



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Das erste Halbjahr 2021 war von wenig Aktivität am Markt mit Bestandswohnungsportfolios geprägt. Sowohl die Zahl der Verkaufsfälle als auch der Transaktionsumfang sind gesunken. Deutsche Privatunternehmen zeigten sich am aktivsten und bilden die bedeutendste Verkäufer- und auch Käufergruppe.

Das aktuelle Heft stellt die neue Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Handelsgeschehen von Mietwohnungsportfolios in der ersten Jahreshälfte 2021 mit folgenden Schwerpunkten vor:

- Deutliche Abnahme bei Transaktionszahl und Handelsvolumen
- Deutsche Privatunternehmen als bestimmende Verkäufergruppe
- Lebendige Marktaktivitäten bei den kleinen Wohnportfolios

Geringe Handelsakti- vitäten auf Wohnungs- transaktionsmarkt im ersten Halbjahr 2021

Autor

Jonathan Franke

Vorwort



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

am Markt für große Mietwohnungsbestände herrscht weiterhin wenig Bewegung. Im ersten Halbjahr 2021 handelten private und öffentliche Akteure lediglich sieben Portfolios mit mehr als 800 Einheiten. Die Zahl der gehandelten Wohnungen nahm gegenüber dem zweiten Halbjahr 2020 deutlich ab. Hintergrund der geringen Handelsdynamik ist weiterhin das knappe Angebot an Wohnungsportfolios. Der deutsche Wohnungsmarkt stellt ein attraktives Anlageziel mit einem klaren Nachfrageüberhang dar.

Seit Ende der 1990er-Jahre führt das BBSR Daten zu Transaktionen großer Wohnungsbestände in einer Datenbank zusammen und wertet diese regelmäßig aus. Die Datenbank erfasst seit 1999 Bestände ab 800 Einheiten, seit 2006 auch Portfolios ab 100 Einheiten. Die halbjährlichen Auswertungen beziehen sich nicht nur auf die Zahl der Transaktionen und die dabei gehandelten Wohnungen. Sie informieren auch darüber, wie börsennotierte Unternehmen, andere privatwirtschaftliche Akteure, aber auch Bund, Länder und Kommunen als Käufer und Verkäufer in Erscheinung treten. Dabei werden im Zeitverlauf große Unterschiede offenbar. Darüber hinaus zeigen die Auswertungen regionale Schwerpunkte des Handels.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender 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.

Deutliche Abnahme bei Transaktionszahl und Handelsvolumen

Sowohl bei der Zahl der Transaktionen als auch beim beobachteten Verkaufsvolumen ist für das erste Halbjahr 2021 auf dem deutschen Markt mit Wohnungsportfolios ein klarer Rückgang zu verzeichnen. Das Handelsgeschehen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren nochmals abgeschwächt.

Das erste Halbjahr 2021 war von einem geringen Handelsgeschehen auf dem deutschen Markt mit Wohnungsportfolios geprägt. Insgesamt kam es zu sieben Transaktionen großer Wohnungsbestände ab 800 Wohneinheiten (siehe Abbildung 1). Die aktuelle Phase mit geringen Marktaktivitäten am Transaktionsmarkt setzt sich dementsprechend auch in der ersten Jahreshälfte 2021 fort. Die Zahl ist im Vergleich zu den letzten Halbjahren nochmals gesunken und erstmalig seit der ersten Jahreshälfte 2011 wieder im einstelligen Bereich.

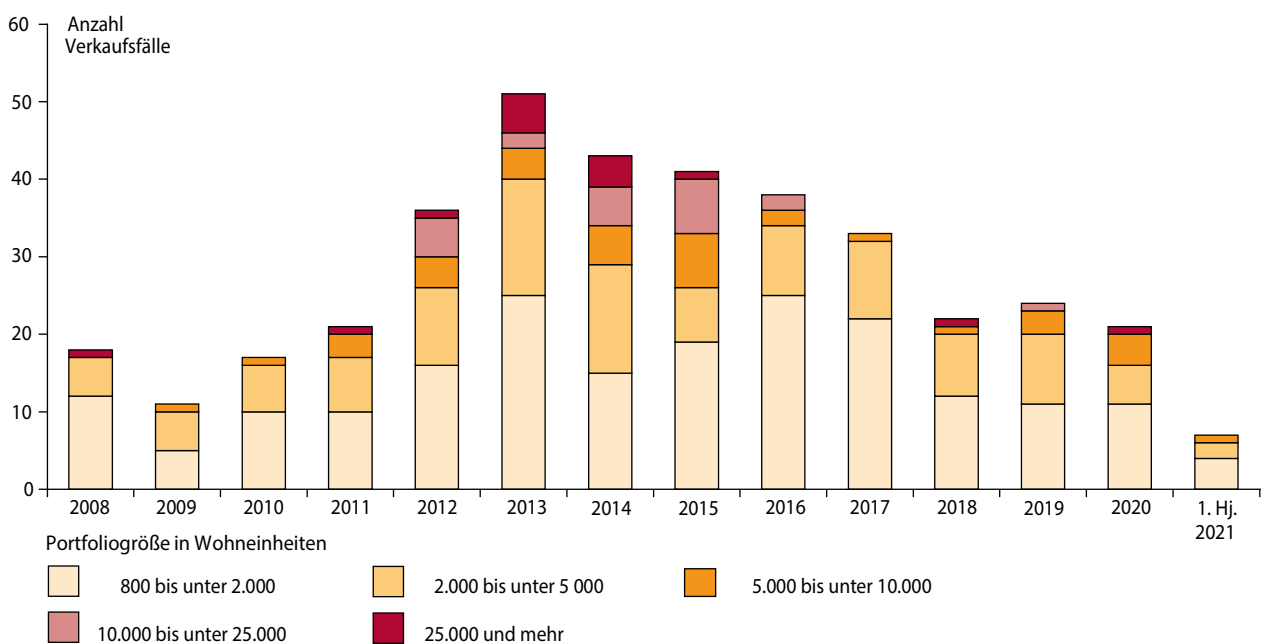
In den Jahren zwischen 2008 und 2011 wurde vor dem Hintergrund der weltweiten Finanzkrise ein Einbruch am Wohnungstransaktionsmarkt verzeichnet. In der derzeitigen Tiefphase, die seit ungefähr 2016 andauert, wurden pro Halbjahr durch-

