



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse aus der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Das Jahr 2017 war von einer weiterhin abnehmenden Dynamik am Transaktionsmarkt für Mietwohnungsbestände geprägt. Das fehlende Angebot an verfügbaren größeren Portfolios hatte zur Folge, dass insbesondere Wohnungspakete mittlerer Größenklasse gehandelt wurden.

Das vorliegende Heft stellt die neuesten Ergebnisse und die Analyse des Verkaufsgeschehens von Mietwohnungsbeständen im zurückliegenden Jahr mit den folgenden Kernaussagen vor:

- **Transaktionen mittlerer Größe sind entscheidend für das Marktgeschehen**
- **Die großen Publikums-AGs stellen weiterhin die aktivste Akteursgruppe dar**
- **Die Marktdynamik konzentriert sich auf wenige Bundesländer**
- **Bei den Kleintransaktionen ist weiteres Wachstum zu verzeichnen**

Handelsaktivitäten mit Mietwohnungsportfolios im Jahr 2017 auf niedrigem Niveau

Autor

Jonathan Franke

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

seit Ende der 1990er-Jahre ist der Handel mit Mietwohnungspaketen und ganzen Wohnungsunternehmen angestiegen und damit auch stärker in das öffentliche Interesse gerückt. Das BBSR erfasst das aktuelle Marktgeschehen in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen und gibt mit seinen regelmäßigen Auswertungen wertvolle Grundlageninformationen und hilfreiche Hinweise für die Wohnungspolitik.

Gegenwärtig ist der Handel mit größeren Wohnungsportfolios rückläufig – eine große Nachfrage trifft auf ein geringes Angebot. Im zurückliegenden Jahr gab es lediglich 32 Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen. Demgegenüber ist das Handelsgeschehen bei kleineren Bestandspaketen mit 100 bis 800 Einheiten jedoch weiterhin lebhaft.

Derzeit sieht es nicht danach aus, als würde sich dieser Trend in nächster Zeit ändern. Auch wenn der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin als attraktives Anlageziel angesehen wird, werden den Investoren im kommenden Jahr vornehmlich Portfolios kleinerer und mittlerer Größe als Anlageobjekte bleiben.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Rolf Müller
Leiter Gruppe Wohnungs- und Immobilienwesen

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 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.

Transaktionen mittlerer Größe entscheidend für das Marktgeschehen

Die Transaktionstätigkeiten am deutschen Markt für Wohnungsportfolios sind im Jahr 2017 deutlich abgeflacht. Dabei ist der Handelsumfang stärker gesunken als die Zahl der Verkaufsfälle. Verkäufe mittlerer Größenklassen bestimmen derzeit den Handel, Großtransaktionen finden nicht statt.

Weitere Abnahme des Handelsgeschehens

Der abnehmende Handel mit Mietwohnungsportfolios hat sich 2017 fortgesetzt: Zum vierten Mal in Folge hat die Zahl der Transaktionen ab 800 Einheiten in der BBSR-Datenbank abgenommen, die Zahl der gehandelten Wohnungen zum zweiten Mal nacheinander. Nachdem zwischen 2012 und 2015, in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens, jeweils mehr als 300.000 Wohnungen gehandelt wurden, war bereits mit 94.000 gehandelten Einheiten im Jahr 2016 eine merkliche Abkühlung am Transaktionsmarkt zu beobachten. Im zurückliegenden Jahr 2017 belief sich das Handelsgeschehen auf 32 Verkaufsfälle mit 57.800 gehandelten Wohneinheiten (Abbildungen 1 und 2). Bei der Zahl der Transaktionen ist dies der niedrigste Wert seit 2011, bei den gehandelten Wohnungen seit 2010.

Durchschnittliche Transaktionsgröße sinkt

Während im Verlauf der letzten Jahre bei der Zahl der gehandelten

Wohnungen zunächst markante Wachstums- und anschließend Schrumpfraten zu verzeichnen sind, ist bei der Zahl der Verkaufsfälle eher eine sukzessive Abnahme in kleinen Schritten zu beobachten: Seit 2013 ist die Zahl der Transaktionen jährlich um etwa 10 % von 51 auf 32 Fälle zurückgegangen. Die Dynamik am Markt mit großen Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten ist demzufolge nicht völlig abgeflacht, es werden lediglich kleinere und mittelgroße Pakete gehandelt. Dies zeigt sich auch an der durchschnittlichen Transaktionsgröße, die im Jahr 2017 bei 1.800 Wohnungen liegt. Dies liegt weit unter dem Gesamtdurchschnittswert der BBSR-Datenbank von 5.700 gehandelten Wohnungen und entspricht dem niedrigsten Wert seit dem ersten Beobachtungsjahr 1999. Sogar in den Hochzeiten der Finanzkrise und dem ausgeprägten Abebben der Marktaktivitäten zwischen 2008 und 2011 waren die im Mittel gehandelten Portfolios größer. Im Kontrast zum gegenwärtigen Handel standen demgegenüber die Übernahmeaktivitäten und Verkäufe großer Portfolios in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens bis 2015, als im Durchschnitt 8.100 Einheiten pro Verkauf veräußert wurden.

Abbildung 1

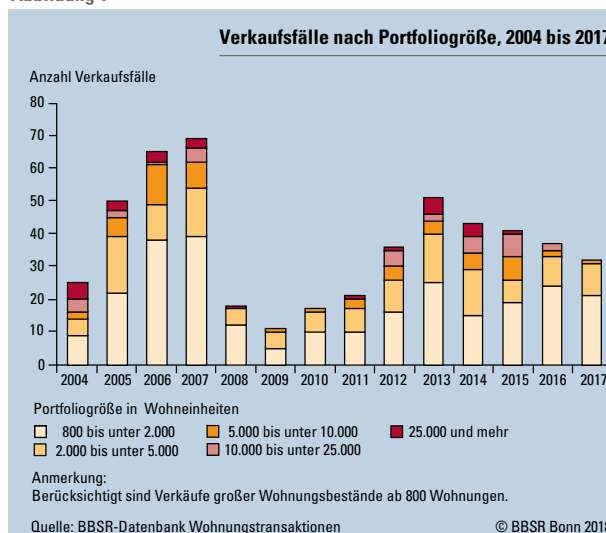
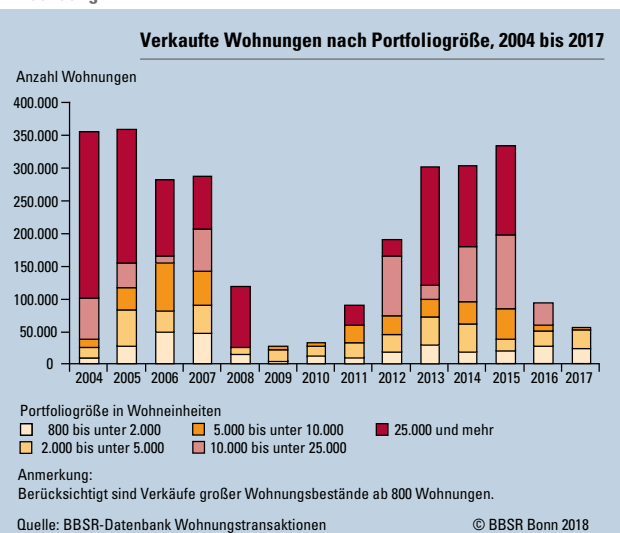


Abbildung 2



Ein Verkauf dieser Größenordnung fehlt im vergangenen Jahr komplett. Stattdessen werden die Handelsaktivitäten von Verkaufsfällen mittlerer Größenklassen dominiert: Bei zwei Drittel der Veräußerungen – 21 von 32 Fällen – lag die Portfoliogröße zwischen 800 und 2.000 Wohnungen, weitere zehn Transaktionen fanden in der nächsten Größenklasse zwischen 2.000 und 5.000 Einheiten statt. Lediglich eine (Teil-)Veräußerung mit knapp über 5.000 verkauften Wohneinheiten konnte im vergangenen Jahr erfasst werden. Dabei handelt es sich um die Nachzügler der conwert-Aktionäre, die ihre Anteile an der conwert Immobilien Invest SE (rund 22 %) erst beim zweiten Angebot durch die Vonovia SE im März 2017 abgaben. Auf den weiteren Plätzen folgen die Asterion Wohnen, die 4.500 Wohnungen im Ruhrgebiet erwarb, sowie die Deutsche Wohnen AG, die rund 3.900 Einheiten in Berlin für 655 Mio. € hinzukaufte. Eine Großtransaktion mit mehr als 10.000 Wohnungen wurde wie im Jahr 2016 ebenfalls nicht erfasst.

Handelsaktivitäten gleichmäßiger verteilt als in den Vorjahren

Besonders offensichtlich wird das hohe Gewicht von Transaktionen kleinerer Größenklassen im Jahr 2017 bei Betrachtung der relativen Konzentration (siehe Abbildung 3). Ferner zeigt sich hierbei die deutliche Abweichung der vergangenen beiden Jahre im Vergleich zu den Jahren der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015. Im zurückliegenden Jahr machte das Drittel mit den kleinsten Transaktionen immerhin 18 % des Transaktionsvolumens aus, das Drittel mit den größten Transaktionen rund 45 %. In den Jahren zuvor lässt sich eine höhere Konzentration verzeichnen. Zwischen 2012 und 2015 erzielte das unterste Drittel der Verkäufe einen jährlichen Marktanteil zwischen 4 und 7 %, das oberste Drittel zeigte sich für jeweils mindestens

79 % der gehandelten Wohneinheiten verantwortlich.¹ Im Jahr 2016 nahm die Gleichverteilung bereits sichtbar zu, im vergangenen Jahr 2017 setzte sich dieser Trend weiter fort. Zurückzuführen ist diese Entwicklung laut Marktteilnehmern in erster Linie auf das Fehlen von verfügbaren und größeren Wohnungsportfolios und den gestiegenen Marktpreisen.²

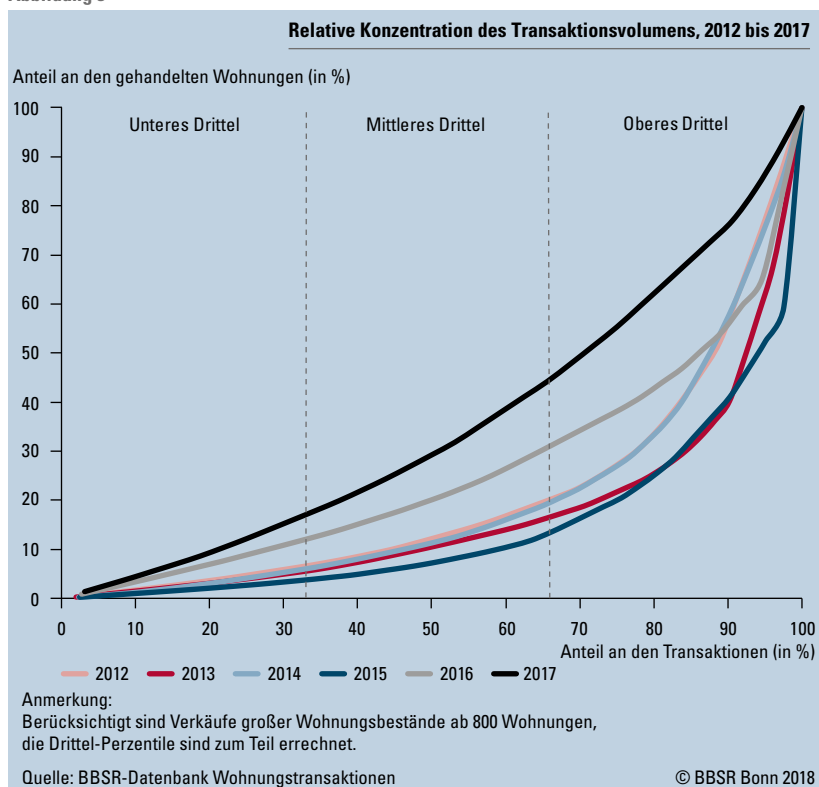
Mehr Bewegung in der zweiten Jahreshälfte

Von den 58.800 gehandelten Wohnungen in 2017 wurden rund 53 % oder 30.500 Einheiten in der zweiten Jahreshälfte veräußert. In den ersten sechs Monaten war es mit einem Umsatz von 27.300 Wohnungen in 14 Verkäufen noch etwas ruhiger zugegangen. In der zweiten Jahreshälfte kam es demgegenüber zu 18 Veräußerungen, jedoch keiner Transaktion in der Größenklasse ab 5.000 Einheiten. Bei der Zahl der gehandelten Wohnungen in der ersten Jahreshälfte handelt es sich um den niedrigsten Wert seit der Tiefphase im Jahr 2010, als während der welt-

weiten Wirtschafts- und Finanzkrise im Gesamtjahr gerade einmal 33.500 Einheiten verkauft wurden. Betont werden muss in diesem Zusammenhang, dass sich die offensichtlichen Ähnlichkeiten zwischen den beiden Zeiträumen lediglich auf die erfassten Transaktionszahlen beziehen, die Hintergründe jedoch gänzlich verschieden sind: Von 2008 bis 2011 kam es aufgrund der Zurückhaltung der Nachfrageseite zu einem Handelsrückgang, gegenwärtig dämpft das fehlende Angebot das Marktgeschehen. Die Zahl der Verkaufsfälle hat im Vergleich zur letzten Hochphase abgenommen, jedoch nicht so beträchtlich wie der Transaktionsumfang: Zwischen 2012 und 2015 kam es durchschnittlich zu 21 Transaktionen im Halbjahr, in den letzten beiden Jahren im Mittel zu jeweils 17 Fällen.

- (1) Beispielhaft sei hier der Kauf der GAGFAH Group durch die Vonovia SE erwähnt, der mit anteilig über 135.000 gehandelten Wohnungen allein 41 % des Marktvolumens im Jahr 2015 ausmacht.
- (2) Vergleiche „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt“ von Ernest & Young, Januar 2018. Bei der Umfrage wurden rund 220 am Markt aktive Investoren zu ihren Einschätzungen über den deutschen Immobilieninvestmentmarkt gefragt.

Abbildung 3



Große Publikums-AGs weiterhin aktivste Akteursgruppe

Wie bereits in den letzten Jahren sind Privatakteure für den deutschen Transaktionsmarkt entscheidend. Die Publikums-AGs, die ihre Bestände in der zweiten Hochphase vergrößern könnten, sind hierbei der entscheidende Treiber.

Aktivitäten der öffentlichen Hand rücken in den Hintergrund

Im gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999 wurden in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen rund 3,33 Mio. Wohnungen in Transaktionen ab 800 Einheiten erfasst (siehe Tabelle 1). Die privaten Akteure sind dabei mit 2,89 Mio. erworbenen Wohnungen und 2,08 Mio. verkauften Einheiten die dominierende Akteursgruppe. Insbesondere durch Zukäufe von Wohnungen der Gruppen Bund/Land und Kommunen konnten Privatakteure ihre Bestände vergrößern. Der Saldo ist mit über 800.000 Einheiten klar positiv, die anderen Anbietergruppen weisen jeweils negative Salden auf. Die öffentliche Hand hat sich in der Summe seit 1999 von 644.000 Wohnungen getrennt.

Dabei hat sich die öffentliche Hand in den letzten Jahren am Transaktionsmarkt merklich zurückgehalten: Im Jahr 2013 lag der Anteil der öffentlichen Hand an den verkauften Wohnungen noch bei 40 %, zum jetzigen Zeitpunkt sind es lediglich 31 %. Neben den seltener gewordenen Verkäufen durch öffentliche Akteure hängt dies stark mit den Börsengängen, aktiven Wachstumsstrategien und gegenseitigen Übernahmen einiger Marktakteure während der zweiten Hochphase ab 2012 zusammen.

Publikums-AGs als Marktantreiber

Auch nach Abnahme der Transaktionsaktivitäten ab 2016 hat sich am Bild der vergangenen Jahre wenig geändert: Die Privatakteure dominieren das Geschehen, die öffentliche Hand ist nur noch vereinzelt aktiv. Im Jahr 2017 gehen 59 % der veräußerten und 100 % der erworbenen Wohnungen auf das Konto von Privatakteuren (Abbildungen 4 und 5). Der vergleichsweise geringe Wert bei den Verkäufen hängt damit zusammen, dass bei einem großen Teil der Transaktionen der Verkäufer nicht bekannt ist und daher unter „Sonstiges“ eingeordnet wird.

Insbesondere die Unternehmen des neuen Akteurstyps der privaten Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer waren im zurückliegenden Jahr am Transaktionsmarkt aktiv.³ Mit der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen AG kauften die beiden größten deutschen Wohnungsunternehmen Bestände hinzu. Auch weitere Immobilien-Aktiengesellschaften wie die TAG Immobilien AG, die LEG Immobilien AG und die Adler Real Estate AG waren mit Zukäufen am Markt aktiv und vergrößerten so ihren Wohnungsbestand. Mehr als 22.000 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr durch die Publikums-AGs erworben, gleichzeitig veräußerten sie

(3) Bei Publikums-Aktiengesellschaften handelt es sich in der Akteurstypologie der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen um Unternehmen, bei denen kein Aktionär mehr als 25 % der Anteile hält und damit nicht über einen kontrollierenden Einfluss verfügt. Für weiterführende Informationen siehe BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2017.

Tabelle 1

		Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2017				Gesamt	Saldo
		Käufe					
		Kommune	Bund/Land	Privat	Sonstige		
Verkäufe	Kommune	152.000	29.000	226.000	12.000	419.000	-233.000
	Bund/Land	5.000	148.000	470.000	0	623.000	-411.000
	Privat	25.000	33.000	2.003.000	18.000	2.079.000	814.000
	Sonstige	4.000	2.000	194.000	10.000	210.000	-170.000
Gesamt		186.000	213.000	2.893.000	40.000	3.331.000	-

Anmerkung: Berücksichtigt sind nur Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen, Summenabweichungen durch Rundungen möglich.
Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBSR Bonn 2018

ca. 10.100 Einheiten. Sie zeigten sich damit für 18 % der Veräußerungen und 39 % der Zukäufe verantwortlich. Ihr Marktanteil bei den erworbenen Wohnungen ist damit so hoch wie während der Hochphase zwischen 2012 und 2015, bei den abgegebenen Wohnungen hat ihr Anteil am Umsatz im Verlauf der letzten Jahre sukzessive zugenommen. Aufgrund des derzeitigen Nachfragedrucks und der Verschiebung des Investmentfokus auf neue Regionen und Städte nutzen die Publikums-AGs die günstige Situation und treten Bestände ab, die sich in Randlagen befinden oder nicht zum Kernbestand gehören. Vonovia SE, Deutsche Wohnen AG, TAG Immobilien AG und Immeo Wohnen GmbH sind im vergangenen Jahr allesamt als Verkäufer größerer Bestände aufgetreten.

Deutsche Unternehmen als zweitbedeutendste Akteursgruppe

Neben den Publikums-AGs sorgten im zurückliegenden Jahr vor allem die deutschen Unternehmen für Aktivität

am deutschen Transaktionsmarkt: 9 % der veräußerten und 30 % der hinzugekauften Wohnungen machen sie zur Akteursgruppe mit dem zweitgrößten Anteil am Umsatz. Bei den Zukäufen stellt dies den höchsten Wert seit 2003 dar. Besonders die ZBI AG trat mehrfach als Käufer größerer Bestände auf. So hat das Unternehmen gemeinsam mit Union Investment einen offenen Publikumsfonds aufgelegt, für den mehrfach Wohnungsportfolios in Nordrhein-Westfalen erworben wurden. Mit 10.500 und 7.700 erworbenen Wohnungen komplettieren angelsächsische bzw. kontinentaleuropäische Käufer die Akteursgruppen, die im vergangenen Jahr Wohnungspakete hinzukaufen.

Öffentliche Akteure erwarben keinerlei Bestände mit mehr als 800 Einheiten, bei den Verkäufen wurde ein Verkauf mit 1.400 Wohnungen erfasst. Die Phase der umfangreichen kommunalen Verkäufe ist seit vielen Jahren vorbei; der Bund und die Länder haben ihre Bestände zu großen Teilen bereits abgetreten und waren seit mehreren Jahren

nicht mehr im größeren Maßstab am Markt aktiv. Vielmehr verstehen viele Kommunen ihre Bestände als wohnungspolitisches Instrument und setzen auf Neubau, Zukäufe von Projektentwicklungen oder sogar auf Neugründungen von kommunalen Wohnungsgesellschaften wie im Fall Dresden. Die Handelsaktivitäten am deutschen Transaktionsmarkt finden als Folge dessen überwiegend zwischen verschiedenen Privatakteuren statt. Größere Veränderungen in der Eigentümerstruktur sind daher derzeit nicht zu beobachten.

Abbildung 4

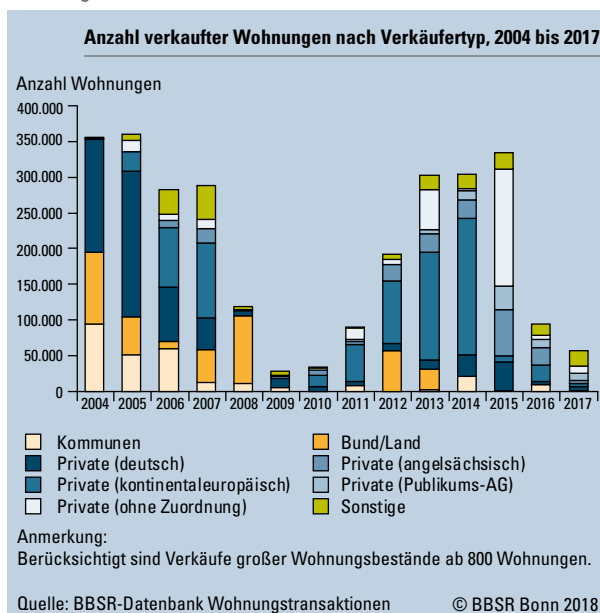


Abbildung 5



Marktdynamik konzentriert sich auf wenige Bundesländer

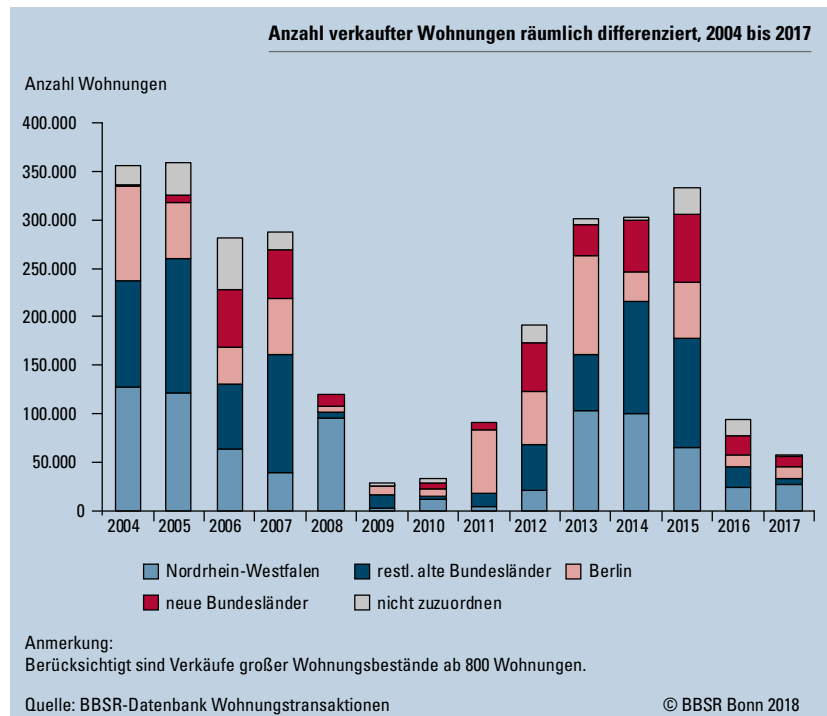
Die Handelsaktivitäten im vergangenen Jahr konzentrieren sich auf wenige Bundesländer, insbesondere Nordrhein-Westfalen und Berlin. Dabei nimmt die Bedeutung kleinerer Städte zu, das Angebot in den Top-7-Städten ist knapp.

Nordrhein-Westfalen als Schwerpunkt des Transaktionsgeschehens

Nordrhein-Westfalen und Berlin bilden weiterhin die räumlichen Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens (siehe Abbildung 6): Im zurückliegenden Jahr wurde annähernd die Hälfte der gehandelten Wohnungen im bevölkerungsreichsten Bundesland veräußert, in Berlin beläuft sich der Anteil auf rund ein Viertel. Die Anteile sind damit wesentlich höher als noch im Vorjahr, als 25 % in Nordrhein-Westfalen und 13 % in Berlin gehandelt wurden. Im gesamten Betrachtungszeitraum der BBSR-Datenbank seit 1999 bilden Nordrhein-Westfalen mit 870.000 und Berlin mit rund 740.000 gehandelten

Einheiten den räumlichen Fokus. Diese hohen Werte hängen zum Teil mit der Vielzahl an Wiederverkäufen zusammen, die mittlerweile den Markt beherrschen. Derzeit kommen wenig neue Wohnungspakete auf den Transaktionsmarkt, stattdessen werden die erworbenen Mietwohnungsportfolios nach einer Haltezeit weiterverkauft oder in Unternehmensübernahmen weitergereicht. Weitere Länder, in denen nennenswerte Bestände veräußert wurden, sind Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Niedersachsen mit Marktanteilen am Handelsumfang zwischen 4 und 7 %. Gemeinsam mit Nordrhein-Westfalen und Berlin verzeichnen diese sechs Bundesländer 90 % des gesamten Marktgeschehens des zurückliegenden Jahres.

Abbildung 6



Neue Städte im Blickpunkt der Verkaufsaktivitäten

Dabei rücken aufgrund der Angebotsknappheit neue Regionen und Städte in den Fokus der Investoren. In den sogenannten A-Städten werden für die wenigen verfügbaren Bestandsportfolios hohe Preise aufgerufen, wie der Zukauf der Deutsche Wohnen AG im März belegt: Für 655 Mio. € wurden Anteile an 3.900 Wohnungen in zentralen Berliner Lagen über einen Share Deal erworben. Als Gegenbeispiel für die neue Fokussierung ist der Investor Velerio Partners zu erwähnen, der in der zweiten Jahreshälfte knapp 7.100 Wohneinheiten in Ruhrgebietsstädten erwarb. Auch

der neu aufgelegte Fonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“ investierte umfangreich in Ruhrgebietsstädte wie Dortmund, Duisburg oder Bochum. In der Folge ist die Bedeutung Nordrhein-Westfalens für das Transaktionsgeschehen zuletzt nochmals gestiegen. Doch auch in anderen Städten wie Magdeburg, Chemnitz, Brandenburg a.d. Havel oder Halle a.d. Saale, die zuvor nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit standen, wurden nennenswerte Zukäufe getätigt. Eine weitere Transaktion, die die Entwicklung hin zu kleineren Investitionsstandorten verdeutlicht, ist das Startportfolio eines neu aufgelegten Spezialfonds, das 700 Wohnungen – und damit rund ein Drittel des Bestandes – in der fränkischen Kleinstadt Kronach

beinhaltet. Dieser Trend ist als Konsequenz der anhaltenden Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts gepaart mit dem Mangel an attraktiven Investitionsmöglichkeiten in den A-Städten zu verstehen.

Weiteres Wachstum bei Kleintransaktionen

Das Transaktionsvolumen bei Kleinverkäufen mit 100 bis 800 Wohnungen ist 2017 weiter angestiegen. Die Entwicklung verläuft nicht analog zu den Transaktionen größerer Portfolios; der Anteil am Handel nimmt in der Folge zu.

Anzahl der Kleintransaktionen auf Allzeithoch

Ungeachtet der Entwicklungen auf dem Markt für Transaktionen mit Portfolios ab 800 Wohnungen ist das Handelsgeschehen bei Kleintransaktionen weiterhin lebhaft. In den vergangenen zwölf Monaten wurden 93 Verkaufsfälle mit 100 bis 800 Wohneinheiten erfasst (siehe Abbildung 7).⁴ Dies ist nach den 94 Kleintransaktionen im Jahr 2007 der zweithöchste je erfasste Wert seit Beginn der Beobachtung in der BBSR-Datenbank. Seit 2012 ist ein stetiger Anstieg bei den Kleintransaktionen zu verzeichnen; die Zahl der Kleinverkäufe hat in diesem Zeitraum um mehr als 50 % zugenommen. Im Unterschied zu den Transaktionen ab 800 Wohnungen ist die Handelsdynamik bei den kleineren Paketen deutlich weniger volatil. Auch eine Angebotsknappheit wie bei den höheren Größenklassen lässt sich bei den Kleinportfolios derzeit nicht beobachten.

Auch die Zahl der gehandelten Wohnungen hat wieder leicht zugenommen. Im vergangenen Jahr wurden 26.100 Wohnungen in kleinen Verkäufen gehandelt, der dritthöch-

ste je beobachtete Wert (nach 2007 und 2011). Im Vergleich zum Vorjahr hat der Transaktionsumfang um 3.300 Einheiten zugenommen, der Durchschnittswert liegt mit 22.200 verkauften Wohnungen pro Jahr ebenfalls deutlich niedriger als der Wert des vergangenen Jahres. Insgesamt konnten seit Beginn der Erfassung der Kleintransaktionen ab dem zweiten Halbjahr 2006 bereits 887 Transaktionen mit rund 260.000 veräußerten Wohnungen in der BBSR-Datenbank registriert werden.

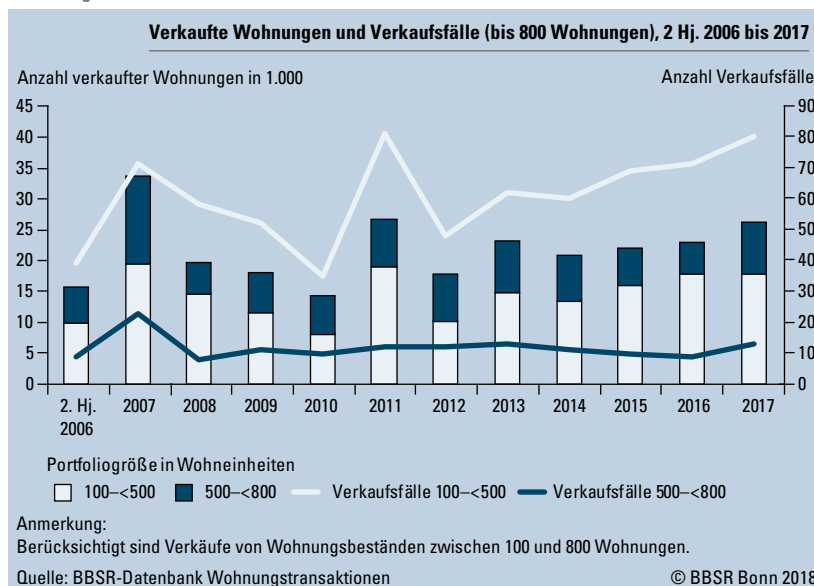
Viele besonders kleine Bestände wechselten den Eigentümer

80 der 93 erfassten Kleintransaktionen fanden in der Größenklasse von 100 bis 500 Wohnungen statt, in 13 Fällen wurden mehr als 500 Einheiten erworben. Die Anzahl der besonders kleinen Verkäufe hat über die letzten Jahre sukzessive zugenommen, beim Anteil am Handelsvolumen ist der Wert mit 69 % jedoch etwas geringer als in den beiden Jahren zuvor. Dies hängt mit der Vielzahl gehandelter kleiner Portfolios zusammen: Allein 39 Transaktionen von Wohnungspaketen mit weniger als 200 Wohnungen fanden im vergangenen Jahr statt.

Die beiden Jahreshälften 2017 gleichen sich fast vollends. So kam es im ersten Halbjahr zu 46 Transaktionen mit 13.000 gehandelten Wohnungen, im zweiten Halbjahr fand bei einem Handelsvolumen von 13.100 Einheiten eine Transaktion mehr statt. Im Vergleich zum Halbjahresmittel von 38 Kleintransaktionen und 11.300 verkauften Wohneinheiten waren beide vergangenen Halbjahre überdurchschnittlich. Es entsteht der Eindruck, dass viele Investoren aufgrund der Angebotsknappheit bei größeren Beständen auf Deals mit kleineren Portfolios ausweichen.

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

Abbildung 7



Privatakteure sorgen für hohe Marktdynamik

Diese Annahme lässt sich zum Teil durch die Analyse der handelnden Akteure bestätigen. Viele der börsennotierten Akteure, die über die vergangenen Jahre durch größere Zukäufe ihre Bestände erweitert und das Marktgeschehen entscheidend geprägt haben, sind bei den Kleintransaktionen im Jahr 2017 als Käufer aufgetreten. Neben der Deutsche Wohnen AG waren unter anderem die LEG Immobilien AG, die TAG Immobilien AG, die Adler Real Estate AG und die ADO Properties S.A. am Markt mit kleinen Wohnungspaketen aktiv. Auch bei den Verkäufen kleinerer Portfolios sind die Privatakteure die dominierende Akteursgruppe. 58 % der veräußerten Wohnungen und 92 % der erworbenen Wohnungen gehen auf ihr Konto.⁵ Die Werte sind im Vergleich zu den Vorjahren weiter gestiegen, bei den Zukäufen handelt es sich um den zweithöchsten erfassten Jahreswert in der BBSR-Datenbank.

Insbesondere deutsche Akteure treten bei den kleinen Größenklassen als Käufer auf und sind wesentlich

bedeutender für die Marktdynamik als bei den größeren Transaktionen. In 42 Zukäufen haben sie 11.200 Wohneinheiten erworben, das entspricht einem Marktanteil von 43 %. Abgesehen von der ZBI AG, die bereits bei den größeren Portfolios ab 800 Einheiten mehrfach als Käufer aufgetreten ist, sind die Capital Bay GmbH, die Vivawest GmbH und die Mähren AG als deutsche Käufer zu nennen. Viele der genannten Akteure waren bereits in der Vergangenheit vielfach am Markt aktiv und verstehen es, trotz der gegenwärtigen Angebotsknappheit großer Portfolios weitere Möglichkeiten für ihre Bestandserweiterung zu finden. Ausländische Akteure haben es hingegen besonders bei kleinen Portfolios deutlich schwerer, da sie zum Teil nicht über die Vernetzung vor Ort und lokale Marktkenntnisse verfügen.

Als zweitbedeutendste Marktakteure treten die Publikums-AGs auf; rund ein Fünftel der in Kleintransaktionen gehandelten Einheiten wurden von ihnen erworben. Die Zurückhaltung der öffentlichen Hand bei Transaktionen von Bestandsportfolios wird auch bei den kleinen Größenklassen offensichtlich: Zwei Verkäufe und

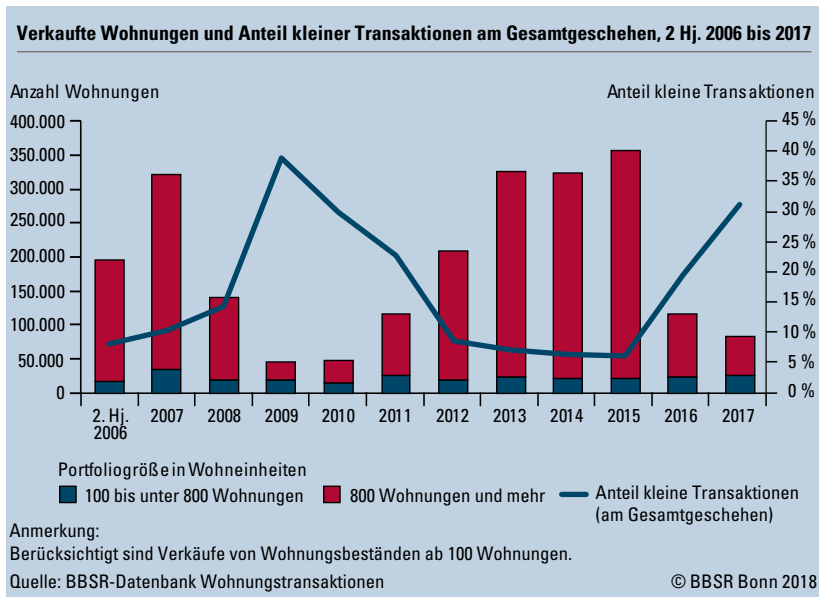
drei Zukäufe konnten erfasst werden. Dabei handelt es sich um den Verkauf sanierungsbedürftiger kommunaler Wohnungen einer sächsischen Kleinstadt, einen internen Verkauf von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Kassel sowie zwei Zukäufe von Berliner Wohnungsunternehmen mit rund 400 Wohneinheiten.

Hohe Bedeutung von Kleintransaktionen

2017 konnten 125 Verkaufsfälle mit insgesamt 83.900 gehandelten Einheiten erfasst werden. Drei Viertel davon waren kleine Transaktionen mit 100 bis 800 Wohnungen, große Transaktionen mit mehr als 800 veräußerten Einheiten machten rund ein Viertel aus. Dies ist der höchste Anteil an Kleintransaktionen seit 2011, als sogar 82 % der erfassten Fälle kleinere Verkäufe waren. Die derzeitige Entwicklung am Markt ist klar von Kleintransaktionen geprägt.

Seit zwei Jahren steigt die Bedeutung kleiner Verkäufe am Marktgeschehen: Im vergangenen Jahr lag der Anteil am Handelsvolumen bei 31 %; ein deutlicher Anstieg im Vergleich zur letzten Hochphase zwischen 2012 und 2015, als sich der Anteil zwischen 6 und 9 % einpendelte (siehe Abbildung 8). Im langjährigen Mittel seit 2006 wird eine Bedeutung der Kleintransaktionen von 11 % am gesamten Marktgeschehen erzielt, die aktuell hohe Bedeutung hängt direkt mit dem geringen Transaktionsgeschehen bei den größeren Verkäufen zusammen.

Abbildung 8



(5) Der niedrige Wert bei den Verkäufern ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass insbesondere der Informationsgrad zu den Verkäufern bei den Kleintransaktionen gering ist.

Fazit und Ausblick

Das Verkaufsgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt mit Wohnungsportfolios war im zurückliegenden Jahr 2017 von einer Vielzahl von Kleintransaktionen und Verkaufsfällen mittlerer Größenklassen geprägt. So kam es zwar insgesamt zu 125 Transaktionen, das Handelsvolumen bleibt jedoch deutlich hinter dem der vergangenen Jahre zurück. Das Jahr 2017 setzt den Entwicklungstrend des vorangegangenen Jahres fort: Die großen Publikums-AGs stellen weiterhin eine wachstumsorientierte Akteursgruppe am Markt dar. Daneben vergrößern vornehmlich deutsche Investoren ihre Bestände, insbesondere bei den kleinen Wohnungspaketen sind sie aufgrund ihrer Marktkenntnisse und Verbindungen in bedeutendem Umfang am Markt aktiv.

Der deutsche Immobilienmarkt stellt nach wie vor ein attraktives und beliebtes Anlageziel dar. Konstant günstige Finanzierungskonditionen sowie politische Unsicherheiten wie der Brexit führen dazu, dass viele Investoren ihr Geld in deutsche Immobilien anlegen möchten. Der Nachfragedruck ist hoch, die Angebotslage hingegen begrenzt. In der Folge wechseln die wenigen verfügbaren Portfolios für hohe Preise den Eigentümer. Beispielhaft sei hierbei der Zukauf der Deutsche Wohnen AG in Berlin erwähnt, bei dem ein Mietpreismultiplikator von 30 bezahlt wurde.

Die Akteure am deutschen Wohnungsmarkt verfolgen in diesem Umfeld unterschiedliche Strategien: Während einige – zum Teil neue – Akteure den Investitionsfokus auf andere Regionen und Städte legen, vergrößern andere Marktteilnehmer ihre Bestände lediglich punktuell und suchen nach Alternativen. Vermehrt rücken sogenannte Forward Deals, Zukäufe von Neubauvorhaben, die sich zum Teil noch im Bau befinden und nicht vermietet sind, in den Fokus der verschiedenen Akteure: Beim kostenintensivsten Zukauf im zurückliegenden Jahr hat Corestate Capital fünf Neubauprojekte mit 1.700 Wohnungen für 670 Mio. € erworben. Und auch kommunale Wohnungsunternehmen, zum Beispiel in Berlin, Frankfurt und München, treten als Käufer von Projektentwicklungen am Immobilienmarkt auf.

Darüber hinaus sind Neubau und internationale Aktivitäten ein Thema: Die Vonovia SE als größtes Wohnungsunternehmen Deutschlands plant 2.000 Neubauwohnungen pro Jahr fertigzustellen und ist eine strategische Partnerschaft mit einem französischen Großvermieter eingegangen. Als weitere Handlungsstrategie der Marktakteure ist festzustellen, dass sogar einige der wachstumsorientierten Marktteilnehmer das günstige Verkaufsumfeld nutzen und ihre Portfolios bereinigen.

Für das Jahr 2018 ist zunächst einmal grundsätzlich eine ähnliche Entwicklung wie in 2017 zu erwarten: Ein begrenztes Angebot trifft auf einen hohen Nachfragedruck. Dieses Spannungsverhältnis bestimmt weiterhin den Markt und sorgt dafür, dass vornehmlich kleinere und mittlere Portfolios den Eigentümer wechseln. Die günstigen Kapitalmarktbedingungen sorgen jedoch weiterhin für umfangreiche Finanzierungsmöglichkeiten, sodass vereinzelte Großtransaktionen, insbesondere Unternehmensübernahmen, möglich erscheinen. Mit der avisierten Übernahme der BUWOG Group durch die Vonovia SE ist bereits ein erster großer Erwerb in Sicht. Beide Unternehmen befürworten den Zusammenschluss, die Aktionäre haben bis zum März Zeit, das vorgelegte Angebot anzunehmen. Und auch andere Großunternehmen verfügen über Finanzmittel und suchen Investitionsmöglichkeiten: Die LEG Immobilien AG, die Deutsche Wohnen AG, die TAG Immobilien AG und die Adler Real Estate AG haben allesamt im vergangenen Jahr zum Teil mehrfach überzeichnete Wandelanleihen am Markt platziert.



Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland

Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015
BBSR-Sonderpublikation, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017
Bezug: forschung.wohnen@bbr.bund.de

Im Jahr 2015 hat das BBSR eine Befragung aller Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern und aller Landkreise zu kommunalen Wohnungsbeständen durchgeführt. Die Teilnahme der Kommunen war mit 45,6 % sehr gut. Neben allgemeinen Angaben zur Wohnungsmarktsituation und Eigentumsverhältnissen an kommunalen Mietwohnungen wurden Merkmale der Wohnungsbestände und hier insbesondere der energetischer Zustand und die Altersgerechtigkeit erfasst. Der Fokus der Befragung lag auf Investitionen in die Wohnungsbestände und auf der Ausweitung kommunaler Mietwohnungen durch Ankauf und Neubauprojekte. Die Sonderveröffentlichung enthält die umfassenden und differenzierten Ergebnisse der Befragung.



Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien

BBSR-Online-Publikation 22/2017, Hrsg.: BBSR, Bonn 2017
Download: www.bbsr.bund.de

Die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien kann einen entscheidenden Beitrag zu Entlastung von angespannten Wohnungsmärkten beitragen. Dies war ein Ergebnis einer Vorstudie zum ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlungen“. Allerdings zeigten die Erkenntnisse aus den Fallstudien auch, dass die meisten durch Umwandlungen geschaffenen Wohnungen im höherpreisigen Segment errichtet werden und die erfolgreiche Umsetzung von Umwandlungen durch spezifisches Vorwissen und Erfahrungen begünstigt wird. Das Forschungsfeld hat sieben Modellvorhaben begleitet, um weitere Hinweise auf die konkreten bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Verhaltensweisen und Handlungslogiken beteiligter Akteure sowie auf Anreize zu erhalten, die dazu geeignet sind, Umwandlungsprozesse zu qualifizieren und zu stimulieren. Besondere Bedeutung im Forschungsfeld hatten dabei Ansätze zur Schaffung kostengünstigen Wohnraums.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner

Jonathan Franke
jonathan.franke@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Yvonne Schmalenbach

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2018

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-136-0

Bonn, März 2018

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter