



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im  
Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

BBSR-Berichte **KOMPAKT**

## Handel von Wohnungsportfolios in 2009 weiter verhalten

3 / 2010

### Anzahl der verkauften Wohnungen 2009 auf niedrigstem Niveau

Im Jahr 2009 wurden in Deutschland 28 300 Wohnungen in größeren Transaktionen<sup>1</sup> gehandelt. Dies sind die geringsten Verkaufszahlen im Betrachtungszeitraum 1999 bis 2009. Selbst in den Jahren 1999 und 2003, in denen die bisher wenigsten Wohnungsverkäufe stattfanden, wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen gehandelt wie 2009. Allerdings lässt sich im Verlauf des letzten Jahres ein leichter Anstieg verzeichnen. Während im ersten Halbjahr ca. 11 000 Wohnungen verkauft wurden, waren es im zweiten Halbjahr gut 17 000.

Auch die Zahl der Transaktionsfälle ist im Verlauf des Jahres 2009 angestiegen. Wurden im ersten Halbjahr nur drei Verkaufsfälle registriert, waren es im zweiten Halbjahr acht. Damit setzte sich der Trend der Vorjahre – mit Ausnahme des Jahres

2008 – fort: im jeweiligen zweiten Halbjahr wurden mehr Transaktionen durchgeführt als im ersten. Mit elf Transaktionen lag die Zahl der Verkaufsfälle im Jahr 2009 in der Größenordnung wie zu Beginn des Transaktionsgeschehens. In den Jahren 1999 und 2000 wurden acht bzw. zwölf Verkäufe registriert, in den Jahren 2001 bis 2003 jeweils 16 bzw. 17. Es erscheint momentan nicht wahrscheinlich, dass das Transaktionsvolumen in absehbarer Zeit wieder die Hochzeiten der Jahre 2004/2005 bis 2007 erreicht. Dieses gilt sowohl für die Anzahl der Transaktionsfälle als auch für die Anzahl der verkauften Wohnungen.

Im gesamten Jahr 2009 wurde kein einziger Verkauf eines Wohnungsportfolios mit mehr als 10 000 Wohnungen getätigt. Der größte Verkauf umfasste knapp 6 000 Wohnungen. In zehn der elf Transaktionen wurden Wohnungsportfolios gehandelt, die weniger als 5 000 Wohnungen umfassten, wobei in fünf Fällen die Portfoliogröße sogar zwischen 800 und 2 000 Wohnungen lag.

(1)  
Betrachtet werden Transaktionen ab 800 Wohneinheiten.

Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Wohnung erreichte nach dem deutlichen Preiseinbruch im Vorjahr auf knapp 37 000 € pro Wohnung mit fast 57 000 € pro Wohnung 2009 sein Hoch im gesamten Betrachtungszeitraum. Allerdings ist bei den Verkaufspreisen zu berücksichtigen, dass diese aufgrund der geringen Fallzahlen mit vorliegenden Preisangaben stark von Einzelfällen beeinflusst wurden. So war das Jahr 2009 insbesondere durch den Verkauf eines hochpreisigen Siemensportfolios im süddeutschen Raum geprägt, wohingegen das Jahr 2008 stark vom Verkauf der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW mit einem relativ niedrigem Verkaufspreis gekennzeichnet war. Das gesamte Transaktionsvolumen für das Jahr 2009 wird auf ca. 1,6 Mrd. € geschätzt.

Wie in den Vorjahren überwog auch 2009 der Verkauf von Wohnungspaketen. Bei nur drei Transaktionen wurden Wohnungsunternehmen verkauft, in zwei Fällen zu 100 % und in einem Fall zu 94,5 %. Bei acht Verkäufen wurden Wohnungen im Paket veräußert. In den Unternehmensverkäufen wurden gut 11 000 Wohnungen und bei den Paketverkäufen gut 17 000 Wohnungen gehandelt. Unternehmensverkäufe betrafen wie in den vergangenen Jahren im Mittel größere Portfolios als Paketverkäufe. Allerdings ist die durchschnittliche Portfoliogröße deutlich kleiner als in den Jahren zuvor. Während 2009 die mittlere Portfoliogröße der Unternehmensverkäufe bei rund 3 700 Wohnungen lag, umfassten die Unternehmensverkäufe über den Gesamtzeitraum betrach-

