



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Das erste Halbjahr 2018 war von einem weiteren Abflachen des Transaktionsgeschehens am deutschen Wohnungsmarkt geprägt. Die Zahl der Verkaufsfälle hat weiter abgenommen. Allerdings wurde zum ersten Mal seit 2016 wieder eine Großtransaktion mit rund 25.000 Wohnungen durchgeführt, sodass das Handelsvolumen insgesamt dennoch angestiegen ist.

Das vorliegende Heft stellt die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Handelsgeschehen von Wohnungsportfolios in der ersten Jahreshälfte 2018 mit folgenden Schwerpunkten vor:

- **Leichte Zunahme des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2018**
- **Privatakteure einzig am Markt aktive Käufergruppe**
- **Zahl der Kleintransaktionen sinkt**

## Handelsaktivitäten von Mietwohnungsbeständen im ersten Halbjahr 2018 weiter verhalten

**Autor**

Jonathan Franke

## Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

seit Ende der 1990er-Jahre ist der Handel mit Mietwohnungsportfolios und Wohnungsunternehmen stetig gewachsen und verstärkt ins öffentliche Interesse gerückt. Das BBSR erfasst das aktuelle Marktgeschehen in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen. Halbjährlich veröffentlichen wir Analyse-Ergebnisse zur Entwicklung der Transaktionen und zur Struktur des Marktes.

Im ersten Halbjahr 2018 nahm die Zahl der Verkaufsfälle von Mietwohnungsportfolios weiter ab, das Handelsvolumen hingegen leicht zu. Nur wenige Portfolios standen zum Verkauf, die Nachfrage der Investoren übertrifft das Angebot bei Weitem. Auch die Zahl der Transaktionen von kleinen Portfolios mit 100 bis 800 Wohnungen ging zurück. Die börsennotierten Publikumsgesellschaften dominieren weiterhin den Markt. In der ersten Jahreshälfte zeichneten sie für die einzige Großtransaktion mit mehr als 10.000 Wohnungen verantwortlich.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner  
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

### BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

In der Datenbank des BBSR werden seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen 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, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck.

## Leichte Zunahme des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2018

Die Verkaufstätigkeiten am deutschen Markt für Wohnungsportfolios haben im ersten Halbjahr leicht nachgelassen. Während die Zahl der Verkaufsfälle weiter gesunken ist, hat sich die Zahl der gehandelten Wohnungen erhöht. Grund dafür ist eine Übernahme bei den börsennotierten Wohnungsunternehmen.

In der ersten Jahreshälfte 2018 wurden in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen weniger Verkaufsfälle als in den Jahren zuvor erfasst. Die Entwicklung der letzten Jahre setzt sich damit fort, die Anzahl der Transaktion ist nunmehr das fünfte Jahr in Folge gesunken: Kam es im Gesamtjahr 2013 noch zu 51 Verkaufsfällen, waren es 2017 mit 33 Transaktionen rund ein Drittel weniger. Im ersten Halbjahr 2018 wurden lediglich elf Verkaufsfälle festgestellt, für das Gesamtjahr 2018 ist folglich mit einem weiteren Rückgang zu rechnen (siehe Abbildung 1).

Eine gegensätzliche Entwicklung lässt sich beim Verkaufsumfang – der Zahl der gehandelten Wohnungen – erkennen. In den ersten sechs Monaten 2018 wurden 49.200 Wohnungen

in Portfolios ab 800 Wohnungen gehandelt (siehe Abbildung 2). Damit wurden bereits zur Jahresmitte etwa 84 % des letztjährigen Handelsvolumens erreicht.

### Einzelne Großtransaktion hebt Transaktionsvolumen merklich an

Die deutliche Zunahme des Transaktionsumfangs hängt mit der ersten Großtransaktion (mehr als 10.000 Wohnungen) seit 2016 zusammen. Die Vonovia SE hat im Frühjahr 2018 in zwei Schritten rund 91 % der österreichischen BUWOG AG übernommen, was etwa 24.700 gehandelten Wohnungen entspricht. Im vorangegangenen Jahr 2017 kam es zu keiner Transaktion dieser Größen-

Abbildung 1

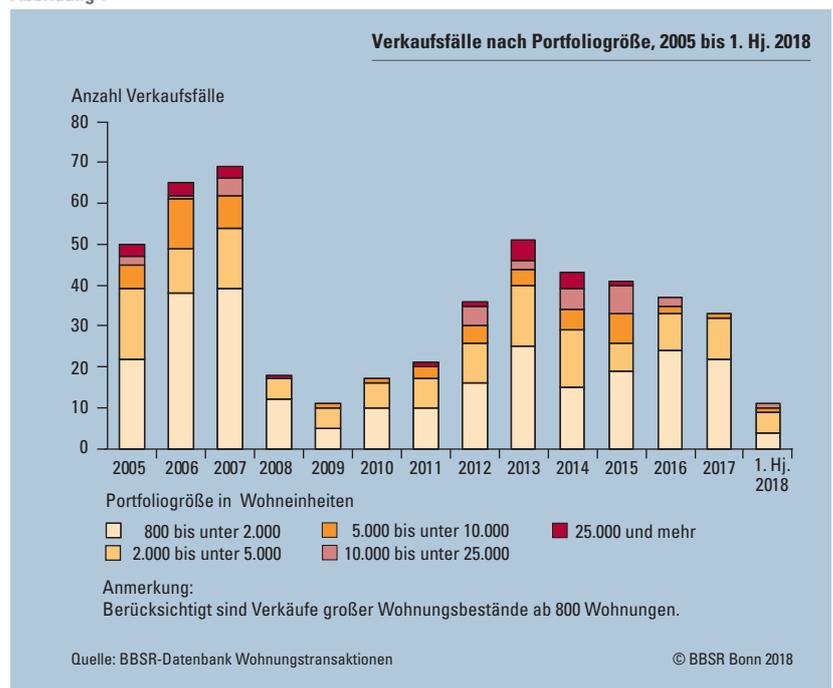
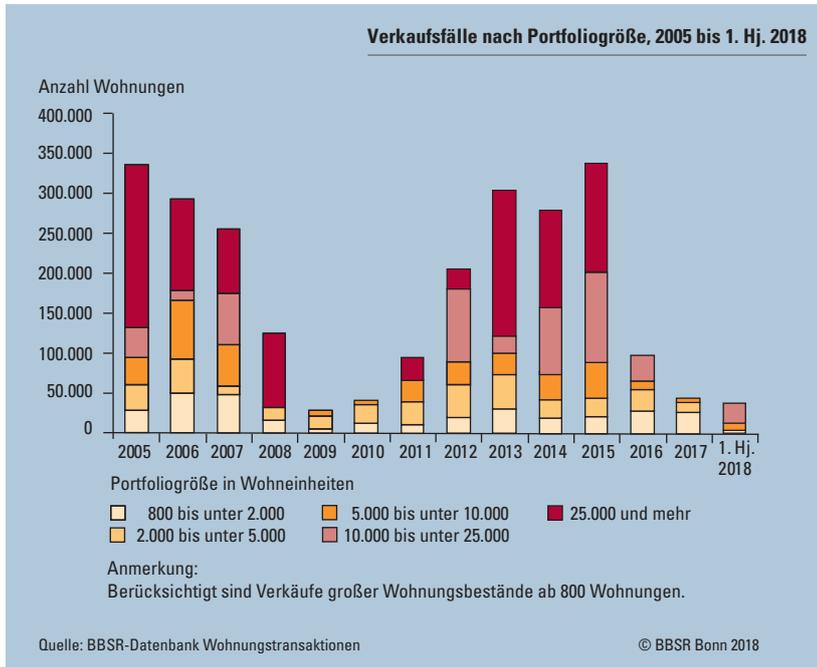


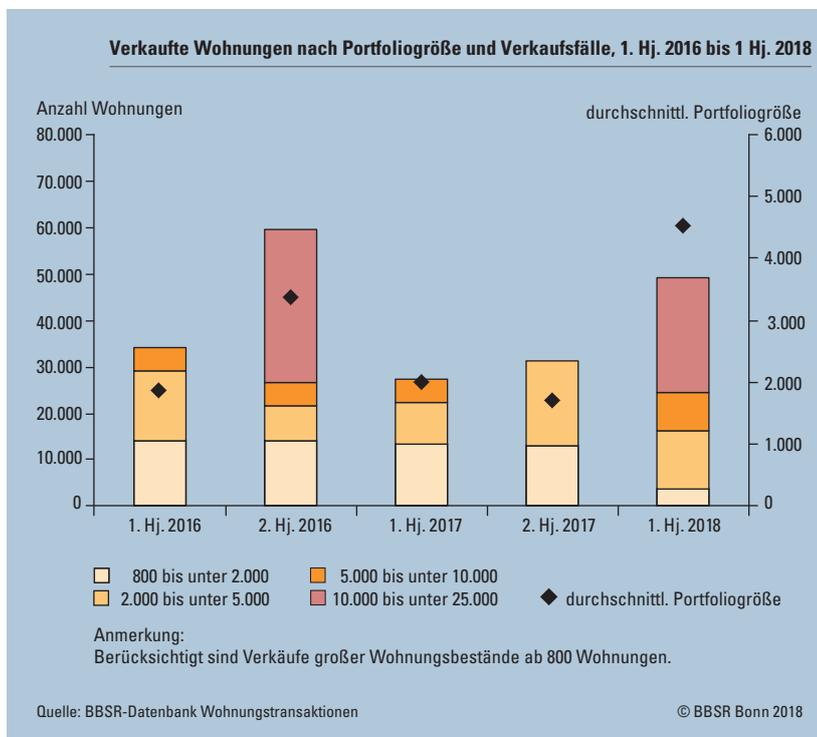
Abbildung 2



ordnung. Für den letzten Zukauf dieses Umfangs zeigte sich ebenfalls die Vonovia SE verantwortlich, die im Dezember 2016 große Anteile der Conwert Immobilien Invest SE übernahm.

Die Übernahme der BUWOG AG als Großtransaktion in den ersten sechs Monaten 2018 macht die Hälfte des gesamten Verkaufsumfangs aus. In der zweiten Hochphase von 2012 bis 2015 hatten die Großtransaktionen ab 10.000 Einheiten mit einem Anteil zwischen 61 und 74 % noch das Marktvolumen entscheidend beeinflusst. Im Jahr 2016 lag ihr Anteil weiterhin bei 35 % und im vergangenen Jahr bei 0 %. Demgegenüber stehen die Mietwohnungsportfolios mittlerer Größe, die im ersten Halbjahr 2018 für die Anzahl der gehandelten Wohnungen eine geringere Rolle spielen. In vier Transaktionen mit 800 bis 2.000 Wohnungen wurden lediglich 8 % der verkauften Wohnungen umgesetzt, 2017 lag die Bedeutung der damals 22 Verkäufe in dieser Kategorie noch bei 45 %.

Abbildung 3



Bei der Zahl der Verkaufsfälle dominieren jedoch weiterhin die Portfolios mittlerer Größe: Vier Veräußerungen fanden im Bereich von 800 bis unter 2.000 Wohnungen statt, fünf waren es bei der nächstgrößeren Kategorie zwischen 2.000 und 5.000 Einheiten. Damit machen diese beiden Größenklassen über 80 % der erfassten Veräußerungen aus. Dieser Wert stellt jedoch eine deutliche Abnahme zu den vergangenen beiden Jahren dar, die von einem geringen Marktgeschehen und Transaktionen dieser Größenordnung geprägt waren (2016: 90 %, 2017: 97 %). Allein die

Verkäufe mit 800 bis 1.000 Wohnungen waren in dieser Zeit für zwei Drittel aller Veräußerungen verantwortlich, im vergangenen Halbjahr stellen sie bloß ein Drittel der erfassten Transaktionen.

### Durchschnittliche Portfoliogröße steigt

Die geringe Anzahl an Verkaufsfällen und die im Vergleich zu den letzten Jahren höhere Zahl der veräußerten Wohnungen wirken sich auch auf den Durchschnittswert der gehandelten Wohnungsportfolios aus, der mit ca. 4.500 Einheiten deutlich größer ist als noch in den beiden Vorjahren, als im Mittel 2.500 bzw. 1.800 Einheiten pro Transaktion gehandelt wurden. Der aktuelle Wert liegt jedoch immer noch deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt der Datenbank mit 5.700 gehandelten Wohnungen und weit entfernt von den Durchschnittswerten der beiden Hochphasen mit bis zu 14.000 gehandelten Wohnungen pro Transaktion.

### Halbjahresbetrachtung verdeutlicht Anstieg des Handelsvolumens

Betrachtet man lediglich die Werte der vergangenen fünf Halbjahre seit dem Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens, stehen die vergangenen sechs Monate mit einem größeren Transaktionsvolumen heraus: Die knapp 50.000 gehandelten Wohneinheiten stellen den zweithöchsten Halbjahreswert dar, lediglich in der zweiten Jahreshälfte 2016 wurden mit 60.000 Einheiten mehr Wohnungen am Transaktionsmarkt gehandelt (siehe Abbildung 3). Im Jahr 2017 wurden mit ca. 27.000 und 31.000 jeweils deutlich weniger Wohnungen pro Halbjahr veräußert.

In diesem Zusammenhang von einer erneuten Marktdynamik zu sprechen, wäre allerdings nicht zutreffend. Die Zahl der Verkaufsfälle ist weiterhin gering, am Markt gibt es kaum Portfolios, die zum Verkauf angeboten werden. Mit der Übernahme der BUWOG AG kam es zudem zu einer

Großtransaktion, die die Hälfte des gesamten Handelsvolumens ausmacht. Ohne diese herausstechende Transaktion wäre der Verkaufsumfang auf dem Niveau der Halbjahreswerte von 2017 verharrt. Weitere Transaktionen dieser Größenordnung sind derzeit nicht in Sicht. Vielmehr ähnelt die aktuelle Phase – zumindest in Bezug auf die Verkaufswerte – der Niedrigphase zwischen 2008 und 2011, als die Marktdynamik ebenfalls abgeschwächt und die Transaktions-tätigkeiten fast zum Erliegen kamen.

Der Hintergrund dieser beiden Niedrigphasen ist jedoch ein anderer: Mit der einsetzenden globalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 agierte die Finanzwelt zurückhaltender, Investoren fanden kaum Abnehmer für ihre Bestände; im Gegensatz dazu ist seit einigen Jahren ein deutlicher Mangel an Angeboten und ein großes Interesse auf der Nachfrageseite zu beobachten.

## Privatakteure einzig am Markt aktive Käufergruppe

Private Investoren prägen den deutschen Transaktionsmarkt. Insbesondere die Gruppe der börsengelisteden Publikums-AGs bestimmt die Marktdynamik. Dabei treten einige Akteure als Käufer und Verkäufer auf.

### Die öffentliche Hand tritt nicht am Markt in Erscheinung

Von den 3,38 Mio. gehandelten Einheiten, die im Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst wurden, waren Privatakteure mit 87 % der erworbenen und 63 % der verkauften Wohnungen die entscheidende Akteursgruppe. Bereits seit vielen Jahren dominieren die Privaten den deutschen Transaktionsmarkt, die öffentliche Hand hält sich merklich zurück.

Auch in der ersten Jahreshälfte 2018 bilden die Privaten die dominierende Verkäufer- und Käufergruppe: Alle elf Zukäufe wurden durch diese Gruppe getätigt. Bei den Veräußerungen gehen neun auf ihr Konto, die Verkäufer bei den verbleibenden zwei Transaktionen sind jeweils nicht bekannt. So findet derzeit auf dem deutschen

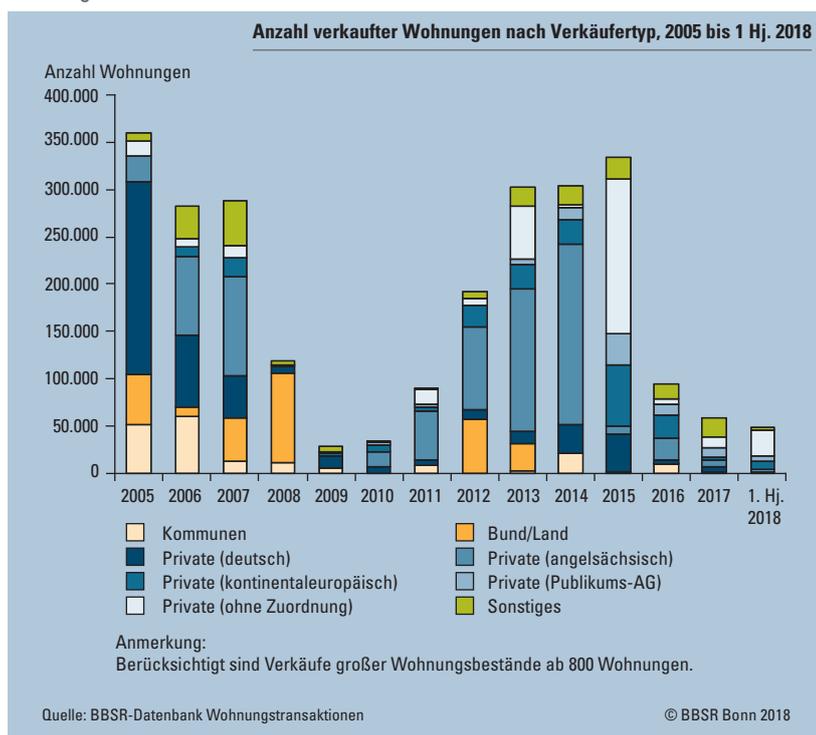
Markt mit Mietwohnungsportfolios eine Verschiebung von Wohnungsbeständen zwischen unterschiedlichen privaten Akteuren statt, die verschiedene Strategien verfolgen. Bund und Länder waren letztmalig vereinzelt im Jahr 2016 auf der Verkäufer- und Käuferseite aktiv, sie hatten vor allem bis 2013 öffentliche Bestände verkauft.

Kommunale Akteure traten in den vergangenen Jahren regelmäßig, allerdings meist in kleinerem Umfang, am deutschen Transaktionsmarkt auf; größere Verkäufe liegen ebenfalls bereits einige Jahre zurück. Vielmehr sind viele Kommunen – insbesondere auf angespannten Märkten – dazu übergegangen, den eigenen Beständen wieder eine größere wohnungspolitische Bedeutung beizumessen und diese durch Neubau oder den Zukauf von Projektentwicklungen zu vergrößern. Ein neues Forschungsvorhaben des BBSR befasst sich mit dieser Entwicklung: In dem ExWoSt-Projekt „Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes als wohnungspolitische Strategie“ werden die unterschiedlichen Strategien der Kommunen und deren Wohnungsunternehmen im Zuge der Ausweitung des Bestandes systematisch untersucht. Das Projekt läuft noch bis 2020.

### Börsengelistede Immobiliengesellschaften als Marktakeure

Stattdessen spielen derzeit Privatakteure mit verschiedenen Anlagehintergründen die entscheidende Rolle am deutschen Transaktionsmarkt: Alle 49.200 erworbenen Wohnungen sowie alle veräußerten Wohnungspakete, bei denen der Verkäufer bekannt ist, gehen auf ihr Konto (siehe Abbildung 4). Die

Abbildung 4



Verkäufe dominieren hierbei die Privateigentümer ohne Zuordnung, allen voran die Aktionäre der BUWOG AG, die sich vor der Übernahme durch die Vonovia SE größtenteils im Streubesitz befand. Weiterhin waren kontinentaleuropäische Privatinvestoren mit 9.200 Einheiten, was rund 20 % des Marktvolumens entspricht, sowie börsennotierte Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer mit 5.900 Wohnungen (12 % Marktanteil) auf der Verkäuferseite aktiv. Deutsche und angelsächsische Unternehmen haben sich kaum von ihren Beständen getrennt: Mit jeweils 2.000 Einheiten machten sie jeweils 4 % der verkauften Wohnungen aus.

Auf der Käuferseite dominieren wie bereits in den letzten Jahren die börsennotierten Akteure: 35.000 gehandelte Wohneinheiten wurden von Immobilien-AGs erworben, die damit das vierte Jahr in Folge die bedeutendste Käufergruppe darstellen (siehe Abbildung 5). In den vergangenen Jahren lag ihr Anteil am Marktvolumen zwischen 28 % und 59 %, im ersten Halbjahr 2018 waren es sogar 71 %, was ihre zunehmende Bedeutung in den letzten Jahren unterstreicht. Neben der Vonovia SE war die Adler Real Estate AG im Rahmen einer größeren Transaktion als Käufer aktiv: Sie hat im März 70 % der Brack Capital Partners erworben, deren Portfolio unter anderem ehemalige kommunale Wohnungen in Leipzig sowie umfangreiche Bestände im Ruhrgebiet und in Norddeutschland umfasst.

Weiterhin waren angelsächsische Unternehmen mit 13 % sowie deutsche Investoren mit 12 % der erworbenen Wohnungsbestände am Transaktionsgeschehen in Deutschland beteiligt. Angelsächsische Unternehmen kauften in drei Transaktionen 6.300 Einheiten hinzu, ihr Han-

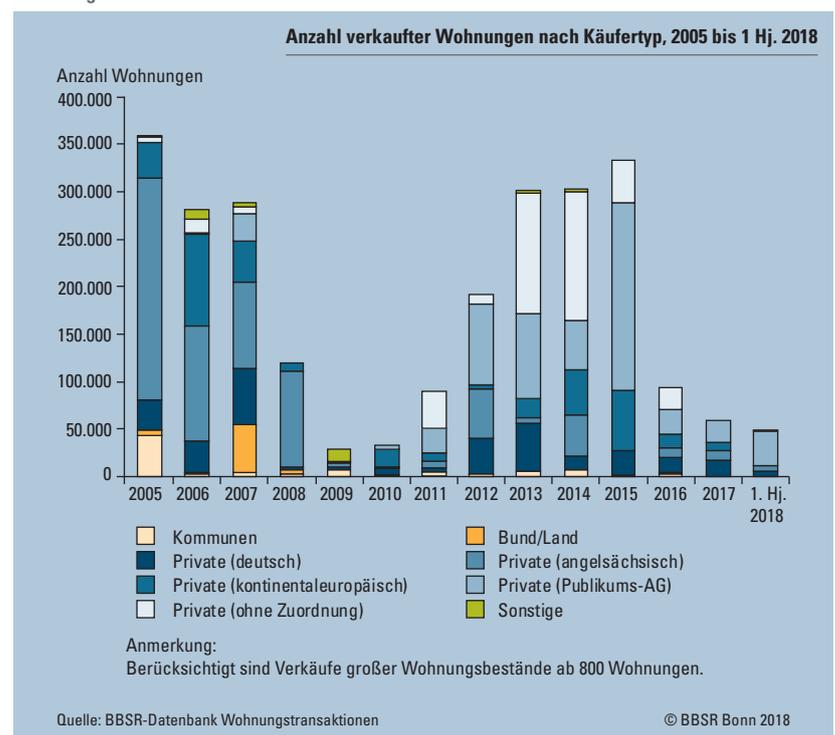
delssaldo für die erste Jahreshälfte 2018 ist damit wie bereits im vergangenen Jahr mit über 4.000 Einheiten leicht positiv. Zuvor hatten angelsächsische Investoren sieben Jahre in Folge mehr Wohnungen veräußert als erworben. Deutsche Investoren erwarben 5.900 Wohnungen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang die ZBI AG, die gemeinsam mit Union Investment für den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI im ersten Halbjahr 5.000 Wohnungen, unter anderem von der Vonovia SE, erworben hat.

## Die Strategien der Immo-AGs

Die Konsolidierung der börsennotierten Wohnungsgesellschaften wurde in der ersten Jahreshälfte 2018 weiter vorangetrieben.

Mit der Übernahme der BUWOG AG hat die Vonovia SE ihren Wohnungsbestand wie in den vergangenen Jahren erweitert. Die börsennotierten Immo-AGs vergrößern ihre Wohnungsbestände aber nicht nur durch Übernahmen, sondern nutzen den derzeitigen Nachfrageüberhang und verkaufen Wohnungspakete, die nicht zum Kernbestand gehören, um ihr Portfolio zu optimieren. So haben mit der Vonovia SE und der Adler Real Estate AG – die beiden Gesellschaften, die die beiden größten Zukäufe im vergangenen Halbjahr vorgenommen haben – gleichzeitig Bestände verkauft. Vonovia SE veräußerte knapp 3.500 Einheiten in Zwickau und der Oberpfalz, die Adler Real Estate AG hat einen großen Anteil ihres Non-Core-Bestandes an Benson Elliott Capital aus Großbritannien weitergegeben.

Abbildung 5



## Die Zahl der Kleintransaktionen sinkt

Ebenso wie die großen Transaktionen ab 800 Wohnungen ist auch die Zahl der Verkäufe kleiner Wohnungspakete gesunken. Aufgrund des insgesamt niedrigen Transaktionsvolumens ist ihr Marktanteil am gesamten Handelsumfang dennoch überdurchschnittlich.

### Niedrigstes Halbjahresergebnis seit vier Jahren

Die Zahl der Kleintransaktionen mit 100 bis 800 gehandelten Wohnungen, die von der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst werden, ist erstmals seit drei Jahren gesunken und stellt den niedrigsten Wert seit der ersten Jahreshälfte 2014 dar. Während sich die Marktdynamik mit kleinen Mietwohnungsbeständen ungeachtet des Handels der Portfolios ab 800 Einheiten im Verlauf der letzten Jahre auf einem hohen Niveau befand, deutet sich nun auch eine Knappheit an verfügbaren Wohnungsportfolios bei den kleineren Portfolios ab. Die Zahl der registrierten Kleintransaktionen ist im ersten Halbjahr 2018 auf 36 Verkaufsfälle gefallen.<sup>1</sup> In den letzten vier Jahren lag die Zahl der Transaktionen jeweils bei mindestens 40 Verkaufsfällen.

Auch die Zahl der gehandelten Wohnungen bildet mit 9.900 ge-

handelten Einheiten das niedrigste Halbjahresergebnis seit 2014 (siehe Abbildung 6). Das Ergebnis liegt damit etwa 25 % unter dem Marktvolumen aus den beiden Jahreshälften des Jahres 2017 und verdeutlicht das abflachende Transaktionsgeschehen. In den vergangenen fünf Jahren lag der halbjährliche Mittelwert bei 11.900 Wohnungen; unter 10.000 gehandelte Einheiten fiel der Wert letztmalig im ersten Halbjahr 2014.

### Gehandelte Portfolios werden kleiner

Nicht nur die Zahl der erfassten Transaktionen war in den ersten sechs Monaten dieses Jahres niedriger, auch die Wohnungspakete waren kleiner. So handelt es sich bei 33 von 36 Veräußerungen – also bei 92 % der Verkaufsfälle – um Portfolios mit 100 bis 500 Wohneinheiten. Dies stellt den höchsten Anteil seit Beginn der Erfassung der Kleintrans-

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Abdeckungsgrad des tatsächlichen Transaktionsgeschehens durch die recherchierten Transaktionen mit abnehmender Transaktionsgröße verschlechtert.

Abbildung 6



aktionen dar. Es wurden lediglich drei Portfolios mit 500 bis 800 Wohnungen veräußert, die mit jeweils knapp über 500 verkauften Wohnungen nur geringfügig über die Schwelle kamen. Der Anteil am Transaktionsumfang liegt damit bei 16 % und ist deutlich niedriger als in den Vorjahren.

## Deutsche Unternehmen besonders aktiv

Privatakteure bestimmen als Verkäufer und Käufer das Marktgeschehen der kleinen Transaktionen mit Beständen zwischen 100 und 800 Wohnungen im ersten Halbjahr 2018. Sie sind mit 58 % der Veräußerungen und 100 % der Zukäufe für den größten Teil bzw. für die gesamte Transaktionsdynamik verantwortlich.<sup>2</sup> Die Bedeutung für das Transaktionsgeschehen hat damit noch einmal zugenommen: Kam es in den vergangenen Jahren jeweils zu mehreren Kleintransaktionen, an denen öffentliche Akteure als Verkäufer und Käufer aktiv waren, hat sich in der ersten Jahreshälfte 2018 die öffentliche Hand komplett aus diesem Marktsegment zurückgezogen.

Insbesondere deutsche Unternehmen sind am Transaktionsmarkt mit kleinen Portfolios aktiv. In den ersten sechs Monaten 2018 verkauften sie 2.600 und erwarben 5.700 Wohnungen und verfügten damit über einen Marktanteil von 27 % bzw. 58 %.<sup>3</sup> Inländische Eigentümer waren bereits in den vergangenen Jahren die entscheidende Akteursgruppe, ihr derzeitiger Marktanteil übersteigt die vorherigen Werte aber noch einmal. Die Deutsche Invest Immobilien GmbH, arsago Real Estate und Magna Asset Management erwarben in jeweils zwei Transaktionen kleinere Mietwohnungsportfolios. Viele der gegenwärtig aktiven Zukäufer traten

auch in den zurückliegenden Jahren als Käufer auf und verstehen es trotz kaum verfügbarer Portfolios, ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Einige ausländische Käufergruppen haben es im Unterschied dazu besonders bei kleineren Wohnungspaketen schwerer, da sie teilweise nicht auf regionale Marktkenntnisse und die lokale Vernetzung zurückgreifen können.

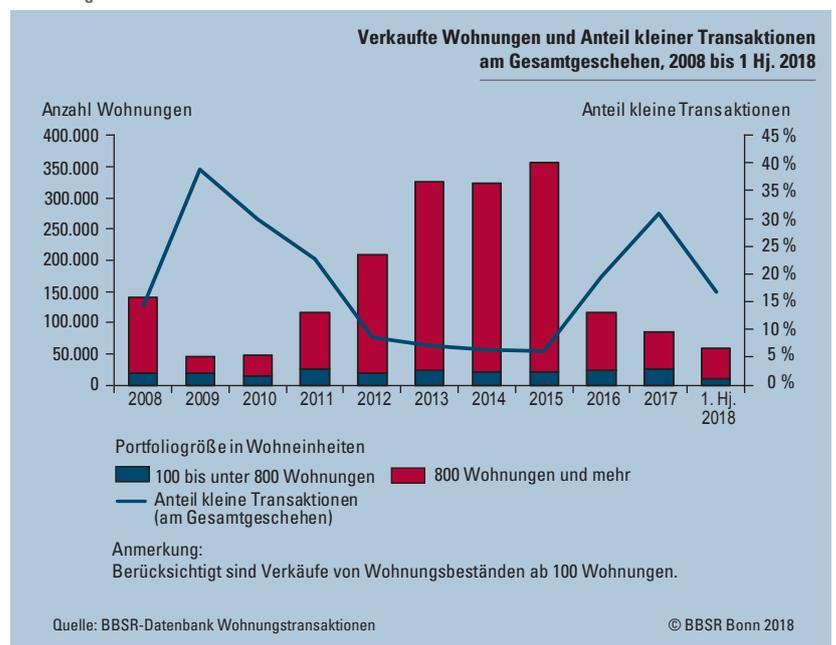
## Unternehmen treten als Käufer und Verkäufer auf

Publikums-AGs, die den deutschen Transaktionsmarkt in den vergangenen Jahren maßgeblich beeinflusst haben, spielen auch im ersten Halbjahr 2018 bei den Kleinverkäufen eine entscheidende Rolle: Ihr Anteil am Marktgeschehen lag im Verlauf der letzten Jahre bei den Verkäufen zwischen 5 und 10 % und bei den Käufen zwischen 12 und 18 %. Im ersten Halbjahr 2018 haben die bör-

sengelisteten Akteure ohne kontrollierenden Mehrheitseigner 500 Einheiten verkauft (5 % Marktanteil) und gleichzeitig 1.500 Wohnungen (15 % Marktanteil) erworben. Die Eigentümergruppen der angelsächsischen und kontinentaleuropäischen Investoren treten ebenfalls als Verkäufer und Käufer auf und komplettieren die beteiligten Akteursgruppen bei den Kleintransaktionen: Beide sind für 5 % der Verkäufe und 15 bzw. 11 % der Zukäufe verantwortlich.

- (2) Der niedrige Wert bei den Verkäufern ist vor allem darauf zurückzuführen, dass insbesondere der Informationsgrad zu den Verkäufern bei den Kleintransaktionen sehr gering ist. Im ersten Halbjahr 2018 ist fast die Hälfte der Verkäufer unbekannt.
- (3) Bei den Kleintransaktionen sind im ersten Halbjahr 2018 in rund der Hälfte der Fälle der Verkäufer unbekannt.

Abbildung 7



Gleich mehrere Akteure sind parallel als Verkäufer und Käufer aufgetreten, was die Vermutung unterstreicht, dass viele Akteure nicht bloß hinzukaufen, sondern die derzeitigen hohen Preise nutzen, um Bestände, die nicht zum Kernportfolio gehören, abzutreten. So standen unter anderem die Accentro Real Estate AG, Domicil Real Estate und die Deutsche Invest Immobilien GmbH auf beiden Seiten einer Transaktion.

### Bedeutung von Kleintransaktionen weiterhin überdurchschnittlich

In der ersten Jahreshälfte 2018 wurden insgesamt 47 Verkaufsfälle mit

mehr als 100 Wohneinheiten erfasst, bei denen in der Summe 59.100 Wohnungen gehandelt wurden. Mehr als drei Viertel der Transaktionen fallen in die Kategorie der Kleinverkäufe von Portfolios mit weniger als 800 Wohnungen. Demgegenüber stehen rund ein Viertel der Veräußerungen, bei denen es sich um große Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen handelt. In der zweiten Hochphase zwischen 2012 und 2015 lag der Marktanteil der großen Transaktionen bei knapp 40 %. Das aktuelle Marktgeschehen wird, was die Zahl der Verkaufsfälle betrifft, von Kleintransaktionen geprägt.

Das Marktvolumen wird wie zuvor von den größeren Transaktionen

bestimmt. Der Marktanteil der Transaktionen zwischen 100 und 800 Wohnungen liegt in den ersten sechs Monaten 2018 bei 17 % und damit zum Teil deutlich unter den beiden Vorjahreswerten von 31 % und 20 %. Er ist jedoch weit entfernt von den 6 % bis 9 % der Jahre der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens bis 2015. Im langjährigen Mittel seit Beginn der Erfassung der Kleintransaktionen liegt der Anteil bei 12 %, im ersten Halbjahr 2018 liegt der Wert damit leicht über dem Durchschnitt.

## Fazit und Ausblick

Auf dem Transaktionsmarkt mit Bestandswohnungsportfolios hat sich im ersten Halbjahr 2018 der Trend der vergangenen Jahre fortgesetzt: Die Anzahl der Verkaufsfälle hat weiter abgenommen. Dies gilt für Transaktionen mit Beständen ab 800 Einheiten genauso wie für den Handel mit kleinen Wohnungspaketen mit 100 bis 800 Wohnungen. Damit ist nun erstmals auch die Zahl der Kleintransaktionen gesunken. Die Möglichkeit der Marktteilnehmer auf kleine Portfolios auszuweichen scheint zu schwinden.

Das Handelsvolumen bei den Transaktionen ab 800 Wohneinheiten ist allerdings in der ersten Jahreshälfte klar angestiegen. Zurückzuführen ist diese Zunahme auf eine Großtransaktion, bei der knapp 25.000 Einheiten gehandelt wurden. Die börsennotierten Wohnungsgesellschaften, die be-

reits in den vergangenen Jahren das Handelsgeschehen geprägt haben, haben durch Zukäufe ihre Bestände weiter vergrößert und durch Verkäufe ihre Portfolios konsolidiert.

Neben Zukäufen suchen die aktiven Marktakteure – vor allem die börsennotierten Immo-AGs – auch nach Alternativen, um Wachstum zu generieren. So plant das größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Vonovia SE, den Bau von 2.000 Wohnungen jährlich in modularer Bauweise. Zudem hat die Vonovia SE mit den Übernahmen der BUWOG AG und der schwedischen Victoria Park die Internationalisierung ihres Bestandes eingeleitet. Neben den Wohnungen in Deutschland ist die BUWOG AG Eigentümerin von rund 21.500 Wohnungen in Österreich, die Victoria Park ist mit einem Bestand von 14.000 Einheiten ausschließlich

in Schweden tätig. Die Deutsche Wohnen AG schlägt mit dem Erwerb von Pflegeheimportfolios eine andere Wachstumsstrategie ein. Andere Marktteilnehmer wie die Adler Real Estate AG kaufen in Forward Deals Neubauprojekte.

Weitere Großtransaktionen und Unternehmensübernahmen sind derzeit nicht in Sicht, sodass davon auszugehen ist, dass Einzelverkäufe von kleinen und mittleren Portfolios das Marktgeschehen der zweiten Jahreshälfte 2018 bestimmen werden. Gleichzeitig ist von einer weiteren Nachfrage auszugehen: Die börsennotierten Wohnungsunternehmen setzen auf Wachstum und der Anlagedruck für Investoren wie Versicherungen und Pensionsfonds ist vor dem Hintergrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus hoch.



## INFORMATIONEN aus der Forschung des BBSR

Mit der kostenfreien Broschüre „Informationen aus der Forschung des BBSR“ berichten wir alle zwei Monate über aktuelle Aktivitäten des BBSR. In Kurzbeiträgen werden Projekte und Forschungsergebnisse aus den Bereichen Raum- und Stadtentwicklung, Wohnen und Immobilien sowie Bauwesen vorgestellt. Hinweise zu unseren Veröffentlichungen und Veranstaltungen runden die Broschüre ab.

Die Hefte sind als Download verfügbar oder können in Printform kostenfrei abonniert werden unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Veröffentlichungen > BBSR-Info.

**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](mailto:jonathan.franke@bbr.bund.de)

**Redaktion**  
 Katina Gutberlet

**Satz und Gestaltung**  
 Marion Kickartz

**Druck**  
 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

**Bestellungen**  
[forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)  
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2018

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
 ISBN 978-3-87994-139-1

Bonn, Oktober 2018

**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)