



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Nach mehreren Jahren mit einer hohen Marktdynamik ist der Handelsumfang am deutschen Transaktionsmarkt in der ersten Jahreshälfte 2016 eingebrochen. Hintergrund sind fehlende Großtransaktionen ab 10.000 Wohnungen; beim Handel mit Portfolios zwischen 100 und 5.000 Wohneinheiten lassen sich weiterhin rege Verkaufsaktivitäten beobachten.

Das Heft stellt die neueste Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Verkaufsgeschehen von Mietwohnungsbeständen im ersten Halbjahr 2016 vor. Schwerpunkte dabei sind:

- **Einbruch des Handelsgeschehens von Großtransaktionen**
- **Privatakteure auch im ersten Halbjahr 2016 am Transaktionsmarkt dominant**
- **Kontinuierliche Entwicklung bei Transaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen**

## Deutliche Abnahme des Wohnungstransaktions- volumens im ersten Halbjahr 2016

Autor

Jonathan Franke

## Vorwort



Foto: Milena Schlösser

Liebe Leserinnen und Leser,

seit Ende der 1990er-Jahre ist der Handel mit Mietwohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen kontinuierlich angestiegen und in der Folge stärker ins öffentliche Interesse gerückt. Das aktuelle Marktgeschehen wird in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst und halbjährlich analysiert. Mit diesen Grundlageninformationen können wir der Wohnungspolitik hilfreiche Hinweise geben.

Das vorliegende Heft beschreibt die Entwicklungen bei den Verkäufen von Mietwohnungsbeständen in der ersten Jahreshälfte 2016. Das Handelsvolumen ist aufgrund von fehlenden Großtransaktionen eingebrochen. Während die Nachfrage nach Wohnungsbeständen weiterhin groß ist und einige Marktteilnehmer weiterhin expandieren möchten, stehen derzeit so gut wie keine großen Portfolios zum Verkauf. Die zweite Hochphase des Verkaufsgeschehens scheint damit beendet.

Ich wünsche Ihnen eine interessante 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 2. 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.

# Einbruch des Handelsgeschehens von Großtransaktionen

Die Handelsaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt haben im ersten Halbjahr 2016 verglichen mit den Vorjahren stark abgenommen.

Während es weiterhin zu einer Vielzahl von Transaktionen mit 800 bis 5.000 Wohnungen kam, fanden keine Großtransaktionen statt.

## Keine Großtransaktion im ersten Halbjahr 2016

Das Geschehen am Markt für Mietwohnungsportfolios ist im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen: In 19 Verkaufsfällen mit mehr als 800 Wohneinheiten wurden rund 34.000 Wohnungen gehandelt (siehe Abbildung 1 und Abbildung 2). In den vergangenen drei Jahren wurden jeweils mehr als 300.000 Wohnungen p. a. veräußert, in den letzten sechs Monaten wurde somit lediglich ein Zehntel des Verkaufsumfangs erreicht. Die Zahl der Transaktionen entspricht mit 19 erfassten Verkaufsfällen in der ersten Jahreshälfte jedoch in etwa dem langjährigen Mittel. In der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens, die

2012 begann, wurden pro Halbjahr im Schnitt 21 Verkäufe beobachtet. Der Einbruch des Transaktionsvolumens ist vielmehr auf das Fehlen von großen Portfolioverkäufen oder Unternehmensübernahmen zurückzuführen, die das Handelsvolumen in den letzten Jahren in die Höhe getrieben hatten.

In der zurückliegenden Jahreshälfte fand erstmals seit dem zweiten Halbjahr 2011 keine Transaktion mit mehr als 10.000 Wohnungen statt. 2014 kam es noch zu neun Verkäufen in dieser Größenordnung, 2015 zu acht Veräußerungen. Der Anteil der Großtransaktionen am Verkaufsvolumen lag in den beiden Jahren bei 68 bzw. 74 %. Einzelne Transaktionen wie die Übernahme der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington SE im Frühjahr 2015 dominierten den Handelsumfang in den letzten Jahren. Auch zum Jahresanfang 2016 kam es zu einem Übernahmever such der Deutsche Wohnen AG durch die Vonovia SE, der das Volumen im zurückliegenden Halbjahr entscheidend beeinflusst hätte, letztlich jedoch an der zu geringen Annahmquote des Übernahmeangebots scheiterte.

