



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2022

Zunahme des Handels mit Mietwohnungsportfolios in 2021

Der Handel mit Mietwohnungsportfolios hat im Jahr 2021 zugenommen: Das Transaktionsvolumen lag deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Ausschlaggebend war der Zusammenschluss der beiden größten deutschen Wohnungsunternehmen an der Börse. Die Akteursgruppe der Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer war infolgedessen die dominierende Käufergruppe am deutschen Transaktionsmarkt im vergangenen Jahr.

Das vorliegende Heft umfasst die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Verkaufsgeschehen von Mietwohnungspaketen im Jahr 2021. Inhaltliche Schwerpunkte sind:

- Handelsvolumen wird von Großtransaktionen getragen
- Börsenlistete Publikums-AGs weiterhin mit Wachstumsstrategien
- Räumliche Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens
- Verkaufsaktivitäten bei kleinen Transaktionen rückläufig

Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank
Wohnungstransaktionen

von

Jonathan Franke

Vorwort



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

das Handelsgeschehen mit Mietwohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen stößt seit vielen Jahren auf ein großes öffentliches Interesse. Das BBSR beobachtet die Verkäufe von Wohnungsportfolios seit 1999 in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen. Das Marktgeschehen wird halbjährlich analysiert und die Ergebnisse werden veröffentlicht.

Die vorliegende Analyse für das Jahr 2021 zeigt: Die Marktakteure handelten deutlich mehr Mietwohnungen als in den Vorjahren, die Zahl der gehandelten Mietwohnungsportfolios stagnierte dagegen. Ursächlich für das gestiegene Transaktionsvolumen ist der Zusammenschluss der beiden größten Wohnungsunternehmen Deutschlands Vonovia und Deutsche Wohnen. Die Akteursgruppe der börsennotierten Publikums-AGs prägt mit ihren Wachstumsbemühungen nach wie vor den Handel mit großen Wohnungspaketen. Die Übernahme von Wettbewerbern sorgt für eine weitere Konzentration am Markt. Dabei wird deutlich, dass der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin ein attraktives Anlageziel für Investoren darstellt, das Angebot an handelbaren Wohnungsportfolios bleibt knapp.

Die umfassende Fusion an der Börse hat viel Aufmerksamkeit erfahren – insbesondere in Berlin, wo sich ein großer Teil der Wohnungsbestände befindet. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften Berlins haben in diesem Zuge ebenfalls umfangreiche Wohnungspakete erworben. Die Zukäufe verdeutlichen die wachsende Bedeutung öffentlicher Wohnungsbestände als wohnungspolitisches Instrument. Seit mehreren Jahren ist das Handelssaldo der öffentlichen Akteure am Transaktionsmarkt leicht positiv.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

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

BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

In der Datenbank des BBSR werden seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen erfasst. Darüber hinaus werden seit dem zweiten Halbjahr 2006 Transaktionen kleiner Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen beobachtet. Die Datenbank basiert auf systematischen Recherchen unterschiedlicher 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.

Handelsvolumen wird von Großtransaktionen getragen

Während die Anzahl der Verkaufsfälle in den letzten Jahren stagniert, hat die Zahl der gehandelten Wohnungen in Mietwohnungsportfolios in 2021 merklich zugenommen.

Hintergrund sind mehrere Großtransaktionen – unter anderem der Zusammenschluss der beiden größten deutschen Wohnungsunternehmen.

Im vergangenen Jahr 2021 fanden am deutschen Transaktionsmarkt mit Wohnungsportfolios insgesamt 22 Transaktionen mit Bestandswohnungspaketen ab 800 Einheiten statt (siehe Abbildung 1). Die Zahl der erfassten Verkaufsfälle hat sich damit auf einem niedrigen Niveau eingependelt und ist seit vier Jahren konstant: In den Jahren 2018 bis 2021 lag die Zahl der Veräußerungen stets zwischen 21 und 24 Fällen.

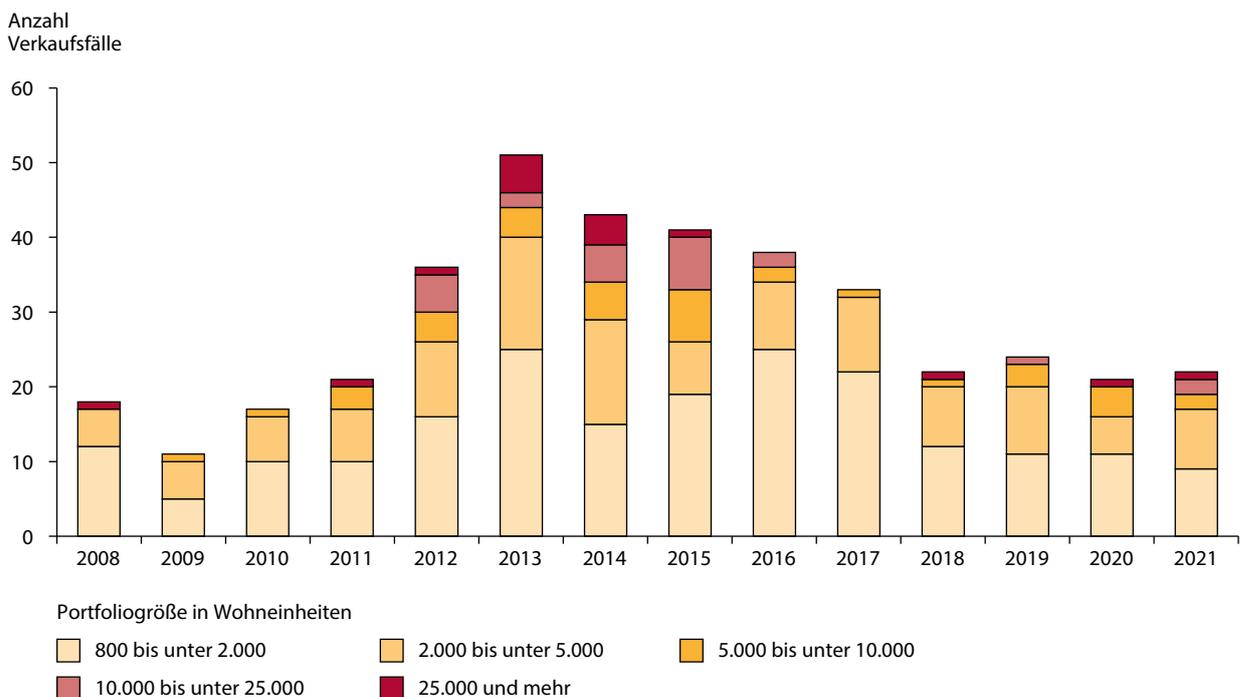
In der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 fanden im Durchschnitt noch über 42 Transaktionen statt, im Anschluss sank die Zahl sukzessive auf das aktuelle Niveau. Die gegenwärtigen Marktaktivitäten pendeln sich auf einem Stand ein, der etwas höher liegt als in der Tiefphase zwischen 2008 und 2011 nach der

weltweiten Finanzkrise. Damals nahm das Verkaufsgeschehen durch die Zurückhaltung der Nachfrageseite abrupt ab, derzeit beschränken fehlende Kaufangebote die Dynamik am deutschen Wohninvestitionsmarkt.

Ein ganz anderes Bild zeigt die Zahl der verkauften Wohnungen. In den 22 erfassten Transaktionen des Jahres 2021 wurden insgesamt ca. 218.500 Wohneinheiten und damit wesentlich mehr als in den Vorjahren veräußert (siehe Abbildung 2). Der Wert hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert mit rund 110.500 gehandelten Wohnungen fast verdoppelt. Es ist der zweite deutliche Anstieg des Transaktionsvolumens in Folge. 2019 lag der erfasste Wert noch bei 70.800 Wohnungen. Der niedrigste Transaktionsumfang der aktuellen Phase mit

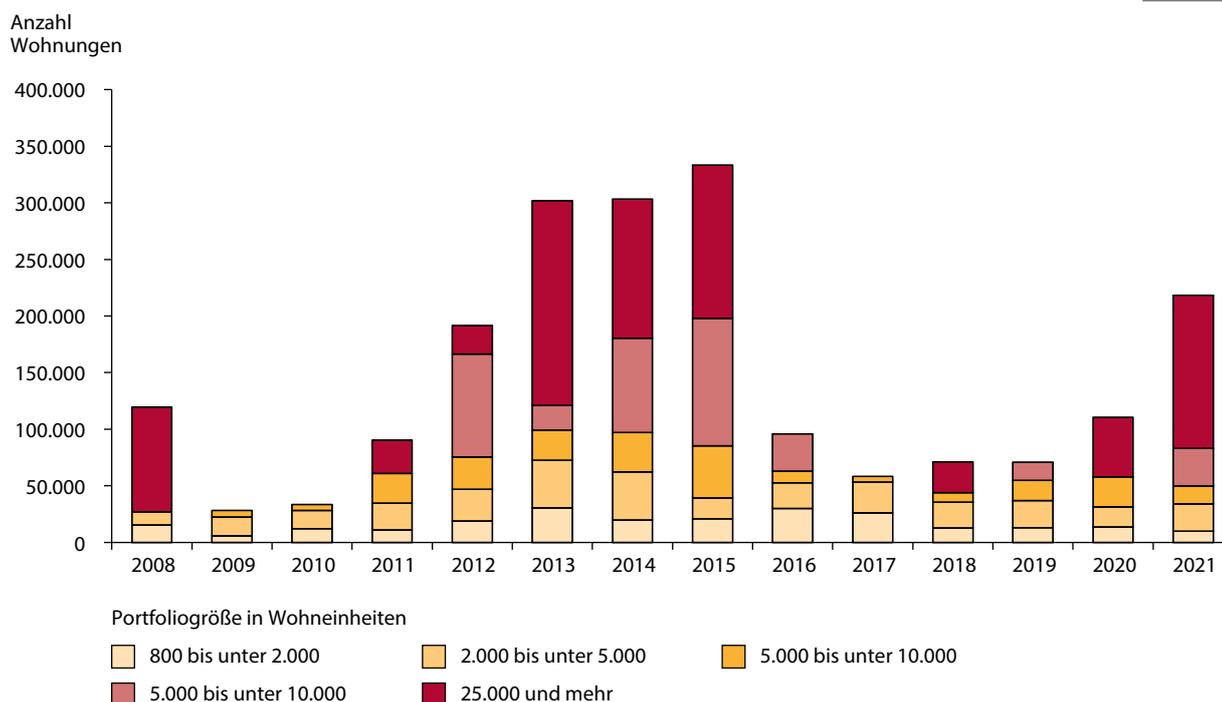
Abbildung 1

Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2008 bis 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Abbildung 2

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße,
2008 bis 2021

Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

einer geringen Transaktionsdynamik war 2016, als lediglich 58.000 Wohnungen in Verkaufsfällen mit mehr als 800 Einheiten den Eigentümer wechselten.

Das Handelsvolumen aus dem Jahr 2021 ähnelt damit eher der zweiten Hochphase zwischen 2012 und 2015, als im Durchschnitt 282.000 Wohnungen pro Jahr gehandelt wurden. Ob das Geschehen im zurückliegenden Jahr allerdings eine Trendumkehr bedeutet, darf angezweifelt werden. Getragen wird die aktuelle Handelsdynamik weiterhin entscheidend von den börsennotierten Wohnungsunternehmen, die den Handelsumfang mit vereinzelt Großtransaktionen stark beeinflussen. Die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE, der Zusammenschluss der beiden größten deutschen Wohnungsunternehmen, macht mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens in 2021 aus.

Zwei unterschiedliche Halbjahre am Transaktionsmarkt

Betrachtet man die beiden Halbjahre des Jahres 2021 in Bezug auf die Zahl der Verkaufsfälle sowie den Handelsumfang der veräußerten Wohnungen, eröffnen sich zwei völlig verschiedene Jahreshälften. Dies hängt erwartungsgemäß mit der Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE im Herbst 2021 zusammen, doch auch unabhängig davon hat die Marktdynamik im zweiten Halbjahr deutlich zugenommen. Mit 15 Verkaufsfällen in der zweiten Jahreshälfte 2021 fanden mehr als doppelt so viele Transaktionen wie in den ersten sechs Monaten statt. Dem Tiefstwert von 18.700 veräußerten Einheiten in der ersten Jahreshälfte stehen 199.700 verkaufte Wohnungen im zweiten Halbjahr gegenüber. Insgesamt gab es zwischen Juli und Dezember 2021

drei Großtransaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen. Seit 2017 wurde lediglich maximal eine Großtransaktion pro Halbjahr registriert; das zweite Halbjahr 2021 sticht also deutlich hervor.

Weiterhin die meisten Verkäufe in kleineren Größenklassen

Bei der Zahl der Transaktionen dominieren weiterhin die kleineren Größenklassen. Neun Verkaufsfälle im Jahr 2021 umfassten Mietwohnungsportfolios von 800 bis 2.000 Einheiten, weitere acht fanden in der Kategorie mit 2.000 bis 5.000 Wohnungen statt. Knapp über drei Viertel der erfassten Verkaufsfälle erfolgten damit in diesen beiden Größenklassen. Mit insgesamt 34.100 gehandelten Wohnungen wurden jedoch lediglich 16 % des Transaktionsvolumens in diesen Kategorien veräußert. Damit

ist deren Bedeutung für den gesamten Verkaufsumfang niedriger als in den Jahren zuvor, als Werte zwischen 28 und 91 % erreicht wurden. Transaktionen mit 800 bis 5.000 Wohnungen hatten zuletzt im Jahr 2015 mit 12 % einen ähnlich geringen Einfluss auf das gesamte Marktgeschehen.

In der Größenkategorie mit 5.000 bis 10.000 verkauften Wohnungen erfolgten 2021 zwei Transaktionen. Mit 7 % des Handelsvolumens ist diese Gruppe weniger bedeutend als in den Vorjahren. Grund hierfür sind die Großtransaktionen. So hat die kommunale HOWOGE GmbH aus Berlin von der Deutsche Wohnen SE im Rahmen mehrerer Verkäufe über 8.000 Wohnungen erworben. Darüber hinaus wurden 7.500 bundesweit verteilte Wohnungen von einer deutschen Pensionskasse an ein vom Investmentmanager AEW betreutes Sondervermögen weitergereicht. Diese Transaktion stellt den größten Zukauf des ersten Halbjahres dar.

Im Jahr 2021 fanden drei Großtransaktionen ab 10.000 Wohnungen statt, was 14 % der erfassten Verkäufe entspricht. Diese zeigen sich mit knapp 169.000 veräußerten Wohnungen für 77 % des im Gesamtjahr registrierten Marktvolumens verantwortlich. Selbst in den Hochjahren um 2014 waren Großtransaktionen weniger bedeutend. Dies unterstreichen die derzeit typischen Gesamtumstände am deutschen Transaktionsmarkt: Eine grundsätzlich geringe Marktdynamik mit wenig Transaktionen wird stark von einzelnen Großtransaktionen beeinflusst.

Im zurückliegenden Jahr handelt es sich bei den Großtransaktionen um den Erwerb von rund 17.600 Wohnungen durch Heimstaden Bostad auf den angespannten Märkten in Berlin und Hamburg sowie um rund 15.400 von der LEG Immobilien AG erworbene Wohnungen in Norddeutschland. Bestimmend für das Transaktionsjahr 2021 ist aber die bereits

erwähnte Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE. Die im dritten Anlauf über die Börse erfolgreich durchgeführte Transaktion macht mit anteilig 135.000 Wohnungen rund 62 % des Transaktionsvolumens in 2021 aus. Es ist die zweitgrößte Transaktion seit Beginn der Erfassung der Verkaufsfälle in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen im Jahr 1999.

Großtransaktionen prägen die relative Konzentrationskurve

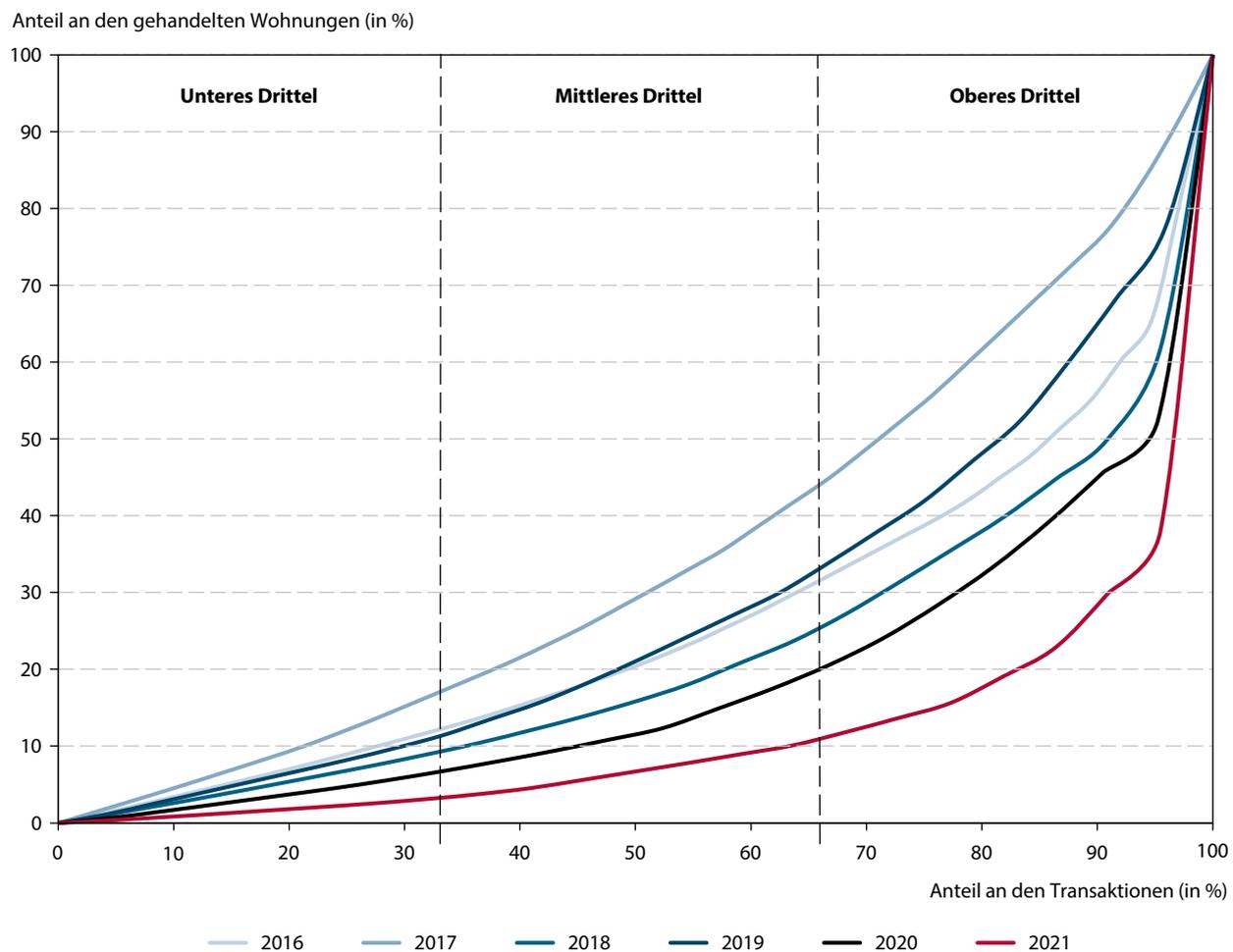
Wie zu erwarten beeinflussen die genannten Großtransaktionen die relative Konzentration des Transaktionsgeschehen in 2021 maßgeblich (siehe Abbildung 3). Das vergangene Jahr unterscheidet sich eindeutig von den Jahren 2016 bis 2020, in denen eine gleichmäßigere Konzentration zu beobachten ist. In den zurück-

liegenden zwölf Monaten machten das untere und das mittlere Drittel lediglich 12 % des Handelsvolumens aus, das Drittel mit den größten Transaktionen zeigte sich hingegen für rund 88 % des Transaktionsumfangs verantwortlich. In den anderen Jahren der Tiefphase zwischen 2016 und 2020 machten das untere und das mittlere Drittel zusammen mindestens ein Fünftel des Verkaufsvolumens aus, im Jahr 2017 waren es sogar 45 %.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist infolge der Großtransaktionen im Jahr 2021 mit rund 9.900 Wohnungen deutlich größer als in den Jahren zuvor. Wechselten 2020 durchschnittlich 5.300 Einheiten den Eigentümer, waren es zwischen 2016 und 2019 lediglich 2.600 Wohnungen pro Deal.

Abbildung 3

Relative Konzentration des Transaktionsvolumens, 2016 bis 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen, die Drittel-Perzentile sind zum Teil errechnet.

Börsengelistete Publikums-AGs weiterhin mit Wachstumsstrategien

Das Handelsgeschehen wird nach wie vor von Privatakteuren dominiert. Besonders die Publikums-AGs sind aktiv und vergrößern ihre Bestände durch Zukäufe. Doch auch die öffentliche Hand erwirbt Mietwohnungsportfolios.

Private Akteure maßgeblich für BBSR-Datenbank

Privatunternehmen stellen die dominierende Käufer- und Verkäufergruppe in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen dar. Im gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999 wechselten 3,80 Mio. Wohnungen den Eigentümer, wobei sich Privateigentümer sowohl bei den veräußerten als auch bei den erworbenen Einheiten für mehr als zwei Drittel des Handelsgeschehens verantwortlich zeigen: Seit 1999 haben sie 2,51 Mio. verkauft und 3,33 Mio. hinzugekauft (siehe Tabelle 1).

Ihre Bestände konnten die Privatekteure insbesondere durch Zukäufe von Mietwohnungspaketen und Unternehmen der Gruppen Bund/Land und Kommunen stetig vergrößern. Mit 814.000 Wohnungen ist ihr Saldo deutlich positiv. Demgegenüber steht das negative Handelssaldo von über 600.000 Wohnungen auf Seiten der öffentlichen Hand, wobei die Verkäufe von Bundes- und Landeswohnungen klar überwiegen.

Das Handelssaldo der öffentlichen Hand hat sich jedoch in den letzten Jahren nur geringfügig verändert. In der Summe stehen sogar leichte Zugewinne, vor allem durch Zukäufe kommunaler Akteure. Umfangreiche Veräußerungen durch Akteure der öffentlichen Hand fanden insbesondere in den frühen 2000er-Jahren statt. Neben deutschen Industrieunternehmen veräußerten im damaligen Zeitraum einzelne Kommunen wie Berlin und Dresden, aber in der Hauptsache der Bund sowie die Länder umfangreiche Wohnungspakete und ganze Wohnungsunternehmen an internationale Finanzinvestoren.

In den vergangenen rund zehn Jahren bestimmen verschiedene privatwirtschaftliche Akteure das Transaktionsgeschehen. Zu nennen sind hier vor allem börsengelistete Unternehmen, die aus den Exit-Strategien der internationalen Finanzinvestoren hervorgingen. Mit ihren Wachstumsstrategien und gegenseitigen Übernahmen beherrschen sie auch im Jahr 2021 das Marktgeschehen.

Tabelle 1

Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2021

		Käufe				Gesamt	Saldo
		Kommune	Bund/Land	Privat	Sonstige		
Verkäufe	Kommune	152.000	29.000	226.000	12.000	419.000	-204.000
	Bund/Land	5.000	148.000	470.000	0	623.000	-404.000
	Privat	50.000	41.000	2.406.000	18.000	2.515.000	815.000
	Sonstige	8.000	2.000	228.000	10.000	248.000	-208.000
	Gesamt	215.000	220.000	3.329.000	40.000	3.805.000	-

Anmerkung: Berücksichtigt sind nur Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen; Summenabweichungen durch Rundungen möglich.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

Deutsche Unternehmen verkaufen mehrere Wohnungsportfolios

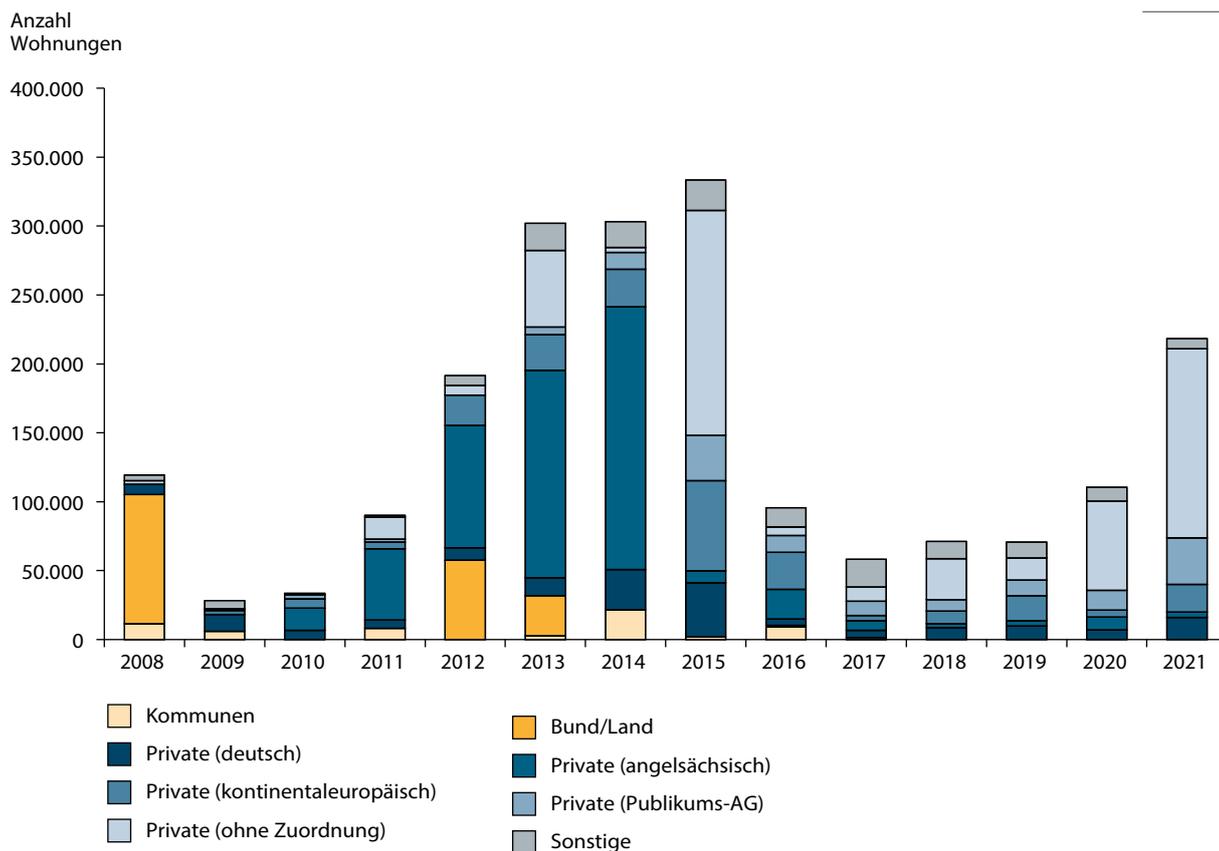
Die Verkäuferseite beim Handel von Mietwohnungspaketen war 2021 ausschließlich von Privatakteuren geprägt. Dabei waren deutsche Privatunternehmen mit sieben Veräußerungen besonders aktiv. Auch die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer traten in fünf Fällen als Verkäufer auf. Bei der Zahl der gehandelten Wohneinheiten sind die beiden Gruppen jedoch nicht von übergeordneter Bedeutung: Deutsche Unternehmen verkauften insgesamt 16.000 Wohnungen – ein Marktanteil von lediglich 7 % –, während die Publikums-AGs

ohne kontrollierenden Mehrheits-eigentümer mit 33.800 gehandelten Einheiten auf 15 % Marktanteil kommen (siehe Abbildung 4). Hierzu zählen die Verkäufe der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE an das Land Berlin, insbesondere aber die Veräußerungen der Adler Group S.A. an die LEG Immobilien AG. Die verschuldete Immobiliengesellschaft gab über 15.000 Wohnungen sowie Anteile an der Brack Capital Partners ab. Die bedeutendste Anbietergruppe sind die Privateigentümer ohne Zuordnung, bei denen es sich nahezu vollständig um die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE handelt.¹ Ihr Marktanteil beläuft sich aufgrund der Großtransaktion auf über 62 %.

Kontinentaleuropäische sowie angelsächsische Akteure verkauften jeweils zwei Wohnungspakete. Während die angelsächsischen Privatakteure dabei lediglich 3.900 Wohnungen abgaben (2 % Marktanteil), waren es bei den kontinentaleuropäischen Investoren knapp über 20.000 Einheiten. Der erwähnte Verkauf von 17.600 Wohnungen der Akelius Residential Property AB in Berlin und Hamburg ist hierbei maßgeblich. Der Marktanteil kontinentaleuropäischer Investoren beläuft sich in der Folge auf 9 %. Die öffentliche Hand hat keine großen Wohnungsportfolios mit mehr als 800 Wohnungen veräußert.

Abbildung 4

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2008 bis 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

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.

Publikums-AGs dominieren Marktgeschehen

Auch bei den Zukäufen sind die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer und die deutschen Privatunternehmen die aktivsten Akteursgruppen. Die börsennotierten Unternehmen haben in sieben Transaktionen rund 163.500 Wohnungen erworben (siehe Abbildung 5). Drei Viertel der erworbenen Wohnungen gehen damit auf ihr Konto. Dazu zählen neben der Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE auch die drei Zukäufe der LEG Immobilien AG, in denen anteilig über 21.000 Einheiten den Eigentümer wechselten. Darüber hinaus hat die Peach Property Group AG 4.300 Wohnungen, vornehmlich im Ruhrgebiet, übernommen. Die deutschen Unternehmen erwarben in sechs Zukäufen insgesamt 15.200 Einheiten. Sie stehen damit für 7 % des Marktanteils bei den Zukäufen im Jahr 2021. Kontinentaleuropäische Akteure traten lediglich in zwei Deals auf. Da es sich hierbei unter anderem um eine Großtransaktion handelt, ist ihr Marktanteil mit 9 % höher als der Anteil deutscher Akteure (insgesamt 19.400 erworbenen Wohnungen).

Angelsächsische Akteure wurden als direkte Käufer lediglich in einem Verkaufsfall mit 1.400 Einheiten erfasst. Für das Handelsgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt spielten sie damit im Jahr 2021 eine untergeordnete Rolle.

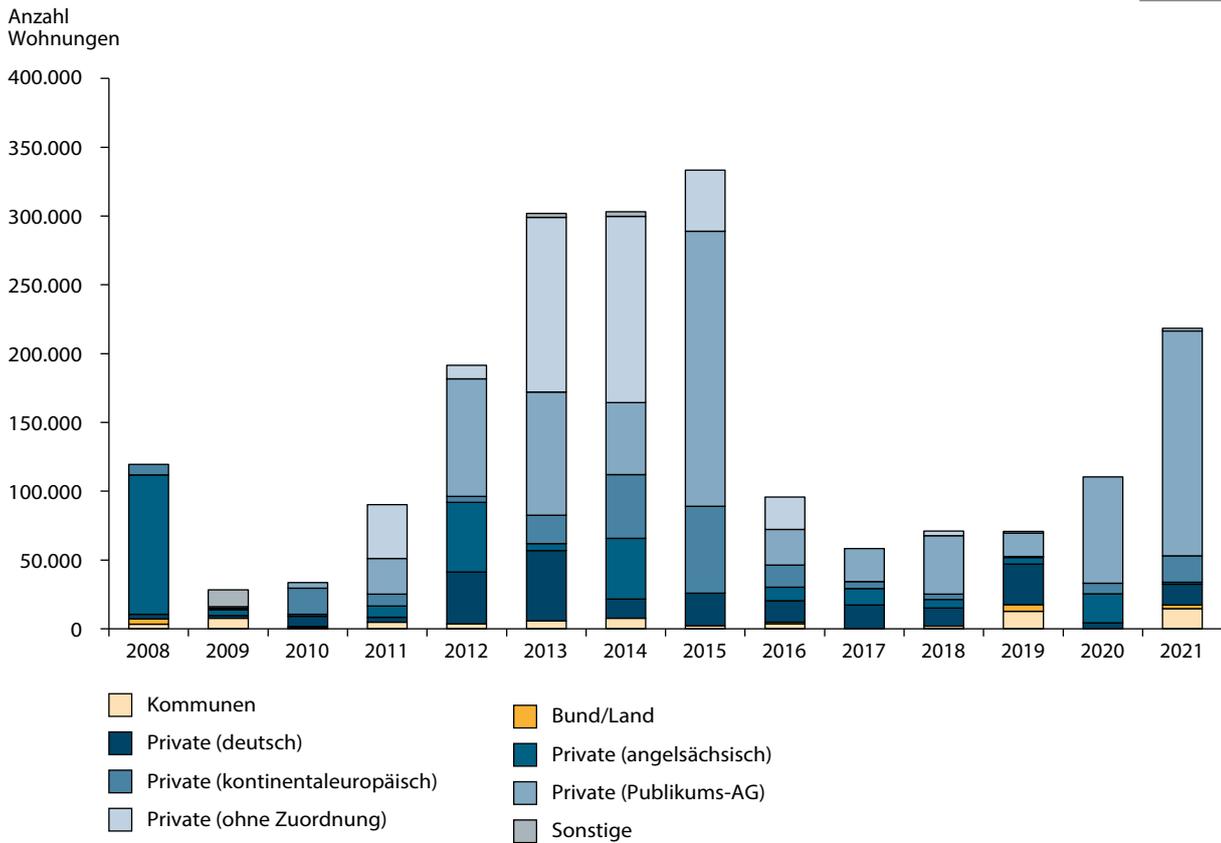
Die öffentliche Hand trat insgesamt viermal als Käuferin auf. Allen voran erwarben die kommunalen Wohnungsgesellschaften Berlins in drei Zukäufen rund 14.700 Einheiten im Stadtgebiet der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE. Die Wohnungen wechselten vor dem Hintergrund der Übernahme der Deutsche Wohnen SE für etwa 2,46 Mrd. Euro den Eigentümer. Dabei handelte es sich in Teilen auch um Wohnungen der GSW Immobilien, die 2004 von der Stadt an einen Privatinvestor veräußert wurden und nach weiteren Übernahmen in den Besitz der Deutsche Wohnen SE übergingen. Die Kommunen weiten damit ihre Bestände aus und sind als Akteursgruppe für knapp 7 % der Zukäufe verantwortlich. Darüber hinaus hat die GWH Wohnungsgesellschaft, die zur Landesbank Hessen-Thüringen gehört, ein Mietwohnungsportfolio mit etwa 2.500 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet erworben.

Öffentliche Hand vergrößert die Bestände

Die Kommunen sowie Unternehmen des Bundes und der Länder verzeichnen in der Folge ein positives Handelsplus von 14.700 Einheiten bzw. 2.500 Einheiten für das zurückliegende Jahr. Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich damit fort. Neben den Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer sind sie damit die einzigen Akteursgruppen mit einem Handelsplus. Die Publikums-AGs kommen auf ein Plus von 129.700 Einheiten, getragen von dem Zusammenschluss der beiden größten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Auf der Gegenseite stehen die Privateigentümer ohne Zuordnung mit einem besonders großen Handelsminus. Die anderen privaten Akteursgruppen verzeichnen jeweils geringfügige Verluste.

Abbildung 5

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufertyp, 2008 bis 2021



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

Entwicklung der Vonovia SE in den vergangenen 20 Jahren

Die aktiven Wachstumsstrategien einiger börsennotierter Unternehmen haben das Marktgeschehen auf dem deutschen Transaktionsmarkt in den vergangenen zehn Jahren maßgeblich beeinflusst. Mit der Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE ist

nun ein Wohnungsunternehmen mit über 500.000 Wohneinheiten in Deutschland entstanden, das aus verschiedenen Zusammenschlüssen und Zukäufen in den vergangenen 20 Jahren hervorgegangen ist (siehe Abbildung 6). Der Grundstein wurde in den frühen 2000er-Jahren gelegt, als internationale Private Equity-Fonds große Wohnungsbestände der öffentlichen Hand sowie ehemalige Werkwohnungen deutscher

Industrieunternehmen erwarben. Die Deutsche Annington als Wohnungsgesellschaft des Investors Terra Firma erwarb auf diese Weise unter anderem über 60.000 Wohnungen aus dem Bundeseisenbahnvermögen sowie die Viterra AG mit über 137.000 Wohneinheiten. Innerhalb weniger Jahre ist das Unternehmen so zum größten Wohnungsunternehmen Deutschlands aufgestiegen.

Gebremst durch die Weltwirtschaftskrise ab 2008 verlangsamte sich das Wachstum in den Folgejahren. Die internationalen Fonds waren zu vorübergehenden Bestandhaltern von Wohnungen geworden. Eine Verbesserung der Marktbedingungen sorgte ab etwa 2012 für die zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens, in der viele Finanzinvestoren das günstige Umfeld zum Ausstieg aus ihren Investments mit einem Börsengang nutzten. So ging auch die Deutsche Annington im Herbst 2013 an die Börse, veräußerte zunächst aber lediglich 15,5 % ihrer Gesellschaftsanteile. Es folgten weitere Zukäufe mittlerer Größe sowie der Rückzug des ursprünglichen Investors Terra Firma. 2015 kam es dann zum Zusammenschluss mit der GAGFAH Group, die ebenfalls

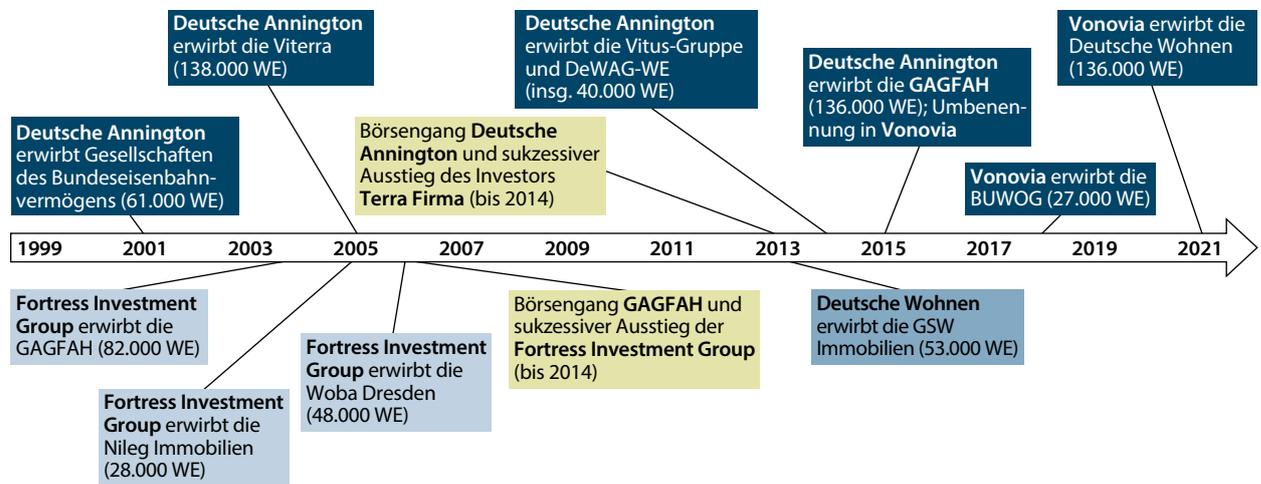
in den frühen 2000ern vom angelsächsischen Finanzinvestor Fortress Investment Group aufgekauft, durch weitere Zukäufe sukzessive vergrößert und an die Börse gebracht wurde. Im Zuge dessen fand die Umbenennung in Vonovia und die Aufnahme in den größten deutschen Aktienindex DAX statt.

In den Folgejahren gestaltete sich die aktive Wachstumsstrategie als herausfordernd, sodass neben weiteren Übernahmen mittlerer Größe das Ausland, Neubautätigkeiten sowie andere Asset-Klassen als Expansionsfelder erschlossen wurden. Auch vor dem Hintergrund zunehmender Wohnungsmarktanspannungen in vielen Großstädten werden die börsennotierten Unternehmen und ihre Geschäftsstrategien kritisch be-

obachtet. Die Übernahme der Deutsche Wohnen SE erfolgte im vergangenen Herbst im dritten Anlauf. Die gegenseitigen Übernahmen und damit die Konzentration des Marktes der börsennotierten Wohnungsunternehmen schreiten damit weiter voran. Die kurze Historie verdeutlicht die unterschiedlichen Entstehungsgeschichten und vergangenen Eigentümer der Wohnungsbestände, die mittlerweile unter dem Dach der Vonovia SE vereint sind: ehemalige kommunale Wohnungsbestände wie in Berlin und Dresden, Werkwohnungen deutscher Industrieunternehmen im Ruhrgebiet, Wohnungen für Bundesbedienstete und privatwirtschaftliche Bestände, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten mehrfach den Eigentümer wechselten.

Abbildung 6

Entwicklung der Vonovia SE am deutschen Transaktionsmarkt, 1999 bis 2021



Anmerkung:

Berücksichtigt sind bedeutende Verkäufe ab einer Größe von anteilig 25.000 Wohnungen sowie weitere bedeutende Unternehmensereignisse.

Räumliche Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens

Die Handelsaktivitäten konzentrierten sich im Jahr 2021 besonders auf das Land Berlin. Neben der Großfusion kam es zu weiteren umfangreichen Transaktionen in der Bundeshauptstadt. Ferner wurden bundesweit verteilte Wohnungsportfolios und Bestände abseits der angespannten Märkte gehandelt.

Nordrhein-Westfalen und Berlin als räumliche Schwerpunkte

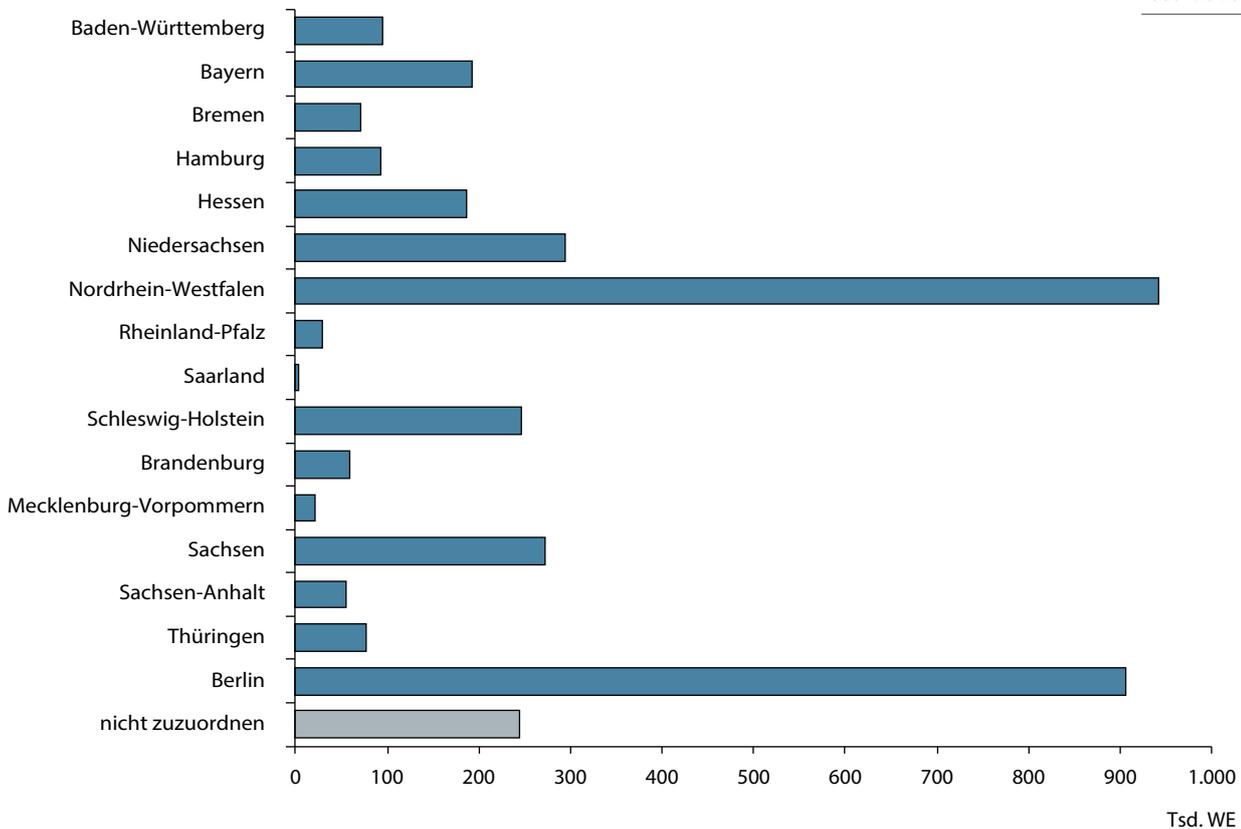
Das Marktgeschehen mit Bestandswohnungsportfolios verläuft regional sehr unterschiedlich. Dies hängt insbesondere mit den Eigentümer- und Gebäudestrukturen vor Ort zusammen. So finden die Verkäufe in der Regel in urbanen Räumen und in Regionen mit einem niedrigen Anteil an selbstgenutztem Eigentum statt. Darüber hinaus spielen die Handelsaktivitäten der vergangenen zwei Jahrzehnte eine bedeutende Rolle: Teilweise werden erworbene Wohnungspakete nach einer Haltezeit wieder veräußert oder in Übernahmen an der Börse weitergereicht. In

der Folge dominieren Wiederverkäufe das Transaktionsgeschehen der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen.

Über den gesamten Beobachtungszeitraum der Datenbank seit 1999 stellen Nordrhein-Westfalen mit 25 % und Berlin mit einem Anteil von 24 % am gesamten Marktvolumen die räumlichen Schwerpunkte am deutschen Transaktionsmarkt dar (siehe Abbildung 7). Mit einem größeren Abstand und einem Marktanteil von 8 % folgt Niedersachsen. Im Gegensatz dazu sind in den Bundesländern im Südwesten Deutschlands sowie in einigen ostdeutschen Ländern vergleichsweise wenig Transaktionen zu beobachten.

Abbildung 7

Anzahl gehandelter Wohnungen nach Bundesland, 1999 bis 2021



Anmerkung: Inklusive Mehrfachverkäufe; berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Berlin dominiert das Verkaufsgeschehen im Jahr 2021

Vor dem Hintergrund der Übernahme der Deutsche Wohnen SE dominiert die Bundeshauptstadt Berlin das Handelsgeschehen mit Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten in den vergangenen zwölf Monaten. Rund 128.700 Wohnungen und damit fast zwei Drittel des Transaktionsumfangs des Jahres 2021, bei dem die regionale Verteilung bekannt ist, fanden in Berlin statt (siehe Abbildung 8). Mit großem Abstand folgen Nordrhein-Westfalen, Sachsen und

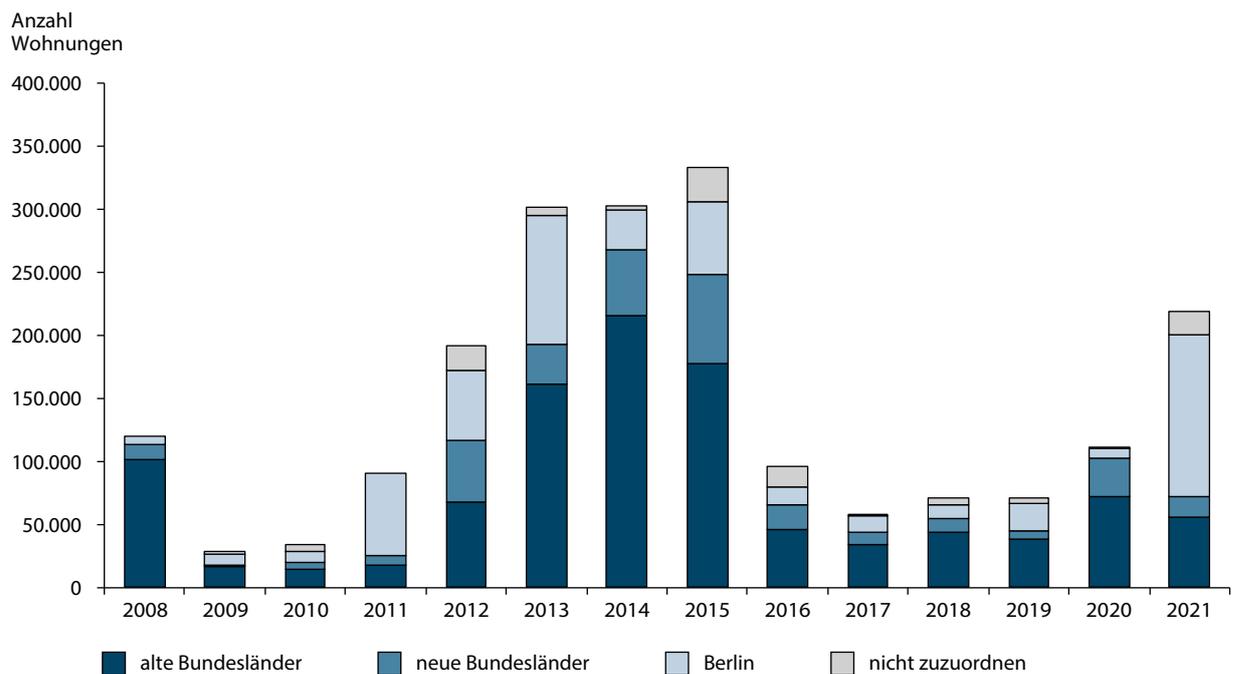
Niedersachsen mit Marktanteilen von 6 %. Die Deutsche Wohnen SE hatte ihren Schwerpunkt mit deutlich über 100.000 Einheiten in Berlin, zudem veräußerte die Akelius Residential Property AB 14.000 Wohnungen in der Hauptstadt. Auch die Wachstumsbemühungen der kommunalen Berliner Wohnungsgesellschaften mit über 14.000 erworbenen Wohneinheiten in mehreren Zukäufen spiegeln sich hier wider.

Im Gegensatz dazu weisen unter anderem die süddeutschen Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern trotz ihrer Größe einen

Marktanteil von jeweils unter 1 % auf. Die beiden bevölkerungsreichen Bundesländer in Süddeutschland spielten in den früheren Phasen der Beobachtung des Transaktionsmarktes eine bedeutendere Rolle als zuletzt. Ihr Marktanteil ist mit dem Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens nach 2015 deutlich gesunken. Im Jahr 2021 spielten darüber hinaus einige ostdeutsche Bundesländer wie Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Thüringen sowie das Saarland eine zu vernachlässigende Rolle.

Abbildung 8

Anzahl verkaufter Wohnungen räumlich differenziert, 2008 bis 2021



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

Vielfältige Marktaktivitäten auch außerhalb Berlins

Die hohe Attraktivität des deutschen Wohnungsmarktes als Anlageziel sorgt für eine Knappheit an verfügbaren Mietwohnungspaketen. Die am Transaktionsmarkt aktiven Unternehmen investieren mit verschiedenen Strategien in diesen Markt. Im Jahr 2021 sind viele Eigentümerwechsel in den großen A-Städten sowie der Handel mit bundesweit verteilten Wohnungsportfolios zu beobachten. Neben den umfangreichen Aktivitäten in Berlin wurden

größere Bestände in Hamburg sowie im Frankfurter Raum veräußert.

Darüber hinaus kam es zu einigen Deals auf weniger angespannten Wohnungsmärkten. Dies liegt unter anderem daran, dass in den A-Städten in der Regel nur hochpreisige Wohnungsportfolios verfügbar sind. Das Ruhrgebiet mit seinen ehemaligen Werkwohnungsbeständen stellt weiterhin einen räumlichen Schwerpunkt dar. So erwarb beispielsweise die Peach Property Group AG in zwei Zukäufen knapp 5.400 Wohnungen in Dortmund und Marl. Und auch die LEG Immobilien AG kaufte in

ihrem Kernmarkt Nordrhein-Westfalen weitere Bestände. Daneben kam es auch in Städten wie Kiel, Magdeburg und Halle zu jeweils mehreren größeren Transaktionen mit Wohnungsbeständen. Beispielhaft erwähnt sei die Omega AG, die 2020 erstmals am Transaktionsmarkt in Erscheinung getreten ist und im zurückliegenden Jahr 2021 zweimal als Käuferin auftrat: Nach den letztjährigen Zukäufen in Borna in Sachsen sowie im Bremer Umland wurden nun Bestände in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg sowie in kleinen Gemeinden in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg erworben.

Verkaufsaktivitäten bei kleinen Transaktionen rückläufig

Im Jahr 2021 haben die Verkaufsaktivitäten am Markt für Wohnungspakete mit 100 bis 800 Wohnungen abgenommen. Sowohl die Zahl der Verkaufsfälle als auch der gehandelten Wohnungen ist gesunken. Wie bereits in den Jahren zuvor sind deutsche Privatakteure maßgeblich für die Handelsgeschehnisse verantwortlich.

Kleintransaktionen nur mit geringfügigen Schwankungen

2021 wurden 74 kleine Transaktionen mit Wohnungspaketen zwischen 100 und 800 Wohneinheiten in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen registriert (siehe Abbildung 9).² Dieser Wert liegt leicht unter dem Vorjahreswert mit 77 Kleinverkäufen. Damit ist seit fünf Jahren eine sukzessive Abnahme bei den kleinen Verkaufsfällen zu beobachten: Im Jahr 2017 fanden noch 94 Verkäufe statt, der aktuelle Jahreswert liegt rund 20 % darunter. Das Handelsgeschehen mit kleinen Mietwohnungspaketen unterlag in den letzten Jahren stets gewissen Schwankungen, jedoch nicht in dem Umfang wie bei den großen Verkaufsfällen ab 800 Wohnungen. Zwischen 2013 und 2021 betrug die Zahl der erfassten Transaktionen jeweils zwischen 71 und 94 Verkäufen pro Jahr; der langjährige Durchschnittswert seit Beginn der Erfassung kleiner Transaktionen liegt bei 77 Verkaufsfällen. Die Handelsaktivitäten des zurückliegenden Kalenderjahrs befinden sich also auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

Die Verkaufsaktivitäten werden weiterhin von den kleinen Wohnungspaketen mit 100 bis 500 Einheiten getragen: Mit 68 erfassten Veräußerungen liegt der Wert leicht

unter dem Vorjahreswert. Lediglich sechs Verkäufe mit 500 bis 800 Wohnungen wurden im Jahr 2021 erfasst – ein neuer Tiefstwert in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen. In der Folge dominieren die besonders kleinen Wohnungsportfolios mit 100 bis 500 Wohnungen mit 92 % das beobachtete Handelsgeschehen.

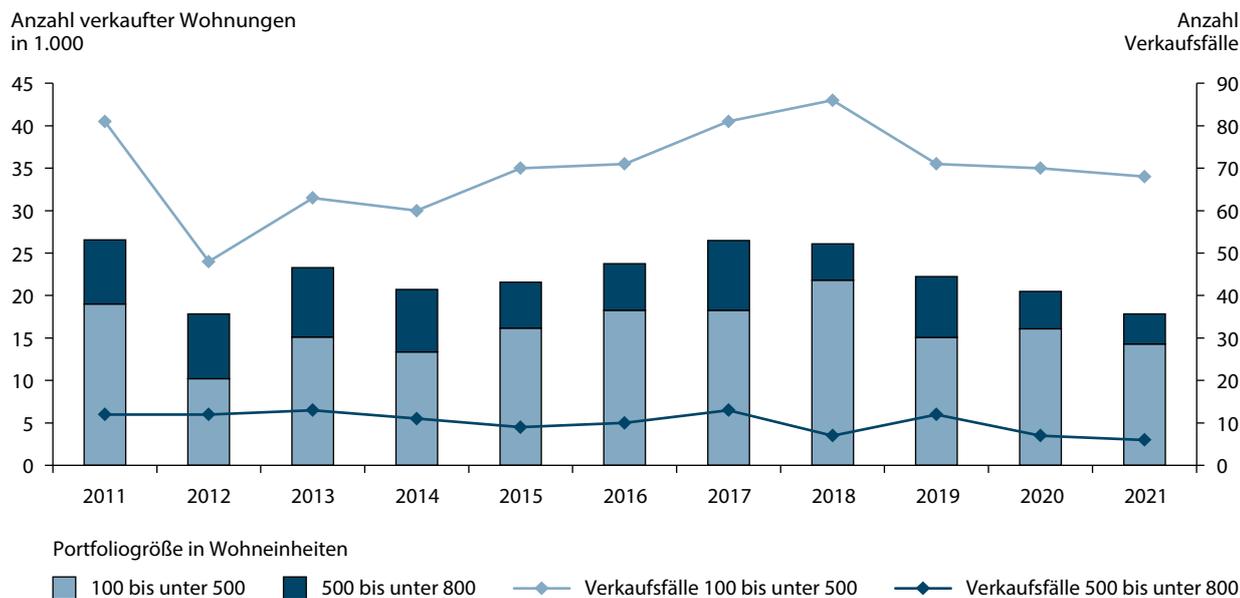
Deutliche Abnahme beim Transaktionsumfang

Als Konsequenz ist die Zahl der gehandelten Wohneinheiten in Kleintransaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen ebenfalls gesunken: Im Jahr 2021 wurden lediglich 17.800 Wohnungen gehandelt, etwa 13 % weniger als im Jahr zuvor. Das beobachtete Handelsvolumen ist damit zum vierten Mal in Folge gesunken und befindet sich auf dem Niveau der Tiefphase ab 2008, als die Weltwirtschaftskrise das Verkaufsgeschehen am Transaktionsmarkt dämpfte. Im Vergleich zum Höchstwert von 2017 hat das Transaktionsvolumen in 2021 um fast 50 % abgenommen. Da in den vergangenen Jahren bei den kleinen Transaktionen vergleichsweise hohe Verkaufszahlen erfasst wurden, liegt der Handelsumfang für das Jahr 2021 trotz des deutlichen Rückgangs nach wie vor über dem mehrjährigen Mittel.

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

Abbildung 9

Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2011 bis 2021



Anmerkung:

Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen zwischen 100 und 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

Dabei beruht der niedrige Handelsumfang erwartungsgemäß auf den wenigen Transaktionen mit 500 bis 800 Wohnungen. Mit 3.500 veräußerten Wohnungen liegt ihr Marktanteil am Verkaufsumsatz der Kleintransaktionen bei 20 %. In den 68 Verkäufen bis 500 Einheiten wurden rund 14.300 Einheiten veräußert.

Bei der unterjährigen Analyse der Marktaktivitäten mit Mietwohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Einheiten sind gewisse Unterschiede zwischen den beiden Halbjahren erkennbar: Während im ersten Halbjahr 2021 in 45 Transaktionen 62 % der veräußerten Wohnungen gehandelt wurden, war es in der zweiten Jahreshälfte mit lediglich 29 erfassten Verkaufsfällen und einem Marktanteil von 38 % am Handelsvolumen wesentlich ruhiger. Die Marktdynamik nahm also – ganz im Gegensatz zu den großen Transaktionen ab 800 Einheiten – deutlich ab.

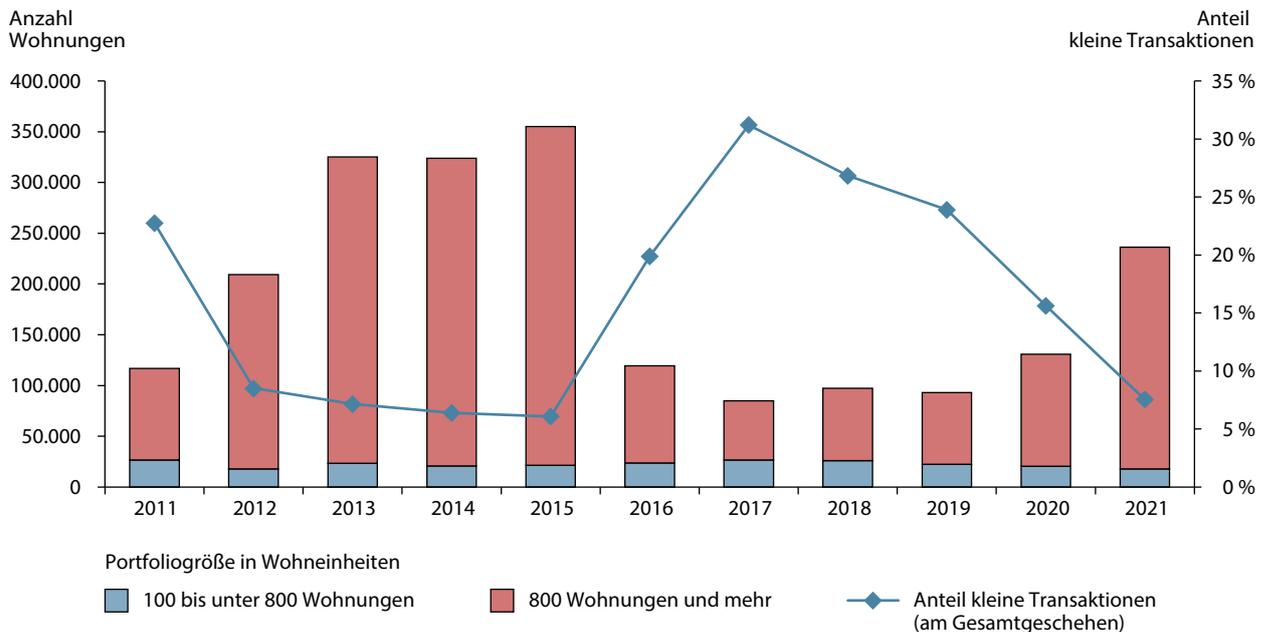
Kleintransaktionen mit geringem Marktanteil am Gesamtgeschehen

Insgesamt wurden 2021 96 Verkaufsfälle mit mindestens 100 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen registriert, in denen rund 236.300 Wohneinheiten veräußert wurden (siehe Abbildung 10). Die Zahl der Transaktionen ist damit leicht gesunken und befindet sich auf einem Niveau wie zuletzt 2012. Seit dem Jahr 2017, als die Zahl der Veräußerungen mit 127 einen neuen Höhepunkt erreicht hatte, ist die Anzahl an Transaktionen um rund ein Viertel gesunken. Kleintransaktionen machen dabei 77 % der verzeichneten Verkaufsfälle aus, größere Transaktionen ab 800 Wohnungen die verbleibenden 23 %. Die Transaktionen großer Wohnungsbestände mit mindestens 800 Einheiten haben damit etwas an Bedeutung gewonnen.

Deutlicher wird das Gewicht der Verkäufe großer Wohnungsbestände bei der Betrachtung des Handelsumfangs. Der Marktanteil der Kleintransaktionen beträgt lediglich 8 % des gesamten Transaktionsvolumens. Der Wert ist damit deutlich geringer als noch im Vorjahr, als 16 % der gehandelten Wohnungen auf Kleintransaktionen zurückgingen. Der gegenwärtig niedrige Anteil von Kleinverkäufen am gesamten Handelsgeschehen ist in etwa vergleichbar mit der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015, als Werte zwischen 6 und 9 % erzielt wurden. Auch hier wird die Bedeutung einzelner Großtransaktionen für die Analyse der Marktaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt im Jahre 2021 deutlich.

Abbildung 10

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



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen ab 100 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR 2022

Deutsche Unternehmen dominieren Geschehen mit Kleintransaktionen

Auch bei den Kleintransaktionen stellen die Privatakteure die maßgebliche Akteursgruppe am Markt dar: 58 % der verkauften sowie 78 % der erworbenen Wohneinheiten gehen auf ihr Konto.³ Als verkaufende Akteure sind im Jahr 2021 insbesondere die deutschen Privatunternehmen mit rund 7.800 gehandelten Einheiten und einem Marktanteil von 44 % in Erscheinung getreten. Insgesamt veräußerten deutsche Privatunternehmen in 30 Kleintransaktionen Mietwohnungsbestände. Keine weitere Gruppe an Akteuren kommt auf einen zweistelligen Marktanteil. Die Privateigentümer ohne Zuordnung sowie die kontinentaleuropä-

ischen Privatunternehmen belegen mit Marktanteilen von 7 bzw. 6 % die nächsten beiden Plätze. Die öffentliche Hand trat lediglich in einer kleinen Transaktion als Verkäuferin eines Wohnungsportfolios auf.

Aufgrund der umfassenderen Informationslage ist bei den Zukäufern ein detaillierteres Bild möglich: Mit 51 Zukäufen dominieren hier ebenfalls die deutschen Privatunternehmen. Bei mehr als zwei Dritteln der Verkaufsfälle stellten sie damit den Käufer. Rund 10.000 Wohnungen und damit 56 % aller gehandelten Wohnungen in Kleintransaktionen wurden von deutschen Akteuren erworben. Verschiedene deutsche Privatunternehmen haben sich auf Wohnungspakete dieser Größenordnung spezialisiert und tätigen

seit Jahren immer wieder Zukäufe. Hervorzuheben sind hier für 2021 die d.i.i. Investment GmbH, die in sechs erfassten Transaktionen 1.200 Wohnungen erwarb, sowie die Alpha Real Estate Group, die in fünf Fällen insgesamt 1.100 Einheiten hinzukaufte. Darüber hinaus waren noch viele weitere deutsche Privatunternehmen (unter anderem die AS Unternehmensgruppe, die Barton Group, JUNIQO Invest, die Noratis AG und die Quantum Immobilien AG) in mehreren Transaktionen als Käufer aktiv. Auf dem Markt mit kleineren Mietwohnungsportfolios scheinen es deutsche Akteure ein Stück weit einfacher zu haben, da sie im Gegensatz zu manchen ausländischen Käufergruppen eher lokal vernetzt sind und über Marktkenntnisse vor Ort verfügen.

³ Die vergleichsweise niedrigen Werte bei den verkauften Wohnungen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass der Informationsgrad insbesondere zu den Verkäufern der kleinen Wohnungsportfolios mit 100 bis 800 Einheiten gering ist.

Die zweitbedeutendste Käufergruppe sind die kommunalen Wohnungsunternehmen, die in sechs Deals insgesamt ca. 2.400 Wohneinheiten erworben haben. Sie haben damit einen Marktanteil von 14 % am gesamten Marktumsatz inne. Ihr Anteil hat sich über die vergangenen Jahre schrittweise vergrößert. Wie schon bei den größeren Transaktionen ist diese zunehmende Bedeutung vor allem auf die Zukaufaktivitäten Berlins zurückzuführen. Der Senat und die kommunalen Wohnungsgesellschaften Berlins vergrößern ihre Bestände in der Bundeshauptstadt durch eigenen Neubau sowie durch

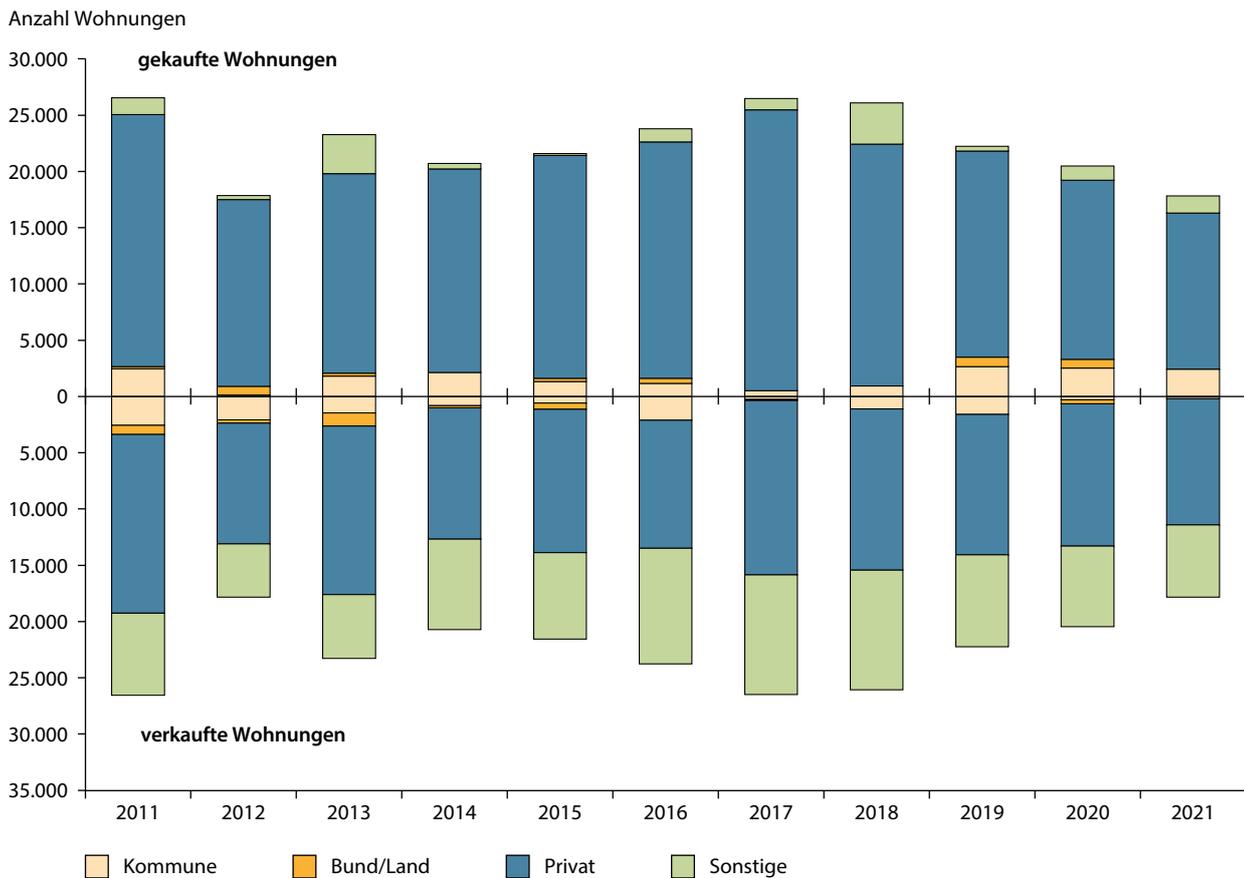
Zukäufe von Projektentwicklungen und Bestandswohnungspaketen. Neben den öffentlich viel diskutierten Wohnungszukäufen umfangreicher Bestände der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE erwarben die verschiedenen Berliner Wohnungsgesellschaften in fünf Transaktionen über 2.000 Wohnungen von Privatunternehmen. Darüber hinaus erweiterte die Stadtbau Würzburg GmbH ihre Bestände in einer Kleintransaktion im April 2021 um 300 Einheiten.

Als weitere Käufergruppen am Transaktionsmarkt mit Portfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen

sind unter anderem die kontinental-europäischen und angelsächsischen Akteure zu nennen: Mit knapp über 2.000 gekauften Wohnungen und einem Marktanteil von 11 % sind Investoren aus Kontinentaleuropa die drittbedeutendste Akteursgruppe gefolgt von angelsächsischen Privatakteuren mit 1.100 erworbenen Einheiten und einem Marktanteil von 6 %. Die für das Geschehen mit größeren Wohnungspaketen maßgebliche Akteursgruppe der Publikums-AGs war im Jahr 2021 bei den Kleintransaktionen nur vereinzelt am Markt aktiv.

Abbildung 11

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp, 2011 bis 2021



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

Fazit und Ausblick

Die Dynamik des Marktgeschehens mit Bestandswohnungsportfolios im Jahr 2021 ist vergleichbar mit den vorangegangenen Jahren. Die Anzahl der Transaktionen ist vor dem Hintergrund der Knappheit verfügbarer Wohnungspakete in etwa konstant geblieben. Das Transaktionsvolumen ist hingegen deutlich gestiegen: Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Verantwortlich hierfür ist erwartungsgemäß der Zusammenschluss der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE – eine der größten Transaktionen seit Beginn der Beobachtung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen im Jahr 1999. Darüber hinaus kam es zu zwei weiteren Großtransaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen mit nennenswerten Auswirkungen auf das Handelsvolumen.

Gegenseitige Übernahmen wie zwischen den zwei größten Wohnungsunternehmen Deutschlands, umfangreiche Portfoliobereinigungen wie bei der Adler Group S.A. oder die Ausweitung des Kernmarktes wie bei der LEG Immobilien AG sorgen dafür, dass Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer am deutschen Transaktionsmarkt mit Bestandswohnungsportfolios die mit Abstand aktivste Akteursgruppe

darstellen. Ihre Wachstumsbemühungen unterstreichen die Unternehmen zudem durch ihre Zukäufe von Wohnimmobilien im Ausland und die Neubautätigkeiten. Beispielhaft erwähnt seien die über 2.000 jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen der Vonovia SE und die Verdopplung der geplanten jährlichen Neubautätigkeit der LEG Immobilien AG.

Ausländische Privatakteure sind ebenfalls am Markt aktiv, traten im Jahr 2021 allerdings nur in Einzelfällen wie beim Zukauf von über 17.000 Wohnungen durch die Heimstadten Bostad in Berlin und Hamburg nennenswert in Erscheinung. Inwieweit darüber hinaus ausländisches Kapital an den gelisteten Wohnungsunternehmen beteiligt oder in anderweitigen indirekten Immobilienanlagen auf dem deutschen Wohnungsmarkt investiert ist, lässt sich nicht endgültig beziffern.

Eine Unsicherheit aufgrund zivilgesellschaftlicher Bewegungen wie der erfolgreichen Initiative zur Enteignung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin lässt sich am deutschen Transaktionsmarkt nicht erkennen. Vielmehr verdeutlichen die Ergebnisse des Jahres 2021 die hohe Attraktivität

des deutschen Wohnungsmarktes als Anlageziel, auch vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie, die das Handelsgeschehen nicht negativ beeinflusst hat. Vielmehr ist der Anlagedruck auf der Nachfrageseite weiter gestiegen, der als sicher empfundene deutsche Wohnimmobilienmarkt bietet weiterhin Investitionsmöglichkeiten.

Ob das auch für das Jahr 2022 gelten wird, bleibt abzuwarten. Für den Transaktionsmarkt kann nach wie vor davon ausgegangen werden, dass ein knappes und hochpreisiges Angebot auf eine hohe Nachfrage trifft. Dadurch wird es auch 2022 höchstwahrscheinlich zu einer relativ niedrigen Anzahl an Transaktionen kommen, die eher an die vorangegangenen Jahre als an die Hochphasen anknüpft. Einzelne Großtransaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen haben in der Folge einen wesentlichen Einfluss auf das Marktgeschehen. Eine solch umfangreiche Transaktion ist durchaus realistisch: Die Vonovia SE hat im Februar 2022 bereits rund 20 % an der Adler Group S.A. übernommen, weitere Zukäufe von Anteilen sind 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: Mietgestaltung – 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 Mietgestaltung, 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

Kontakt

Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

ORCA Affairs GmbH, Berlin

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2022

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de

ISSN 2193-5017 (Printversion)
 ISBN 978-3-98655-062-2

Bonn, 2022

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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