schnittlich 14 Verkaufsfälle erfasst. Die aktuelle Zahl ist nur halb so hoch wie dieser Durchschnittswert und verdeutlicht die sukzessive weitere Abnahme des Marktgeschehens in den letzten fünf Jahren. Hintergrund für den Handelsrückgang ist weiterhin das knappe Angebot und weniger ein Nachfragerückgang durch die Corona-Pandemie, was sich unter anderem an den hohen Verkaufspreisen und der Aktivität der Akteursgruppen in alternativen Anlageklassen ablesen lässt.

Während es 2020 trotz der niedrigen Zahl an Verkäufen aufgrund einer Transaktion mit größerem Umfang zu einem moderaten Handelsvolumen kam, ist auch die Zahl der verkauften Wohnungen im ersten Halbjahr 2021 als niedrig zu bezeichnen. So wurden in den ersten sechs Monaten 2021 insgesamt 18.700 Einheiten

Abbildung 1

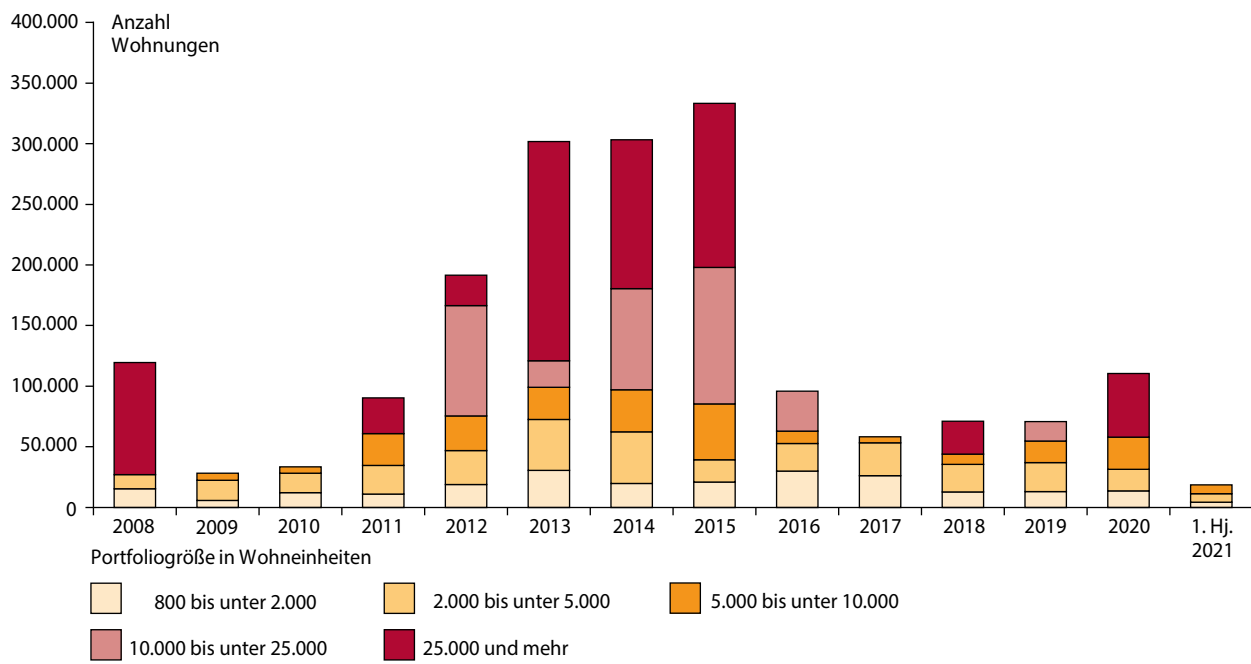
Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2008 bis 1. Hj. 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Abbildung 2

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2008 bis 1. Hj. 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2021

veräußert (siehe Abbildung 2). Dies ist deutlich weniger als in den vorangegangenen Halbjahren; lediglich in der ersten Jahreshälfte 2018 wurden ähnlich wenig Wohnungen verkauft.

Ausschließlich Transaktionen kleinerer Größenklassen

Die Zahl der Verkaufsfälle wird weiterhin von den kleineren Größenklassen dominiert. Vier Verkäufe und damit mehr als die Hälfte fanden in der Größenklasse von 800 bis 2.000 gehandelten Wohnungen statt. In dieser Größenkategorie wurden wie in den Jahren zuvor weiterhin die meisten Verkaufsfälle beobachtet. Mit einem Handels-

anteil von rund einem Viertel des Transaktionsvolumens spielt diese Größenklasse erwartungsgemäß auch bei der Betrachtung der Zahl der verkauften Wohnungen eine größere Rolle als noch in den drei Vorjahren. Weiterhin erfolgten zwei Transaktionen der Größenkategorie mit 2.000 bis 5.000 veräußerten Wohneinheiten. Diese Gruppe ist mit 36 % des Handelsvolumens bedeutender als in den Jahren zuvor. Bei der größten Transaktion in der ersten Jahreshälfte 2021 wurden rund 7.500 bundesweit verteilte Wohnungen von einer deutschen Pensionskasse verkauft: Die einzige Transaktion der Klasse von 5.000 bis 10.000 Wohneinheiten macht 40 % des gesamten Handelsvolumens im ersten Halbjahr 2021 aus.