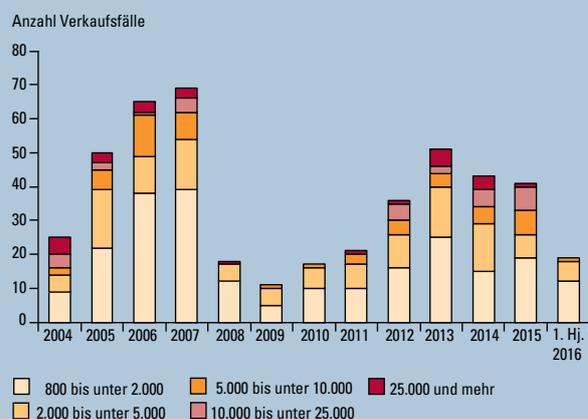
## Zahl der Transaktionen kleinerer Größenklassen konstant hoch

Von den 19 erfassten Verkäufen befinden sich sechs in der Größenklasse zwischen 2.000 und 5.000 Wohnungen. Mit 15.000 gehandelten Wohneinheiten ist diese Größenklasse die bedeutendste Gruppe für das Geschehen in den zurückliegenden sechs Monaten. Lediglich ein Verkauf erreichte mit knapp über 5.000 Wohnungen die nächstgrößere Kategorie. Bereits 2009 und 2010 gehörten einzelne Verkäufe in dieser Kategorie zu den größten erfassten Transaktionen. Demgegenüber stehen gleich zwölf Verkäufe mit Portfolios zwischen 800 und 2.000 Wohnungen. Mit 14.000 gehandelten Wohnungen machen Transaktionen dieser Größe 41 % des Verkaufsvolumens aus. 2015 lag der Wert noch bei 6 %. Ein ähnlich hoher Wert wie im vergangenen Halbjahr wurde mit 36 % bereits im Jahr 2010 erzielt, als die Transaktionsdynamik ebenfalls beinahe zum Erliegen kam.

Die steigende Bedeutung der Transaktionen mit 800 bis 5.000 Wohnungen und die fehlenden Großtransakti-

Abbildung 1

Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2004 bis 1. Hj. 2016



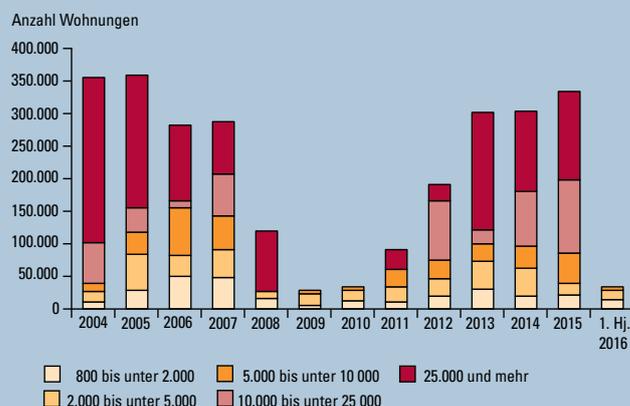
Anmerkung:

Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Abbildung 2

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2004 bis 1. Hj. 2016



onen in der ersten Jahreshälfte 2016 werden durch die Betrachtung der relativen Konzentration der gehandelten Wohnungen verdeutlicht: Im ersten Halbjahr 2016 entfallen rund 54 % des Transaktionsvolumens auf drei Viertel der Transaktionen, die größte Transaktion macht gerade einmal 15 % des gesamten Handelsvolumens aus (siehe Abbildung 3). In den Halbjahren zuvor war das Geschehen weniger ausgeglichen: Im zweiten Halbjahr 2015 wurden lediglich 38 % des Handelsumfangs in drei Viertel der Verkäufe veräußert, in der ersten Jahreshälfte 2015 waren es sogar nur 16 %. Die deutliche Konzentration auf wenige große Transaktionen in diesem Halbjahr ist auf die Übernahme der GAGFAH Group durch die Deutsche Annington SE zurückzuführen, die mit 51 % mehr als die Hälfte des Geschehens im ersten Halbjahr 2015 ausmachte. Im zurückliegenden Halbjahr lässt sich diese Konzentration des Volumens auf einige wenige Transaktionen nicht beobachten.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist in der Folge mit 1.800 gehandelten Wohnungen der niedrigste erzielte Wert seit Bestehen der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen. In den letzten Jahren wurde jeweils ein Wert erzielt, der bei über 5.000 gehandelten Wohnungen pro Verkaufsfall lag.

## Fehlendes Angebot dämpft Handelsaktivitäten

Die augenscheinlichen Ähnlichkeiten zwischen dem ersten Halbjahr 2016 und der Tiefphase auf dem Transaktionsmarkt zwischen 2009 und 2011 beruhen jedoch auf unterschiedlichen Ausgangssituationen: Während die Finanzkrise ab 2008 zu einem massiven Einbruch der Verkaufstätigkeiten geführt hat und Investoren ihre aufgekauften Wohnungsbestände nicht mehr am Markt verkaufen konnten, ist im zurückliegenden Halbjahr nicht die fehlende Nachfrage, sondern insbesondere das nicht

vorhandene Angebot an verfügbaren Mietwohnungsportfolios der Grund für die geringen Verkaufszahlen.

Bereits im zweiten Halbjahr 2015 war eine deutliche Abnahme der Handelsaktivitäten zu beobachten. Das hohe Transaktionsvolumen ist insbesondere auf die großen Unternehmensübernahmen in der ersten Jahreshälfte 2015 zurückzuführen, als insgesamt 264.000 Wohnungen gehandelt wurden. Im zweiten Halbjahr wurden mit 69.000 verkauften Einheiten lediglich 21 % des Handelsvolumens umgesetzt. Das geringe Marktgeschehen in der ersten Jahreshälfte 2016 kann demzufolge als Fortsetzung des ruhigen zweiten Halbjahres 2015 gesehen werden.

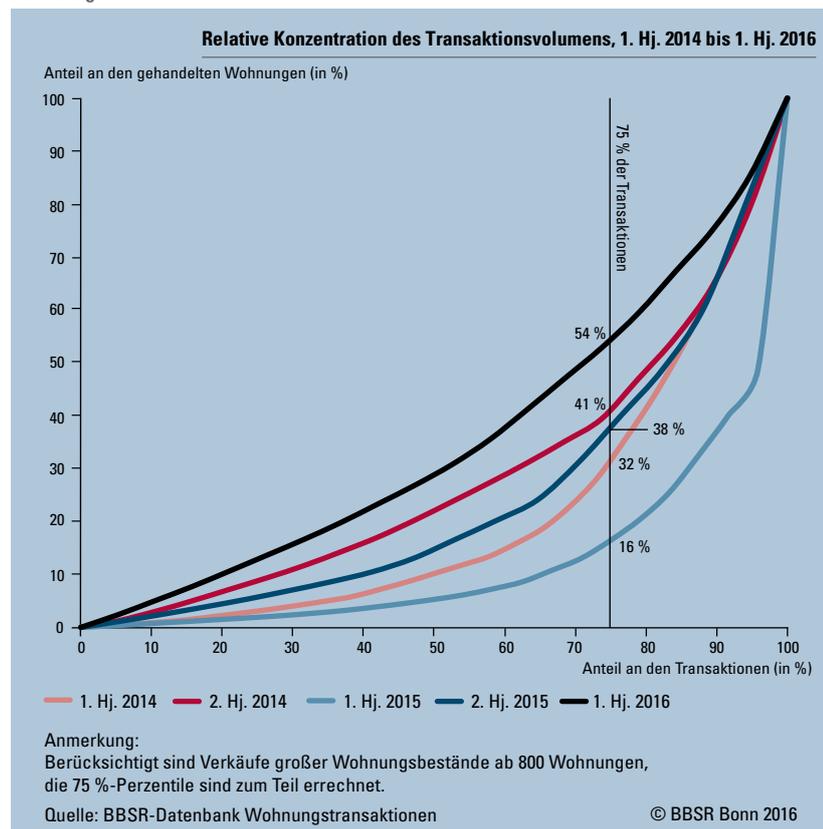
## Hauptsächlich Wiederverkäufe am Transaktionsmarkt

Bei einem Großteil der gehandelten Wohnungsportfolios und Unternehmen handelt es sich um Wiederverkäufe, die im Erfassungszeitraum der

Datenbank seit 1999 bereits einmal verkauft wurden: So wurden insgesamt 18.500 Wohnungen oder anteilig 54 % bereits mehrfach gehandelt, bei 3.200 Wohneinheiten (anteilig 9 %) handelt es sich um Erstverkäufe.<sup>1</sup> Als Erstverkäufer traten in zwei Transaktionen öffentliche Akteure auf: Eine ostdeutsche Kommune veräußerte ihr Wohnungsunternehmen an ein Privatakteur aus der Region, der Bund verkaufte ehemalige Personalwohnhäuser. Wiederverkäufe dominieren mittlerweile das Handelsgeschehen am Markt mit Mietwohnungsportfolios, neue Portfolios werden kaum gehandelt. In der Summe seit 1999 überwiegen die Wiederverkäufe mit 1,61 Mio. Wohnungen zu 1,53 Mio. Einheiten in Erstverkäufen knapp.

(1) Bei den restlichen Transaktionen lässt sich nicht eindeutig feststellen, ob es sich um einen Erst- oder Wiederverkauf handelt (rund 12.600 gehandelte Wohneinheiten).

Abbildung 3



## Privatakteure auch im ersten Halbjahr 2016 am Transaktionsmarkt dominant

### Öffentliche Hand als Verkäufer und Käufer aktiv

Im gesamten Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 stellen die Privaten mit 2,78 Mio. erworbenen und 1,99 Mio. verkauften Wohnungen die entscheidende Akteursgruppe dar. Insbesondere durch Verkäufe von Bund/Land und Kommunen konnte die Gruppe der Privatakteure ihre Bestände vergrößern.

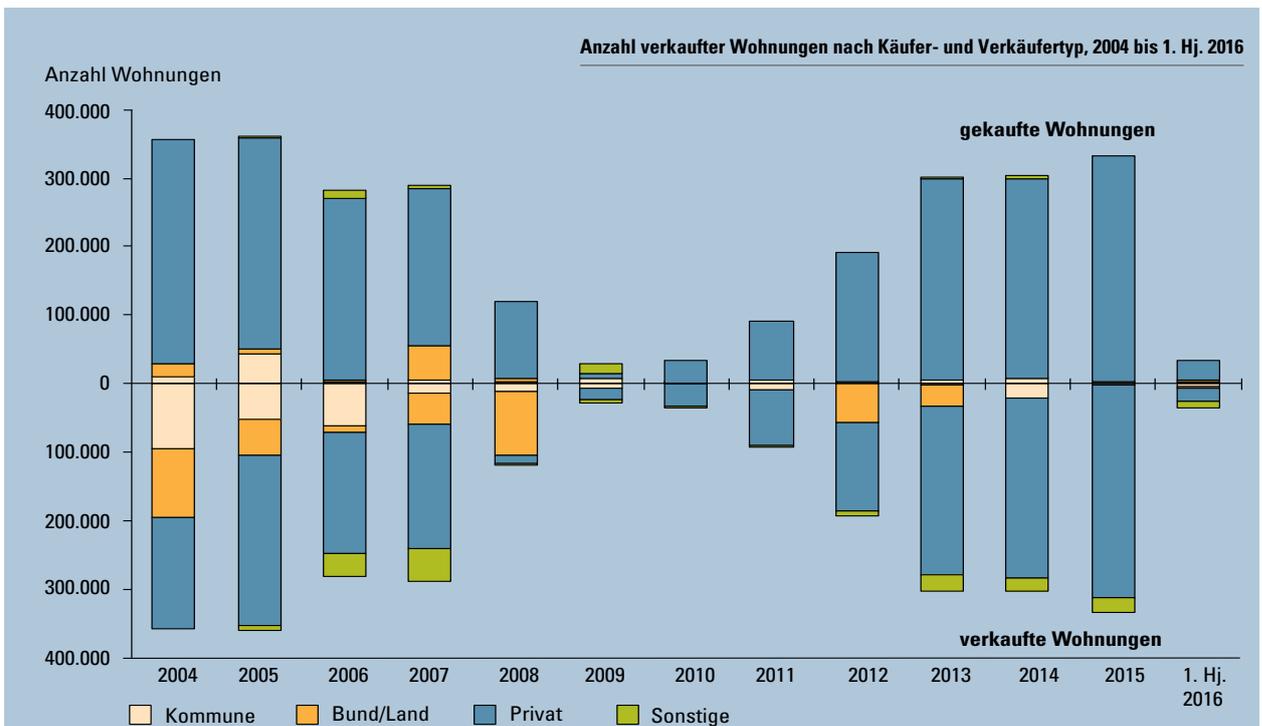
Auch im ersten Halbjahr 2016 war das Geschehen am deutschen Transaktionsmarkt von den Privatakteuren bestimmt. In zehn Transaktionen ab 800 Wohnungen mit einem Handelsumfang von 20.600 Wohnungen

traten sie als Verkäufer auf (60 % des Marktvolumens). Als Käufer waren sie mit 16 Zukäufen und insgesamt über 29.500 erworbenen Einheiten (86 % des Marktvolumens) noch entscheidender für das Marktgeschehen (siehe Abbildung 4). Die Akteursgruppe der Privaten konnte ihre Bestände demzufolge leicht vergrößern.

Die öffentliche Hand war aktiver als im Vorjahr und trat in jeweils drei Fällen als Verkäufer und Käufer auf. Mit 5.400 verkauften Wohnungen und 4.800 erworbenen Wohnungen war die öffentliche Hand mit einem Anteil von 16 % bei den Verkäufen und 14 % an den Zukäufen beteiligt. Diese hohen Werte wurden zuletzt 2012 bei den Verkäufen und 2009 bei den

Zukäufen erzielt. Bei den Zukäufen handelte es sich dabei unter anderem um zwei kommunale Gesellschaften: In Köln-Chorweiler wurde ein zwangsverwalteter Bestand von der kommunalen GAG Immobilien AG erworben, und im sächsischen Freiberg wurden Anteile am eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen zurückgekauft, die aufgrund der wirtschaftlichen Schieflage vor zehn Jahren an eine Partnerkommune verkauft wurden. Als Verkäufer traten zwei Kommunen auf, die 1.900 Wohnungen an ein regionales Privatunternehmen sowie anteilig 2.300 Einheiten an die örtliche kommunale Wohnungsgesellschaft verkauften. Zudem trennte sich die Deutsche Rentenversicherung von 1.200 Personalwohnungen.

Abbildung 4



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2016

# Kontinuierliche Entwicklung bei Transaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen

Die Zahl der Kleintransaktionen ist in den letzten Jahren in etwa stabil, die Schwankungen der Großverkäufe spiegeln sich bei den kleineren Paketverkäufen nicht wider. Der Anteil der Kleintransaktionen am Gesamtvolumen ist in der ersten Jahreshälfte 2016 in der Folge deutlich gestiegen.

## Kein Handelseinbruch bei Kleintransaktionen

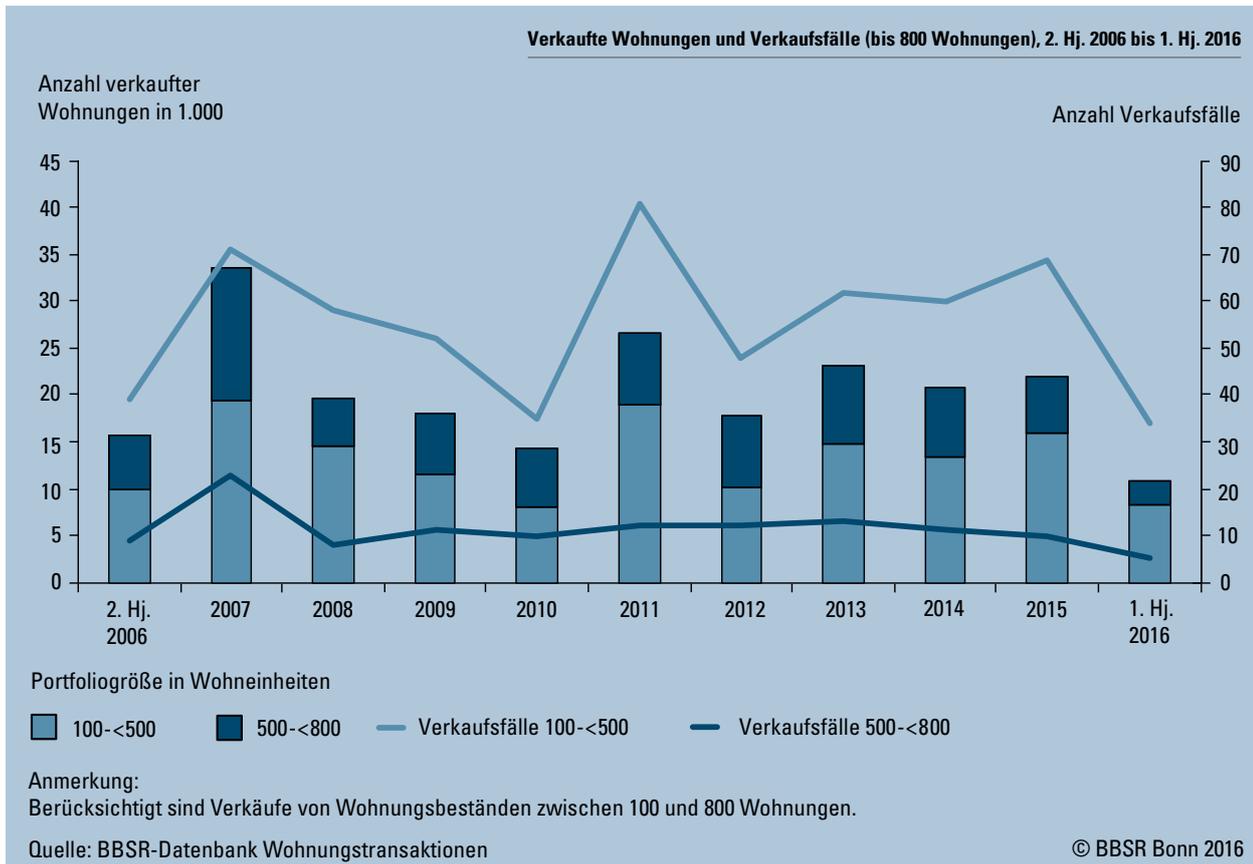
Im Gegensatz zu den Transaktionen mit größeren Mietwohnungsbeständen ab 800 Wohnungen sind die Marktaktivitäten bei kleinen Portfolios mit 100 bis 800 Wohnungen weiterhin konstant hoch. Im ersten Halbjahr 2016 konnten 39 Verkäufe mit insgesamt 10.800 gehandelten Wohnungen erfasst werden (siehe Abbildung 5). Damit entsprechen die Zahl der Transaktionen sowie der Wert der gehandelten Wohnungen in etwa den Durchschnittswerten der vergangenen Halbjahre: Seit Beginn der Erfassung kleiner Transaktionen im zweiten Halbjahr 2006 wurden pro Halbjahr durchschnittlich 37 Verkaufsfälle mit 11.100 Einheiten

gehandelt. Mittlerweile werden Kleintransaktionen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit zehn Jahren beobachtet: Insgesamt wurden in dieser Größenkategorie 733 Verkäufe mit 222.000 gehandelten Wohneinheiten erfasst, sodass von einer breiten Datenbasis gesprochen werden kann.

Von den 10.800 Wohnungen wurden rund drei Viertel in Transaktionen mit 100 bis 500 Wohnungen gehandelt. 34 Verkaufsfälle in dieser Größenklasse konnten in den ersten sechs Monaten 2016 erfasst werden.<sup>2</sup> Demgegenüber stehen lediglich fünf Transaktionen mit 500 bis 800 Wohnungen, in denen rund ein Viertel des Handelsvolumens der kleinen Transaktionen umgesetzt wurde.

- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Abdeckungsgrad des tatsächlichen Transaktionsgeschehens durch die recherchierten Transaktionen mit abnehmender Transaktionsgröße verschlechtert.
- (3) Der niedrigere Wert bei den Verkäufen ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass insbesondere der Informationsgrad zu den Verkäufern bei den Kleintransaktionen gering ist.

Abbildung 5



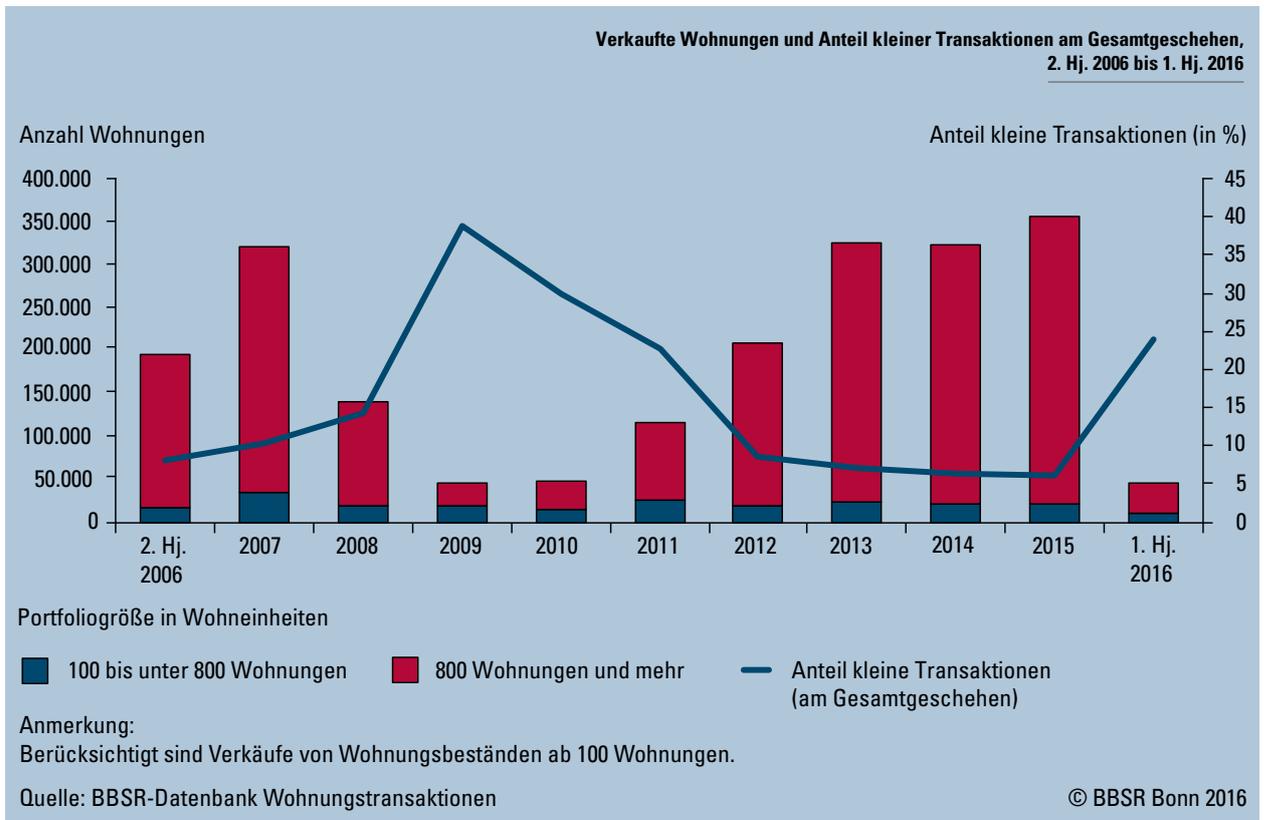
Die entscheidende Akteursgruppe für den Handel von Portfolios mit 100 bis 800 Wohnungen sind Privatunternehmen. Mit 52 % der veräußerten und 87 % der erworbenen Wohnungen entsprechen die Werte in etwa den Anteilen bei den Transaktionen ab 800 Einheiten.<sup>3</sup> Die öffentliche Hand trat in drei Fällen mit insgesamt rund 600 Wohnungen als Käufer und in einem Fall mit etwa 500 Wohnungen als Verkäufer auf.

### Deutlich höhere Bedeutung kleiner Transaktionen

Der Anteil der kleinen Transaktionen am Gesamtmarktgeschehen hängt maßgeblich von den großen Transaktionen ab. So nahm die Bedeutung kleiner Transaktionen in den Hochphasen des Transaktionsgeschehens jeweils spürbar ab, zuletzt zu Beginn der zweiten Hochphase: Im Jahr 2012

machten kleine Transaktionen mit 100 bis 800 Wohneinheiten 9 % des Marktgeschehens aus, in den drei darauffolgenden Jahren sank der Wert sogar weiter auf 6 %. Durch die geringe Dynamik am Markt und das fehlende Angebot an größeren Wohnungsportfolios ist der Anteil kleiner Transaktionen in der ersten Jahreshälfte 2016 wieder auf 24 % angestiegen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6



## Fazit und Ausblick

Das zurückliegende erste Halbjahr 2016 hat zu einem deutlichen Einbruch des Handels mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland geführt. Die aktuelle Marktlage erweckt den Eindruck, dass die zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens beendet ist. Im Gegensatz zum Ende der ersten Hochphase ist jedoch nicht die fehlende Nachfrage für die Abnahme verantwortlich, sondern das nicht vorhandene Angebot. Insbesondere größere Portfolios, die in den letzten Jahren ausschlaggebend für das hohe Handelsvolumen waren, wurden nicht mehr am Markt gehandelt. Der sukzessive Ausstieg vieler Finanzinvestoren aus ihren Wohnungsinvestments über den Gang an die Börse ist inzwischen abgeschlossen. Darüber hinaus kam es nicht zu weiteren Zusammenschlüssen bei den börsennotierten Wohnungsunternehmen, die im Verlauf der zurückliegenden Jahre einen Konsolidierungsprozess vollzogen haben. Dieser Prozess hat sich gegenwärtig nach ereignisreichen Jahren mit vielen Unternehmensübernahmen beruhigt. Der bisher größte Übernahmeversuch am deutschen Wohnungsmarkt durch die Vonovia SE, die den

Aktionären der Deutsche Wohnen AG ein Kaufangebot unterbreitete, scheiterte im Frühjahr 2016.

Die künftige Entwicklung des Handelsgeschehens mit Wohnungsportfolios hängt nach wie vor entscheidend von den verfügbaren Wohnungsbeständen und möglichen Übernahmeoptionen ab. Die wachstumsorientierten Marktteilnehmer verfügen über ein hohes Maß an Liquidität, das sie zur Ausweitung ihres Portfolios einsetzen. Neben dem Erwerb von Bestandswohnungen stellen Nachverdichtungen und Neubau für die Wohnungsunternehmen eine Möglichkeit zur Vergrößerung der eigenen Bestände dar. Da der deutsche Wohnungsmarkt auch weiterhin als gewinnbringender Anlegermarkt angesehen wird, ist davon auszugehen, dass es auch im zweiten Halbjahr 2016 zu einer Vielzahl von Transaktionen kommen wird. Aufgrund der fehlenden großen Portfolios ist jedoch anzunehmen, dass das Handelsvolumen am deutschen Transaktionsmarkt ähnlich der ersten Jahreshälfte niedrig bleiben wird und vornehmlich kleinere Bestände gehandelt werden.

### 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

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Satz und Gestaltung

Yvonne Schmalenbach

### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2016

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)

ISBN 978-3-87994-650-1

Bonn, Oktober 2016

### Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

[www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)