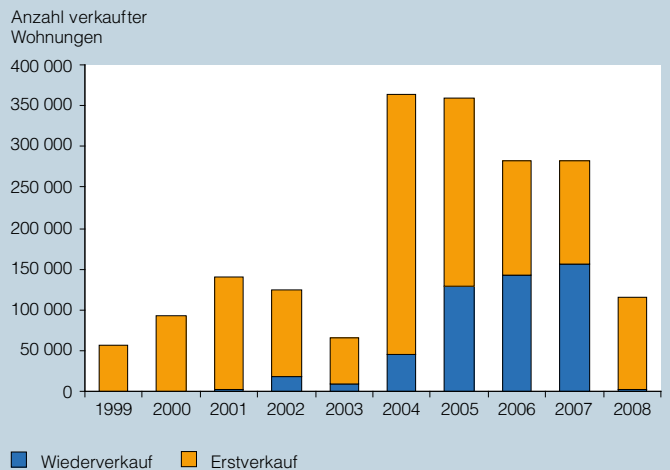


Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

**Abbildung 5**  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Erst- und Wiederverkauf 1999 bis 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

## Bearbeitung / Ansprechpartner

Karin Lorenz-Hennig  
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Gudrun Claßen  
gudrun.classen@bbr.bund.de

## Redaktion

Katina Gutberlet, Friederike Vogel

## Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

Katja Wischnewski  
katja.wischnewski@bbr.bund.de

Die BBSR-Berichte KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-377-7



**Multilokales Wohnen**  
Informationen zur Raumentwicklung,  
Heft 1/2.2009  
Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-,  
Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (BBR), Bonn 2009



**Attraktives Wohnen im Quartier**  
Werkstatt: Praxis, Heft 59  
Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
sowie das Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR), Bonn 2008  
*Download:* [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) →  
Veröffentlichungen → Werkstatt: Praxis



**Wohnungs- und Immobilienmärkte in  
Deutschland 2006.**  
Berichte, Band 27  
Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (BBR), Bonn 2007