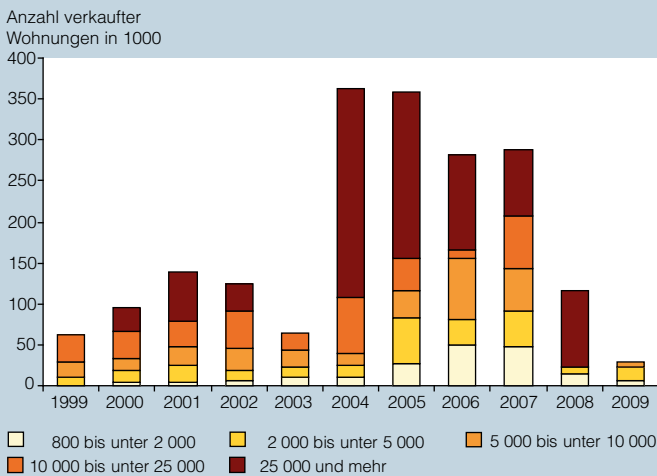
tet durchschnittlich 13 500 Wohnungen. Die Paketverkäufe wiesen dagegen im Jahr 2009 wie im gesamten Betrachtungszeitraum eine durchschnittliche Größe von rund 2 200 Wohnungen auf.

Setzt man die Zahl der in den letzten elf Jahren zum ersten Mal gehandelten Wohnungen ins Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand<sup>2</sup> in Deutschland, so entspricht dies 3,6 % des Gesamtwohnungsbestandes. Die höchste Quote verzeichnete Berlin mit 15,6 %, gefolgt von Hamburg mit 6,9 %. Die geringsten Quoten mit ca. 0,5 % wurden in Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern und in Rheinland-Pfalz registriert.

### Transaktionen differenziert nach Verkaufstyp

Die Mehrzahl der Verkäufe (acht) erfolgte 2009 durch private Investoren, bei denen gut 16 000 Wohnungen den Eigentümer wechselten. Überwiegend handelte es sich um Investoren aus Deutschland. Während in den letzten vier Jahren jeweils sechs kommunale Verkäufe<sup>3</sup> registriert wurden, gab es im Jahr 2009 nur zwei Wohnungsverkäufe durch Kommunen. Hierbei wurden knapp 6 000 kommunale Wohnungen veräußert. Damit setzt sich der Abwärtstrend der letzten Jahre bei kommunalen Verkäufen fort. Während 2004 über 100 000 kommunale Wohnungen verkauft

Abbildung 1  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Portfoliogröße  
1999 bis 2009

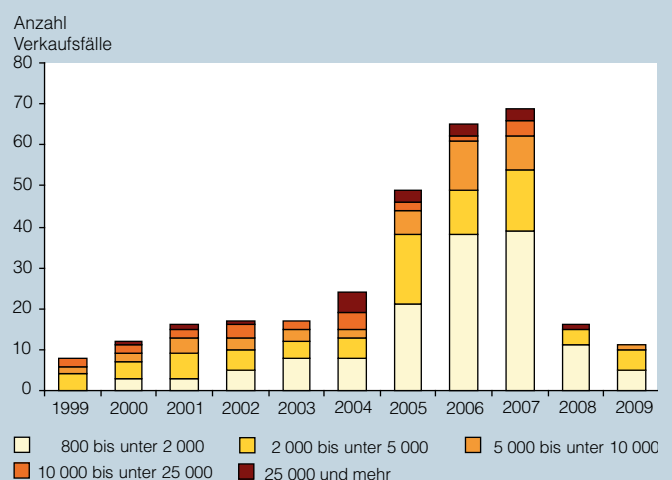


Anmerkung  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

Abbildung 2  
Anzahl Verkaufsfälle nach Portfoliogröße  
1999 bis 2009



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

wurden, sank die Zahl auf 13 000 bzw. 10 000 Wohnungen in den Jahren 2007 und 2008.

Im Rahmen des Forschungsprojektes „Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände“ hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Sommer 2009 eine Befragung<sup>4</sup> bei allen Städten und Gemeinden ab 5 000 Einwohnern und bei allen Landkreisen durchgeführt. 1 400 der angesprochenen Kommunen beteiligten sich daran, was einer Rücklaufquote von 44,2 % entspricht. In dieser Befragung gaben 21 % der Kommunen an, in den letzten zehn Jahren Verkäufe von kommunalen Wohnungen durchgeführt zu haben. Es zeigte sich, dass große Städte häufiger Verkäufe tätigten als kleinere: Der Anteil der Kommunen, die Wohnungsverkäufe durchgeführt haben, ist bei den großen Städten mit 200 000 Einwohnern und mehr mit 56 % am höchsten, gefolgt von Kommunen mit 50 000 bis 200 000 Einwohnern. Ein deutlich niedrigerer Anteil war bei den Kommunen unter 50 000 Einwohnern zu verzeichnen. Hier lagen die Anteile der Kommunen mit Verkäufen bei ca. 20 %. Als meistgenannter Grund für den Verkauf von kommunalen Wohnungen wurde die Vermeidung von finanziellen Belastungen angegeben.

Für den Zeitraum der nächsten drei Jahre gaben 13 % der befragten Kommunen an, Verkäufe von kommunalen

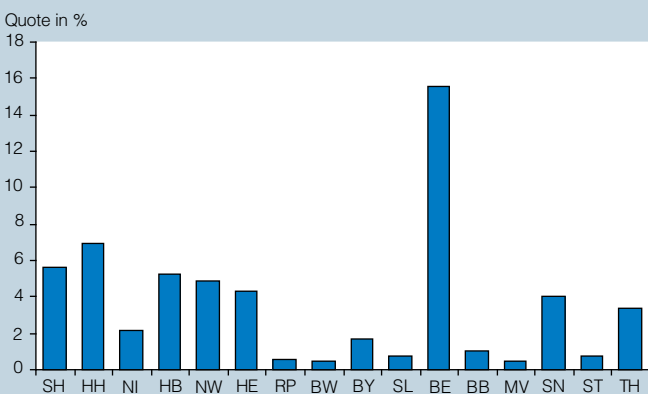
Wohnungen zu planen. Überdurchschnittlich häufig beabsichtigen Metropolen Verkäufe vorzunehmen (20 %). Auch Kommunen, die ausschließlich eigene Wohnungen besitzen, haben häufiger Verkaufspläne (17 %). Die wenigsten Kommunen mit Verkaufsplänen planen einen Komplettverkauf ihrer Bestände. Vielmehr werden Teilverkäufe und Einzelpri-  
vatisierungen ins Auge gefasst.

### Kommunen auch als Käufer aktiv

Trotz der geringen Zahl an Transaktionen in 2009 traten die Kommunen in diesem Jahr im Vergleich zu den Vorjahren am häufigsten als Käufer auf. In vier der insgesamt elf Verkaufsfälle erwarben Kommunen die Wohnungen. Bisher waren diese seit 1999 in zwei Jahren mit einem Erwerb, in fünf Jahren mit jeweils zwei Erwerben und nur im Jahr 2003 mit drei Erwerben als Käufer bei den Transaktionen beteiligt und dies bei insgesamt meist deutlich mehr Verkaufsfällen pro Jahr. Kommunen betätigten sich damit 2009 ebenso häu-

- (2) Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohneigentum.
- (3) Verkäufe von Stadtstaaten wurden als kommunale Verkäufe berücksichtigt.
- (4) Die Ergebnisse der Befragung werden demnächst veröffentlicht.

**Abbildung 3**  
Verhältnis erstmals verkaufter Wohnungen zum gesamten Wohnungsbestand nach Bundesland 1999 bis 2009

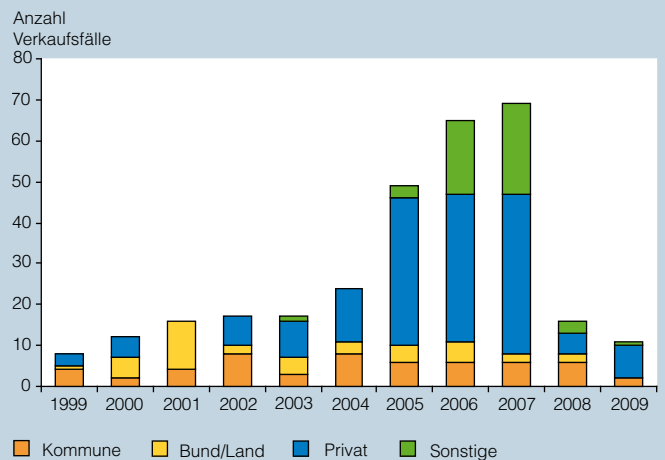


Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

**Abbildung 4**  
Anzahl Verkaufsfälle nach Verkäufertyp 1999 bis 2009



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

fig als Käufer wie private Investoren, die ebenfalls bei vier Transaktionen als Käufer auftraten. Zwei kleinere Bestände mit unter 1 000 Wohnungen erwarben Kommunen von privaten Investoren, ein Wohnungspaket von 2 800 Wohnungen wechselte von der Wohnbau Mainz zur Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) der Stadt Wiesbaden. Des Weiteren verkaufte die Gesobau AG 3 100 Wohnungen an die Howoge Wohnungsgesellschaft. Beide Gesellschaften sind öffentliche Wohnungsunternehmen Berlins. Darüber hinaus traten eine Bietergemeinschaft sowie ein Sozialverband als Käufer auf. In einem Fall ist der Käufer unbekannt.

### Wiederverkäufe erreichen hohen Anteil an den Gesamtverkäufen

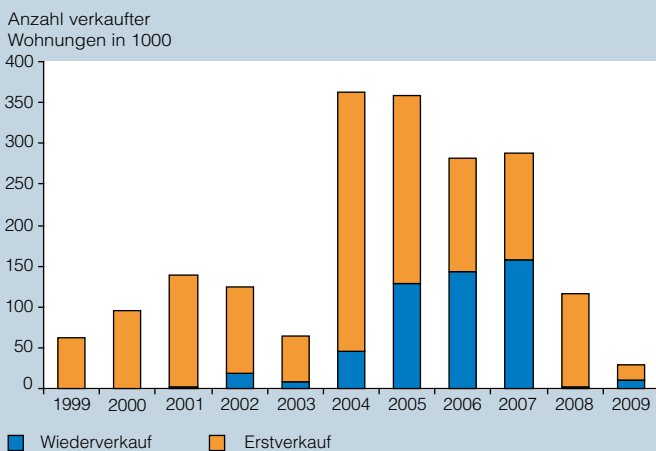
Im Jahr 2009 handelte es sich bei fünf der insgesamt elf Transaktionen um Wiederverkäufe und der Anteil wiederholt gehandelter Wohnungen lag bei knapp 40 %. Damit stieg der Anteil der Wiederverkäufe wieder deutlich über den Wert des Vorjahres, in dem nur zwei Wiederverkaufsfälle mit weniger als 3 000 Wohnungen stattfanden. Nach einer deutlichen Zunahme des Anteils zum wiederholten Male verkaufter Wohnungen auf rund 50 % und mehr in den Jahren 2006 und 2007 waren die Wiederverkäufe im Jahr 2008 drastisch eingebrochen. Von den insgesamt ca. 1 922 000 im Zeitraum 1999 bis 2009 gehandelten Wohnungen wurden seit 2001

knapp 517 000 mehrfach verkauft. Dies entspricht einem Anteil über den Gesamtzeitraum von 27 %.

Die Zahl der Mehrfachverkaufsfälle stieg im Vergleich zu den wiederholt gehandelten Wohnungen bis 2007 deutlich moderater an. Bei den Wiederverkäufen wurden in 11 % der Fälle große Portfolios mit 25 000 Wohnungen und mehr veräußert. Der Anteil kleiner Portfolios bis 2 000 Wohnungen betrug rund ein Drittel. Im Vergleich wurden bei Erstverkäufen deutlich häufiger kleine Portfolios gehandelt: bei jedem zweiten Erstverkauf handelte es sich um kleine Portfolios bis 2 000 Wohnungen. Der Anteil sehr großer Erstverkäufe mit 25 000 Wohnungen und mehr betrug nur 4 %. Daraus resultiert, dass die weiterveräußerten Portfolios im Durchschnitt größer waren als die erstmals gehandelten. Während erstmals verkaufte Wohnungspakte im Mittel 6 000 Wohnungen umfassten, waren wiederveräußerte Portfolios durchschnittlich um 1 300 Wohnungen größer.

In knapp der Hälfte der insgesamt 71 Wiederverkaufsfälle wurden Unternehmen(-santeile) weiterveräußert. Dies betraf 391 000 der 517 000 wiederverkauften Wohnungen, was einem Anteil von 76 % entspricht. Die Wiederverkäufe waren auf der Verkäufer- sowie auf der Käuferseite vor allem von privaten Investoren geprägt: 86 % der wiederverkauften Wohnungen wurden von privaten Investoren verkauft, 89 % wurden von diesen gekauft. Die öffentliche Hand hingegen

Abbildung 5  
Anzahl verkaufter Wohnungen nach Erst- und Wiederverkauf 1999 bis 2009

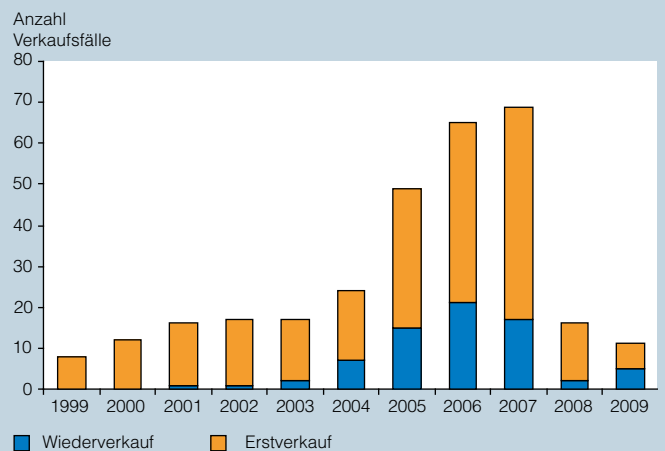


Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

Abbildung 6  
Anzahl Verkaufsfälle nach Erst- und Wiederverkauf 1999 bis 2009



Anmerkung:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

macht mit 13 % auf der Verkäufer- und 19 % auf der Käuferseite einen nur relativ kleinen Anteil bezogen auf alle Wiederverkäufe aus. Allerdings wurden mehrfach gehandelte Portfolios vor dem Erstverkauf häufig von öffentlichen Eigentümern gehalten.

Der Anteil der wiederverkauften Wohnungen an allen verkauften Wohnungen war in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen mit jeweils knapp unter 50 % besonders hoch. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand erreichten die Bundesländer Berlin, Schleswig-Holstein und Bremen mit Anteilen wiederholt gehandelter Wohnungen von rd. 4,6 bis 5,5 % die höchsten Werte. Die durchschnittliche Haltedauer bei den Weiterkäufen lag bei gut der Hälfte der Portfolios unter zwei Jahren. In der Vergangenheit kam es häufig zu schnelleren Weiterverkäufen als ursprünglich von den Investoren geplant, da sich aufgrund der Preisentwicklung auf dem deutschen Transaktionsmarkt bis 2007 mit einer Handelsstrategie gute Renditen erzielen ließen. Bei den Wiederverkäufen stiegen die Verkaufspreise insbesondere in den Jahren 2004 bis 2007 überdurchschnittlich an und lagen in der Regel mehr oder weniger deutlich oberhalb der Preise erstmalig gehandelter Wohnungen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben zu den Mehrfachverkäufen von Mietwohnungsbeständen im deutschen Mietwohnungs-

markt ein Forschungsvorhaben in Auftrag gegeben, das die Motive und das Vorgehen der Verkäufer und Käufer von mehrfach gehandelten Wohnungen sowie die Auswirkungen von Mehrfachverkäufen untersucht.

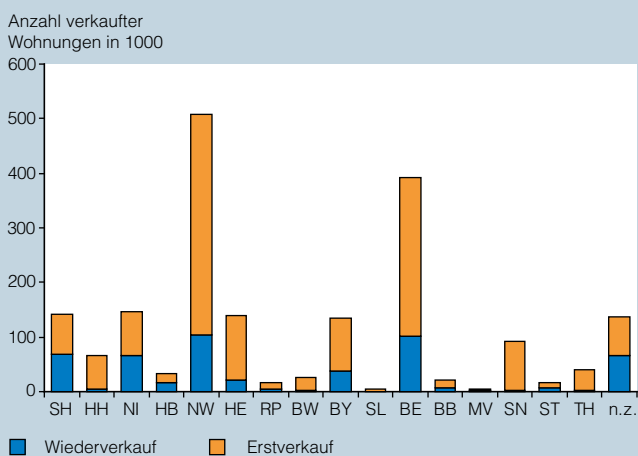
Zentrale empirische Grundlage in diesem Projekt sind acht Fallstudien zu Portfolios aus Mehrfachverkäufen. In der Studie werden folgende Bereiche näher beleuchtet: Motive und Vorgehen der Verkäufer bei den Transaktionen, spezifische strategische Ansätze der Käufer sowie die daraus resultierenden Auswirkungen. Die untersuchten Auswirkungen betreffen die Bereiche Investitionen in Bestandsmaßnahmen, das Mietniveau, die Wohnraumversorgung insgesamt, die Zusammenarbeit mit den Kommunen in Bezug auf die soziale Wohnraumversorgung sowie Umfang und Art der Kooperation mit den Kommunen im Zusammenhang mit wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Konzepten. Außerdem werden vor dem Hintergrund des aktuellen Geschehens und der zukünftig erwarteten Entwicklung der Rahmenbedingungen Überlegungen zum zukünftigen Verhalten der Marktakteure bei den Mehrfachverkäufen abgeleitet. Aus den aktuellen Befunden und den prognostizierten Entwicklungspfaden werden Handlungsbedarfe identifiziert und Empfehlungen aus wohnungspolitischer Sicht ausgesprochen. Die Ergebnisse der Studie werden demnächst veröffentlicht.

### Fazit

Insgesamt kann auch weiterhin von einer großen Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes für nationale und internationale Investoren ausgegangen werden. Hierzu trägt das im internationalen Vergleich niedrige Preisniveau ebenso bei wie die Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes. Das niedrige Transaktionsgeschehen im Jahr 2009 dürfte weiterhin in erster Linie auf die Finanzkrise sowie auf die größere Zurückhaltung der Kommunen beim Verkauf von kommunalen Wohnungen zurückzuführen sein. Auch haben Notverkäufe in 2009 nicht in dem Maße stattgefunden, wie dies von manchen erwartet wurde. Bislang handelte es sich hierbei eher um Einzelfälle.

Zukünftig dürfte von einem Wiederanstieg der Transaktionen auszugehen sein. Allerdings wird nicht erwartet, dass in der nächsten Zeit das Niveau der Jahre 2004 bis 2007 erreicht wird. Der Blick auf die ersten Monate des Jahres 2010 zeigt, dass sich die Tendenz eines sich erholenden Transaktionsmarktes bisher fortsetzt. Allein im Januar wurden vier große Transaktionen gemeldet, in denen insgesamt über 9 000 Wohnungen verkauft wurden.

**Abbildung 7**  
Erst- und wiederverkaufte Wohnungen nach Bundesland 1999 bis 2009



Anmerkungen:  
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.  
n.z. = nicht zuzuordnen

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn

## Herausgeber

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

## Bearbeitung / Ansprechpartner

Karin Lorenz-Hennig  
karin.lorenz-hennigr@bbr.bund.de  
Gudrun Claßen  
gudrun.classen@bbr.bund.de

## Redaktion

Nina Wilke

## Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de

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

ISSN 1867-0547 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-388-10



**Wohnungsmärkte im Wandel.**  
Zentrale Ergebnisse der  
Wohnungsmarktprognose 2025  
BBSR-Berichte KOMPAKT  
Heft 1/2010, Hrsg.: BBSR,  
Bonn Januar 2010

*Kostenlos zu beziehen bei:*  
forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort:  
BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010

*Download:* [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ Veröffentlichungen  
→ BBSR-Berichte KOMPAKT



**Kostengünstige und qualitätsbewusste  
Entwicklungen von Wohnungsobjekten  
im Bestand**

Werkstatt: Praxis, Heft 66  
Hrsg.: BMVBS, Berlin 2010

*Kostenlos zu beziehen bei:*  
forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Werkstatt: Praxis 66

*Download:* [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)  
→ Veröffentlichungen des BMVBS  
→ Werkstatt: Praxis



**Kosten der Unterkunft  
und die Wohnungsmärkte**  
Forschungen, Heft 142  
Hrsg.: BMVBS, Berlin 2010

*Kostenlos zu beziehen bei:*  
forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Forschungen 142

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