



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2025

Handelsaktivitäten mit Mietwohnungsportfolios bleiben im Jahr 2024 niedrig

Das Handelsgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt mit Mietwohnungsbeständen verharrt im Jahr 2024 konstant auf einem niedrigen Niveau. Während die Anzahl der Verkaufsfälle im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist, ist die Anzahl gehandelter Wohnungen leicht angestiegen. Hintergrund für die geringe Marktdynamik sind nach wie vor die globalen Unsicherheiten sowie die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen.

Das vorliegende Heft stellt die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Verkaufsgeschehen von Bestandswohnungspaketen im Jahr 2024 vor. Inhaltliche Schwerpunkte hierbei sind:

- Geringes Transaktionsgeschehen sorgt für niedriges Jahresergebnis
- Veräußerungen der Publikums-AGs führen zu negativem Handelssaldo der Akteursgruppe
- Regionale Verteilung der Transaktionsaktivitäten im Jahr 2024
- Verkaufsgeschehen bei Kleintransaktionen flaut weiter ab

Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank
Wohnungstransaktionen

von

Jonathan Franke
Frederic Ostermann

Geringes Transaktionsgeschehen sorgt für niedriges Jahresergebnis

Die Verkaufsaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt mit Mietwohnungsportfolios sind 2024 weiterhin gering. Die Anzahl an Transaktionen stagniert, während die Zahl der gehandelten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen ist. Zum Jahresende lässt sich dabei ein Anziehen der Handelsdynamik beobachten.

Zahl der Verkaufsfälle weiterhin einstellig

Im Jahr 2024 wurden auf dem deutschen Transaktionsmarkt lediglich sieben Transaktionen von Bestandswohnungsportfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten erfasst (siehe Abbildung 1). Dies ist – neben dem ersten Beobachtungsjahr 1999 und dem vorangegangenen Jahr 2023 – die niedrigste Anzahl an Verkaufsfällen seit Beginn der Beobachtung des Marktgeschehens. Die Zahl der Verkaufsfälle ist seit 2013 rückläufig, hatte sich aber zwischenzeitlich auf einem niedrigen Niveau bei etwa 22 Transaktionen konsolidiert, um seit 2022 weiter abzunehmen. Ein Blick in die jüngere Geschichte der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen zeigt, dass die Zahlen im deutlichen Gegensatz zur zweiten Hochphase des Verkaufsgeschehens zwischen 2012 und 2015 stehen, als durchschnittlich 38 Transaktionen registriert wurden.

Hintergrund der spürbaren Zurückhaltung der Marktakteure sind die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der letzten Jahre: Zinswende, Inflation, Knappheiten in der Bauwirtschaft sowie globalpolitische Unsicherheiten führen zu Vorsicht am Wohninvestitionsmarkt. Zum Jahresende 2024 lässt sich mit einem

Anstieg der Verkäufe hier zumindest eine gewisse Entspannung erkennen.

Die Zahl der verkauften Wohnungen zeigt ein ähnliches Bild: In den sieben Verkäufen des Jahres wurden insgesamt rund 32.400 Wohnungen gehandelt (siehe Abbildung 2) – ein leichter Anstieg zum Vorjahr 2023. Die Werte sind aber deutlich niedriger als in den Jahren 2020 und 2021, als aufgrund einzelner Großtransaktionen weit über 100.000 Wohnungen veräußert wurden. Das Marktgeschehen hängt weiterhin von vereinzelt Großtransaktionen mit mehr als 10.000 gehandelten Wohnungen ab, die häufig in Form von Unternehmensübernahmen stattfinden. So waren die Übernahme der mittlerweile fast vollständig veräußerten Adler Real Estate AG im Jahr 2020 sowie die umfangreiche Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE im Jahr 2021 die letzten Großtransaktionen dieser Art.

Handelsgeschehen nimmt im Jahresverlauf zu

Die unterjährige Analyse des Verkaufsumfangs an veräußerten Wohneinheiten zeigt deutliche Unterschiede zwischen den beiden Jahreshälften 2024. Während es im ersten Halbjahr zu lediglich einer Transaktion mit mindestens 800 Wohnungen kam, verlief die zweite Jahreshälfte mit sechs Verkaufsfällen und 27.900 gehandelten Einheiten wesentlich dynamischer. Alleine vier Transaktionen mit über 18.000 gehandelten Wohneinheiten fanden im November und Dezember 2024 statt. Es ist gut möglich, dass sich hierbei eine Trendumkehr abzeichnet und das Handelsvolumen im Jahr 2025 moderat ansteigt.

In der ersten Jahreshälfte 2024 wurden lediglich 4.500 Wohneinheiten gehandelt. Dieser Tiefpunkt seit Beobachtung der Transaktionen durch das BBSR im Jahr 1999 verdeutlicht den Stillstand am deutschen Transaktionsmarkt zum Jahresanfang 2024. Der niedrige Wert war dabei – anders als noch vor zwei Jahren – nicht mehr auf einen Nachfrageüberhang und eine Angebotsknappheit zurückzuführen. Stattdessen waren einige Marktakteure dazu übergegangen, Wohnungsbestände zum Verkauf anzubieten, die allerdings kaum Abnehmer fanden. Zum

BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

In der Datenbank des BBSR werden seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen erfasst. Darüber hinaus werden seit dem 2. 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.

Jahresabschluss 2024 hat sich diese Verkaufsoffensive ein Stück weit gewandelt. So hat zum Beispiel die Vonovia SE angekündigt, wieder vermehrt Wohnungsportfolios zu kaufen.¹

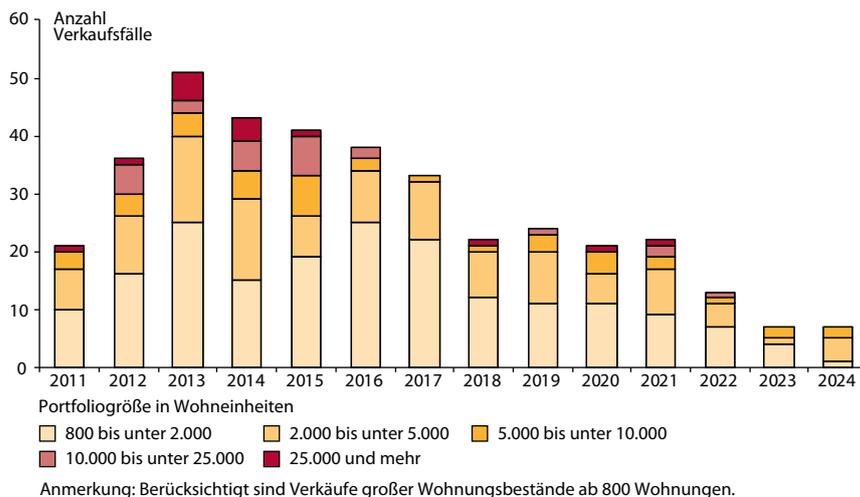
Kleine Größenklassen dominieren Marktgeschehen

Bei der Zahl der Transaktionen dominieren erwartungsgemäß weiterhin die kleineren Größenklassen: So kam es zu einem Verkaufsfall der Portfoliogröße von 800 bis 2.000 Einheiten, vier weitere Verkäufe fanden in der Größenklasse mit 2.000 bis 5.000 gehandelten Wohnungen statt. In der Summe beinhalten die beiden kleineren Größenklassen damit fünf der sieben erfassten Deals. Mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 18.500 Wohneinheiten wird hierbei ein Marktanteil von ca. 56 % des gesamten Handelsumfangs in Verkaufsfällen mit mehr als 800 Wohnungen erzielt. Damit sind diese Größenklassen im Jahr 2024 noch bedeutender als in den beiden Vorjahren, als ihr Anteil am Gesamtgeschehen bei 39 bzw. 49 % lag. In den vorangegangenen Jahren mit einem hohen Transaktionsvolumen war ihr Marktanteil naturgemäß noch geringer.