Damit liegt die durchschnittliche Transaktionsgröße aktuell klar unter den Werten der vergangenen Jahre. Knapp 2.700 gehandelte Einheiten pro Wohnungsportfolio sind der niedrigste Wert seit 2017, als das durchschnittliche Bestandswohnungspaket lediglich 1.800 Einheiten umfasste. Der aktuelle Halbjahreswert befindet sich deutlich unter dem langjährigen Mittel der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen von 5.400 gehandelten Wohneinheiten pro Transaktion. Durch die sich anbahnende Vonovia-Übernahme der Deutsche Wohnen SE mit über 150.000 Wohnungen im Bestand könnte sich dieser Wert bei der Gesamtbetrachtung noch merklich verschieben.

Deutsche Privatunternehmen als bestimmende Verkäufergruppe

Privatakteure dominieren seit vielen Jahren den Großteil der Verkaufsaktivitäten – so auch im ersten Halbjahr 2021. Während sich ausschließlich deutsche Unternehmen von Wohnungsbeständen trennten, waren auf der Käuferseite verschiedene Akteursgruppen aktiv.

Private Akteure weiterhin maßgeblich für Handelsgeschehen

In der ersten Jahreshälfte 2021 hat sich das grundlegende Erscheinungsbild der Handelsaktivitäten der vergangenen Jahre am deutschen Markt mit Bestandswohnungsportfolios fortgesetzt. Das Marktgeschehen wird sowohl auf der Verkäufer- als auch auf der Käuferseite von verschiedenen privaten Akteuren bestimmt. Fünf der sieben Verkäufe gehen auf ihr Konto, bei zwei Transaktionen bleibt der Verkäufer unbekannt. Bei den veräußernden Privatakteuren handelt es sich ausschließlich um deutsche Privatunternehmen. Die öffentliche Hand ist zum wiederholten Male nicht als Verkäuferin eines großen Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten aufgetreten. Zuletzt haben öffent-

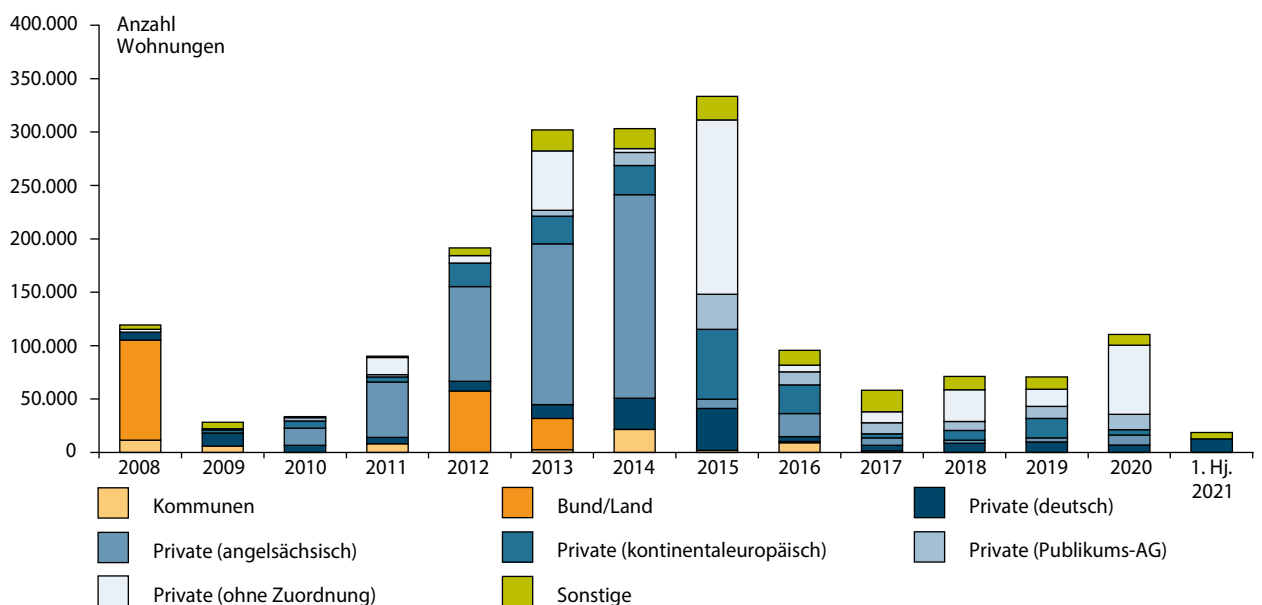
liche Eigentümer im Jahr 2017 eine solche Veräußerung getätigt.

Beim Verkaufsgeschehen sind deutsche Privatunternehmen vorherrschend: In der ersten Jahreshälfte wurden 12.700 Wohnungen von ihnen veräußert, was einem Marktanteil von knapp über zwei Dritteln entspricht (siehe Abbildung 3). Das ist deutlich mehr als in den vergangenen fünf Jahren der gegenwärtigen Tiefphase, als ihr Marktanteil zwischen 5 und 14 % pendelte. Auch der größte Einzelverkauf im ersten Halbjahr 2021 – 7.500 veräußerte Wohnungen der Sozialkassen der Bauwirtschaft – ist dieser Akteursgruppe zuzuschreiben. Die bundesweit verteilten Wohnungen wurden an ein vom Investmentmanager AEW betreutes Sondervermögen verkauft.

Die Privateigentümer ohne Zuordnung so wie die Publikums-AGs ohne

Abbildung 3

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2008 bis 1. Hj. 2021



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

kontrollierenden Mehrheitseigentümer sind in der ersten Jahreshälfte 2021 nicht als Verkäufer in Erscheinung getreten, im Jahr 2020 waren sie noch die entscheidende Verkäufergruppe.¹

Verschiedene private Akteursgruppen treten als Käufer auf

Auf der Käuferseite der Wohnungsportfolios dominieren ebenfalls die Privatakteure, allerdings traten hier mehr Akteursgruppen als bei den Verkäufern auf (siehe Abbildung 4). Neben zwei Transaktionen deutscher Privatunternehmen waren Unternehmen der Gruppe der Privatakteure

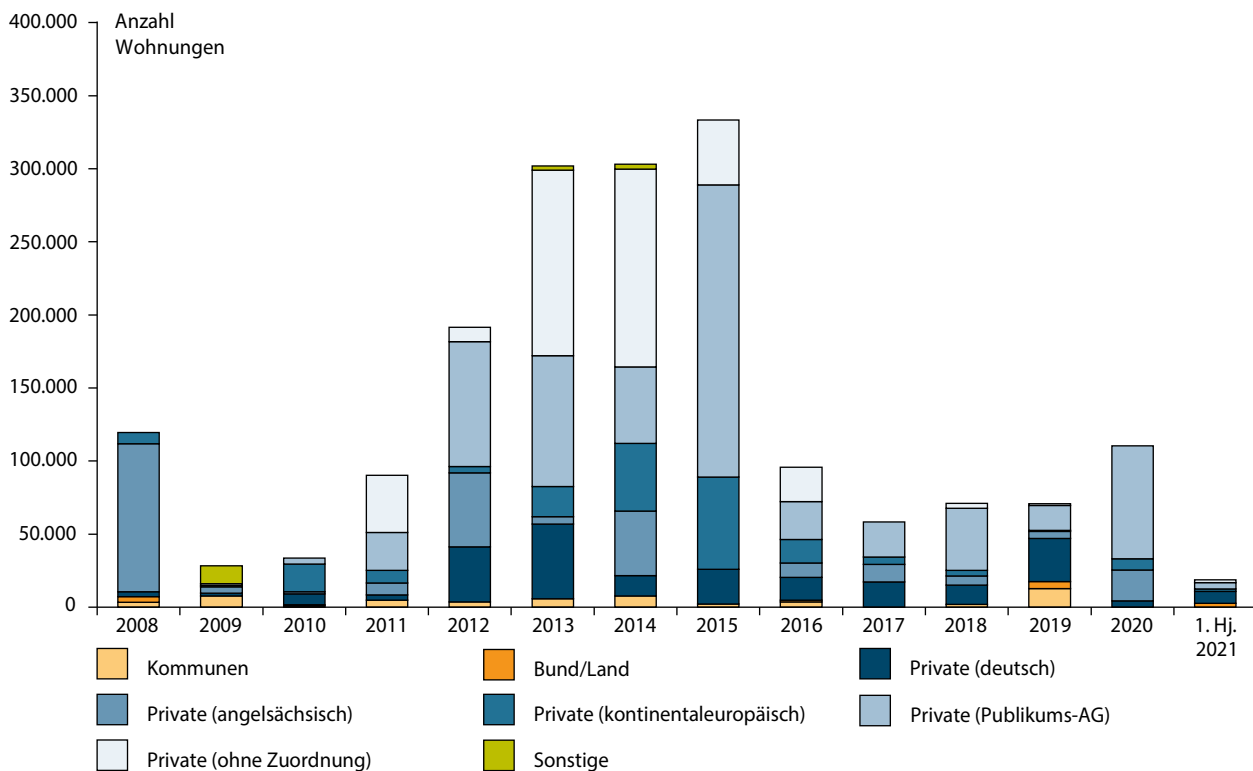
ohne Zuordnung ebenfalls zweimal als Käufer tätig, darüber hinaus traten die Publikums-AGs, kontinentaleuropäische Unternehmen sowie ein Unternehmen des Landes als Käufer in Erscheinung. Die GWH Immobilien Holding GmbH, ein Unternehmen der Landesbank Hessen-Thüringen, hat 2.500 Wohnungen erworben. Die Wohnungen verteilen sich neben umfangreichen Beständen im Rhein-Main-Gebiet auch auf Wohnungen im Kölner Raum sowie in Hannover. Die Einheiten im Bestandsgebiet des Unternehmens gehen in das Portfolio der Wohnungsgesellschaft über, während die weiteren Bestände über ein Tochterunternehmen in einen Immobilien-Spezialfonds eingebracht

werden. Die verschiedenen Privatakteursgruppen vereinen einen Marktanteil von 87 % der erworbenen Wohneinheiten auf sich, die 2.500 gekauften Wohnungen der GWH Immobilien Holding GmbH machen die restlichen 13 % Marktanteil im ersten Halbjahr 2021 aus.

Die bedeutendste Akteursgruppe mit 44 % der erworbenen Wohnungen stellen die deutschen Privatunternehmen dar, gefolgt von den Privateigentümern ohne Zuordnung mit einem Anteil von 23 %. Für deutsche Privatakteure ist dies die höchste prozentuale Bedeutung seit den Anfangsjahren der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen 1999 und

Abbildung 4

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufertyp, 2008 bis 1. Hj. 2021



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2021

(1) In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen werden Privateigentümer ohne Zuordnung als an Transaktionen beteiligte Akteure verstanden, zu denen lediglich unvollständige Informationen vorliegen oder bei denen verschiedene Akteure beteiligt sind. Häufig handelt es sich dabei um Verkäufer/Käufer an der Börse, bei denen viele verschiedene Akteure Anteile veräußern/erwerben und die aufgrund der Regelungen der Stimmrechtsmitteilungen an der Börse nicht exakt erfasst werden können.

2000, als ihr Anteil bei über 50 % lag. Der hohe Wert muss jedoch vor dem Hintergrund des niedrigen Transaktionsvolumens betrachtet werden.

Deutsche Privatunternehmen mit negativem Handelssaldo

Als Folge der Verkaufs- und Zukaufsaktivitäten sind kleinere Verschiebungen bei der Analyse der Handelsumsätze zu beobachten: Der Handelssaldo deutscher Unternehmen ist wie bereits im Vorjahr mit minus 4.400 Wohnungen negativ. In vorherigen Jahren der gegenwärtigen Tiefphase von 2016

bis 2019 waren die Werte zum Teil deutlich positiv.

Die anderen am Transaktionsmarkt aktiven und bekanntesten Akteursgruppen verzeichnen im ersten Halbjahr 2021 jeweils ein Plus. Den größten Zuwachs erzielen die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer mit 4.300 Einheiten, gefolgt von den Unternehmen des Bundes und Landes mit 2.500 Einheiten. Die Gruppe der Publikums-AGs baut damit ihre Bestände weiter aus und zählt wie schon in den Jahren zuvor zu den Gewinnern bei den Handelssalden. Dies unterstreicht ihre stetigen Wachstumsbemühungen, auch auf

einem Wohnportfoliomarkt mit einem knappen Angebot. Im ersten Halbjahr 2021 konnte die Peach Property Group ihren Bestand um 4.300 Wohnungen ausbauen, allen voran in den Ruhrgebietsstädten.

Angelsächsische Unternehmen waren in der ersten Jahreshälfte weder als Verkäufer noch als Käufer von Portfolios mit mehr als 800 Einheiten aktiv. Das gleiche gilt für kommunale Akteure. Beide Akteursgruppen sind jedoch bei den kleinen Transaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen am Markt in Erscheinung getreten.

Lebendige Marktaktivitäten bei den kleinen Wohnportfolios

Bei den Kleinverkäufen hat in der ersten Jahreshälfte 2021 die Zahl der Verkaufsfälle sowie der gehandelten Wohnungen im Vergleich zum vorherigen Halbjahr leicht zugenommen. Die Bedeutung für das Gesamtgeschehen ist folglich deutlich angestiegen.

Leichte Zunahme an Kleintransaktionen

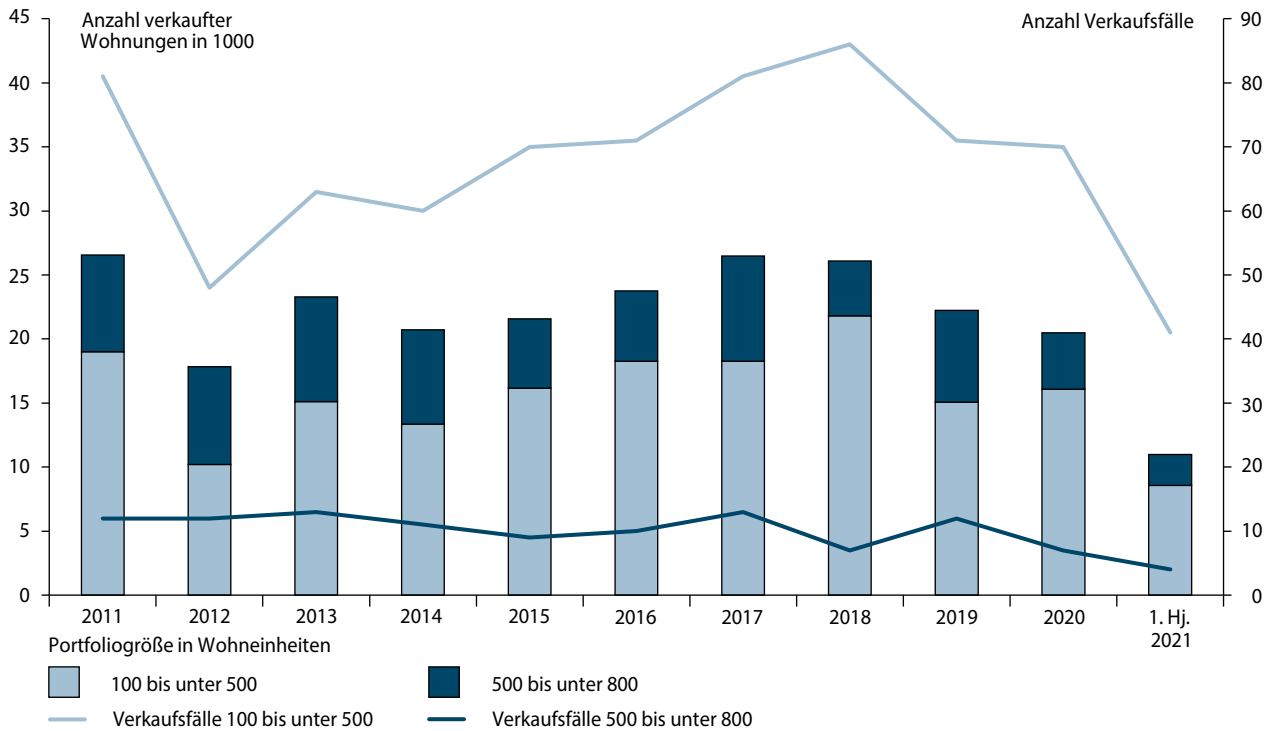
In den ersten sechs Monaten 2021 wurden insgesamt 45 Verkaufsfälle mit Wohnungsbeständen zwischen 100 und 800 Einheiten in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst (siehe Abbildung 5).² Die Zahl der Transaktionen in dieser Größenklasse ist damit im Vergleich zu den Vorjahren moderat angestiegen: Im zurückliegenden Jahr 2020 kam es zu insgesamt 77 Verkäufen, im Jahr zuvor waren es noch 83 Transaktionen mit kleinen Mietwohnungsportfolios. Die Zahl der Verkaufsfälle pro Halbjahr beträgt seit dem Ende der zweiten Hochphase 2015 durch-

schnittlich 43 Transaktionen. Der aktuelle Wert liegt leicht über diesem Durchschnitt.

Das Handelsgeschehen mit kleinen Mietwohnungspaketen verläuft weiterhin relativ unabhängig von den Verkaufsaktivitäten mit großen Wohnportfolios mit mehr als 800 Einheiten. Der sukzessive und deutliche Rückgang bei den großen Transaktionen über die vergangenen Jahre ist in diesem Marktsegment zu beobachten.

Getragen werden die Marktaktivitäten bei den kleinen Wohnungsbeständen weiterhin von den Paketen mit 100 bis 500 Einheiten. 41 der beobachteten

Abbildung 5 Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2011 bis 1. Hj. 2021



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen zwischen 100 und 800 Wohnungen.

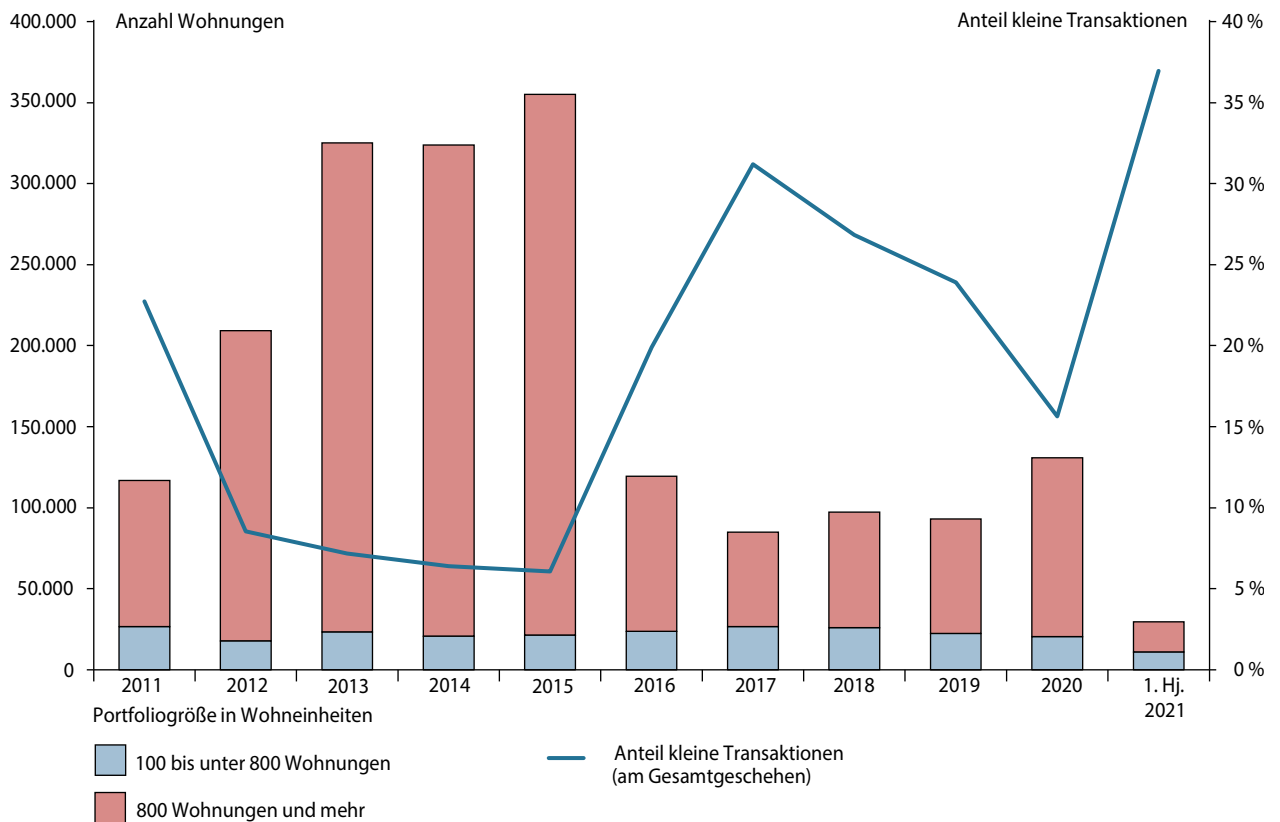
Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2021

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

Abbildung 6

Verkaufte Wohnungen und Anteil kleiner Transaktionen am Gesamtgeschehen, 2011 bis 1. Hj. 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen ab 100 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2021

Verkaufsfälle und damit über 90 % fanden in dieser Größenklasse statt. Im Gegensatz dazu wurden lediglich vier Veräußerungen mit 500 bis 800 Wohnungen erfasst. Diese Verteilung entspricht in etwa den vorangegangenen Halbjahren.

Anstieg des Verkaufsvolumens im Vergleich zum letzten Halbjahr

Bei den 45 Kleintransaktionen der ersten Jahreshälfte 2021 wechselten rund 11.000 Wohneinheiten den Eigentümer. Dieser Wert ist 12 % höher als im vorangegangenen Halbjahr, jedoch niedriger als die durchschnittlichen Halbjahreswerte seit dem Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens im Jahr 2015. In dieser Zeit wurden im Mittel 11.700 Wohnungen pro Halbjahr gehandelt. Der etwas niedrigere Handelsumfang ist

im zurückliegenden Halbjahr auf die wenigen Veräußerungen mit 500 bis 800 Wohnungen zurückzuführen. Mit 2.400 gehandelten Wohnungen liegt ihr Anteil am gesamten Verkaufsumsatz der Kleintransaktionen bei 22 %.

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2021 52 kleine und große Transaktionen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst. Die Zahl kleiner Wohnungspakete mit 100 bis 800 Einheiten machen dabei 87 % der beobachteten Transaktionen aus. Ihr Marktanteil an den gehandelten Wohneinheiten liegt für das erste Halbjahr 2021 bei 37 % und ist damit so hoch wie schon lange nicht mehr (siehe Abbildung 6). Lediglich während der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise zwischen 2008 und 2011 wurden ähnlich hohe Anteile erzielt.

Dies steht im Gegensatz zur Hochphase zwischen 2012 und 2015, als

viele Finanzinvestoren über die Börse aus ihren Wohnungsinvestments ausgestiegen sind und die Kleintransaktionen eine geringfügige Bedeutung am gesamten Marktgeschehen hatten. Wie groß der Einfluss einzelner Großtransaktionen auf den Anteil der Transaktionen am Gesamtgeschehen sein kann, verdeutlicht der Wert des vergangenen Jahres 2020: Aufgrund der großvolumigen Übernahme der Adler Real Estate Group mit mehr als 50.000 Einheiten sank die Bedeutung der kleinen Transaktionen auf 16 % – deutlich weniger als in den Jahren zuvor.

Deutsche Privatunternehmen gewinnen an Bedeutung

Bei den Kleintransaktionen dominieren wie schon bei den Verkäufen ab 800 Wohnungen die Privatakteure

das Geschehen: Sie stellen in allen Jahren seit Beginn der Beobachtung jeweils die größte Verkäufer- und Käufergruppe (siehe Abbildung 7). In der ersten Jahreshälfte 2021 lassen sich 63 % der veräußerten und 79 % der erworbenen Wohneinheiten in Transaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen auf Privatakteure zurückführen. Mit rund 5.100 verkauften Wohneinheiten in insgesamt 19 Transaktionen zeigen sich deutsche Privatakteure besonders auf der Verkäuferseite aktiv. Ihr Marktanteil ist mit 47 % nochmals angestiegen und deutlich höher als in den vergangenen fünf Jahren, als Werte zwischen 21 und 36 % erreicht wurden. Zweitbedeutendste Verkäufergruppe sind die Publikums-AGs, die mit einem Marktanteil von 7 % allerdings mit Abstand dahinter-

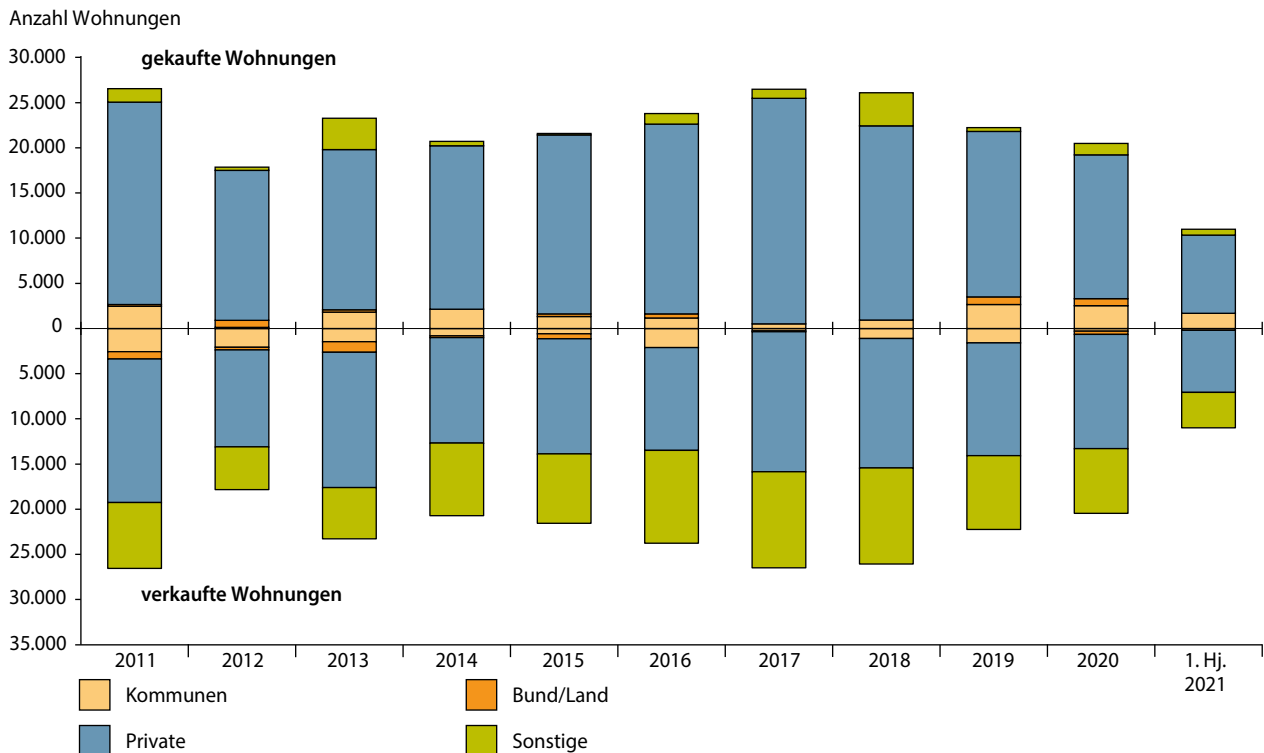
liegen. Die öffentliche Hand trat in zwei Transaktionen mit insgesamt 200 Wohnungen als Verkäufer auf: Die thüringische Stadt Hirschberg veräußerte ihre kommunale Wohnungsgesellschaft an zwei niederländische Investoren, um eine drohende Insolvenz abzuwenden.

Auch bei den Zukäufen sind die deutschen Privatakteure die maßgebliche Akteursgruppe: 31 Zukäufe mit insgesamt über 6.300 Wohnungen wurden von ihnen vorgenommen. Sie zeigen sich damit für 57 % des Handelsumsatzes verantwortlich. Die deutschen Privatakteure nutzen ihre lokalen Marktkenntnisse und Netzwerke, um weiterhin am Transaktionsmarkt aktiv zu sein. Es scheint so, als hätten es ausländische Akteure besonders

bei den kleinen Wohnungspaketen schwerer. Kommunale Akteure sind mit 1.700 erworbenen Wohnungen in vier Zukäufen die zweitbedeutendste Käufergruppe. Neben drei Zukäufen durch die äußerst aktiven kommunalen Wohnungsgesellschaften Berlins hat die Stadtbau Würzburg GmbH ein Paket mit über 300 Wohnungen erworben.

Bei den Privatakteuren zeigten sich außerdem die kontinentaleuropäischen Unternehmen als Käufer aktiv: In sieben Transaktionen wurden 1.600 Wohnungen erworben. Die angelsächsischen Investoren sowie die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer traten lediglich einmal als Käufer von kleinen Wohnungsbeständen im ersten Halbjahr 2021 in Erscheinung.

Abbildung 7 **Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp (bis 800 Wohnungen), 2011 bis 1. Hj. 2021**



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen mit 100 bis 800 Wohnungen;
Sonstige inkl. unbekannte Akteure.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2021

Fazit und Ausblick

Das erste Halbjahr 2021 ist von einer geringen Transaktionstätigkeit von Mietwohnungsportfolios geprägt. Die sieben Verkäufe in der ersten Jahreshälfte sind eine weitere Abnahme zu den vorherigen Jahren und der niedrigste Halbjahreswert seit über zehn Jahren. Zudem ist das Transaktionsvolumen stark gesunken: Es hat sich im Vergleich zur vorherigen Jahreshälfte halbiert. Die Marktaktivitäten befinden sich auf dem Stand der Finanzkrise zwischen 2008 und 2011, als es lediglich zu wenigen Transaktionen ab 800 Wohnungen kam. Unabhängig davon entwickelt sich das Marktgeschehen mit kleinen Wohnungsportfolios. Hier sind im Vergleich zu den Vorjahren sogar leichte Zuwächse zu beobachten.

Die Hintergründe der abnehmenden Marktdynamik sind jedoch eindeutig andere als vor rund zehn Jahren, als die globale Finanz- und Wirtschafts-

krise zu einem abrupten Einbruch der Nachfrage nach Wohnungsportfolios führte. Der deutsche Wohnungsmarkt stellt weiterhin ein attraktives Anlageziel für Investoren dar. Die daraus resultierende Nachfrage kann vom vorhandenen Angebot nicht gedeckt werden. Deutlich wird dies durch die hohen Verkaufspreise am Transaktionsmarkt, die vereinzelt beobachtet werden können. Zudem weichen einige Akteure, insbesondere wachstumsfreudige Immobiliengesellschaften an der Börse oder institutionelle Immobilienleger wie Pensionsfonds, auf andere Asset-Klassen aus und investieren in Pflegeimmobilien, Neubauprojekte oder Wohnimmobilien im Ausland.

Für die zweite Jahreshälfte und das Gesamtjahr ist derzeit nicht absehbar, wie sich der Handelsumfang mit Mietwohnungsportfolios entwickeln wird. Während die Zahl

der Verkaufsfälle voraussichtlich weiterhin niedrig bleiben wird, könnte es zu einer Großtransaktion kommen, die das Transaktionsvolumen maßgeblich beeinflusst. Im Juli 2021 scheiterte der erneute Versuch der Vonovia SE, die Deutsche Wohnen SE zu übernehmen. Die Fusion wurde von den Vorständen der beiden größten Wohnungsunternehmen Deutschlands befürwortet und vom Kartellamt bereits genehmigt. Das erste Übernahmeangebot nahmen lediglich 47,6 % der Aktionäre der Deutsche Wohnen SE an, sodass dieser Fusionsversuch scheiterte. Die Vonovia SE hat direkt im Anschluss ein verbessertes Übernahmeangebot unterbreitet, die Annahmefrist für dieses Angebot läuft bis Ende September. Vor diesem Hintergrund ist ein starker Anstieg des Transaktionsvolumens in der zweiten Jahreshälfte zu erwarten.



Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland
Ergebnisse einer BBSR-Befragung, Hrsg.: BBSR, Bonn 2021
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter stellen mit einem Bestand von 3,15 Mio. Wohnungen die größte professionelle Vermietergruppe auf dem Wohnungsmarkt dar. Im Jahr 2018 führte das BBSR erstmals eine Befragung dieser Anbietergruppe durch. Neben wichtigen Grundlagenerfahrungen für weitere Befragungen konnten Informationen zu 173 privatwirtschaftlichen Unternehmen mit insgesamt rund 700.000 Wohnungen erfasst werden. Die Befragungsteilnehmer machten zu ihren Unternehmen und Wohnungsbeständen umfassende Angaben: Unter anderem wurden Strukturmerkmale des Bestandes, die Praxis der Mietengestaltung sowie die Investitions- und Neubautätigkeit abgefragt. Zentrales Ergebnis ist die Heterogenität der privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter, die sich unter anderem von der Bandbreite der Unternehmensgrößen, Betriebsformen und Unternehmenszielen ableiten lässt.



Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen
Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018, Hrsg.: BBSR, Bonn 2021
kostenfreier Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

In Deutschland befinden sich rund 2,3 Mio. Wohnungen in kommunaler Hand. Diesen Wohnungen kommt eine besondere wohnungspolitische Bedeutung zu. Das BBSR erhebt seit 2009 im regelmäßigen Turnus von drei Jahren Informationen zur Eigentümergruppe der Kommunen und zu ihren Wohnungsbeständen. Die BBSR-Befragungen erfassen aufgrund der hohen Rücklaufquoten einen Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes. Die Analysen der Kommunalbefragung 2018 erfolgten bei einem Rücklauf von 49 % auf der Grundlage der Angaben von 918 Kommunen mit insgesamt 1,65 Mio. kommunalen Wohnungen. Schwerpunkte der aktuellen Befragung waren die Mietengestaltung, die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes sowie Bestandsinvestitionen.

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

Bettina Mehr-Kaus

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2021

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-543-6

Bonn, Oktober 2021

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.
www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter