



## Neue Trends beim Handel von Wohnungsportfolios in Deutschland

3 / 2008

In dem BBR-Bericht KOMPAKT 1/2008 hatten wir die Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vorgestellt und einen allgemeinen Überblick über die Strukturmerkmale der Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland geliefert<sup>1</sup>. In der jetzigen Ausgabe werden wir einzelne Teilaspekte näher beleuchten. Für die Auswertungen wurde die Datenbasis bis einschließlich Juni 2008 fortgeschrieben<sup>2</sup>.

(1)  
BBR (Hrsg.): Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland. BBR-Berichte KOMPAKT 1/2008. Bonn. Juli 2008

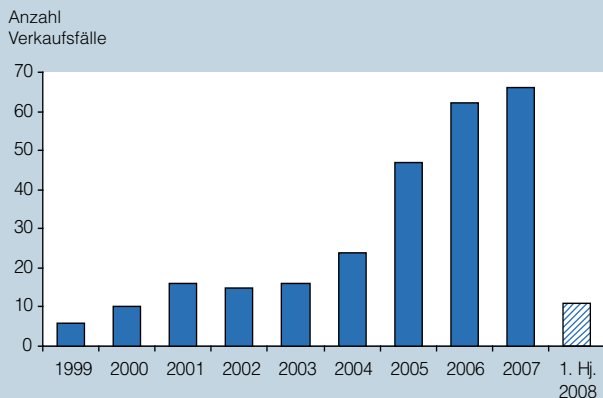
(2)  
Die Zahlen zu Transaktionen für vergangene Zeiträume können sich noch geringfügig ändern, da die Transaktionsdatenbank ständig aktualisiert und um nachträglich recherchierte Informationen ergänzt wird.

### Deutlich weniger Transaktionen in 2008

In den letzten Jahren gab es im ersten Halbjahr stets weniger Transaktionen als in der zweiten Jahreshälfte. Mit elf Verkaufsfällen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2008 liegt die Anzahl der Transaktionen (ab 800 Wohnungen) jedoch deutlich unter den Halbjahreswerten der Jahre 2005 bis 2007, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Niveau der Vorjahre für das gesamte Jahr 2008 nicht mehr erreicht werden wird (vgl. Abb. 1).

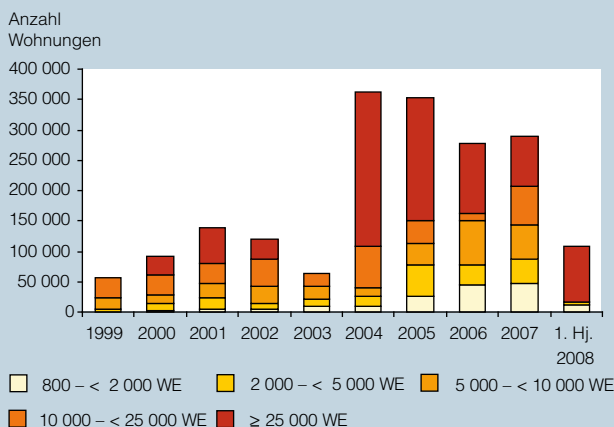
Die Zahl der verkauften Wohnungen liegt im ersten Halbjahr 2008 mit über 100 000 Wohnungen auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vergleichshalbjahren 2004, 2006 und 2007. Die recht hohe Zahl der gehandelten Wohnungen trotz der wenigen Verkaufsfälle in 2008 geht auf den Verkauf der LEG NRW zurück.

**Abbildung 1**  
Anzahl Verkaufsfälle 1999 bis Mitte 2008



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

**Abbildung 2**  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Portfoliogröße 1999 bis Mitte 2008



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

## Deutliche Zunahme kleiner Portfolios

Der bisherige Trend hin zu Verkäufen kleinerer Portfolios trifft insbesondere auf das erste Halbjahr 2008 zu. Lediglich der Verkauf der LEG NRW mit rund 93 000 Wohnungen<sup>3</sup> hat einen drastischen Einbruch der Anzahl verkaufter Wohnungen verhindert. Mit Ausnahme des LEG-Verkaufs umfassten alle Transaktionen des ersten Halbjahres maximal 3 000 Wohneinheiten. In ihnen wurden insgesamt knapp 16 000 Wohnungen gehandelt.

