



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Während die Zahl der Verkaufsfälle im Jahr 2020 abgenommen hat, ist der Transaktionsumfang stark gestiegen. Die Zahl der gehandelten Wohnungen hat sich aufgrund der Übernahme eines börsennotierten Wohnungsunternehmens deutlich vergrößert. Die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer sind weiterhin die dominante Akteursgruppe, aber auch die angelsächsischen Unternehmen haben an Bedeutung gewonnen.

Das vorliegende Heft stellt die aktuelle Auswertung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen mit den Ergebnissen und Analysen zum Handelsgeschehen von Mietwohnungsportfolios in 2020 mit folgenden thematischen Schwerpunkten vor:

- **Deutlicher Anstieg des Handelsvolumens durch Großtransaktion**
- **Publikums-AGs sorgen für reges Handelsgeschehen**
- **Verkaufsgeschehen auf wenige Bundesländer beschränkt**
- **Zahl an Kleintransaktionen nimmt ab**

Zunahme des Verkaufsvolumens von Mietwohnungsbeständen im Jahr 2020

Autor

Jonathan Franke

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,



© Schafgans DGPh

seit Jahren ruft das Verkaufsgeschehen mit Wohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen großes öffentliches Interesse hervor. Das BBSR erfasst den Handel mit Mietwohnungspaketen seit 1999 in seiner Datenbank Wohnungstransaktionen. Halbjährlich analysieren wir die Marktaktivitäten und veröffentlichen eine aktuelle Auswertung zur Struktur der Transaktionen von Mietwohnungsbeständen.

Die Corona-Pandemie beeinflusst Gesellschaft und Wirtschaft weiterhin massiv. Die Auswirkungen auf den deutschen Transaktionsmarkt mit Wohnungspaketen sind jedoch gegenwärtig eher gering. Der deutsche Wohnungsmarkt kam bisher gut durch die Krise. Wohnimmobilien bleiben aufgrund des Wegfalls alternativer Anlagemöglichkeiten weiterhin eine attraktive Anlageform.

Die Handelsdynamik mit Mietwohnungsbeständen verbleibt jedoch auf einem niedrigen Niveau. Dies hängt vor allem mit den fehlenden Portfolios auf dem Markt zusammen. Im Jahr 2020 handelten die Akteure lediglich 21 Pakete mit mehr als 800 Wohneinheiten. Die börsennotierten Wohnungsunternehmen verfolgen weiterhin ihre Wachstumsstrategien. Aufgrund einer umfangreichen Übernahme an der Börse im Frühjahr 2020 hat die Gesamtzahl der gehandelten Wohnungen trotz der geringeren Marktaktivitäten zugenommen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante 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.

Deutlicher Anstieg des Handelsvolumens durch Großtransaktion

Bei der Zahl der Verkaufsfälle auf dem deutschen Transaktionsmarkt mit Wohnungsportfolios ist für das Gesamtjahr 2020 eine leichte Abnahme im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten, bei der Zahl der verkauften Wohnungen jedoch ein deutlicher Anstieg. Hintergrund ist eine Großtransaktion, die rund die Hälfte des Transaktionsvolumens ausmacht.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 21 Verkäufe von Wohnungsbeständen mit mehr als 800 Wohneinheiten durchgeführt (siehe Abbildung 1). Dies ist die niedrigste Anzahl an Transaktionen auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit der weltweiten Finanzkrise zwischen 2008 und 2011. Die Zahl der Verkaufsfälle ist seit mehreren Jahren rückläufig und hat sich mittlerweile auf einem niedrigen Niveau konsolidiert. In den beiden Vorjahren fanden mit 24 bzw. 22 Veräußerungen eine geringfügig höhere Anzahl statt. Diese Zahlen stehen im Gegensatz zur zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015, als durchschnittlich 38 Verkaufsfälle erfasst wurden.

Bei der Zahl der verkauften Wohnungen zeigt sich ein anderes Bild. In den 21 Transaktionen des vergangenen Jahres wurden insgesamt rund 110.000 Wohnungen gehandelt (siehe Abbildung 2). Der Wert hat sich im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren um mehr als 50 % erhöht, als jeweils etwa 71.000 Einheiten gehandelt wurden. Der niedrigste Wert der aktuellen Phase mit einer vergleichsweise geringen Transaktionsdynamik wurde im Jahr 2016 beobachtet, als lediglich 58.000 Wohneinheiten in Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen den Eigentümer wechselten. Gegenüber den beiden Hochphasen von 2004 bis 2007 bzw. 2012 bis 2015 ist der aktuelle Jahreswert allerdings weiterhin

Abbildung 1

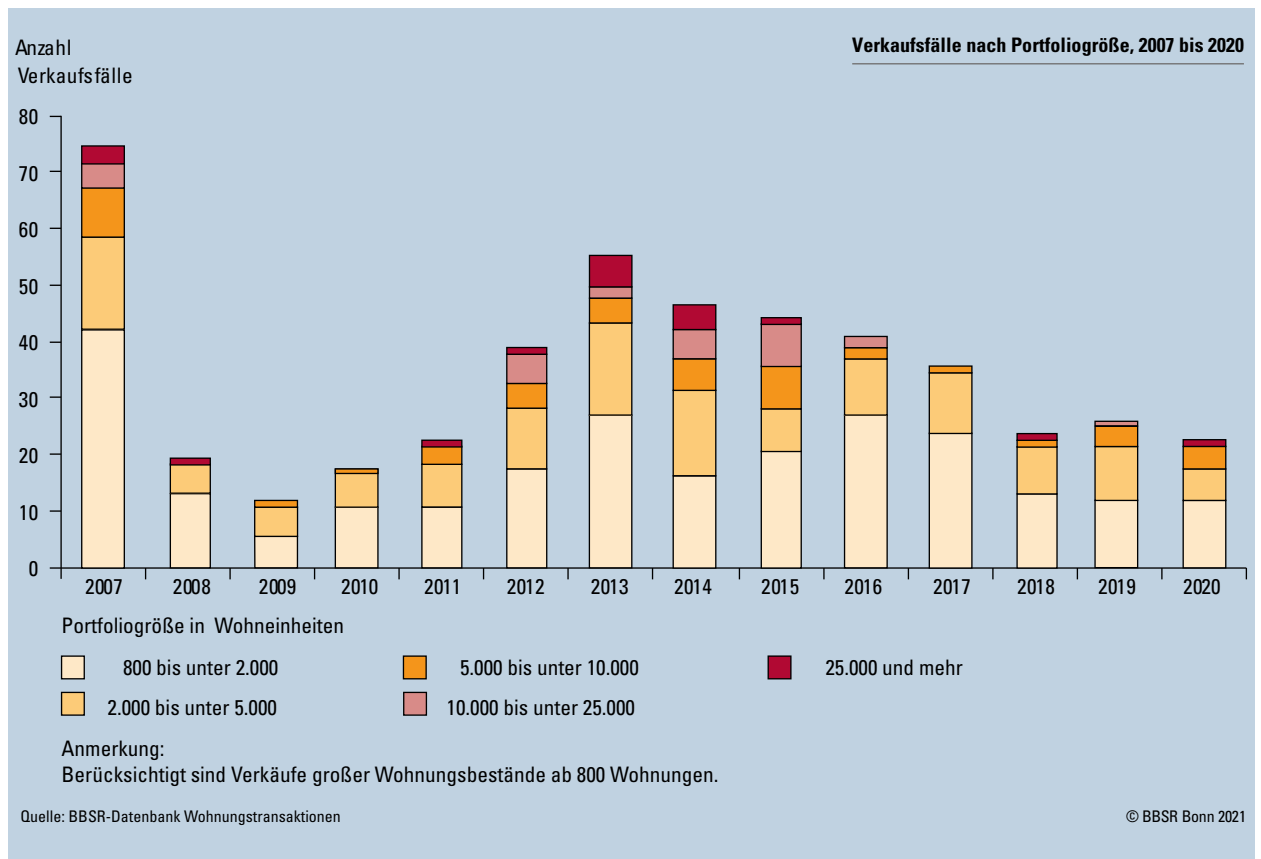
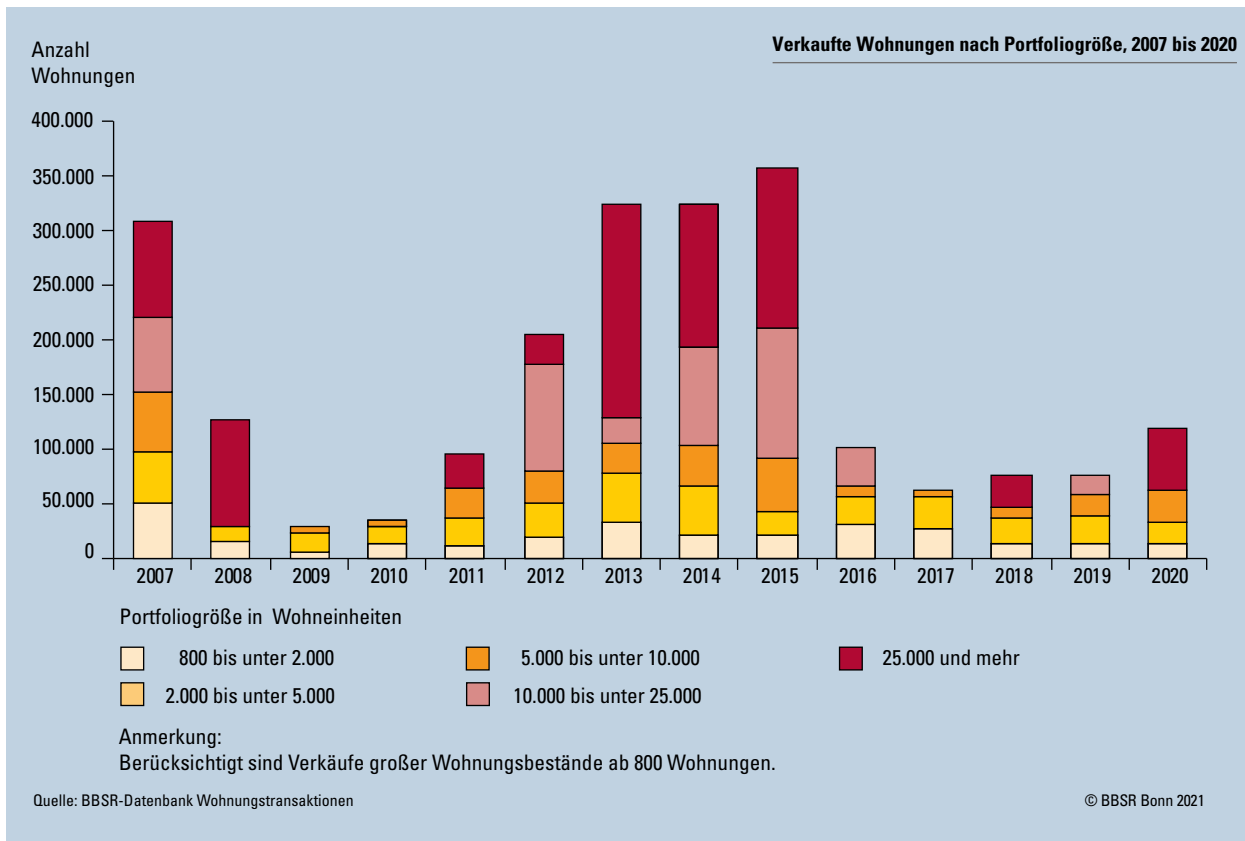


Abbildung 2



gering. Damals wurden bis zu 360.000 Wohnungen pro Jahr veräußert. Getragen wird die aktuelle Handeldynamik weiterhin maßgeblich von den börsennotierten Wohnungsunternehmen. Ein nennenswerter Einfluss der Corona-Pandemie auf die Handeldynamik ist nicht zu erkennen. Der deutsche Wohnungsmarkt ist weiterhin bei Investoren beliebt, das Marktgeschehen hat im Jahr 2020 nicht abgenommen.

Deutlich größeres Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr

Betrachtet man den Handelsumfang an veräußerten Wohnungen, unterscheiden sich die beiden Jahreshälften im Jahr 2020 deutlich. So kam es im ersten Halbjahr zu 70.000 verkauften Wohnungen, im zweiten

Halbjahr wurden mit 40.000 Einheiten wesentlich weniger gehandelt. Dies hängt mit der Übernahme der Adler Real Estate AG durch die ADO Properties im März 2020 zusammen, bei der anteilig über 50.000 Wohnungen gehandelt wurden. Bei der Zahl der Transaktionen sind die beiden Halbjahre nahezu gleichauf: Zwischen Januar und Juni 2020 kam es zu zehn Verkaufsfällen, seit Juli wurden elf Verkäufe beobachtet.

Transaktionen kleinerer Größenklassen am häufigsten

Bei der Zahl der Verkaufsfälle dominieren weiterhin die kleineren Größenklassen. In etwas mehr als der Hälfte der Transaktionen wurden zwischen 800 und 2.000 Einheiten veräußert, ein weiteres

Viertel der Veräußerungen fand in der Größenklasse zwischen 2.000 und 5.000 Einheiten statt. Mit 31.400 Wohnungen wurden jedoch lediglich 28 % des Transaktionsvolumens in diesen beiden Größenklassen gehandelt. Darüber hinaus erfolgten vier Transaktionen der Größenkategorie mit 5.000 bis 10.000 verkauften Wohnungen. Diese Gruppe ist mit 19 % der Verkaufsfälle und 24 % des Handelsvolumens bedeutender als in den Vorjahren. Hierzu zählt unter anderem der Einstieg der amerikanischen Beteiligungsgesellschaft KKR bei der Velero Immobilien AG, die mit dem Kauf eines Portfolios mit 7.500 Wohnungen einhergeht.

Großtransaktionen mit mehr als 10.000 gehandelten Wohneinheiten sind seit Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens ab 2016 selten. In den fünf Jahren seit 2016

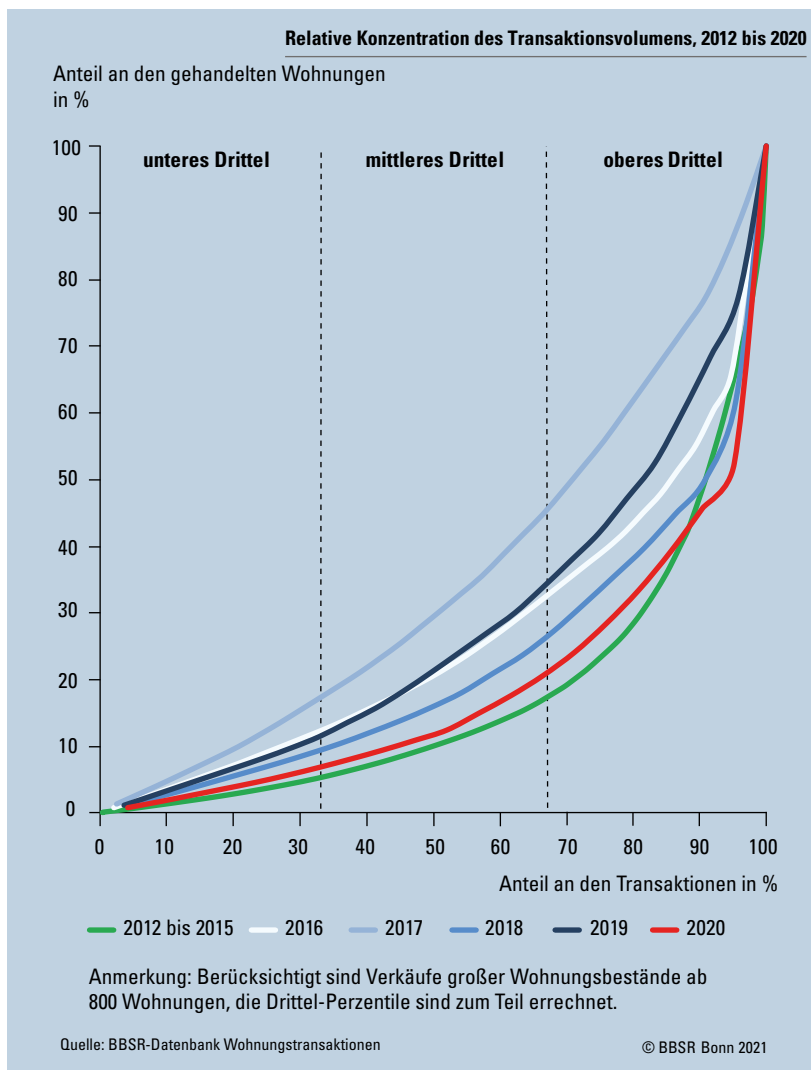
kam es insgesamt zu fünf Verkaufsfällen solcher Größenordnung, lediglich 2018 und 2020 wurde jeweils eine Transaktion mit mehr als 25.000 Wohnungen durchgeführt. Die erwähnte Übernahme der Adler Real Estate AG im Frühjahr 2020 mit anteilig 52.000 Wohnungen ist dementsprechend maßgeblich für das Handelsvolumen der vergangenen zwölf Monate. Die Größenkategorie der Transaktionen ab 10.000 Wohnungen – sogenannte Großtransaktionen – stellen in der Folge mit einem Marktanteil von 48 % die bedeutendste Klasse 2020 dar.

Dadurch liegt die durchschnittliche Transaktionsgröße gegenwärtig deutlich über den Werten der Vorjahre. 5.300 Einheiten pro Wohnungsportfolio sind der höchste Wert seit dem Jahr 2015. Der aktuelle Jahreswert ist nur unwesentlich unter dem Durchschnittswert der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen für den gesamten Beobachtungszeitraum seit 1999 von 5.500 Wohnungen pro Transaktion.

Großtransaktion prägt relative Konzentrationskurve

Die Großtransaktion mit über 50.000 gehandelten Wohnungen hat eine relativ hohe Konzentration der Transaktionen in 2020 im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren zur Folge. Das Jahr 2020 geht in Bezug auf die relative Konzentration in diesem Sinne nicht mit den anderen Jahren der aktuellen Tiefphase einher (siehe Abbildung 3). Die größte Übereinstimmung besteht mit dem Jahr 2018, in dem ebenfalls ein Verkauf mit mehr als 25.000 Wohneinheiten stattfand.

Abbildung 3



2020 machte das kleinste Drittel der Transaktionen lediglich 7 % des Marktvolumens aus, das Drittel mit den größten Verkaufsfällen zeigte sich für fast 80 % des Handelsumfanges verantwortlich. In den vergangenen Jahren der aktuellen Tiefphase machten das untere und das mittlere Drittel zusammen mindestens ein Viertel des Verkaufsvolumens aus, 2017 waren es sogar 45 %.

Die relative Konzentration im Jahr 2020 ist eher vergleichbar mit der Kurve für die zweite Hochphase zwischen 2012 und 2015. In diesen vier Jahren trägt das kleinste Drittel der Verkaufsfälle lediglich mit 5 % zum gesamten Transaktionsvolumen bei, das größte Drittel hingegen mit 83 %.

Publikums-AGs sorgen für reges Handelsgeschehen

Privatakteure vollziehen seit vielen Jahren den größten Teil der Verkaufsaktivitäten, im Jahr 2020 waren sie für das gesamte Handelsgeschehen verantwortlich. Insbesondere die Publikums-AGs sind aktiv, doch auch die Gruppe der angelsächsischen Privatakteure konnte im vergangenen Jahr ihren Bestand erweitern.

Privatunternehmen als entscheidende Akteursgruppe

Im gesamten Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 wurden etwa 3,59 Mio. gehandelte Wohnungen in Transaktionen ab 800 Einheiten erfasst. Die dominierende Akteursgruppe sind dabei mit 3,13 Mio. erworbenen und 2,30 Mio. veräußerten Wohnungen die Privatunternehmen (siehe Tabelle 1). Insbesondere durch Zukäufe von Wohnungsbeständen der Gruppen Bund/Land sowie von Kommunen konnten Privatakteure im gesamten Betrachtungszeitraum ihre Bestände vergrößern. Der Saldo ist mit über 800.000 Wohneinheiten deutlich positiv, die anderen Anbietergruppen weisen jeweils negative Handelssalden auf. Die öffentliche Hand hat sich in der Summe von etwa 625.000 Wohnungen getrennt, davon entfallen ungefähr zwei Drittel auf Bund und Länder und ein Drittel auf Kommunen.

Dabei hat sich die öffentliche Hand in den letzten Jahren am Transaktionsmarkt merklich zurückgehalten. Insbesondere die Gruppe der Kommunen ist in den letzten Jahren kaum mehr durch Verkäufe ihrer Bestände, sondern in der Summe sogar durch einen leichten Zugewinn beim Handelssaldo in Erscheinung getreten.¹

Die großen Verkäufe der öffentlichen Hand gehen insbesondere auf die frühen 2000er-Jahre zurück. Damals verkauften neben deutschen industrieverbundenen Unternehmen viele Akteure der öffentlichen Hand umfangreiche Bestände. In den letzten rund zehn Jahren dominieren verschiedene Privatakteure das Transaktionsgeschehen, besonders die börsennotierten Unternehmen mit ihren aktiven Wachstumsstrategien und gegenseitigen Übernahmen.

Privateigentümer ohne Zuordnung² als bedeutendste Verkäufergruppe

Die Verkäuferseite wird im Jahr 2020 ebenfalls von den Privatakteuren bestimmt. 86 % und damit der Großteil der Verkaufsfälle mit mehr als 800 Wohneinheiten gehen auf ihr Konto.³ In den Vorjahren schwankte der Anteil der Privatunternehmen an den Verkäufern bereits zwischen 58 und 78 %, so hoch wie 2020 war er seit 2010 nicht mehr. In Bezug auf den Transaktionsumfang ist der Marktanteil der privaten Unternehmen mit 91 % sogar noch ein Stück höher.

Insbesondere die Akteursgruppe der Privateigentümer ohne Zuordnung dominiert auf der Seite der Veräußerungen (siehe Abbildung 4). In fünf Transaktionen wurden knapp 65.000 Wohnungen verkauft, was 59 % des Handelsvolumens entspricht. Dieser hohe Wert lässt sich vor allem auf die Übernahme der Adler Real Estate AG durch die ADO Properties im Frühjahr zurückführen.⁴ Ende 2019 hatte sich die Adler Real Estate AG etwa ein Drittel der ADO Properties angeeignet, die kurz nach der Übernahme den Aktionären der Adler Real Estate AG ein Angebot für ein Reverse Takeover unterbreitete, was diese annahm. Das neue Unternehmen firmiert unter dem Namen Adler Group und ist Eigentümerin von rund 76.000

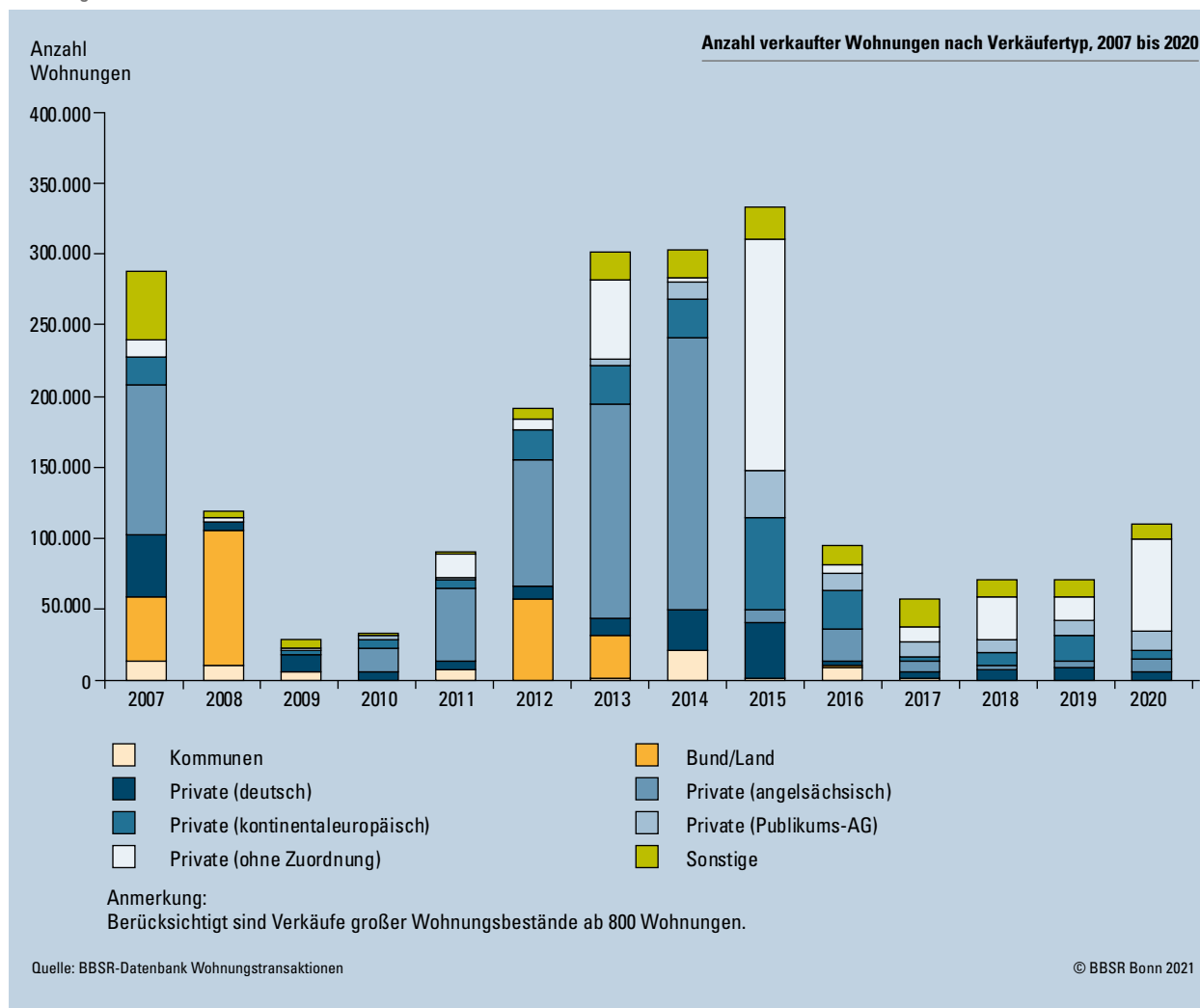
- (1) Eine umfassende Analyse des Handelsgeschehens der kommunalen Akteure über die letzten zwanzig Jahre wurde in den BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020 veröffentlicht.
- (2) In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen werden Privateigentümer ohne Zuordnung als an Transaktionen beteiligte Akteure verstanden, zu denen lediglich unvollständige Informationen vorliegen oder bei denen verschiedene Akteure beteiligt sind. Häufig handelt es sich dabei um Verkäufer/Käufer an der Börse, bei denen viele verschiedene Akteure Anteile veräußern/erwerben und die aufgrund der Regelungen der Stimmrechtsmitteilungen an der Börse nicht exakt erfasst werden können.
- (3) Bei den verbleibenden Transaktionen sind keine Informationen zu den Verkäufern bekannt.

Tabelle 1 Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Eigentümer, 1999 bis 2020

			Käufe			Saldo	
	Kommune	Bund/Land	Privat	Sonstige	Gesamt		
Verkäufe	Kommune	152.200	28.600	225.700	12.300	418.800	-218.300
	Bund/Land	5.100	148.200	470.100	0	623.400	-406.200
	Privat	35.400	38.100	2.212.000	18.100	2.303.600	824.500
	Sonstige	7.800	2.300	220.300	10.000	240.400	-200.000
	Gesamt	200.500	217.200	3.128.100	40.400	3.586.200	-

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

Abbildung 4



Bestandswohnungen, insbesondere in Norddeutschland.

Zweitbedeutendste Verkäufergruppe sind die börsennotierten Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer, die 14.500 Einheiten veräußerten (Marktanteil von 13 %). So verkauften beispielsweise die Adler Group sowie die Deutsche Wohnen SE Bestände, die nicht zum Kernportfolio gehören. Ausländische Unternehmen kommen auf jeweils einstellige Werte beim Anteil am gesamten Transaktionsvolumen: Angelsächsische Unternehmen verkauften rund 9.300 Einheiten (8 %), kontinentaleuropäische Investoren kommen auf rund 5.000 veräußerte Wohneinheiten (4 %).

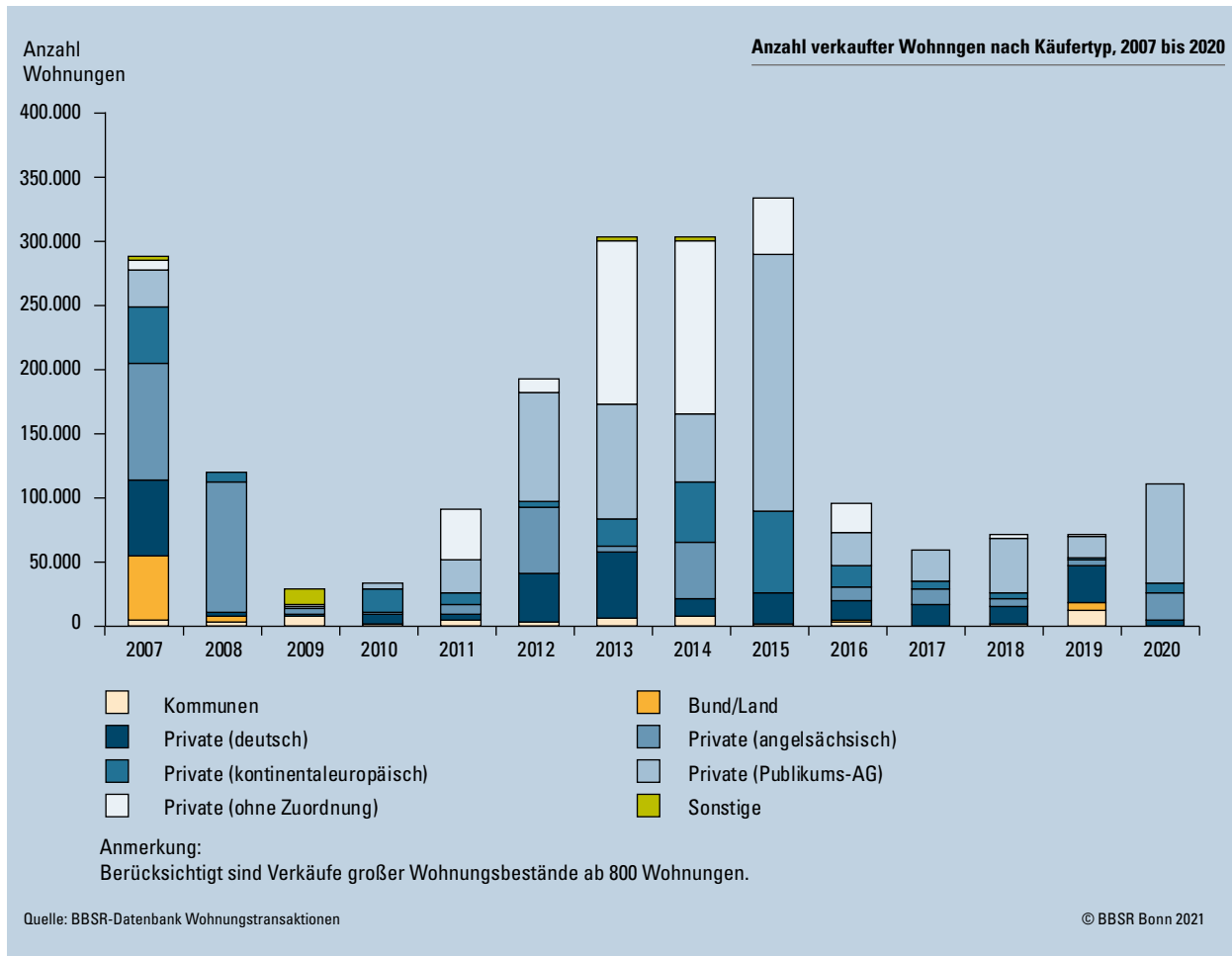
Publikums-AGs sind weiterhin tonangebend

Auf der Käuferseite lässt sich ein ähnliches Bild beobachten: Die Privatunternehmen sind die eindeutig dominierende Akteursgruppe. Alle 21 Zukäufe gehen auf ihr Konto (siehe Abbildung 5). Im vorangegangenen Jahr hatte die öffentliche Hand noch in sechs Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen auf der Käuferseite gestanden, 2020 kam es lediglich zum Erwerb von kleineren Portfolios mit weniger als 800 Einheiten. Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer stellen im Jahr 2020 mit 70 % Anteil am gesamten Umsatz die dominierende Käufergruppe dar: Sie haben neun Transaktionen mit über 73.000 gehandelten Einheiten

durchgeführt. Alle großen börsengelisteten Akteure waren dabei am Markt aktiv und vergrößerten punktwise ihren Mietwohnungsbestand. Die Vonovia SE, die Deutsche Wohnen SE sowie die TAG Immobilien AG erwarben jeweils in einer Transaktion zwischen 1.000 und 3.300 Wohnungen. Die LEG Immobilien AG war aus der Riege der großen börsennotierten Gesellschaften gleich mehrfach aktiv. In drei Transaktionen erwarben sie 8.900 Wohnungen, größtenteils außerhalb ihres Kernmarktes Nordrhein-

(4) In der Verkäufertypologie der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen wird dieser Verkauf den Privateigentümern ohne Zuordnung zugerechnet, da eine Vielzahl von verschiedenen Akteuren ihre Anteile an der Adler Real Estate AG veräußert haben.

Abbildung 5



Westfalen. So wurden unter anderem Bestände in Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg gekauft.

Angelsächsische Akteure haben im Jahr 2020 insgesamt fünf Zukäufe mit 21.200 Einheiten durchgeführt. Das entspricht einem Marktanteil von 19 %. Zuletzt hatten sie 2017 eine ähnlich hohe Bedeutung am Handelsvolumen. Dies hängt maßgeblich mit dem Einstieg der Beteiligungsgesellschaft KKR auf dem deutschen Wohnungsmarkt sowie der Übernahme eines Drittels der börsennotierten Peach Property Group durch Ares Management zusammen. Komplettiert werden die ausländischen Zukaufstätigkeiten durch vier Transaktionen kontinentaleuropäischer Unternehmen mit 7.600 Wohnungen, die insgesamt jedoch lediglich 7 % des Marktvolumens darstellen. Viel Auf-

merksamkeit erhielt dabei der Zukauf des skandinavischen Unternehmens Heimstaden, das 3.900 Wohnungen in zentralen Lagen Berlins für insgesamt 830 Mio. Euro erwarb. Deutsche Unternehmen traten in lediglich drei Transaktionen mit 4.300 Einheiten als Käufer auf.

Angelsächsische Unternehmen bauen ihre Bestände aus

Der Handelssaldo deutscher Unternehmen ist damit erstmals seit 2015 mit minus 2.500 Einheiten leicht negativ. Der größte Gewinner ist im Jahr 2020 erwartungsgemäß die Gruppe der Publikums-AGs mit einem Plus von knapp 63.000 Einheiten. Dem steht ein Handelsminus in Höhe von 64.700 Wohnungen bei den Privateigentümern ohne Zuordnung gegen-

über. Die hohen Werte sind auf die erwähnte Übernahme der Adler Real Estate AG zurückzuführen.

Die angelsächsischen Investoren sind 2020 wieder aktiv am Transaktionsmarkt aufgetreten. Sie weisen einen klar positiven Verkaufssaldo von +11.900 Einheiten auf. Ein derart hohes Handelsplus hatten sie zuletzt 2008. Insbesondere in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 hatten angelsächsische Investoren ihre Bestände – häufig über die Börse – veräußert. Während sie zu dieser Zeit ein deutliches Handelsminus verzeichneten, waren die Werte in den letzten Jahren bereits wieder leicht positiv. Die öffentliche Hand trat erstmals seit 2017 weder als Verkäufer noch als Käufer eines großen Mietwohnungsportfolios mit mehr als 800 Einheiten auf.

Verkaufsgeschehen auf wenige Bundesländer beschränkt

Das Handelsgeschehen konzentriert sich weiterhin auf einige wenige Bundesländer, insbesondere Nordrhein-Westfalen und Berlin. Die fehlenden verfügbaren Wohnungsportfolios sorgen dafür, dass auch in peripheren Lagen investiert wird.

Nordrhein-Westfalen weiterhin räumlicher Schwerpunkt

Die Handelsaktivitäten mit Wohnungsportfolios ab 800 Wohneinheiten verlaufen regional äußerst unterschiedlich. Die räumlichen Unterschiede hängen unter anderem mit den Eigentümer- und Gebäudestrukturen vor Ort sowie mit den Transaktionstätigkeiten in den letzten zwei Jahrzehnten zusammen. Häufig werden erworbene Wohnungspakete nach einer Haltezeit wieder veräußert oder in Übernahmen von Unternehmen weitergereicht, sodass Wiederverkäufe das Handelsgeschehen beherrschen (siehe Abbildung 6).

Über den gesamten Beobachtungszeitraum der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 stellen Nordrhein-Westfalen mit

30 % und Berlin mit einem Anteil von 21 % am gesamten Marktvolumen die räumlichen Schwerpunkte am deutschen Transaktionsmarkt dar. In den Bundesländern im Südwesten Deutschlands sowie in einigen Neuen Ländern sind hingegen vergleichsweise wenig Marktaktivitäten zu beobachten.

Abnehmende Bedeutung von Berlin

Dabei lassen sich verschiedene Zeitphasen erkennen, in denen die Dynamik in bestimmten Bundesländern besonders hoch war (siehe Abbildung 7). Die Bedeutung Nordrhein-Westfalens für den Transaktionsumfang ist im Zeitverlauf in etwa gleichgeblieben, zwischen 2016 und 2020 beträgt der Anteil am gesamten Handelsgeschehen 29 %.

Abbildung 6



Ein anderes Bild ergibt sich für Berlin. Hier lässt sich die Knappheit an verfügbaren Wohnungspaketen am abnehmenden Marktanteil ablesen: Er beträgt für den Zeitabschnitt der letzten fünf Jahre 17 %. Im vorangegangenen Abschnitt, der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015, machte die Zahl der verkauften Wohnungen in Berlin noch 23 % des Gesamtumfangs aus. Diese Abnahme könnte auf die regionalen Preissteigerungen in Berlin zurückzuführen sein.

Nach den beiden Spitzenreitern Nordrhein-Westfalen und Berlin folgen Niedersachsen und Schleswig-Holstein, die zwischen 2016 und 2020 11 bzw. 10 % des Verkaufsumfangs auf sich vereinen. In beiden Bundesländern nehmen die Transaktionstätigkeiten im Vergleich zu den vorangehenden Perioden zu: Niedersachsen verzeichnet ein Plus von drei Prozentpunkten im Vergleich zur zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens, Schleswig-Holstein sogar eins von fünf Prozentpunkten.

Die hohen Werte in der aktuellen Phase haben ihren Ursprung in den Übernahmen der BUWOG AG durch die Vonovia SE im Jahr 2018 sowie in der Übernahme der Adler Real Estate AG im Jahr 2020. In beiden Transaktionen wechselten größere Bestände in Niedersachsen und Schleswig-Holstein den Eigentümer. Betrachtet man nur das Jahr 2020, hat Niedersachsen sogar einen Marktanteil von 21 %.

Weniger Handelsaktivitäten in Süddeutschland

Die vier genannten Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Berlin, Niedersachsen und Schleswig-Holstein kommen zusammen auf 69 % des Handelsumfangs für die Jahre 2016 bis 2020. Die Marktaktivitäten fokussieren sich dementsprechend auf nur einige wenige Bundesländer. Gleichzeitig nimmt für einige Länder die Bedeutung für das Transaktionsgeschehen ab: Die gehandelten Wohneinheiten in Baden-Württemberg trugen in der zweiten Hochphase noch 6 % zum gesamten Handelsumfang bei; seit 2016 sind es nur noch 1 %. Eine ähnliche Abnahme lässt sich für Bayern und Hamburg feststellen. Und auch in Hessen, das in der Frühphase zwischen 1999 und 2011 mit 7 % einen nennenswerten Marktanteil besaß, finden gegenwärtig wenige Verkäufe auf dem Transaktionsmarkt statt.

Umfangreiche Investitionen auch außerhalb der A-Städte

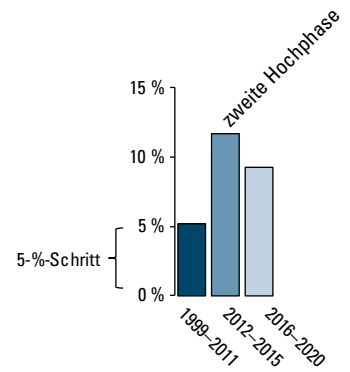
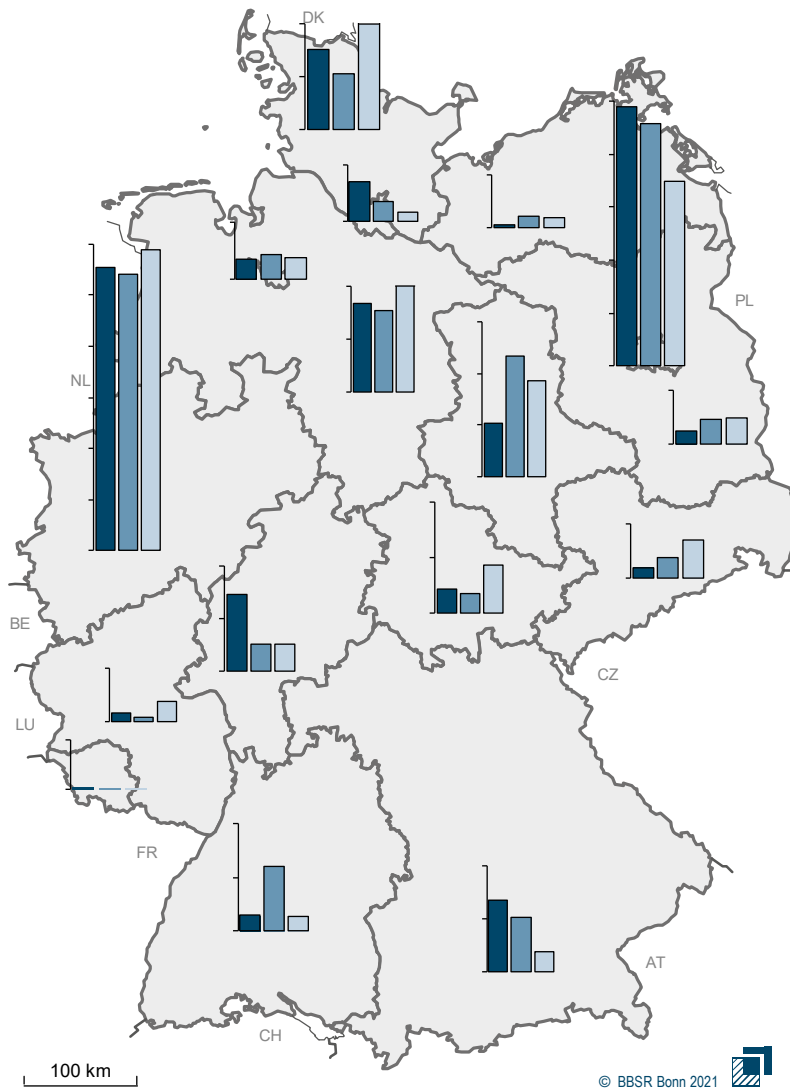
Der deutsche Wohnungsmarkt stellt auch im Jahr 2020 ein attraktives Anlageziel für Investoren dar. Die damit einhergehende fehlende Verfügbarkeit an handelbaren Wohnungspaketen sorgt dafür, dass die aktiven Unternehmen mit verschiedenen Strategien und an unterschiedlichen Orten in Mietwohnungsbestände

investieren. Auf der einen Seite stehen Investoren wie beispielweise die erwähnte Heimstaden-Gruppe mit ihrem Zukauf in Berlin, die auf angespannten und hochpreisigen Märkten investieren. Hierzu zählen auch der Private-Equity-Investor Meyer Bergman, der im Juni 2020 Bestände in Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet erwarb. Auf der anderen Seite steht eine Vielzahl von Unternehmen, die in Städten mit weniger angespannten Märkten Wohnungspakete einkaufen, unter anderem da in den A-Städten nur wenige und teure Portfolios verfügbar sind. Die Vonovia SE sowie die LEG Immobilien AG kauften beispielsweise in Kiel und Flensburg jeweils mehr als 1.000 Wohnungen hinzu.

Nennenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Omega AG, die ihr erstes großes Wohnungspaket mit 1.600 Einheiten in Borna in Sachsen sowie im Bremer Umland in Niedersachsen erwarb. Darüber hinaus werden weiterhin zahlreiche Wohnungsportfolios in den Städten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen gehandelt. Viele dieser Bestände wurden im Zuge des Verkaufs der Werkwohnungen deutscher Industrieunternehmen in den frühen 2000er-Jahren veräußert und werden seitdem häufig weitergereicht. Das Ruhrgebiet stellt in der Transaktionsbeobachtung seit 1999 fast durchgängig einen räumlichen Verkaufsschwerpunkt dar.

Abbildung 7

Anteil am Transaktionsvolumen nach Bundesland, 1999 bis 2020



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohneinheiten mit bekannter regionaler Verteilung.

Datenbasis: Laufende Raumeobachtung des BBSR
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: F. Ostermann

Zahl an Kleintransaktionen nimmt ab

Die Aktivitäten bei Kleintransaktionen sind im Jahr 2020 zurückgegangen. Dies hat eine abnehmende Bedeutung der kleineren Transaktionen mit Beständen zwischen 100 und 800 Einheiten für das Gesamtgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt zur Folge.

Zahl der Verkaufsfälle und Zahl der verkauften Wohnungen sinken

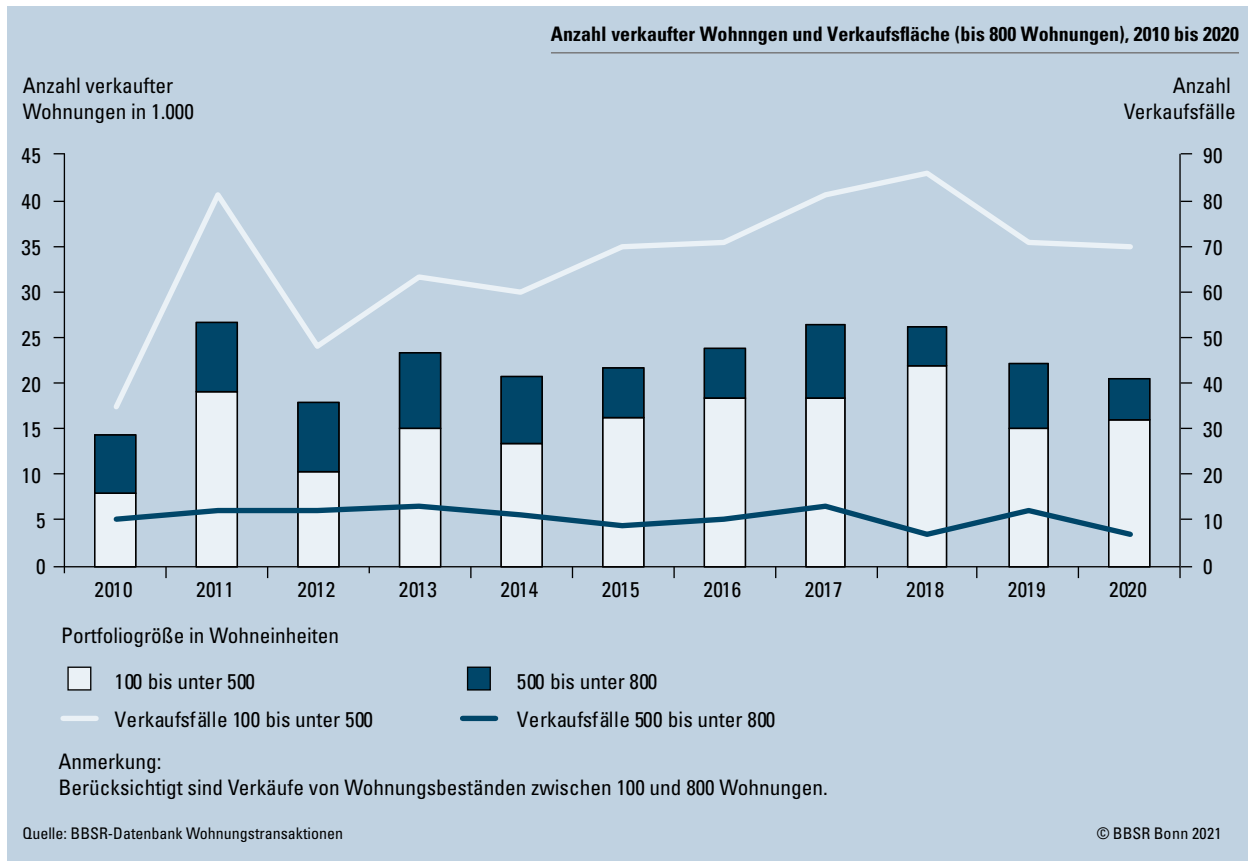
Im Jahr 2020 wurden 77 kleine Transaktionen mit Mietwohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Einheiten in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst (siehe Abbildung 8).⁵ Dieser Wert ist in den letzten Jahren deutlich gesunken, die Höchstwerte wurden 2017 und 2018 mit 94 bzw. 93 beobachteten Verkaufsfällen erzielt. Im Vergleich hierzu fällt der Wert für 2020 mit rund 18 % geringer aus. Ob sich die abnehmende Zahl an Kleintransaktionen in den kommenden Jahren fortsetzen wird, bleibt abzuwarten. Die Verkaufsaktivitäten mit kleinen Wohnungspaketen unterliegen in den letzten Jahren geringfügigen Schwankungen, die jedoch nicht so deutlich wie bei den großen Transaktionen ab 800 Einheiten ausfallen.

Das langjährige Mittel an Verkaufsfällen liegt seit Beginn der Beobachtung der Kleintransaktionen bei 77 Verkaufsfällen. Die Marktaktivitäten für das vergangene Kalenderjahr befinden sich also auf einem durchschnittlichen Niveau.

Das Handelsgeschehen bei den Kleintransaktionen wird auch 2020 von den kleinen Portfolios mit 100 bis 500 Wohnungen getragen, der Wert entspricht mit 70 registrierten Verkäufen in etwa dem Vorjahreswert. Demgegenüber stehen lediglich sieben Transaktionen von Wohnungspaketen mit 500 bis 800 Einheiten im Jahr 2020 – ein Tiefstwert für die jährlichen Verkaufsfälle in dieser Größenklasse. Folglich finden über 90 % der Kleintransaktionen mit besonders kleinen Portfolios zwischen 100 und 500 Wohnungen statt.

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

Abbildung 8



In den 77 Transaktionen 2020 wurden insgesamt 20.500 Wohnungen gehandelt. Über die vergangenen vier Jahre ist eine sukzessive Abnahme des Transaktionsvolumens zu erkennen. Im Vergleich zum Höchstwert von 2017 stellt der aktuelle Wert eine Abnahme um 23 % dar: Es ist das niedrigste Ergebnis seit 2012. Das geringe Transaktionsvolumen ist im zurückliegenden Kalenderjahr erwartungsgemäß auf die wenigen Verkaufsfälle mit 500 bis 800 Wohneinheiten zurückzuführen. Ihr Anteil liegt mit 4.400 Einheiten am gesamten Handelsumsatz der Kleintransaktionen bei einem Fünftel. Im Jahr zuvor betrug er mit 32 % noch knapp ein Drittel des Verkaufsumfangs. Bei der unterjährigen Betrachtung der Handelsaktivitäten mit Wohnungspaketen zwischen 100 und 800 Wohnungen werden lediglich geringfügige Unterschiede zwischen den beiden Halbjahren erkenntlich: In der ersten Jahreshälfte wurden 52 % der gehandelten Wohnungen in 52 % der Transaktionen veräußert; in der zweiten Jahreshälfte nahm die Marktdynamik somit leicht ab.

Anteil von Kleintransaktionen am Gesamtgeschehen sinkt deutlich

Insgesamt wurden im Jahr 2020 98 Transaktionen mit mindestens 100 Wohneinheiten in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst, in denen rund 130.900 Wohnungen gehandelt wurden (siehe Abbildung 9). Die Zahl der Verkaufsfälle ist damit seit 2012 erstmals wieder zweistellig, verglichen mit 2019 handelt es sich um eine Abnahme um 8 %. Kleintransaktionen machen dabei knapp 80 % der verzeichneten Verkaufsfälle aus, größere Transaktionen ab 800 Wohnungen lediglich das verbleibende Fünftel. Bezogen auf den Anteil des Handelsumfangs der Kleinverkäufe am gesamten Marktgeschehen ergibt sich dementsprechend ein umgekehrtes Bild. 2020 ist der Handelsumfang bei großen Transaktionen deutlich gestiegen, bei Kleintransaktionen war ein geringfügiger Rückgang zu beobachten. In der Folge besitzen die Veräußerungen von kleinen

Wohnungspaketen einen Marktanteil von nunmehr 16 % am gesamten Transaktionsvolumen, ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren, als Werte von bis zu 31 % erreicht wurden. Der gegenwärtig niedrige Anteil von Kleinverkäufen am Gesamtgeschehen ist jedoch noch deutlich höher als während der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens zwischen 2012 und 2015 (6 bis 9 %).

Deutsche Unternehmen als dominante Akteursgruppe

Wie bei den Verkäufen mit Wohnungsportfolios ab 800 Einheiten beherrschen auch bei den Kleintransaktionen die Privatunternehmen das Handelsgeschehen (siehe Abbildung 10). Insgesamt lassen sich 62 % der veräußerten und 78 % der erworbenen Wohneinheiten auf Privatakteure zurückführen.⁶ Bedeutendste Verkäufergruppe sind mit 25 Veräußerungen und 7.000 verkauf-

Abbildung 9

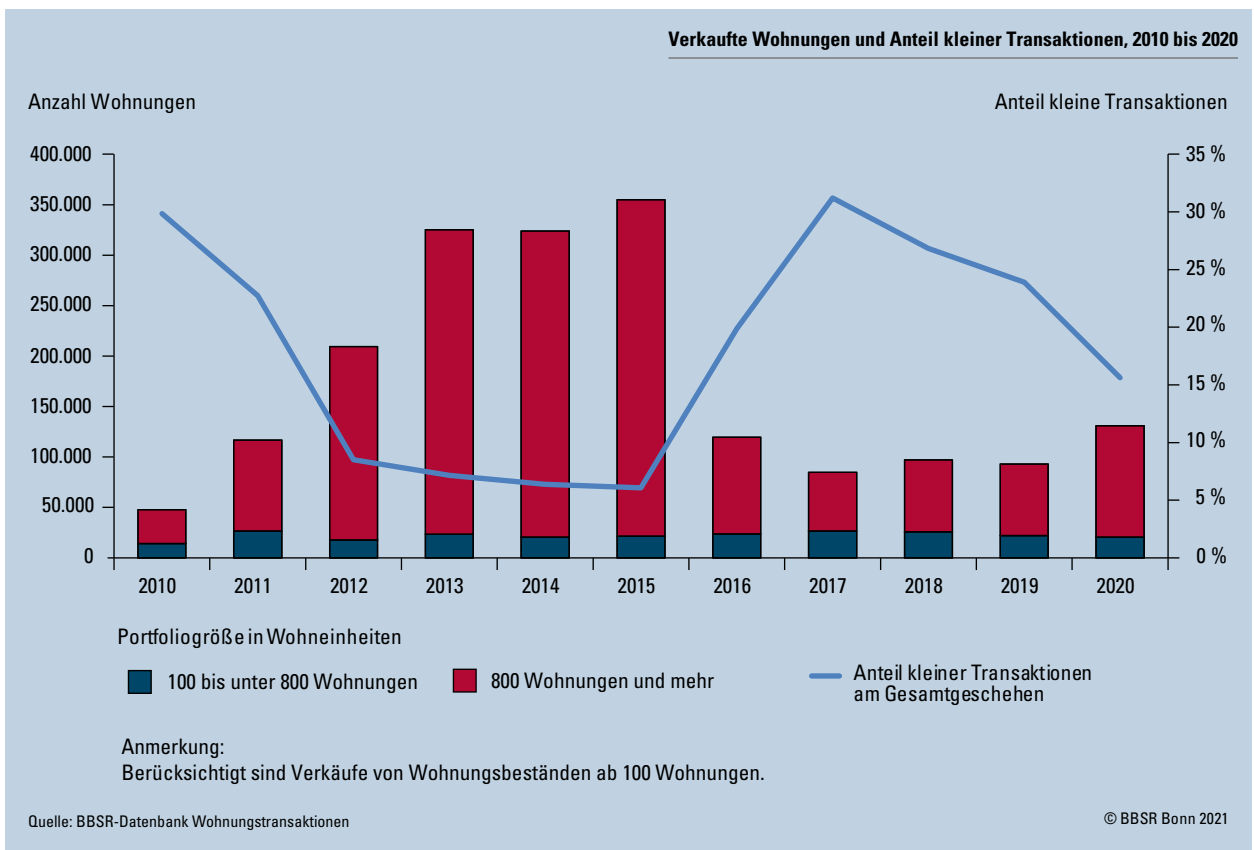
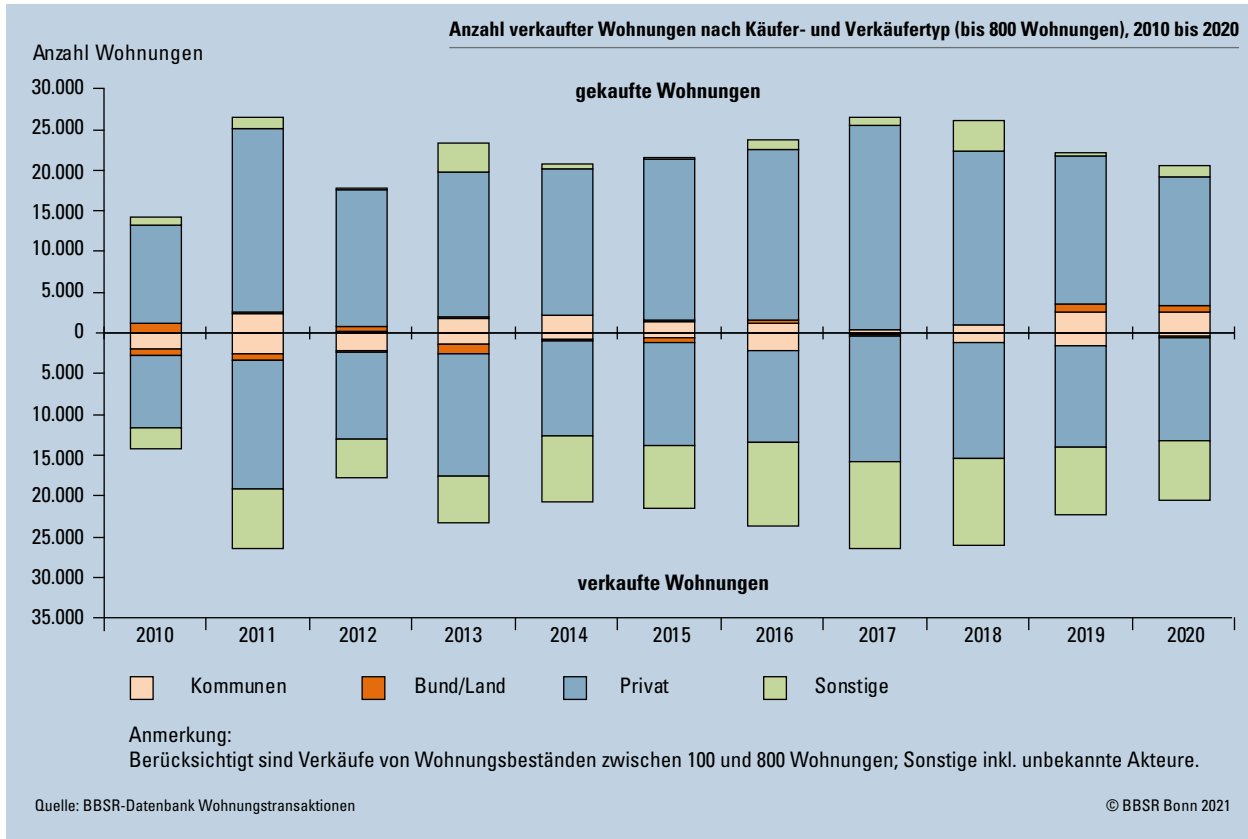


Abbildung 10



ten Einheiten die deutschen Privatunternehmen. Dies entspricht einem Drittel des Gesamtumsatzes bei den Kleintransaktionen. Mit einem größeren Abstand folgten die Privateigentümer ohne Zuordnung sowie die kontinentaleuropäischen Unternehmen mit einem Marktanteil von 12 bzw. 6 %. Angelsächsische Investoren und die Publikums-AGs waren lediglich vereinzelt als Verkäufer tätig. Auch die öffentliche Hand trat lediglich in zwei kleineren Transaktionen auf der Verkäuferseite in Erscheinung.

Auch bei den Zukäufen dominieren die deutschen Privatunternehmen mit 8.500 erworbenen Einheiten in 36 Transaktionen, was 41 % des gesamten Handelsumfanges entspricht. Die kommunalen Akteure bestätigen die Entwicklung der letzten Jahre und vergrößern ihre Bestände. Sie sind mit 12 % die Gruppe mit dem zweitgrößten Kaufumfang. In elf Zukäufen von kleinen Wohnungspaketen haben sie etwa 2.500 Wohnungen erworben. Das Gros der kommunalen

Zukäufe wird dabei von den kommunalen Wohnungsgesellschaften Berlins durchgeführt. Ähnlich wie bei den größeren Transaktionen ab 800 Wohneinheiten verzeichnen die Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer sowie die angelsächsischen Unternehmen einen Zukaufsüberschuss: Die Publikums-AGs erwerben knapp 2.500 Wohneinheiten, die angelsächsischen Investoren kommen auf 1.900 hinzugekaufte Wohnungen. Der Verkaufssaldo ist mit +1.500 bzw. +1.000 Wohnungen bei beiden Akteursgruppen klar positiv.

Kommunale Gesellschaften Berlins kaufen mehrfach zu

Einige Akteure am deutschen Transaktionsmarkt haben sich auf Portfolios mit einem eher kleineren Wohnungsumfang spezialisiert. Diese Unternehmen tätigen seit Jahren Investitionen und vergrößern so ihre Bestände. Bei

den deutschen Unternehmen zählen hierzu unter anderem die Alpha Real Estate Group, die Deutsche Invest Immobilien GmbH, die Domicil Real Estate Group oder die Primus Valor AG, die im Jahr 2020 allesamt mehrfach als Käufer kleiner Wohnungspakete in Erscheinung getreten sind. Auch die Publikums-AGs ohne Mehrheitseigentümer haben im vergangenen Kalenderjahr gezielt kleine Bestände hinzugekauft, unter anderem die Deutsche Wohnen SE und die TAG Immobilien AG. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang auch die kommunalen Wohnungsunternehmen aus Berlin, die 2020 in neun Transaktionen fast 2.000 Wohnungen erworben haben. Hinzu kommt der Erwerb von Projektentwicklungen, sodass sich die kommunalen Wohnungsbestände des Landes Berlin stetig vergrößert haben.

(6) 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.

Fazit und Ausblick

Das Verkaufsgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt mit Mietwohnungsbeständen ist im vergangenen Jahr 2020 in Bezug auf die Marktdynamik vergleichbar mit den Jahren nach dem Ende der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens ab 2016. Die Zahl der Verkaufsfälle bleibt aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnungsportfolios weiterhin gering, das Transaktionsvolumen wird von einzelnen größeren Transaktionen – häufig in Form von gegenseitigen Übernahmen börsennotierter Immobilienunternehmen – maßgeblich beeinflusst. 2020 kam es mit der Übernahme der Adler Real Estate Group mit mehr als 50.000 gehandelten Wohnungen zu einer solchen Großtransaktion. Infolgedessen ist das Handelsvolumen deutlich angestiegen.

Die Corona-Pandemie, die im Frühjahr 2020 zu einem Stillstand des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens in Europa geführt hat, beeinflusst den Transaktionsmarkt in Deutschland nur wenig. Während es im Frühjahr aufgrund der vielseitigen Unsicherheiten zu einer kurzzeitigen zeitlichen Verschiebung der Verkaufsaktivitäten kam, ist

spätestens seit dem Sommer wieder der Normalbetrieb auf dem Markt mit Mietwohnungsbeständen zu beobachten. Die kurzzeitig befürchteten Mietausfälle und -stundungen sind lediglich in einem geringen Umfang eingetreten, der Wohnungsmarkt hat sich vielmehr als krisenfest und stabil präsentiert. Dies hat dazu geführt, dass der deutsche Transaktionsmarkt für Investoren durch die Corona-Pandemie und das zusätzliche Wegfallen alternativer Anlagemöglichkeiten nicht an Attraktivität verloren, sondern noch weiter gewonnen hat.

Dies könnte in Verbindung mit der zunehmenden Bedeutung von ausländischen Akteuren stehen, die 2020 am Markt als Käufer in Erscheinung getreten sind. Neben der mit Abstand bedeutendsten Akteursgruppe der Publikums-AGs ohne kontrollierenden Eigentümer verzeichnen die angelsächsischen und kontinentaleuropäischen Unternehmen im Jahr 2020 jeweils ein Handelsplus.

Die Publikums-AGs sind seit vielen Jahren die dominierende Akteursgruppe am deutschen Markt mit Wohnungsportfolios und haben auch 2020 aktiv ihre Wachstums-

strategien verfolgt. So kam es zu einigen nennenswerten Zukäufen von Bestandswohnungsportfolios, doch insbesondere auch zu Neubauaktivitäten – häufig durch den Erwerb von Projektentwicklungsgesellschaften – und zu Erweiterungen des Wohnungsbestandes im Ausland. Beispielfähig zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die umfangreichen Beteiligungen der Deutsche Wohnen SE an den beiden Projektentwicklungsgesellschaften Quarterback Immobilien AG und der Isaria Wohnbau sowie die Zukauftsaktivitäten der Vonovia SE in Schweden und der TAG Immobilien AG in Polen.

Für 2021 wird eine ähnliche Marktdynamik wie im Jahr 2020 erwartet. Der Anlagedruck für die Investoren bleibt weiterhin hoch, das Angebot an verfügbaren Wohnungspaketen ist gleichzeitig begrenzt und hochpreisig. Die Zahl der Transaktionen könnte folglich weiter gering verbleiben, das Transaktionsvolumen hängt von einzelnen Großtransaktionen ab. Sollte es nicht zu einer weiteren Übernahme kommen, ist für 2021 mit einem niedrigeren Handelsumfang zu rechnen.



Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse einer BBSR-Befragung

Hrsg.: BBSR, Februar 2021

kostenloser Download: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Die privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter stellen mit einem Bestand von 3,15 Mio. Wohnungen die größte professionelle Vermietergruppe auf dem Wohnungsmarkt dar. Im Jahr 2018 führte das BBSR erstmals eine Befragung dieser Anbietergruppe durch, mit welcher Informationen zu 173 privatwirtschaftlichen Unternehmen mit insgesamt rund 700.000 Wohnungen erfasst wurden. Die Befragungsteilnehmer machten zu ihren Unternehmen und Wohnungsbeständen umfassende Angaben: Unter anderem wurden Strukturmerkmale des Bestandes, die Praxis der Mietgestaltung sowie die Investitions- und Neubautätigkeit abgefragt. Zentrales Ergebnis ist die Heterogenität der privatwirtschaftlichen Wohnungsvermieter, die sich unter anderem von der Bandbreite der Unternehmensgrößen, Betriebsformen und Unternehmenszielen ableiten lässt. Prägendes Unterscheidungsmerkmal ist hierbei der Umfang des Wohnungsbestandes.



Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018

Hrsg.: BBSR, März 2021

kostenloser Download: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

In Deutschland befinden sich rund 2,3 Mio. Wohnungen in kommunaler Hand. Dies entspricht ungefähr 10 % des Mietwohnungsbestandes. Diesen kommunalen Wohnungen kommt eine besondere wohnungspolitische Bedeutung zu. Das BBSR erhebt seit 2009 im regelmäßigen Turnus von drei Jahren Informationen zur Eigentümergruppe der Kommunen und zu ihren Wohnungsbeständen. Die Analysen der Kommunalbefragung 2018 erfolgten bei einem Rücklauf von 49 % auf der Grundlage der Angaben von 918 Kommunen mit insgesamt 1,65 Mio. kommunalen Wohnungen. Schwerpunkte der aktuellen Befragung waren die Mietgestaltung, die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes sowie Bestandsinvestitionen.

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 07/2021

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-632-7

Bonn, März 2021

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de > Service > Newsletter