Darüber hinaus kam es 2024 zu zwei Transaktionen mit mehr als 5.000 gehandelten Einheiten. Diese beiden Deals haben mit 43 % einen wesentlichen Anteil am erfassten Marktvolumen im Gesamtjahr 2024. Es handelt sich dabei zum einen um ein in Norddeutschland verteiltes Portfolio aus dem Fonds UniImmo: Wohnen ZBI, das an ein Tochterunternehmen der Net Zero Properties Group verkauft wurde. Weiterhin veräußerte die Adler Group in einem Share Deal anteilig über 6.000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen an Orange Capital Partners.

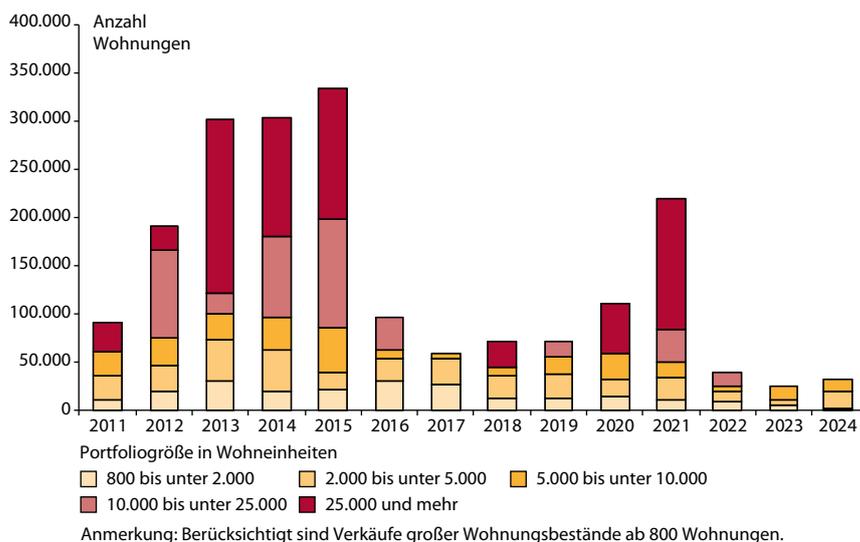
Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist im Jahr 2024 im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas angestiegen

Abbildung 1: Verkaufsfälle nach Portfoliogröße, 2011 bis 2024



© BBSR Bonn 2025

Abbildung 2: Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße, 2011 bis 2024



© BBSR Bonn 2025

und liegt bei 4.600 Einheiten pro Bestandwohnungsportfolio. Dennoch ist der Wert weiterhin niedriger als der Durchschnittswert der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen für den gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999: Die durchschnittliche Portfoliogröße von 5.500 Wohnungen pro Transaktion resultiert insbesondere aus den großen Transaktionen in den ersten Jahren der Datenerfassung sowie in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015.

¹ Vgl. FOCUS online, 2024: Vonovia will ab sofort wieder Wohnungen kaufen statt losschlagen. FOCUS online, 04.11.2024. Zugriff: https://www.focus.de/finanzen/boerse/ceo-rolf-buch-schaltet-in-wachstumsmodus-vonovia-will-ab-sofort-wieder-wohnungen-kaufen-statt-losschlagen_id_260441943.html [abgerufen am 14.01.2025].

Veräußerungen der Publikums-AGs führen zu negativem Handelssaldo der Akteursgruppe

Das Jahr 2024 wird auf der Verkäuferseite von den Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheits-eigentümer dominiert, auf der Käuferseite sind hingegen kontinentaleuropäische Unternehmen besonders oft in Erscheinung getreten. Auch die kommunalen Wohnungsunternehmen traten in einer umfangreichen Transaktion als Käufer auf.

Privatunternehmen dominieren weiterhin das Marktgeschehen

Die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen beobachtet seit 1999 der Handel mit großen Wohnungsportfolios und ganzen Wohnungsunternehmen ab 800 Wohnungen am deutschen Transaktionsmarkt. Insgesamt wechselten dabei 3,87 Mio. Wohnungen den Eigentümer. Dabei stellen die Privatunternehmen die mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe: Insgesamt haben sie über den gesamten Beobachtungszeitraum 3,39 Mio. Wohnungen erworben und 2,58 Mio. Wohnungen verkauft (siehe Tabelle 1). Die Privatakteure konnten ihre Bestände insbesondere durch Zukäufe von Wohnungsportfolios und -unternehmen von Bund und Ländern sowie Kommunen vergrößern. Ihr Handelssaldo ist mit rund 810.000 Wohnungen klar positiv, alle anderen Akteursgruppen weisen einen negativen Saldo am Transaktionsmarkt auf.

Die öffentliche Hand hat sich im Saldo von rund 602.000 Wohnungen getrennt. Dabei fand die überwiegende Mehrheit der Verkäufe bereits in den frühen 2000er-Jahren statt. Zu dieser Zeit stießen einzelne Kommunen umfassende Wohnungsbestände ab, aber insbesondere der Bund und einzelne Länder veräußerten ihre Wohnungsbestände und -unternehmen. In den letzten rund zehn Jahren hält sich die öffentliche Hand am Transaktionsmarkt merklich zurück. Durch eine aktive Zukaufspolitik einzelner Kommunen – hier ist besonders die Bundeshauptstadt Berlin

hervorzuheben – stehen sogar leichte Zugewinne beim Handelssaldo. Das Marktgeschehen wird in diesem Zeitraum hingegen von verschiedenen privatwirtschaftlichen Akteuren dominiert, speziell börsennotierten Unternehmen.

Publikums-AGs treten als entscheidende Verkäufergruppe auf

Auch das Verkaufsgeschehen im Jahr 2024 wurde von Privatakteuren dominiert. In allen Transaktionen, in denen Informationen zum Verkäufer vorliegen, traten sie als Verkäufer auf. Sie machen 92 % der veräußerten Wohnungsbestände aus.² Damit ändert sich nichts am grundlegenden Erscheinungsbild der letzten Jahre: Der Handel mit Wohnungsportfolios wird fast ausnahmslos von Privatakteuren bestritten.

Dabei bestimmen bei den Verkäufergruppen – wie auch in den beiden Vorjahren – die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer das Bild (siehe Abbildung 3). 17.500 verkaufte Wohneinheiten und damit mehr als die Hälfte des Marktvolumens wurden in vier Transaktionen veräußert. Neben zwei Verkäufen der Vonovia SE trat die in Schiefelage geratene Adler Group wiederholt auf der abgebenden Seite am Wohninvestmentmarkt in Erscheinung. In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wurden in den letzten vier Jahren insgesamt sechs

² Bei den verbleibenden Transaktionen sind keine Informationen zu den Verkäufern bekannt.

Tabelle 1: Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2024

	Käufe				gesamt	Saldo	
	Kommune	Bund/Land	Private	Sonstige			
Verkäufe	Kommune	152.200	28.600	226.600	12.300	419.700	-198.800
	Bund/Land	5.100	148.200	470.100	0	623.400	-403.600
	Private	55.800	40.600	2.465.500	19.300	2.581.300	810.600
	Sonstige	7.800	2.300	229.600	10.000	249.700	-208.100
	gesamt	220.800	219.800	3.391.800	41.600	3.874.000	-

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

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2025

große Transaktionen mit rund 45.000 veräußerten Wohnungen erfasst, in denen die Adler Group Wohnungen abgegeben hat. Dass die beiden Akteure mit weiteren nennenswerten Verkäufen im Jahr 2025 das Marktgeschehen prägen, ist hingegen eher unwahrscheinlich: Während die Vonovia SE künftig wieder auf Zukäufe setzt, hat die Adler Group nun den größten Teil ihres Portfolios außerhalb ihres Kernbestandes in Berlin abgestoßen.

Neben den Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer traten zudem deutsche Privatunternehmen und Unternehmen aus dem angelsächsischen Ausland jeweils einmal als Verkäufergruppe auf. Ihre Marktanteile am Handelsvolumen sind mit 24 bzw. 14 % ebenfalls von Bedeutung.

Kontinentaleuropäische Privatunternehmen als größter Zukäufer

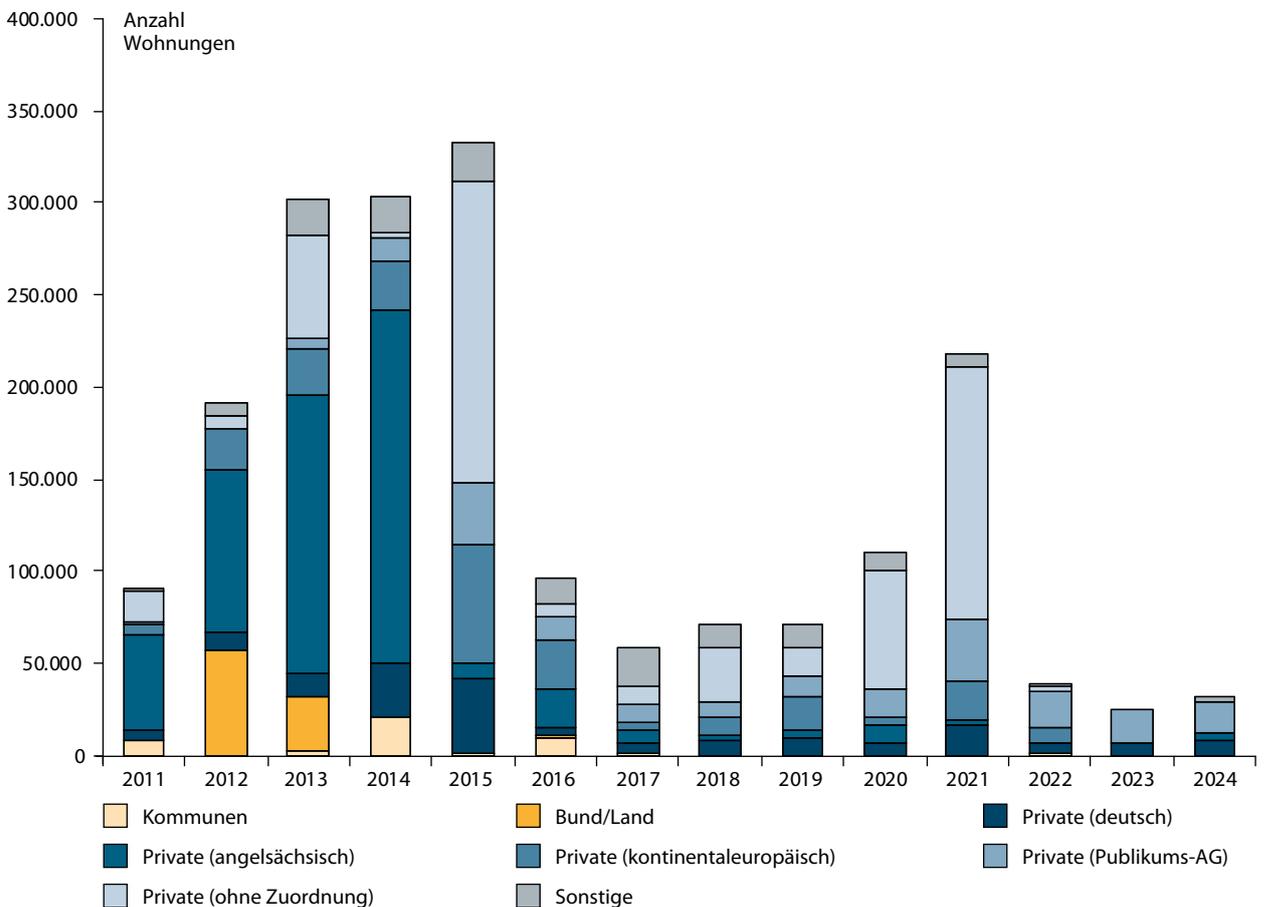
Bei den zukaufenden Akteuren ist 2024 ein ähnliches Bild wie auf der Verkäuferseite zu erkennen: Auch hier stellen Privatunternehmen die mit Abstand größte Käufergruppe

dar. 25.900 und damit 80 % der erworbenen Wohneinheiten wurden von Privatunternehmen unterschiedlichen Typs erworben (siehe Abbildung 4). Dieser Wert ist hoch, aber deutlich niedriger als in den Vorjahren. Von 2020 bis 2023 wurden jeweils Werte von über 90 % erzielt.

Im Jahr 2024 dominiert die kontinentaleuropäische Akteursgruppe mit vier Zukäufen und einem Volumen von 21.000 Einheiten das Handelsgeschehen. In zwei Fällen handelt es sich dabei um die in Luxemburg ansässige Net Zero Properties Group, die 2024 erstmals als Akteur auf dem Wohninvestmentmarkt in Erscheinung getreten ist. Des Weiteren war für die Akteursgruppe der Publikums-AGs die LEG Immobilien SE als Käufer aktiv. Die mehrheitliche Übernahme der Brack Capital Partners von der Adler Group umfasst anteilig 4.900 gehandelte Einheiten, die zur Hälfte in Nordrhein-Westfalen, dem Kernmarkt der LEG Immobilien SE, liegen.

Die öffentliche Hand trat in einem Verkaufsfall ab 800 Einheiten als Zukäufer auf. Das kommunale Wohnungsunternehmen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erwarb schon zum Jahresbeginn in einem Share Deal eine

Abbildung 3: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp, 2011 bis 2024



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

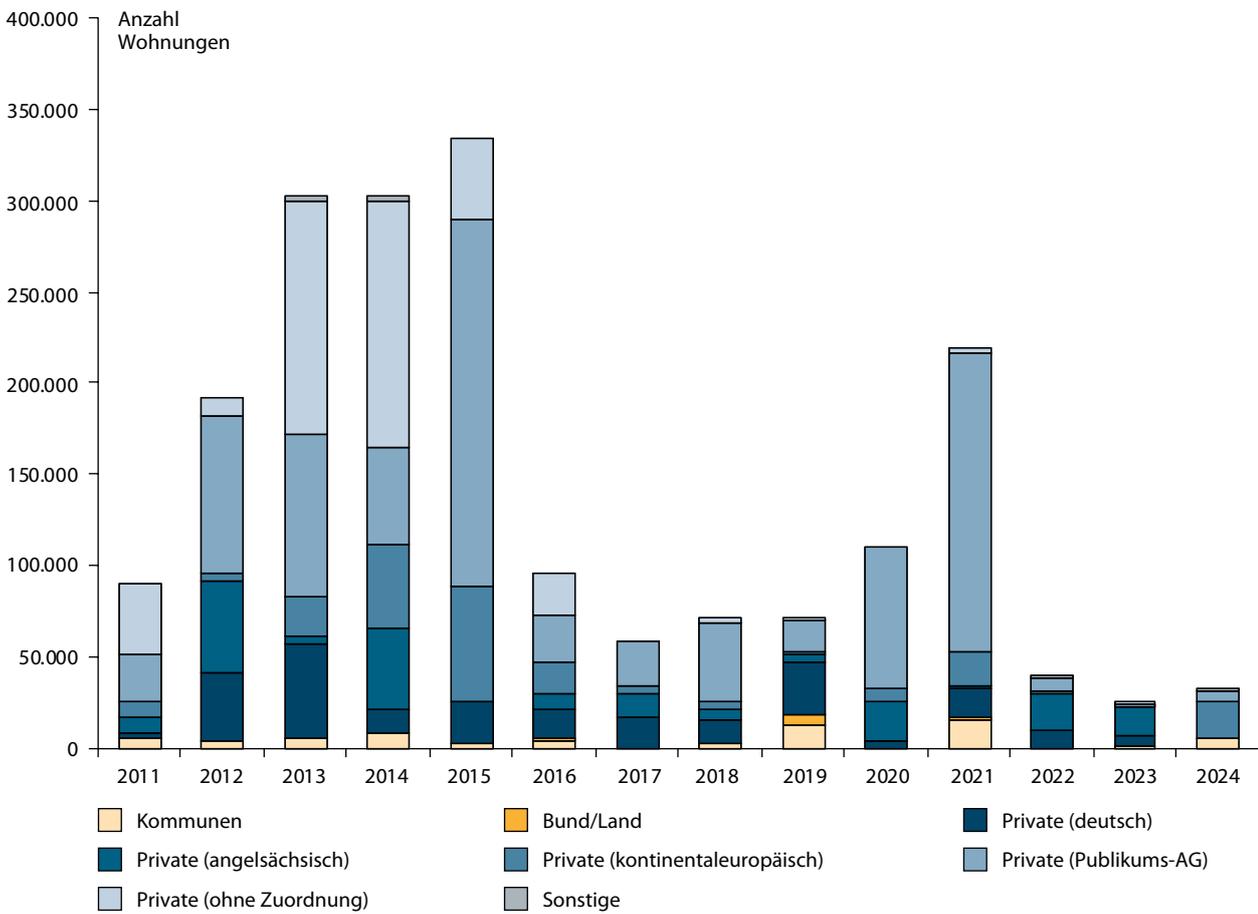
Gesellschaft mit 4.500 Wohnungen im Osten Berlins. Die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins bauen ihren Bestand weiter aus – neben Bestandsportfolios werden dabei eine Vielzahl von Projektentwicklungen erworben.

Geringe Verschiebungen bei den Verkaufssalden

Die Differenz aus Zukäufen und Verkäufen der jeweiligen Akteursgruppe bildet den Verkaufssaldo. Erwartungs-

gemäß liegen die kontinentaleuropäischen Privatakteure im Jahr 2024 mit einem Plus von rund 21.000 Einheiten vorn. Dem stehen die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer und die deutschen Privatunternehmen gegenüber, die mehr Wohnungsbestände verkaufen als sie erwerben. Die deutschen Unternehmen verzeichnen 2024 ein Handelsminus von -7.800 Wohneinheiten, bei den Publikums-AGs sind es sogar -12.600 Wohnungen.

Abbildung 4: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufertyp, 2011 bis 2024



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2025

Regionale Verteilung der Transaktionsaktivitäten im Jahr 2024

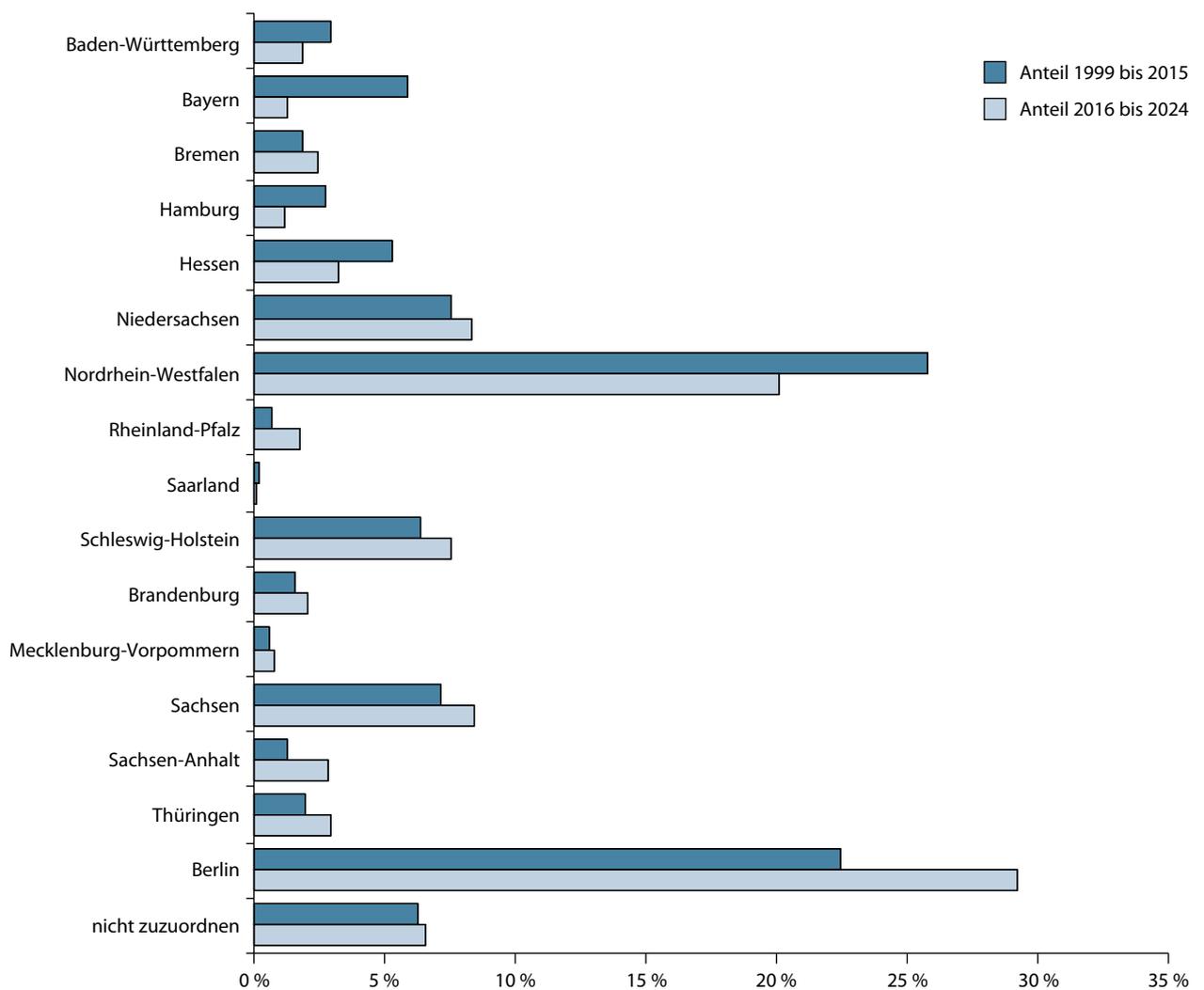
Das Handelsgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt hat sich 2024 vornehmlich auf wenige Bundesländer beschränkt. Dabei lagen die räumlichen Schwerpunkte weiterhin in Nordrhein-Westfalen und Berlin.

Hintergründe der räumlichen Muster

Das Handelsgeschehen mit Mietwohnungspaketen ab 800 Einheiten verläuft regional unterschiedlich und hängt maßgeblich mit den örtlichen Eigentümer- und Gebäudestrukturen sowie den Verkaufsaktivitäten der letzten Jahrzehnte zusammen. So ist in einigen Bundesländern, insbesondere in den Stadtstaaten sowie in den ostdeutschen Ländern, der Anteil an Mietwohnungen höher als in Flächenländern, in denen eher selbstgenutztes Eigentum dominiert.

Am deutschen Transaktionsmarkt beherrschen darüber hinaus Wiederverkäufe die Marktaktivitäten, da Wohnungsportfolios nach einer gewissen Haltezeit weiterverkauft oder in Unternehmensübernahmen abgegeben werden. Über den gesamten Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 stellen Nordrhein-Westfalen und Berlin mit jeweils rund einem Viertel des gesamten Transaktionsumsatzes die regionalen Schwerpunkte dar. Dem stehen einige östliche Bundesländer sowie der Südwesten Deutschlands gegenüber, in denen vergleichsweise wenig Verkaufsfälle erfasst werden.

Abbildung 5: Anteil am Transaktionsvolumen nach Bundesland, 1999 bis 2024



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Berlin als regionaler Schwerpunkt

Es lassen sich verschiedene zeitliche Phasen ermitteln, in denen die Marktdynamik in bestimmten Bundesländern besonders hoch war. Offensichtlich ist die Bedeutungsabnahme Nordrhein-Westfalens im Zeitverlauf (siehe Abbildung 5): In den frühen Beobachtungsjahren stellte das bevölkerungsreichste Bundesland den bedeutendsten Investitionsstandort dar, mittlerweile werden in Berlin die meisten Wohnungen gehandelt. Für den Zeitraum von 2016 bis 2024 verfügt Berlin über einen Marktanteil von 29 % und erfreut sich aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt weiterhin einer großen Beliebtheit bei Investoren.

Daneben existieren weitere Bundesländer, deren Anteil am Handelsumfang zwischen 2016 und 2024 höher ist als in der Zeitspanne davor. So verzeichnen alle ostdeutschen Bundesländer einen Bedeutungszuwachs, allen voran Sachsen und Sachsen-Anhalt. Auch in den beiden norddeutschen Ländern Niedersachsen und Schleswig-Holstein – die seit Beginn der Erfassung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen relevant sind – steigt der Marktanteil am Transaktionsvolumen. Die hohen Werte lassen sich dabei auf die Übernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE im Jahr 2018 sowie die Übernahme der Adler Real Estate AG im Jahr 2020 zurückführen. In beiden Unternehmensübernahmen wurden größere Bestände in Niedersachsen und Schleswig-Holstein gehandelt. Weniger

Marktdynamik ist seit 2016 hingegen in Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg und Hessen zu beobachten.

Handelsgeschehen in 2024 breiter verteilt als in den Vorjahren

Das vergangene Jahr bildet im Vergleich zu den vorherigen Jahren eine gewisse Ausnahme, da das Transaktionsgeschehen in 2024 breiter verteilt war als zuvor. So lassen sich in 13 der 16 Bundesländer Handelsaktivitäten in unterschiedlichem Umfang beobachten. Dabei bilden zum wiederholten Male Nordrhein-Westfalen mit 11.200 und Berlin mit 5.400 gehandelten Wohneinheiten den regionalen Schwerpunkt. Ihre Marktanteile für 2024 liegen bei 37 bzw. 17 %. Während in Berlin der kommunale Zukauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ausschlaggebend für das Jahresergebnis ist, wurden in Nordrhein-Westfalen in vier der sieben Transaktionen ab 800 Wohnungen Bestände gehandelt. Besonders in den beiden umfangreichen Veräußerungen der Adler Group wurden Bestände im Ruhrgebiet und weiteren Teilen des Bundeslandes verkauft. Darüber hinaus ist Niedersachsen mit 10 % das einzige weitere Bundesland mit einem zweistelligen Anteil am gesamten Transaktionsumfang. Insgesamt wurden in diesen drei Bundesländern fast zwei Drittel der gehandelten Wohnungen in 2024 verkauft. Nennenswert sind zudem Rheinland-Pfalz und Hessen mit Marktanteilen von 6 % und jeweils rund 2.000 veräußerten Wohnungen.

Verkaufsgeschehen bei Kleintransaktionen flaut weiter ab

Die Handelsaktivitäten mit kleinen Bestandswohnungsportfolios sind weiterhin rückläufig. Im Jahr 2024 hat die Zahl der Verkaufsfälle um rund 30 % abgenommen, die Zahl der gehandelten Einheiten ist hingegen nur um 10 % gesunken.

Deutliche Abnahme der Zahl der Kleintransaktionen

2024 wurden 32 kleine Verkaufsfälle mit Mietwohnungspaketen zwischen 100 und 800 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst (Abbildung 6).³ Der Handel mit kleinen Wohnungspaketen ist im Verlauf der letzten sieben Jahre und hier insbesondere in den letzten zwei Jahren sukzessive gesunken und hat 2024 einen neuen Tiefpunkt erreicht. Der aktuelle Wert ist um etwa zwei

Drittel kleiner als der beobachtete Höchstwert (94 kleine Transaktionen im Jahr 2017). Besonders Anfang 2024 war zu erkennen, dass auch die Verkäufe mit kleinen Bestandswohnungspaketen bis 800 Wohneinheiten von den wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst werden.

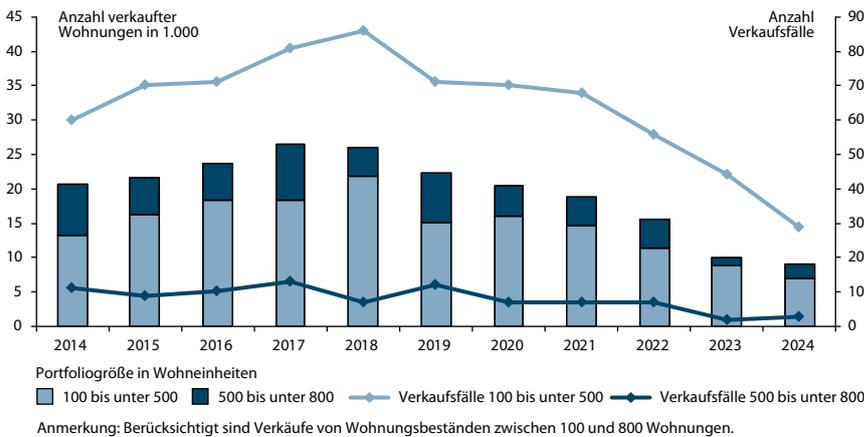
Im Jahr 2024 wurde das Marktgeschehen bei den Kleintransaktionen von den Wohnungspaketen mit 100 bis 500 Wohnungen getragen, auch wenn der Wert mit 29 erfassten Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken ist. Darüber hinaus wurden drei Veräußerungen mit 500 bis 800 Einheiten in den zurückliegenden zwölf Monaten registriert, was in etwa dem Vorjahreswert von 2023 entspricht. Demnach fanden fast 90 % der Deals mit besonders kleinen Portfolios zwischen 100 und 500 Wohnungen statt.

Zwei unterschiedliche Halbjahre bei den Kleintransaktionen

Im Zuge der geringen Zahl an Verkaufsfällen ist die Zahl der veräußerten Wohnungen ebenfalls gesunken. In 2024 wurden lediglich 9.000 Wohnungen verkauft, etwa 10 % weniger als im Vorjahr. Damit hat auch der beobachtete Handelsumfang zum siebten Mal in Folge abgenommen. Insbesondere bei den Veräußerungen mit 100 bis 500 Einheiten wurden weniger Wohnungen als in den beiden Vorjahren gehandelt: Die 7.000 veräußerten Wohnungen machen bei den Kleintransaktionen einen Marktanteil von rund drei Vierteln aus. Bei den Deals mit Paketen zwischen 500 und 800 Wohnungen wurden 2024 mit 2.000 Einheiten hingegen mehr Wohnungen als noch im Jahr zuvor gehandelt.

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

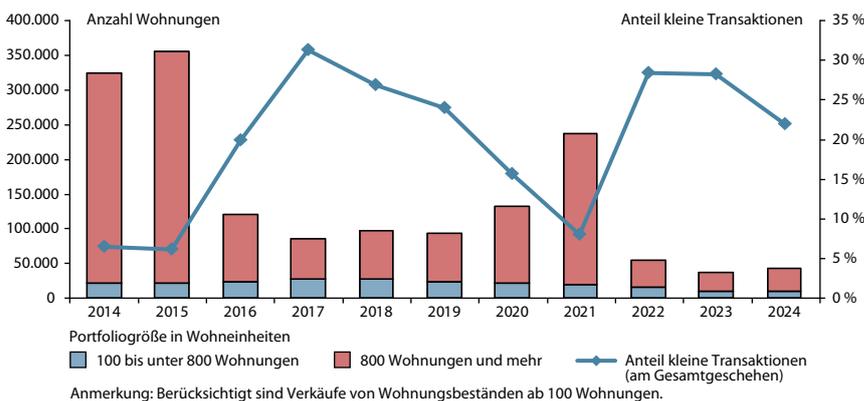
Abbildung 6: Verkaufte Wohnungen und Verkaufsfälle (bis 800 Wohnungen), 2014 bis 2024



Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2025

Abbildung 7: Verkaufte Wohnungen und Anteil kleiner Transaktionen am Gesamtgeschehen, 2014 bis 2024



Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2025

Wie bei den Transaktionen ab 800 Wohnungen lassen sich bei der unterjährigen Betrachtung der handelnden Marktakteure zwei komplett unterschiedliche Jahreshälften beobachten: In der ersten Jahreshälfte ist das Marktgeschehen mit lediglich elf Kleintransaktionen eingebrochen, während im zweiten Halbjahr mit 21 erfassten Fällen deutlich mehr beobachtet wurden. Dementsprechend ist auch der Marktanteil der Kleintransaktionen am Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr mit 57 % höher als in der ersten Jahreshälfte. Wie schon bei den größeren Transaktionen ab 800 Einheiten ist zu erkennen, dass die Marktdynamik auch bei den Kleintransaktionen zum Jahresende wieder angezogen ist.

Bedeutung von Kleintransaktionen am Transaktionsmarkt

Rechnet man die beiden Transaktionsklassen (100 bis 800 und ab 800 Wohneinheiten) zusammen, kommt man für das Jahr 2024 auf insgesamt 39 Transaktionen mit mindestens 100 Wohnungen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen, in denen rund 41.400 Wohnungen veräußert wurden (siehe Abbildung 7). Die Transaktionen mit kleinen Wohnungsportfolios machen dabei knapp über 80 % der beobachteten Deals aus, größere Verkäufe ab 800 Einheiten lediglich die verbleibenden 18 %. Das beobachtete Transaktionsvolumen stellt dabei eine leichte Zunahme zum Vorjahr dar, erstmals seit 2021.

Der Anteil des Handelsumfangs der Kleinverkäufe am gesamten Verkaufsgeschehen ist im Vergleich zu den beiden

Jahren zuvor leicht zurückgegangen. Der Handelseinbruch bei den kleinen Verkaufsfällen führt dazu, dass Kleintransaktionen mit einem Marktanteil von 22 % weniger bedeutend für das gesamte Transaktionsvolumen sind. Dies zeigt, dass Kleintransaktionen in Zeiten geringer Transaktionsaktivitäten in der Regel eine höhere Bedeutung haben als in Hochphasen des Marktgeschehens. Insbesondere einzelne Großtransaktionen, wie beispielsweise die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE in 2021, schmälern hingegen die Bedeutung der Kleintransaktionen.

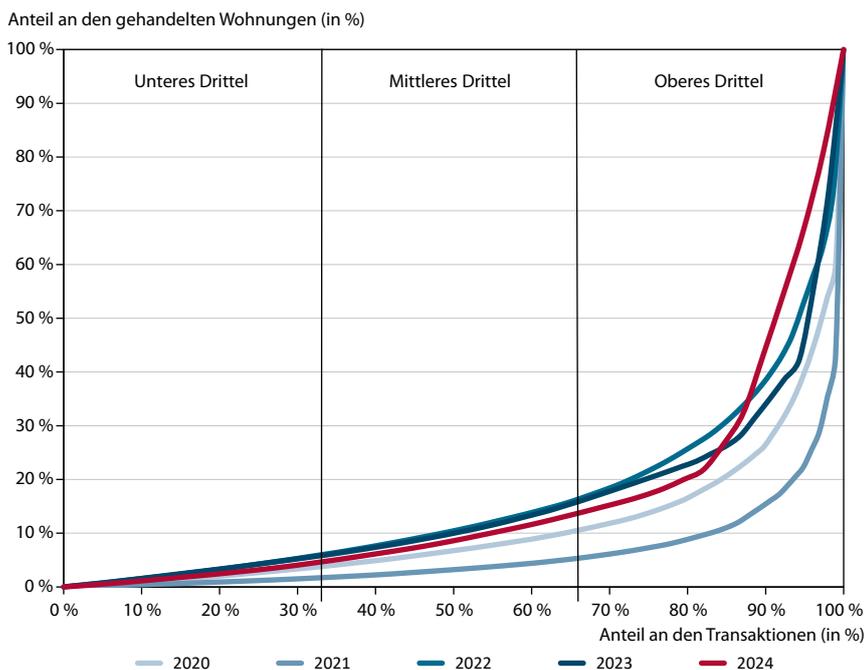
Viele kleinere Transaktionen sorgen derzeit für hohe Gleichverteilung

Die eher hohe Zahl an Transaktionen kleinerer Größenklassen sowie das Fehlen einer dominanten Großtransaktion führt zu einer relativ hohen Gleichverteilung der Verkäufe im Jahr 2024 (siehe Abbildung 8). Dies geht einher mit den beiden Vorjahren, in denen es insgesamt zu einer geringen Zahl an Transaktionen ohne einen umfassenderen Verkauf kam. In den zurückliegenden zwölf Monaten machte das untere Drittel aller Transaktionen ab 100 Wohneinheiten etwa 5 % des Marktvolumens aus, das Drittel mit den größten Transaktionen zeigte sich für rund 86 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Im Gegensatz dazu machte beispielweise im Jahr 2021 das obere Drittel der Transaktionen aufgrund einer Großtransaktion noch ca. 95 % des Handelsumfangs aus. Die höhere Gleichverteilung am Markt mit Mietwohnungsportfolios im Jahr 2024 steht damit im direkten Zusammenhang mit fehlenden größeren Bestandwohnungsverkäufen. Im Falle einer umfassenden Unternehmensübernahme – wie etwa 2021 – führt auch die inzwischen beachtliche Größe einiger Marktakteure zu einem deutlichen Konzentrationsprozess.

Privatunternehmen dominieren auch am Markt mit kleinen Wohnungspaketen

Wie beim Handel mit Mietwohnungsportfolios ab 800 Einheiten sind im Jahr 2024 die privatwirtschaftlichen Akteure auch bei den Kleintransaktionen die beherrschende Verkäufer- und Käufergruppe (siehe Abbildung 9). So lassen sich insgesamt 77 % der veräußerten und 78 % der erworbenen Wohnungen auf Privatakteure zu-

Abbildung 8: Relative Konzentration des Transaktionsvolumens, 2020 bis 2024



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe von Wohnungsbeständen ab 100 Wohnungen, die Drittel-Perzentile sind zum Teil errechnet.

rückführen. Dabei ist anzumerken, dass bei den weiteren Kleintransaktionen die Verkäufer unbekannt und die Akteure mit Ausnahme eines kommunalen Zukaufs bei den Käufern ebenfalls nicht bekannt sind. Der Wohninvestmentmarkt mit kleinen Wohnungsbeständen wird also fast vollständig von Privatakteuren beherrscht.

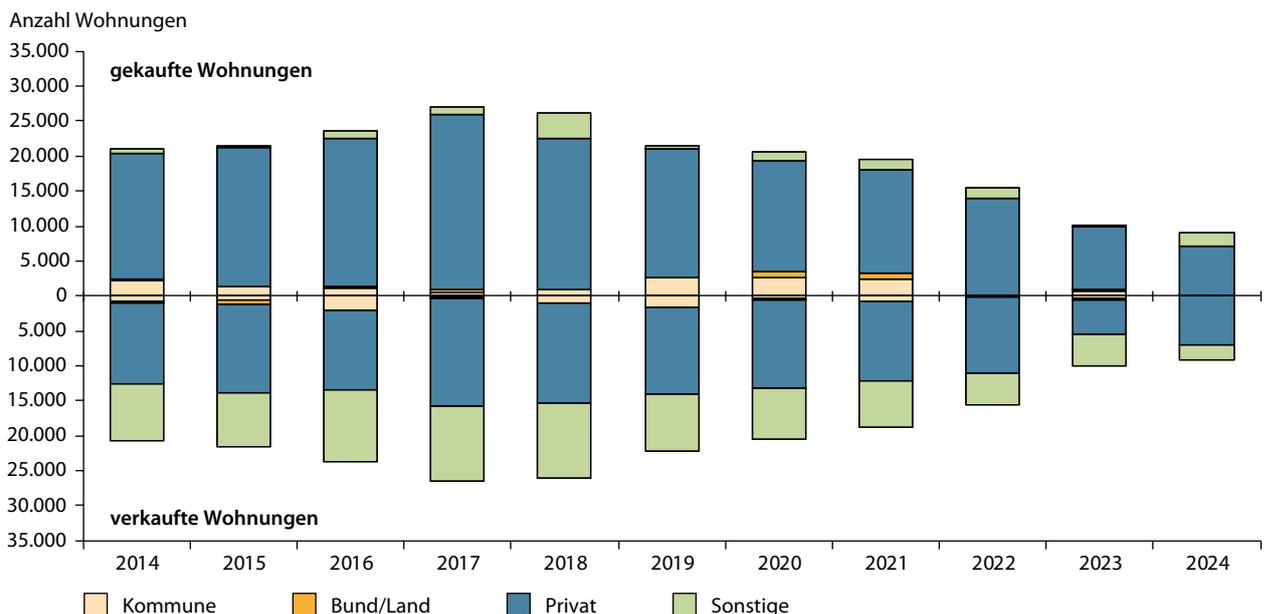
Die mit Abstand bedeutendste Akteursgruppe auf der Verkäuferseite sind mit 13 Deals und ca. 3.800 verkauften Einheiten die deutschen Privatunternehmen. Dies entspricht rund 40 % des gesamten Handelsumsatzes bei den Kleintransaktionen. Damit hat die Bedeutung deutscher Privatakteure als Verkäufergruppe über die letzten Jahre zugenommen. Als weitere nennenswerte Akteursgruppe mit einem Marktanteil von 26 % sind die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer zu nennen: Sie haben in sieben Transaktionen 2.400 Wohnungen veräußert. Ihr zunehmender Anteil am Gesamtumsatz in den letzten zwei Jahren verdeutlicht die bereits erwähnten Entwicklungen: Viele Publikums-AGs sind dazu übergegangen, Wohnungsbestände am Transaktionsmarkt anzubieten. Hier ist insbesondere die LEG Immobilien SE zu nennen, die in sechs Fällen fast 2.000 Wohnungen im kleinen Größensegment abgestoßen hat. Als weitere Akteure, die bei Kleintransaktionen mehrfach auf der Verkäuferseite auftraten, sind die Alpha Real Estate sowie die Wertgrund Immobilien zu nennen. Beide zählen zur Akteursgruppe der deutschen Privatunternehmen und sind in den vergangenen Jahren verstärkt durch Zukäufe in Erscheinung getreten. Während die Alpha Real Estate in drei

Fällen insgesamt rund 600 Wohnungen an verschiedenen Standorten abgegeben hat, hat die Wertgrund Immobilien in zwei Fällen Wohneinheiten aus einem Publikumsfonds in Dresden veräußert.

Deutsche Privatakteure kaufen mehr als die Hälfte der kleinen Wohnungspakete

Bei den Zukäufen dominieren die deutschen Privatunternehmen noch deutlicher als bei den Verkäufen: 18 Kleintransaktionen mit 4.800 erworbenen Wohnungen gehen auf ihr Konto. Damit kommen sie auf einen Marktanteil von über 50 % an den gehandelten Wohnungen. Trotz des schwierigen Marktumfelds im Jahr 2024 können einige deutsche Privatunternehmen ihre Marktkenntnisse und lokalen Geschäftskontakte nutzen und sind weiterhin am Markt äußerst aktiv. Kontinentaleuropäische sowie angelsächsische Unternehmen sind mit drei bzw. zwei Zukäufen wenig in Erscheinung getreten. In diesem Zusammenhang ist ein Fonds von Tristan Capital Partners zu erwähnen, der in zwei Fällen insgesamt 800 Wohnungen an verschiedenen Standorten in Deutschland erworben hat. Für die öffentliche Hand ist die Stadt Göttingen bei einem kleineren Wohnungspaket als Käufer am Markt aktiv gewesen. Die Akteure der öffentlichen Hand – mit Ausnahme Berlins – sind also weiterhin nur vereinzelt am deutschen Transaktionsmarkt mit Bestandswohnungsportfolios tätig.

Abbildung 9: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp (bis 800 Wohnungen), 2014 bis 2024



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

Fazit und Ausblick

Das Verkaufsgeschehen mit Bestandswohnungspaketen am deutschen Transaktionsmarkt hat sich im Jahr 2024 auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Die Zahl der Verkaufsfälle ist nicht weiter gesunken, das Handelsvolumen hat aufgrund der durchschnittlich größeren Mietwohnungspakete sogar leicht zugelegt. Dabei hat das Jahresergebnis insbesondere im vierten Quartal durch eine klare Zunahme der Marktaktivitäten seine Form angenommen. Im Gegensatz dazu steht die erste Jahreshälfte, in der das Handelsgeschehen fast vollständig zum Erliegen kam.

Das in der Summe niedrige Jahresergebnis am deutschen Wohninvestitionsmarkt wurde dabei von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Hintergrund für die Zurückhaltung der Marktakteure waren insbesondere die zunehmenden Finanzierungskosten aufgrund gestiegener Zinsen in den letzten Jahren. Weiterhin prägen globalpolitische und wirtschaftliche Unsicherheiten die Nachfrageseite am deutschen Transaktionsmarkt. Dessen Rahmenbedingungen sind komplex: Das verdeutlichen vor allem die vormals aktiven börsennotierten Immobiliengesellschaften, die im Jahr 2024 mehrfach Wohnungen veräußerten.

Dass sich – angetrieben durch eine Jahresendrallye mit mehreren größeren Verkaufsfällen – die Marktdynamik gegenwärtig jedoch dreht, lässt sich unter anderem an der sich bessernden Marktstimmung erkennen: Investitionen in Bestandsimmobilien gewinnen bei gewerblichen Anbietern wieder an Attraktivität als lohnende Anlage.⁴

Vor dem Hintergrund der Zunahme des Handelsgeschehens im vierten Quartal 2024 ist für das Jahr 2025 von einer moderaten Steigerung der Transaktionsaktivitäten am Markt auszugehen. In verschiedenen Segmenten bieten sich günstige Einstiegsmöglichkeiten für verschiedene Akteure. Es ist zu erwarten, dass neben deutschen Privatunternehmen wieder vermehrt internationale Investoren Mietwohnungsportfolios in Deutschland erwerben. Bei den Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer lässt sich bereits zum Jahresende eine Kehrtwende erkennen, wie die Ankündigungen zu Portfolioerweiterungen der Vonovia SE sowie der umfangreiche Zukauf der LEG Immobilien SE zum Jahresende unterstreichen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass einige kommunale Akteure den Ausbau ihrer Wohnungsbestände weiter vorantreiben. Hier werden neben Bestandswohnungspaketen allerdings besonders häufig Projektentwicklungen angekauft.

Für 2025 ist zu erwarten, dass einige Investoren auch vor dem Hintergrund der schwierigen konjunkturellen und globalpolitischen Rahmenbedingungen sowie der groß angelegten Neuverschuldungsprogramme der Bundesregierung die Chance für Zukäufe nutzen wollen, bevor es zu einer möglichen Verteuerung kommt. So ist vorstellbar, dass es künftig wieder zu einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage kommt, das preisstabilisierende oder sogar preissteigende Entwicklungen nach sich zieht.

⁴ Die Umfrage von Schick Immobilien umfasst die Einschätzungen von 2.000 privaten und gewerblichen Immobilieneigentümern sowie von Investoren. Vgl. Deal Magazin, 2024: Investoren und Eigentümer erwarten deutliche Marktaufhellung. Deal Magazin, 27.11.2024. Zugriff: <http://www.deal-magazin.com/news/139429/Investoren-und-Eigentuerer-warten-deutliche-Marktaufhellung> [abgerufen am 14.01.2025].

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

Frederic Ostermann
frederic.ostermann@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Yvonne Groh

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

publikationen.bbsr@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2025

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

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de/>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/7j0r-ch60
ISSN 2193-5017 (Print)
ISSN 3052-4237 (Online)
ISBN 978-3-98655-097-4

Bonn, 2025

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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