



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank „Wohnungstransaktionen“

Das Transaktionsgeschehen mit Mietwohnungsbeständen in Deutschland bewegt sich im ersten Halbjahr 2015 wie in den vergangenen zwei Jahren auf einem konstant hohen Niveau. Entscheidend für die Marktdynamik sind einige wenige börsennotierte Wohnungsunternehmen, die aktiv ihre Wachstumsstrategien verfolgen.

Das vorliegende Heft stellt die aktuellen Ergebnisse des Verkaufsgeschehens von Mietwohnungsportfolios im ersten Halbjahr 2015 mit den folgenden Schwerpunkten vor:

- ***Niveau der Transaktionstätigkeit***
- ***Aktivitäten börsennotierter Wohnungsunternehmen***
- ***Regionale Muster des Transaktionsgeschehens***
- ***Vergleichsweise konstante Entwicklung bei Kleintransaktionen***

Zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens mit Mietwohnungs- beständen

Autoren

Jonathan Franke
Karin Lorenz-Hennig

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

seit Ende der 1990er Jahre hat der Handel mit Wohnungsunternehmen und Mietwohnungsbeständen zugenommen. Um das Marktgeschehen und die Veränderungen der Anbieterstrukturen zu erfassen und beobachten, hat das BBSR die Datenbank „Wohnungstransaktionen“ eingerichtet. Mit halbjährlichen Auswertungen wird eine zeitnahe Analyse des weiterhin aktuellen Themas ermöglicht, die Marktdynamiken kurzfristig erkennt und der Wohnungspolitik wichtige Hinweise geben kann.

Im vorliegenden Heft werden die Geschehnisse in der ersten Jahreshälfte 2015 näher beleuchtet. Unsere Analyse zeigt, dass die Transaktionen ein neues Hoch erreicht haben, was auf die wachstumsorientierten Marktstrategien der Immobilienaktiengesellschaften zurückzuführen ist. Neben Zukäufen von Portfolios treiben die jüngsten Übernahmen von Wohnungsunternehmen die Zahlen in die Höhe. Es dürfte nicht überraschen, wenn das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr einen ähnlich hohen Wert wie in den Vorjahren erreichen wird.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

BBSR-Datenbank „Wohnungstransaktionen“

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.

Transaktionstätigkeit weiterhin auf hohem Niveau

Der Handel mit Mietwohnungsbeständen bleibt auch im ersten Halbjahr 2015 auf einem hohen Niveau, sodass von einer zweiten Hochphase der Transaktionen gesprochen werden kann. Eine einzelne Unternehmensübernahme im Frühjahr hat zum hohen Volumen maßgeblich beigetragen.

Aktuelles Transaktionsgeschehen setzt Trend der letzten Jahre fort

Am deutschen Markt für Mietwohnungsportfolios zeigte sich im ersten Halbjahr 2015 wieder eine rege Aktivität. Insgesamt wurden in 24 Verkaufsfällen mit mehr als 800 Einheiten rund 264.000 Wohnungen gehandelt (siehe Abb. 1 und Abb. 2). Zurückzuführen ist das hohe Volumen vorrangig auf die wachstumsorientierten Marktstrategien der Immobilienaktiengesellschaften. Neben vielen Zukäufen von Portfolios kam es in den zurückliegenden sechs Monaten zu mehreren Übernahmen von Wohnungsunternehmen durch diese Akteursgruppe.

Nachdem in den Jahren 1999 bis 2003 das Gesamtvolumen unterhalb von 150.000 gehandelten Wohneinheiten lag, kam es 2004 bis 2007 zu einer ersten Hochphase des Transaktionsgeschehens, in der bis zu 360.000 Wohnungen pro Jahr den Eigentümer wechselten. Infolge der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise nahmen ab 2008 die Handelsaktivitäten spürbar ab. 2011 wurde ein erster Wiederanstieg beobachtet. Seit 2013 liegt der jährliche Verkaufsumfang auf dem Niveau der ersten Hochphase: In den vergangenen beiden Jahren wechselten jeweils gut 300.000 Wohnungen den Eigentümer. Die Transaktionszahlen des ersten Halbjahres 2015 lassen erwarten, dass im Gesamtjahr voraussichtlich ein ähnlich hoher Wert erreicht wird. Der aktuelle Zeitabschnitt kann daher als zweite Hochphase der Transaktionsaktivitäten bezeichnet werden.

Die 24 beobachteten Verkaufsfälle in 2015 entsprechen in etwa der Anzahl der vorherigen Halbjahre: Seit 2013 wurden jeweils zwischen 19 und 28 Verkäufe pro Halbjahr registriert, die durchschnittliche Transaktionszahl

liegt bei 24 Fällen. Rund die Hälfte der im zurückliegenden Halbjahr erfassten Verkäufe hat einen Umfang zwischen 800 und 2.000 Wohnungen, weitere vier Verkaufsfälle sind der Größenklasse von 2.000 bis 5.000 Wohnungen zuzuordnen. Zudem fanden in dem Zeitraum sechs Großtransaktionen ab 10.000 Wohnungen statt, davon eine mit mehr als 25.000 Wohneinheiten. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren hat der Anteil an Großtransaktionen ab 10.000 Wohnungen an der Gesamtzahl der Transaktionen weiter zugenommen und liegt aktuell bei 25 %.

GAGFAH-Übernahme maßgeblich für hohes Transaktionsvolumen

Die in Großtransaktionen gehandelten Wohnungen nehmen derzeit wieder einen größeren Stellenwert für den Gesamtumfang ein: In der ersten Hochphase zwischen 2004 und 2007 wurden zwischen vier und neun Verkäufe ab 10.000 Wohneinheiten erfasst, in der gegenwärtigen zweiten Hochphase sind es zwischen sechs und neun Verkaufsfälle. Zu Beginn des Beobachtungszeitraums zwischen 1999 und 2003 sowie in der Wirtschaftskrise ab 2008 fanden sehr viel weniger bzw. keine Transaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen statt (siehe Tab. 1).

In den Jahren 2012 bis 2014 befanden sich rund zwei Drittel der gehandelten Wohnungen in Portfolios mit mehr als 10.000 Wohnungen, im zurückliegenden Halbjahr sind es sogar 84 % (221.000 Wohneinheiten). Entscheidend für den hohen Anteil ist die Übernahme der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington SE im Februar 2015, bei der rund 94 % der Gesellschaftsanteile und damit anteilig rund 136.000 Wohnungen den Eigentümer wechselten. Bei dieser Übernahme handelt es sich um die

Abbildung 1 Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 1999 bis 1. Hj. 2015

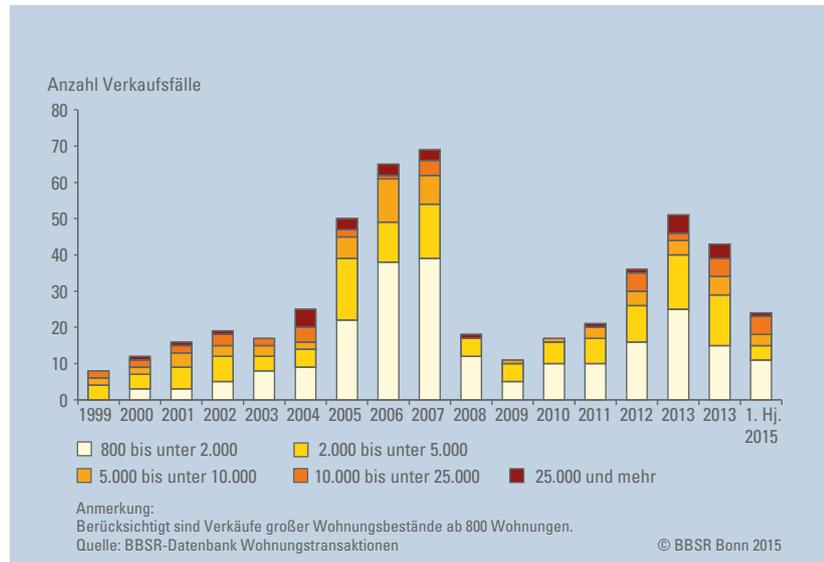
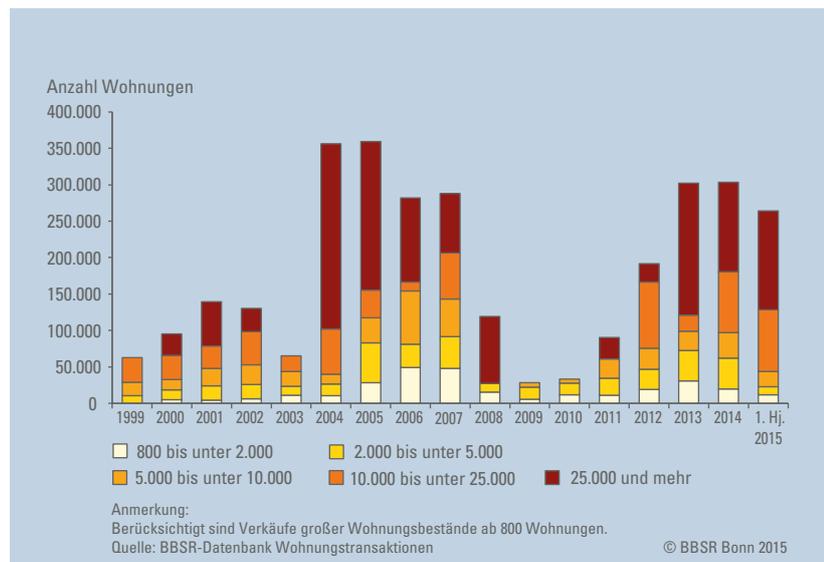


Abbildung 2 Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 1999 bis 1. Hj. 2015



(1) Die größte Transaktion mit rund 138.000 Wohnungen im Erfassungszeitraum der Datenbank seit 1999 ist der Kauf der E.ON-Immobilientochter Viterra ebenfalls durch die Deutsche Annington im Jahr 2005.

zweitgrößte jemals erfasste Transaktion in der BBSR-Transaktionsdatenbank.¹ Dieser eine Fall macht mehr als die Hälfte (51 %) des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2015 aus. Durch diese Übernahme sowie eine weitere Großtransaktion im weiteren Verlauf der ersten Jahreshälfte hat sich der Wohnungsbestand der

Deutschen Annington SE auf 370.000 Einheiten vergrößert. Die Deutsche Wohnen AG und die LEG Immobilien folgen mit einem deutlichen Abstand (145.000 bzw. 110.000 Einheiten). Die weiteren vier Großtransaktionen spielen sich in einer Größenordnung von 10.000 bis 20.000 Wohneinheiten ab.

Tabelle 1

Großtransaktionen ab 10.000 gehandelten Wohneinheiten, 2008 bis 1. Hj. 2015

Jahr	Anzahl WE*	Verkäufer	Verkauftes Unternehmen	Käufer
2008	92.500	Land Nordrhein-Westfalen	LEG Immobilien GmbH (100 %)	Goldman Sachs
2009	–			
2010	–			
2011	29.300	Goldman Sachs	GSW Immobilien AG (60 %)	Anleger an der Börse
2012	25.100	BayernLB (Bayern)	DKB Immobilien AG (100 %)	TAG Immobilien AG
	23.400	Barclays Bank	BauBeCon Immobilien (100 %)	Deutsche Wohnen AG
	22.000	Speymill PLC	–	Cerberus
	21.000	LBBW (Baden-Württemberg)	LBBW Immobilien GmbH (100 %)	Patrizia Immobilien AG
	13.000	Archstone (Lehman Brothers)	DeWAG GmbH (100 %)	AvalonBay Communities
	11.400	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	TLG Wohnen GmbH (100 %)	TAG Immobilien AG
2013	53.200	Anleger an der Börse	GSW Immobilien AG (91 %)	Deutsche Wohnen AG
	44.900	Goldman Sachs	LEG Immobilien AG (50 %)	Anleger an der Börse
	29.400	BayernLB (Bayern)	GBW AG (92 %)	Patrizia Immobilien AG
	27.800	Terra Firma Capital Partners	Deutsche Annington SE (16%)	Anleger an der Börse
	25.500	Fortress Investment Group LLC	GAGFAH Group (18 %)	Anleger an der Börse
	11.800	Goldman Sachs	LEG Immobilien AG (13 %)	Anleger an der Börse
	10.100	Fortress Investment Group LLC	GAGFAH Group (7 %)	Anleger an der Börse
2014	39.700	Fortress Investment Group LLC	GAGFAH Group (28 %)	Anleger an der Börse
	30.100	Round Hill Capital LLC	Vitus-Gruppe (100 %)	Deutsche Annington SE
	27.100	Terra Firma Capital Partners	Deutsche Annington SE (13 %)	Anleger an der Börse
	25.700	Goldman Sachs	LEG Immobilien AG (29 %)	Anleger an der Börse
	22.100	Terra Firma Capital Partners	Deutsche Annington SE (10%)	Anleger an der Börse
	19.400	Fortress Investment Group LLC	GAGFAH Group (14 %)	Anleger an der Börse
	18.000	Deutsche Bank & Prelios	Deutsche Grundvermögen AG	BUWOG GmbH
	13.300	berlinovo Immobilien GmbH (Berlin)	–	Westgrund AG
10.600	AvalonBay Communities	DeWAG GmbH (94 %)	Deutsche Annington SE	
2015	135.500	Anleger an der Börse	GAGFAH Group (94 %)	Deutsche Annington SE
	22.800	Abu Dhabi Investment Authority	Deutsche Annington SE (7 %)	Anleger an der Börse
	19.700	Anleger an der Börse	Westgrund AG (95 %)	Adler Real Estate AG
	18.700	Patrizia Immobilien AG	SüDeWo GmbH (94 %)	Deutsche Annington SE
	13.500	Boligutleie Holding & Hyresfastigheter	–	Patrizia Immobilien AG
	10.500	Adurion Real Estate LUX S.A. & weitere	u. a. Gutburg Immobilien S.A.	Grand City Properties S.A.

* gerundet; bei Verkäufen von Unternehmensanteilen wurde die Zahl der Wohneinheiten anteilig angerechnet.
Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2015

Die durchschnittliche Portfoliogröße lag im ersten Halbjahr bei 11.000 Wohnungen und damit noch einmal höher als im Gesamtjahr 2014 mit 7.100 Wohneinheiten. Im gesamten Erfassungszeitraum seit 1999 wurden

nur im Jahr 2004 durchschnittlich größere Portfolios gehandelt. Auch dieser Wert für das erste Halbjahr 2015 ist durch die GAGFAH-Übernahme durch die Deutsche Annington SE geprägt.

Abbildung 3 Gehandelte Wohnungen nach Erst- und Wiederverkauf, 2004 bis 1. Hj. 2015



Wiederverkäufe bestimmen seit mehreren Jahren die Marktdynamik

Seit 2010 ist das Geschehen am deutschen Transaktionsmarkt durch den Handel mit Portfolios geprägt, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt veräußert wurden. Der Anteil der wiederverkauften Wohnungen schwankte in den Jahren von 2010 bis 2014 zwischen 71 % und 94 %. Im Jahr 2011 sowie im ersten Halbjahr 2015 wurde der Spitzenwert von 94 % erreicht. In den Jahren vor 2010 lag der Anteil der Wiederverkäufe überwiegend bei deutlich unter 50 % (siehe Abb. 3).

Über den gesamten Betrachtungszeitraum der BBSR-Datenbank

Wohnungstransaktionen lässt sich ein gleich hohes Volumen an Erst- und Wiederverkäufen beobachten: 1,53 Mio. Wohnungen entfallen auf Erstverkäufe, ebenfalls 1,53 Mio. Einheiten auf Wiederverkäufe. Künftig werden die Wiederverkäufe vermutlich eine höhere Bedeutung erlangen. Der Wiederanstieg des Transaktionsaufkommens seit 2011 wird maßgeblich durch Wiederverkäufe von Beständen geprägt. Hierbei handelt es sich zu einem Großteil um Exits ausländischer Investoren über die Börse und um Zukäufe der börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften. Die aktuellen Marktgeschehnisse stehen damit im Gegensatz zur ersten Hochphase zwischen 2004 und 2007, als Erstverkäufe überwogen.

Börsennotierte Wohnungsunternehmen als maßgebliche Akteure am Transaktionsmarkt

Private Unternehmen bestimmen weiterhin den Markt mit Mietwohnungsportfolios. Insbesondere die börsennotierten Immobilien-gesellschaften sorgen durch ihre Wachstumsstrategien für einen hohen Transaktionsumfang.

Fast ausschließlich Privatakteure am Markt aktiv

Auch im ersten Halbjahr 2015 sind private Akteure die mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe am deutschen Transaktionsmarkt. Auf der Verkäuferseite liegt ihr Anteil an den verkauften Wohnungen bei deutlich über 90 %, die Werte der Vorjahre werden damit noch einmal übertroffen. Von den 24 Verkaufsfällen können 19 Transaktionen privaten Verkäufern zugeordnet werden. Auch auf der Käuferseite lässt sich ein eindeutiges Verhältnis erkennen: In 23 der 24 Transaktionen waren die Käufer Privatakteure und erwarben hierbei mehr als 99 % der in der ersten Jahreshälfte 2015 gehandelten Wohnungen.

Im Vergleich zum vergangenen Jahr war die öffentliche Hand im ersten Halbjahr 2015 kaum am Transaktionsmarkt mit Portfolios ab 800 Einheiten aktiv. Während Bund und Länder überhaupt nicht als Verkäufer oder Käufer auftraten, wurden jeweils ein Verkauf und ein Zukauf durch eine Kommune getätigt. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um Pakete mit 800 bzw. 1.000 Einheiten. In Berlin erwarb die kommunale Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND ein Bestandsportfolio mit rund 1.000 Einheiten. Gleichzeitig veräußerte die im Besitz von Berlin befindliche berlinovo 800 Wohneinheiten.

Börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften weiterhin aktiv

Das Transaktionsgeschehen wurde in den letzten Jahren im Wesentlichen von börsennotierten Wohnungsunternehmen bestimmt. Während bis in das Jahr 2014 Finanzinvestoren den Börsengang für den Ausstieg aus ihren Wohnungsinvestments nutzten und damit das Transaktionsgeschehen maßgeblich beeinflussten, sind es seitdem die Marktaktivitäten der börsengelistedeten Immobiliengesellschaften, die das Verkaufsvolumen bestimmen: Von einigen Marktteilnehmern wird aktiv eine Wachstumsstrategie durch Zukäufe und Übernahmen verfolgt. Der Kauf der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington SE sowie der Westgrund AG durch die Adler Real Estate AG gehören mit 135.500 bzw. 19.700 anteilig verkauften Wohnungen zu den größten Transaktionen im zurückliegenden Halbjahr (siehe auch Tab. 1).

Neben der GAGFAH-Übernahme hat die Deutsche Annington SE mit dem Erwerb der SüDeWo-Gruppe einen weiteren größeren Zukauf getätigt. Diese Bestände wurden erst 2012 von der Landesbank Baden-Württemberg durch ein Konsortium um die Patrizia Immobilien AG erworben (damals unter dem Namen LBBW Immobilien GmbH). Darüber hinaus waren auch weitere börsengelistedete Wohnungsunternehmen aktiv: Deutsche Wohnen AG, TAG Immobilien AG und Westgrund AG auf der Seite der Verkäufer; LEG Immobilien AG, TAG Immobilien AG, Adler Real Estate AG, Grand City Properties S.A., Corestate Capital AG, Deutsche Wohnen AG und Westgrund AG als Käufer.

Transaktionsgeschehen konzentriert sich auf wenige Bundesländer

Das Transaktionsgeschehen im ersten Halbjahr 2015 spielt sich vorwiegend in fünf Bundesländern ab. Ihre Anteile am Gesamtgeschehen variieren zwischen 10 % und 20 %.

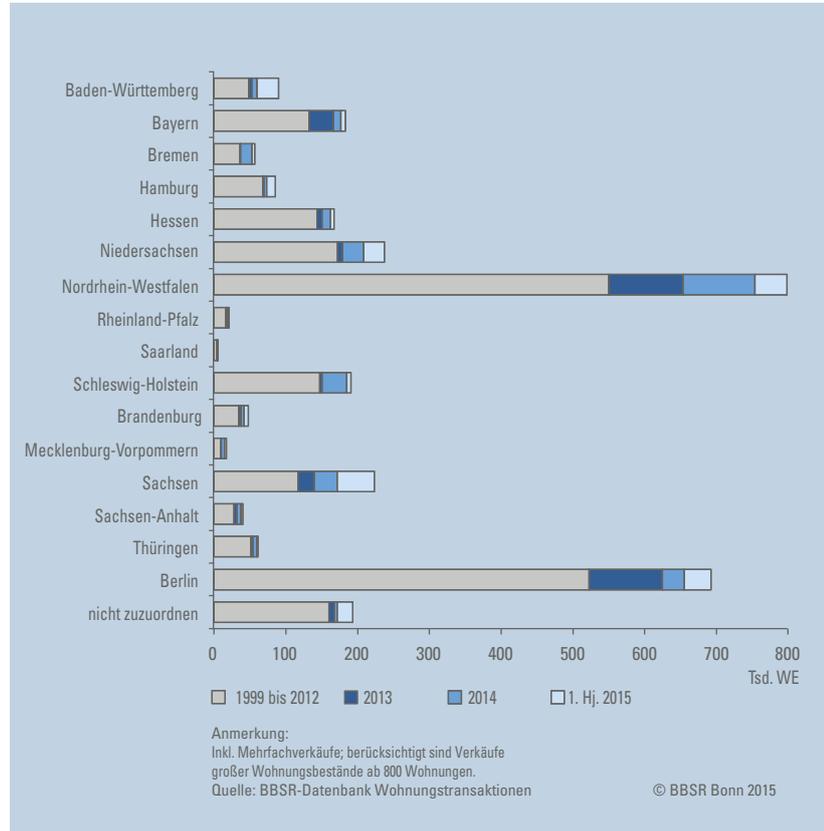
Deutliche regionale Unterschiede im ersten Halbjahr 2015

Das Verkaufsgeschehen größerer Mietwohnungsbestände konzentrierte sich in der ersten Jahreshälfte 2015 auf wenige Bundesländer. Die größte Bedeutung für das Verkaufsvolumen hatte in den ersten sechs Monaten 2015 Sachsen (20 %), was insbesondere an der GAGFAH-Übernahme durch die Deutsche Annington SE liegt: Allein in Dresden besitzt die GAGFAH Group rund 37 000 Wohnungen. Nordrhein-Westfalen und Berlin sind mit 17 % bzw. 14 % weiterhin räumliche Schwerpunkte des Geschehens. Darüber hinaus spielen Baden-Württemberg aufgrund des SüDeWo-Verkaufs durch die Patrizia Immobilien AG mit 12 % sowie Niedersachsen mit einem Anteil von

11 % eine maßgebliche Rolle am Transaktionsmarkt. In den weiteren Bundesländern liegt der Anteil am Gesamtgeschehen im zurückliegenden Halbjahr bei jeweils unter 5 %.

Für den Gesamtzeitraum der Beobachtung seit 1999 wurden für Nordrhein-Westfalen und Berlin insgesamt 800.000 bzw. 690.000 der gehandelten Wohnungen erfasst (siehe Abb. 4). Das bevölkerungsreichste Bundesland sowie die Bundeshauptstadt vereinen damit fast die Hälfte der gesamtdeutschen Transaktionsaktivitäten auf sich (48 %). Zu einem großen Teil handelt es sich dabei um Bestände, die im Erfassungszeitraum bereits mehrfach gehandelt wurden. Mit größerem Abstand auf die beiden Länder folgen Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein.

Abbildung 4 **Anzahl gehandelter Wohnungen nach Bundesland, 1999 bis 1. Hj. 2015**



Vergleichsweise konstante Entwicklung bei Kleintransaktionen

Der Handel mit kleinen Mietwohnungsportfolios befindet sich im ersten Halbjahr 2015 in etwa auf dem Niveau vergangener Jahre.

Eine geringe Abhängigkeit von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und andere Akteursgruppen machen den Unterschied dieses Marktsegments zu großen Transaktionen deutlich.

Weiterhin rege Handelsaktivitäten bei kleinen Portfolios

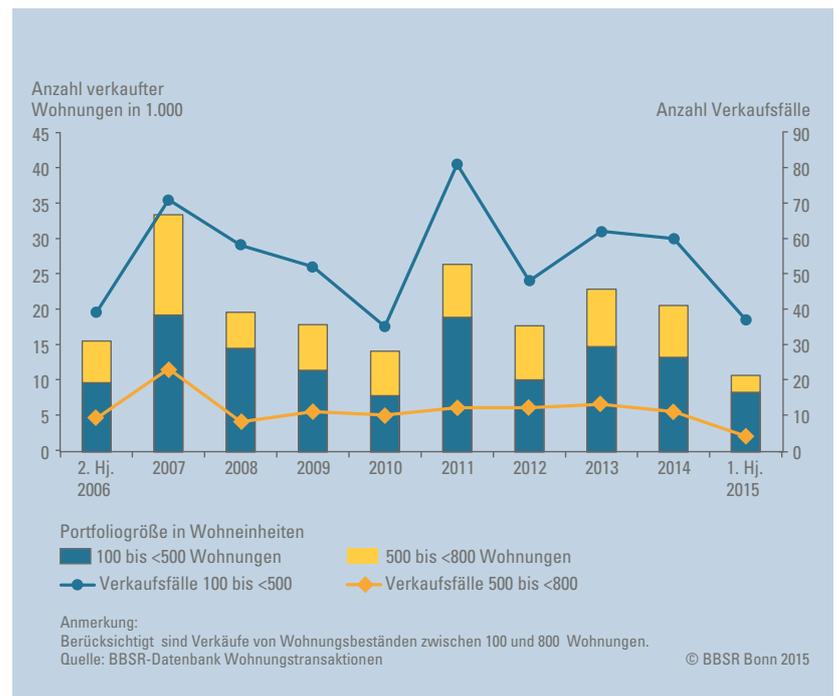
In den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 wurden 41 Verkaufsfälle von Mietwohnungsbeständen mit 100 bis unter 800 Wohnungen erfasst (siehe Abb. 5).² Seit dem Wiederanstieg des Transaktionsaufkommens größerer Wohnungsbestände im Jahr 2011 wurden in den einzelnen Jahreshälften jeweils zwischen 20 und 55 kleine Portfolios gehandelt (Durchschnittswert: 37 Verkaufsfälle). Das aktuelle Handelsgeschehen mit kleineren Beständen liegt also leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Bei 90 % der erfassten Transaktionen wurden Portfolios mit 100 bis unter 500 Wohnungen gehandelt, lediglich 10 % oder vier Verkaufsfälle waren

größer. Der Anteil der Veräußerungen mit 500 bis unter 800 Einheiten ist damit auf dem niedrigsten Wert seit Beginn der Erfassung kleiner Transaktionen im zweiten Halbjahr 2006.

10.800 Wohneinheiten haben in den ersten sechs Monaten 2015 in kleinen Transaktionen den Eigentümer gewechselt. Dieser Wert liegt geringfügig unter dem Durchschnittswert der vergangenen Halbjahre, was auf die niedrige Anzahl an Verkaufsfällen mit Beständen zwischen 500 und 800 Einheiten zurückzuführen ist (seit 2011: je 11.000 Einheiten pro Halbjahr). Transaktionen dieser Größenklasse machten lediglich 22 % des Handelsvolumens im vergangenen Halbjahr aus. Im gesamten Betrachtungszeitraum liegt der Wert mit 36 % deutlich höher.

Abbildung 5

Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2. Hj. 2006 bis 1. Hj. 2015



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

Kleine Transaktionen zurzeit nur mit geringer Bedeutung für das Transaktionsvolumen

Im Gegensatz zu großen Transaktionen ab 800 Einheiten sind die Handelsaktivitäten mit kleinen Portfolios geringeren Schwankungen ausgesetzt und nicht in gleichem Maße von globalen Marktentwicklungen bestimmt. So lässt sich weder ein Einbruch des Marktgeschehens während der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise ab 2007 noch ein Wiederanstieg in den vergangenen Jahren beobachten (siehe Abb. 6). In der Folge hängt die Bedeutung kleiner Transaktionen für das gesamte Marktgeschehen entscheidend von den Transaktionen ab 800 Wohnungen ab. Mit 41 Transaktionen ist die Anzahl kleiner Verkaufsfälle mit weniger als 800 Wohnungen zwar doppelt so

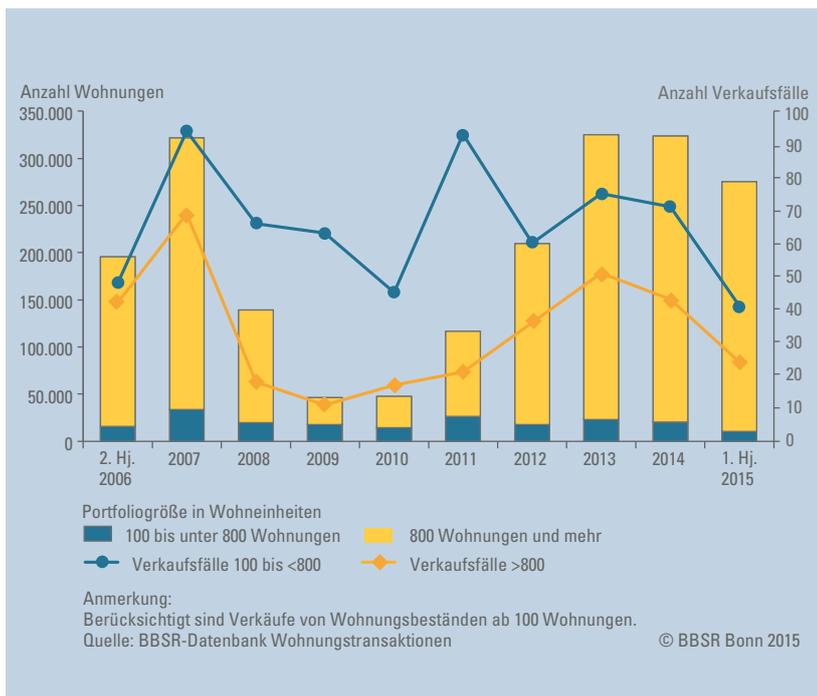
hoch wie die großen Verkäufe, das Gewicht am Transaktionsvolumen ist aktuell wegen der hohen Volumina der größeren Transaktionen mit 4 % jedoch verschwindend gering. In den Jahren 2009 und 2010 war der Anteil mit 39 % bzw. 30 % noch deutlich höher.

Für den Handel mit kleinen Portfolios sind deutsche privatwirtschaftliche Unternehmen von übergeordneter Bedeutung. Seit Beginn der Erfassung kleiner Transaktionen im zweiten Halbjahr 2006 zeigen sich deutsche Unternehmen für 27 % der verkauften und 45 % gekauften Wohnungen verantwortlich.³ Im ersten Halbjahr 2015 wurden sogar mehr als die Hälfte der gehandelten Wohnungen von deutschen Privatunternehmen erworben (5.700 von 10.800 Einheiten). Mit der Deutsche Invest Immobilien GmbH, der Zentrale Boden Immobilien AG und der

Mähren Holding GmbH waren gleich mehrere deutsche Unternehmen in der ersten Jahreshälfte mehrfach am Transaktionsmarkt als Käufer tätig.

Als weitere aktive Marktteilnehmer sind wie bereits in den letzten Jahren kontinentaleuropäische Unternehmen aufgetreten: 3.300 Wohnungen, was einem Marktanteil von 31 % entspricht, wurden von Investoren erworben, die vornehmlich aus den Nachbarländern Niederlande, Schweiz und Österreich stammen. Die öffentliche Hand trat in je drei kleinen Portfoliotransaktionen als Verkäufer und als Käufer auf und veräußerte bzw. erwarb dabei jeweils rund 850 Wohnungen.

Abbildung 6 **Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2. Hj. 2006 bis 1. Hj. 2015**



(3) Da bei kleinen Transaktionen mit weniger als 800 Wohneinheiten nur selten konkrete Informationen zum Verkäufer bekannt werden, kann angenommen werden, dass der Anteil deutscher Unternehmen insbesondere bei den Verkäufern in Wirklichkeit deutlich höher liegt.

Fazit und Ausblick

Die erste Jahreshälfte 2015 war mit 264.000 gehandelten Wohnungen von einer hohen Marktdynamik gekennzeichnet. Das hohe Verkaufsgeschehen der vergangenen beiden Jahre hat sich nahtlos fortgesetzt, sodass von einer zweiten Hochphase der Transaktionstätigkeiten gesprochen werden kann. Geprägt wird diese Hochphase von Wohnungsunternehmen, die im Zuge des Ausstiegs ihrer größtenteils ausländischen Finanzinvestoren an die Börse gebracht wurden. Seitdem findet ein Wachstum durch Übernahmen und Zukäufe sowie eine Portfoliobereinigung statt.

Maßgeblich für das erste Halbjahr war die Übernahme der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington SE, die mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens ausmacht. Die im Rahmen der Übernahme neu gebildete Vonovia SE ist mit rund 370.000 Wohnungen das mit Abstand größte Wohnungsunternehmen Deutschlands und wurde mittlerweile in den DAX aufgenommen. Darüber hinaus fand mit der Übernahme der Westgrund AG durch die Adler Real Estate AG ein weiterer Konzentrationsprozess bei den börsennotierten

Wohnungsunternehmen statt. Im Rahmen eines BBSR-Ressortforschungsprojektes werden derzeit die Börsengänge der Wohnungsunternehmen und ihre möglichen Auswirkungen näher beleuchtet. Mit Ergebnissen ist Mitte des Jahres 2016 zu rechnen.

Die Dynamik wird aller Voraussicht nach anhalten: Nach einer angekündigten Übernahme der LEG Immobilien AG durch die Deutsche Wohnen AG hat die Vonovia SE ihrerseits bekannt gegeben, die Deutsche Wohnen AG übernehmen zu wollen. In der Folge hat die Deutsche Wohnen AG ihre Übernahmeabsichten abgesagt, während das Übernahmeangebot der Vonovia SE weiterhin Bestand hat. Ob es zu dieser oder weiterer Übernahmen in der zweiten Jahreshälfte oder im Jahr 2016 kommen wird, ist derzeit noch offen. Mehrere Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht haben bei den großen börsennotierten Wohnungsunternehmen in den vergangenen Monaten für eine erhöhte Eigenkapitalausstattung gesorgt, die zur Finanzierung bereits durchgeführter oder geplanter Transaktionen verwendet werden soll.



Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland

Analysen Bau.Stadt.Raum Band 11, Hrsg.: BBSR, Bonn 2015
 Bezug: service@steiner-verlag.de, Preis: 20,00 Euro (zzgl. Versand)

Das BBSR hat 2012 eine bundesweite Befragung aller Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern und aller Landkreise zur kommunalen Wohnraumversorgung und zu kommunalen Wohnungsbeständen durchgeführt. Aktuelle Herausforderungen wie der Versorgung einkommensschwacher Haushalte, der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie der Erfüllung klimapolitischer Ziele wurde dabei besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Veröffentlichung gibt ein umfassendes Bild zu Umfang und Eigentumsformen, Strukturmerkmalen, energetischem Zustand und Altersgerechtigkeit des kommunalen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus enthält sie Analysen zu Investitionen in die kommunalen Wohnungen und zum Beitrag dieser Wohnungen zur Wohnraumversorgung.



Wohnungsmarktprognose 2030

BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Hrsg.: BBSR, Bonn 2015
 Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum ist seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursache sind Angebotsengpässe insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstädten mit der Folge dort steigender Mieten und Preise. Die in der Tendenz eher rückläufige Bevölkerungszahl verändert sich durch steigende Zuwanderungssalden aus dem Ausland in eine positive Richtung. Allerdings vollzieht sich die Zuwanderung stark selektiv in Richtung der wirtschaftsstarke Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe. Dem stehen Abwanderung und Schrumpfung in anderen Regionen gegenüber. Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage, der notwendige Wohnungsneubau und die Bedarfe in wachsenden Großstädten lassen sich mit bundesweiten Eckdaten nicht hinreichend beantworten. Auf die regionale Entwicklung der Nachfrage kommt es an. Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 in Verbindung mit den demografischen Prognosen des BBSR wichtige Informationsgrundlagen bereit.

<p>Herausgeber Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn</p> <p>Ansprechpartner Jonathan Franke jonathan.franke@bbr.bund.de Karin Lorenz-Hennig karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de</p> <p>Redaktion Katina Gutberlet</p> <p>Satz KOMBO MedienDesign Rainer Geyer</p> <p>Druck Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung</p>	<p>Bestellungen forschung.wohnen@bbr.bund.de Stichwort: BBSR-Analysen Kompakt 16/2015</p> <p>Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.</p> <p>ISSN 2193-5017 (Printversion) ISBN 978-3-87994-641-9</p> <p>Bonn, November 2015</p> <p>Newsletter „BBSR-Forschung-Online“ Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR. www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter</p>
--	---