



Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland

1 / 2008

Hintergrund

Verkäufe von Wohnungsportfolios bzw. Wohnungs(bau)unternehmen sind in Deutschland kein neues Phänomen, allerdings haben sie seit dem Ende der 1990er Jahre eine neue Dimension erreicht. So wurden allein in den Jahren 2004 und 2005 in etwa 70 Transaktionen (ab 800 Wohnungen) knapp 720 000 Wohnungen veräußert. Infolgedessen setzte eine breite wohnungs- und sozialpolitische Debatte über die Auswirkungen derartiger Verkäufe insbesondere der öffentlichen Hand, auf Stadtentwicklung, soziale Wohnraumversorgung und kommunalpolitische Steuerungsmöglichkeiten ein.

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung beschlossen, die Entwicklung großer Transaktionen genauer zu analysieren. Da aufgrund der beschränkten Markttransparenz bisher kein systematischer Überblick über das Transaktionsgeschehen in Deutschland sowie damit verbundene

Strukturveränderungen der Eigentümer und deren Auswirkungen existierte, haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Jahr 2005 ein Forschungsvorhaben zur Untersuchung von Veränderungen der Anbieterstrukturen im deutschen Wohnungsmarkt beim IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH in Auftrag gegeben. Wesentlicher Baustein des Projektes war die bundesweite Recherche von Transaktionen großer Wohnungsbestände im Zeitraum 1999 bis Mitte 2006. Die Ergebnisse der Studie sind in den BBR-Forschungen Heft 124 veröffentlicht.

Auf Grundlage dieser Studie führt das BBR aktuell eine Datenbank „Wohnungstransaktionen“, welche regelmäßig aktualisiert und ausgewertet wird. Diese dient der weiteren

kontinuierlichen Beobachtung der Transaktionen und ist ein unabhängiges Informationsinstrument über das Transaktionsgeschehen in Deutschland¹.

Auswertungsergebnisse

Inzwischen ist die erste Fortschreibung für den Zeitraum bis zum 31.12.2007 verfügbar². Damit liegen erstmals aussagekräftige Zeitreihen von Anfang 1999 bis Ende 2007 vor.

Anzahl der Transaktionen und Portfoliogröße

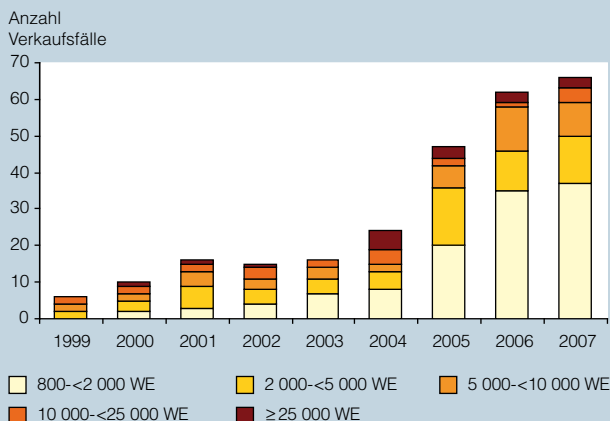
Für den Zeitraum 1999 bis 2007 wurden insgesamt 262 Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen ermittelt, bei denen insgesamt mehr als 1,7 Mio. Wohnungen gehandelt wurden. Wie die nachfolgende Abbildung 1 zeigt, hat

Jahren Verkäufe kleinerer Pakete deutlich zu. In den Jahren 2006 und 2007 umfasste über die Hälfte der Transaktionsfälle kleinere Portfolios bis 2 000 Wohnungen.

Zahl verkaufter Wohnungen

Im Vergleich zu der Anzahl der Transaktionsfälle zeigt sich bei der Zahl der verkauften Wohnungen ein ganz anderes Bild (vgl. Abb. 2). Die Zahl der verkauften Wohnungen stieg von 2003 auf 2004 sprunghaft auf etwa das Sechsfache an, was insbesondere auf drei sehr große Transaktionen innerhalb eines Jahres zurück zu führen ist: der Verkauf der Gagfah mit etwa 80 000 Wohnungen, der Berliner GSW mit rund 66 000 Wohnungen sowie der ThyssenKrupp Wohnimmobilien GmbH mit 48 000 Wohnungen. Auch das Jahr 2005 wurde von einem sehr großen Verkauf dominiert, dem Verkauf der Viterra mit knapp 138 000 Wohnungen.

Abbildung 1
Anzahl Verkaufsfälle nach Portfoliogröße
1999 bis 2007

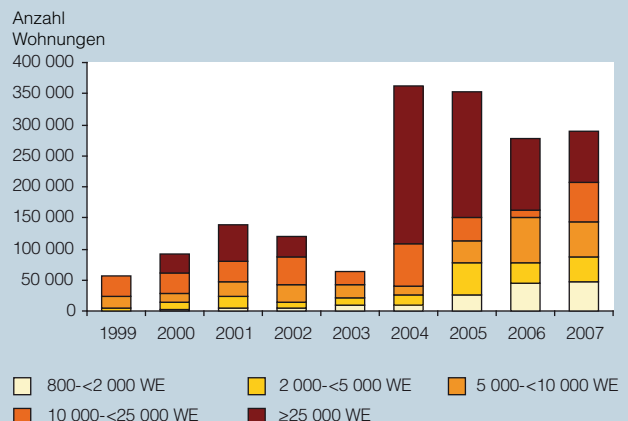


Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

Abbildung 2
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Portfoliogröße
1999 bis 2007



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

sich die Anzahl der Transaktionen großer Wohnungsportfolios seit 1999 stark erhöht. Während in den Jahren 1999 bis 2003 die jährliche Anzahl der Transaktionen zwischen sechs und 16 lag, stieg sie seit 2004 spürbar bis auf 66 Verkaufsfälle im Jahr 2007 an³.

Betrachtet man die Größe der gehandelten Wohnungspakete, so zeigt sich ein deutlicher Trend hin zu Verkäufen kleinerer Portfolios. Während bis einschließlich 2004 umfangreiche Transaktionen dominierten, nahmen in den letzten drei

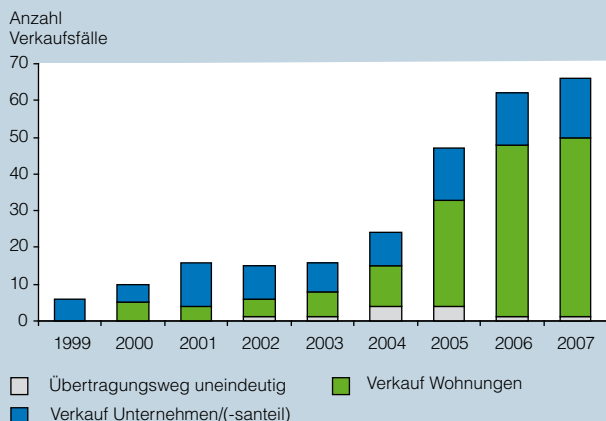
Seit dem Höhepunkt 2004/2005 ist die Zahl der pro Jahr verkauften Wohnungen zwar wieder leicht zurückgegangen, dennoch ist das Niveau deutlich höher als noch im Zeitraum 1999 bis 2003. Die etwas niedrigeren Zahlen gehandelter Wohnungen der letzten beiden Jahre bei gleichzeitig steigenden Transaktionsfällen erklären sich durch die abnehmende Anzahl sehr großer Deals – insbesondere der Größenklasse mit mehr als 25 000 Wohnungen – sowie der gleichzeitig zunehmenden Anzahl kleinerer Transaktionen.

Insgesamt wird deutlich, dass sich das Transaktionsgeschehen von Wohnungspaketen (über 800 WE) in Deutschland seit dem Jahr 2004 auf hohem Niveau bewegt. Anhand der vorliegenden Daten ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, wie sich dieses in Zukunft entwickeln wird.

Art der Transaktionen

Hinsichtlich der Transaktionsart sind allgemein zwei Wege zu unterscheiden. Dies ist zum einen der Verkauf eines Wohnungspaketes (Asset-Deal), zum anderen der Verkauf eines Unternehmens/(-anteiles) (Share-Deal), in dessen Eigentum sich Wohnungen befinden. In den Fällen, bei denen nicht das ganze Unternehmen veräußert wurde, wurde die Zahl der mit dem Unternehmen verkauften Wohnungen anteilig entsprechend dem Veräußerungsanteil angesetzt.

Abbildung 3
Anzahl Verkaufsfälle nach Transaktionsart
1999 bis 2007



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.
Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Die Analyse nach Transaktionsart zeigt, dass die Zahl der Unternehmensverkäufe über den Zeitraum relativ konstant geblieben ist, wohingegen die Zahl der Bestandsverkäufe deutlich zugenommen hat (vgl. Abb. 3). Das Verhältnis der beiden Transaktionsarten hat sich umgekehrt. Während bis zum Jahr 2003 die Unternehmensverkäufe überwogen, machten Bestandsverkäufe in den Jahren 2006 und 2007 rund 75 % aller Verkäufe aus.

Infolgedessen steigt auch die Zahl der als Wohnungspakete verkauften Wohneinheiten an, wenn auch deutlich geringer

als die Transaktionsfälle. Während bis einschließlich 2005 weniger als 20 % der Wohnungen in Form von Wohnungspaketen veräußert wurden, trifft dies in den letzten beiden Jahren für knapp 40 % der verkauften Wohnungen zu. Diese vergleichsweise geringere Zunahme ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen von Verkäufen von Wohnungsbeständen deutlich kleinere Portfolios gehandelt werden. Bei den großen Transaktionen, bei denen 10 000 und mehr Wohnungen den Eigentümer wechseln, handelt es sich in der Regel um Unternehmensverkäufe. Beispiele für derartige große Transaktionen aus dem Jahr 2007 sind der Verkauf der BauBeCon oder der Vitus-Gruppe, bei denen jeweils rund 27 000 Wohnungen den (Haupt-)Eigentümer wechselten.

Mehrfachverkäufe

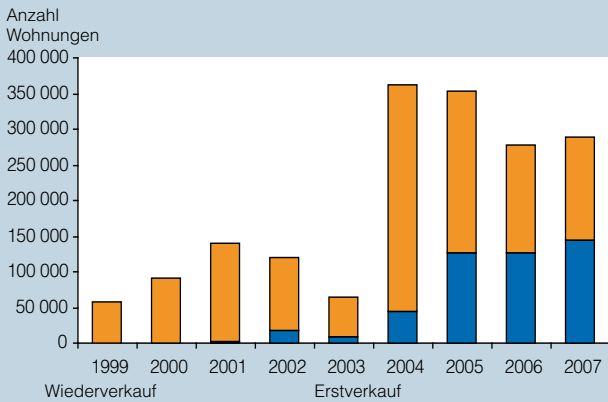
Etwas mehr als ein Viertel der im Zeitraum 1999 bis 2007 im Rahmen der untersuchten Transaktionen verkauften Wohnungen wurde in diesem Zeitraum ein zweites Mal – teilweise sogar mehrfach – weiterveräußert (sog. Wiederverkäufe). Kleinere Verkäufe oder Einzelprivatisierungen sind hierin nicht enthalten.

(1) Recherchemethodik: Über Transaktionen von Wohnungspaketen in Deutschland existiert keine standardisierte oder amtlich-statistische Quelle. Daher erhebt das BBR die Verkaufsfälle (ab 800 Wohnungen) in einer breit angelegten Recherche, die sich insbesondere auf die Auswertung von aktuellen Pressemeldungen, Medienberichten, Unternehmensnachrichten, Geschäftsberichten und Fachliteratur stützt. Die einzelnen Transaktionen werden systematisch erfasst. Daten wie Zeitpunkt und Art des Verkaufs (d.h. Wohnungs- oder Unternehmensverkauf), Art des Verkäufers und Käufers, Anzahl verkaufter Wohnungen und Verteilung nach Bundesland liegen umfassend vor. Dagegen lassen sich die Verkaufspreise nicht in allen Fällen ermitteln. So liegt diese Information über den gesamten Zeitraum gesehen für knapp die Hälfte der Verkaufsfälle vor. Darüber hinaus werden spezifische Informationen zu den verkauften Wohnungsbeständen erfasst.

(2) Für das Jahr 2007 können sich die Zahlen zu den Transaktionen noch geringfügig erhöhen, da einzelne Verkaufsfälle erst mit größerer zeitlicher Verzögerung bekannt gemacht werden.

(3) Die ermittelten Transaktionsfälle enthalten auch Verkäufe, hinter denen sowohl auf der Verkäufer- als auch auf der Käuferseite derselbe Investor bzw. Eigentümer steht. Dieser Transaktionstyp umfasst im gesamten Zeitraum 12 Verkaufsfälle bzw. etwa 237 000 Wohnungen. Bei den meisten dieser Transaktionen handelt es sich um Verkäufe der öffentlichen Hand an Unternehmen, die sich wiederum mehrheitlich in der Hand des Verkäufers befinden (Stadtwerke, Landesbanken etc.). In dieser Konstellation wurden etwa 186 000 Wohnungen verkauft. Bei zwei Verkaufsfällen steht über Beteiligungsbzw. Tochterunternehmen auf Verkäufer- und Käuferseite die Bayerische Landesbank (etwa 45 000 Wohnungen) und in einem Fall handelt es sich um einen privatwirtschaftlichen Investor aus dem europäischen Ausland. Diese Verkaufsfälle wurden mit in die Analyse einbezogen, um ein umfassendes Bild aller ermittelten Verkäufe zu erhalten.

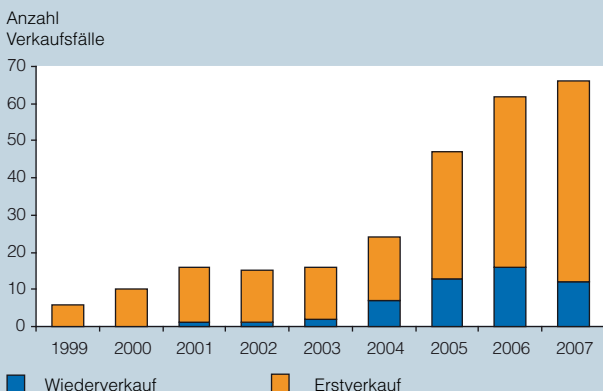
Abbildung 4
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Erst- und Wiederverkauf 1999 bis 2007



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.
Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Die Abbildung 4 zeigt eine deutliche Zunahme der Anzahl wiederverkaufter Wohnungen im Untersuchungszeitraum. Bis einschließlich 2001 fanden erwartungsgemäß so gut wie keine Wiederverkäufe statt⁴. In den Jahren 2002 bis 2004 war der Anteil der wiederverkauften Wohnungen mit 12 bis 15 % noch gering. In den letzten drei Jahren stieg ihr Anteil hingegen deutlich von etwa einem Drittel im Jahr 2005 auf rund 50 % im Jahr 2007 an.

Abbildung 5
Anzahl Verkaufsfälle nach Erst- und Wiederverkauf 1999 bis 2007



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.
Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Demgegenüber steigt die Anzahl der Transaktionsfälle mit Wiederverkäufen deutlich moderater an (vgl. Abb. 5). Während die absolute Zahl der Wiederverkaufsfälle in den letzten Jahren mit Ausnahme des Jahres 2007 stieg, sank der Anteil der Wiederverkäufe an der Gesamtzahl der Transaktionsfälle hingegen seit 2004 von etwa einem Drittel auf ein Fünftel im Jahr 2007. Die Verkaufsfälle, bei denen Wohnungspakete zum ersten Mal gehandelt werden, dominierten somit. Demnach ist der sprunghafte Anstieg der Transaktionsfälle in den letzten Jahren nicht auf Wiederverkäufe von Portfolios zurückzuführen, sondern zunehmend auf kleinere Portfolios, die zum ersten Mal verkauft werden⁵.

Käufer- und Verkäuferstruktur

Von den im Untersuchungszeitraum insgesamt verkauften 1 754 000 Wohnungen wurden 791 000 Wohnungen (45 %) von der öffentlichen Hand⁶ verkauft (vgl. Abb. 6).

Bei den verkauften Wohnungen der öffentlichen Hand handelt es sich bei knapp der Hälfte um kommunale Wohnungen. Gemessen an allen Verkäufen wurde jede fünfte Wohnung von Kommunen oder Eigentümern mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung verkauft. Im Untersuchungszeitraum tritt die öffentliche Hand als Verkäufer zunehmend in den Hintergrund. Während bis 2004 der überwiegende Anteil der Wohnungen von der öffentlichen Hand veräußert wurde, traf dies im Jahr 2005 noch für 29 % und 2007 für ein Fünftel der Wohnungen zu.

Betrachtet man allein die kommunalen Verkäufe, so stellt das Jahr 2004 mit etwa 100 000 Wohnungen den bisherigen Höchstwert dar. In den beiden darauf folgenden Jahren wurden etwa halb so viele kommunale Wohnungen verkauft und im Jahr 2007 nur noch 10 000 Wohnungen. Die Zahl der kommunalen Verkaufsfälle ist in den letzten drei Jahren hingegen konstant geblieben. Dies lässt vermuten, dass die Zeit der sehr großen Verkäufe kommunaler Bestände bzw. Wohnungsunternehmen, wie beispielsweise der Verkauf der GSW in Berlin an Cerberus/Goldmann Sachs mit knapp 66 000 Wohnungen im Jahr 2004, der Verkauf der GWG mit über 38 000 Wohnungen an die Saga Hamburg im Jahr 2005 oder der Verkauf der Woba Dresden an Fortress mit knapp 48 000 Wohnungen im Jahr 2006, vorbei zu sein scheint.

Dafür spricht auch, dass der Anteil der kommunalen Großverkäufe ab 10 000 Wohnungen am gesamten Transaktionsvolumen im Jahr 2004 bei 23 % der Wohnungen lag, in den Jahren 2005 und 2006 betrug ihr Anteil 11 % bzw. 17 %.

Im Jahr 2007 fand hingegen kein kommunaler Großverkauf statt.

Trotz des großen Volumens von durch die öffentliche Hand verkauften Wohnungen stammen die meisten Wohnungen von Privaten Eigentümern/Investoren, wobei insbesondere Unternehmen aus Deutschland als Verkäufer auftraten. Während Investoren aus dem kontinentaleuropäischen und angelsächsischen Ausland zu Beginn des Untersuchungszeitraumes nur als Käufer agierten, sind sie zunehmend auch als Verkäufer aktiv. Allein im Jahr 2007 wurden über 100 000 Wohnungen von Investoren aus dem angelsächsischen Ausland verkauft.

Zudem entdecken Investoren aus dem kontinentaleuropäischen Ausland Deutschland als Investitionsstandort (v. a. aus Skandinavien, Frankreich, Italien, Österreich und der Schweiz). So wurde in den letzten drei Jahren von den ins Ausland verkauften Wohnungen im Durchschnitt über ein Viertel an Investoren aus kontinentaleuropäischen Ländern veräußert.

Aber auch die öffentliche Hand spielt mit 19 % der Wohnungen eine nicht unerhebliche Rolle als Käufer.

Abbildung 6
Verkäufe und Käufe nach Art der Eigentümer / Investoren 1999 bis 2007

	Verkäufe		Käufe		Saldo Wohnungen
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	
Öffentl. Hand	791 000	45 %	336 000	19 %	-455 000
Kommune	357 000	20 %	141 000	8 %	-216 000
Bund / Land	434 000	25 %	195 000	11 %	-239 000
Privat	866 000	49 %	1 394 000	79 %	528 000
Sonstige	97 000	6 %	24 000	1 %	-73 000
Gesamt	1 754 000	100 %	1 754 000	100 %	0

Anmerkung:
Summenabweichungen durch Rundung;
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Eine Betrachtung der Käuferseite zeigt hingegen ein ganz anderes Bild. 79 % der im Rahmen von Transaktionen großer Wohnungsportfolios gehandelten Wohnungen wurden von privatwirtschaftlichen Investoren/Unternehmen erworben.

Fast ein Drittel dieser an privat verkauften Wohnungen wurde an Käufer aus Deutschland und rund zwei Drittel wurden an Investoren/Unternehmen aus dem Ausland verkauft, wobei der Anteil ausländischer Käufer in den Jahren 2004 bis 2006 mit 80 bis 85 % der Wohnungen besonders groß war.

Bei den ausländischen Investoren treten insbesondere Käufer aus dem angelsächsischen Ausland auf. So gingen bei den ins Ausland verkauften Wohnungen über den gesamten Untersuchungszeitraum betrachtet 80 % an Investoren aus angelsächsischen Ländern. Ihr Anteil reduzierte sich jedoch in den letzten Jahren.

(4)
Definitionsgemäß werden nur solche Fälle als Wiederverkäufe angesehen, bei denen die betroffenen Wohnungen bereits nach dem 01.01.1999 Gegenstand einer Transaktion waren.

(5)
An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Fälle mit wiederholt gehandelten Wohnungspaketen wahrscheinlich unterschätzt werden. Wiederverkäufe wurden nur in den Fällen als solche aufgenommen, bei denen dies in den entsprechenden Meldungen genannt wurde oder der Weiterverkauf aus der Datengrundlage sicher herzuleiten war. Die in den letzten Jahren verstärkt auftretende Strategie einiger Unternehmen, die gekauften Portfolios zu segmentieren und in Teilen weiterzuhandeln, erschwert eine konkrete Zuordnung zusätzlich. Alle Fälle, für die nicht ermittelt werden konnte, ob es sich um einen Wiederverkauf handelt, wurden als Erstverkauf eingestuft.

(6)
Die Kategorie öffentliche Hand umfasst hierbei Wohnungen von Kommunen, Ländern und Bund sowie von anderen Gebietskörperschaften. Zugleich wurden auch Wohnungen bzw. Wohnungsunternehmen einbezogen, die Eigentümern gehören, an denen die öffentliche Hand eine Mehrheitsbeteiligung hält (z. B. Stadtwerke, Landesentwicklungsgesellschaften, Landesbanken etc.).

Regionale Verteilung

Die Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland zeigen große regionale Unterschiede (vgl. Abb. 7). Die mit Abstand meisten Wohnungen wurden in Berlin und Nordrhein-Westfalen gehandelt. Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt in den westlichen und nördlichen Bundesländern, während die südlichen Bundesländer mit Ausnahme von Bayern vergleichsweise geringe Verkaufszahlen aufweisen. Über den Untersuchungszeitraum betrachtet wurden bis einschließlich 2005 in den neuen Bundesländern sehr wenige Wohnungen verkauft. Seit 2006 finden verstärkt auch Verkäufe ostdeutscher Bestände statt. Ihr Anteil betrug in

den letzten beiden Jahren rund ein Fünftel. So war die größte Transaktion im Jahr 2006 der Verkauf der Wohnungsbau-gesellschaft Dresden (Woba) mit knapp 48 000 Wohnungen.

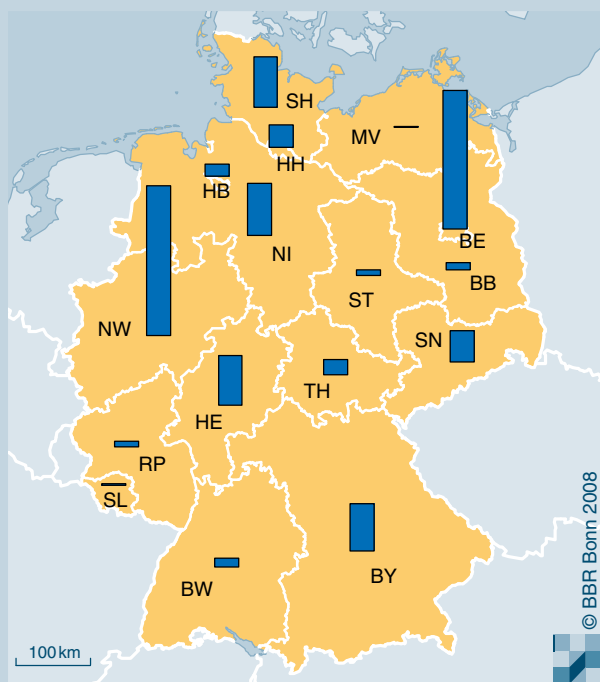
Betrachtet man den Umfang erstmals gehandelter Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand in den einzelnen Bundesländern, so ist Berlin mit Abstand am stärksten von Erstverkäufen betroffen. Hinter Hamburg, Bremen und Schleswig-Holstein, in denen der Anteil der zum ersten Mal verkauften Wohnungen am Gesamtbestand auch noch relativ hoch ist, nimmt Nordrhein-Westfalen hingegen bei dieser Betrachtung eine mittlere Position ein.

Preise

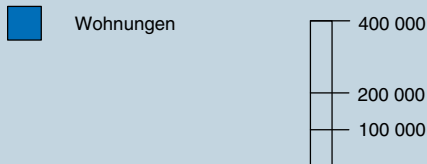
Im Zeitraum von 1999 bis 2007 wurde im Rahmen der untersuchten Portfoliotransaktionen pro Wohnung im Mittel etwa 44 000 Euro bezahlt. Über diesen Zeitraum ist ein spürbarer Anstieg der Verkaufspreise zu beobachten (vgl. Abb. 8). Im Zeitraum 1999 bis 2003 betrug der durchschnittliche Preis pro Wohnung etwa 34 000 Euro, wohingegen zwei Jahre später im Mittel 15 000 Euro mehr pro Wohnung gezahlt wurden. Diese Preisentwicklung setzte sich jedoch in den darauf folgenden Jahren nicht kontinuierlich fort. Im Jahr 2006 erfolgte ein Rückgang der Verkaufspreise. Eine Erklärung liefert die getrennte Betrachtung der Transaktionen ost- und westdeutscher Bestände. Die Wohnungspreise sind sowohl in West- als auch in Ostdeutschland weiterhin steigend, allerdings in den neuen Bundesländern auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

Die gezahlten Preise pro Quadratmeter zeigen inklusive des kurzzeitigen Rückgangs 2006 die gleiche Entwicklung

Abbildung 7
Transaktionen großer Wohnungsbestände nach Bundesland 1999 bis 2007



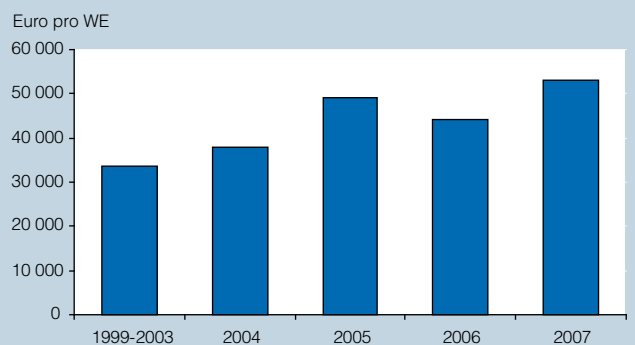
Anzahl verkaufter Wohnungen 1999 bis 2007



Datenbasis: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen
Geometrische Grundlage:
BKG, BBR Länder, 31.12.2006

Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen; ohne Einzelprivatisierungen etc.

Abbildung 8
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Wohnung 1999 bis 2007



Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.
Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

wie die Wohnungspreise (vgl. Abb. 9). Über den gesamten Zeitraum betrachtet wurden im Mittel 692 Euro/m² gezahlt. Im Zeitraum 1999 bis 2003 lag der Durchschnittspreis mit 521 Euro/m² deutlich darunter, im Jahr 2007 mit 830 Euro/m² deutlich darüber. Der mittlerweile höhere Verkaufsanteil ostdeutscher Bestände führt insgesamt zu einem moderateren Preisanstieg als bis zum Jahr 2005.

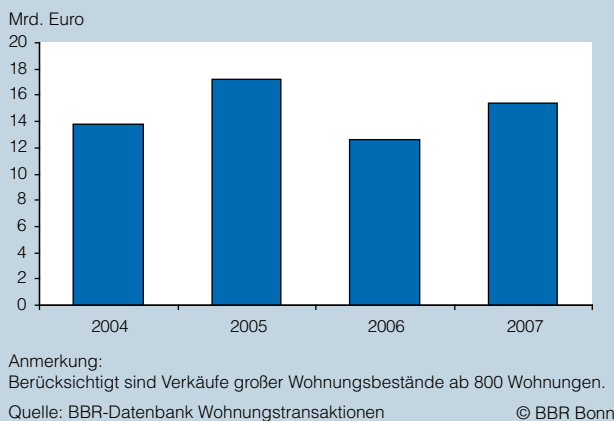
Abbildung 9
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Quadratmeter 1999 bis 2007



Transaktionsvolumen

Das im Rahmen der betrachteten Transaktionen umgesetzte Transaktionsvolumen ist in den letzten Jahren spürbar angestiegen (vgl. Abb. 10). Während noch im Jahr 2001 schätzungsweise rund 4,6 Mrd. Euro bewegt wurden, ist das hochgerechnete Transaktionsvolumen seit 2004 mit Werten zwischen 12,6 und 17,2 Mrd. Euro deutlich größer.

Abbildung 10
Hochgerechnetes Transaktionsvolumen 2004 bis 2007



Im Vergleich der letzten vier Jahre weist das Jahr 2005 das größte Transaktionsvolumen auf, was vor allem auf die Preisentwicklung zurück zu führen ist. Im darauf folgenden Jahr sank das Volumen u. a. aufgrund der etwas niedrigeren Preise, erreichte aber 2007 einen erneuten Höchstwert. Derzeit ist kein eindeutiger Trend erkennbar, der eine zuverlässige Prognose des Transaktionsvolumens in Zukunft zulässt.

Fazit und Ausblick

Die dargestellten Ergebnisse zeigen, dass bei Transaktionen großer Wohnungspakete bzw. von Wohnungsunternehmen ab 800 Wohnungen in Deutschland in den letzten neun Jahren spürbare Veränderungsprozesse stattgefunden haben. Die Jahre 2004 und 2005 stellen im Hinblick auf die Zahl der gehandelten Wohnungen, der Größe der verkauften Pakete und Verkäufe der öffentlichen Hand den bisherigen Höhepunkt der großen Portfoliotransaktionen dar. Dennoch wird deutlich, dass die Zeit der Transaktionen größerer Wohnungsportfolios nicht vorbei zu sein scheint. Vielmehr gewinnen der Handel kleinerer Wohnungsportfolios und der Wiederverkauf bereits gehandelter Wohnungen an Fahrt. Das schließt aber auch sehr große Transaktionen wie der aktuelle Verkauf der LEG NRW mit rund 93 000 Wohnungen nicht aus.

Nicht zuletzt aufgrund seiner von anderen Staaten abweichenden Preis- und Mietenentwicklung ist Deutschland auch weiterhin grundsätzlich als Investitionsstandort bei ausländischen Investoren attraktiv, wie der große Anteil ausländischer Käufer belegt. Allerdings sind Veränderungen der Käuferstruktur erkennbar.

Trotz des gegebenen Überblicks über das Transaktionsgeschehen in Deutschland bleiben auch zum jetzigen Zeitpunkt weitere Fragen offen:

- Wie stellen sich künftig Verkäufe bzw. Verkaufsplanungen der Kommunen dar?
- Wie wirkt sich die US-Subprime-Krise mittelfristig auf Transaktionen von Wohnungsportfolios in Deutschland aus?
- Nehmen Wiederverkäufe weiter zu oder gewinnen Bestandshalter an Bedeutung?
- Wie entwickelt sich der Einfluss neuer Akteure?

Um diese und weitere Fragen zu beantworten, beobachtet das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung das Transaktionsgeschehen auch in Zukunft weiter und berichtet darüber in regelmäßigen Abständen. Die nächste Veröffentlichung wird voraussichtlich im Herbst 2008 erscheinen.

Herausgeber

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Bearbeitung / Ansprechpartner

Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Gudrun Claßen
gudrun.classen@bbr.bund.de

Redaktion

Gudrun Claßen

Druck

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR)

Bestellungen

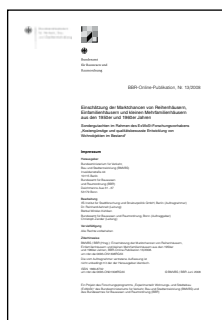
Katja Wischnewski
katja.wischnewski@bbr.bund.de

Die BBR-Berichte KOMPAKT
erscheinen in unregelmäßiger Folge.
Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547
ISBN 978-3-87994-00-4



**Veränderung der Anbieterstruktur
im deutschen Wohnungsmarkt und
wohnungspolitische Implikationen.**
Forschungen, Heft 124
Hrsg.: Bundesministerium für
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
sowie das Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn 2007
Download: www.bbr.bund.de →
Veröffentlichungen → Forschungen



**Einschätzung der Marktchancen von
Reihenhäusern, Einfamilienhäusern
und kleinen Mehrfamilienhäusern
aus den 1950er und 1960er Jahren.**
BBR-Online-Publikation, Nr. 13/2008
Hrsg.: Bundesministerium für
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
sowie das Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn
Download: www.bbr.bund.de →
Veröffentlichungen → BBR-Online-
Publikation



**Wohnungs- und Immobilienmärkte in
Deutschland 2006.**
Berichte, Band 27
Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn 2007



**INKAR 2007. Indikatoren, Karten
und Graphiken zur Raum- und
Stadtentwicklung in Deutschland und
in Europa**
CD-ROM, Ausgabe 2007
Hrsg.: Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn