



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Die erste Jahreshälfte 2020 war wie die Vorjahre von einem geringen Verkaufsgeschehen am deutschen Markt für Bestandswohnungsportfolios geprägt. Sowohl bei den großen Transaktionen ab 800 Wohneinheiten als auch bei den Kleintransaktionen mit Beständen zwischen 100 und 800 Wohnungen hat die Zahl der Verkaufsfälle abgenommen. Allerdings ist die Zahl der gehandelten Wohnungen aufgrund einer umfangreichen Großtransaktion durch zwei an der Börse notierte Unternehmen angestiegen.

In der vorliegenden Publikation wird die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Marktgeschehen im ersten Halbjahr 2020 mit folgenden Schwerpunkten vorgestellt:

- **Hohes Transaktionsvolumen bei geringer Handelstätigkeit**
- **Börsennotierte Unternehmen zeigen sich auf der Käuferseite geschäftig**
- **Geringfügiger Rückgang beim Handel mit kleinen Wohnungspaketen**
- **Fazit und Ausblick**

Börsennotierte Unternehmen dominieren Wohnungstransaktionen im ersten Halbjahr 2020

Autor

Jonathan Franke

Vorwort



© Schafgans DGPh

Liebe Leserinnen und Leser,

Ende der 1990er-Jahre handelten verschiedene Akteure erstmals umfangreich mit Mietwohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen. Seither verfolgt die Öffentlichkeit die Verkaufsaktivitäten mit Wohnungsportfolios mit großem Interesse. Das BBSR erfasst das Handelsgeschehen in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen. Es veröffentlicht halbjährlich eine aktuelle Auswertung zur Entwicklung und Struktur des Transaktionsmarktes.

Gegenwärtig ist der Handel mit Mietwohnungsbeständen auf einem niedrigen Niveau. Hintergrund der geringen Marktaktivitäten ist weiterhin das knappe Angebot an verfügbaren Wohnungsportfolios. So kam es im ersten Halbjahr 2020 lediglich zu zehn Transaktionen mit mehr als 800 gehandelten Einheiten. Da sich an der Börse zwei Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen haben, stieg die Zahl der verkauften Wohneinheiten jedoch deutlich an.

Die COVID-19-Pandemie wirkt sich lediglich geringfügig auf den Markt mit Mietwohnungsbeständen aus. Die aktuelle Phase ist geprägt durch geringe Transaktionstätigkeiten – in unregelmäßigen Abständen jedoch unterbrochen von einzelnen Großtransaktionen.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

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

Hohes Transaktionsvolumen bei geringer Handelstätigkeit

Der Zusammenschluss zweier börsennotierter Wohnungsunternehmen lässt die Zahl der gehandelten Wohnungen im ersten Halbjahr 2020 ansteigen. Die Zahl der Verkaufsfälle bleibt in der ersten Jahreshälfte weiterhin auf einem niedrigen Niveau, vergleichbar mit den vorherigen Halbjahren.

Im ersten Halbjahr 2020 fanden auf dem deutschen Transaktionsmarkt insgesamt zehn Verkäufe mit Wohnungspaketen ab 800 Einheiten statt (siehe Abbildung 1). Damit kam es zwar zu weniger Verkaufsfällen als noch in der zweiten Jahreshälfte 2019 mit 14 Veräußerungen, in den beiden vorangehenden Halbjahren wurden jedoch ebenfalls jeweils zehn Transaktionen erfasst. Der aktuelle Zeitabschnitt mit geringen Marktaktivitäten setzt sich folglich auch im Jahr 2020 fort.

Seit dem Jahr 2016 wurden durchschnittlich 14 Transaktionen pro Halbjahr beobachtet, wobei insbesondere seit 2018 wenig Geschäftigkeit bei den Handelsakteuren zu beobachten ist. Das Handelsgeschehen hat sich auf einem niedrigen Niveau konsolidiert. Für das Gesamtjahr 2020 kann mit einer ähnlichen Anzahl an Trans-

aktionen wie 2018 und 2019 gerechnet werden, als 22 bzw. 24 Verkaufsfälle verzeichnet wurden.

Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei der Betrachtung der verkauften Wohnungen im ersten Halbjahr 2020 (siehe Abbildung 2). Mit rund 70.200 gehandelten Wohneinheiten ist der Wert des gesamten Vorjahres bereits in den ersten sechs Monaten 2020 erreicht. Verglichen mit den vorherigen Halbjahren ist dies das höchste Transaktionsvolumen seit dem ersten Halbjahr 2015.

Eine Großtransaktion umfasst drei Viertel des Verkaufsvolumens

Die deutliche Zunahme der Zahl der verkauften Wohnungen hängt insbesondere mit der Übernahme von 92 %

Abbildung 1

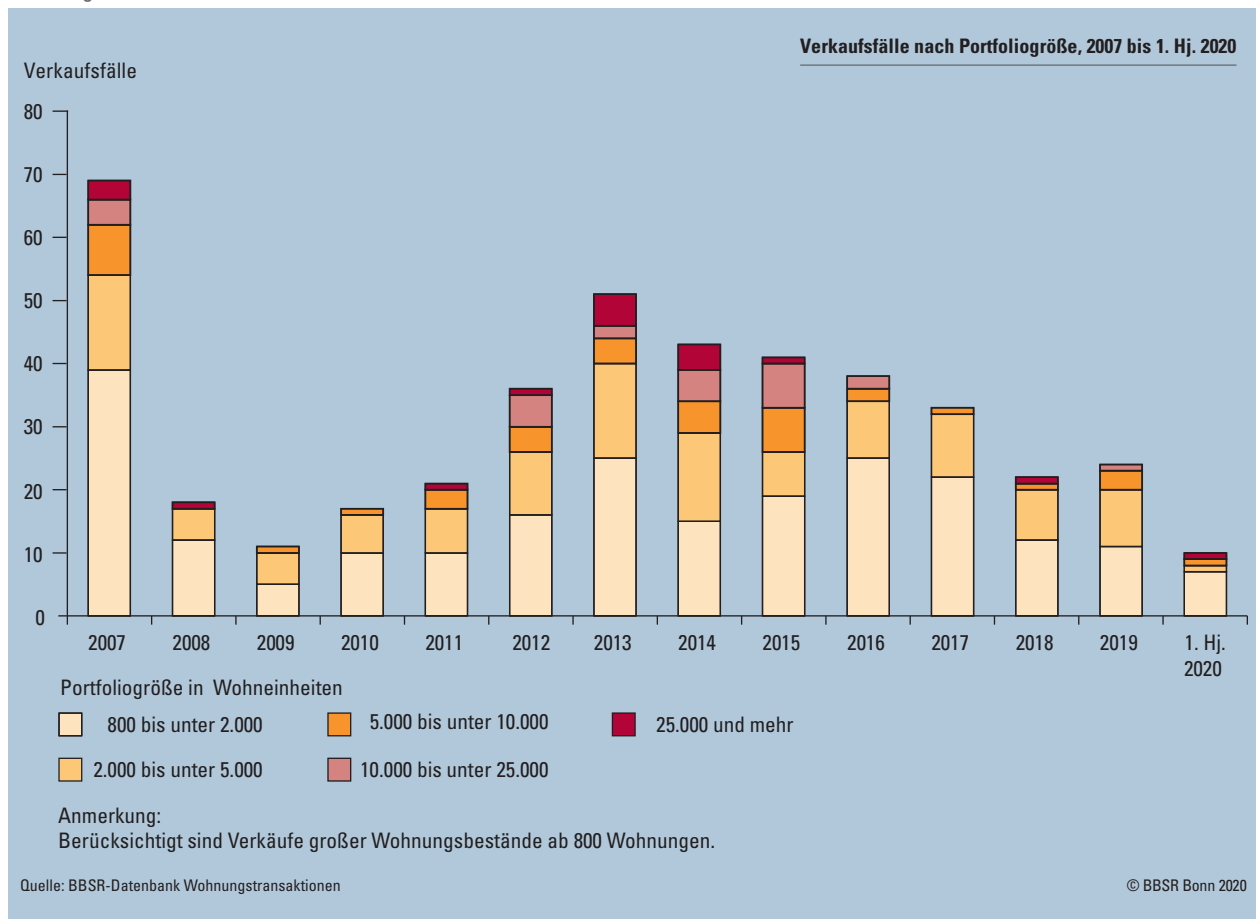
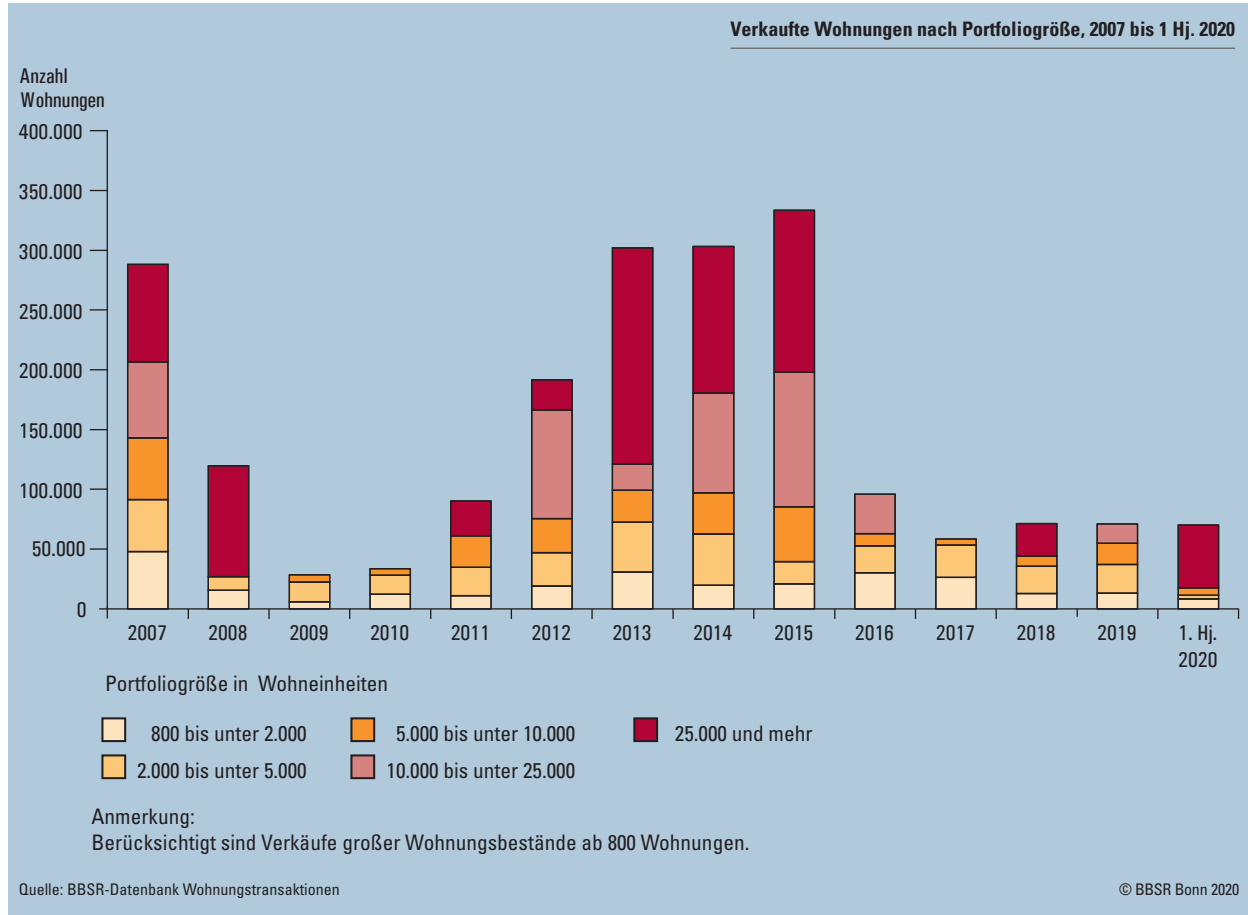


Abbildung 2



der Adler Real Estate AG durch die ADO Properties zusammen, bei der anteilig ca. 52.600 Wohnungen übernommen wurden. Hierbei handelt es sich um die erste Großtransaktion mit mehr als 10.000 Wohnungen seit April 2019, als die Zentral Boden Immobilien AG (ZBI) gemeinsam mit Union Investment die rund 16.000 Wohnungen der BGP Investment erwarb. In der zweiten Tiefphase des Handelsgeschehens seit 2016 kam es insgesamt nur zu fünf Großtransaktionen, wobei in lediglich zwei Verkäufen mehr als 25.000 Einheiten veräußert wurden.

Die zweite Hochphase von 2012 bis 2015 hingegen war geprägt durch eine Wachstumsstrategie der börsennotierten Wohnungsunternehmen mit einer lebhaften Übernahmefähigkeit. So kam es bis 2015 zu einer Vielzahl an tatsächlich durchgeführten Übernahmetransaktionen und gescheiterten Übernahmeversuchen.

Zu nennen ist insbesondere der Zusammenschluss von Deutsche Annington SE und GAGFAH Group zur Vonovia SE im Jahr 2015, bei dem 135.500 Wohnungen den Eigentümer wechselten. Seit diesem Konzentrationsprozess ist das Angebot für großvolumige Zukäufe knapp. Die an der Börse notierten Wohnungsunternehmen besitzen jedoch weiterhin ein Interesse, ihre Wohnungsbestände zu vergrößern. Sie suchen und nutzen die Gelegenheit von großen Ankäufen. Daher kann es immer wieder vereinzelt zu Großtransaktionen kommen, die das Transaktionsvolumen in die Höhe treiben.

Die Adler-Übernahme stellt die mit Abstand größte Transaktion in den ersten sechs Monaten 2020 dar, sie macht drei Viertel des gesamten Verkaufsumfangs aus. Dies bildet den höchsten Marktanteil für Großtransaktionen mit mehr als 10.000 Einheiten

seit 2008. In der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens (2012 bis 2015) wurden mit 61 bis 74 % ähnlich hohe Anteile am Marktumsatz erzielt. In den vergangenen beiden Jahren lag der Anteil am gesamten Handelsumsatz bei 38 respektive 23 %. Der hohe Marktanteil der Großtransaktion im ersten Halbjahr 2020 hängt zudem mit der geringen Anzahl an Verkaufsfällen in den anderen Größenklassen zusammen. So kam es jeweils nur zu einem Verkauf mit 2.000 bis 5.000 Einheiten sowie einer Veräußerung eines Portfolios mit 5.000 bis 10.000 Wohnungen. Diese Transaktionen sind für 4 bzw. 9 % des Handelsvolumens verantwortlich.

Bei der Anzahl der Transaktionen dominieren demzufolge die Portfolios mit 800 bis 2.000 Einheiten, die für 70 % der Verkäufe stehen. In diesen sieben Transaktionen wurden rund 8.300 Wohneinheiten veräußert, was

12 % des Verkaufsumfangs ausmacht. Diese kleinste Größenklasse besitzt damit nach den Großtransaktionen die zweithöchste Bedeutung für die Marktaktivitäten im ersten Halbjahr 2020. Trotz alledem hat auch diese Gruppe im Vergleich zu den beiden Vorjahren noch an Bedeutung eingebüßt, als ihr Marktanteil bei 18 % lag. Somit haben alle Größenklassen bis auf die Großtransaktionen an Bedeutung verloren.

Betrachtung der Halbjahre verdeutlicht gegenwärtiges Handelsvolumen

Die Besonderheit der vergangenen sechs Monate im Vergleich zu den vorangegangenen Halbjahren der aktuellen Tiefphase zeigt sich bei Betrachtung der durchschnittlichen Portfoliogröße (siehe Abbildung 3).

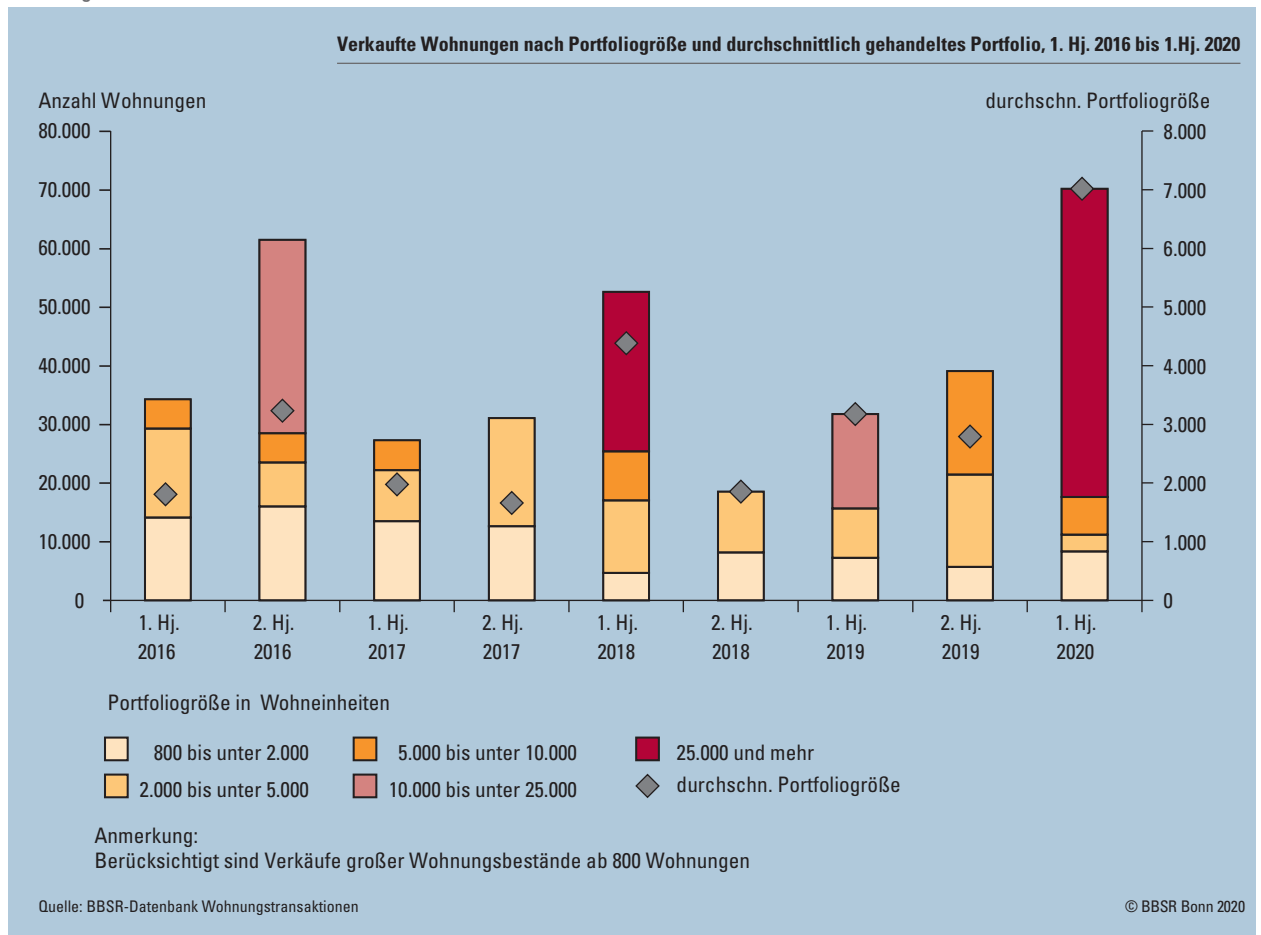
Die niedrige Anzahl an Transaktionen sowie die verglichen mit den Vorjahren höhere Zahl an verkauften Wohneinheiten wirken sich auf den Durchschnittswert der gehandelten Wohnungsportfolios aus, der mit 7.000 Einheiten deutlich größer ist als in den Jahren zuvor. Zwischen 2016 und 2019 lag die durchschnittliche Portfoliogröße bis auf eine Ausnahme zwischen 1.600 und 3.200 Einheiten.

Am ehesten lässt sich das aktuelle Halbjahr mit der ersten Jahreshälfte 2018 vergleichen. Durch die Übernahme der BUWOG Group mit rund 27.200 Einheiten in Deutschland kam es zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls zu einer Großtransaktion, die mehr als die Hälfte des Handelsumfangs ausmachte. Das durchschnittlich gehandelte Portfolio umfasste ca. 4.400 Einheiten. Die Entwicklung über die letzten zweieinhalb Jahre verdeutlicht, dass aufgrund der 70.200

gehandelten Einheiten nicht von einer zunehmenden Marktdynamik auszugehen ist, sondern von einem Ereignis, das immer wieder auftreten kann. Die Zahl der Verkaufsfälle ist weiterhin gering. Am Markt gibt es kaum Portfolios, die zum Verkauf angeboten werden. Gelegentliche Übernahmen wie die der Adler Real Estate AG beeinflussen das Transaktionsvolumen maßgeblich. Weitere Transaktionen dieser Größenordnung sind derzeit jedoch nicht in Sicht. Das Angebot ist weiterhin niedrig, während das Interesse auf der Nachfrageseite als hoch einzuschätzen ist.

Die COVID-19-Pandemie scheint derzeit keinen nennenswerten Einfluss auf den deutschen Transaktionsmarkt zu haben. Das Marktgeschehen in der ersten Jahreshälfte 2020 stellt eine konsequente Weiterentwicklung der vergangenen vier Jahre dar.

Abbildung 3



Börsennotierte Unternehmen zeigen sich auf der Käuferseite geschäftig

Die Publikums-AGs dominieren aufgrund der Großtransaktion das Handelsgeschehen im ersten Halbjahr 2020 auf der Käuferseite. Andere Privatakteursgruppen spielen lediglich eine untergeordnete Rolle.

Die öffentliche Hand tritt in der ersten Jahreshälfte 2020 nicht am Transaktionsmarkt in Erscheinung.

Verkäufe ausschließlich durch private Eigentümer

Auch im ersten Halbjahr 2020 hat sich am grundlegenden Erscheinungsbild der Verkaufsaktivitäten der letzten Jahre am deutschen Transaktionsmarkt wenig verändert. Verschiedene Privatakteure stellen sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite die bestimmende Akteursgruppe dar. In allen zehn erfassten Transaktionen haben private Unternehmen Mietwohnungsbestände veräußert, damit stellen sie auch 100 % der verkauften Wohneinheiten. Die öffentliche Hand trat zuletzt 2017 als Verkäufer eines Portfolios mit mindestens 800 Wohnungen auf.

Mit jeweils drei Verkäufen stellen die Privateigentümer ohne Zuordnung sowie die deutschen Privatunternehmen die bedeutendsten Anbietergruppen in der ersten Jahreshälfte 2020 dar.¹ Angelsächsische Investoren und Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer veräußerten in zwei Transaktionen Wohnungspakete mit mehr als 800 Einheiten.

Bei der Analyse des Verkaufsumfanges sind die Privateigentümer ohne Zuordnung der Akteurstyp, der sich mit Abstand von den meisten Wohnungen getrennt hat (siehe Abbildung 4). 78 % der verkauften Einheiten gehen auf ihr Konto. Bereits 2018 stellte diese Gruppe aufgrund der BUWOG-Übernahme an der Börse die größte Verkäufergruppe dar. Bezogen auf den Anteil an den gehandelten Wohnungen stellen die Publikums-AGs mit einem Marktanteil von 12 % oder 8.100 veräußerten Einheiten die zweitbedeutendste Akteursgruppe dar.

Deutsche Unternehmen haben in den ersten sechs Monaten 2020 insgesamt 5.600 Wohnungen verkauft, was einem Marktanteil von 8 % entspricht. Die beiden ausländischen Privatakteursgruppen spielten in der ersten Jahreshälfte 2020 lediglich eine untergeordnete Rolle: Während die angelsächsischen Akteure einen Marktanteil von 3 % aufweisen, sind die kontinentaleuropäischen Unternehmen nicht am Markt in Erscheinung getreten.

Das hohe Ergebnis für die Privateigentümer ohne Zuordnung lässt sich insbesondere auf die Übernahme der Adler Real Estate AG durch die ADO Properties im März dieses Jahres zurückführen. Noch im Dezember 2019 hatte die Adler Real Estate AG rund ein Drittel der ADO Properties übernommen, die kurz nach der Übernahme den Aktionären der Adler Real Estate AG ein Übernahmeangebot für ein Reverse Takeover unterbreitete, was 91,9 % dieser annahmen. In der Summe entsteht ein Unternehmen mit rund 76.000 Bestandswohnungen, insbesondere in Norddeutschland. Durch den zusätzlichen Erwerb von Anteilen und weiteren Kaufoptionen zur Übernahme der Aktienmehrheit an dem Projektentwickler Consus Real Estate AG entsteht mittelfristig eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die Consus Real Estate AG plant, in den kommenden acht Jahren rund 10.000 Wohnungen in Deutschland zu errichten, die in den Bestand der Gesellschaft übergehen sollen.

Bei der zweitgrößten Transaktion des ersten Halbjahres 2020 ist der Verkäufer eine börsennotierte Gesellschaft ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer: Im Juni

(1) Unter den Privateigentümern ohne Zuordnung werden verschiedene Akteurskonstellationen zusammengefasst: Es kann sich um Zusammenschlüsse von mehreren Unternehmen verschiedener Privatakteursgruppen oder um Akteure handeln, zu denen nur unzureichende Informationen vorliegen. Im ersten Halbjahr 2020 handelt es sich vornehmlich um die Aktionäre hinter den börsennotierten Gesellschaften, die übernommen wurden.

Abbildung 4

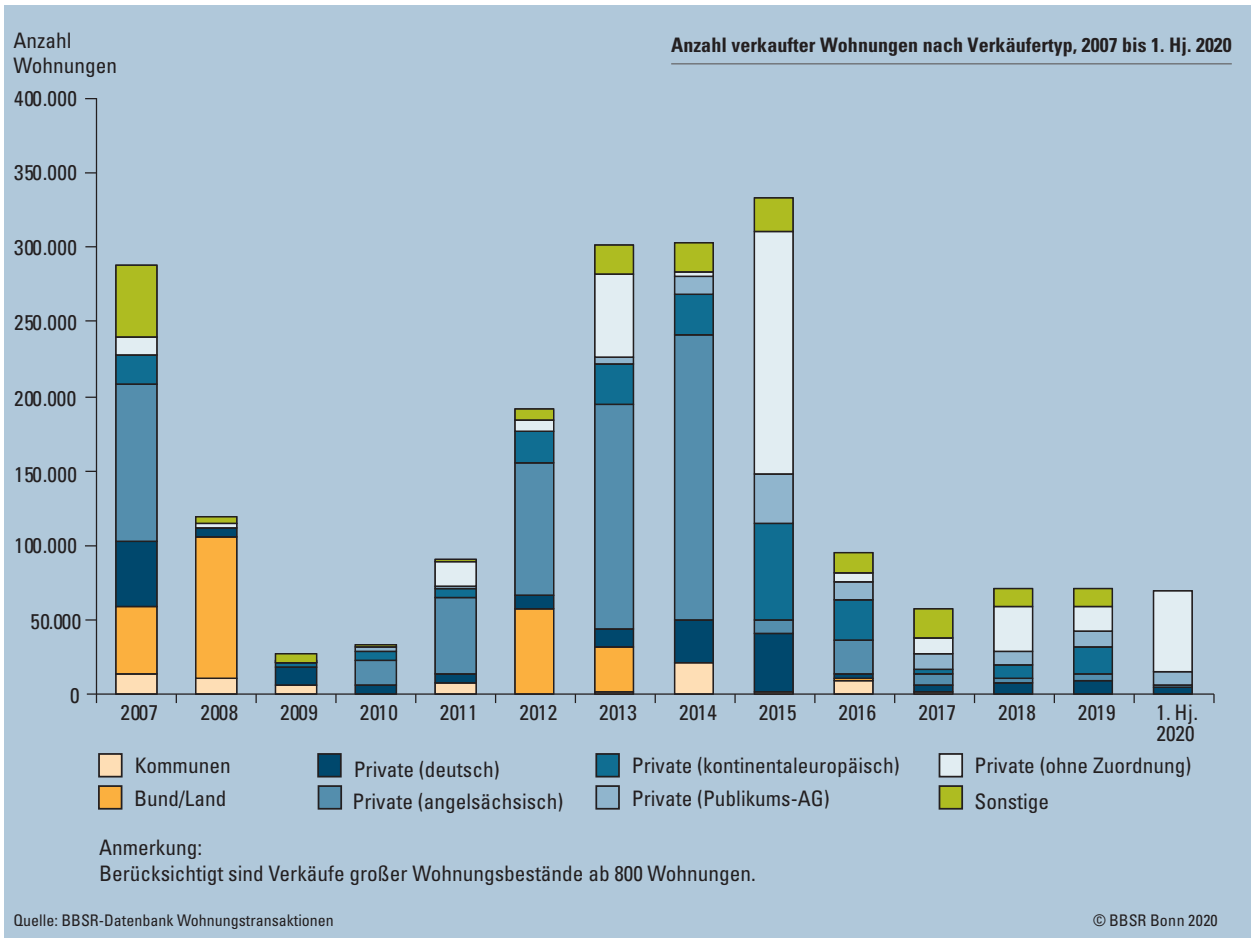
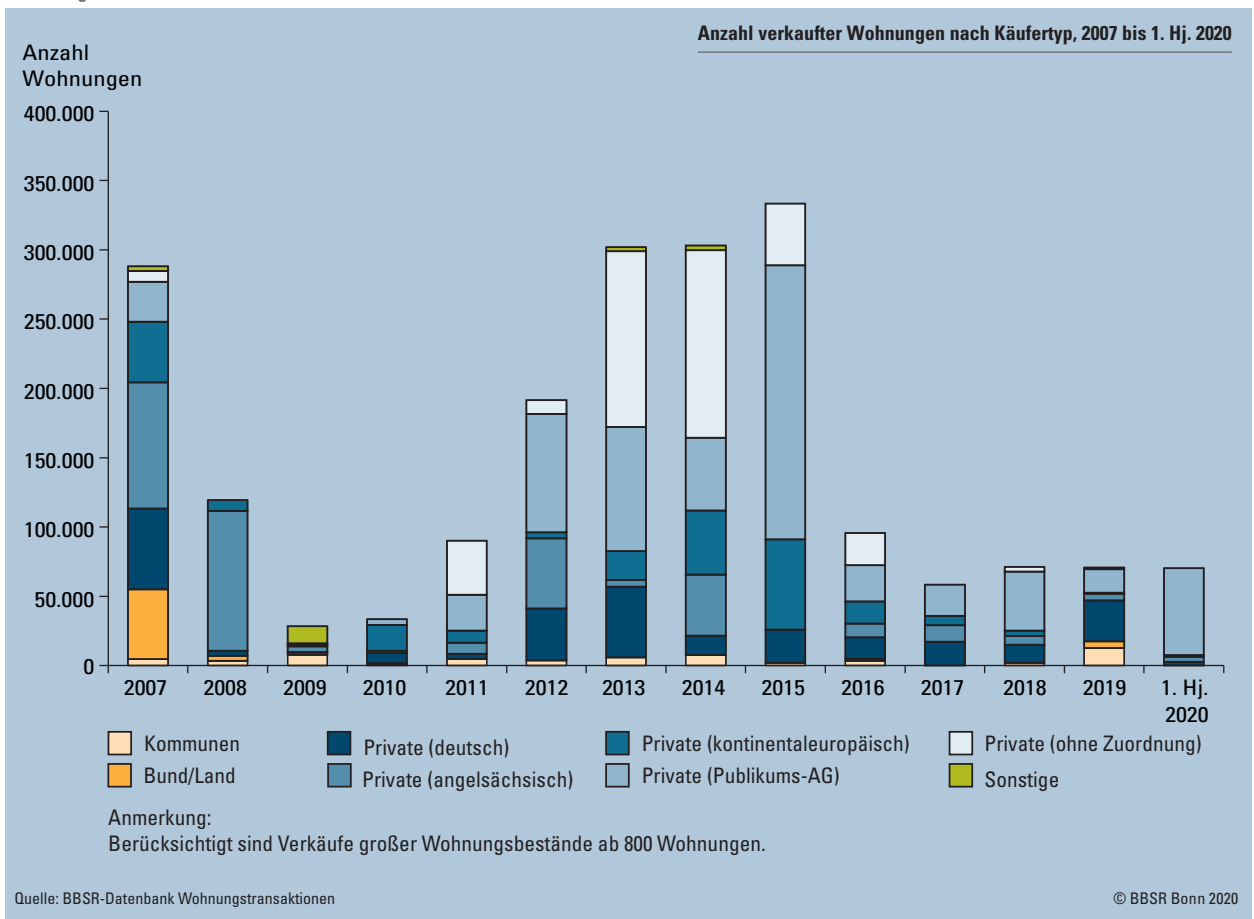


Abbildung 5



verkaufte die Deutsche Wohnen SE rund 6.400 Wohnungen an die LEG Immobilien AG. Die Wohnungen befinden sich vornehmlich nicht in den Kernmärkten der LEG Immobilien AG, sondern in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz.

Publikums-AGs dominieren bei den Zukaufsaktivitäten

Bei den erwerbenden Akteuren zeigt sich im ersten Halbjahr 2020 ein ähnliches Bild wie in den vergangenen Jahren (siehe Abbildung 5). In allen zehn Zukäufen stehen Privatunternehmen auf der Käuferseite. Es ist damit das erste Mal seit 2017, dass öffentliche Akteure kein Wohnungsportfolio mit mindestens 800 Wohnungen erworben haben. Mit fünf Zukäufen sind die Publikums-AGs entscheidend für das Handelsgeschehen verantwortlich. Sie erwarben insgesamt rund 62.700 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 89 % des Handelsumsatzes in der ersten Jahreshälfte 2020. Im Vergleich zu den betrachteten Vorjahren ist ihre Bedeutung damit nochmals gestiegen. Selbst in der zweiten Hochphase, als die Publikums-AGs

den Transaktionsmarkt durch viele Zukäufe dominierten, war ihr Anteil am Verkaufsvolumen niedriger. Angelsächsische sowie deutsche Unternehmen haben jeweils zwei Portfolios gekauft. Mit 3.700 bzw. 2.800 erworbenen Wohneinheiten ist ihre Bedeutung für das aktuelle Halbjahr jedoch vergleichsweise gering (5 bzw. 4 % Marktanteil).

Dass die börsennotierten Unternehmen wieder eine so große Rolle auf dem Transaktionsmarkt spielen, liegt neben den anteilig 52.600 erworbenen Wohnungen durch die ADO Properties an der LEG Immobilien AG. Das Unternehmen erwarb neben den erwähnten 6.400 Einheiten von der Deutsche Wohnen SE in zwei weiteren Transaktionen zusätzlich ca. 2.500 Wohnungen. Auch hierbei handelt es sich in großen Teilen um Bestände außerhalb ihres Kernmarktes Nordrhein-Westfalen.

Generell zeigen sich die börsennotierten Unternehmen gegenwärtig sehr aktiv am Markt. Zur Fortsetzung der Wachstumsstrategie haben sich einige der entscheidenden Marktakteure in den letzten Jahren neuen Geschäftsfeldern zugewandt: In den ersten sechs Monaten 2020 nahmen

die Vonovia SE, die TAG Immobilien AG und die Grand City Properties Investitionen im Ausland vor; die Deutsche Wohnen SE kaufte Pflegeimmobilien hinzu und mehrere Akteure investierten in Neubauprojekte. So erwarb die Vonovia SE im März den Projektentwickler Bien-Ries AG, der aktuell 2.500 Wohnungen errichtet.

Publikums-AGs als Gewinner bei den Handelssalden

Bei der Betrachtung des Handelssaldos ergeben sich erwartungsgemäß aufgrund der Großtransaktion gewisse Verschiebungen. Die Publikums-AGs verzeichnen mit 54.700 Einheiten ein deutliches Plus, die Privateigentümer ohne Zuordnung ein deutliches Minus in der gleichen Größe. Die anderen Akteursgruppen haben jeweils in etwa die gleiche Anzahl an Wohnungen verkauft wie erworben. Deutsche Privatunternehmen verzeichnen einen kleinen Verlust von 2.800 Wohneinheiten, angelsächsische Unternehmen erzielen einen positiven Saldo in Höhe von 1.900 Wohnungen.

Geringfügiger Rückgang beim Handel mit kleinen Wohnungspaketen

Bei den Kleintransaktionen ist im ersten Halbjahr 2020 die Zahl der Verkaufsfälle sowie die Zahl der gehandelten Wohnungen gesunken. Inländische Akteure dominieren das Marktgeschehen bei den Wohnungspaketen mit 100 bis 800 Wohnungen.

Kaum Portfolios mit 500 bis 800 Wohneinheiten am Markt

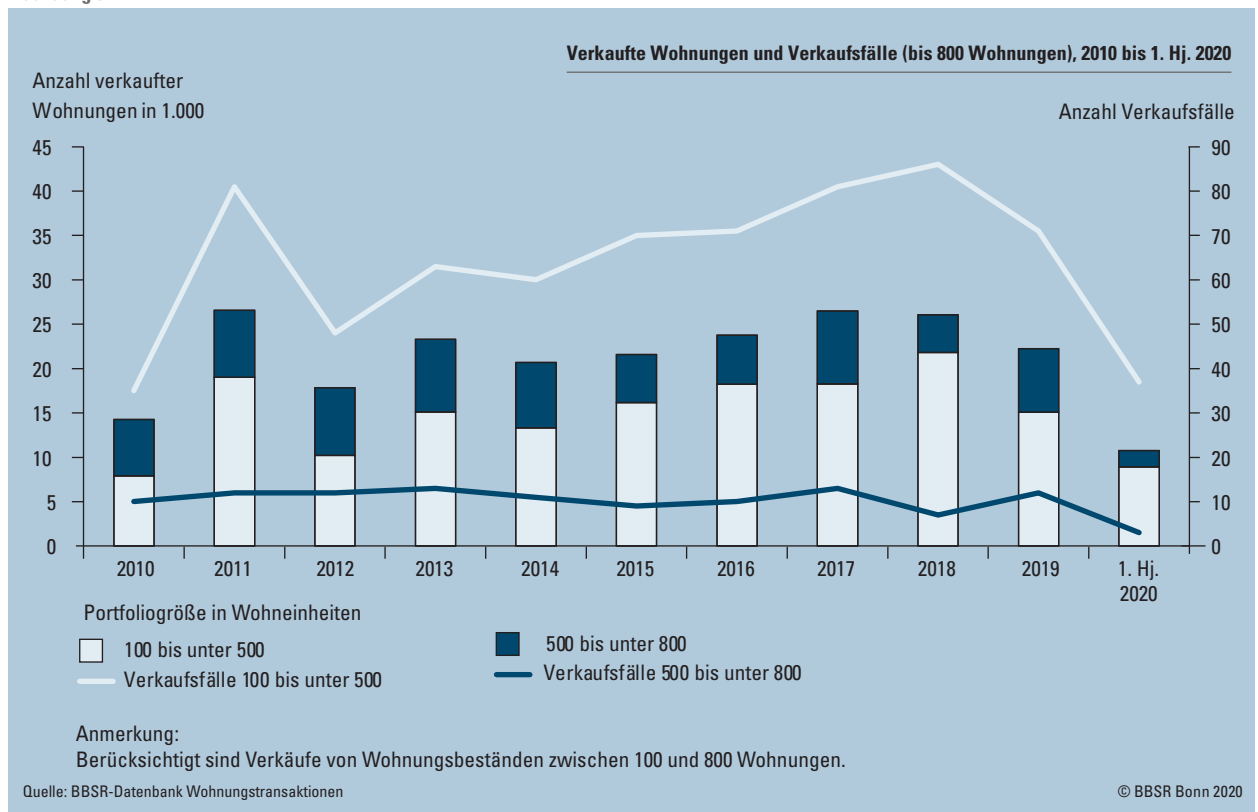
In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wurden in den ersten sechs Monaten 2020 insgesamt 40 Kleintransaktionen mit Mietwohnungsbeständen zwischen 100 und 800 Einheiten erfasst (siehe Abbildung 6).² Damit ist die Zahl der Verkaufsfälle in dieser Größenklasse leicht gesunken. Im zurückliegenden Jahr 2019 wurden insgesamt 83 Verkäufe beobachtet, im Jahr zuvor waren es noch 93. Die durchschnittliche Transaktionszahl pro Halbjahr beträgt seit dem Ende der zweiten Hochphase 2015 im Durchschnitt

43 Verkaufsfälle. Aktuell ist also neben der weiteren Abnahme des Transaktionsgeschehens mit Paketen ab 800 Einheiten auch ein geringfügiger Rückgang bei den Kleintransaktionen zu verzeichnen.

Die Marktaktivitäten bei den Portfolios mit 100 bis 800 Wohnungen wurden auch in der ersten Jahreshälfte 2019 von den kleinen Wohnungspaketen mit bis zu 500 Einheiten getragen. Über 90 % der Verkaufsfälle fanden in dieser Größenklasse statt. Demgegenüber stehen lediglich drei Veräußerungen mit 500 bis 800 Wohnungen. Dies stellt den niedrigsten Halbjahreswert in den vergangenen Jahren dar.

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

Abbildung 6



Niedriges Handelsvolumen bei den Kleintransaktionen

In der Folge ist die Zahl der gehandelten Wohnungen bei Kleintransaktionen im Gegensatz zu den großen Transaktionen gesunken. Mit rund 10.700 veräußerten Einheiten fällt der Wert deutlich niedriger aus als der durchschnittliche Wert der letzten Halbjahre. Zwischen 2016 und 2019 wurden pro Jahreshälfte im Durchschnitt 12.300 Einheiten veräußert. Dass diese Abnahme nicht zwangsläufig eine Trendwende bedeuten muss, zeigen die Angaben aus dem Jahr 2019: Nachdem im ersten Halbjahr lediglich 8.800 Wohnungen in Kleintransaktionen verkauft wurden, stieg das Handelsvolumen in der zweiten Jahreshälfte auf 13.400 gehandelte Wohnungen. Der niedrige Handelsumfang ist im

aktuellen Halbjahr erwartungsgemäß auf die wenigen Verkaufsfälle mit 500 bis 800 Wohnungen zurückzuführen. Mit 1.800 Einheiten liegt ihr Anteil am Handelsumsatz der Kleintransaktionen bei 17 %. 2019 betrug er mit 32 % noch fast ein Drittel des Transaktionsvolumens.

Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2020 50 Transaktionen in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst. Kleine Transaktionen machen dabei mit 80 % den größten Teil der beobachteten Veräußerungen aus. Gleichzeitig liegt ihr Marktanteil beim Handelsvolumen bei nur 13 %. Dieser geringe Anteil steht im Gegensatz zu den vorherigen Jahren: Seit 2016 lag die Bedeutung der Kleintransaktionen konstant bei mindestens 20 % des Verkaufsumfangs; in der vorausgehenden Periode, der zweiten Hochphase des

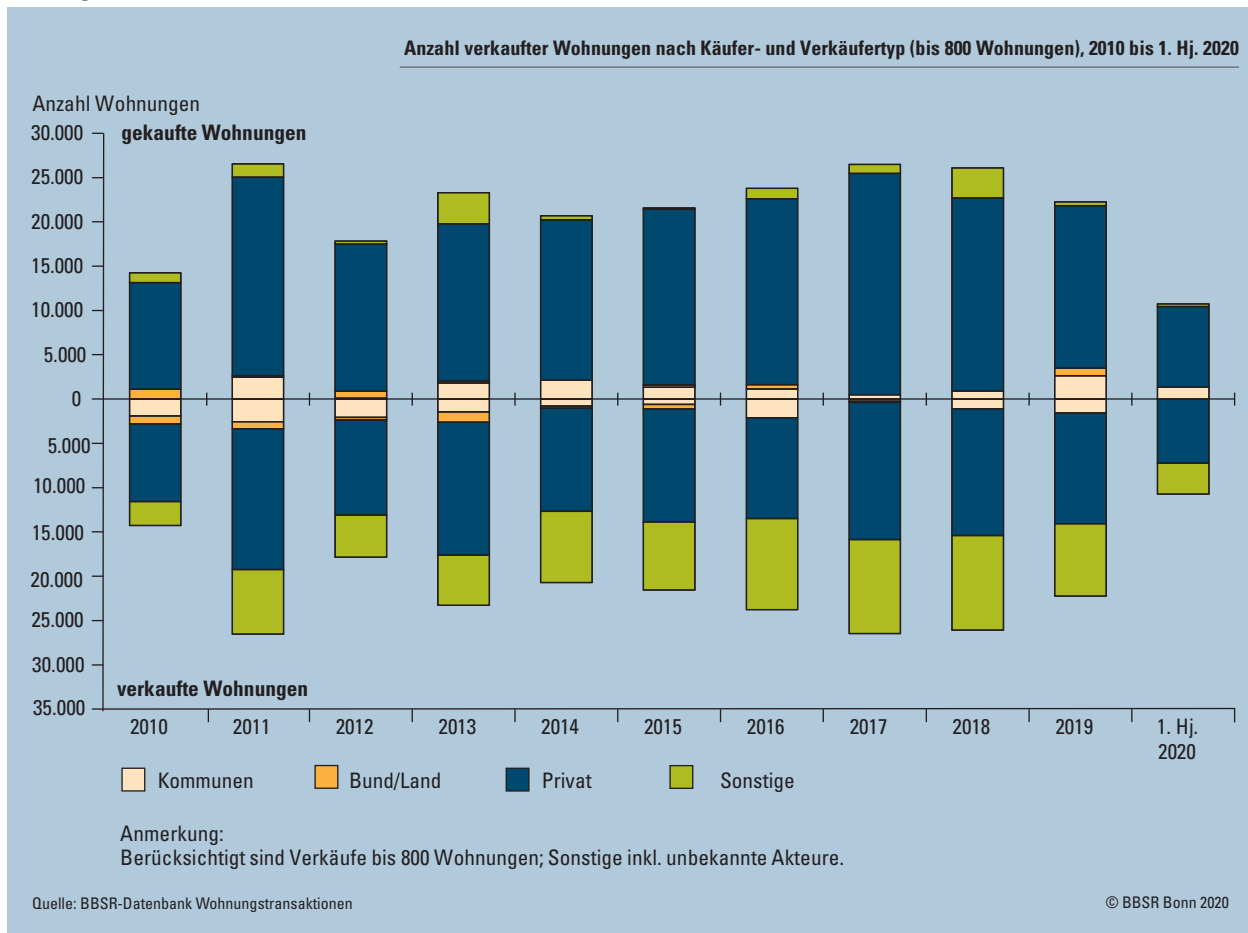
Transaktionsgeschehens, war ihre Bedeutung für das Gesamtvolumen mit 6 bis 9 % noch niedriger.

Deutsche Privatakteure dominieren

Privatakteure beherrschen wie bei den großen Transaktionen auch bei den Kleinverkäufen mit weniger als 800 Wohneinheiten das Marktgeschehen (siehe Abbildung 7). So lassen sich 67 % der verkauften und 85 % der erworbenen Wohnungen auf private Unternehmen zurückführen.³ Mit ca. 4.800 gehandelten Wohnungen in 17 Veräußerungen zeigen

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

Abbildung 7



sich deutsche Privatunternehmen besonders auf der Verkäuferseite aktiv. Sie machen damit 45 % aller verkauften Wohneinheiten aus. Mit großem Abstand folgen als zweitbedeutendster Verkäufertyp die Privateigentümer ohne Zuordnung, die auf einen Marktanteil von 14 % der verkauften Wohnungen kommen. Kontinentaleuropäische Akteure sowie Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer sind lediglich für 7 respektive 5 % der verkauften Wohnungen verantwortlich. Die öffentliche Hand trat nicht als Verkäufer in Erscheinung.

Auch bei den Zukäufen sind deutsche Privatunternehmen maßgeblich für das Handelsgeschehen im ersten Halbjahr 2020 verantwortlich: Ihr Anteil liegt – wie bei den Verkäufen – bei 45 % oder 4.800 erworbenen Wohnungen. Im Saldo sind ihre Bestände damit in etwa gleichgeblieben. Mit größerem Abstand folgen die Publikums-AGs auf dem zweiten Platz mit 14 % Marktanteil. Die seit der zweiten Hochphase bedeutende Anbietergruppe hat in vier Transaktionen insgesamt 1.500 Wohnungen erworben. Die kommunalen Akteure bestätigen die Entwicklung der letzten Jahre und vergrößern ihre

Bestände. In sieben Kleintransaktionen wurden über 1.300 Wohnungen hinzugekauft. Sie sind damit mit 12 % die Anbietergruppe mit dem drittgrößten Kaufumfang. Direkt dahinter kommen kontinentaleuropäische Akteure mit einem Anteil am Umsatz von 11 %. Die in der ersten Hochphase bestimmende Akteursgruppe der angelsächsischen Privatunternehmen ist in der ersten Jahreshälfte 2020 mit 700 erworbenen Wohnungen lediglich in einem geringen Umfang als Käufer von kleinen Wohnungspaketen in Erscheinung getreten.

Kommunale Aktivitäten werden von Berliner Zukäufen bestimmt

Manche Akteure sind gleich mehrfach am Transaktionsmarkt mit kleinen Bestandswohnungsportfolios in Erscheinung getreten. Insbesondere Berlin hat die Wachstumsstrategie der vergangenen Jahre konsequent fortgesetzt und mehrfach kleinere Pakete hinzugekauft. Die kommunalen Gesellschaften Berlins erwarben in sechs Zukäufen knapp 1.100 Wohnungen. Daneben kaufte die kommunale Wohnungsgesellschaft der Stadt Hannover ein Portfolio mit 250 Woh-

nungen. Die kommunalen Zukaufstätigkeiten werden also maßgeblich von Berlin getragen. Erwähnenswert ist zudem noch der Erwerb von fast 200 Wohnungen durch die Berliner Genossenschaft Beamten-Wohnungsverein, die über ein städtisches Vorkaufsrecht realisiert wurde. Die Bestände sollten zunächst an einen britischen Investor verkauft werden.

Bei den Privatakteuren existieren einige Unternehmen, die sich auf kleine Portfolios fokussieren und ihre Marktkenntnisse und lokalen Geschäftskontakte nutzen. So kaufte beispielsweise die Accentro Real Estate AG in drei Transaktionen insgesamt rund 700 Wohnungen hinzu. Und auch die Skjerven Group, die Alpha Real Estate Group und die vom Pharmaunternehmen Merz übernommene Noratis AG haben in jeweils zwei Zukäufen ihre Bestände erweitert. Darüber hinaus traten die börsennotierten Wohnungsunternehmen mehrfach am Transaktionsmarkt mit kleinen Wohnungspaketen auf: Während die TAG Immobilien AG in zwei Verkaufsfällen knapp 900 Wohneinheiten hinzukaufte, veräußerte und erwarb die Deutsche Wohnen SE in jeweils zwei Transaktionen Bestände.

Fazit und Ausblick

Die geringe Verfügbarkeit an Mietwohnungsportfolios hat erneut zu einem niedrigen Handelsgeschehen auf dem deutschen Transaktionsmarkt geführt. Die Anzahl der erfassten Verkäufe befindet sich nur leicht über dem Stand der Finanzkrise, die in den Jahren von 2008 bis 2011 zu einem nahezu vollständigen Erliegen der Transaktionsaktivitäten geführt hat. Die Zahl der gehandelten Wohnungen ist hingegen aufgrund einer Großtransaktion mit mehr als 52.000 Einheiten in der ersten Jahreshälfte deutlich angestiegen.

Das Marktgeschehen im ersten Halbjahr 2020 ist somit mit den vergangenen Jahren vergleichbar: Die Zahl der Transaktionen ist grundsätzlich niedrig, das Handelsvolumen schwankt in Abhängigkeit davon, ob es zu einer Großtransaktion kommt. Diese vereinzelt Großtransaktionen finden mehrheitlich durch gegenseitige Übernahmen börsennotierter Akteure statt.

Auch bei den Kleintransaktionen ist in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 ein geringfügiger Rückgang der Handeldynamik zu erkennen. Diese waren in den vergangenen Jahren ungeachtet der Volatilität des Transaktionsgeschehens ab 800 Einheiten konstant auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Neben der Knappheit an Wohnungspaketen könnte die Zurückhaltung am deutschen Transaktionsmarkt in der ersten Jahreshälfte 2020 auf regulatorische Eingriffe durch die Politik zurückzuführen sein: zum Beispiel durch den Berliner Mietendeckel, aber auch wegen Verschärfungen bei der Mietpreisbremse.

Die gegenwärtige COVID-19-Pandemie hat nur wenig Einfluss auf den deutschen Transaktionsmarkt. Mietstundungen und Mietausfälle sind auf dem Wohnungsmarkt bisher nicht in einem hohen Maße eingetreten. Die Investoren haben sich allenfalls kurzzeitig am Markt zurückgehalten.⁴ Eine Befragung von 300 Akteuren der Immobilienwirtschaft hat ergeben, dass die Assetklasse Wohnen nur geringfügig von der Pandemie betroffen ist.⁵ Andere Marktteilnehmer berichten sogar von einem zunehmenden Nachfragedruck nach Wohnimmobilien, da sich Investoren von der risikoreicheren Anlageklasse Gewerbeimmobilien derzeit auf Investitionen in den Bereich Wohnen umorientieren.⁶ Es bleibt allerdings abzuwarten, ob eine langanhaltende Pandemie Auswirkungen auf das Investitionsverhalten entfalten wird.

Ein Ausblick auf die zweite Jahreshälfte ist aufgrund der aktuellen Umstände mit großen Unsicherheiten

verbunden. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass das Verkaufsgeschehen eher niedrig bleiben wird. Eine weitere Großtransaktion ist derzeit nicht unmittelbar in Sicht. Andere potenzielle Zusammenschlüsse wie von der LEG Immobilien AG und der TAG Immobilien AG haben sich bereits zerschlagen. Darüber hinaus kommt es immer wieder zu Gerüchten einer Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE. Das Wachstumsinteresse der börsennotierten Gesellschaften wird jedoch anhand der vielfältigen Investitionen in anderen Ländern und Assetklassen illustriert. Da der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin ein attraktives Anlageziel darstellt, kann es immer wieder zu einzelnen umfangreichen Verkäufen kommen. Ansonsten ist davon auszugehen, dass kleinere und mittlere Mietwohnungsportfolios die Verkäufe bestimmen werden.

- (4) Vgl. Immobilien Zeitung: Wohnungen – der Investoren allerliebste Kind. Wiesbaden, 09.07.2020.
CBRE: Wohninvestmentmarkt Deutschland unbeeindruckt von COVID-19 (Pressemitteilung). Frankfurt, 06.07.2020.
- (5) Vgl. Ernest Young: Immobilien Trendbarometer: COVID-19 und die Auswirkungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft. Berlin, 31.03.2020.
- (6) Vgl. Immobilien Zeitung: Makler sehen Nachfrage nach Wohninvestments steigen. Wiesbaden, 06.07.2020.

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

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2020

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-766-9

Bonn, August 2020

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter