



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2022

## Verkaufsgeschehen mit Wohnungsportfolios in erster Jahreshälfte 2022 auf niedrigem Niveau

Das erste Halbjahr 2022 war analog zu den Vorjahren von einem geringen Handelsgeschehen am Markt für Bestandswohnungsportfolios geprägt. Sowohl bei den großen Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen als auch bei den Kleinverkäufen von Wohnungspaketen zwischen 100 und 800 Einheiten ging die Zahl der Verkaufsfälle zurück. Da es lediglich zu einer Großtransaktion kam, sank in der Folge auch der Transaktionsumfang.

Das vorliegende Heft stellt die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Handelsgeschehen im ersten Halbjahr 2022 mit folgenden Unterkapiteln vor:

- Geringe Handelsaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt
- Privatakteure weiterhin die aktivste Akteursgruppe am Markt
- Leichte Abnahme bei Kleintransaktionen zu beobachten

Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank  
Wohnungstransaktionen

von

Jonathan Franke

# Vorwort



Foto: privat

## Liebe Leserinnen und Leser,

am deutschen Transaktionsmarkt für große Mietwohnungsportfolios bewegt sich weiterhin wenig. In der ersten Jahreshälfte 2022 handelten die Marktakteure lediglich sieben Portfolios mit mehr als 800 Einheiten. Die Zahl der veräußerten Wohnungen – ca. 26.000 Wohneinheiten – verringerte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich. Hintergrund dieser geringen Handelsdynamik ist weiterhin das knappe Angebot an Wohnungspaketen. Das Ende der Niedrigzinspolitik und die schwache Konjunktur sorgen ebenfalls für Zurückhaltung am Markt. Private Akteure bestimmten den Handel, während die öffentliche Hand sich zurückhielt.

Das BBSR führt seit Ende der 1990er Jahre Informationen zu Transaktionen großer Wohnungsbestände in einer Datenbank zusammen und analysiert diese regelmäßig. Seit 1999 werden Portfolioverkäufe ab 800 Einheiten erfasst, im Jahr 2006 kamen auch Portfolios ab 100 Einheiten hinzu. Die regelmäßigen Auswertungen beziehen sich nicht nur auf die Zahl der Transaktionen und die dabei gehandelten Wohnungen, sondern informieren auch darüber, wie die verschiedenen Akteursgruppen als Käufer und Verkäufer in Erscheinung treten. Dabei werden im Zeitverlauf große Unterschiede offenbar.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner  
Leiter Abteilung Wohnungs- und Bauwesen  
und 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.

---

# Geringe Handelsaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt

Die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasste in der ersten Jahreshälfte 2022 lediglich eine geringe Zahl an Transaktionen mit mehr als 800 gehandelten Einheiten. Trotz einer Großtransaktion mit rund 14.400 veräußerten Einheiten ist das Gesamtvolumen im Vergleich mit dem Vorjahr niedrig. Die geringen Handelsaktivitäten der vergangenen Jahre setzen sich fort.

## Kaum erfasste Verkaufsfälle ab 800 Wohnungen

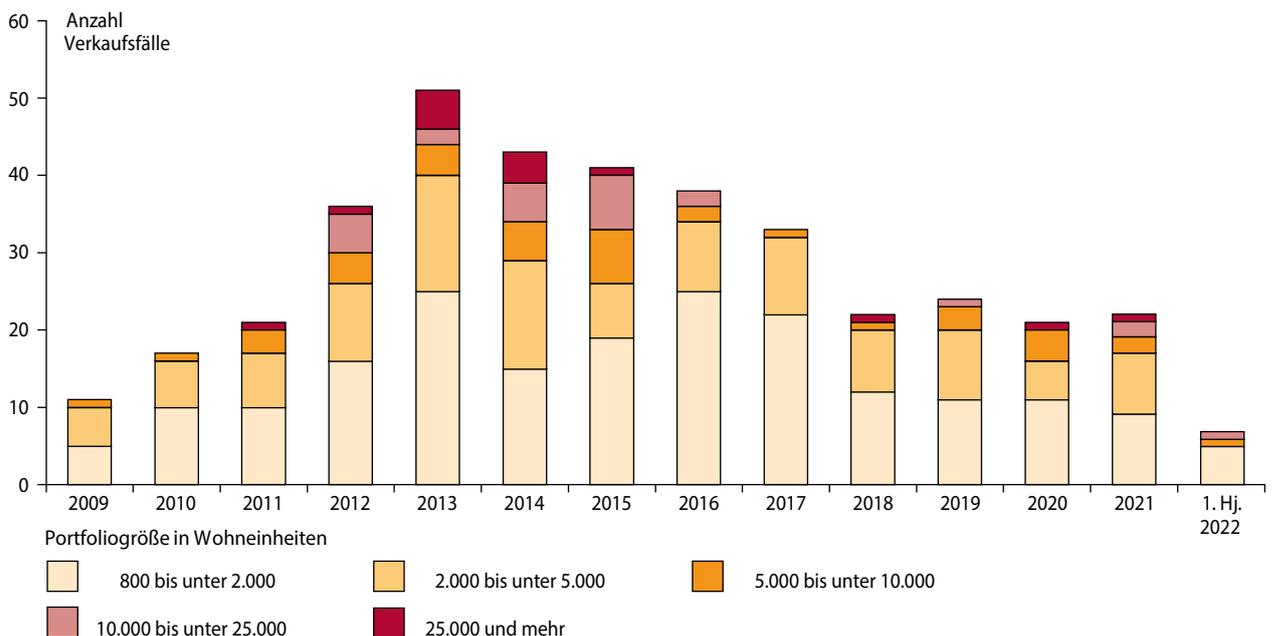
Im ersten Halbjahr 2022 fanden auf dem deutschen Markt mit Mietwohnungsportfolios insgesamt sieben Transaktionen mit Paketen ab 800 Einheiten statt (s. Abbildung 1). Der aktuelle Zeitabschnitt mit geringen Marktaktivitäten am Transaktionsmarkt setzt sich dementsprechend in der ersten Jahreshälfte 2022 fort. Mit Ausnahme vom ersten Halbjahr 2021 lag die Zahl der Verkaufsfälle zehn Jahre lang im zweistelligen Bereich. Das Handelsgeschehen hat sich dabei im Verlauf der letzten Jahre auf einem niedrigen Niveau konsolidiert. Für das Gesamtjahr 2022 könnte die Zahl der erfassten Transaktionen erstmals seit 2010 unter 20 fallen. Im Jahr 2021 kam es im zweiten Halbjahr im Zuge einer Unternehmensübernahme zu mehreren großen Transaktionen, wodurch die Zahl der erfassten Verkaufsfälle in der Folge bei 21 lag. Für das aktuelle Jahr sind solche umfassenden

Bewegungen am deutschen Transaktionsmarkt mit Bestandswohnungspaketen im zweiten Halbjahr nicht zu erwarten.

Seit dem Jahr 2016 wurden durchschnittlich 13 Transaktionen pro Jahreshälfte beobachtet, wobei insbesondere seit 2018 eine geringe Geschäftigkeit bei den Marktakteuren festzustellen ist. Der aktuelle Wert liegt in etwa bei der Hälfte dieses Durchschnittswerts und verdeutlicht die sukzessive weitere Abnahme des Handelsgeschehens über die letzten fünf Jahre. Einen Hintergrund für den Handelsrückgang stellt unter anderem das weiterhin knappe Angebot dar, was sich beispielsweise an den hohen Verkaufserlösen und der Aktivität verschiedener Akteursgruppen in alternativen Anlageklassen erkennen lässt. Darüber hinaus haben die laufende Zinswende und die stark gestiegene Inflation vor dem Hintergrund geopolitischer Krisen deutliche Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt.

Abbildung 1

Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2009 bis 1. Hj. 2022



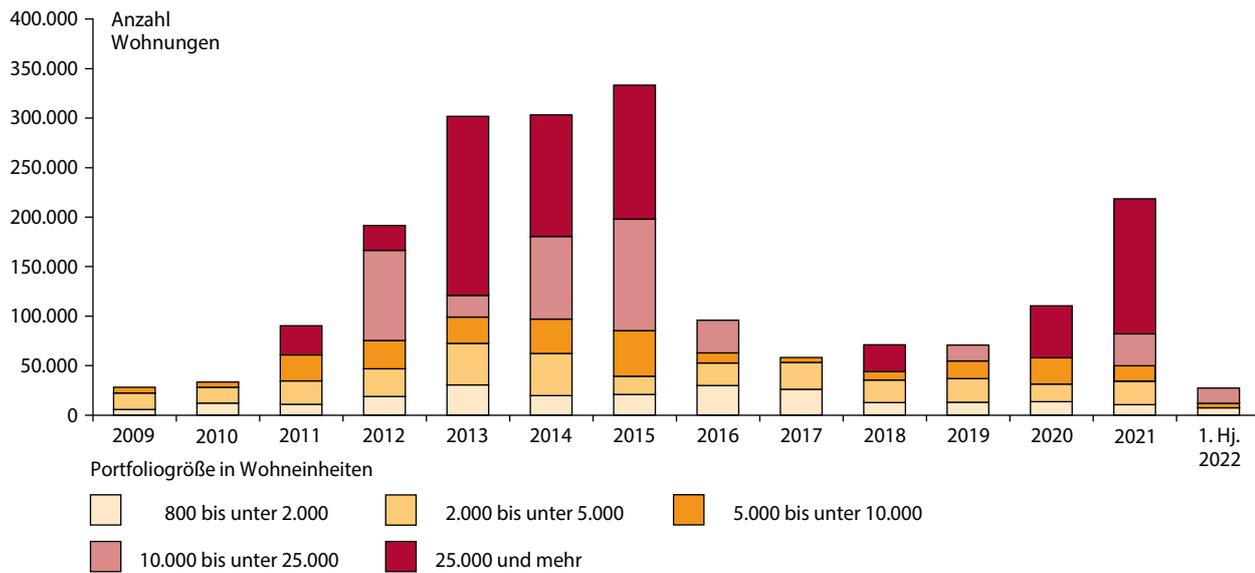
Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2022

Abbildung 2

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2009 bis 1. Hj. 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2022

## Niedriges Handelsvolumen im ersten Halbjahr 2022

Während es im Jahr 2021 trotz der niedrigen Zahl an Verkäufen aufgrund einer Großtransaktion mit deutlich über 100.000 gehandelten Wohnungen zu einem hohen Transaktionsvolumen kam, ist auch die Zahl der veräußerten Wohneinheiten in der ersten Jahreshälfte 2022 als niedrig zu bezeichnen. Es wurden in diesem Zeitraum rund 26.300 Wohnungen in Transaktionen ab 800 Einheiten verkauft (s. Abbildung 2). Der deutliche Anstieg des Transaktionsvolumens der Jahre 2020 und 2021 setzt sich im zurückliegenden Halbjahr somit nicht fort. Der aktuelle Wert entspricht der Hälfte des durchschnittlichen Halbjahreswertes von 50.000 veräußerten Wohneinheiten seit 2016. Da dieser Wert maßgeblich von Ausreißern (z. B. im 2. Halbjahr 2021 mit insgesamt 200.000 gehandelten Wohnungen) beeinflusst wird, gab es zumindest in den vergangenen Jahren noch niedrigere Ergebnisse in einer Jahreshälfte: Das zweite Halbjahr 2018 sowie das erste Halbjahr 2021 wiesen lediglich ein Transaktionsvolumen von rund 18.000 Wohnungen auf.

## Einzelne Großtransaktion beeinflusst Handelsvolumen stark

Die Anzahl der Transaktionen wird weiterhin von den kleineren Größenklassen bestimmt. Fünf Verkaufsfälle – und damit deutlich mehr als zwei Drittel – fanden in den Kategorien von 800 bis 2.000 veräußerten Wohneinheiten statt. Wie in den Jahren zuvor wurden in dieser Größenklasse die mit Abstand häufigsten Verkaufsfälle erfasst. Darüber hinaus kam es zu je einer Transaktion mit 5.000 bis 10.000 gehandelten Wohnungen sowie einer Großtransaktion mit mehr als 10.000 Einheiten.

Erwartungsgemäß dominant für das erfasste Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte 2022 ist die Großtransaktion mit über 14.000 gehandelten Wohnungen, bei der Velero Partners für die amerikanische Beteiligungsgesellschaft KKR im Januar 2022 ein Portfolio von der in Schiefelage geratenen Adler Group erwarb. Die vornehmlich in den neuen Bundesländern sowie Nordrhein-Westfalen gelegenen Wohnungen machen mit 55 % mehr als die Hälfte des erfassten Handelsumfanges im ersten Halbjahr aus. Auch in den vergangenen Jahren

waren Großtransaktionen in der Regel die entscheidende Größenklasse für den Transaktionsumfang. So lag ihr Marktanteil im Jahr 2021 beispielsweise bei 77 %, allen voran aufgrund der Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE. Der zweitgrößte Verkaufsfall im ersten Halbjahr 2022 war eine Transaktion mit anteilig 5.600 Einheiten und macht etwa ein Fünftel des Transaktionsvolumens aus, während sich die Größenklasse mit den meisten registrierten Verkaufsfällen – Transaktionen von Paketen mit 800 bis 2.000 Einheiten – auf rund ein Viertel des beobachteten Verkaufsumfanges summiert. Dies ist der höchste Wert seit 2017 und verdeutlicht das gegenwärtig niedrige Handelsgeschehen.

Die durchschnittliche Portfoliogröße sank in der ersten Jahreshälfte 2022 auf ca. 3.800 Wohnungen pro erfasstem Deal und liegt damit deutlich unter dem Vorjahreswert von rund 9.900 Wohnungen. Diese Größenordnung spiegelt die Entwicklung seit Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens im Jahr 2015 wider und wird nur durch vereinzelte, große Unternehmensübernahmen wie in den vergangenen zwei Jahren nach oben getrieben.

# Privatakteure weiterhin die aktivste Akteursgruppe am Markt

**Privatakteure dominieren auch im ersten Halbjahr 2022 das geringe Marktgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt. Angelsächsische Unternehmen verzeichnen das größte Plus, während Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer erstmals einen negativen Handelssaldo aufweisen.**

## Publikums-AGs als dominierende Verkäufergruppe

Auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 hat sich am grundsätzlichen Erscheinungsbild des Verkaufsgeschehens der letzten Jahre am Markt mit Mietwohnungsportfolios wenig verändert. Verschiedene private Akteure stellen sowohl auf der Verkäufer- als auch auf der Käuferseite die dominierende Akteursgruppe dar. In sechs beobachteten Transaktionen mit mehr als 800 gehandelten Wohneinheiten und damit in 85 % der Verkaufsfälle veräußerten Privatakteure Mietwohnungsbestände. Die öffentliche Hand trat zum wiederholten Male nicht auf der Verkäuferseite in Erscheinung: Zuletzt wurde 2017 ein

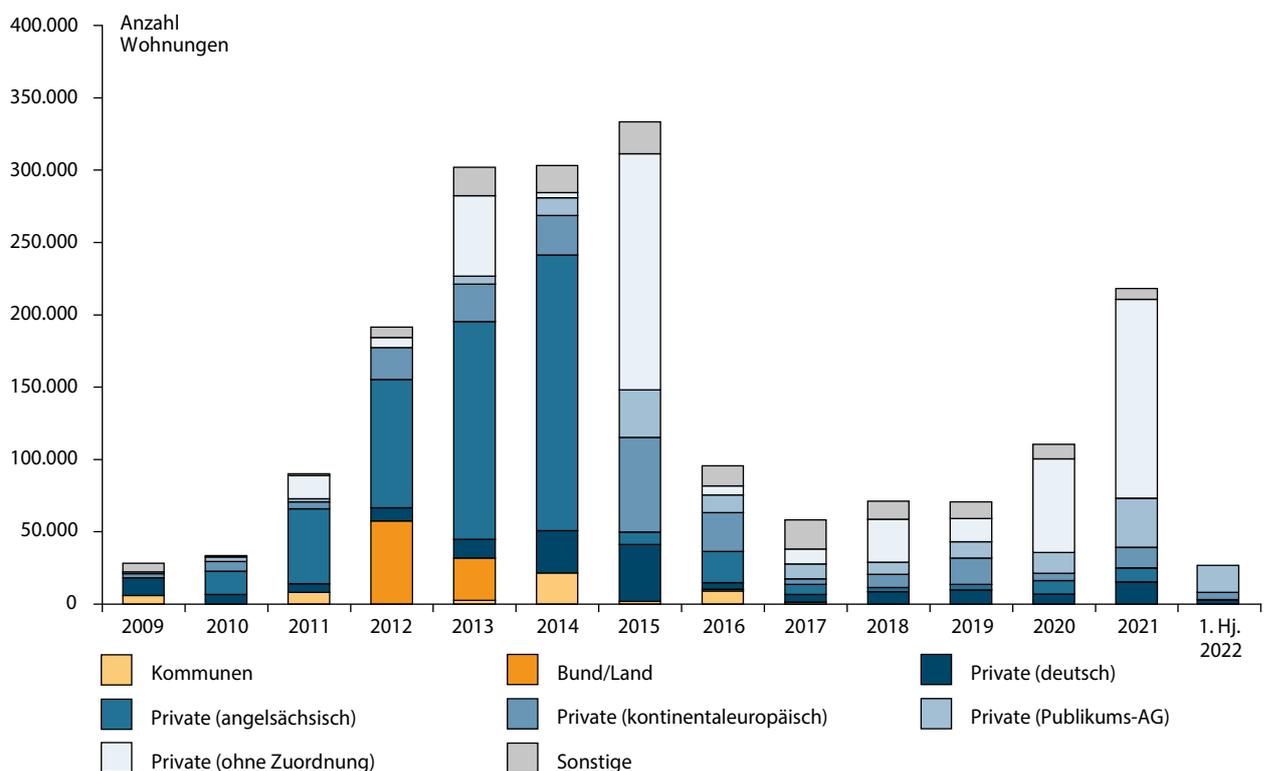
Bestandsportfolio mit mindestens 800 Wohnungen verkauft.

Mit drei veräußerten Wohnungspaketen stellen Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer die aktivste Verkäufergruppe dar. Es handelt sich dabei ausschließlich um Verkäufe der Adler Group, die aufgrund einer hohen Verschuldung im ersten Halbjahr 2022 mehrfach umfangreiche Wohnportfolios abtrat. Gefolgt wird diese Kategorie von deutschen Privatunternehmen, auf deren Konto zwei Veräußerungen gehen. Die beiden ausländischen Privatakteursgruppen spielten im ersten Halbjahr 2022 lediglich eine untergeordnete Rolle: Während kontinentaleuropäische Unternehmen ein Portfolio veräußerten, traten angelsächsische

BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2022

Abbildung 3

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2009 bis 1. Hj. 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Privatakteure auf der Verkäuferseite nicht in Erscheinung.

Bezogen auf die veräußerten Wohneinheiten kommt die Gruppe der Publikums-AGs mit rund 17.000 abgegebenen Einheiten auf einen Marktanteil von zwei Dritteln (s. Abbildung 3). Dieser Wert ist – vor dem Hintergrund des niedrigen Transaktionsumfangs im gesamten Halbjahr – der mit Abstand höchste Wert in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen. Kontinentaleuropäische Akteure und deutsche Privatunternehmen folgen mit 21 % bzw. 10 % Marktanteil auf den Plätzen zwei und drei.

### Angelsächsische Investoren kaufen hinzu

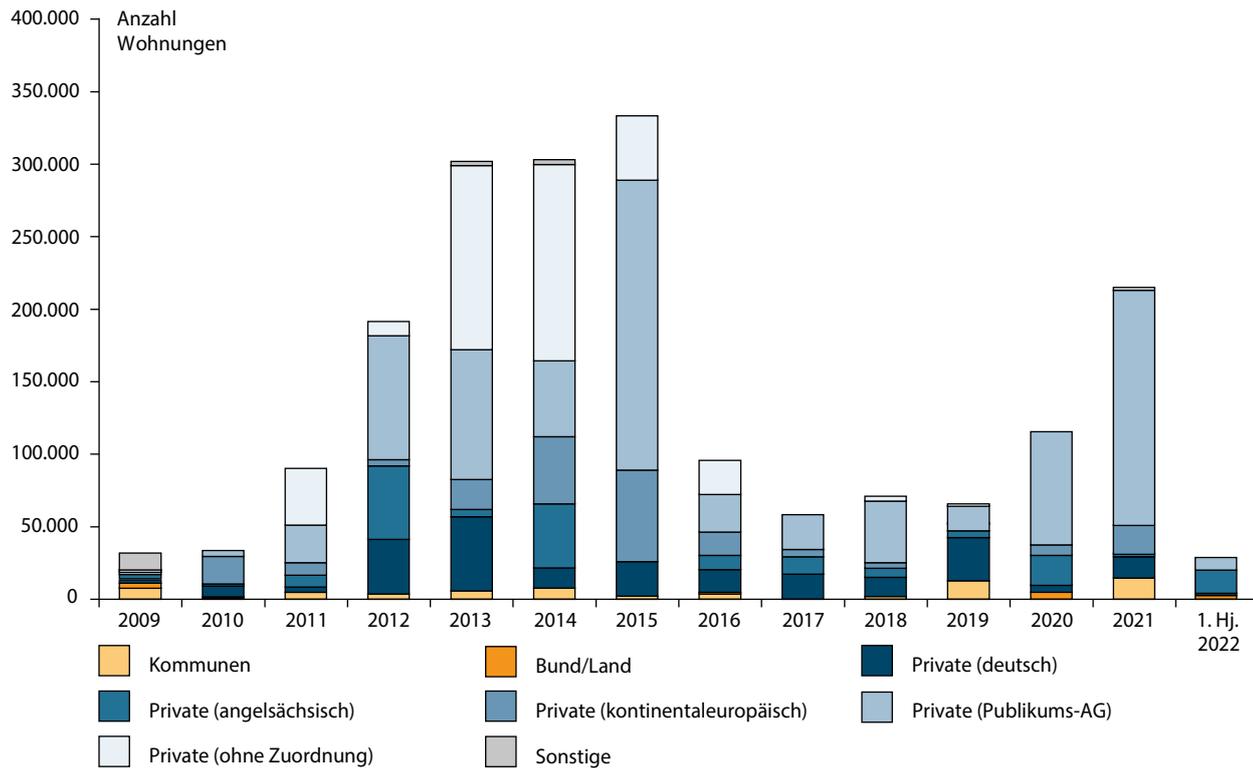
Auf der Käuferseite der Bestandswohnungspakete dominieren ebenfalls die Privatakteure, allerdings treten hier teilweise andere Akteursgruppen auf als bei den Verkäufern (s. Abbildung 4): Unternehmen aus dem angelsächsischen Ausland stellen mit drei Zukäufen die aktivste Gruppe von Privatakteuren dar. Zwei weitere Transaktionen wurden von Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer getätigt. Deutsche Privatunternehmen waren einmal als Käufer eines Wohnungsportfolios mit mindestens

800 Einheiten am Markt aktiv. Die öffentliche Hand zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 nicht als Käufer von Bestandswohnungspaketen mit mindestens 800 Einheiten. Noch im Vorjahr 2021 wurden von den verschiedenen Akteuren der öffentlichen Hand in vier Zukäufen über 17.000 Wohnungen erworben.

Angelsächsische Privatakteure sind mit über 17.000 erworbenen Wohnungen in der Folge auch die bedeutendste Käufergruppe. 65 % der zugekauften Wohnungen gehen auf ihr Konto. So erwarb die Velero Immobilien, die sich mehrheitlich im Besitz der amerikanischen Beteili-

Abbildung 4

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufertyp, 2009 bis 1. Hj. 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2022

gungsgesellschaft KKR befindet, zwei Wohnungsportfolios im ersten Halbjahr 2022. Einerseits handelt es sich um die größte Transaktion der ersten Jahreshälfte mit 14.400 Einheiten, andererseits um ein Wohnungspaket mit über 1.600 Wohnungen, insbesondere in verschiedenen Städten in Nordrhein-Westfalen. Die einzige nennenswerte weitere Käufergruppe sind die Publikums-AGs mit 7.000 gehandelten Wohnungen, was einem Marktanteil von etwa 27 % entspricht.

### Angelsächsische Unternehmen als Gewinner bei den Verkaufssalden

Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich damit fort: Verschiedene Akteursgruppen sind als Käufer

und Verkäufer am Markt aktiv. Beim Blick auf die Handelssalden sind bis auf das Handelsplus der Publikums-AGs bei keiner Akteursgruppe eindeutige Entwicklungsrichtungen über mehrere Jahre zu verzeichnen. Nach dem ersten Halbjahr 2022 sind als Folge der Verkaufs- und Zukaufsaktivitäten geringe Verschiebungen bei der Analyse der Verkaufsumsätze zu erkennen. Bei den angelsächsischen Privatinvestoren lässt sich mit 17.000 Einheiten ein deutliches Plus beobachten. Es handelt sich um die einzige Akteursgruppe, die in den zurückliegenden sechs Monaten einen positiven Handelssaldo aufweist. Demgegenüber stehen vor dem Hintergrund der Bewegungen bei der Adler Group die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer, die mit 10.000 Wohnungen das

größte Handelsminus verzeichnen. Die kontinentaleuropäischen sowie die deutschen Privatunternehmen weisen als Akteursgruppen ebenfalls einen negativen Handelssaldo auf, der jedoch deutlich niedriger als bei den Publikums-AGs ausfällt.

Während die angelsächsischen Unternehmen in den letzten fünf Jahren häufig einen geringfügigen Überschuss erzielten, ist in den letzten zweieinhalb Jahren bei den deutschen Privatunternehmen ein leichtes Minus zu erkennen. Die Publikums-AGs erzielten im ersten Halbjahr 2022 erstmals seit Beobachtung ein deutliches Minus, was aber mit den finanziellen Umständen eines einzelnen Marktakteurs zusammenhängt und nicht als Vorboten einer grundsätzlichen Entwicklung der gesamten Akteursgruppe zu interpretieren ist.

# Leichte Abnahme bei Kleintransaktionen zu beobachten

Bei den Kleintransaktionen nahm die Zahl der Verkäufe sowie der gehandelten Einheiten im ersten Halbjahr 2022 im Vergleich zu den Vorjahren leicht ab. Ihre Bedeutung ist aufgrund des niedrigen Handelsgeschehens am deutschen Transaktionsmarkt trotzdem gestiegen.

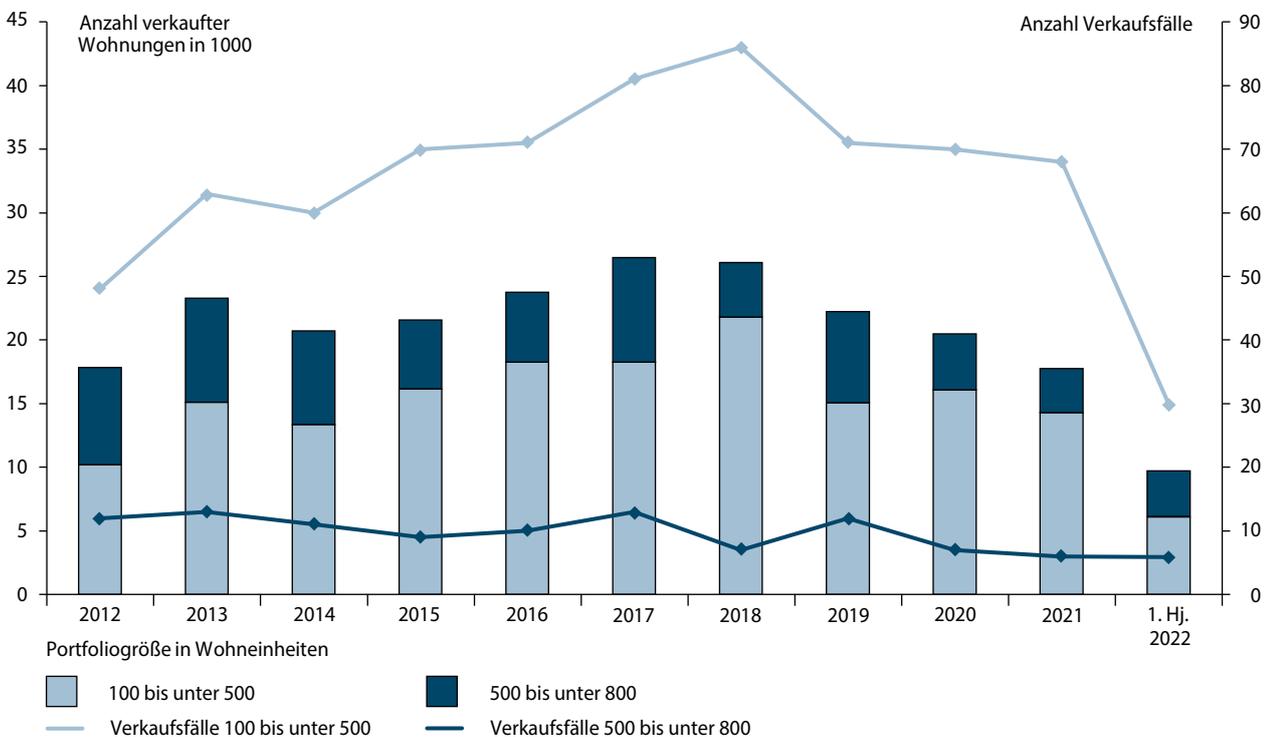
## Kleine Portfolios mit 100 bis 500 Einheiten tragen Handelsgeschehen

In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wurden im ersten Halbjahr 2022 insgesamt 36 Verkaufsfälle kleiner Mietwohnungsbestände zwischen 100 und 800 Wohnungen verzeichnet (s. Abbildung 5).<sup>1</sup> Die Zahl der Transaktionen in dieser Größenklasse sank damit im Vergleich zu den Vorjahren leicht. Im vergangenen Jahr 2021 wurden insgesamt 74 Kleintransaktionen erfasst, im Jahr davor waren es noch 77. Die Anzahl an kleinen Verkaufsfällen pro Jahreshälfte beträgt seit dem Ende der zweiten Hochphase 2015 im Durchschnitt 41 Transaktionen.

Gegenwärtig ist neben einem weiteren Rückgang des Handelsgeschehens mit Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten folglich auch ein geringfügiger Rückgang bei den Kleintransaktionen zu beobachten.

Dabei werden die Marktaktivitäten bei den Bestandswohnungspaketen mit 100 bis 800 Einheiten auch im ersten Halbjahr 2022 von den kleinen Wohnungspaketen mit bis zu 500 Wohnungen getragen. 30 Veräußerungen und damit über 80 % des kleinvolumigen Segments fanden in dieser Größenklasse statt. Demgegenüber stehen sechs Transaktionen mit 500 bis 800 Wohneinheiten. Dies ist mehr als in den vier vergangenen Halbjahresbeobachtungen.

Abbildung 5 Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2012 bis 1. Hj. 2022



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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2022

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

## Transaktionen mit 500 bis 800 Einheiten gewinnen an Bedeutung

Bei den 36 kleinen Verkaufsfällen im ersten Halbjahr 2022 wechselten knapp 9.700 Wohnungen den Eigentümer. Dieses Transaktionsvolumen ist deutlich höher als in der vorherigen Jahreshälfte, jedoch niedriger als die Durchschnittswerte seit dem Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens im Jahr 2015. Seitdem wurden im Mittel 11.300 Wohnungen pro Halbjahr veräußert. Dabei weisen die Transaktionen in der Größenklasse mit 500 bis 800 Einheiten einen Marktanteil von rund 36 % auf, was dem höchsten beobachteten Anteil am Gesamtumsatz der Kleintransaktionen seit der zweiten Jahreshälfte 2014 entspricht. Das niedrigere Transaktionsvolumen im aktuellen Halbjahr hängt

in der Folge mit der Gesamtabnahme der Kleinverkäufe zusammen.

## Kleintransaktionen mit Zunahme beim gesamten Verkaufsumsatz

In der Gesamtbetrachtung wurden im ersten Halbjahr 2022 43 Transaktionen aller Größenklassen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst. Bis auf eine Ausnahme stellt dies den niedrigsten Wert in einem Halbjahr in den letzten zehn Jahren dar. Kleine Transaktionen machen dabei mit 84 % den deutlich größeren Teil der erfassten Verkaufsfälle aus. Ihr Anteil am gesamten Handelsumsatz liegt zugleich bei 27 %. Dieser Anteil steht im Kontrast zu den vorherigen Jahren und ist erwartungsgemäß stark abhängig vom Marktgeschehen mit Wohnungspaketen ab 800

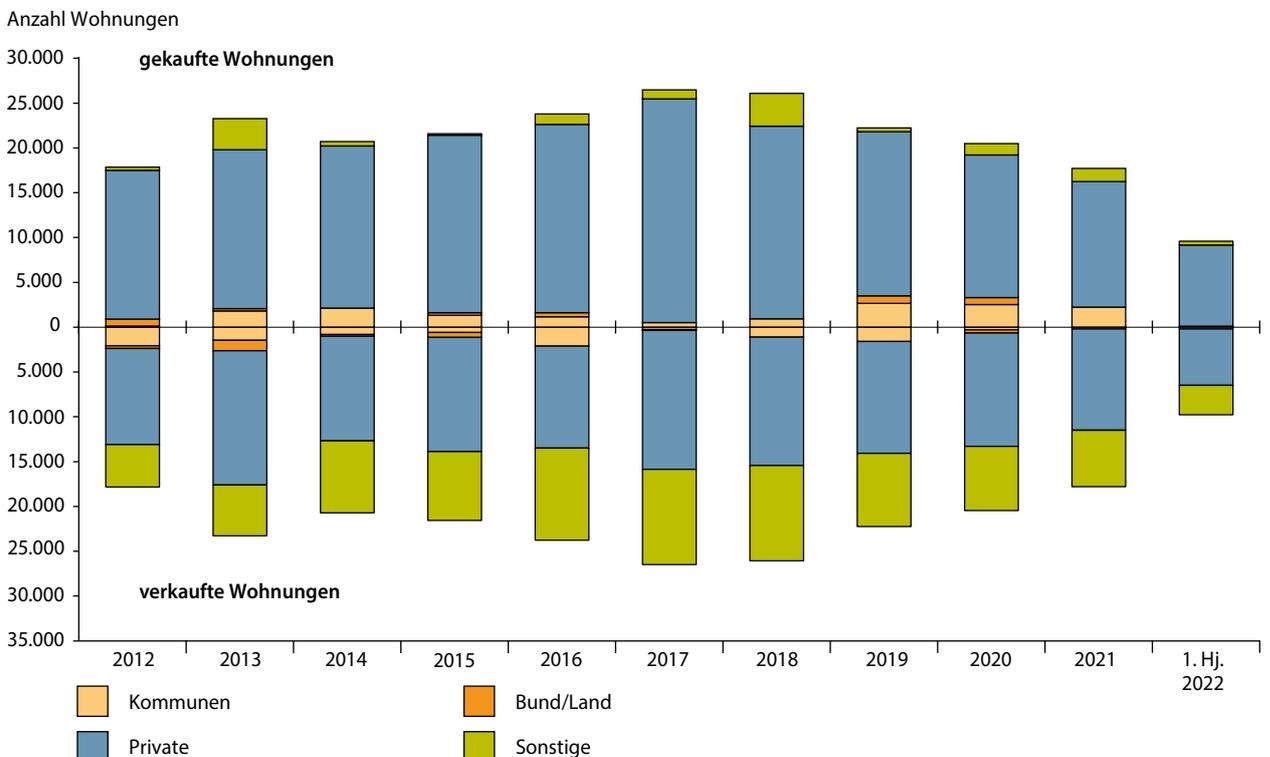
Einheiten. In der zweiten Hochphase zwischen 2012 und 2015 lag ihr Anteil am Gesamtvolumen bei unter 10 %. In den letzten Jahren sind – abhängig davon, ob es zu einer umfangreichen Großtransaktion kam – unterschiedliche Werte zu beobachten. Seit 2019 pendeln die Werte zwischen 8 und 24 % und damit unter dem aktuellen Halbjahreswert.

## Deutsche Privatunternehmen dominieren Kleinverkäufe

Private Akteure beherrschen wie bei den großen Verkaufsfällen auch bei den Kleintransaktionen unter 800 Wohneinheiten das Handelsgeschehen (s. Abbildung 6). 65 % der veräußerten sowie rund 94 % der erworbenen Wohnungen sind auf Privatunternehmen zurückzuführen.<sup>2</sup>

Abbildung 6

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp (bis 800 Wohnungen), 2012 bis 1. Hj. 2022



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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2022

(2) 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 sehr gering ist. Im ersten Halbjahr 2022 ist bei 29 % der veräußerten Wohnungen kein Verkäufer bekannt.

Besonders deutsche Unternehmen zeigen sich mit ca. 3.700 gehandelten Wohnungen in 14 Transaktionen und einem Marktanteil von 38 % auf der Verkäuferseite aktiv. Privateigentümer ohne Zuordnung folgen mit 1.700 veräußerten Einheiten und einem Marktanteil von 19 %.

Auch bei den Zukäufen sind deutsche Privatakteure entscheidend für das Verkaufsgeschehen in der ersten Jahreshälfte 2022 verantwortlich: Ihr Anteil am Handelsumsatz liegt bei 47 % oder 4.500 erworbenen Wohneinheiten. Die einzige Akteursgruppe, die neben den deutschen Unternehmen einen zweistelligen Marktanteil

erzielt, sind Unternehmen aus dem kontinentaleuropäischen Ausland mit einem Anteil von 32 %. Insgesamt wurden in acht Zukäufen 3.100 Einheiten übernommen. Ihre Bedeutung liegt damit deutlich höher als in den vergangenen fünf Jahren, als Werte zwischen 7 und 16 % erreicht wurden.

Bei den deutschen Privatunternehmen existieren einige Akteure, die sich auf kleinere Wohnungspakete konzentrieren und ihre Marktkenntnisse und lokalen Geschäftskontakte nutzen. So erwarb beispielsweise die Alpha Real Estate Group in drei Transaktionen insgesamt knapp 600

Wohneinheiten. Und auch die AS Unternehmensgruppe, die Deutsche Investment Kapitalgesellschaft, Primus Valor und die vom Pharmaunternehmen Merz übernommene Noratis AG erweiterten in mehreren Zukäufen ihre Bestände.

Die öffentliche Hand trat lediglich in einer Kleintransaktion als Verkäufer in Erscheinung und war somit am deutschen Transaktionsmarkt mit Bestandswohnungsportfolios im ersten Halbjahr 2022 äußerst zurückhaltend. In den vergangenen drei Jahren wurden jeweils mehr als 2.000 Wohnungen pro Jahr in kleinen Zukäufen erworben.

## Fazit und Ausblick

Die erste Jahreshälfte 2022 war von geringen Marktaktivitäten mit Mietwohnungspaketen geprägt. Die erfassten sieben Transaktionen im ersten Halbjahr stellen einen weiteren Rückgang zu den vorherigen Jahren dar. Darüber hinaus nahm auch das Handelsvolumen merklich ab. Das Verkaufsgeschehen befindet sich in der Folge auf dem Stand der Finanzkrise zwischen 2008 und 2011, als lediglich eine äußerst geringe Anzahl an Transaktionen mit mehr als 800 gehandelten Wohneinheiten stattfand.

Die Hintergründe für diese Entwicklung sind verschieden: Wie bereits in den Jahren zuvor lässt sich derzeit ein deutlicher Nachfrageüberhang beobachten. Während der Finanzkrise kam es schlagartig zu einem Einbruch der Nachfrage nach Wohnungspaketen, gegenwärtig stellen verfügbare Bestandswohnungsportfolios ein knappes Gut dar. Dies lässt sich unter anderem daran erkennen, dass sogenannte Forward Deals mit Projektentwicklungen am deutschen

Wohninvestitionsmarkt weiterhin florieren und die auf Wachstum ausgelegten Akteure durchaus anderweitig investieren: Beispielhaft zu nennen sind hier die Neubauaktivitäten der Vonovia SE, die über 2.000 Wohnungen jährlich fertigstellt, oder der Erwerb von Polens größtem Wohnimmobilienentwickler ROBYG S.A. durch die TAG Immobilien AG.

Darüber hinaus sind die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen mittlerweile deutlich auf dem Transaktionsmarkt zu spüren: Die Inflation sorgt für eine geringe konjunkturelle Dynamik, das Ende der Niedrigzinspolitik ruft – zumindest vorübergehende – Verwerfungen am Markt mit Wohnungsportfolios hervor. Verknüpft mit geopolitischen Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine herrscht eine große Unsicherheit am Markt. Die Risikobereitschaft vergangener Jahre, die trotz steigender Preise zu einer Vielzahl von hochpreisigen Deals am deutschen Transaktionsmarkt führte, ist gegenwärtig nicht zu beobachten.

Gleichzeitig ist die Suche nach stabilen Wertanlagen – Investitionen auf dem deutschen Wohnungsmarkt zählten in den letzten Jahren eindeutig hierzu – weiterhin hoch. Trotz alledem ist nicht davon auszugehen, dass der Handel mit deutschen Wohnportfolios in der zweiten Jahreshälfte 2022 nennenswert anziehen wird. Neben einzelnen Portfoliobereinigungen größerer Privatakteure kann die weitere Entwicklung der Adler Group einen Einfluss auf das Verkaufsvolumen in der zweiten Jahreshälfte haben. Weitere Verkäufe sind geplant, auch wenn die Übernahme des Tochterunternehmens Brack Capital Properties durch die LEG Immobilien SE Anfang August 2022 scheiterte. Zudem ist die zwischenzeitlich im Raum stehende Übernahme der Adler Group durch die Vonovia SE aktuell – so wie andere umfangreiche Zukäufe durch das größte Wohnungsunternehmen Deutschlands – kein Thema mehr. Die genannten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen führen zu einer abwartenden Zurückhaltung am Markt.



Quelle: BBSR, Titelbild: D. Ritzau

### Wohnungspolitik in der EU

Einzelpublikation, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenfrei zu beziehen bei: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)

Wohnungspolitik ist in allen EU-Mitgliedsländern ein zentrales Handlungsfeld. Sie beeinflusst die Lebensqualität aller Bürgerinnen und Bürger und ist gleichzeitig mit vielen Herausforderungen konfrontiert: Klimawandel und Energieeffizienz, Urbanisierung und Zuwanderung sowie der demografische Wandel und damit verbundene Veränderungen der Wohnbedarfe stellen die Wohnungspolitik vor umfangreiche Aufgaben. Die vorliegende Studie hat diese Herausforderungen und die vielseitigen Antworten der einzelnen nationalen Politiken darauf im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020 untersucht und analysiert. Die Forschungsergebnisse geben einen Überblick über die Vielfalt der Strukturen der Wohnraumversorgung und Wohnungspolitik in den Mitgliedsstaaten der EU. Sie bilden somit eine Grundlage für einen internationalen Diskurs und Austausch auf politischer, administrativer und wissenschaftlicher Ebene.



Quelle: BBSR

### Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten

BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2022, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenfrei zu beziehen bei: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)

In vielen deutschen Städten haben hohe Binnen- und Außenwanderungsgewinne in den letzten Jahren für angespannte Mietwohnungs- und Immobilienmärkte gesorgt. Die Ausweitung des Wohnungsbaus zeigt bisher nur teilweise Wirkung. Auf boomenden Märkten besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, welcher im Neubau, aber besonders im Bestand, gedeckt werden muss, um die Märkte flächensparend und nachhaltig zu entlasten. Engpässe beim Bauland und Baumaterial, Auslastungen der Bauwirtschaft, lange Genehmigungsverfahren und innerstädtische Flächen- und Interessenskonflikte sorgen für vielfältige Hemmnisse bei der Angebotsausweitung. Der absehbare quantitative und qualitative Bedarf an Wohnungen muss ebenfalls im Blick behalten werden, um künftige Leerstände zu vermeiden. Die aktuelle Analyse kleinräumiger Daten zu den Mietwohnungsmärkten in den IRB-Städten zeigt, wie vielfältig sich städtische Mietwohnungsmärkte darstellen.

<p><b>Herausgeber</b>                  Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)                  im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)                  Deichmanns Aue 31–37                  53179 Bonn</p> <p><b>Kontakt</b>                  Jonathan Franke  <a href="mailto:jonathan.franke@bbr.bund.de">jonathan.franke@bbr.bund.de</a></p> <p><b>Redaktion</b>                  Marius Gaßmann</p> <p><b>Satz und Layout</b>                  Bettina Mehr-Kaus</p> <p><b>Druck</b>                  Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung</p>	<p><b>Bestellungen</b>  <a href="mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de">forschung.wohnen@bbr.bund.de</a>                  Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2022</p> <p>Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:  <a href="http://www.bbsr.bund.de">www.bbsr.bund.de</a></p> <p>ISSN 2193-5017 (Printversion)                  ISBN 978-3-98655-067-7</p> <p>Bonn, 2022</p> <p><b>Newsletter „BBSR-Forschung-Online“</b>                  Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: <a href="http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter">www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter</a></p>
--	---