Eine detaillierte Betrachtung der jeweils fünf größten Verkaufsfälle in den Jahren 1999 bis Ende 2007 zeigt, dass

die gehandelten Portfolios in der Mehrzahl über 10 000 Wohneinheiten umfassten. In nur einem Fall – und zwar in einem frühen Verkauf im Jahr 1999 – wurde ein Portfolio mit weniger als 5 000 Wohnungen gehandelt.

Bei den fünf größten Verkaufsfällen der Jahre 1999 bis 2007 handelte es sich fast ausschließlich um Unternehmensverkäufe. Im ersten Halbjahr 2008 sind hingegen drei der fünf größten Verkaufsfälle Verkäufe von Wohnungspaketen (vgl. Abb. 3).

**Abbildung 3**  
Auflistung der fünf größten Einzeltransaktionen im jeweiligen Jahr 1999 bis Mitte 2008

Jahr	WE*	Art des Verkaufs
<b>1 Hj. 2008</b>	93 000	Unternehmen/(-santeil)
	3 000	Wohnungspaket
	2 100	Wohnungspaket
	2 000	Wohnungspaket
	1 900	Unternehmen/(-santeil)
<b>2007</b>	28 200	Unternehmen/(-santeil)
	27 000	Unternehmen/(-santeil)
	26 400	Unternehmen/(-santeil)
	23 000	Unternehmen/(-santeil)
	17 200	Unternehmen/(-santeil)
<b>2006</b>	47 800	Unternehmen/(-santeil)
	40 000	Unternehmen/(-santeil)
	27 000	Unternehmen/(-santeil)
	12 300	Übertragungsweg uneindeutig
	8 000	Wohnungspaket
<b>2005</b>	137 700	Unternehmen/(-santeil)
	38 400	Unternehmen/(-santeil)
	27 700	Unternehmen/(-santeil)
	20 300	Unternehmen/(-santeil)
	17 900	Unternehmen/(-santeil)
<b>2004</b>	81 900	Unternehmen/(-santeil)
	65 700	Unternehmen/(-santeil)
	48 000	Unternehmen/(-santeil)
	31 300	Unternehmen/(-santeil)
	27 000	Wohnungspaket
<b>2003</b>	11 000	Unternehmen/(-santeil)
	10 000	Unternehmen/(-santeil)
	7 500	Unternehmen/(-santeil)
	6 900	Unternehmen/(-santeil)
	6 000	Unternehmen/(-santeil)
<b>2002</b>	32 000	Unternehmen/(-santeil)
	18 400	Unternehmen/(-santeil)
	14 000	Unternehmen/(-santeil)
	13 200	Unternehmen/(-santeil)
	9 100	Unternehmen/(-santeil)
<b>2001</b>	60 800	Unternehmen/(-santeil)
	20 000	Unternehmen/(-santeil)
	11 000	Unternehmen/(-santeil)
	6 500	Unternehmen/(-santeil)
	6 100	Unternehmen/(-santeil)
<b>2000</b>	29 400	Unternehmen/(-santeil)
	21 800	Unternehmen/(-santeil)
	11 700	Unternehmen/(-santeil)
	7 500	Unternehmen/(-santeil)
	6 000	Wohnungspaket
<b>1999</b>	22 800	Unternehmen/(-santeil)
	11 000	Unternehmen/(-santeil)
	9 100	Unternehmen/(-santeil)
	9 000	Unternehmen/(-santeil)
	2 900	Unternehmen/(-santeil)

\* sofern von einem Unternehmen lediglich Teile verkauft wurden, wurde die Zahl der mit ihm verkauften Wohnungen nur anteilig angesetzt

## Preise scheinen nachzugeben

Mit durchschnittlich gezahlten Preisen von unter 600 Euro/m<sup>2</sup> lagen die Preise in 2008 bisher deutlich niedriger als in den Vorjahren 2005 bis 2007. Da das erste Halbjahr allerdings vom Verkauf der LEG NRW geprägt ist, muss dieser Wert mit Vorsicht interpretiert werden. Es bleibt das zweite Halbjahr 2008 abzuwarten, ob sich daraus eine Tendenz ableiten lässt.

Die gezahlten Preise pro Wohnung zeigen eine vergleichbare Entwicklung wie die Quadratmeterpreise. Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 36 000 Euro/Wohnung wurden im ersten Halbjahr 2008 merklich niedrigere Erlöse als in den Vorjahren erzielt. Über den gesamten Zeitraum von 1999 bis 2008 betrachtet wurden im Mittel knapp 44 000 Euro pro Wohnung gezahlt (vgl. Abb. 4).

Die Analyse der erzielten Preise nach Erst- und Wiederverkauf ergibt, dass bei Wiederverkäufen deutlich höhere Preise pro Wohnung erzielt werden konnten als bei den Erstverkäufen. Während für eine erstmals gehandelte Wohnung im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums 2004 bis 2008 knapp 40 000 Euro gezahlt wurde, lag der Kaufpreis für wiederverkaufte Wohnungen mit über 51 000 Euro rund ein Drittel höher. Der Preisunterschied zwischen Erst- und Wiederverkäufen stieg über den Zeitraum tendenziell an. Die beobachtete Preissteigerung der letzten Jahre ist so zu einem großen Anteil auf die Wiederverkäufe zurückzuführen.

Der durchschnittlich gezahlte Preis pro Wohnung variiert auch mit der Größe der gehandelten Portfolios: Je größer das Portfolio, desto höher der Preis. So wurden für bis zu 5 000 Wohnungen im Schnitt knapp 41 000 Euro pro Wohnung gezahlt, wohingegen der Preis bei Portfolios der Größenordnung 10 000 bis 25 000 Wohnungen mit über 49 000 Euro deutlich höher war. Die Ausnahme bilden sehr große Portfolios über 25 000 Wohnungen, für die mit etwa 43 000 Euro ein niedriger Preis pro Wohnung gezahlt wurde.

Im ersten Halbjahr 2008 betrug das geschätzte Volumen der getätigten Transaktionen nur knapp 4 Mrd. Euro. Nachdem das im Rahmen der betrachteten Transaktionen umgesetzte Finanzvolumen in den letzten Jahren von schätzungsweise rund 4,6 Mrd. Euro im Jahr 2001 auf Werte zwischen 12,6 und 17,2 Mrd. Euro pro Jahr angestiegen war. Aufgrund des ermittelten niedrigen Wertes für das erste Halbjahr 2008 bleibt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung als Trend für das ganze Jahr durchsetzen wird.

Abbildung 4  
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Wohnung  
1999 bis Mitte 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

## Transaktionen der öffentlichen Hand / der Kommunen

Knapp die Hälfte (48 %) der im Zeitraum 1999 bis Mitte 2008 gehandelten 1,86 Mio. Wohnungen wurden von der öffentlichen Hand<sup>4</sup> verkauft, wobei Bund und Länder mit insgesamt ca. 530 000 Wohnungen mehr Wohnungen veräußerten als die Kommunen (360 000 Wohnungen). Bis 2003 stammten mindestens rund zwei Drittel der verkauften Wohnungen von der öffentlichen Hand. Von 2003 bis 2007 nahm der Anteil der öffentlichen Hand an der Anzahl der verkauften Wohnungen von 69 % auf 20 % kontinuierlich ab. Im ersten Halbjahr 2008 erreichte die öffentliche Hand aufgrund des Verkaufs der LEG NRW wiederum einen Anteil von 93 % (vgl. Abb. 5).

(3)

Der Vertrag über den Verkauf der LEG NRW wurde im Juni 2008 unterzeichnet und vom Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 29. August 2008 (sog. Vollzugstag).

(4)

Die Kategorie öffentliche Hand umfasst 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.).

Betrachtet man allein die kommunalen Verkäufe, so veräußerten Kommunen oder Eigentümer mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung im gesamten Zeitraum 1999 bis Mitte 2008 in 48 Verkaufsfällen über 360 000 Wohnungen (vgl. Abb. 6). Dabei stellt das Jahr 2004 mit etwa 100 000 Wohnungen den bisherigen Höchstwert dar. In den nachfolgenden Jahren wurden deutlich weniger kommunale Wohnungen verkauft, obwohl in den Jahren 2005 bis 2007 jeweils fünf und im ersten Halbjahr 2008 vier kommunale Verkaufsfälle ermittelt wurden. Dies lässt sich dadurch erklären, dass Kommunen zunehmend kleinere Portfolios veräußern. Seit dem Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft (Woba) Dresden im ersten Halbjahr 2006 fand kein einziger kommunaler Großverkauf mit 10 000 oder mehr Wohnungen statt. Das größte Portfolio mit knapp über 5 000 Wohnungen wurde seitdem von der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) an die DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, einer Tochter der DKB Immobilien AG, veräußert.

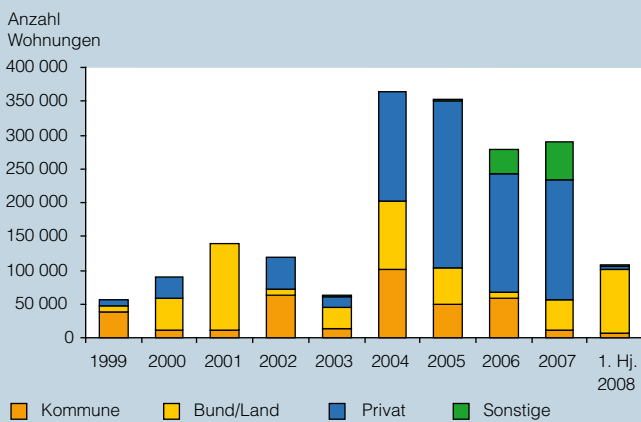
Neben dem Verkauf kleinerer Wohnungsportfolios ist ein weiteres Indiz für das vorsichtiger Handeln der Kommunen, dass diese verstärkt dazu übergehen, statt ihrer Wohnungsunternehmen einen Teil ihres Wohnungsbestandes als Paket zu veräußern. So überwogen im Zeitraum 1999 bis 2006 die kommunalen Unternehmensverkäufe, wohingegen seit 2007 in acht der neun Fälle Wohnungspakete veräußert wurden.

Die Kommunen verfügen trotz der Verkäufe nach wie vor über eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen, welche für die jeweiligen Wohnungsmärkte eine relevante Größe darstellen und von den Kommunen für die kommunale Wohnraumversorgung eingesetzt werden können. Zugleich bieten diese Bestände für die Kommunen weiteres Potenzial für Verkäufe. Um einen aktuellen und umfassenden Überblick über die Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände zu erhalten, wird das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ein Forschungsvorhaben vergeben. Im Rahmen dieser Untersuchung sind eine Befragung der Kommunen und vertiefende Fallstudien vorgesehen.

### Ausländische Investoren als Käufer weiterhin dominant

Eine Betrachtung der Käuferseite zeigt, dass von den insgesamt im Rahmen großer Transaktionen verkauften Wohnungen 80 % an privatwirtschaftliche Investoren/Unternehmen verkauft wurden (vgl. Abb. 7). Etwa zwei Drittel der an diese Gruppe veräußerten Wohnungen wurden wiederum an Investoren/Unternehmen aus dem Ausland – insbesondere aus dem angelsächsischen Ausland – verkauft. Der Anteil ausländischer Käufer an den privatwirtschaftlichen Investoren war in den Jahren 2004 bis 2006 mit 80 bis 85 % Wohnungen besonders groß. Im ersten Halbjahr 2008 wurden fast alle Wohnungen an ausländische Investoren/

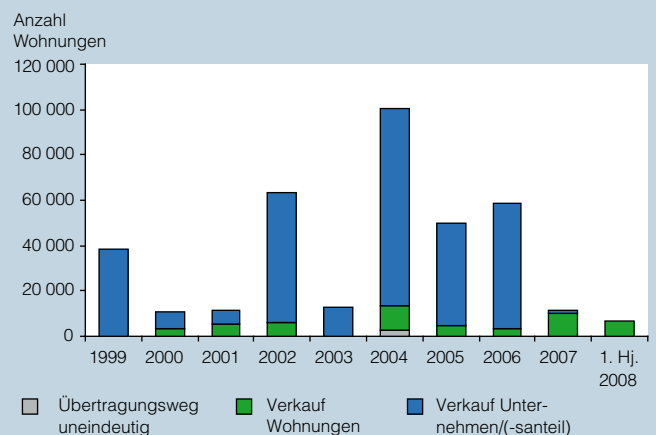
Abbildung 5  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Verkäufertyp  
1999 bis Mitte 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Abbildung 6  
Anzahl durch Kommunen verkaufter Wohnungen nach  
Transaktionsart 1999 bis Mitte 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Unternehmen verkauft. Neben dem Verkauf der LEG-NRW an Whitehall Real Estate Fund/Goldman Sachs wurden vier weitere kleinere Portfolios von angelsächsischen und ein Paket von einem kontinentaleuropäischen Käufer erworben. Trotz der großen Bedeutung der privatwirtschaftlichen Investoren/Unternehmen spielt aber auch die öffentliche Hand mit 18 % der gehandelten Wohnungen eine nicht unerhebliche Rolle als Käufer.

Betrachtet man die Akteure, die in deutsche Wohnungsportfolios investieren, genauer, so sind diese unterschiedlich aktiv.

Einige Unternehmen, die von Beginn des Untersuchungszeitraumes bis 2004 als Käufer und Verkäufer aktiv waren, sind in der Zwischenzeit jedoch an andere Investoren verkauft worden (z. B. Vitera). Andere Investoren sind über den gesamten Zeitraum mehr oder weniger aktiv. Als Beispiel sind die Deutsche Annington und die DKB Immobilien AG/Bayern LB zu nennen. Während sich die Deutsche Annington bisher nur als Käufer betätigt, trat die Bayern LB in den Jahren 2006 und 2007 auch als Verkäufer auf.

Investoren, wie beispielsweise Colonia Real Estate, Coresate Capital AG oder Pirelli, traten erst in den letzten ein bis drei Jahren als Käufer auf und waren auch 2007 aktiv. Auch Vivacon ist erst in den letzten Jahren aktiv geworden, zeich-

net sich aber nicht nur durch viele Ankäufe, sondern auch durch zahlreiche Verkäufe aus.

Einige Investoren haben insbesondere 2004 bis 2006 große Wohnungsportfolios erworben und haben in den letzten ein bis zwei Jahren kleinere Portfolios zugekauft (z. B. Babcock&Brown, Cerberus, Fortress). In jüngster Zeit sind sie zum Teil als Verkäufer aktiv geworden. So haben Babcock&Brown und Cerberus in den Jahren 2006/2007 große Portfolios veräußert.

### Wiederverkäufe nehmen zu

Abbildung 8 zeigt eine deutliche Zunahme der Anzahl wiederverkaufter Wohnungen seit 2004. Während bis 2001 erwartungsgemäß nahezu alle Wohnungen erstmals gehandelt wurden, stieg der Anteil wiederverkaufter Wohnungen bis auf rund 50 % in den Jahren 2006 und 2007 an<sup>5</sup>. Im ersten Halbjahr 2008 wurde jedoch nur ein kleines Portfolio mit knapp über 800 Wohneinheiten zum wiederholten Male gehandelt.

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

Abbildung 7  
Verkäufe und Käufe nach Art der Eigentümer/Investoren  
1999 bis Mitte 2008

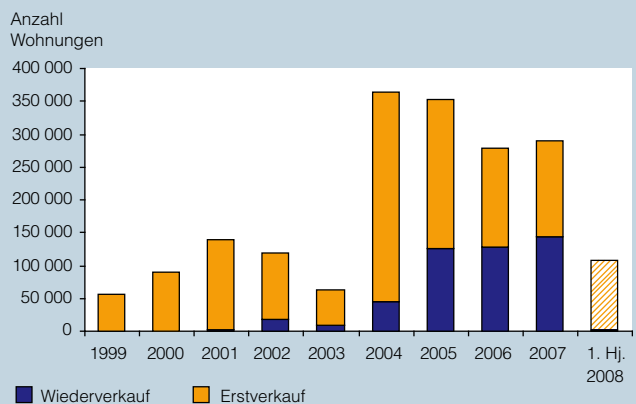
	Verkäufe		Käufe		Saldo
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	
Öffentl. Hand	892000	48 %	341000	18 %	-551 000
<i>Kommune</i>	364000	20 %	142000	8 %	-222 000
<i>Bund/Land</i>	528000	28 %	199000	11 %	-330 000
Privat	870000	47 %	1498000	80 %	628 000
Sonstige	100000	5 %	24000	1 %	-76 000
Gesamt	1863000	100 %	1863000	100 %	0

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

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

Abbildung 8  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Erst- und  
Wiederverkauf 1999 bis Mitte 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

Etwa ein Viertel der Wohnungen, die seit Anfang 1999 Gegenstand eines Verkaufs waren, wurde während dieses Zeitraums bereits ein- oder gar mehrfach weiterveräußert (sog. Wiederverkäufe). Bei den Wiederverkäufen haben Verkäufe von Unternehmen(-santeilen) mit 80 % der wiederverkauften Wohnungen die größte Bedeutung.

Der Anteil der Wiederverkaufsfälle an der Gesamtzahl der Transaktionsfälle sank hingegen seit 2004 von etwa einem Drittel auf ein Fünftel im Jahr 2007. Im ersten Halbjahr 2008 handelte es sich bei nur einem der elf Verkaufsfälle um einen Wiederverkauf. Der – zumindest bis zum Jahr 2007 – steigende Anteil wiederverkaufter Wohnungen bei zugleich sinkendem Anteil der Wiederverkaufsfälle ist dadurch zu erklären, dass bei Wiederverkäufen größere Portfolios gehandelt werden als bei Erstverkäufen (vgl. Abb. 9).

Der sprunghafte Anstieg der Transaktionszahlen in den letzten Jahren ist demnach nicht auf Wiederverkäufe von Portfolios zurückzuführen, sondern zunehmend auf kleinere Portfolios, die zum ersten Mal verkauft werden<sup>6</sup>.

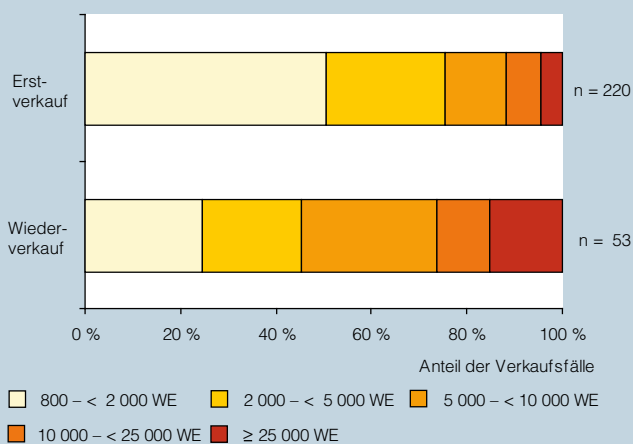
(6) Wiederverkäufe wurden nur in den Fällen als solche aufgenommen, bei denen dies in den entsprechenden Meldungen genannt wurde oder der Weiterverkauf aus der Datengrundlage sicher herzuleiten war. Alle Fälle, für die nicht ermittelt werden konnte, ob es sich um einen Wiederverkauf handelt, wurden als Erstverkauf eingestuft. Aus diesem Grund werden die Fälle mit wiederholt gehandelten Wohnungsportfolios wahrscheinlich unterschätzt.

### Transaktionen von Wohnungspaketen überwiegen

Im ersten Halbjahr 2008 handelte es sich bei neun der elf Transaktionsfälle um Paketverkäufe (vgl. Abb. 10). Auch über den gesamten Zeitraum betrachtet dominieren mit zwei von drei Verkaufsfällen die Transaktionen von Wohnungspaketen („Asset Deal“) das Transaktionsgeschehen. Nur bei jedem dritten Verkaufsfall handelte es sich um Verkäufe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen („Share-Deal“). Im Laufe der Zeit hat der Anteil der Paketverkäufe an allen Verkaufsfällen pro Jahr deutlich zugenommen. Während bis zum Jahr 2003 die Unternehmensverkäufe überwogen, machten Bestandsverkäufe in den Jahren 2006 und 2007 rund 75 % aller Transaktionsfälle aus.

Bei Unternehmensverkäufen wechseln allerdings deutlich größere Wohnungsbestände den Eigentümer als bei Verkäufen von Wohnungspaketen. So handelt es sich bei den großen Transaktionen mit 10 000 und mehr Wohnungen in der Regel um Unternehmensverkäufe (vgl. Abb. 11). Daher werden die meisten verkauften Wohnungen (76 %) auch weiterhin im Rahmen von Unternehmensverkäufen veräußert. Diese Konstellation trifft auch für das erste Halbjahr 2008 zu. Durch den Verkauf der LEG NRW stieg hier der Anteil bei einem Unternehmensverkauf veräußerten Wohnungen auf 87 %.

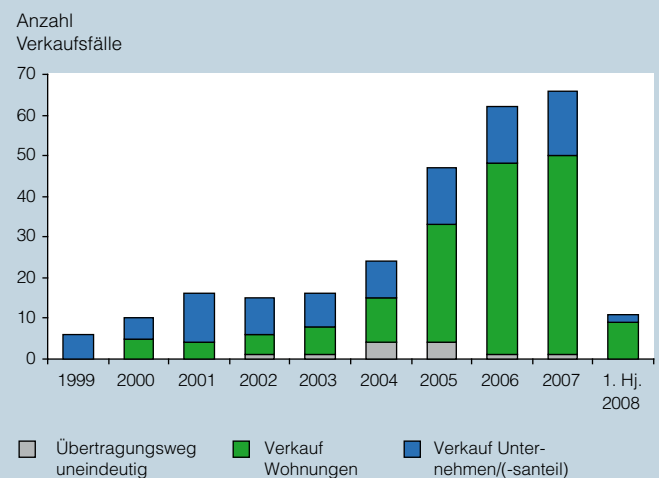
Abbildung 9  
Portfoliogröße nach Erst- und Wiederverkaufsfällen  
1999 bis Mitte 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

Abbildung 10  
Anzahl Verkaufsfälle nach Transaktionsart 1999 bis  
Mitte 2008



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBR Bonn

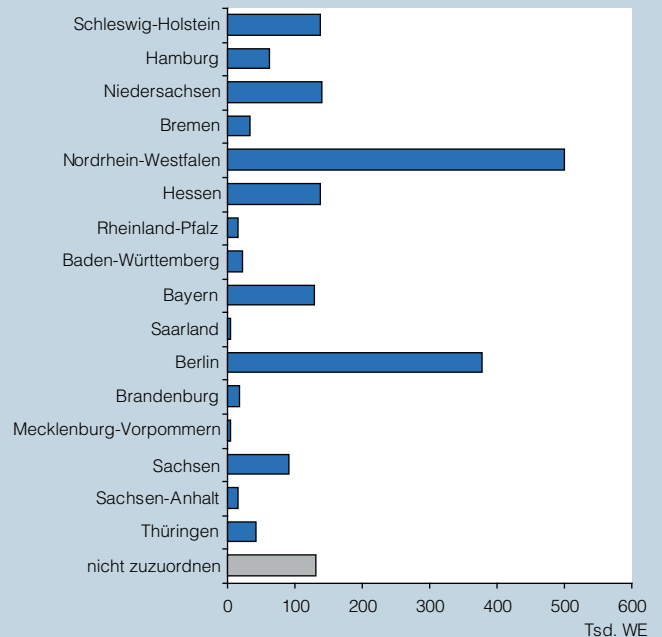
## Regionale Verteilung

Die Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland zeigen große regionale Unterschiede (vgl. Abb. 12). Die mit Abstand meisten Wohnungen wurden in Nordrhein-Westfalen (500 000 Wohnungen) und Berlin (379 000 Wohnungen) gehandelt. Weitere Schwerpunkte liegen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hessen und Bayern mit je rund 130 000 bis 140 000 verkauften Wohnungen. Von den neuen Bundesländern dominiert Sachsen mit 91 000 verkauften Wohnungen. Die Schlusslichter bilden Mecklenburg-Vorpommern und das Saarland mit jeweils unter 5 000 gehandelten Wohnungen.

Über den Untersuchungszeitraum betrachtet wurden bis einschließlich 2005 in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) sehr wenige Wohnungen verkauft. Seit 2006 werden verstärkt auch ostdeutsche Bestände verkauft. Im ersten Halbjahr 2008 ist Nordrhein-Westfalen durch den LEG-Verkauf mit Abstand am stärksten von Wohnungstransaktionen betroffen. An zweiter Stelle folgt Sachsen mit rund 5 000 (ausschließlich kommunalen) verkauften Wohnungen.

Abbildung 12

Anzahl verkaufter Wohnungen nach Bundesland 1999 bis Mitte 2008



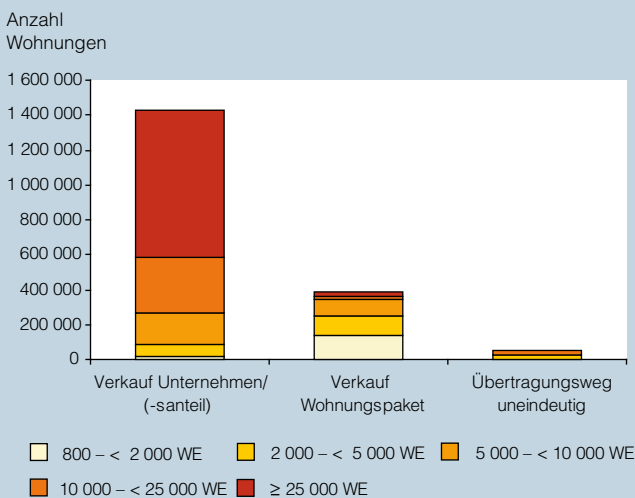
Anmerkung:

Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

Abbildung 11  
Portfoliogröße nach Transaktionsart 1999 bis Mitte 2008



Anmerkung:

Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBR Bonn

## Resümee

Insgesamt wird deutlich, dass sich die Transaktionen von Wohnungspaketen (über 800 WE) in Deutschland seit dem Jahr 2004 auf hohem Niveau bewegen. Dabei stellen die Jahre 2004 und 2005 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. Das erste Halbjahr 2008 weicht deutlich von den letzten Jahren ab. Ein zurückhaltenderes Agieren der Investoren ist zu verzeichnen.

Dennoch ist Deutschland weiterhin grundsätzlich als Investitionsstandort für ausländische Investoren attraktiv, wie der große Anteil ausländischer Investoren auch im ersten Halbjahr 2008 belegt. Auch werden weitere Verkäufe diskutiert. Ein Beispiel ist der geplante Verkauf der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft (TLG), an der angelsächsische Investoren ihr Interesse bekundet haben. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird das Transaktionsgeschehen weiterhin beobachten. Für Anfang 2009 ist eine weitere Veröffentlichung der Ergebnisse geplant.



## 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

Christian Schlag

## Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

## Druck

DCM Meckenheim

## Bestellungen

Katja Wischnewski  
katja.wischnewski@bbr.bund.de

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

ISSN 1867 – 0547  
ISBN 978-3-87994-337-1



**Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland.**  
BBR-Online-Publikation 15/2008  
Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung sowie  
das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung, Bonn 2008

**Download:** [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) →  
Veröffentlichungen → BBR-Online-  
Publikation



**Bestandsituation und  
Bewirtschaftungsstrategien privater  
Eigentümer in den neuen Ländern  
und ihre Einbeziehung in den  
Stadtbau Ost.**  
Forschungen, Heft 131  
Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung sowie  
das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung, Bonn 2007

**Download:** [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) →  
Veröffentlichungen → Forschungen



**Investitionsprozesse im  
Wohnungsbestand – unter besonderer  
Berücksichtigung privater Vermieter**  
Forschungen, Heft 129  
Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung sowie  
das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung, Bonn 2007

**Download:** [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) →  
Veröffentlichungen → Forschungen



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