



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Analyse des aktuellen Handels mit Mietwohnungsportfolios

Das Verkaufsgeschehen auf dem Markt für Wohnungsportfolios hat im ersten Halbjahr 2014 die hohe Dynamik der letzten zwei Jahre bestätigt. Hintergrund für das hohe Transaktionsvolumen ist der Ausstieg mehrerer Finanzinvestoren aus ihren Wohnungsinvestments über die Börse.

Das vorliegende Heft stellt die aktuellen Ergebnisse des Verkaufsgeschehens von Mietwohnungsbeständen mit den folgenden Schwerpunkten vor:

- *Hohes Niveau beim Handel großer Mietwohnungsportfolios*
- *Privatwirtschaftliche Akteure maßgeblich am Markt aktiv*
- *Fast ausschließlich Wiederverkäufe*
- *Deutliche Unterschiede zwischen Klein- und Großtransaktionen*
- *Nordrhein-Westfalen und Berlin als räumliche Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens*

Wohnungstrans- aktionsvolumen im ersten Halbjahr 2014 weiterhin auf hohem Niveau

Autoren

Jonathan Franke
Karin Lorenz-Hennig

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

seit Ende der 1990er-Jahre hat der Handel mit Wohnungsunternehmen und Mietwohnungsbeständen deutlich zugenommen. Um das Marktgeschehen und die Veränderungen der Anbieterstrukturen zu erfassen und zu beobachten, hat das BBSR die Datenbank „Wohnungstransaktionen“ eingerichtet. Mit dieser halbjährlichen Auswertung können wir wieder eine aktuelle Analyse anbieten, welche die Marktdynamik widerspiegelt und der Wohnungspolitik wichtige Hinweise geben kann.

Unsere Analyse zeigt: Im Handel mit großen Wohnungsbeständen ist viel Bewegung. Bereits im ersten Halbjahr 2014 wurden fast so viele Wohnungen verkauft wie im gesamten Jahr 2013 – große Transaktionen mit mehr als 10 000 Wohneinheiten dominieren dabei. Die hohe Marktdynamik verdeutlicht die Bedeutung des deutschen Immobilienmarktes als attraktives Anlageziel für Investoren. Das Heft bietet einen Einblick in die Kauf- und Verkaufsstrategien verschiedener Akteursgruppen sowie die regionale Verteilung des Transaktionsgeschehens.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Harald Herrmann
Direktor und Professor des BBSR

In der Datenbank des BBSR werden Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen seit 1999 erfasst. Darüber hinaus werden seit dem zweiten Halbjahr 2006 Transaktionen kleiner Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen beobachtet. Die Datenbank basiert auf systematischen Recherchen unterschiedlicher Print- und Internetquellen. Die Datenquellen werden als zuverlässig angesehen.

Trotz der guten Qualität der Quellen und sorgfältiger Bearbeitung übernimmt das BBSR für die Daten aus der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ keine Haftung bzw. Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

Hohes Niveau beim Handel großer Mietwohnungsportfolios im ersten Halbjahr 2014

Das hohe Transaktionsvolumen in der ersten Hälfte des Jahres 2014 ist auf Großtransaktionen zurückzuführen. Insbesondere der Handel an der Börse hat maßgeblich zum Verkaufsumfang beigetragen.

Großtransaktionen sorgen für hohes Transaktionsvolumen

Seit 2011 ist wieder ein kontinuierlicher Anstieg des Handels mit Mietwohnungsportfolios und Wohnungsunternehmen zu beobachten. Die Finanz- und Wirtschaftskrise sorgte nach mehreren Jahren hoher Investitionstätigkeit ab 2008 für eine spürbare Abnahme des Transaktionsgeschehens, insbesondere in den Jahren 2009 und 2010. Seitdem ist eine sukzessive Zunahme des Handels mit Mietwohnungen zu erkennen, die im Jahr 2013 zu einem Transaktionsvolumen führte, das wieder auf dem Niveau der Boomjahre 2006 und 2007 liegt. Dieser Trend setzt sich in der ersten Hälfte des Jahres 2014 fort. Das weiterhin hohe Transaktionsniveau ist auf Großtransaktionen zurückzuführen. Zu diesen gehört auch der Ausstieg verschiedener Finanzinvestoren aus ihren Wohnungsinvestments über die Börse.

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2014 22 Verkäufe großer Wohnungs-

bestände ab 800 Wohneinheiten erfasst (s. Abbildung 1). Dies liegt nur marginal unter dem Wert des Vorjahres, als in den ersten sechs Monaten 23 Verkäufe registriert wurden. Bei acht der 22 Verkäufe handelt es sich um Großtransaktionen mit jeweils über 10 000 Wohnungen. Damit waren mehr als ein Drittel Großtransaktionen. Bereits in den Jahren zuvor gab es vermehrt Großtransaktionen: in 2012 sechs und in 2013 sieben. Acht Transaktionen mit mehr als 10 000 Wohnungen innerhalb eines Halbjahres stellen einen Höchstwert für Großtransaktionen dar. Im gesamten Betrachtungszeitraum der Transaktionsdatenbank wurden lediglich in den zwölf Monaten des Jahres 2004 mit neun Verkäufen mehr Transaktionen mit über 10 000 Wohnungen festgestellt als im ersten Halbjahr 2014. Demgegenüber steht eine sehr viel niedrigere Anzahl an Verkaufsfällen zwischen 800 und 10 000 Wohnungen, die im ersten Halbjahr 2014 lediglich 14 Verkäufe umfasste.

Die hohe Zahl an Großtransaktionen mit mehr als 10 000 Wohnungen und

Abbildung 1

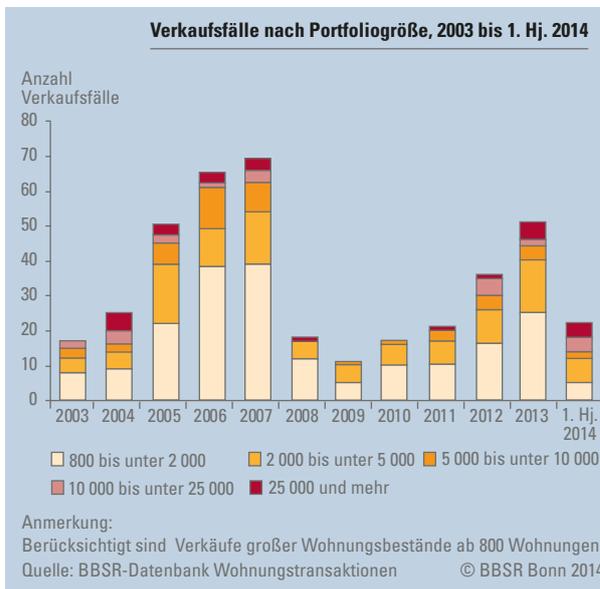
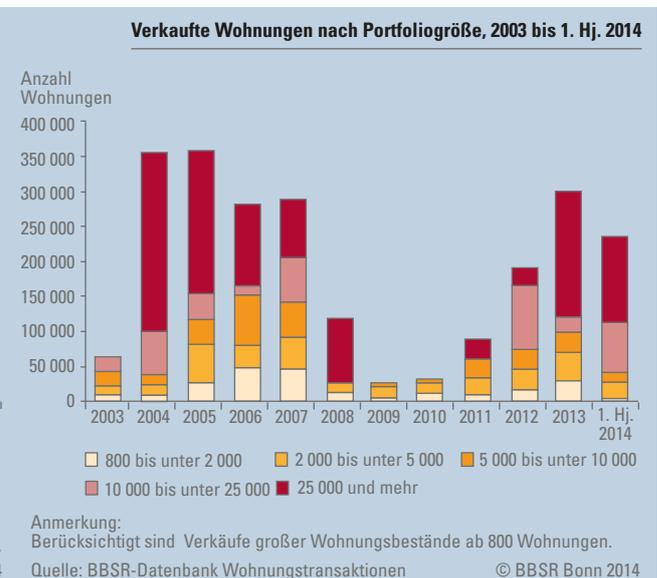


Abbildung 2



die verhältnismäßig geringe Zahl an Transaktionen zwischen 800 und 10 000 Wohneinheiten schlägt sich auf die Bedeutung für das Gesamtvolumen nieder. So wurden in nur 22 Verkäufen im ersten Halbjahr 236 000 Wohnungen gehandelt (s. Abbildung 2). Insgesamt machen die Großtransaktionen 82 % der gehandelten Wohneinheiten aus. Lediglich 18 % oder 43 000 Wohnungen wechselten in Transaktionen mit weniger als 10 000 Einheiten den Eigentümer. Die durchschnittliche Portfoliogröße ist mit 10 700 Wohnungen in der Folge sehr viel größer als noch in den beiden Vorjahren, als Werte zwischen 5 000 und 6 000 Einheiten erreicht wurden.

Börsenhandel hauptverantwortlich für hohes Verkaufsvolumen

Bei fünf der acht Großtransaktionen handelt es sich um den Verkauf von Aktienpaketen ausländischer Finanzinvestoren über die Börse. Goldman Sachs verkaufte zu Beginn

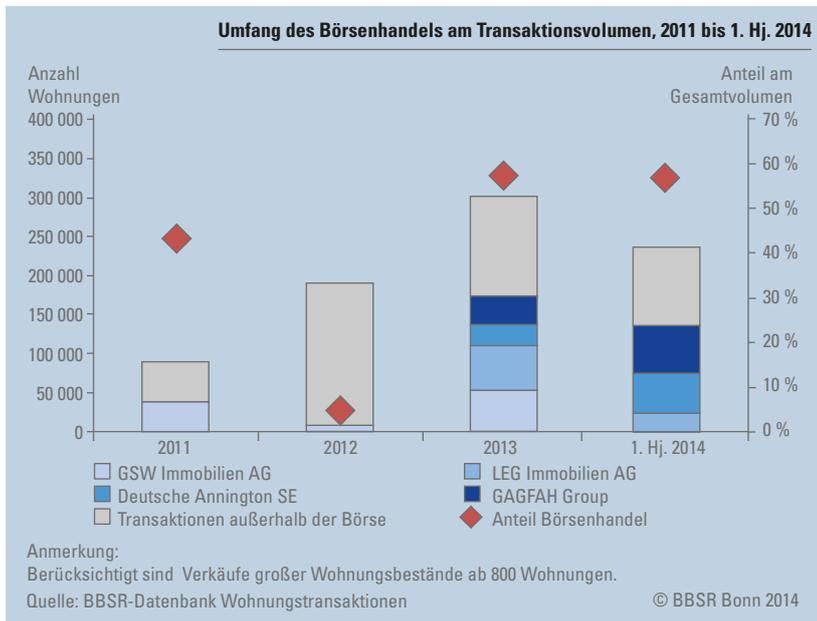
des Jahres seine verbliebenen 29 % an der LEG Immobilien AG an institutionelle Investoren, was anteilig rund 25 700 Wohnungen entspricht. Die Fortress Investment Group veräußerte in zwei Tranchen im April und Juni die verbliebenen Anteile an der GAGFAH Group. Insgesamt wurden in diesen beiden Tranchen 41 % an dem Wohnungsunternehmen oder anteilig rund 59 200 Wohnungen gehandelt. Darüber hinaus forcierte der Investor Terra Firma Capital Partners den Exit beim größten deutschen Wohnungsunternehmen, der Deutschen Annington SE, indem zwei weitere Aktienpakete verkauft wurden. Insgesamt wurden auf diese Weise in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 rund 23 % an der Deutschen Annington SE an institutionelle Investoren verkauft.

Die weiteren Käufe von Großbeständen ab 10 000 Wohnungen im ersten Halbjahr 2014 wurden ebenfalls von Immobiliengesellschaften getätigt, die an der Börse gelistet sind. Die Deutsche Annington SE erwarb insgesamt ungefähr 41 500 Einheiten in

zwei Transaktionen: Einerseits wurde die Vitus-Gruppe mit über 30 000 Wohnungen in Schleswig-Holstein, Bremen und Nordrhein-Westfalen erworben. Andererseits wurde die DeWAG GmbH mit 11 500 Wohnungen von einem amerikanischen Investor gekauft. Finanziert wurden die beiden Großeinkäufe der Deutschen Annington SE unter anderem über die oben erwähnten Aktienverkäufe und eine Kapitalerhöhung. Darüber hinaus erwarb die BUWOG Group kurz vor ihrem Börsengang im März 2014 ein Portfolio mit rund 18 000 Wohnungen in Norddeutschland.

Fünf der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland sind inzwischen börsennotiert. Der Handel mit Wohnungsunternehmen an der Börse hat in den letzten Jahren maßgeblich zum hohen Transaktionsvolumen beigetragen. Insgesamt umfasste der Börsenhandel seit 2011 rund 356 000 Einheiten (s. Abbildung 3). Zusammengefasst entspricht das 43 % des Transaktionsvolumens in diesem Zeitraum. Im Jahr 2013 sowie in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 ist der Anteil mit jeweils 57 % noch einmal höher. Neben den erwähnten Unternehmen LEG Immobilien AG, Deutsche Annington SE und der GAGFAH Group war die GSW Immobilien AG am Börsenhandel in den letzten Jahren beteiligt.

Abbildung 3



Privatwirtschaftliche Akteure maßgeblich am Markt aktiv

Akteure der Privatwirtschaft stellen in den letzten Jahren die entscheidende Akteursgruppe dar. Aufgrund des Ausstiegs aus ihren Wohnungsinvestments sinkt die Bedeutung angelsächsischer Investoren, während kontinentaleuropäische Investoren vermehrt Wohnungen in Deutschland erwerben.

Über 90% des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2014 entfällt auf private Akteure

Wie bereits in den Jahren zuvor dominieren die privaten Akteure das Marktgeschehen am Transaktionsmarkt. Von den 236 000 gehandelten Wohnungen ab einer Portfoliogröße von 800 Einheiten wurden mit 218 000 Einheiten rund 92% von privaten Akteuren veräußert (s. Abbildung 4).

Der größte Teil der Verkäufe wird durch ausländische Investoren getätigt. Mit knapp über 80% in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 wird aktuell der höchste Wert seit Beginn der Erfassung 1999 erzielt. Insbesondere Investoren aus dem angelsächsischen Ausland haben im ersten Halbjahr 2014 ihre Wohnungsinvestments in Deutschland weiterverkauft. Sie machen drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens aus. Dies ist auf den Verkauf der Anteile von Terra Firma Capital Partners an der Deutschen Annington SE, die Veräußerung der Vitus-Gruppe durch Round Hill Capital LLC und Blackstone

Group L.P. sowie den Ausstieg der Großinvestoren Goldman Sachs und der Fortress Investment Group aus der LEG Immobilien AG bzw. GAGFAH Group zurückzuführen.

Auf der Käuferseite ist der Anteil der privaten Akteure mit rund 99% noch höher (s. Abbildung 5). Als Käufertypen dominieren ebenfalls ausländische Akteure, die etwa 37% der gehandelten Einheiten erworben haben. Weiterhin gingen große Bestände an der Börse in Streubesitz über, der nicht eindeutig einem Käufertyp zugeordnet werden kann. Deutsche Unternehmen traten im Vergleich zu den Vorjahren stärker als Verkäufer auf (26 000 Wohnungen), hielten sich jedoch als Käufer im Unterschied zu den letzten Jahren zurück (12 000 Wohnungen).

Die öffentliche Hand war im ersten Halbjahr 2014 am Handel mit Mietwohnungsbeständen so gut wie nicht beteiligt. In den vergangenen zwei Jahren hatten der Bund und die Länder noch 87 000 Wohneinheiten in vier Transaktionen verkauft, im aktuellen Jahr wurde keine Transak-

Abbildung 4

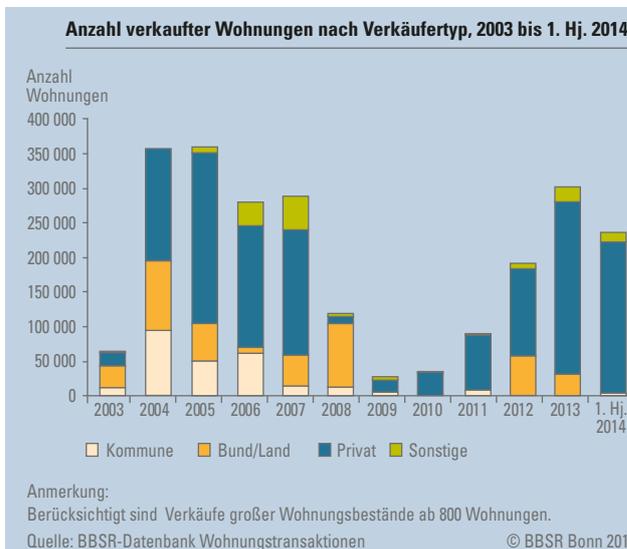


Abbildung 5



tion größerer Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten vorgenommen. Auch die Kommunen traten weiterhin kaum am Transaktionsmarkt in Erscheinung. Zwei Transaktionen mit kleineren Mietwohnungsbeständen wurden erfasst, wobei es sich in einem Fall um die Überführung kommunaler Wohnungen des eigenen Bestands in die stadteigene Wohnungsgesellschaft handelt. Darüber hinaus hat die CORPUS SIREO ihren verbleibenden Bestand von 3 600 Wohnungen veräußert, um künftig ausschließlich als Immobiliendienstleister tätig zu sein.

Bedeutung der Investoren aus dem angelsächsischen Ausland sinkt

Über den gesamten Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank „Wohnungstransaktionen“ seit 1999 stellen die privaten Akteure mit einem positiven Gesamtsaldo von 741 000 Wohnungen weiterhin die

dominierende Akteursgruppe dar (s. Tabelle 1). Die Unternehmen aus dem angelsächsischen Ausland sind nicht nur die größte Käufergruppe, sondern aufgrund des Ausstiegs zahlreicher Investoren mittlerweile auch die größte Verkäufergruppe: Im Jahr 2009 lag der Transaktionssaldo noch bei 685 000 Wohnungen, nach dem ersten Halbjahr 2014 liegt er bei 357 000 Wohnungen. Alleine zwischen 2012 und 2014 ist der Saldo um 285 000 Wohnungen gesunken. Angelsächsische Investoren, die zu großen Anbietern auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt geworden waren, halten durch ihre umfangreichen Weiterverkäufe in den vergangenen Jahren immer weniger Wohnungen in ihrem Eigentum.

Dem stehen privatwirtschaftliche Unternehmen aus dem kontinental-europäischen Ausland gegenüber, deren Marktanteil stetig zunimmt. Im Jahr 2009 lag die Differenz zwischen Käufen und Verkäufen noch bei 144 000 Wohnungen, nach dem ersten

Halbjahr 2014 liegt der Überschuss bei 207 000 Wohnungen. Zurückzuführen ist dieser Bedeutungszuwachs unter anderem auf die in Luxemburg gemeldete Adler Real Estate AG und die österreichische BUWOG AG, die in den vergangenen anderthalb Jahren in acht bzw. vier Transaktionen als Käufer aufgetreten sind und das Marktgeschehen mitgeprägt haben.

Die öffentliche Hand hat seit 1999 insgesamt etwas mehr als eine Million Wohnungen verkauft, was einem Anteil von 36 % am Gesamtvolumen entspricht. Aufgrund der Zurückhaltung der öffentlichen Hand sinkt dieser Anteil in den letzten Jahren kontinuierlich. Im Jahr mit den höchsten Verkäufen der öffentlichen Hand (2004) lag der Anteil bei 66 %, im Jahr mit den geringsten Verkäufen (2010) ist er auf 46 % gesunken.

Tabelle 1

	Verkäufe und Käufe nach Art der Eigentümer und Investoren, 1999 bis 1. Hj. 2014				
	Verkäufe		Käufe		Saldo
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	Wohnungen
Öffentliche Hand	1 011 000	36 %	378 000	14 %	-633 000
Kommunen	392 000	14 %	168 000	6 %	-224 000
Bund/Land	619 000	22 %	209 000	8 %	-410 000
Privat	1 620 000	58 %	2 361 000	85 %	741 000
Deutsches privatwirtschaftliches Unternehmen	698 000	25 %	711 000	26 %	13 000
Unternehmen angelsächsisches Ausland	751 000	27 %	1 108 000	40 %	357 000
Unternehmen kontinentaleuropäisches Ausland	115 000	4 %	322 000	12 %	207 000
Privateigentümer ohne Zuordnung	56 000	2 %	219 000	8 %	163 000
Sonstige (Kirche, eG, keine Zuordnung etc.)	148 000	5 %	41 000	1 %	-107 000
Insgesamt	2 779 000	100 %	2 780 000	100 %	

Anmerkung: Summenabweichung durch Rundung; berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen
Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBSR Bonn 2014

Fast ausschließlich Wiederverkäufe im ersten Halbjahr 2014

Seit 2010 dominieren bereits gehandelte Wohnungsportfolios das Marktgeschehen. Es kommen kaum mehr neue Bestände auf den Markt.

Seit 2010 ist das Transaktionsgeschehen durch Wiederverkäufe geprägt. In den Jahren 2010 bis 2013 schwankt der Anteil der Wiederverkäufe zwischen 72 % und 93 % (s. Abbildung 6). In den Jahren zuvor lag der Anteil der Wiederverkäufe überwiegend bei deutlich unter 50 %. Im ersten Halbjahr 2014 erreichen die Wiederverkäufe ihren Höhepunkt mit einem Anteil von 99 % am gesamten Transaktionsvolumen. Lediglich ein Wohnungsportfolio ab 800 Wohneinheiten kam in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 neu auf den Markt.

Über den gesamten Beobachtungszeitraum überwiegen die Erstverkäufe noch leicht: Insgesamt 1,51 Mio. Wohnungen (55 %) entfallen auf Erstverkäufe, bei 1,21 Mio. Einheiten (45 %) handelt es sich um Mehrfachverkäufe. Damit wechselten 3,7 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland seit Beginn der Erfassung im Rahmen von größeren Portfoliotransaktionen ab 800 Wohneinheiten den Eigentümer. Seit 2011 wird die Marktdynamik maßgeblich von den Wiederverkäufen ausländischer Finanzinvestoren bestimmt, die aus ihren Wohnungsinvestments aussteigen.

Abbildung 6



Deutliche Unterschiede zwischen Klein- und Großtransaktionen

Der Handel mit kleinen Portfolios weicht deutlich vom Handel mit großen Portfolios ab. Neben geringeren Schwankungen in den vergangenen Jahren prägen andere Akteure als bei Großtransaktionen das Marktgeschehen.

Handel mit kleinen Mietwohnungsportfolios mit leichteren Schwankungen

Im Gegensatz zu den Transaktionen großer Mietwohnungsbestände sind die Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise bei den kleinen Transaktionen mit 100 bis unter 800 Wohneinheiten¹ nicht so deutlich zu spüren. Ab dem Jahr 2007 ist zwar ein kleiner Rückgang analog zu den großen Transaktionen zu verzeichnen, die darauffolgende kontinuierliche Zunahme des Marktgeschehens wie bei den großen Transaktionen lässt sich bei den kleinen Transaktionen jedoch nicht erkennen. Die Zahl der Transaktionen mit kleinen Portfolios schwankt seit 2006 zwischen 14 300 und 33 500 Wohneinheiten jährlich. In den letzten zweieinhalb Jahren wurden insgesamt 163 Verkaufsfälle festgehalten, wobei im Jahr 2013 mit 74 Transaktionen eine leichte Zunahme gegenüber 2012 mit 60 Transaktionen zu verzeichnen ist. Das erste Halbjahr 2014 entwickelt sich mit 29 erfassten kleinen Transaktionen nach sechs Monaten vergleichbar mit dem Jahr 2012.

Insgesamt wurden im Jahr 2012 rund 18 000 Wohnungen in kleinen Transaktionen gehandelt, 2013 waren es rund 23 000 Einheiten. Die im aktuellen Jahr erfassten Transaktionen sind im Durchschnitt etwas kleiner als in den Jahren zuvor, bisher wurden in diesem Segment rund 8 000 Wohnungen gehandelt. Den größeren Anteil am Transaktionsgeschehen mit kleinen Portfolios machen Verkaufsfälle mit 100 bis 500 Wohnungen aus (s. Abbildung 7). Ihr Anteil an den Verkaufsfällen liegt im gesamten Erfassungszeitraum kleiner Transaktionen seit dem zweiten Halbjahr 2006 bei über 80 %, im ersten Halbjahr 2014 sogar bei 90 %. An den gehandelten Wohnungen macht der Anteil der Transaktionen mit bis zu 500 Wohnungen an allen kleinen Transaktionen für den gesamten Betrachtungszeitraum 64 % aus.

Seit Beginn der Erfassung der kleinen Transaktionen weist der Gesamtumfang verglichen mit den Schwankungen der großen Transaktionen ab 800 Wohneinheiten verhältnismäßig geringe Unterschiede auf (s. Abbildung 8). Das hat zur Folge, dass der Anteil am Gesamtvolumen deutlich

(1) In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich der Abdeckungsgrad des tatsächlichen Transaktionsgeschehens durch die recherchierten Transaktionen mit abnehmender Transaktionsgröße verschlechtert. Insbesondere Transaktionen von 100 bis 500 Wohnungen werden mit der Recherchemethodik des BBSR nur teilweise erfasst.

Abbildung 7



variiert. In den Jahren 2009 und 2010 befanden sich die Marktaktivitäten für größere Portfolios auf einem niedrigen Niveau, der Handel mit kleinen Beständen machte zu dieser Zeit 39 bzw. 30% des Gesamtumfangs aus. Das aktuell hohe Wohnungstransaktionsvolumen führt dazu, dass der Anteil im Jahr 2013 bei 7% und im ersten Halbjahr 2014 bei lediglich 3% liegt.

Deutsche Privatunternehmen besonders aktiv am Transaktionsmarkt mit kleinen Portfolios

Bei kleinen Transaktionen sind andere Akteure als bei Transaktionen ab 800 Einheiten tätig.² Bei den privaten Akteuren bilden deutsche privatwirtschaftliche Unternehmen die größte Akteursgruppe: Sie haben rund 28% der erfassten Einheiten verkauft und 45% der ermittelten Wohnungen in kleinen Transaktionen erworben. In den letzten Jahren treten deutsche Unternehmen sogar noch seltener als Verkäufer und häufiger als Käufer auf.

Auch bei den kleinen Transaktionen sind ausländische Investoren von

Bedeutung, wobei im Unterschied zu den Transaktionen ab 800 Einheiten kontinentaleuropäische Unternehmen eine weitaus zentralere Rolle als angelsächsische Unternehmen einnehmen: Rund 14 000 verkaufte Wohnungen konnten angelsächsischen Unternehmen zugeordnet werden, bei den Käufen sind es 21 000 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Marktanteil von 8% bei den Verkäufen und 12% bei den Käufen. Kontinentaleuropäische Investoren weisen einen deutlich höheren Marktanteil auf (11 bzw. 23%).

Insgesamt hat die öffentliche Hand seit dem zweiten Halbjahr 2006 rund 28 000 Wohnungen in kleinen Transaktionen verkauft und im Gegenzug rund 19 000 Wohnungen erworben. Der Marktanteil ist sowohl bei den Verkäufen (16%) als auch bei den Zukäufen (11%) geringer als bei großen Transaktionen.

Es lassen sich mehrere Unternehmen feststellen, die sich auf kleinere Portfolios konzentrieren und in diesem Portfoliobereich fast ausschließlich als Käufer auftreten. Dazu zählen unter anderem das schwedische

Wohnungsunternehmen Akelius GmbH, das seit 2012 in 14 Transaktionen über 3 500 Wohnungen erworben hat, oder die Deutsche Invest Immobilien GmbH, die im selben Zeitraum in acht kleinen Transaktionen rund 2 600 Einheiten erworben hat. Darüber hinaus sind die Estavis AG, die inzwischen durch die Adler Real Estate AG übernommen wurde, sowie die WERTGRUND Immobilien AG zu nennen, die in den vergangenen zweieinhalb Jahren jeweils sechs Zukäufe tätigten.

(2) Bei vielen kleinen Transaktionen ist die Informationslage begrenzt, was häufig dazu führt, dass insbesondere die Verkäufer nicht näher bekannt sind. Bei den Auswertungen nach Akteurstyp können die unbekannteren Verkäufer und Käufer nicht einem Akteurstyp zugeordnet werden, die Datenbasis ist dementsprechend geringer.

Abbildung 8



Nordrhein-Westfalen und Berlin als räumliche Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens

Die Transaktionstätigkeit weist deutliche regionale Unterschiede auf. In den räumlichen Schwerpunkten Nordrhein-Westfalen und Berlin fanden zuletzt fast ausschließlich Wiederverkäufe statt.

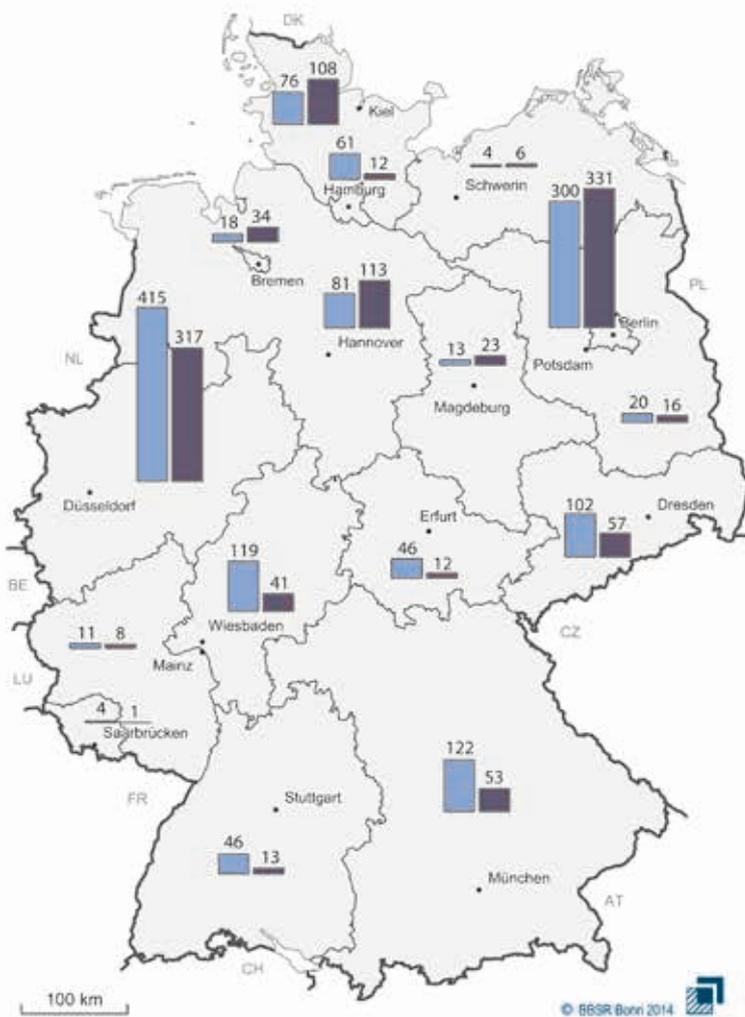
Im gesamten Betrachtungszeitraum seit 1999 – wie auch in den letzten Jahren – stellen Nordrhein-Westfalen sowie Berlin die räumlichen Schwerpunkte des Handels mit Mietwohnungsportfolios dar: 735 000 gehandelte Wohnungen³ in Nordrhein-Westfalen bzw. 644 000

Einheiten in Berlin wurden seit 1999 erfasst. Dabei entfallen in Berlin mehr als die Hälfte der gehandelten Wohnungen auf Wiederverkäufe, in Nordrhein-Westfalen machen diese 43% aus (s. Karte 1). Viele mehrfach gehandelte Wohnungen, wie Bestände der Deutschen Annington SE, der GAGFAH Group oder der GSW Immobilien AG, liegen in den beiden erwähnten Ländern.

Darüber hinaus lässt sich in einigen weiteren Bundesländern ein hohes Transaktionsgeschehen beobachten: Dies sind Niedersachsen mit 194 000 gehandelten Wohneinheiten, Schleswig-Holstein mit 183 000 Einheiten, Bayern mit 176 000 Einheiten, Sachsen mit 164 000 Einheiten sowie Hessen mit 160 000 Einheiten. Von den gehandelten Wohnungen wurden in Schleswig-Holstein und in Niedersachsen deutlich mehr als die Hälfte, 59% bzw. 58%, mehrfach veräußert. Demgegenüber stehen Bundesländer, in denen es bis auf wenige Ausnahmen kaum zum Verkauf von Wohnungsbeständen kommt. Hierzu zählen die Länder Saarland, Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland-Pfalz. Darüber hinaus ist das Transaktionsgeschehen in Baden-Württemberg im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand äußerst gering.

Ein besonders ausgeprägtes Verkaufsgeschehen war in den letzten zweieinhalb Jahren in Sachsen zu verzeichnen. Seit Beginn der Erfassung wurden Verkäufe mit insgesamt 164 000 Einheiten registriert, seit 2012 waren es alleine 64 000 gehandelte Wohnungen in 37 Transaktionen. Die

Karte 1 Transaktionen ab 800 Einheiten nach Verkaufsart und Bundesland, 1999 bis 1. Hj. 2014



Transaktionen großer Mietwohnungsbestände nach Erst-/Wiederverkauf und Bundesland, 1999 bis 1. Hj. 2014



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Einheiten, bei denen die Verkaufsart bekannt ist

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen Geometrische Grundlage: BKG, 31.12.2012 Bearbeitung: J. Franke

(3) Hierbei sind auch Fälle berücksichtigt, bei denen die Verkaufsart nicht bekannt ist.

Transaktionen des GAGFAH-Besitzers Fortress Investment Group an der Börse sowie der Verkauf von zwei größeren Portfolios der öffentlichen Hand an die TAG Immobilien AG sind in Sachsen ausschlaggebend für den hohen Transaktionsumfang der letzten Jahre. Während die Transaktionen der Fortress Investment Group Wiederverkäufe sind, handelt es sich bei den Veräußerungen der öffentlichen Hand um Erstverkäufe.

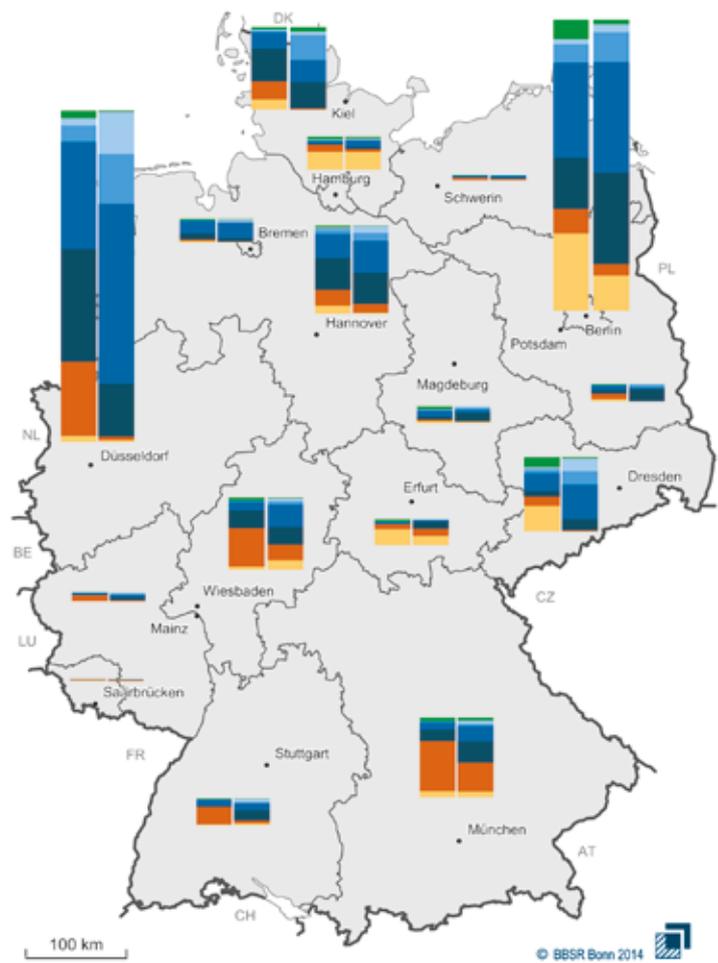
Kommunale Verkäufe großteils in Berlin und den neuen Bundesländern

Kommunale Verkäufe wurden insbesondere von Berlin getätigt. Dort wurden im gesamten Zeitraum seit 1999 171 000 kommunale Wohnungen verkauft, jedoch im gleichen Zeitraum 78 000 Wohneinheiten erworben (s. Karte 2). Mit großem Abstand folgt Sachsen mit einem Verkauf von 57 000 kommunalen Wohnungen. Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um den Verkauf der WOB Dresden GmbH mit rund 48 000 Wohneinheiten im Jahr 2006. Bund und Länder trennten sich insbesondere in Nordrhein-Westfalen von Wohnungen.

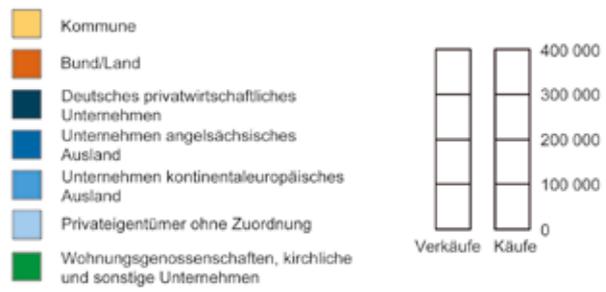
Die privaten Akteure stellten in nahezu allen Bundesländern den dominierenden Akteur dar. Angelsächsische Investoren erwarben insbesondere in Nordrhein-Westfalen (399 000 Wohneinheiten) und in Berlin (245 000) Wohnungsbestand. Mit großem Abstand folgen Sachsen (77 000), Niedersachsen (71 000), Hessen (50 000) und Schleswig-Hol-

stein (49 000). Inzwischen haben diese Investoren die Bestände zu einem Großteil weiterverkauft. In Nordrhein-Westfalen wurden von angelsächsischen Investoren 238 000 Wohnungen veräußert, in Berlin 211 000.

Karte 2 Transaktionen ab 800 Einheiten nach Investorentyp und Bundesland, 1999 bis 1. Hj. 2014



Gehandelte Wohnungen nach Art der Investoren und Bundesland, 1999 bis 1. Hj. 2014



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen. Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen Geometrische Grundlage: BKG, 31.12.2012 Bearbeitung: J. Franke

Fazit und Ausblick

Das hohe Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr 2013 hat sich im ersten Halbjahr 2014 fortgesetzt. Damit dürfte sich auch das Jahr 2014 auf dem Niveau der Boomjahre vor der Krise bewegen. Insbesondere der Verkauf von Anteilen an großen Wohnungsunternehmen über die Börse sorgt derzeit für den hohen Transaktionsumfang. Weiterhin ist zu beobachten, dass die börsengelisteden Wohnungsunternehmen ihren Wohnungsbestand über Zukäufe ausdehnen. Nach mehreren Börsengängen und Zukäufen in den letzten drei Jahren sind mittlerweile die größten deutschen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen an

der Börse gelistet, einige von ihnen wurden in den Aktienindex MDAX aufgenommen.

In der zweiten Jahreshälfte kann mit einer gewissen Beruhigung der Transaktionstätigkeiten gerechnet werden, da die großvolumigen Exits aus Wohnungsinvestments vollzogen sind. Neben dem Verkauf kleinerer Anteilspakete kann es auch vereinzelt zu weiteren Unternehmensübernahmen kommen. Gleichwohl ist ein so reges Transaktionsgeschehen wie in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 aufgrund des fehlenden Angebots in der zweiten Jahreshälfte nicht zu erwarten.

Herausgeber

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

Ansprechpartner

Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Lektorat

W. Bertelsmann Verlag GmbH & Co. KG

Satz

KOMBO MedienDesign Rainer Geyer

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen Kompakt 10/2014

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-732-4

Bonn, November 2014

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter