



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Der Handel mit Mietwohnungsportfolios lag im Jahr 2019 auf dem Niveau der Vorjahre. Eine Verschiebung fand jedoch bei den beteiligten Akteursgruppen statt, die das Marktgeschehen mit Wohnungspaketen geprägt haben. Deutsche Privatinvestoren und die öffentliche Hand waren in stärkerem Maße als Käufer aktiv.

Die vorliegende Ausgabe umfasst die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Verkaufsgeschehen von Bestandswohnungspaketen im Jahr 2019 sowie einer Einordnung in das Transaktionsgeschehen der letzten 20 Jahre mit folgenden thematischen Schwerpunkten:

- **Handelsgeschehen mit Mietwohnungsportfolios 2019 weiterhin gering**
- **Ausländische Investoren verkaufen, inländische Akteure kaufen**
- **Rolle der kommunalen Akteure auf dem Transaktionsmarkt in den letzten 20 Jahren**
- **Rückgang der Handelsaktivitäten bei Kleintransaktionen**

Wohnungstransaktions- handel seit vier Jahren auf niedrigem Niveau

Autoren

Jonathan Franke
Karin Lorenz-Hennig

Vorwort



© Schafgans DGPh

Liebe Leserinnen und Leser,

Ende der 1990er-Jahre setzte ein lebendiger Handel mit Mietwohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen ein. Das Geschehen am deutschen Transaktionsmarkt ist seitdem stark ins öffentliche Interesse gerückt. Das BBSR beobachtet Käufe und Verkäufe von Wohnungsportfolios mithilfe seiner Datenbank Wohnungstransaktionen seit mehr als 20 Jahren. Grund genug, eine Bilanz zu ziehen.

Das Handelsgeschehen seit 1999 lässt sich in fünf Zeitphasen einteilen, die vor dem Hintergrund unterschiedlicher finanzpolitischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen durch eine hohe oder niedrige Zahl von Wohnungsverkäufen gekennzeichnet sind. Gegenwärtig befindet sich der Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland auf einem niedrigen Niveau – vor allem, weil das Angebot gering ist. Im Jahr 2019 gab es lediglich 24 Transaktionen mit insgesamt 71.000 Wohnungen. Kommunen traten verstärkt als Käufer auf, insbesondere die Stadt Berlin. Öffentliche Wohnungsbestände werden vor dem Hintergrund der angespannten Märkte und steigender Mieten wieder verstärkt als ein wirksames wohnungs- und sozialpolitisches Instrument angesehen.

Es ist davon auszugehen, dass der Handel von größeren Mietwohnungsbeständen auch in den kommenden Monaten verhalten bleibt. Der Anlagedruck vieler Investoren ist weiterhin hoch und der deutsche Wohnungsmarkt ist nach wie vor ein attraktives Anlageziel. Allerdings wird das Angebot an größeren Portfolios nach derzeitigen Einschätzungen überschaubar bleiben. Die Investoren werden daher vermutlich auch in naher Zukunft überwiegend kleine und mittelgroße Bestände handeln.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

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 öffentlicher 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.

Handelsgeschehen mit Mietwohnungsportfolios 2019 weiterhin gering

Die Aktivitäten auf dem deutschen Transaktionsmarkt bleiben im Jahr 2019 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Das Verkaufsgeschehen befindet sich sowohl wegen der niedrigen Transaktionsfälle als auch wegen des geringen Umfangs der gehandelten Wohnungen in einer Tiefphase.

Im Jahr 2019 fanden am deutschen Markt mit Bestandswohnungsportfolios insgesamt 24 Transaktionen mit Wohnungspaketen ab 800 Einheiten statt (siehe Abbildung 1). 2019 wurden damit zwar zwei Transaktionen mehr getätigt als im Jahr zuvor, aber weniger als in den beiden Jahren 2016 und 2017. Im Vergleich dazu fanden in den Zeiträumen der beiden Hochphasen bis zu 69 Transaktionen pro Jahr statt. Die aktuellen Marktaktivitäten pendeln sich auf einem Niveau ein, das etwas höher liegt als in der früheren Tiefphase von 2008 bis 2011 in der weltweiten Finanzkrise. Zur damaligen Zeit sorgte die Zurückhaltung der Nachfrager für eine plötzliche und deutliche Abnahme des Handelsgeschehens, gegenwärtig beschränken fehlende Kaufangebote die Marktdynamik.

Auch der Umfang der gehandelten Wohnungen zeigt ein ähnliches Bild (siehe Abbildung 2). Im Jahr 2019 wurden mit 70.900 Wohneinheiten

ungefähr genauso viele veräußert wie 2018. Der Handelsumfang befindet sich damit seit 2016 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und deutlich unter den Volumina der beiden Hochphasen von 2004 bis 2007 bzw. 2012 bis 2015, als Transaktionen in einem Umfang von bis zu 360.000 Wohneinheiten getätigt wurden. Gegenüber dem Tiefstwert von 58.400 gehandelten Einheiten im Jahr 2017 liegt das Handelsvolumen in den letzten zwei Jahren jedoch etwas höher. Die treibende Kraft für die gegenwärtige leichte Zunahme sind neben den an der Börse gelisteten Unternehmen deutsche Immobilienfonds sowie Akteure der öffentlichen Hand, die ihre Wohnungsbestände in manchen Regionen vergrößern.

Zweite Jahreshälfte etwas dynamischer

Im zurückliegenden Jahr wies das zweite Halbjahr ein etwas höheres

Abbildung 1

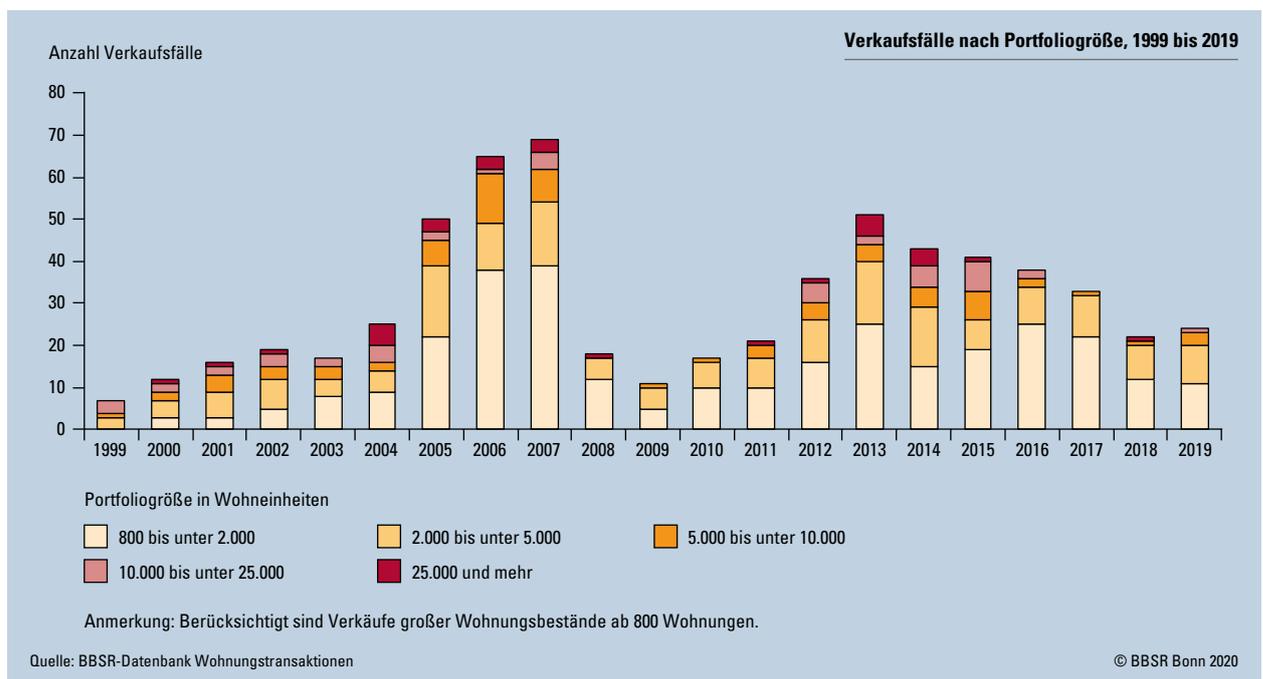
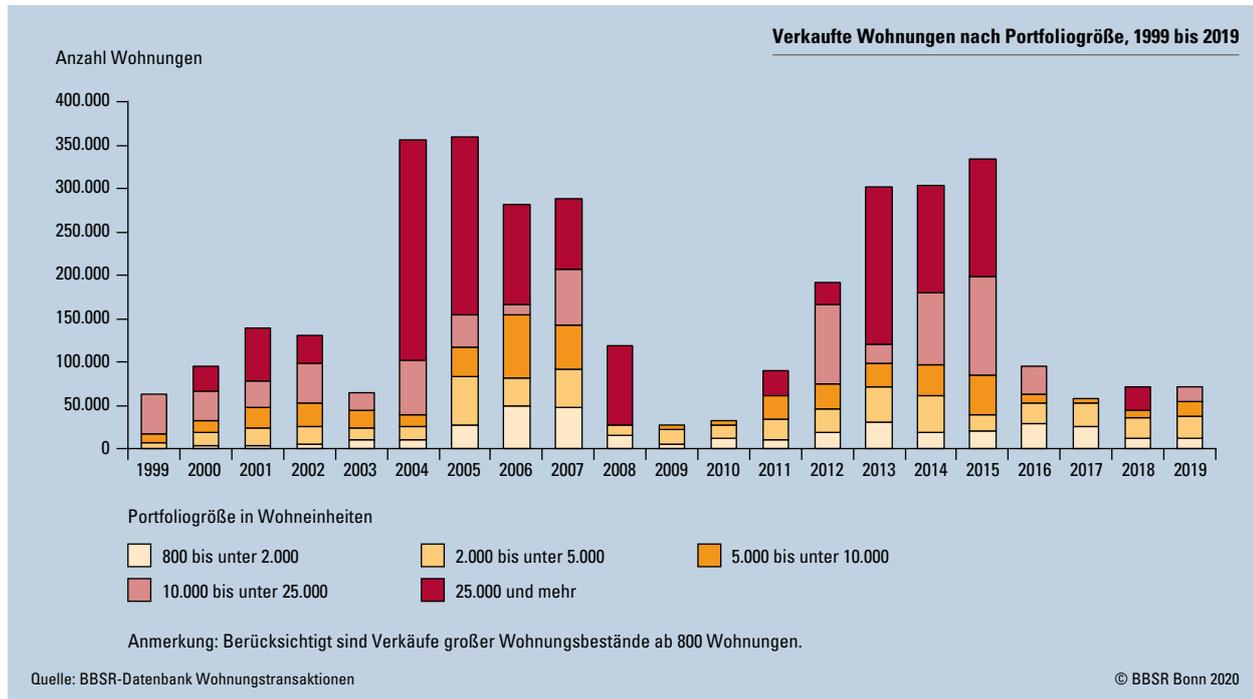


Abbildung 2



Transaktionsgeschehen auf: In 14 Verkaufsfällen wurden 39.200 Wohneinheiten veräußert, während in der ersten Jahreshälfte in zehn Transaktionen 31.700 Einheiten gehandelt wurden. Während bereits im April 2019 mit 16.100 Wohnungen der größte Deal des Jahres vermeldet wurde, kam es im zweiten Halbjahr zu keiner weiteren Großtransaktion.

Kleinere Größenklassen bestimmen Marktgeschehen

Bei der Anzahl der Transaktionen dominieren weiterhin die kleineren Größenklassen. In knapp der Hälfte der 24 Verkaufsfälle wurden zwischen 800 bis 2.000 Wohneinheiten veräußert, weitere neun fanden in der nächstgrößeren Gruppe zwischen 2.000 bis 5.000 Einheiten statt. Beide Größenkategorien stellen damit 83 % der Zahl der Verkaufsfälle. Insgesamt wurden in diesen zwanzig Verkaufsfällen 37.000 Wohnungen und damit mehr als die Hälfte des Handelsumfangs gehandelt. Die Größenklasse mit 2.000 bis 5.000 Wohnungen stellt dabei mit einem Marktanteil von 34 %

die bedeutendste Größenkategorie im letzten Jahr dar. Darüber hinaus kam es zu drei weiteren Transaktionen der Größenkategorie mit 5.000 bis 10.000 gehandelten Einheiten. Diese machten mit einem Volumen von 17.700 veräußerten Wohnungen ein Viertel der im Gesamtjahr gehandelten 70.900 Wohnungen aus.

Darüber hinaus erfolgte 2019 wieder eine Großtransaktion: Die Zentrale Boden Immobilien AG hat für ihre Wohnimmobilienfonds die BGP Investment mit rund 16.100 Wohnungen erworben. Das Unternehmen war erst Ende 2016 vom chinesischen Staatsfonds CIC übernommen worden und wurde rund zweieinhalb Jahre später weitergereicht. Es handelt sich um die einzige Großtransaktion mit mehr als 10.000 veräußerten Wohneinheiten im vergangenen Jahr. Mit einem Anteil von 23 % am Marktvolumen steht sie für fast ein Viertel der gehandelten Wohnungen in 2019. Damit hat die Bedeutung von Großtransaktionen mit mehr als 10.000 verkauften Einheiten im Vergleich zum Vorjahr sowie zur zweiten Hochphase bis 2015 weiter abgenommen: Im Jahr 2018 bewirkte die Übernahme

der BUWOG Group mit ihren 27.200 Wohnungen durch die Vonovia SE noch einen Handelsanteil von 38 %; in der zweiten Hochphase machten Großtransaktionen einen Marktanteil von 61 bis 74 % aus.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist 2019 mit rund 3.000 Wohnungen etwas kleiner als noch im Jahr davor, als im Schnitt 3.200 Einheiten den Eigentümer wechselten. In der aktuellen Phase seit 2016 werden durchschnittlich 2.600 Wohnungen pro Deal veräußert; in der vorherigen zweiten Hochphase befanden sich noch durchschnittlich 6.600 Einheiten in jedem gehandeltem Wohnungspaket. Zurückzuführen ist dieser Wert auf einzelne Großtransaktionen, teilweise mit über 100.000 verkauften Wohnungen.

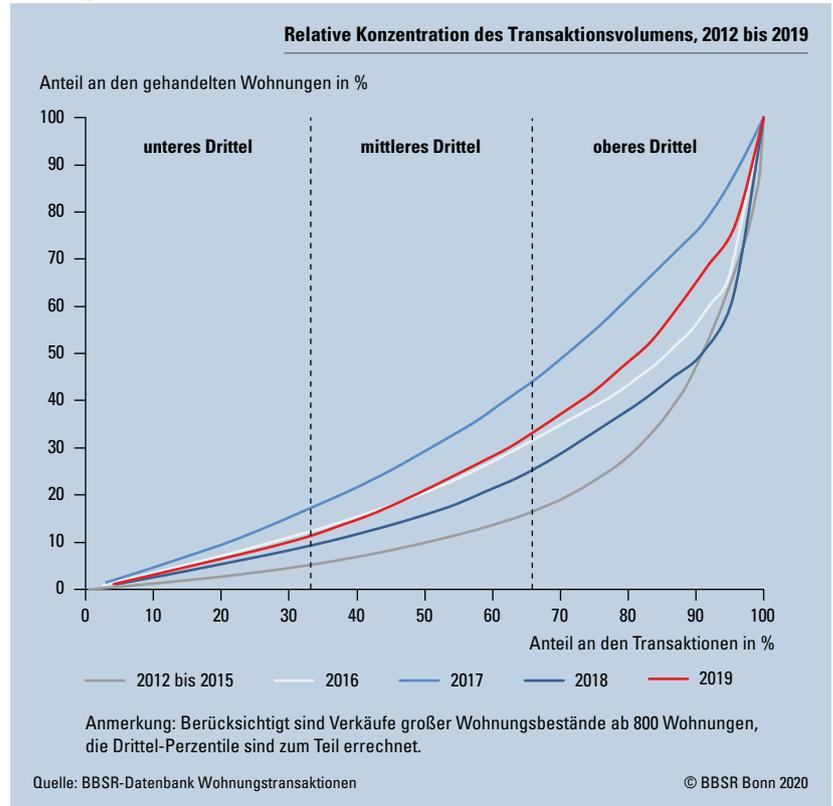
Mangel an größeren Wohnungsportfolios sorgt für hohe Gleichverteilung

Die Folge ist eine relativ hohe Gleichverteilung der Transaktionen in 2019 im Vergleich zu 2018. Das vergangene

Jahr geht in Bezug auf die relative Konzentration damit stärker mit den beiden ersten Jahren der aktuellen Tiefphase – 2016 und 2017 – einher (siehe Abbildung 3). Das Drittel mit den kleinsten Transaktionen hat im vergangenen Jahr rund 12 % des Transaktionsvolumens ausgemacht, das Drittel mit den größten Transaktionen ist für zwei Drittel des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Die hohe Gleichverteilung am Markt mit Mietwohnungsportfolios steht im direkten Zusammenhang mit fehlenden größeren Bestandwohnungs-paketen. In den letzten Jahren ist es nur vereinzelt zu Großtransaktionen mit mehr als 10.000 verkauften Einheiten gekommen, woran sich aller Voraussicht nach in der nächsten Zeit wenig ändern wird. In den vier Jahren der gegenwärtigen Tiefphase mit geringem Handelsgeschehen fanden lediglich vier Großtransaktionen statt; in den vier vorherigen Jahren der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 wechselten in 30 Verkaufsfällen mindestens 10.000 Einheiten ihren Eigentümer. Die Folge ist eine wesentlich höhere relative Konzentration des Handels in der zweiten Hochphase: Das kleinste Drittel der Transaktion trägt lediglich mit 5 % zum gesamten Marktvolumen bei; demgegenüber hat das größte Drittel der Verkäufe einen Marktanteil von 83 %.

Abbildung 3



Entwicklung des Transaktionsgeschehens in den letzten beiden Jahrzehnten

Der professionelle Mietwohnungsmarkt in Deutschland war lange durch Bestandhalter geprägt. Ende der 1990er-Jahre setzten Verkäufe von größeren Wohnungsbeständen ein. Das BBSR beobachtet den Han-

del mit Wohnungsportfolios ab 800 Wohneinheiten seit 1999 und damit über einen Zeitraum von über 20 Jahren. Dies ist ein guter Zeitpunkt, um Bilanz zu ziehen.

Das Transaktionsgeschehen der letzten 20 Jahre lässt sich insgesamt in fünf Phasen einteilen (siehe Abbildung 4). Die Anfangsphase des Handels von großen Wohnungsportfolios

Abbildung 4

Phasen des Handelsgeschehens auf dem deutschen Transaktionsmarkt von 1999 bis 2019

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019				
Anfangsphase					1. Hochphase					1. Tiefphase					2. Hochphase					2. Tiefphase				
Ø 14,2 Transaktionen p.a. Ø 98.700 verkaufte WE p.a.					Ø 52,3 Transaktionen p.a. Ø 321.200 verkaufte WE p.a.					Ø 16,8 Transaktionen p.a. Ø 67.900 verkaufte WE p.a.					Ø 42,8 Transaktionen p.a. Ø 282.500 verkaufte WE p.a.					Ø 29,3 Transaktionen p.a. Ø 74.000 verkaufte WE p.a.				
15 Großtransaktionen 12 Verkäufe 10–25.000 WE 3 Verkäufe > 25.000 WE					25 Großtransaktionen 11 Verkäufe 10–25.000 WE 14 Verkäufe > 25.000 WE					2 Großtransaktionen 2 Verkäufe > 25.000 WE					30 Großtransaktionen 19 Verkäufe 10–25.000 WE 11 Verkäufe > 25.000 WE					4 Großtransaktionen 3 Verkäufe 10–25.000 WE 1 Verkauf > 25.000 WE				
<ul style="list-style-type: none"> zunehmender Verkauf von großen Mietwohnungsbeständen und ganzer Wohnungsunternehmen 					<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Werkswohnungen und öffentlicher Wohnungsbestände Zunahme von Wiederverkäufen Verkauf an internationale Finanzinvestoren 					<ul style="list-style-type: none"> abrupter Einbruch des Handels aufgrund der Finanzkrise wachsender Anteil von Kleintransaktionen am Marktgeschehen 					<ul style="list-style-type: none"> Exit internationaler Finanzinvestoren über die Börse aktive Wachstumsstrategien börsennotierter Unternehmen 					<ul style="list-style-type: none"> Knappheit an verfügbaren Wohnungsportfolios Zurückhaltung internationaler Akteure Wiedererstarben deutscher Akteure (privat und öffentlich) 				

in Deutschland war von einer leichten Handelszunahme geprägt. 1999 wurden nur sieben Verkäufe von Wohnungspaketen verzeichnet, auch von 2001 bis 2003 blieb der jährliche Wert unter zwanzig Verkäufen. Die Anzahl der gehandelten Wohnungen lag in diesem Zeitraum zwischen 62.000 und 140.000 Wohneinheiten.

Im Jahr 2004 stieg der Handelsumfang sprunghaft an. In dieser vier Jahre andauernden Hochphase wurden bis

zu 69 Transaktionen im Jahr verzeichnet. Der Umfang der gehandelten Einheiten erreichte Spitzenwerte von bis zu 360.000 Wohnungen in den Jahren 2004 und 2005. Während dieser beiden Jahre erfolgten einige Großtransaktionen mit mehr als 50.000 Wohneinheiten: der bislang großvolumigste Verkauf der Viterra mit 138.000 Wohnungen sowie der Verkauf der GAGFAH Group mit 82.000 und der GSW Immobilien mit 66.000 Wohnungen (siehe Abbildung 5).

Während der Zeitraum von 1999 bis 2004 von Erstverkäufen geprägt war, nahm in dieser Phase des intensiven Handels auch der Anteil der mehrfach veräußerten Wohnungen zu. 2006 und 2007 wurden mehr als 50 % der in diesen beiden Jahren veräußerten ca. 300.000 Wohnungen wiederverkauft. Durch die hohe Nachfrage nach Bestandswohnungsportfolios stiegen die Preise für Wohnimmobilienportfolios, so dass Verkaufswillige gute Preise erzielen

Abbildung 5

Transaktionen mit mehr als 25.000 gehandelten Wohnungen, 1999 bis 2019

Jahr	Anzahl WE*	Verkäufer	Verkauftes Unternehmen	Käufer
2000	29.400	Land Hessen	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (80 %)	Landesbank Hessen-Thüringen
2001	60.800	Bund	*verschiedene Gesellschaften (95 %)	Terra Firma Capital Partners
2002	32.000	Stadt Berlin	Marzahner Wohnungsbaugesellschaft (100 %)	Degewo (Stadt Berlin)
2004	27.000	E.ON		Mira Grundstücksgesellschaft
2004	65.700	Stadt Berlin	GSW Immobilien (100 %)	Cerberus, Goldman Sachs
2004	81.900	Bund	GAGFAH Group (100 %)	Fortress Investment Group
2004	31.300	WCM	VITUS-Gruppe (100 %)	Blackstone Group
2004	48.000	Thyssen Krupp AG	ThyssenKrupp Wohnimmobilien (100 %)	Morgen Stanley Real Estate Fund
2005	137.700	E.ON	Viterra (100 %)	Terra Firma Capital Partners
2005	27.700	Norddeutsche Landesbank	NILEG Immobilien (100 %)	Fortress Investment Group
2005	38.400	Hansestadt Hamburg	GWG (100 %)	SAGA Hamburg
2006	47.800	Stadt Dresden	Wohnungsbaugesellschaft Dresden (100 %)	Fortress Investment Group
2006	40.000	Morgan Stanley Real Estate Fund	Immeo Wohnen (100 %)	Fonciere des Regions
2006	27.000	B&L Immobilien, HSH Nordbank	Deutsche Grundvermögen (100 %)	Pirelli Real Estate
2007	26.400	Blackstone Group	VITUS-Gruppe (85 %)	Morley Fund Management, Round Hill Capital
2007	28.200	Bayerische Landesbank	GBW AG (91 %)	Bayerische Landesbank
2007	27.000	Cerberus	BauBeCon Immobilien (100 %)	Deutsche Bank AG, Pirelli Real Estate
2008	92.500	Beteiligungsverwaltungsgesellschaft NRW, NRW.Bank	LEG Immobilien (100 %)	Goldman Sachs
2011	29.300	Cerberus, Goldman Sachs	GSW Immobilien (60 %)	* verschiedene Aktionäre
2012	25.100	DKB AG	DKB Immobilien (100 %)	TAG Immobilien
2013	44.900	Goldman Sachs	LEG Immobilien (50 %)	* verschiedene Aktionäre
2013	29.400	Bayerische Landesbank	GBW AG (92 %)	Patrizia Immobilien
2013	27.800	Terra Firma Capital Partners	Deutsche Annington (16 %)	* verschiedene Aktionäre
2013	25.500	Fortress Investment Group	GAGFAH Group (18 %)	* verschiedene Aktionäre
2013	53.200	* verschiedene Aktionäre	GSW Immobilien (92 %)	Deutsche Wohnen AG
2014	25.700	Goldman Sachs	LEG Immobilien (29 %)	* verschiedene Aktionäre
2014	27.100	Terra Firma Capital Partners	Deutsche Annington (13 %)	* verschiedene Aktionäre
2014	30.100	Round Hill Capital	VITUS-Gruppe (100 %)	Terra Firma Capital Partners
2014	39.700	Fortress Investment Group	GAGFAH Group (28 %)	* verschiedene Aktionäre
2015	135.500	* verschiedene Aktionäre	GAGFAH Group (94 %)	Deutsche Annington
2018	27.200	* verschiedene Aktionäre	BUWOG Group (100 %)	Vonovia SE

* gerundet; bei Verkäufen von Unternehmensanteilen wurde die Zahl der Wohneinheiten anteilig angerechnet

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2020

konnten. Dieses günstige Marktumfeld nutzten sowohl Erstverkäufer als auch Investoren zum Weiterverkauf.

Mit Beginn der Finanzkrise endete die Hochphase abrupt. Es folgten vier Jahre mit nur wenigen Transaktionen. Insbesondere der Umfang der gehandelten Wohnungen sank auf die niedrigsten Werte seit Beginn des Beobachtungszeitraums im Jahr 1999. So wurden in den Jahren 2009 und 2010 nur rund 28.000 bzw. 34.000 Wohneinheiten veräußert.

Im Jahr 2012 setzte mit der Erholung an den Finanzmärkten eine zweite Hochphase ein. Von 2013 bis 2015 wurde mit jeweils über 300.000 verkauften Wohnungen ein annähernd

so hoher Handelsumfang verzeichnet wie in der ersten Hochphase. Zunächst nutzten Finanzinvestoren mit einem begrenzten Anlagehorizont wie Terra Firma Capital Partners, Fortress Investment Group, Goldman Sachs und Cerberus die Chance, über einen Verkauf an der Börse aus ihren Wohnungsinvestments (Deutsche Annington, LEG Immobilien, GSW Immobilien, GAGFAH Group) auszusteigen. Anschließend verfolgten die nun an der Börse platzierten Wohnungsunternehmen Wachstumsstrategien, wodurch es zu großvolumigen Übernahmen und Zukäufen kam. Als ein Beispiel sei an die Übernahme der GAGFAH Group mit 135.500 Wohnungen durch die Deutsche Annington im Frühjahr 2015 erinnert, die seitdem als

Vonovia SE firmiert. Der im gleichen Jahr unternommene Versuch der Vonovia SE, auch die Deutsche Wohnen zu übernehmen, scheiterte allerdings.

Seit 2016 ist das Angebot für weitere große Ankäufe gering. Bis auf einige wenige Ausnahmen finden seitdem insbesondere Transaktionen in den Größenklassen von 800 bis 2.000 sowie 2.000 bis 5.000 Wohneinheiten statt. In der Folge ist der Umfang der jährlich gehandelten Wohneinheiten deutlich zurückgegangen und bewegt sich seit 2016 bei unter 100.000 Wohnungen. Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern, es sei denn, es kommt zu einem erneuten Zusammenschluss oder einer Übernahme großer Marktakteure.

Ausländische Investoren verkaufen, inländische Akteure kaufen

Im Jahr 2019 trennten sich ausländische Investoren von 38.000 Wohneinheiten in Deutschland. Als Käufer traten deutsche Privatakteure, die öffentliche Hand und börsennotierte Wohnungsunternehmen auf.

Mehr als die Hälfte der verkauften Wohnungen in der Hand von ausländischen Investoren

Die Verkäuferseite beim Handel von großen Wohnungspaketen war im Jahr 2019 mehrheitlich durch ausländische Akteure geprägt: Mit sechs Transaktionen mit mehr als 800 Wohneinheiten war die Akteursgruppe der kontinentaleuropäischen Unternehmen im Jahr 2019 auf der Verkaufsseite besonders aktiv. Insgesamt wurden in diesen sechs Transaktionen über 18.000 Wohneinheiten verkauft (siehe Abbildung 6). Hierzu zählt unter anderem die schwedische Akelius Residential Property AB, die in zwei Transaktionen insgesamt mehr als 4.000 Wohnungen veräußert hat und nunmehr ihre Wohnungsmarktaktivitäten in Deutschland auf Berlin und Hamburg beschränkt. Die größte Einzeltransak-

tion mit über 16.000 Einheiten wurde jedoch vom chinesischen Staatsfonds mit dem Verkauf der BGP Investment durchgeführt.¹ Darüber hinaus veräußerten Publikums-AGs mit einem Marktanteil von 16 % sowie deutsche Unternehmen mit 14 % im vergangenen Jahr vermehrt Wohnungen. Ihre Bedeutung als Verkäufer ist im Vergleich zu 2018 leicht gestiegen. In der Summe gingen damit 59.200 der gehandelten Wohneinheiten und 84 % des gesamten Marktanteils auf das Konto von privaten Akteuren, die das Transaktionsgeschehen auf der Verkäuferseite weiterhin maßgeblich dominieren.

Deutsche Unternehmen wichtigste Käufergruppe

Die mit Abstand bedeutendste Käufergruppe bilden im Jahr 2019 die deutschen Privatakteure, die

(1) Diese Transaktion wird in der Akteurssystematik der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen den Privateigentümern ohne Zuordnung zugewiesen.

Abbildung 6

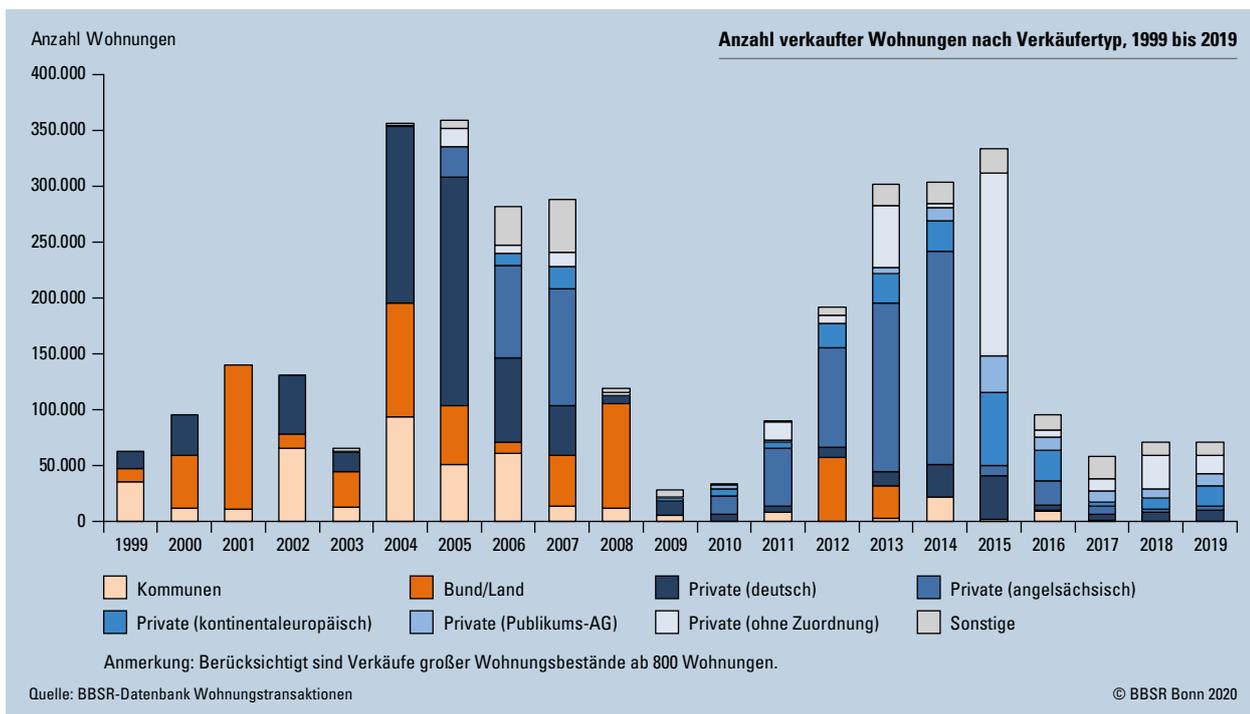
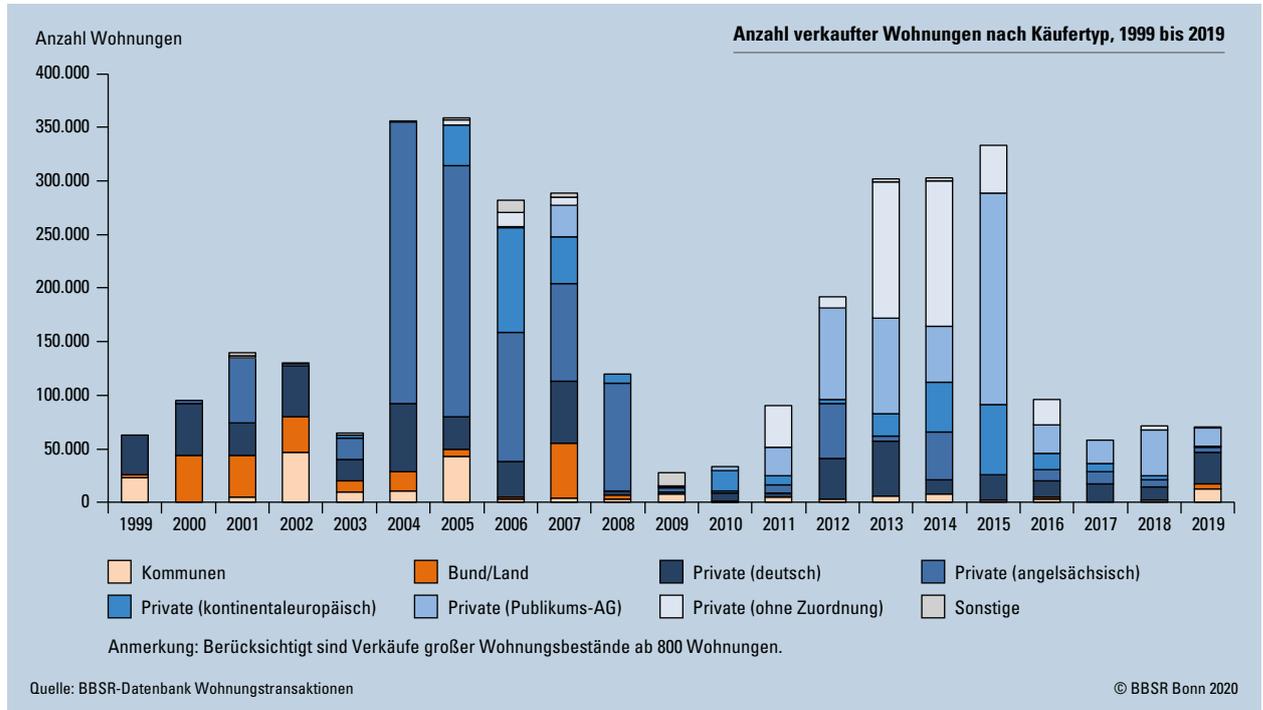


Abbildung 7



in acht Zukäufen insgesamt 29.500 Wohnungen erworben haben (siehe Abbildung 7). Dies entspricht einem Anteil von 42 % am gesamten Handelsumsatz. Allen voran hat der Fondsverwalter Zentrale Boden Immobilien AG mit drei Akquisitionen das Marktgeschehen im letzten Jahr maßgeblich geprägt.

Ein Viertel der Zukaufsaktivitäten wurde von den verschiedenen Akteuren der öffentlichen Hand getätigt. In vier kommunalen Käufen sowie zwei Transaktionen durch Landesgesellschaften wurden insgesamt 17.500 Wohnungen erworben. Damit belegt die öffentliche Hand Platz zwei unter den Käufergruppen. Dies stellt die mit Abstand höchste Beteiligung am Kaufgeschehen in den letzten zehn Jahren dar.² Zuletzt wurde ein ähnlich hoher Wert im Jahr 2009 erzielt. Damals lag das gesamte Transaktions-

volumen mit 28.300 Einheiten jedoch wesentlich niedriger. Insbesondere die Berliner Wohnungsgesellschaften waren auf der Erwerberseite mit drei Zukäufen mit insgesamt 9.900 Wohnungen besonders aktiv. Darüber hinaus hat die Stadt Bremen weitere 50 % an der halbkommunalen BreBau GmbH erworben.

Bei den Landesaktivitäten ist insbesondere das Engagement der Thüringer Industriebeteiligungsgesellschaft zu erwähnen: Nach langwierigen Verhandlungen wurden im Juli 2019 rund 75 % der GWB Elstertal erworben. Das ehemals kommunale Wohnungsunternehmen aus Gera wurde 2016 aufgrund der Insolvenz der Stadtwerke an den britischen Investor Benson Elliot Capital Management veräußert. Im November 2019 erwarb das thüringische Landesunternehmen weitere 14 % an der

GWB Elstertal und verfügt somit über 89 % der Gesellschaftsanteile des Unternehmens.

Die börsennotierten Wohnungsunternehmen erwarben mit 17.000 Wohneinheiten fast so viele Wohnungen wie die öffentliche Hand. Erwähnenswert sind die Wachstumsbestrebungen der LEG Immobilien AG, die mit drei Transaktionen ihr Portfolio um 5.200 Wohneinheiten vergrößerte und gleichzeitig ihr Geschäftsgebiet über die Landesgrenzen Nordrhein-Westfalens ausgeweitet hat. Eine weitere Großübernahme bahnt sich zwischen der Adler Real Estate Group und der ADO Group an, die im

(2) Eine detaillierte Analyse der kommunalen Verkaufs- und Kaufaktivitäten erfolgt im anschließenden Kapitel.

Frühjahr 2020 als Reverse Takeover vonstattengehen könnte. Im Dezember 2019 hat die Adler Real Estate AG zunächst 33 % und damit anteilig 5.400 Wohnungen der ADO Group übernommen. Angelsächsische und kontinentaleuropäische Investoren sind im Jahr 2019 kaum in Erscheinung getreten und machen zusammen 8 % des Kaufvolumens aus.

Ausländische Akteure 2019 mit deutlich negativem Handelssaldo

Die beiden Akteursgruppen Kommunen sowie Bund/Land verzeichnen in der Folge ein klar positives Handelsplus von 12.800 Einheiten bzw. 4.700 Einheiten für 2019. Ihr positiver Handelssaldo wird nur von den deutschen Unternehmen übertroffen, die als Käufergruppe einen Überschuss

von 19.500 Wohneinheiten aufweisen. Demgegenüber stehen die kontinentaleuropäischen Privatinvestoren, die 17.400 Wohnungen mehr verkauft als gekauft haben, sowie die Privateigentümer ohne Zuordnung, bedingt vor allem durch den Verkauf der BGP Investment durch den chinesischen Staatsfonds.

Die Gruppe der Publikums-AGs verzeichnet ebenfalls ein leichtes Plus von 5.900 Wohnungen. Dies ist der mit Abstand niedrigste Handelssaldo der Akteursgruppe. Im Jahr 2015 konnten sie ihre Bestände noch um mehr als 150.000 Einheiten vergrößern, und auch in den Folgejahren lag der Saldo bei einem Plus von jeweils mehr als 12.000 Wohnungen.

Die Wachstumsstrategien der börsennotierten Unternehmen haben sich in den letzten Jahren diversifi-

ziert und umfassen neben selektiven Zukäufen auch Neubautätigkeiten. Einige Akteure haben in den letzten Jahren die ausgeprägten Preisanstiege auf den Wohnungsmärkten genutzt, um strategisch ungünstige Bestände abzustoßen. So haben mit der LEG Immobilien AG und der Deutsche Wohnen AG gleich zwei der größten deutschen Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr Bestände verkauft und gleichzeitig hinzugekauft. Darüber hinaus rücken andere Asset-Klassen wie Pflegeheime in den Fokus, wie beispielsweise bei der Deutsche Wohnen. Auch Investitionen in anderen Ländern werden getätigt: Die Vonovia SE ist mittlerweile der größte Wohnungsanbieter in Schweden, die TAG Immobilien AG investiert in Polen und die Grand City Properties besitzt inzwischen Wohnungen in Großbritannien.

Rolle der kommunalen Akteure auf dem Transaktionsmarkt in den letzten 20 Jahren

Insbesondere in den ersten Jahren des Transaktionsgeschehens von 1999 bis 2006 agierten die Kommunen als Verkäufer von Wohnungen. Seit 2009 traten sie verstärkt als Käufer von Wohnungspaketen auf. Insbesondere Kommunen in Großstädten mit angespannten Märkten vergrößern ihre Wohnungsbestände.

Die Marktaktivitäten der Kommunen haben sich im Verlauf des Transaktionsgeschehens seit 1999 deutlich gewandelt. In den ersten Beobachtungsjahren erfolgten umfangreiche Verkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungspakete. In diesen Zeitraum fielen die Verkäufe ganzer Wohnungsunternehmen an private Investoren: Zu den Verkäufen mit den großvolumigsten Wohnungsbeständen gehörten die Kieler Wohnungsbaugesellschaft (1999, 11.000 WE), die Wohnungsbaugesellschaft Jade der Stadt Wilhelmshaven (2000, 7.500 WE), die Berliner Gesellschaft GSW Immobilien (2004, 65.700 WE) und die Wohnungsbaugesellschaft Dresden (2006, 47.800 WE). Darüber hinaus wurden von Kommunen Wohnungspakete an Private veräußert, deren Umfang mit 1.000 bis 3.900 WE deutlich geringer ausfielen.³

Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände löste eine heftige Debatte aus, in deren Folge die Verkäufe deutlich zurückgingen. Die zunehmenden Anspannungen auf vielen städtischen Wohnungsmärkten haben in den letzten Jahren zu Zukaufaktivitäten geführt, die im Jahr 2019 mit 12.800 Wohneinheiten ihren bisherigen Höhepunkt erreichten.⁴ Insgesamt haben die Kommunen ihre Bestände in den Jahren 2010 bis 2019 durch Zukäufe um ca. 43.000 Wohneinheiten aufgestockt.

Rund 10 % Verlust kommunaler Wohnungen am gesamten kommunalen Wohnraumbestand

Seit 1999 haben kommunale Akteure insgesamt 418.800 Wohnungen verkauft (siehe Abbildung 8). Von diesen Wohnungen wurde ein Drittel

innerhalb der Kommunen umgesetzt. Dahinter stehen in erster Linie Übernahmen von Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungspaketen durch andere kommunale Wohnungsunternehmen, Stadtwerke oder Verkehrsbetriebe. Dazu gehören einige großvolumige Transaktionen wie die Übernahme der GWG mit 38.400 WE durch die kommunale SAGA in Hamburg, die Übernahmen der Marzahner Wohnungsbaugesellschaft (32.000 WE) durch die DEGEWO und der Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf (22.800 WE) durch die Stadt und Land in Berlin, der WBG Nürnberg (10.800 WE) durch die Stadtwerke Nürnberg sowie der Städtischen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Jena (13.200 WE) durch die Stadtwerke Jena. In einigen wenigen Fällen wurden auch Wohnungen zwischen Kommunen gehandelt. Darüber hinaus übernahmen die Bundesländer fast 30.000 kommunale Wohnungen. Allerdings hat in einem Fall eine landeseigene Gesellschaft die erworbenen Bestände später an einen privaten Investor weiterverkauft.

Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen wurden von den Kommunen an private Akteure verkauft. Dabei gingen die großvolumigsten Verkäufe an ausländische Finanzinvestoren. Die Kommunen haben aber auch Wohnungen zugekauft: Insgesamt haben sie fast 50.000 Wohneinheiten von privaten Investoren, Bund und Land erworben. Der Handelssaldo fällt mit insgesamt 218.000 Wohnungen negativ aus. Dies entspricht etwas weniger als 10 % des Gesamtbestands der kommunalen Wohnungen in Deutschland. Einige Städte wie Dresden, Kiel und Wilhelmshaven hatten ihren kompletten kommunalen

(3) Siehe hierzu auch BMVBS/BBR (Hrsg.): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen, Heft 124, Bonn 2007.

(4) Darüber hinaus vergrößern viele Kommunen ihre Wohnungsbestände durch Neubautätigkeiten und den Erwerb von Projektentwicklungen, die nicht in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen beobachtet werden. Im aktuellen ExWoSt-Forschungsvorhaben „Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes als wohnungspolitische Strategie“ werden die Strategien der Kommunen und kommunalen Wohnungsgesellschaften im Zuge der Vergrößerung des Wohnungsbestandes untersucht. Die Ergebnisse werden voraussichtlich Mitte 2020 vorliegen.

Abbildung 8

		Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2019						
		Käufe				Gesamt	Saldo	
		Kommune	Bund/Land	Privat	Sonstige			
Verkäufe	Kommune	152.200	28.600	225.700	12.300	418.800	-218.300	
	Bund/Land	5.100	148.200	470.100	–	623.400	-406.200	
	Privat	35.400	38.100	2.111.600	18.100	2.203.200	814.600	
	Sonstige	7.800	2.300	210.400	10.000	230.500	-190.100	
Gesamt		217.200	217.200	3.017.800	40.400	3.475.900	–	

Anmerkung: Berücksichtigt sind nur Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen; Summenabweichungen durch Rundungen möglich.
 Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBSR Bonn 2020

Wohnungsbestand veräußert, so dass sie über keine kommunalen Wohnungen mehr verfügten. Mittlerweile hat in einigen Städten ein Umdenken stattgefunden und die Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände als wohnungspolitisches Instrument hat wieder zugenommen. Die Stadt Dresden gründete im Jahr 2017 ein neues kommunales Wohnungsunternehmen, die Stadt Kiel entschied sich im September 2019 für die Neugründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft.

Die von Kommunen verkauften Wohnungen machen mit 12 % nur einen geringeren Anteil an den insgesamt veräußerten Wohneinheiten im Zeitraum von 1999 bis 2019 aus. Der weitaus größte Anteil entfällt auf Private, die mit 2,2 Mio. Wohneinheiten 63 % des Volumens veräußert haben. Auch Bund und Länder haben mehr Wohnungen verkauft als Kommunen.

Betrachtet man den Handelssaldo der kommunalen Wohnungsverkäufe in den einzelnen Jahren, so lag der Saldo in den Jahren 2004 und 2006 mit minus 83.000 bzw. minus 58.000 Wohnungen deutlich im negativen Bereich (siehe Abbildung 9). In diese beiden

Jahre fielen die zwei mit Abstand größten Verkäufe durch Kommunen, der Verkauf der GSW und der Wohnungsbaugesellschaft Dresden an private Investoren. In den weiteren Jahren wurde maximal ein Saldo von minus 18.000 Wohneinheiten erreicht. In den letzten zehn Jahren war der Saldo in sechs Jahren ausgeglichen oder lag im leicht positiven Bereich. Der höchste Negativwert in diesem Zeitraum wurde 2014 erreicht. In diesem Jahr hat sich die berlinovo Immobilien Gesellschaft von 15.000 Wohneinheiten getrennt, die jedoch alle nicht in der Stadt Berlin lagen und im Rahmen der Immobilieninvestitionen der Bankgesellschaft Berlin erworben wurden, die ein Mitauflöser für den Berliner Bankenskandal ab 2001 darstellten.

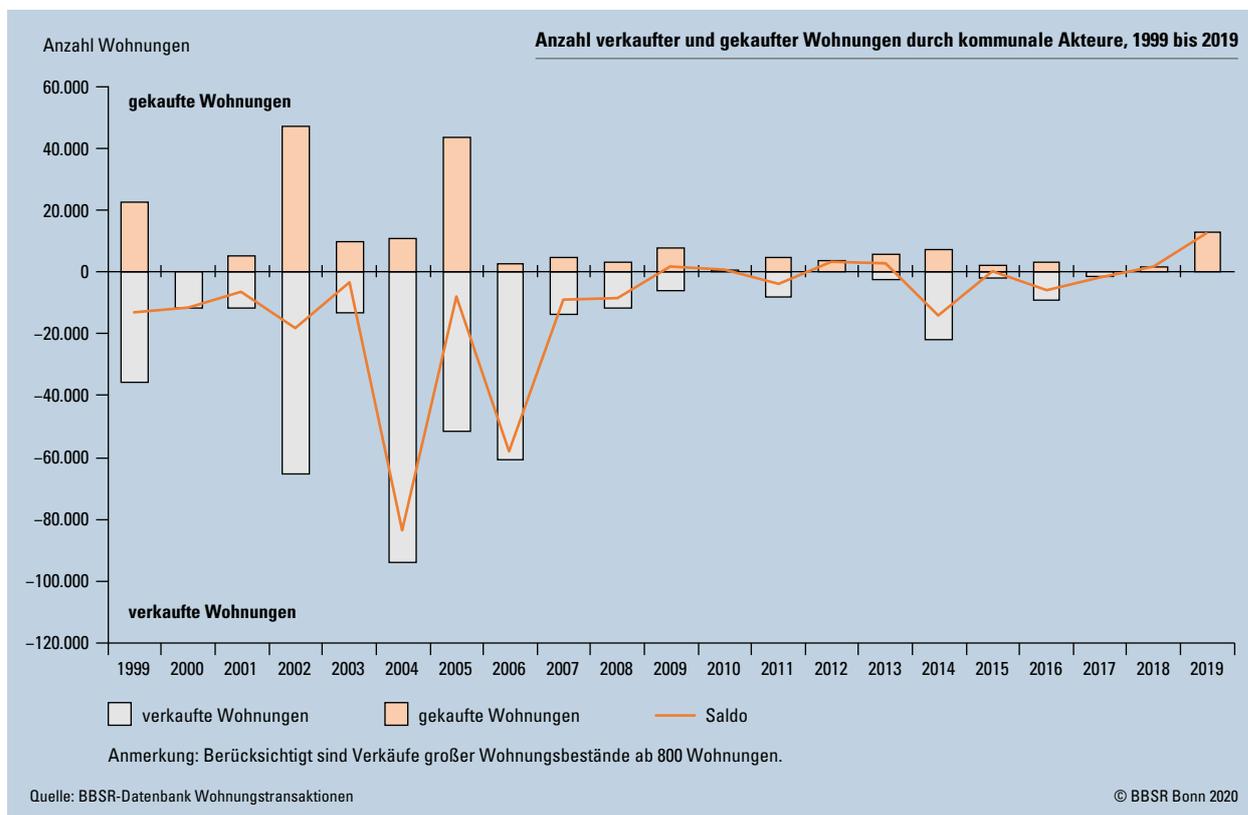
Großstädte und insbesondere Berlin prägen kommunales Handelsgeschehen

Sowohl die kommunalen Verkäufe als auch Zukäufe wurden in hohem Maße von Großstädten getätigt. Fast 80 % der an Dritte verkauften Wohnungen (280.700 WE) befanden

sich im Eigentum von Großstädten. Von diesen Wohnungen hat Berlin allein 122.000 und damit 43 % verkauft. Allerdings verfügte Berlin auch über viele kommunale Wohnungsbestände, so dass sich nach den umfangreichen Verkäufen weiterhin ungefähr 15 % des Berliner Mietwohnungsbestandes in der Hand der Stadt befand. Zum Vergleich: In Hamburg und Frankfurt betrug der Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand jeweils um 18 %, in München, Köln und Stuttgart um 10 %.⁵ Weitere Großstädte mit großvolumigeren Verkäufen waren neben den bereits erwähnten Dresden und Kiel noch Wuppertal, Erfurt, Darmstadt und Osnabrück. Bei Darmstadt handelt

(5) Eigene Berechnungen auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (leerstehende Wohnungen werden bei allen Eigentümergruppen mitgezählt, Ferienwohnungen nur bei professionellen Anbietern). Die Wohnungsunternehmen haben sich in der Gebäude- und Wohnungszählung den Eigentümergruppen selbst zugeordnet; in Berlin haben sich einige den kommunalen Wohnungsunternehmen und andere der Kategorie „Bund/Land“ zugeordnet. Diese wurden nach dem Kenntnisstand aus der BBSR-Kommunalbefragung 2015 zu kommunalen Wohnungen zusammengeführt.

Abbildung 9



es sich jedoch ausschließlich um verkaufte Wohnungen außerhalb der Stadt.

Auch beim Zukauf von Bestandswohnungspaketen war die Bundeshauptstadt Berlin mit großem Abstand die aktivste Kommune. Allein im Jahr 2019 hat Berlin 9.900 Wohnungen gekauft. Bereits seit mehreren Jahren weitet die Stadt ihre kommunalen Wohnungsbestände aus. Seit 2012 hat Berlin in 16 Transaktionen insgesamt 29.000 Wohnungen erworben, was einem Anteil von rund drei Viertel aller durch Kommunen gekauften Wohnungen in Transaktionen ab 800 Einheiten entspricht. Die Stadt Berlin verfolgt vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen und damit einhergehenden

Mietsteigerungen eine Strategie der Ausweitung des eigenen Wohnungsbestandes. Das erste Zwischenziel, den Wohnungsbestand bis Ende 2016 auf rund 300.000 Wohnungen zu erweitern, wurde erreicht. In einer Kooperationsvereinbarung zwischen Senatsverwaltung und den sechs städtischen Gesellschaften wurde eine weitere Ausweitung durch Neubau und Zukauf auf 360.000 Wohnungen bis 2021 vereinbart.⁶ Allein im vergangenen Jahr erwarben die Berliner Gesellschaften in drei größeren Transaktionen fast 10.000 Wohneinheiten. An den Käufen der Wohnungspakete wird jedoch auch Kritik geäußert: Es wird bemängelt, dass der Kauf von Bestandswohnungen zu keiner Entlastung des Wohnungsmarktes führe. Das Geld

sei besser in den Neubau und damit in die Ausweitung des Wohnungsbestandes investiert. Zudem würden Wohnungen zu einem Vielfachen des Preises gekauft, für den die Wohnungen seinerzeit privatisiert wurden. Außer Berlin erwarben fünf weitere Kommunen (Hamburg, Freiburg, Köln, Freiburg und Bremen) seit 2012 größere Wohnungsportfolios mit mehr als 800 Wohnungen, wobei keine Kommune zweimal als Käufer auftrat.

(6) Siehe Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Finanzen (2017): Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.

Rückgang der Handelsaktivitäten bei Kleintransaktionen

2019 hat das Geschehen am Markt für Wohnungsportfolios mit 100 bis 800 Wohnungen abgenommen. Die Zahl der Verkaufsfälle und das Handelsvolumen sind gleichermaßen gesunken. Wichtigste Akteursgruppe sind neben den deutschen Privatunternehmen die börsennotierten Publikums-AGs.

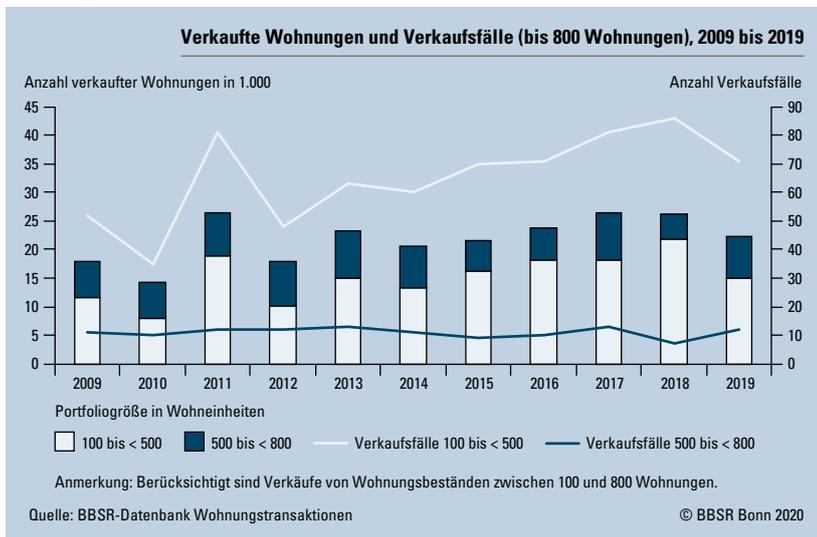
Handelsvolumen geht um 15 % zurück

Im Gesamtjahr 2019 wurden 83 kleine Transaktionen mit Beständen zwischen 100 und 800 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst (siehe Abbildung 10).⁷ Dieser Wert liegt klar unter den Werten der beiden Vorjahre, als 94 bzw. 93 Kleinverkäufe registriert wurden. Das Handelsgeschehen mit kleinen Wohnungspaketen unterlag in den letzten Jahren leichten Schwankungen, jedoch nicht in dem Umfang der großen Transaktionen ab 800 Einheiten. Seit 2013 lag die Zahl der Verkaufsfälle stets zwischen 71 und 94 Transaktionen; das langjährige Mittel seit Beginn der Erfassung der Kleintransaktionen liegt bei 77 Verkaufsfällen. Die Marktaktivitäten bei den Kleintransaktionen wurden auch 2019 von den kleinen Wohnungspaketen mit bis zu 500 Einheiten getragen, der Wert ist jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 20 % auf 71 Veräußerungen gesunken. Demgegenüber stehen 12 registrierte Verkäufe von Wohnungsportfolios mit 500 bis 800 Einheiten im vergangenen Kalenderjahr.

In der Konsequenz ist die Zahl der gehandelten Wohnungen in Kleintransaktionen gesunken: 2019 wurden 22.200 Wohnungen gehandelt, etwa 15 % weniger als 2018. Das Transaktionsvolumen ist damit zum zweiten Mal in Folge gesunken und befindet sich auf dem niedrigsten Niveau seit 2015. Da in den vergangenen drei Jahren bei den Kleintransaktionen außergewöhnlich hohe Verkaufszahlen erfasst wurden, liegen die Marktaktivitäten in 2019 trotz des Rückgangs weiterhin im mehrjährigen Durchschnitt. Verglichen mit den Transaktionen ab 800 Wohnungen wird zum wiederholten Male deutlich, dass die Handelsaktivitäten mit kleinen Wohnungspaketen unabhängig von den Marktaktivitäten mit den größeren Portfolios ab 800 Einheiten verlaufen. Einzig bei der unterjährigen Betrachtung des Verkaufsgeschehens lässt sich ein ähnlicher Verlauf feststellen: Während im ersten Halbjahr nur wenige Wohnungsportfolios den Eigentümer wechselten, wurden die Marktakteure im zweiten Halbjahr wesentlich aktiver. Rund 60 % der Verkaufsfälle und des Handelsvolumens der Kleintransaktionen fanden in der zweiten Jahreshälfte 2019 statt.

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

Abbildung 10



Kleintransaktionen verlieren an Bedeutung

Insgesamt wurden im zurückliegenden Jahr 107 Transaktionen mit zusammengerechnet 93.200 verkauften Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst. Kleintransaktionen stellen dabei etwas mehr als drei Viertel der beobachteten Verkaufsfälle, allerdings lediglich ein Viertel des Handelsvolumens (siehe Abbildung 11). Der Marktanteil ist in den letzten beiden Jahren von 31 auf 24 % gesunken und befindet sich damit auf

dem zweitniedrigsten Niveau der aktuellen Tiefphase. In der zweiten Hochphase zwischen 2012 und 2015 lag der Marktanteil der Kleintransaktionen mit 6 bis 9 % jedoch wesentlich niedriger.

Deutsche Privatakteure auch bei den Kleintransaktionen dominierend

Private Akteure sind am häufigsten an den Kleintransaktionen zwischen 100 und 800 Wohnungen beteiligt: 56 % der veräußerten und 82 % der erworbenen Wohnungen gehen auf ihr Konto (siehe Abbildung 12).⁸ Als verkaufende Akteursgruppe sind im vergangenen Jahr besonders die deutschen Privatunternehmen mit 8.000 gehandelten Einheiten oder einem Marktanteil von 36 % in Erscheinung getreten. Darüber hinaus hat keine weitere Akteursgruppe einen zweistelligen Marktanteil. Kommunale Verkäufer stellen mit 1.400 veräußerten Einheiten in vier Transaktionen die zweitgrößte Verkäufergruppe dar.

Aufgrund der umfassenderen Informationslage ist bei den Zukäufern ein differenziertes Bild möglich: Deutsche Akteure sind mit 9.400 erworbenen Einheiten und einem Marktanteil von 42 % die dominierende Käufergruppe. So gibt es verschiedene deutsche Privatunternehmen, die sich auf Portfolios dieser Größenordnung spezialisiert haben und seit Jahren stetig Zukäufe tätigen: Zu nennen sind für das Jahr 2019 unter anderem die Alpha Real Estate Group mit vier Zukäufen oder die Deutsche Invest Immobilien GmbH mit drei hinzugekauften Wohnungspaketen. Aber auch Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheits-eigentümer mit einem Anteil von 17 % am Handelsumsatz stellten 2019

Abbildung 11

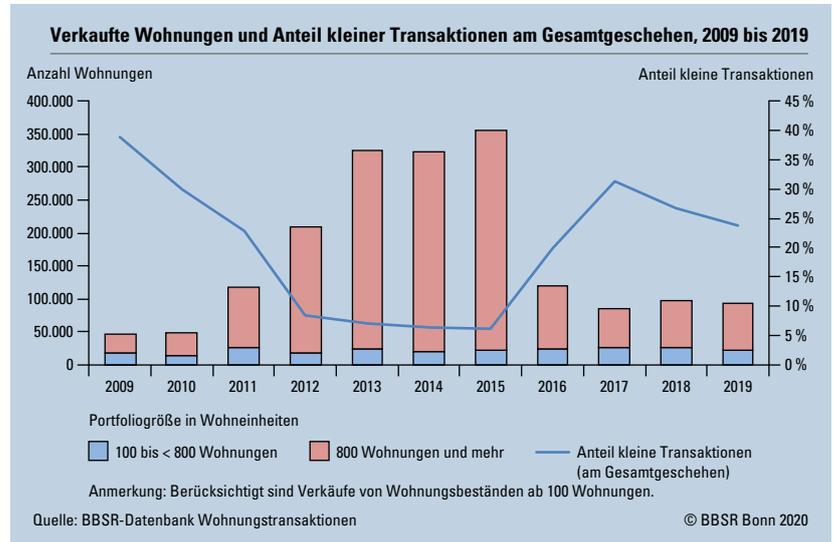
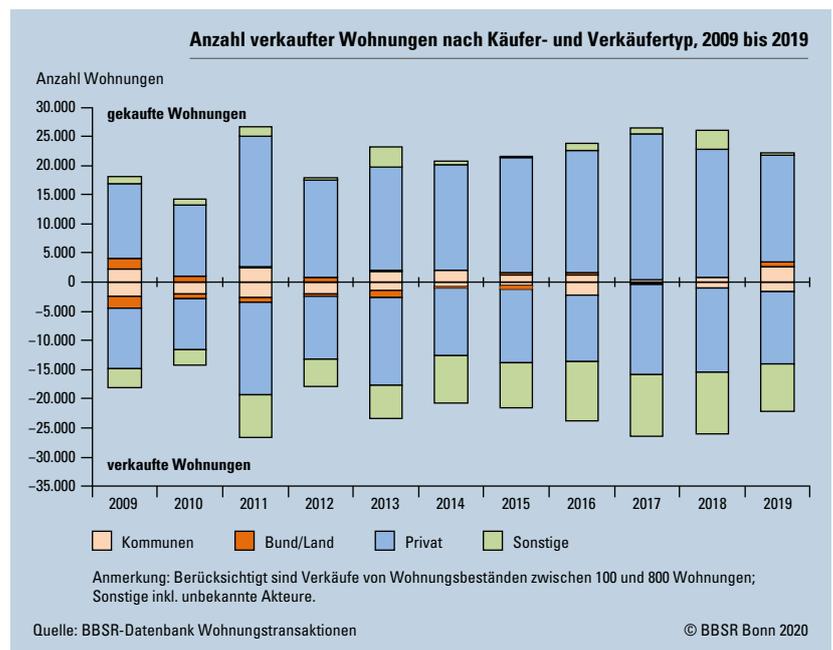


Abbildung 12



eine bedeutende Akteursklasse dar. Hierzu zählen insbesondere die recht junge Aktiengesellschaft noratis AG sowie die TAG Immobilien AG. Zudem weisen kommunale Unternehmen mit 2.600 zugekauften Wohneinheiten einen Marktanteil von 12 % bei den Kleintransaktionen auf. Mit 2.200 erworbenen Wohnungen wurden die mit Abstand meisten Einheiten von den aktiven Berliner Wohnungsgesellschaften erworben. Im Gegensatz

zu diesen Käufergruppen stehen angelsächsische Investoren, die im letzten Jahr mit nur einem Zukauf so gut wie gar nicht am Markt mit kleinen Wohnungspaketen aufgetreten sind.

(8) Die vergleichsweise niedrigen Werte bei den verkauften Wohnungen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass der Informationsgrad zu den Verkäufern der kleinen Wohnungsportfolios mit 100 bis 800 Einheiten sehr gering ist.

Fazit und Ausblick

Die Aktivitäten auf dem deutschen Transaktionsmarkt mit großen Wohnungspaketen verbleiben im zurückliegenden Jahr 2019 auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren. Seit mittlerweile vier Jahren hat sich der Handel auf einem niedrigen Level eingependelt und nimmt nicht weiter ab. Viele Marktakteure suchen weiterhin nach Wachstumsmöglichkeiten, die durch das Angebot an Bestandsportfolios derzeit nicht ausreichend gedeckt werden können. Die Folge sind hohe Preise für die wenigen verfügbaren Wohnungsportfolios. Zudem weichen Investoren auf andere Asset-Klassen oder auf Wohnungszukäufe im Ausland aus.

Während sich beim Handelsumfang in der aktuellen Phase vergleichbare Entwicklungen beobachten lassen, ist bei den beteiligten Akteuren eine Verschiebung zu erkennen. Verkäufe werden in hohem Maße durch ausländische Investoren vorgenommen.

Inländische Privatinvestoren prägen die Käuferseite. Bei den Käufern nehmen die Kommunen, insbesondere auf den angespannten Märkten, durch die vielerorts angestrebte Ausweitung der kommunalen Wohnungsbestände eine neue Rolle ein. Dies drückt sich durch vermehrte Zukäufe von Wohnungspaketen im Bestand, aber auch in Neubautätigkeiten aus.

Ausländische Akteure treten immer seltener als direkte Käufer in Erscheinung. Dies ist vermutlich den regulatorischen Eingriffen der Wohnungspolitik der letzten Jahre sowie den aktuellen Diskussionen über weitere Reformen auf Bundes- und Landesebene geschuldet. Börsennotierte Wohnungsgesellschaften sind auch weiterhin am Transaktionsmarkt aktiv, jedoch nicht in dem zuvor beobachteten Ausmaß. Inwieweit ausländisches Kapital an den börsennotierten Wohnungsunternehmen beteiligt ist oder in anderen indirekten

Immobilienanlagen auf dem deutschen Wohnungsmarkt investiert ist, lässt sich nicht endgültig beziffern.

Da der Anlagedruck vieler Investoren in der aktuellen Marktsituation weiterhin hoch ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Handelsaktivitäten im Jahr 2020 ähnlich ausfallen werden wie in den vorangegangenen Jahren. Wachstumswillige Anleger treffen weiterhin auf ein begrenztes und hochpreisiges Angebot an verfügbaren Wohnungspaketen. Das deutsche Marktgeschehen ist daher gegenwärtig von kleineren und mittleren Portfoliogrößenklassen geprägt. Nur gelegentlich ergeben sich Optionen für Großtransaktionen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten. Derzeit bahnt sich ein Zusammenschluss der beiden börsennotierten Gesellschaften Adler Real Estate AG und ADO Group an, der das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 maßgeblich bestimmen dürfte.

Herausgeber

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

Ansprechpartner

Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de

Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Redaktion

Katrina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Katrin Heimersheim

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-762-1

Bonn, April 2020

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter