



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Im zurückliegenden Jahr ist der Handelsumfang am Markt mit Bestandswohnungsportfolios leicht angestiegen. Zurückzuführen ist dies auf eine umfangreiche Unternehmensübernahme im Frühjahr 2018. Die Zahl der Verkaufsfälle hat sich hingegen deutlich verringert.

Das aktuelle Heft stellt die neueste Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zu den Verkaufsaktivitäten von Wohnungsportfolios 2018 mit folgenden Themenschwerpunkten vor:

- **Abnahme der Transaktionen bei zunehmendem Handelsvolumen**
- **Börsennotierte Wohnungsunternehmen bestimmen Marktaktivitäten**
- **Marktaktivitäten in vielen verschiedenen Regionen Deutschlands**
- **Deutsche Akteure dominieren Kleintransaktionsgeschehen**

Weiterhin niedriges Transaktionsgeschehen am Markt mit Miet- wohnungsbeständen

Autor

Jonathan Franke

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

der Handel mit Mietwohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen wird in der Öffentlichkeit weiterhin mit großem Interesse verfolgt. Das BBSR erfasst das aktuelle Handelsgeschehen in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen. Halbjährlich veröffentlichen wir eine aktuelle Auswertung zur Entwicklung und Struktur der Transaktionen von Mietwohnungsbeständen.

Die Entwicklung der letzten Jahre setzt sich fort: Die Zahl der Transaktionen von großen Portfolios ab 800 Wohneinheiten sank zum fünften Mal in Folge. Die Zahl der gehandelten Wohnungen stieg dagegen leicht an, da erstmals seit 2016 wieder ein Paket mit mehr als 10.000 Wohnungen verkauft wurde.

Hintergrund der verhaltenen Marktaktivitäten ist das geringe Angebot an verfügbaren Wohnungsportfolios. Daran dürfte sich auch in diesem Jahr wenig ändern.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Markus Eltges
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.

Abnahme der Transaktionen bei zunehmendem Handelsvolumen

Die Verkaufsaktivitäten am deutschen Markt für Mietwohnungsportfolios sind 2018 weiter abgeflacht. Während die Zahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um ein Drittel gesunken ist, hat die Zahl der gehandelten Wohnungen leicht zugenommen. Grund hierfür ist eine Übernahme bei den börsennotierten Wohnungsunternehmen.

Am deutschen Markt für Mietwohnungsportfolios fanden im zurückliegenden Jahr 2018 insgesamt 22 Verkaufsfälle statt (siehe Abbildung 1). Damit ist die Zahl der Transaktionen zum fünften Mal in Folge gesunken: Mit 51 Verkäufen wurde im Jahr 2013 der Höchstwert der zweiten Phase des Transaktionsgeschehens erreicht, seitdem ist eine sukzessive Abnahme zu beobachten. Im Vergleich zu 2017 sind die Veräußerungen um ein Drittel zurückgegangen (von 33 auf 22 Transaktionen). Auf einem ähnlich niedrigen Niveau befand sich der Wert zwischen 2008 und 2011, als sich das Marktgeschehen mit großen Portfolios ab 800 Wohnungen in Folge der Finanzkrise fast vollständig einstellte. Die Hintergründe für diese Entwicklungen sind allerdings verschieden: Gegenwärtig schränken fehlende Kaufangebote die Handelsdynamik deutlich ein, in den Jahren von 2008 bis 2011 war die

Zurückhaltung der Nachfrageseite für den Transaktionsrückgang verantwortlich.

Im Gegensatz zur rückläufigen Entwicklung der Transaktionsfälle ist die Zahl der verkauften Wohneinheiten erstmals seit 2016 wieder angestiegen. In den 22 Verkäufen des Jahres 2018 wurden insgesamt 72.400 Wohneinheiten gehandelt und damit etwa ein Viertel mehr als 2017 (siehe Abbildung 2). Der Transaktionsumfang ist jedoch weiterhin deutlich niedriger als zwischen 2012 und 2015, als in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens mehrere Jahre in Folge mehr als 300.000 Wohnungen gehandelt wurden. Die treibende Kraft für das damalige Hoch waren Wohnungsunternehmen, die von ihren Investoren an die Börse gebracht wurden und in der Folge aktiv Wachstumsstrategien verfolgten, jedoch wegen des geringen Ange-

Abbildung 1

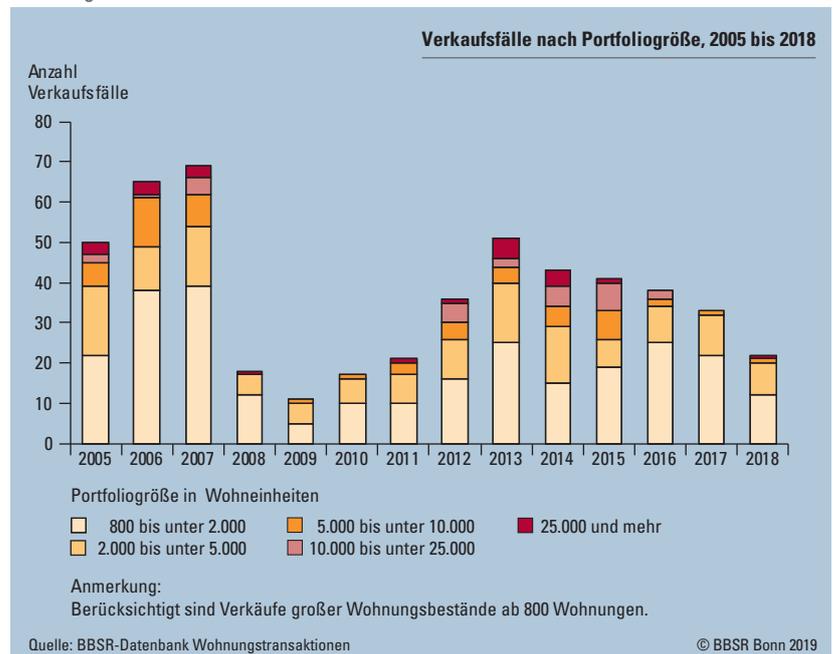
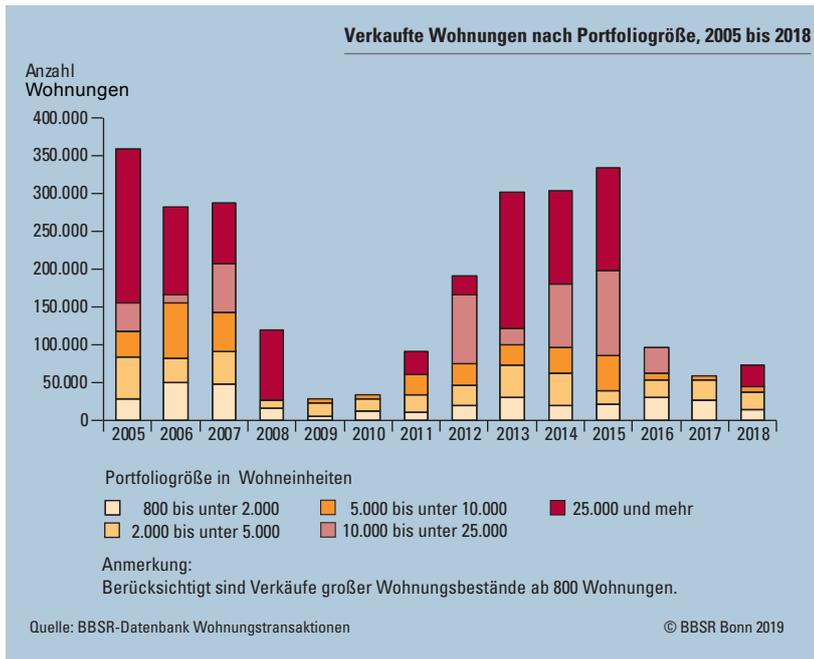


Abbildung 2



botes ihre Expansion in den letzten Jahren nicht im gewünschten Maße fortsetzen konnten.

Durchschnittliche Transaktionsgröße wächst wegen Großtransaktion

Die Zunahme des Handelsvolumens im vergangenen Jahr wurde maßgeblich durch einen Zukauf der Vonovia SE geprägt – einem Unternehmen, das in der zweiten Hochphase an die Börse gebracht wurde. In der ersten Jahreshälfte hat die Vonovia SE 91 % der österreichischen BUWOG AG übernommen, die verbleibenden Anteile wurden zum Jahresende durch einen Squeeze-Out übernommen. Diese Großtransaktion macht mit ihren 27 von 200 Einheiten mehr

als ein Drittel des gesamten Transaktionsumfangs im Jahr 2018 aus.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße liegt dementsprechend bei 3.300 gehandelten Wohnungen, etwa 1.500 Wohneinheiten über dem Wert 2017, als es zu keiner einzigen Großtransaktion mit mehr als 10.000 Wohnungen kam. Über den gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999 liegt der Durchschnittswert einer Transaktion in der Datenbank bei 5.700 verkauften Wohneinheiten. Zu diesem hohen Gesamtdurchschnitt haben insbesondere die großen Portfoliotransaktionen in den beiden Hochphasen von 2004 bis 2007 und zwischen 2012 und 2015 beigetragen. In der aktuellen Phase werden vornehmlich kleinere Mietwohnungspakete gehandelt.

Viele Transaktionen kleinerer Größenklassen

Bei der Zahl der Verkaufsfälle im Jahr 2018 dominieren weiterhin die Portfolios der kleineren Größenklassen: Zwölf der 22 Transaktionen umfassen Portfolios mit 800 bis 2.000 Wohnungen. Während die Verkäufe in dieser Größenordnung für mehr als die Hälfte der Transaktionen stehen, entsprechen sie nur 19 % des Marktvolumens.

Acht Verkäufe wurden in der nächstgrößeren Kategorie mit 2.000 bis 5.000 Wohnungen registriert. Mit insgesamt 23.400 gehandelten Einheiten ist diese Kategorie für ein Drittel des Handelsvolumens im Jahr 2018 verantwortlich und damit die zweitbedeutendste Gruppe. Bei den Verkäufen ab 5.000 und bis 10.000 Wohneinheiten kam es 2018 zu einer Transaktion. Hierbei handelt es sich um die Übernahme der Brack Capital Properties durch die börsennotierte Adler Real Estate AG, die mit ihren anteilig gehandelten 8.400 Wohnungen rund 12 % des Handelsgeschehens ausmacht. Dieser Erwerb ist zugleich die zweitgrößte Transaktion des vergangenen Jahres.

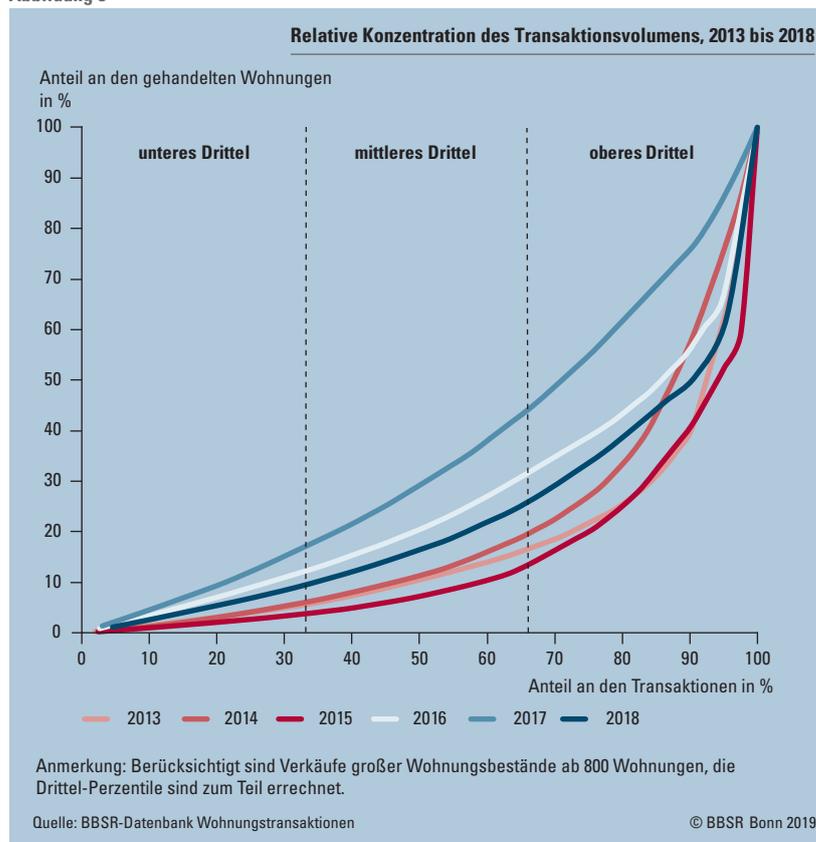
Mit der erwähnten Übernahme der BUWOG AG kam es 2018 zu einer Großtransaktion mit mehr als 10.000 gehandelten Wohnungen und damit zur ersten Großtransaktion seit 2016. Aufgrund dieser Unternehmensübernahme besitzen Großtransaktionen mit 35 % den bedeutendsten Anteil am Marktgeschehen im zurückliegenden Jahr, der Anteil ist ähnlich hoch wie 2016.

Höhere relative Konzentration des Transaktionsgeschehens in 2018

Betrachtet man die relative Konzentration des Transaktionsgeschehens 2018, werden die Unterschiede zu den beiden vorangegangenen Jahren ersichtlich (siehe Abbildung 3). Während das Handelsgeschehen 2016 und insbesondere 2017 relativ gleich verteilt war, ist im Jahr 2018 eine höhere Konzentration auf weniger Transaktionen zu erkennen. Hierzu zählen in den vergangenen zwölf Monaten die beiden größeren Zukäufe der Vonovia SE und der Adler Real Estate AG, die zusammen fast die Hälfte der gehandelten Wohnungen auf sich vereinen. Gleichzeitig macht das Drittel mit den kleinsten Transaktionen im zurückliegenden Jahr lediglich 10 % des Transaktionsvolumens aus, 2017 lag dieser Wert noch bei 18 %.

In der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 war die Marktdynamik noch stärker von einzelnen Großtransaktionen geprägt als 2018: So erzielte das unterste Drittel der Verkäufe nur einen Marktanteil zwischen 4 und 6 %, während das oberste Drittel sich für jeweils mehr als drei Viertel der veräußerten Wohnungen verantwortlich zeigte. Die gegenwärtig höhere Gleichverteilung am deutschen

Abbildung 3



Transaktionsmarkt ist laut Marktteilnehmern auf fehlende größere Mietwohnungsportfolios zurückzuführen.¹ In den letzten Jahren ist es nur vereinzelt zu wirklich großen Veräußerungen und Übernahmen gekommen; kurzfristig wird sich daran aufgrund der gegenwärtigen Marktengpässe voraussichtlich wenig ändern.

(1) Vgl. Ernest & Young: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt, Januar 2019. Bei der Umfrage wurden mehr als 200 am Markt aktive Investoren zu ihren Einschätzungen zum deutschen Immobilieninvestmentmarkt befragt.

Börsengelistete Wohnungsunternehmen bestimmen Marktaktivitäten

Im Jahr 2018 bestimmen die gleichen Akteure das Marktgeschehen wie bereits in den Jahren zuvor. Die

Publikums-AGs sind aufgrund einiger größerer Transaktionen maßgeblich für die Handelsaktivitäten. Die öffentliche Hand tritt nur als Käufer am Markt in Erscheinung.

Privatunternehmen beherrschen derzeitige Verkaufsaktivitäten

An dem Bild der vergangenen Jahre hat sich 2018 wenig verändert: Private Wohnungsmarkinvestoren dominieren das aktuelle Geschehen als aktivste Akteursgruppe (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5). Alle verkauften Wohnungen, bei denen Informationen zu den veräußernden Akteuren vorliegen, gehen auf das Konto der verschiedenen Privatakteure (82 %). Privateigentümer ohne Zuordnung, zu denen insbesondere die Anteilseigner der BUWOG AG gehören, sind mit 41 % die größte Verkäufergruppe. Daneben stellen deutsche Unternehmen sowie die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigner mit 13 % bzw. 12 % des Marktanteils bedeutende Akteursgruppen bei den Verkäufern am deutschen Transaktionsmarkt dar.

Publikums-AGs und deutsche Unternehmen aktivste Käufergruppen

Auch bei den Zukäufen bestimmen 2018 die privaten Akteure die Handelsaktivitäten: Der Marktanteil bei den Zukäufen von 97 % reiht sich in die Vorjahreswerte ein. Zwischen 2010 und 2018 lag dieser bei mindestens 95 %. Die starke Abnahme des Transaktionsumfangs seit 2016 hat folglich zu keiner grundlegenden Veränderung bei den aktiven Eigentümergruppen geführt.

Die Gruppe der Publikums-Aktiengesellschaften hat die Marktdynamik in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens von 2012 bis 2015 entscheidend geprägt. In dieser Phase entstanden viele neue gelistete Wohnungsgesellschaften, die durch aktive Wachstumsstrategien mittlerweile zu den bedeutendsten Eigentümern auf dem deutschen Wohnungsmarkt gehören. Auch nach Rückgang der Handelsaktivitäten ist diese Akteursgruppe weiterhin die bedeutendste Käufergruppe auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2018 betrug der Anteil dieser Gruppe an den erworbenen Wohnungen 59 %. In sechs Transaktionen wurden mehr als 42.000 Wohnungen erworben. Neben den erwähnten Übernahmen durch die Vonovia SE und die Adler Real Estate AG war bei den Publikums-AGs die LEG Immobilien AG als Zukäufer von knapp 3.800 Wohnungen im Ruhrgebiet aktiv. Darüber hinaus traten deutsche Privatakteure in acht Zukäufen mit etwa 14.600 Einheiten als Käufer in Erscheinung und stellen somit die zweitbedeutendste Käufergruppe dar. Die ZBI Immobilien AG erwarb für einen Publikumsfonds in mehreren Kauffällen insgesamt ca. 11.000 Wohneinheiten.

Abbildung 4

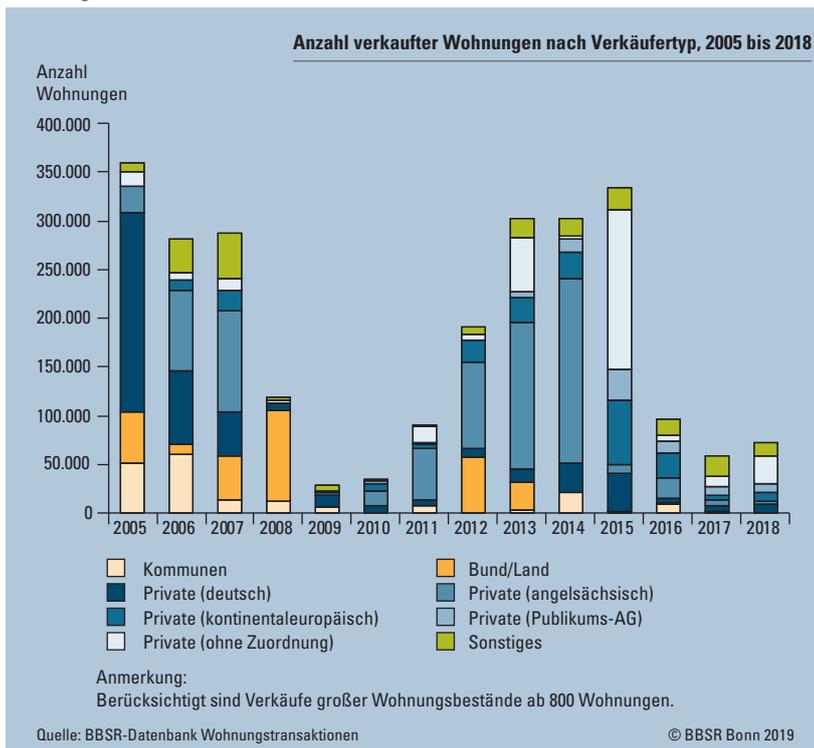
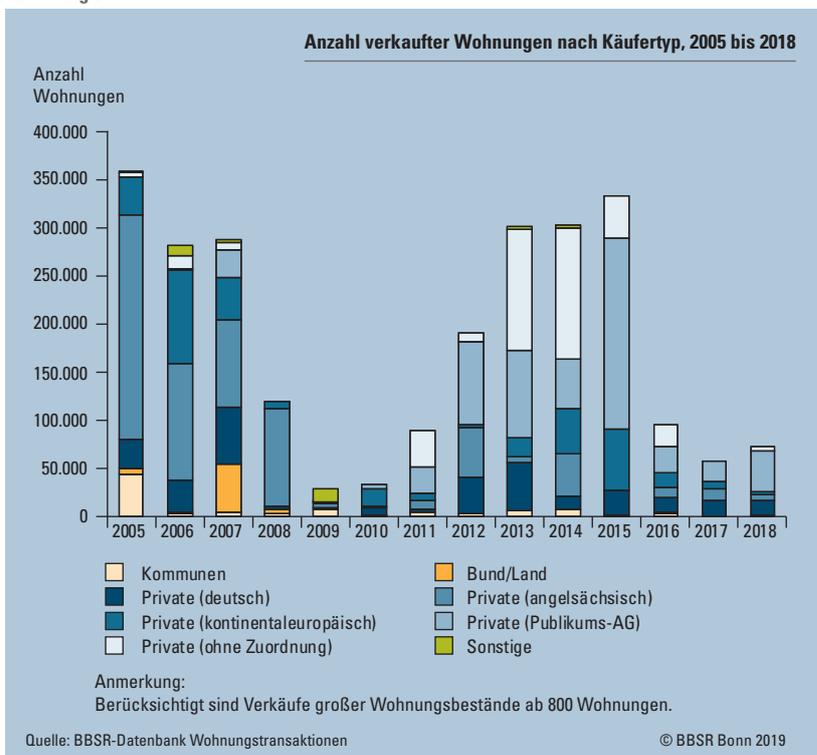


Abbildung 5



Im Jahr 2018 haben die Kommunen keine großen Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen verkauft. In den vorangegangenen Jahren wurden stets kommunale Wohnungen veräußert, wenn auch nur im geringen Umfang. Stattdessen haben 2018 zwei wachstumsorientierte kommunale Wohnungsgesellschaften aus Berlin Wohnungen gekauft und damit ihren Wohnungsbestand ausgeweitet. Insgesamt wurden in den beiden Transaktionen knapp 1.900 Wohnungen erworben.

Insbesondere auf angespannten Märkten sind viele Kommunen dazu übergegangen, die eigenen Bestände durch Neubau und den Erwerb von Projektentwicklungen oder Bestandsportfolios zu vergrößern. Zudem nutzen einige Kommunen ihr städtisches Vorkaufsrecht um den Verkauf von Wohnungen an private Investoren zu verhindern. Damit verbunden sind Befürchtungen um Mieterhöhungen oder Luxussanierungen, die angestammte Mieter vertreiben könnten. Die Stadt München hat durch Ausübung des Vorkaufsrechts bereits viele ehemalige GBW-Wohnungen erworben, die 2013 vom Land an die Patrizia Immobilien AG veräußert wurden. Zudem ist ein Fall in Berlin Ende 2018 ins Interesse der Öffentlichkeit gerückt: Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde der Verkauf von rund 700 Wohnungen von einem privaten Immobilienfonds an die Deutsche Wohnen AG vom Bezirk gestoppt. Durch Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts für die im Milieuschutzgebiet gelegenen Wohnungen sowie der finanziellen Unterstützung der Bewohner zur Nutzung ihres persönlichen Vorkaufsrechts soll die Veräußerung unterbunden werden.

Publikums-AGs wachsen weiter

Das größte Handelsplus verzeichnet dementsprechend der Akteurstyp der Publikumsaktiengesellschaft ohne kontrollierenden Mehrheits-eigentümer mit einem Plus von 34.000 Wohnungen. Auch deutsche Unternehmen verzeichneten im Jahr 2018 ein positives Saldo und erwarben 5.000 Wohneinheiten mehr als sie veräußerten.

Ausländische Akteure spielten bei den direkten Immobilieninvestitionen 2018 hingegen eine untergeordnete Rolle: Angelsächsische Privatunternehmen vergrößerten ihre Bestände in der Gesamtheit um rund 3.500 Wohnungen, kontinentaleuropäische Investoren traten im größeren Maße

als Verkäufer auf (-5.500 Wohneinheiten). Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang der Erwerb von 3.700 Wohnungen durch die dänische Pensionskasse PFA auf verschiedenen hochpreisigen Märkten für rund 900 Mio. Euro.

Bund und Länder nicht am Markt aktiv, Kommunen kaufen zu

Wie bereits in den vergangenen Jahren haben sich Akteure von Bund und Ländern aus den Aktivitäten am deutschen Markt mit Wohnungsportfolios vollständig zurückgezogen. Seit 2014 sind sie nur jeweils einmal als Verkäufer und Käufer von kleineren Portfolios in Erscheinung getreten.

Marktaktivitäten in vielen verschiedenen Regionen Deutschlands

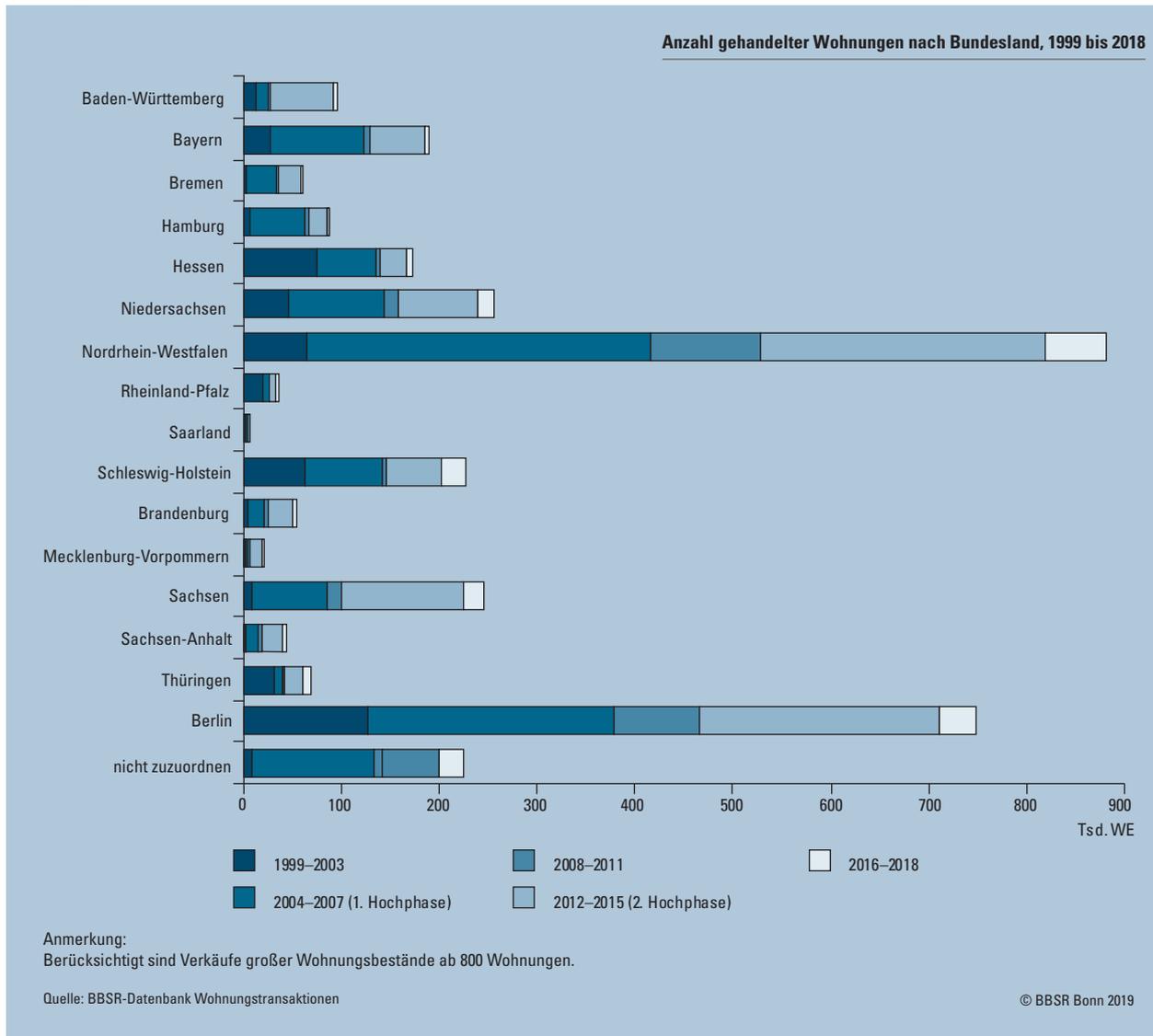
Die Akteure am Transaktionsmarkt investieren gegenwärtig mit unterschiedlichen Strategien an vielen verschiedenen Standorten in Deutschland. Das Gros der Verkaufsaktivitäten findet allerdings weiterhin in zwei Bundesländern statt, andere Bundesländer rücken aber in den Investitionsfokus.

Nordrhein-Westfalen und Berlin als Transaktions-schwerpunkte

Das derzeitige Transaktionsgeschehen findet weiterhin zu großen Anteilen in Nordrhein-Westfalen und Berlin statt. Zusammen verfügen sie über einen Marktanteil von

rund einem Drittel und stellen damit die räumlichen Schwerpunkte der Handelsaktivitäten im Jahr 2018 dar. In neun Verkaufsfällen wurden Bestände in Nordrhein-Westfalen verkauft; in der Bundeshauptstadt wechselten in sieben Transaktionen Wohnungen den Eigentümer. Der räumliche Fokus hängt zu einem

Abbildung 6



gewissen Anteil mit der hohen Anzahl an Wiederverkäufen zusammen, die seit vielen Jahren den Transaktionsmarkt beherrschen. Häufig werden erworbene Wohnungspakete nach einer Haltezeit wieder veräußert oder in Übernahmen von Unternehmen weitergereicht.

Während die Bedeutung Nordrhein-Westfalens für das Handelsgeschehen im Zeitverlauf in etwa gleich bleibt, lässt sich die Knappheit an verfügbaren Mietwohnungsportfolios in Berlin am abnehmenden Marktanteil ablesen. Im gegenwärtigen Zeitabschnitt (2016 bis 2018) ist der Anteil am Gesamtgeschehen auf 16 % gesunken, zuvor lag er stets bei über 20 %. Abbildung 6 verdeutlicht, welche Bundesländer in welchen Phasen eine besondere Rolle spielten. Neben den beiden räumlichen Schwerpunkten in Nordrhein-Westfalen und Berlin sind Schleswig-Holstein und Sachsen zu nennen. Mit 11 % bzw. 9 % Anteil an den verkauften Wohnungen in der aktuellen Zeitphase

(2016 bis 2018) hat ihre Bedeutung für das Marktgeschehen in den letzten Jahren zugenommen. Eine gegensätzliche Entwicklung ist in Hessen und in Bayern zu beobachten, die in den frühen Phasen der Beobachtung bis 2007 am Transaktionsmarkt eine bedeutendere Rolle als zum gegenwärtigen Zeitpunkt spielten.

Angebotsknappheit führt zu vielfältigen Investitionen

Die Attraktivität des deutschen Wohnungsmarktes als Anlageziel und die damit einhergehende Knappheit an verfügbaren Portfolios sorgen dafür, dass die am deutschen Transaktionsmarkt aktiven Unternehmen an verschiedenen Standorten und mit unterschiedlichen Strategien in Bestände investieren. So gibt es einerseits weiterhin Akteure wie die dänische Pensionskasse PFA, die auf den angespannten und kostenintensiven Märkten in München,

Berlin oder Düsseldorf investieren. Mit dem britischen Investor Round Hill Capital hat im Jahr 2018 ein weiterer ausländischer Akteur Investitionen in den sogenannten A-Städten Frankfurt, Hamburg und Berlin getätigt. Andererseits rücken mit Zwickau, Heidenheim oder Kiel andere Städte in den Fokus. Allein in Zwickau wurden in einem Portfolio rund 3.000 Wohnungen für den Fonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“ erworben. Der Fonds hat zudem umfangreich in Ruhrgebietsstädten wie Dortmund, Duisburg und Bochum Wohnungspakete gekauft. Weiterhin sorgt die Großübernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE für ein reges Handelsgeschehen in einigen Städten, die in anderen Jahren nur wenig Erwähnung fanden. An erster Stelle sind hier die umfangreichen BUWOG-Bestände in Lübeck mit über 6.000 Wohnungen sowie in Kiel mit mehr als 3.000 Einheiten zu nennen.

Deutsche Akteure dominieren Kleintransaktionsgeschehen

Betrachtet man die kleinen Transaktionen mit Portfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen, lässt sich auch für das Jahr 2018 ein umfangreicher Handel feststellen. Deutsche Unternehmen stellen die wichtigste Käufergruppe bei Kleintransaktionen dar.

Zahl der Verkaufsfälle 2018 über langjährigem Mittel

In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wurden im Jahr 2018 insgesamt 91 Kleintransaktionen mit 100 bis 800 gehandelten Wohnungen erfasst (siehe Abbildung 7).² Dieser Wert liegt leicht unter dem Vorjahreswert von 2017, allerdings deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert von 76 Verkaufsfällen pro Jahr. In den Jahren zuvor wurden jeweils weniger kleine Wohnungspakete am Markt gehandelt. Die hohe Zahl an Kleintransaktionen wird von den besonders kleinen Wohnungspaketen bis 500 Wohnungen getragen. Das fünfte Jahr in Folge ist ein Anstieg zu verzeichnen, seit 2014 hat die Zahl der Transaktionen dieser Größenordnung um 40 % zugenommen. 85 Transaktionen stellen den höchsten

jemals erfassten Wert in der Datenbank dar.

Die Zahl der gehandelten Wohnungen ist aufgrund der Vielzahl von Kleintransaktionen mit 25.200 verkauften Einheiten weiterhin hoch. Im Vergleich zum Jahr 2017 hat das Handelsvolumen zwar um 5 % abgenommen, liegt aber deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren von 2014 bis 2016. Das Handelsgeschehen am Markt mit Kleintransaktionen verläuft unabhängig von den Marktaktivitäten mit großen Portfolios ab 800 Einheiten. Hohe Schwankungen wie beim Handel großer Wohnungsbestände sind bei den Kleintransaktionen nicht festzustellen.

Kleintransaktionen prägen aktuelles Marktgeschehen

Insgesamt wurden 2018 113 Verkaufsfälle mit mehr als 100 Wohneinheiten registriert, die zusammengerechnet auf 97.600 gehandelte Wohnungen kommen (siehe Abbildung 8). Kleintransaktionen machen rund 80 % der beobachteten Fälle aus, größere Verkäufe ab 800 Wohnungen lediglich das verbleibende Fünftel. Betrachtet man den Anteil des Handelsvolumens der Kleinverkäufe am Gesamtgeschehen, ergibt sich naturgemäß ein umgekehrtes Bild; große Transaktionen verfügen über den deutlich gewichtigeren Marktanteil: 2018 besaßen die Kleintransaktionen einen Anteil am gesamten Marktumsatz von 26 %, ein leichter Rückgang verglichen mit 2017 (31 %). 2014 und 2015, als die höchsten Handelsumfänge der letzten Jahre beobachtet wurden, trug der Handel mit kleinen Mietwohnungspaketen lediglich 6 % zum Verkaufsvolumen bei.

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

Abbildung 7

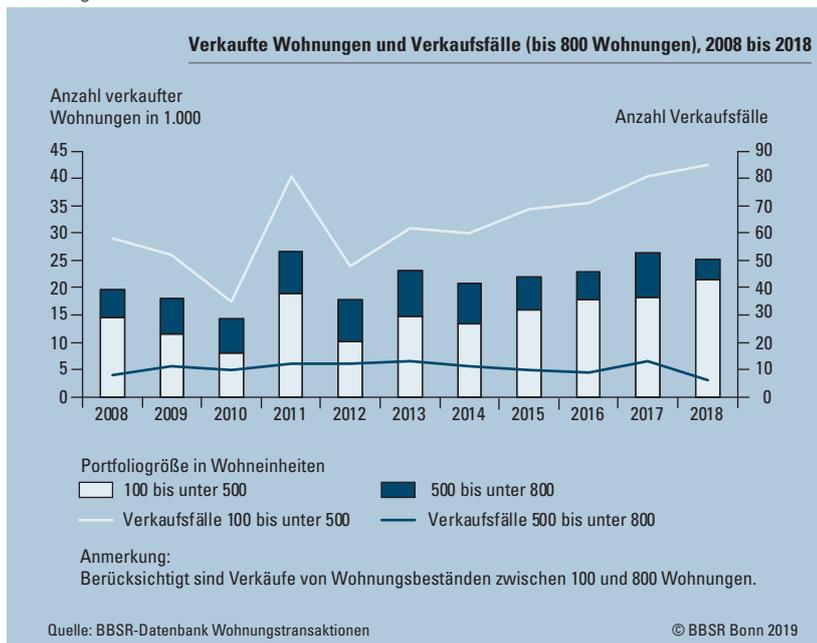
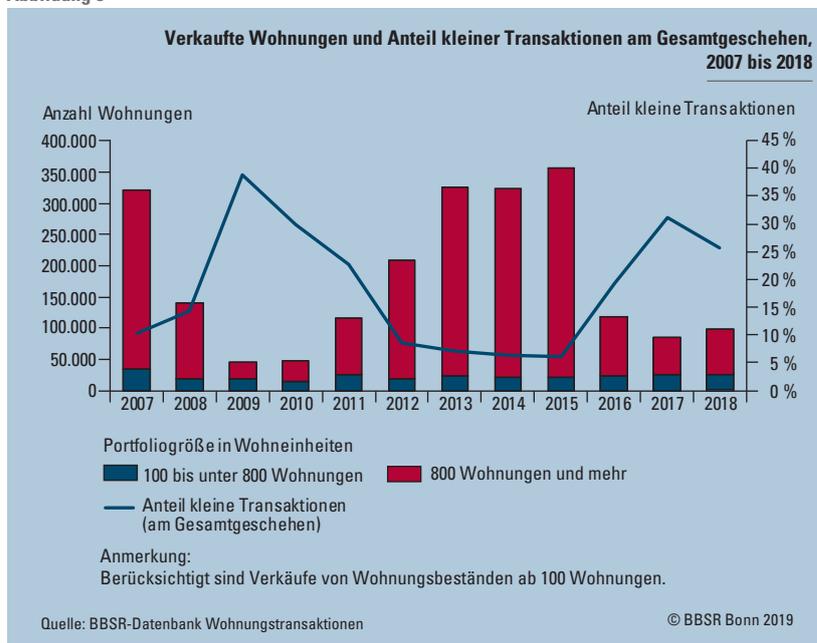


Abbildung 8



Privatakteure sorgen auch bei Kleintransaktionen für lebendiges Marktgeschehen

Es lässt sich feststellen, dass Investoren aufgrund des fehlenden Angebots an größeren Wohnungspaketen auf kleinere Portfolios ausweichen. Viele Akteure, die das Marktgeschehen bei den großen Wohnungsbeständen in den letzten Jahren entscheidend mitgeprägt haben, sind ebenfalls auf dem Markt für kleine Portfolios mit bis zu 800 Wohneinheiten aktiv. Dabei ergänzen sie ihren Wohnungsbestand durch kleinere Zukäufe oder betreiben eine Portfoliooptimierung durch Veräußerungen von Wohnungen, die nicht zum Kernbestand zählen. So traten in den letzten Jahren beispielsweise die Vonovia SE, die Deutsche Wohnen AG, die TAG Immobilien AG oder die

Vivawest GmbH am Markt kleiner Portfolios als Käufer und Verkäufer in Erscheinung.

Wie bereits bei den Paketverkäufen ab 800 Einheiten dominieren private Unternehmen und hier insbesondere deutsche Eigentümer die Entwicklung bei den Kleintransaktionen. Insbesondere deutsche Eigentümer treten am Markt auf. Mit 21 % sind sie die größte Verkäufergruppe, bei den Käufern machen sie mit 56 % sogar mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens aus.³ Bereits in den vergangenen Jahren bildeten die deutschen Privatunternehmen die bedeutendste Käufergruppe, der Wert ist nun noch einmal gestiegen. In 55 Transaktionen erwarben die deutschen Unternehmen knapp über 14.000 Wohneinheiten. Beide Werte stellen Höchstwerte in der BBSR-Datenbank dar.

Viele deutsche Unternehmen nutzen ihre guten Geschäftsverbindungen und lokalen Marktkenntnisse und investierten 2018 gleich mehrfach. Dabei handelt es sich häufig um Unternehmen wie die Mähren AG, die Wertgrund Immobilien AG oder die Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.), die in der jüngeren Vergangenheit in diesem Marktsegment bereits wiederholt aktiv waren.

Kommunen am Markt als Verkäufer und Käufer aktiv

Kommunen waren an jeweils drei Transaktionen als Verkäufer und Käufer beteiligt. Insgesamt veräußerten sie 1.100 Wohnungen und erwarben gleichzeitig ca. 900 Einheiten. Dabei handelte es sich um kleinere Zukäufe von kommunalen Gesellschaften auf den angespannten Wohnungsmärkten Berlin und München sowie dem Erwerb einer Wohnanlage durch das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Naumburg. Bei den Verkäufen wurden Teilbestände in den neuen Ländern und eine Wohnungsgesellschaft eines bayerischen Landkreises veräußert. Bund und Länder waren auch in diesem Marktsegment weder als Verkäufer noch als Käufer aktiv.

(3) Der niedrige Wert bei den verkauften Wohnungen ist vor allem darauf zurückzuführen, dass insbesondere der Informationsgrad zu den Verkäufern bei den Kleintransaktionen sehr gering ist.

Fazit und Ausblick

Das Transaktionsvolumen mit Bestandswohnungsportfolios ist im vergangenen Jahr aufgrund einer Großtransaktion und einer weiteren größeren Transaktion leicht angestiegen. Die Dynamik am Transaktionsmarkt wird weiterhin von den börsennotierten Wohnungsgesellschaften geprägt. Sie stellen wie bereits in den vergangenen Jahren die entscheidende Käufergruppe am deutschen Markt mit Wohnungsportfolios dar. Wie in den letzten Jahren verfolgten sie auch 2018 eine aktive Wachstumsstrategie und haben ihre Bestände deutlich vergrößert.

Diese Unternehmensgruppe wird auch künftig nach Möglichkeiten zum Wachstum und zur Portfoliooptimierung suchen. Neben dem Zukauf von Bestandsportfolios erweitern sie ihre Bestände eben-

falls durch Neubauvorhaben. Zudem investieren sie nicht nur in Deutschland, sondern auch im Ausland, und auch in andere Asset-Klassen wie beispielsweise in Pflegeheime.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist weiterhin ein attraktives und beliebtes Anlageziel für Investoren aus dem In- und Ausland. Die fortwährend günstigen Konditionen zur Finanzierung, geopolitische Unsicherheiten sowie gegenwärtig unrentable Anlagealternativen wie Staatsanleihen führen dazu, dass viele Anleger Investitionen in deutsche Immobilien tätigen möchten. Sicherheitsorientierte und zahlungskräftige Investoren mit langfristigen Anlagehorizonten wie Pensionskassen oder Lebensversicherungen suchen nach Investitionsmöglichkeiten. Der Nachfrage- druck ist hoch, die Angebotslage

jedoch begrenzt. In der Folge wird an vielen unterschiedlichen Standorten investiert.

Für das Jahr 2019 kann grundsätzlich mit einer ähnlichen Entwicklung wie in 2018 gerechnet werden: Ein beschränktes Angebot trifft auf zahlungskräftige Nachfrager, von denen viele Wege für weiteres Wachstum suchen. Als Folge dieses Spannungsverhältnisses ist zu erwarten, dass überwiegend kleine und mittlere Wohnungspakete gehandelt werden. Vereinzelt kann es zu größeren Verkaufsfällen kommen, wie die sich anbahnende Übernahme der BGP-Gruppe durch ZBI Immobilien AG und Union Investment zeigen. Hierbei würden knapp 16.000 Wohnungen den Eigentümer wechseln, die erst vor zwei Jahren vom chinesischen Staatsfonds CIC erworben wurden.

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

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2019

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)

ISBN 978-3-87994-147-6

Bonn, März 2019

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter