



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2023

Deutliche Zurückhaltung am Markt mit Mietwohnungs- portfolios in 2022

Im Jahr 2022 hat das Handelsgeschehen am deutschen Markt mit Wohnungsportfolios deutlich abgenommen. Sowohl die Anzahl der Verkaufsfälle als auch die Zahl der gehandelten Wohnungen sind im Vergleich zu den Vorjahren gesunken. Hintergrund sind die globalen Unsicherheiten sowie die politischen Rahmenbedingungen, die sich 2022 stark verändert haben. In der Folge kam es auch zu Verschiebungen bei den am Handel beteiligten Akteursgruppen.

Das Heft stellt die neueste Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Handelsgeschehen von Bestandswohnungspaketen in 2022 vor. Inhaltliche Schwerpunkte sind:

- Eingebrochenes Transaktionsgeschehen sorgt für niedriges Jahresergebnis
- Verkäufe der Publikums-AGs führen zu negativem Handelssaldo der Käufergruppe
- Räumliche Verteilung der Transaktionstätigkeit im Jahr 2022
- Handelsgeschehen bei Kleintransaktionen weiterhin rückläufig

Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank
Wohnungstransaktionen

von

Jonathan Franke

Vorwort



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

der Handel mit großen Mietwohnungsportfolios ist im Jahr 2022 fast zum Erliegen gekommen. Sowohl die Zahl der Transaktionen als auch die Zahl der gehandelten Wohneinheiten waren so niedrig wie zuletzt in der Zeit der Finanzkrise 2009 und 2010.

Privatakteure dominieren zwar weiterhin den Handel. Neu ist jedoch, dass die größte Verkäufergruppe erstmals die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Verkäufe der Adler Group, jedoch haben auch andere große börsennotierte Wohnungsunternehmen angekündigt, Wohnungsbestände abzutreten. Diese Akteursgruppe fiel in der Vergangenheit durch aktive Wachstumsstrategien auf, ist nun aber auf der anderen Seite vorzufinden, um angesichts der angestiegenen Zinsen den Verschuldungsgrad zu senken.

Die spürbare Zurückhaltung der Marktteure geschieht vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen am deutschen Transaktionsmarkt. Die hohe Inflation, die zu Beginn des Jahres eingesetzte Zinswende und die schwächelnde Konjunktur sorgen für geringe Verkaufsaktivitäten. Auch der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen globalen Unsicherheiten führen dazu, dass die Unternehmen abwartend agieren. Eine nennenswerte Anzahl an Großtransaktionen ist in diesem Jahr nicht zu erwarten.

Die Verkaufsaktivitäten mit Bestandswohnungspaketen interessieren seit vielen Jahren die Öffentlichkeit. Das BBSR beobachtet und analysiert den Handel von Wohnungsportfolios in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen bereits seit 1999. Die Ergebnisse der Marktbeobachtungen werden halbjährlich veröffentlicht.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

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

Eingebrochenes Transaktionsgeschehen sorgt für niedriges Jahresergebnis

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben 2022 zu einer starken Abnahme der Handelsaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt geführt. Sowohl die Zahl der Verkaufsfälle als auch der gehandelten Wohnungen ist deutlich gesunken.

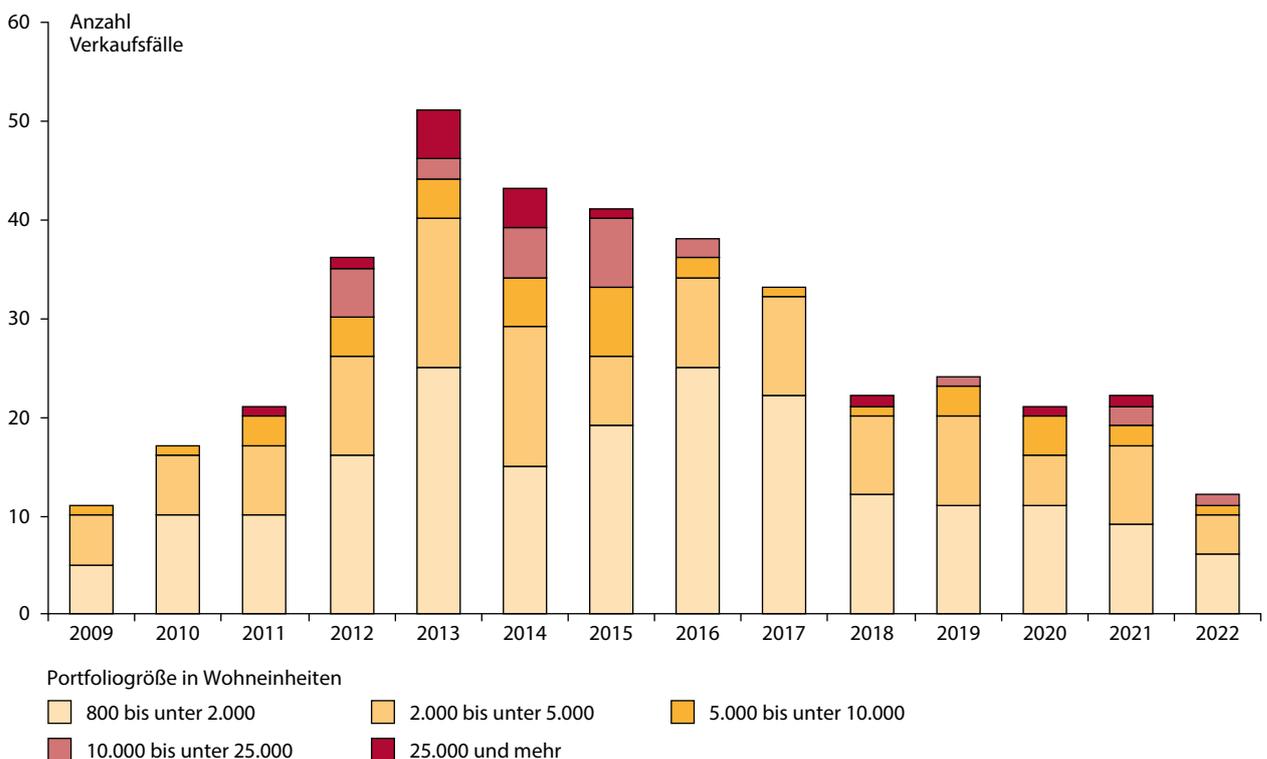
Geringe Anzahl an Verkaufsfällen in 2022

Im vergangenen Jahr 2022 wurden auf dem deutschen Transaktionsmarkt insgesamt 12 Transaktionen von Bestandswohnungsportfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten durchgeführt (siehe Abbildung 1). Dies ist die mit Abstand niedrigste Anzahl an Verkaufsfällen in den letzten Jahren und der drittniedrigste Wert seit Beginn der Beobachtung des Marktgeschehens im Jahr 1999. Lediglich im ersten Beobachtungsjahr 1999 sowie im Zuge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 wurden weniger Verkäufe erfasst. Während sich die Anzahl an Transaktionen in den vergangenen vier Jahren mit Werten zwischen 21 und 24 auf einem

niedrigen Niveau konsolidiert hatte, hat sich diese in 2022 im Vergleich dazu fast halbiert. Die Zahlen stehen im deutlichen Gegensatz zur zweiten Hochphase des Handelsgeschehens zwischen 2012 und 2015, als durchschnittlich 38 Verkaufsfälle erfasst wurden. Hintergrund der spürbaren Zurückhaltung der Marktakteure sind die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen: Zinswende, Inflation, Knappheiten in der Bauwirtschaft sowie geopolitische Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine führen zu Unsicherheiten am Wohninvestitionsmarkt.

Bei der Zahl der verkauften Wohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild: In den 12 Verkäufen des

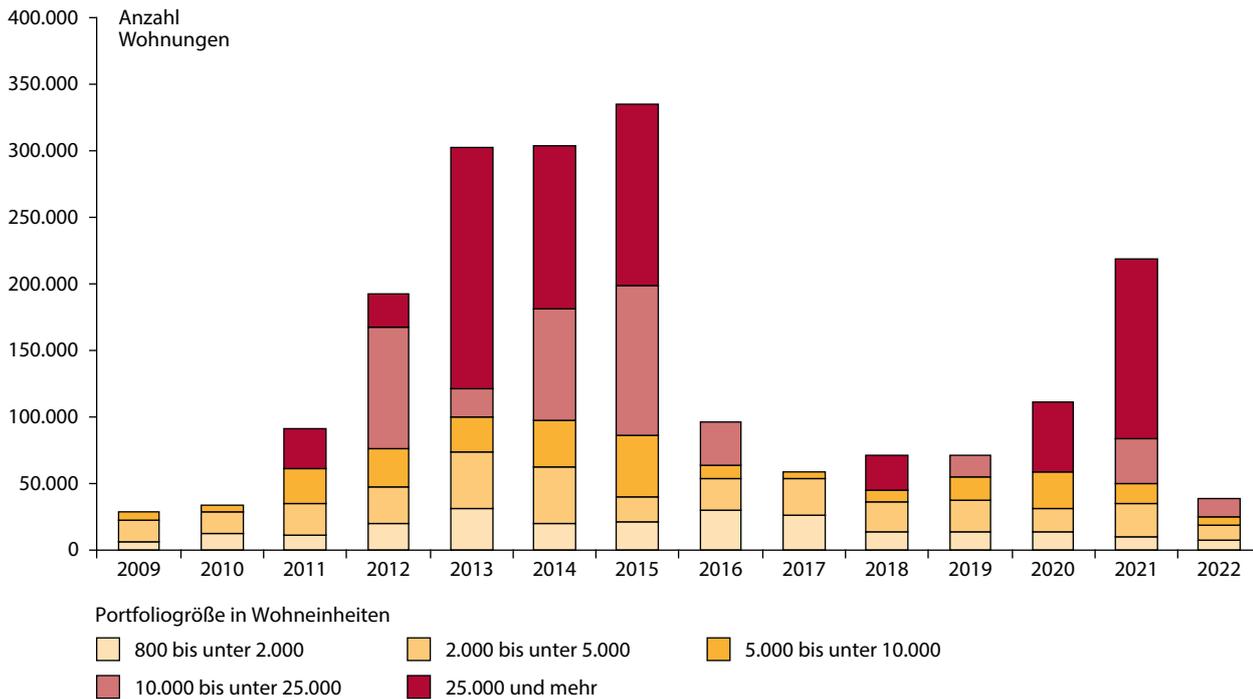
Abbildung 1



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Abbildung 2

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2009 bis 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2023

Jahres 2022 wurden insgesamt rund 38.400 Wohneinheiten gehandelt (siehe Abbildung 2). Lagen die Werte in den vergangenen beiden Jahren aufgrund einzelner Großtransaktionen deutlich über 100.000 veräußerten Wohnungen, ist der Wert im Jahr 2022 wieder deutlich geschrumpft. Diese Entwicklung verdeutlicht die Abhängigkeit des Marktgeschehens von vereinzelt Großtransaktionen mit mehr als 10.000 gehandelten Wohnungen, die häufig in Form von Unternehmensübernahmen stattfinden. Die komplizierte Übernahme der Adler Real Estate AG durch die ADO Properties im Jahr 2020 sowie die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE im Jahr 2021 haben das Transaktionsvolumen der vergangenen beiden Jahre maßgeblich beeinflusst. Das Jahr 2022 ist vom Handlungsniveau stärker mit der Zeitspanne zwischen 2016 und 2019 vergleichbar, als keine oder lediglich vereinzelte Großtransaktionen mit mehr als 10.000 Wohnungen für einen nied-

rigen Verkaufsumfang sorgten. Dabei sind im Jahr 2022 sowohl bei der Zahl der veräußerten Wohnungen als auch bei den Verkaufsfällen darüber hinaus deutliche Rückgänge in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen zu verzeichnen.

Abnahme des Handelsgeschehens im Jahresverlauf

Die unterjährige Analyse des Handelsumfangs an veräußerten Wohneinheiten zeigt Unterschiede zwischen den beiden Hälften des Jahres 2022. Während es im ersten Halbjahr zu sieben Verkaufsfällen mit 26.300 verkauften Wohnungen kam, wurden im zweiten Halbjahr mit 12.000 Einheiten in fünf Transaktionen wesentlich weniger Wohnungen veräußert. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang zudem, dass die beiden größten Transaktionen bereits zum Jahresanfang 2022 stattfanden. Im Anschluss kam es

zu einer deutlichen Abnahme des Handelsgeschehens.

Der Wert der zweiten Jahreshälfte 2022 ist der niedrigste Wert seit dem zweiten Halbjahr 2010 und verdeutlicht den aktuellen Einbruch am deutschen Transaktionsmarkt. Der in den Vorjahren vorherrschende Nachfrageüberhang sowie die Angebotsknappheit sind derzeit nicht mehr zu beobachten. Stattdessen sind einige aktive Marktakteure dazu übergegangen, Wohnungsbestände zum Verkauf anzubieten.

Kleine Größenklassen dominieren Marktgeschehen

Bei der Zahl der Verkaufsfälle dominieren erwartungsgemäß weiterhin die kleineren Größenklassen. Rund die Hälfte der Veräußerungen umfasst Pakete zwischen 800 und 2.000 Einheiten, ein weiteres Drittel der Transaktionen fand in der

Größenklasse zwischen 2.000 und 5.000 gehandelten Wohnungen statt. In der Summe beinhalten die beiden kleineren Größenklassen damit zehn der zwölf Transaktionen. Mit einem Handelsumfang von 18.300 Einheiten wird hier ein Marktanteil von fast 50 % des gesamten Transaktionsvolumens in Verkaufsfällen mit mehr als 800 gehandelten Einheiten erzielt. Damit sind diese Größenklassen im Jahr 2022 bedeutender als noch in den beiden Vorjahren, als ihr Anteil am Gesamtgeschehen bei 28 bzw. 16 % lag.

Darüber hinaus kam es am Jahresanfang 2022 zu einer Transaktion

mit mehr als 5.000 gehandelten Einheiten sowie einer Großtransaktion mit mehr als 10.000 veräußerten Wohnungen. Diese sind erwartungsgemäß dominant für das erfasste Marktvolumen im Gesamtjahr 2022. Die Großtransaktion mit über 14.000 gehandelten Wohnungen macht 38 % des Transaktionsvolumens in 2022 aus. Hierbei erwarb Veleo Partners für die amerikanische Beteiligungsgesellschaft KKR im Januar 2022 ein Portfolio von der in Schieflage geratenen Adler Group. Sogenannte Großtransaktionen mit mehr als 10.000 veräußerten Wohnungen sind seit dem Ende der zweiten Hochphase des Trans-

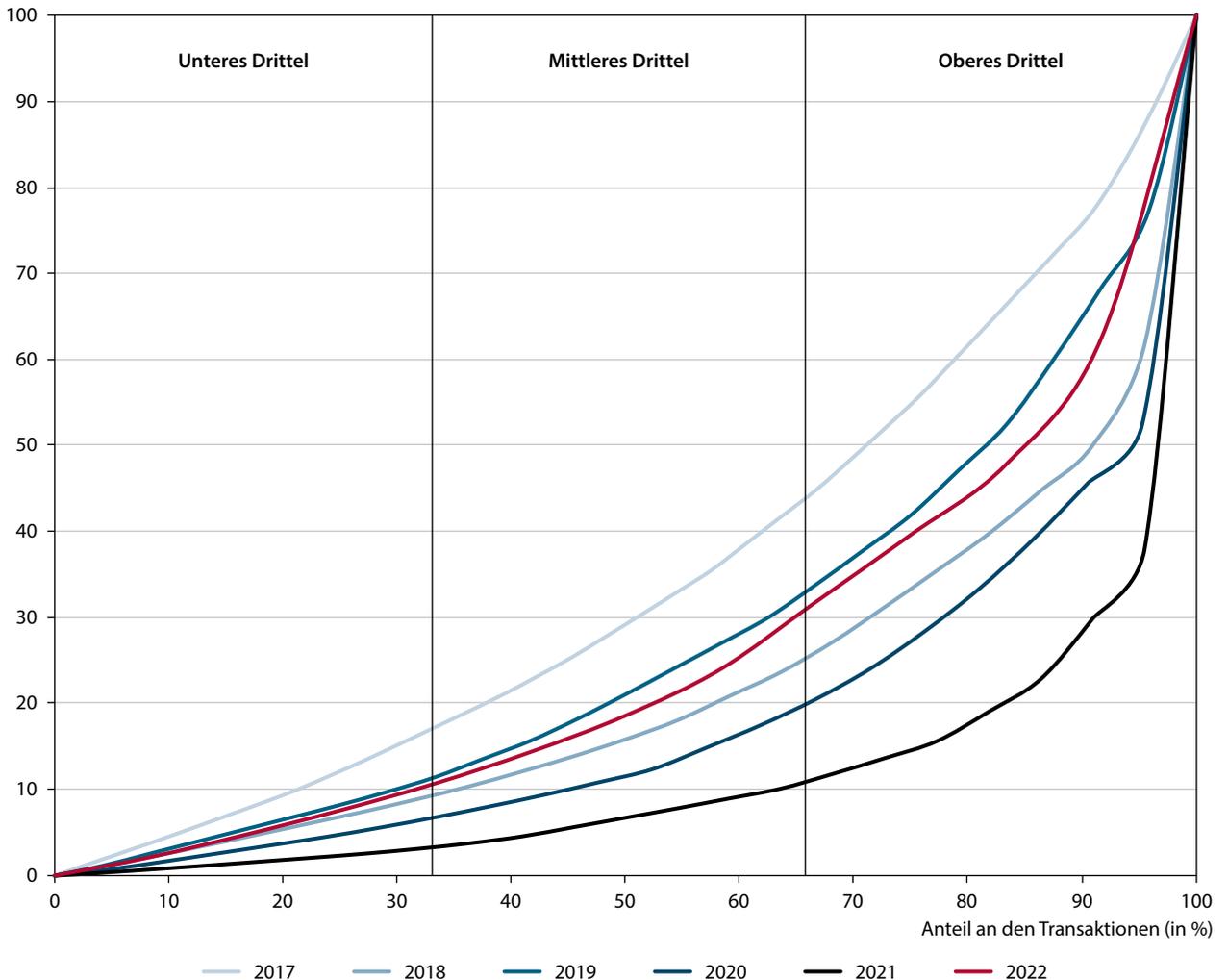
aktionsgeschehens ab 2016 selten. In den vergangenen sieben Jahren kam es lediglich zu neun Verkaufsfällen dieser Größenordnung. Vor dem Hintergrund der geringen Marktaktivitäten haben diese naturgemäß einen besonders hohen Stellenwert, wie die Analyse der Aktivitäten in 2021 verdeutlicht: Die Übernahme der Deutsche Wohnen SE mit über 135.000 Wohnungen im Jahr 2021 wies allein einen Marktanteil von 62 % auf. Insgesamt kamen Großtransaktionen in diesem Zeitraum auf einen Umsatzanteil von 77 %.

Folglich liegt die durchschnittliche Transaktionsgröße gegenwärtig

Abbildung 3

Relative Konzentration des Transaktionsvolumens, 2017 bis 2022

Anteil an den gehandelten Wohnungen (in %)



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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2023

wieder unter dem Wert der Vorjahre: 3.200 Einheiten pro Bestandswohnungsportfolio haben im Jahr 2022 im Durchschnitt den Eigentümer gewechselt. Damit ist der aktuelle Jahreswert deutlich niedriger als der Durchschnittswert der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen für den gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999: Dieser Wert von 5.600 Wohnungen pro Transaktion wird insbesondere durch die großen Transaktionen in den ersten Jahren der Datenerfassung sowie in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 beeinflusst.

Viele kleinere Transaktionen sorgen für hohe Gleichverteilung

Die eher hohe Zahl an Transaktionen kleinerer Größenklassen sowie das Fehlen einer dominanten Großtransaktion führt zu einer relativ hohen Gleichverteilung der Verkäufe in 2022 im Vergleich zu den beiden Jahren zuvor. Das vergangene Jahr 2022 ähnelt in Bezug auf die relative Konzentration damit stärker den früheren Jahren der aktuellen Tiefphase 2017 bis 2019 (siehe Abbildung 3). In den zurückliegenden zwölf Monaten machte das kleinste Drittel der Transaktionen etwa 11 % des Markt-

volumens aus, das Drittel mit den größten Transaktionen zeigte sich für rund 68 % des Handelsumfangs verantwortlich. Im Vorjahr 2021 machte das obere Drittel der Transaktionen noch ca. 88 % des Transaktionsvolumens aus. Die hohe Gleichverteilung am Markt mit Mietwohnungsportfolios im Jahr 2022 steht somit im direkten Zusammenhang mit fehlenden größeren Bestandswohnungspaketen. Im Falle einer umfassenden Unternehmensübernahme – wie 2021 – kommt es auch aufgrund der inzwischen beachtlichen Größe einiger Marktakteure in der Folge zu einem deutlichen Konzentrationsprozess.

Verkäufe der Publikums-AGs führen zu negativem Handelssaldo der Käufergruppe

2022 waren ausschließlich private Unternehmen am deutschen Transaktionsmarkt mit Wohnungsportfolios aktiv. Dabei zeigten sich die Publikums-AGs vornehmlich auf der Verkäuferseite, während angelsächsische Investoren ihre Bestände ausbauen konnten.

Privatunternehmen dominieren Geschehen der letzten zehn Jahre

Mithilfe der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wird seit 1999 der Handel mit großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen am deutschen Transaktionsmarkt beobachtet. Insgesamt wechselten dabei 3,84 Mio. Einheiten den Eigentümer. Die mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe stellen mit 3,37 Mio. erworbenen und 2,55 Mio. verkauften Wohnungen die Privatunternehmen (siehe Tabelle 1). Dabei konnten die Privatakteure ihre Bestände insbesondere durch Zukäufe von Wohnungsbeständen und -unternehmen von den Gruppen Bund/Land sowie Kommunen vergrößern. Der Handelssaldo ist mit 815.000 Wohnungen deutlich positiv, während die anderen Akteursgruppen jeweils einen negativen Saldo am Transaktionsmarkt aufweisen.

Die öffentliche Hand hat sich in der Summe von 607.000 Wohnungen getrennt, wobei ungefähr zwei Drittel auf Bund und Länder sowie ein Drittel auf Kommunen entfallen. Umfangreiche Verkäufe durch die öffentliche Hand fanden vor allem in den frühen 2000er-Jahren statt. Im damaligen Zeitraum veräußerten ein-

zelne Kommunen ihre Wohnungsbestände, aber insbesondere Bund und Länder waren auf der Verkäuferseite aktiv. Betrachtet man lediglich die letzten zehn Jahre, halten sich die Akteure der öffentlichen Hand am Transaktionsmarkt merklich zurück. Durch eine aktive Zukaufspolitik einzelner Kommunen – hier ist insbesondere Berlin zu nennen – stehen in der Summe sogar leichte Zugewinne beim Handelssaldo.

Publikums-AGs erstmals als entscheidende Verkäufergruppe

Auch das zurückliegende Jahr 2022 wurde von Privatakteuren dominiert. 83 % der veräußerten Mietwohnungspakete sowie 92 % der erworbenen Wohnungsportfolios gehen auf ihr Konto.¹ Damit ändert sich nichts am grundlegenden Erscheinungsbild der letzten Jahre: Der Handel mit Wohnungsportfolios wird fast ausnahmslos von Privatakteuren bestritten. In Bezug auf den Transaktionsumfang ist der Marktanteil der privaten Unternehmen mit 95 % sogar noch ein Stück höher.

Bei den Verkäufergruppen dominieren die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer

Tabelle 1

Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2022

		Käufe				Gesamt	Saldo
		Kommune	Bund/Land	Privat	Sonstige		
Verkäufe	Kommune	152.200	28.600	225.700	12.300	418.800	-203.600
	Bund/Land	5.100	148.200	470.100	0	623.400	-403.600
	Privat	50.100	40.600	2.441.100	19.300	2.551.200	815.400
	Sonstige	7.800	2.300	229.600	10.000	249.700	-208.100
	Gesamt	215.100	219.800	3.366.500	41.600	3.843.000	-

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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2023

(1) Bei den verbleibenden Transaktionen sind keine Informationen zu den Verkäufern und Käufern bekannt.

(siehe Abbildung 4). 20.000 verkaufte Einheiten und damit etwas mehr als die Hälfte des Marktvolumens in 2022 wurden in vier Transaktionen veräußert. Bei den Veräußerungen handelt es sich ausschließlich um Verkäufe der Adler Group. Aufgrund einer hohen Verschuldung wurden im vergangenen Jahr mehrfach umfangreiche Bestandswohnungspakete der gesamten Unternehmensgruppe abgetreten. In den Vorjahren war der Anteil verkaufter Einheiten der Publikums-AGs deutlich niedriger und lag zwischen 10 und 20 %.

Auch wenn diese Zahlen vor dem Hintergrund des niedrigen Gesamtgeschehens zu bewerten sind, könnten in den kommenden Jahren ähnlich hohe Werte erzielt werden:

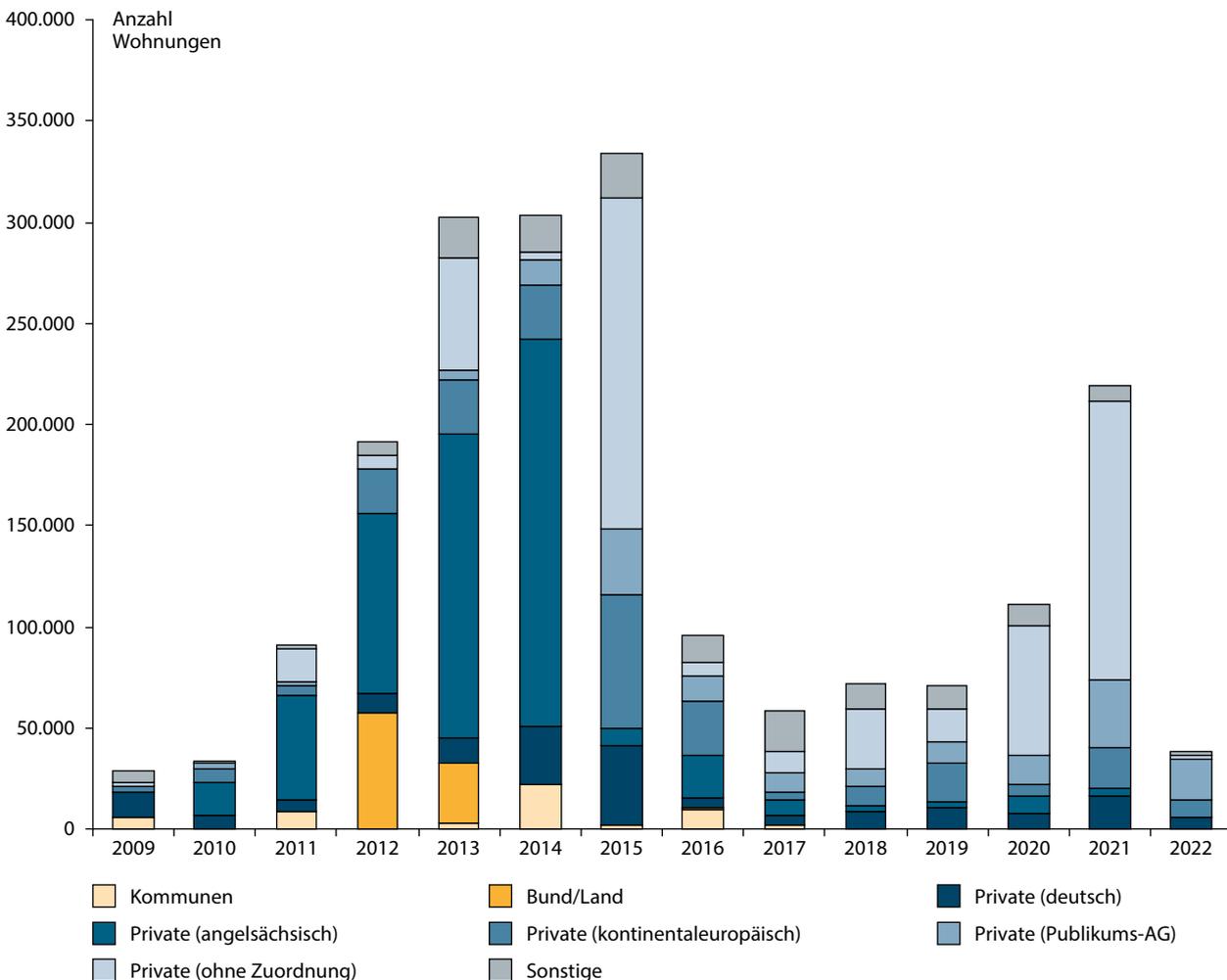
Einige börsennotierte Wohnungsunternehmen, die in der Vergangenheit durch aktive Wachstumsstrategien am Markt in Erscheinung getreten sind, haben angekündigt, Wohnungspakete zu verkaufen. Hierzu gehören unter anderem die Vonovia SE und die LEG Immobilien AG. Im Jahr 2022 folgen bei den verkauften Wohneinheiten als Verkäufergruppen die kontinentaleuropäischen Akteure mit einem Marktanteil von 22 % sowie die deutschen Privatunternehmen mit 15 %. So hat unter anderem die Catella Residential Investment im Herbst ein 3.000 Wohneinheiten umfassendes deutschlandweit verteiltes Portfolio verkauft. Weitere Akteursgruppen sind nicht nennenswert auf der Verkäuferseite in Erscheinung getreten.

Angelsächsische Akteursgruppe als größter Zukäufer

Auf der Käuferseite lässt sich ein ähnliches Bild wie bei den verkaufenden Akteuren erkennen: Privatunternehmen stellen die maßgebliche Käufergruppe dar. 37.200 und damit knapp 97 % der gehandelten Wohneinheiten wurden von Privatunternehmen unterschiedlichen Typs erworben (siehe Abbildung 5). Dabei sind angelsächsische Investoren mit 20.000 zugekauften Einheiten mit Abstand die bedeutendste Akteursgruppe. Die Velero Immobilien, die sich mehrheitlich im Besitz der amerikanischen Beteiligungsgesellschaft KKR befindet, erwarb Anfang des Jahres zwei Mietwohnungspakete mit

Abbildung 4

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2009 bis 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

insgesamt ca. 16.000 Einheiten und ist damit für den größten Teil der angelsächsischen Zukäufe verantwortlich. Auf dem zweiten Rang bei den Käufergruppen folgen die deutschen Unternehmen mit 8.000 zugekauften Wohnungen in vier Transaktionen. Die ZBI AG, die in den letzten Jahren häufiger als Käufer für einen offenen Publikumsfonds in Erscheinung getreten ist, hat ein Portfolio mit 3.000 Wohnungen für ebendiesen Fonds erworben. Komplettiert werden die Marktaktivitäten im Jahr 2022 von den Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer mit einem Marktanteil von 21 % sowie die kontinentaleuropäischen Unternehmen mit einem fünfprozentigen Anteil am Jahresumsatz.

Hierbei handelt es sich um die Übernahme weiterer Geschäftsanteile der S Immo AG durch die tschechische CPI Property Group. Dabei ist vorgesehen, den gehaltenen Wohnungsbestand der Gesellschaft in Deutschland zu veräußern. So fanden bereits zwei Verkäufe kleinerer Portfolios mit Wohnungen in Rostock, Berlin und Leipzig statt.

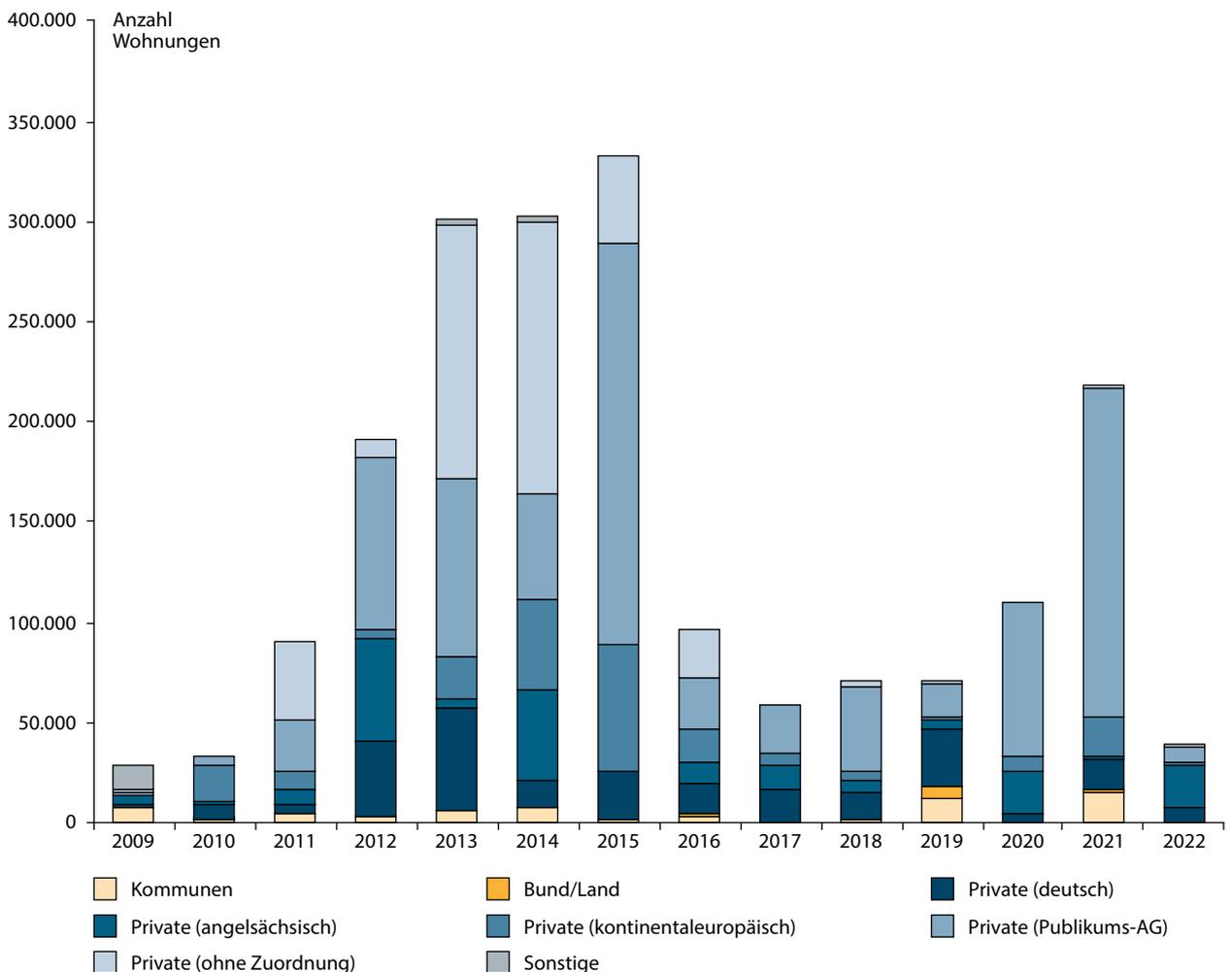
Angelsächsische Unternehmen mit positivem Handelssaldo

Die Differenz aus Zukäufen und Verkäufen der jeweiligen Akteursgruppe bildet den Verkaufssaldo. Erwartungsgemäß liegen die

angelsächsischen Unternehmen im Jahr 2022 mit einem Plus von rund 20.000 Einheiten vorn. Lediglich die deutschen Privatunternehmen sind die einzige andere Käufergruppe mit einem positiven Verkaufssaldo. Auf der anderen Seite stehen die Publikums-AGs, die mit 13.000 verkauften Wohnungen das größte Minus verzeichnen. Dabei veräußern die Publikums-AGs in einer Jahresbetrachtung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erstmals mehr Bestände als sie erwerben. Die öffentliche Hand ist in 2022 weder als Verkäufer noch als Käufer eines großen Bestandswohnungspakets mit mindestens 800 Einheiten aufgetreten.

Abbildung 5

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufertyp, 2009 bis 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Räumliche Verteilung der Transaktionstätigkeit im Jahr 2022

Das geringe Verkaufsgeschehen hat sich im Jahr 2022 vornehmlich auf die drei Bundesländer Sachsen, Berlin und Nordrhein-Westfalen beschränkt. Über den gesamten Beobachtungszeitraum der Datenbank entsteht ein facettenreicheres Bild.

Nordrhein-Westfalen und Berlin weiterhin räumliche Schwerpunkte

Das Handelsgeschehen mit Mietwohnungspaketen ab 800 Einheiten verläuft regional verschieden. Dabei hängen die räumlichen Unterschiede mit den örtlichen Eigentümer- und Gebäudestrukturen sowie mit den Verkaufsaktivitäten in den letzten Jahrzehnten zusammen. So ist in einigen Bundesländern, zum Beispiel in den Stadtstaaten sowie in den neuen Ländern, der Anteil an Mietwohnungen höher als in Flächenländern, in denen eher selbstgenutztes Eigentum dominiert. Zudem ist in manchen Bundesländern ein höherer Gebäudeanteil im Eigentum von Genossenschaften oder der öffentlichen Hand, die – zumindest in den letzten Jahren – zurückhaltend am Markt agieren, während privatwirtschaftliche Akteure häufiger an Verkäufen beteiligt sind.

Am deutschen Transaktionsmarkt ist zudem oft zu beobachten, dass Wohnungspakete von bestimmten Akteuren nach einer Haltezeit wieder veräußert oder in Übernahmen von Unternehmen weitergereicht werden, sodass Wiederverkäufe das Handelsgeschehen beherrschen. Über den Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 stellen Nordrhein-Westfalen mit 25 % und Berlin mit einem Anteil von 24 % am gehandelten Transaktionsvolumen die räumlichen Schwerpunkte dar. Im Gegensatz dazu sind im Südwesten Deutschlands sowie in einigen östlichen Bundesländern in der Summe vergleichsweise wenig Marktaktivitäten zu beobachten.

Bedeutungsgewinn von Ost- und Norddeutschland für das Handelsgeschehen

Es lassen sich verschiedene Zeitphasen erkennen, in denen die Dynamik in bestimmten Bundesländern besonders hoch war. Während Nordrhein-Westfalen in den frühen Beobachtungsjahren den bedeutendsten Investitionsstandort darstellte, hat Berlin Nordrhein-Westfalen beim Handelsumfang mittlerweile den Rang abgelaufen (Abbildung 6). Um die Jahrtausendwende herum veräußerten viele deutsche Industrieunternehmen ihre ehemaligen Werkswohnungen, die in den Folgejahren teilweise weiterverkauft wurden. Auf diesen Verkaufsaktivitäten beruht Nordrhein-Westfalens hohe Bedeutung für das Transaktionsgeschehen in den 2000er-Jahren. Mittlerweile besitzt Berlin, wo in der damaligen Zeit ebenfalls viele Wohnungen aus der öffentlichen Hand privatisiert wurden, für den Zeitraum von 2016 bis 2022 einen Marktanteil von 31 % und erfreut sich bei Investoren aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt weiterhin einer großen Beliebtheit. Das politische und zivilgesellschaftliche Engagement in Berlin, der Entwicklung steigender Mietkosten entgegenzuwirken, hat zumindest gegenwärtig das Interesse der Investoren nicht geschmälert.²

Andere Bundesländer, deren Anteil am Transaktionsvolumen von 2016 bis 2022 höher ist als in der Zeitspanne davor, sind unter anderem in Ostdeutschland zu finden: Alle neuen Länder verzeichnen einen Bedeutungszuwachs, der in Sachsen am stärksten ausgeprägt ist. Auch in Nie-

(2) Zu nennen sind hier unter anderem der gescheiterte sogenannte Mietendeckel sowie die Bürgerinitiative und der Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“.

dersachsen und Schleswig-Holstein, seit Beginn der Beobachtung bedeutend für das Transaktionsgeschehen in Deutschland, steigt der Marktanteil. Die hohen Werte der letzten sieben Jahre haben ihren Ursprung in der Übernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE im Jahr 2018 sowie in der Übernahme der Adler Real Estate AG im Jahr 2020. In beiden Transaktionen wechselten größere Bestände in Niedersachsen und Schleswig-Holstein den Eigentümer. Demgegenüber stehen die beiden süddeutschen Länder Bayern und Baden-Württemberg, in denen seit 2016 nur im geringen Maße Transaktionen stattgefunden haben.

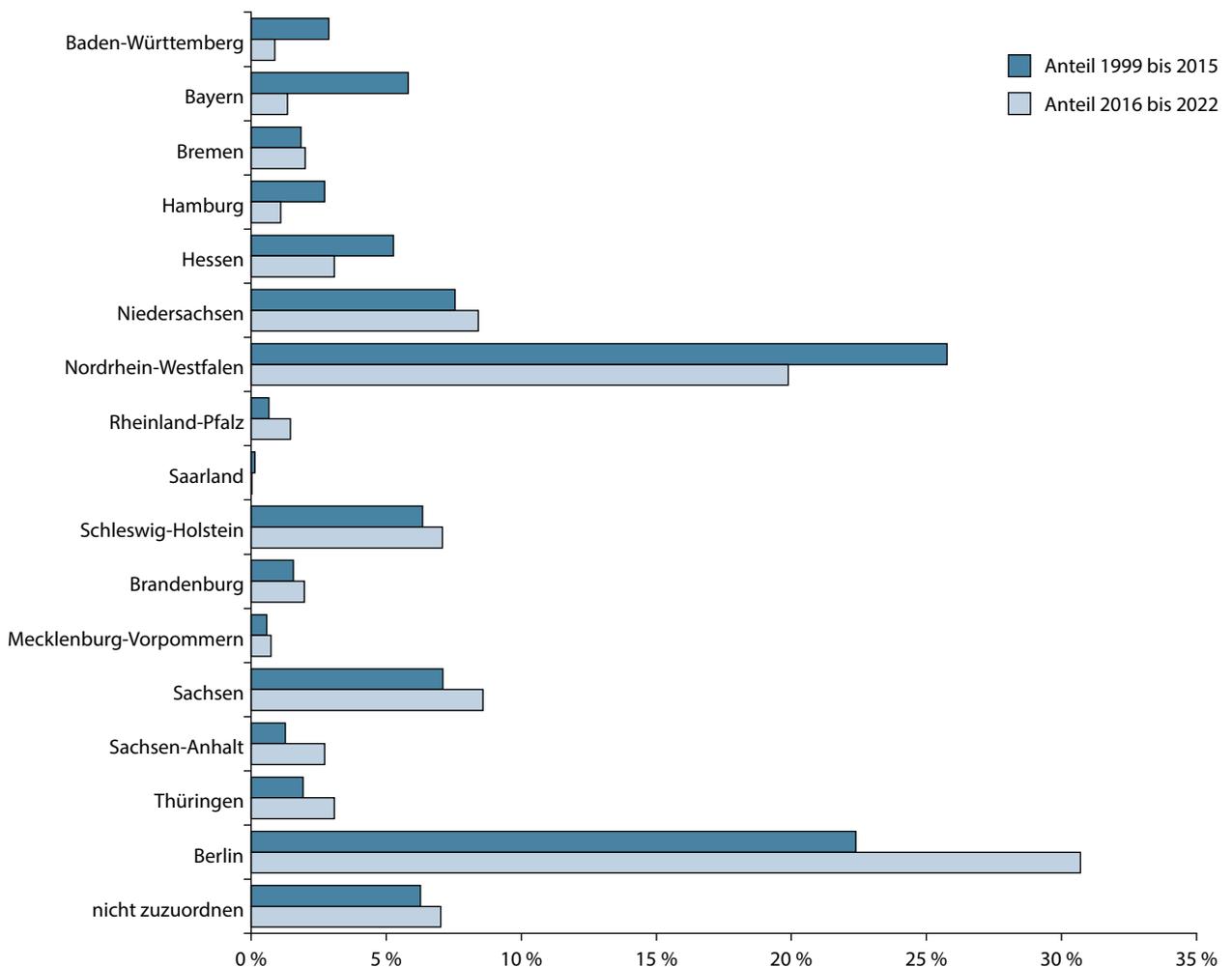
Handelsgeschehen in 2022 entspricht den Beobachtungen der Vorjahre

Das zurückliegende Jahr 2022 stellt in Bezug auf die räumliche Verteilung der Transaktionstätigkeiten mit Wohnungspaketen keine Ausnahme dar: Berlin mit ca. 8.900 gehandelten Wohnungen sowie Nordrhein-Westfalen mit 7.800 veräußerten Wohnungen sind mit 23 bzw. 20 % zum wiederholten Male bedeutende räumliche Schwerpunkte des Marktgeschehens. Am meisten Wohnungen wurden 2022 jedoch in Sachsen gehandelt: Mit 9.400

gehandelten Einheiten befinden sich knapp ein Viertel aller gehandelten Wohnungen im Freistaat. So wurden von der Adler Group sowie von der Adler-Tochter Brack Capital Partners zwei Portfolios mit umfassenden Beständen in Sachsen veräußert. Zusammengefasst wurden in diesen drei Bundesländern mehr als zwei Drittel der gehandelten Wohnungen im Jahr 2022 veräußert. Weitere nennenswerte Transaktionsstandorte sind für das Jahr 2022 Thüringen und Brandenburg, wo jeweils knapp über 3.000 Wohnungen und damit 9 bzw. 8 % des jährlichen Gesamtvolumens den Eigentümer wechselten.

Abbildung 6

Anteil am Transaktionsvolumen nach Bundesland, 1999 bis 2022



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Handelsgeschehen bei Kleintransaktionen weiterhin rückläufig

Nach wie vor nehmen die Verkaufsaktivitäten mit kleinen Mietwohnungspaketen deutlich ab. Sowohl die Zahl der Kleintransaktionen als auch der gehandelten Wohnungen weisen Tiefstwerte auf.

Deutliche Abnahme der Zahl der Verkaufsfälle

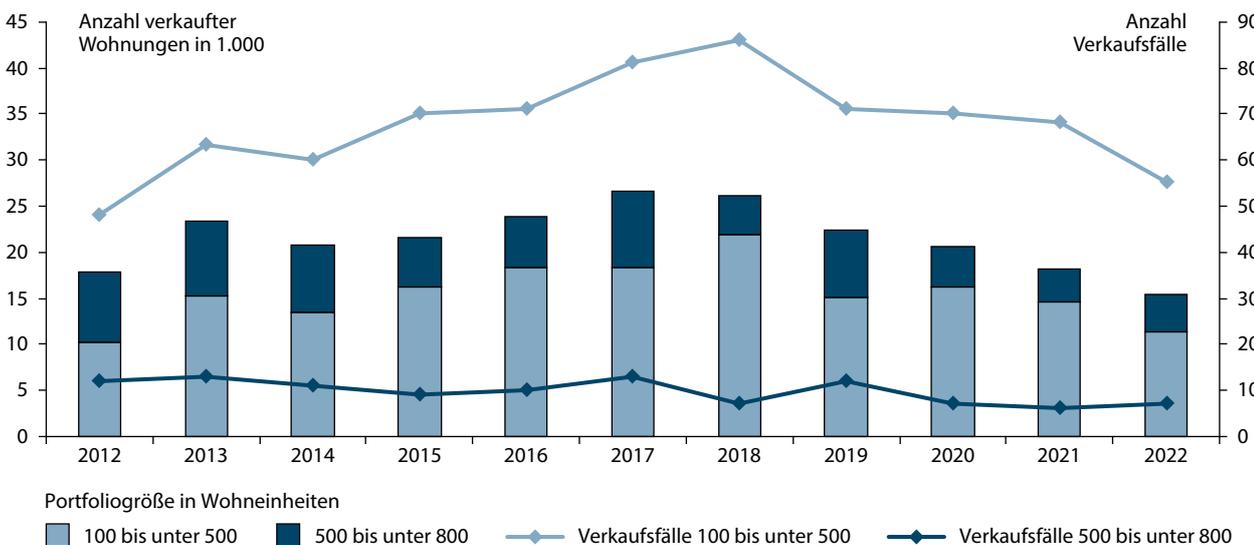
Im zurückliegenden Jahr 2022 wurden 62 kleine Verkaufsfälle mit Bestandwohnungspaketen zwischen 100 und 800 Einheiten in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst (Abbildung 7).³ Der Handel mit kleinen Wohnungspaketen ist im Verlauf der letzten Jahre sukzessive gesunken und hat 2022 einen neuen Tiefpunkt erreicht. Der aktuelle Wert ist um etwa ein Drittel kleiner als der beobachtete Höchstwert von 94 kleinen Transaktionen aus dem Jahr 2017 und ist auch im Vergleich zum Vorjahr mit einer Abnahme von 16 % deutlich gefallen. Es lässt sich erkennen, dass auch die Transaktionen mit kleinen Mietwohnungsportfolios bis 800 Wohnungen von den gegenwärtigen global- sowie finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Ob die abnehmende Zahl an Kleintransaktionen längerfristig an-

hält, bleibt abzuwarten. Die vergangenen zehn Jahre haben gezeigt, dass die Verkaufsaktivitäten mit Wohnungspaketen unter 800 Wohneinheiten nur geringfügig von äußeren Umständen beeinflusst werden und in der Folge weniger Schwankungen als die Transaktionen ab 800 Wohnungen unterliegen.

Das Marktgeschehen bei den Kleintransaktionen wird auch 2022 von den kleinen Wohnungspaketen mit 100 bis 500 Wohnungen getragen, der Wert ist mit 55 registrierten Veräußerungen im Vergleich zum Vorjahr jedoch deutlich gesunken. Demgegenüber stehen sieben Deals von Wohnungspaketen mit 500 bis 800 Einheiten in den zurückliegenden zwölf Monaten, was in etwa den Vorjahreswerten entspricht. In der Summe finden fast 90 % der Kleintransaktionen mit besonders kleinen Portfolios zwischen 100 und 500 Wohnungen statt.

Abbildung 7

Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2012 bis 2022



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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2023

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

Kaum Marktaktivitäten im zweiten Halbjahr

Als Konsequenz dazu ist die Zahl der veräußerten Wohneinheiten in Kleintransaktionen ebenfalls gesunken: Im vergangenen Jahr 2022 wurden lediglich 15.400 Wohnungen gehandelt, etwa 15 % weniger als im Jahr zuvor. Wie bei der Zahl der Verkaufsfälle ist auch das beobachtete Handelsvolumen damit zum fünften Mal in Folge gesunken und befindet sich in etwa auf dem Niveau der Tiefphase ab 2008. Insbesondere in den Veräußerungen mit 100 bis 500 Einheiten wurden in 2022 weniger Wohnungen als in den beiden Vorjahren gehandelt: 11.200 verkaufte Einheiten entsprechen einem Marktanteil von 73 % an den Kleintransaktionen.

Wie bereits bei den Verkäufen ab 800 Einheiten lassen sich bei der unterjährigen Betrachtung die Zurückhaltung der Marktakteure im Jahresverlauf und in der Folge zwei deutlich unterschiedliche Halbjahre beobachten: In der ersten Jahreshälfte wurden mit 37 Kleintransaktionen signifikant mehr Verkaufsfälle erfasst, die 64 % des Transaktionsvolumens ausmachen. Im Gegensatz dazu steht

die abnehmende Marktdynamik in der zweiten Jahreshälfte, als in 25 Transaktionen lediglich 5.600 Einheiten gehandelt wurden. Dieser Wert entspricht dem niedrigsten Halbjahreswert seit Beginn der Beobachtung der Verkäufer kleiner Mietwohnungsportfolios im Jahr 2006.

Kleintransaktionen mit hoher Bedeutung am Transaktionsmarkt

In der Summe wurden im Jahr 2022 insgesamt 74 Transaktionen mit mindestens 100 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst, in denen rund 53.800 Einheiten gehandelt wurden (siehe Abbildung 8). Verkäufe mit kleinen Wohnungsportfolios machen dabei über 80 % der verzeichneten Transaktionen aus, größere Deals ab 800 Einheiten lediglich die verbleibenden 16 %. Bezogen auf den Anteil des Handelsumfangs der Kleinverkäufe am gesamten Marktgeschehen ergibt sich ein anderes Bild als noch in den beiden Vorjahren. Der deutliche Handelseinbruch bei den großen Transaktionen sorgt dafür, dass Kleintransaktionen bedeutender für

das Gesamtmarktgeschehen werden. Veräußerungen kleiner Bestandswohnungspakete besitzen nunmehr einen Marktanteil von 29 % am gesamten Transaktionsvolumen. Dies stellt eine erhebliche Zunahme im Vergleich zum Jahr 2021 dar, als aufgrund der großvolumigen Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE Kleintransaktionen lediglich einen Marktanteil von 8 % erzielten.

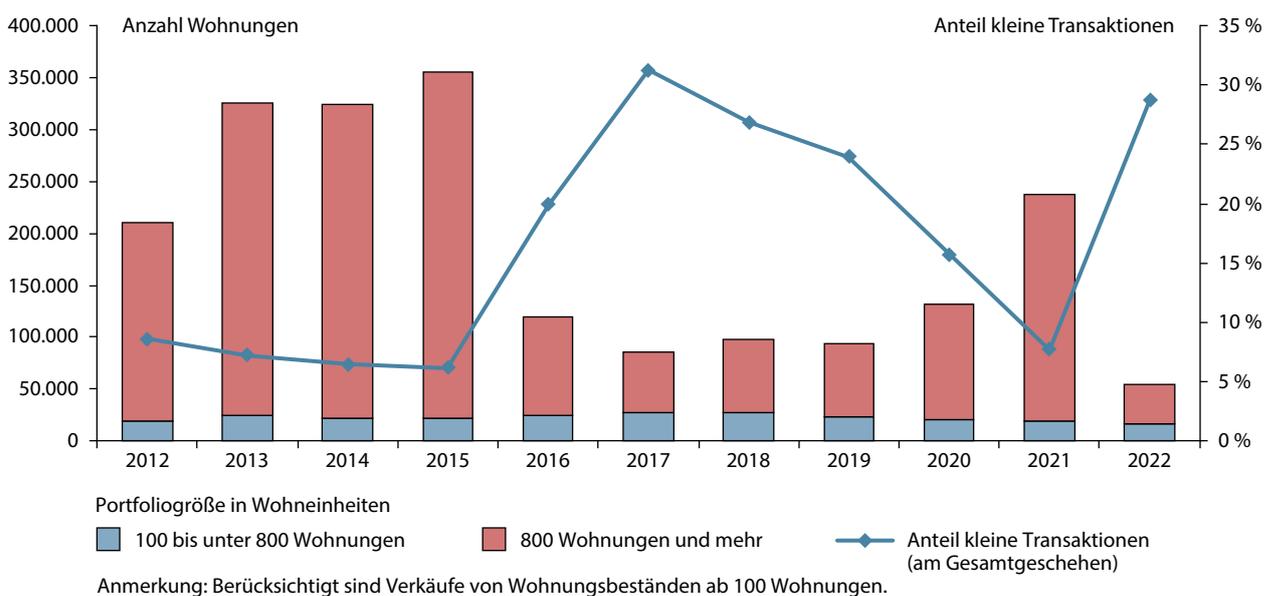
Privatunternehmen auch am Markt mit kleinen Portfolios maßgeblich

Wie beim Handel mit Wohnungspaketen ab 800 Einheiten sind die Privatunternehmen auch bei den Kleintransaktionen die beherrschende Akteursgruppe im zurückliegenden Jahr 2022 (siehe Abbildung 9). So lassen sich insgesamt 71 % der veräußerten und 90 % der erworbenen Wohneinheiten auf Privatakteure zurückführen.⁴ Der Wert ist damit im Vergleich zu den Vorjahren deutlich angestiegen.

Mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe auf der Verkäuferseite

Abbildung 8

Verkaufte Wohnungen und Anteil kleiner Transaktionen am Gesamtgeschehen, 2012 bis 2022



Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2023

(4) 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 Jahr 2022 ist bei 26 % der Kleintransaktionen kein Verkäufer bekannt.

sind mit 27 Transaktionen und ca. 6.400 veräußerten Wohnungen die deutschen Privatunternehmen. Dies entspricht gut 40 % des Gesamtumsatzes bei den Kleintransaktionen und ist über die letzten Jahre ebenfalls angestiegen. Nennenswerte weitere Verkäufergruppen sind die Privateigentümer ohne Zuordnung mit einem Marktanteil von 15 % sowie die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer mit 1.100 verkauften Wohnungen in fünf Kleintransaktionen. Ihr leicht angestiegener Anteil von 7 % am Gesamtumsatz ist ebenfalls Ausdruck der Entwicklungen in diesem Jahr: Viele Publikums-AGs sind dazu übergegangen, Wohnungsbestände, die nicht zum Kernbestand des Unternehmens gehören, am Transaktionsmarkt anzubieten. So haben unter anderem die TAG Immobilien AG sowie die LEG Immobilien AG in kleineren Transaktionen Mietwohnungsportfolios veräußert. Dabei lassen sich kleinere Wohnungspakete aufgrund der Unsicherheiten am Wohnungsmarkt derzeit einfacher veräußern als große Portfolios, für die es nur

wenige potenzielle Käufer gibt.⁵ Die öffentliche Hand trat in 2022 lediglich in einer kleineren Transaktion auf der Verkäuferseite in Erscheinung.

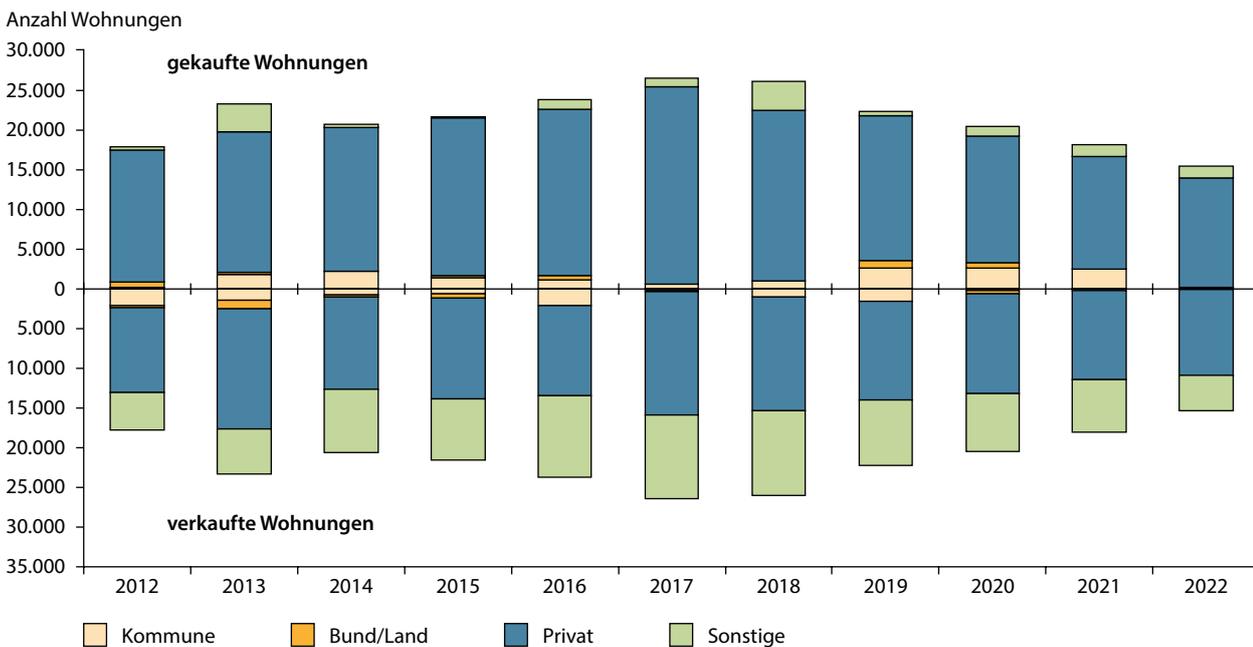
Deutsche Privatakteure erwerben zwei Drittel der kleinen Wohnungspakete

Auch bei den Zukäufen dominieren die deutschen Privatunternehmen mit 7.800 erworbenen Wohnungen in 40 Transaktionen. Damit stellen sie bei zwei von drei Deals den Käufer und kommen insgesamt auf einen Marktanteil an gehandelten Wohnungen von knapp über 50 %. In einem schwieriger werdenden Marktumfeld können einige deutsche Privatunternehmen ihre Marktkenntnisse und lokalen Geschäftskontakte nutzen und weiterhin am Markt aktiv sein. Neben den deutschen Unternehmen waren im Jahr 2022 insbesondere die kontinentaleuropäischen Unternehmen als Käufergruppe aktiv und erwarben in neun Zukäufen insgesamt 3.400 Einheiten, was einem Anteil von

22 % am Gesamtumsatz entspricht. Es folgen die angelsächsischen Akteure sowie die Privateigentümer ohne Zuordnung mit einem Marktanteil von 9 bzw. 7 %. Eine starke Zurückhaltung lässt sich bei den Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer, die lediglich einen Zukauf tätigten, sowie bei der nicht in Erscheinung getretenen öffentlichen Hand auf der Käuferseite beobachten.

Einige Privatunternehmen haben sich auf Bestandswohnungspakete mit einem eher kleineren Wohnungsumfang spezialisiert. Diese Akteure tätigen teilweise seit mehreren Jahren umfassende Investitionen und vergrößern so ihren Wohnungsbestand. Zu nennen sind hier unter anderem die deutschen Privatakteure Alpha Real Estate Group, die Deutsche Investment sowie die Noratis AG, die in 2022 in mindestens drei Kleintransaktionen Wohnungsbestände erwarben. Diese Unternehmen sind bereits seit Jahren am deutschen Markt aktiv und investieren als Asset Manager für ihre Kunden bzw. Anteilseigner oder legen Wohnfonds auf.

Abbildung 9 Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp (bis 800 Wohnungen), 2012 bis 2022



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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2023

(5) Vgl. Rose, Christine, 2022: „Alle warten darauf, dass jemand die weiße Fahne schwenkt“. Immobilien Zeitung 39-40/2022 vom 29.09.2022.

Fazit und Ausblick

Das Verkaufsgeschehen mit Bestandswohnungspaketen am deutschen Transaktionsmarkt ist im zurückliegenden Jahr 2022 eingebrochen. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte ist eine deutliche Zurückhaltung der Marktteilnehmenden zu beobachten. In der Folge ist sowohl die Zahl der Verkaufsfälle als auch der gehandelten Wohnungen merklich gesunken. Von den erfassten Werten ist das zurückliegende Jahr am Transaktionsmarkt mit der Zeit der Finanzkrise ab 2008 zu vergleichen, als das Handelsgeschehen fast vollständig zum Erliegen kam.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt wird von verschiedenen Faktoren negativ beeinflusst. So sehen fast drei Viertel der deutschen Immobilienmarktexpertinnen und -experten laut einer Umfrage des Royal Institution of Chartered Surveyors den deutschen Immobilienmarkt in einer Abschwungphase.⁶ Der Markt befindet sich derzeit in einer Preisfindungsphase, die auf der Angebotsseite von den hohen Preisvorstellungen vergangener Jahre und auf der Nachfrageseite von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägt ist. Die hohe Inflation, steigende Baukosten, die Anfang des Jahres eingesezte Zinswende und die abschwächende Konjunktur bewirken lediglich verhaltene Marktaktivitäten. Zudem sorgt der Krieg in der Ukraine für globalpolitische Anspannungen und steigende Energiepreise, was sich ebenfalls in einer gewissen Vorsicht der Marktakteure ausdrückt.

Dass sich die Rahmenbedingungen am deutschen Transaktionsmarkt verändert haben, verdeutlichen vor allem die börsennotierten Immobiliengesellschaften. Diese waren

in den vergangenen Jahren durch ihre aktiven Wachstumsstrategien hauptverantwortlich für das über die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasste Handelsgeschehen. Mittlerweile haben viele der Gesellschaften angekündigt, umfassende Wohnungsbestände zu veräußern, um angesichts der angestiegenen Zinsen den Verschuldungsgrad zu senken. Die Vonovia SE, die noch im Jahr 2021 die Deutsche Wohnen mit über 135.000 Wohnungen übernahm, will beispielsweise 66.000 Wohnungen verkaufen. Auch die LEG Immobilien AG sowie die TAG Immobilien AG planen, Bestände abzutreten. Bisher fanden jedoch keine umfangreichen Veräußerungen statt – großvolumige Wohnportfolios finden gegenwärtig keine Abnehmer. Die erwähnten Rahmenbedingungen sowie hohe Sanierungsanforderungen und Fragen der Mietregulierung insbesondere bei Bestandswohnungen lassen potenzielle Käufer zögern, was unter anderem sinkende Aktienkurse bei den Immobiliengesellschaften zur Folge hat.

Demgegenüber stehen allerdings auch stabilisierende Wohnungsmarktfaktoren, die für weitere Aktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt sprechen. Das Bevölkerungswachstum sorgt für eine weiterhin hohe Nachfrage, die aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für Wohneigentum allen voran auf dem Mietwohnungsmarkt existiert. Zudem können Käufer mit einem hohen Anteil an Eigenkapital das gegenwärtig wettbewerbsärmere Umfeld für Zukäufe nutzen, während opportunistische Akteure auf einen erhöhten Verkaufsdruck bei einigen Marktakteuren setzen und in der Folge in den deutschen Wohnungsmarkt investieren könnten.

Für das Jahr 2023 ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation zunächst eine weitere Zurückhaltung am deutschen Transaktionsmarkt zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer nennenswerten Zahl an Großtransaktionen kommt. Die Zeiten eines Niedrigzinsumfeldes bei gleichzeitigem Wirtschaftswachstum sind vorbei. Im Laufe des Jahres ist jedoch damit zu rechnen, dass sich ein neues Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage am Markt einstellt, was wieder zu moderaten Handelsaktivitäten führen könnte. Zudem könnten neue Anlageklassen wie der geförderte Wohnungsbau in den Fokus rücken. Zinsgünstige Darlehen sowie Fördergelder machen Investitionen in diesem Segment im Vergleich zu den vergangenen Jahren wieder attraktiver.

(6) Vgl. Ochs, Jutta, 2022: „71 % der Immobilienprofis sehen deutschen Markt in Abschwungphase“. Immobilien Zeitung 33/2022 vom 18.08.2022.



Quelle: BBSR

Wohnungspolitik in der EU

Einzelpublikation, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenfrei zu beziehen bei: 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

Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch

BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenfrei zu beziehen bei: forschung.wohnen@bbr.bund.de

Viele Haushalte wünschen sich weiterhin selbstgenutztes Wohneigentum. Insbesondere das Einfamilienhaus wird in diesem Zusammenhang nachgefragt, auch wenn der Großteil der Wohneigentumsbildung im Bestand realisiert wird. Gleichzeitig wird in Politik und Gesellschaft die Inanspruchnahme von Ressourcen kritisch diskutiert. Wohneigentum findet sich somit im Spannungsfeld zwischen Wohnwünschen, bezahlbarem Wohnen und Nachhaltigkeit wider. Das Heft bringt die aktuelle Nachfrage und die Wohnwünsche mit der zukünftigen Entwicklung der Wohnflächeninanspruchnahme, Eigentümerquote und Haushaltsentwicklungen in Zusammenhang. Die Befragungsergebnisse und Prognosen des BBSR zeigen, dass die Zusammenhänge sehr viel komplexer sind und Aspekte wie die Singularisierung und Alterung der Gesellschaft eine wichtige Rolle spielen.

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

Katrin Heimersheim

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2023

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 978-3-98655-074-5

Bonn, 2023

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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