Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen),
Dr. Gerhard Schick, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 18/11486 –**

Share Deals am deutschen Portfoliomarkt

Vorbemerkung der Fragesteller

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erfasst in der Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen und seit dem zweiten Halbjahr 2006 zusätzlich Transaktionen kleinerer Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen. Die Datenbank basiert auf systematischen Recherchen unterschiedlicher Print- und Internetquellen. Der Handel mit Mietwohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen übertrifft alle Rekorde.

Das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt stieg bis 2015 stetig an – von 13,4 Mrd. Euro 2009 auf 79 Mrd. Euro 2015. Immobilien zirkulieren zunehmend zwischen wenigen großen Marktteilnehmern. Der Anteil von Wiederverkäufen an den gesamten Transaktionen großer Wohnungsbestände erreichte 2011 sowie im ersten Halbjahr 2015 laut dem BBSR den Spitzenwert von 94 Prozent.

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, wobei die Einnahmen an die Länder gehen. Dies gilt vor allem dann, wenn das Grundstück selbst direkt vom Käufer erworben wird (Asset Deal). Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, werden daher oftmals nicht die Grundstücke selbst, sondern Anteile an grundbesitzenden Unternehmen (Shares) verkauft. Für diesen Fall fällt keine Grunderwerbsteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden (Share Deal). Grunderwerbsteuer fällt erst an, wenn mindestens 95 Prozent dieser Unternehmensanteile (zum Beispiel Aktien) auf den Käufer übergehen.

Von dieser Gestaltungsmöglichkeit profitieren insbesondere große Marktteilnehmer. Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, führen sie oftmals solche Share Deals durch und bleiben mit maximal 94,9 Prozent gekauften Anteilen gerade unter der Grenze der Steuerpflicht. Bei einer Besteuerung von Share Deals würden sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die aus Verbrauchersicht hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Konzentration von

Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihrem Vermieter.

Da durch Share Deals viele Immobilientransaktionen am Staat vorbei vollzogen werden, ist eine genaue Berechnung, wie viele Einnahmen der Gesellschaft dadurch entgehen, nicht möglich. Schätzungen des hessischen Finanzministeriums gehen im Zusammenhang von Share Deals mit Einnahmeverlusten in einer Größenordnung von bis zu 1 Mrd. Euro pro Jahr aus.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) erfasst neben der Übertragung eines Grundstücks auf Grund eines Rechtsgeschäfts auch bestimmte Sachverhalte, bei denen Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften übertragen werden. Den entsprechenden Erwerbsvorgängen ist gemeinsam, dass auf 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft abgestellt wird.

Zivilrechtlich liegt in diesen Fällen keine Grundbesitzübertragung vor, da die grundbesitzende Gesellschaft Eigentümerin der Grundstücke bleibt. Die 95-Prozent-Regelung stellt daher eine Erweiterung des Grundtatbestandes dar. Der für die Erfüllung des Tatbestandes der Grunderwerbsteuer erforderliche Rechtsträgerwechsel wird fingiert.

Die Einführung des neuen, eigenständigen Tatbestandes des § 1 Absatz 3a GrEStG durch das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz 2013 hat die Gestaltungslücke beseitigt, nach der durch die Zwischenschaltung einer Gesellschaft das Entstehen von Grunderwerbsteuer vermieden werden konnte.

In der Finanzministerkonferenz am 8. September 2016 haben die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder die Einrichtung einer Arbeitsgruppe unter Federführung von Nordrhein-Westfalen und Hessen mit dem Auftrag der Prüfung und Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu den sogenannten Share Deals beschlossen. Die Ertrags- und Verwaltungshoheit hinsichtlich der Grunderwerbsteuer obliegt den Ländern.

Die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder baten um Vorlage des Schlussberichts möglichst zur Finanzministerkonferenz am 19. Oktober 2017. Das Ergebnis der von den Ländern eingerichteten Arbeitsgruppe bleibt abzuwarten.

Share Deals

1. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung darüber, wie sich das Volumen der Wohnimmobilientransaktionen in Deutschland seit dem Jahr 2000 entwickelt hat (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfasst Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen seit dem Jahr 1999 in einer Datenbank. Besonders umfangreich waren die Transaktionen größerer Portfolios in den Jahren 2004 bis 2007 sowie in den Jahren 2013 bis 2015. Im Jahr 2016 war die Zahl der verkauften Wohnungen wieder deutlich geringer. Die Tabelle dokumentiert die Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen für die Jahre 2000 bis 2016.

Verkaufte Wohnungen im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen in den Jahren 2000 bis 2016

Jahr	Anzahl Wohneinheiten
2000	95 500
2001	139 700
2002	130 500
2003	65 200
2004	356 000
2005	359 000
2006	281 600
2007	288 100
2008	119 500
2009	28 300
2010	33 500
2011	90 200
2012	191 500
2013	301 900
2014	303 100
2015	333 400
2016	94 900

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

2. Wie viele Immobilienverkaufsvorgänge darunter waren Wiederverkäufe (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

In der Datenbank zu Transaktionen von Wohnungen des BBSR werden auch die Wiederverkäufe erfasst. Die Tabelle zeigt die Verkaufsfälle ab 800 Wohnungen und die Zahl der darin enthaltenen Wiederverkäufe. Die Tabelle zeigt, dass die Wiederverkäufe von großen Wohnungsportfolios in den Jahren 2010 bis 2015 den überwiegenden Anteil der Transaktionen ausmachen.

Verkaufsfälle im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen in den Jahren 2000 bis 2016

Jahr	Verkaufsfälle insg.	Anzahl Wiederverkäufe	Anteil Wiederverkäufe
2000	12	0	
2001	16	1	6,3
2002	19	1	5,3
2003	17	2	11,8
2004	25	7	28,0
2005	50	15	30,0
2006	65	22	33,8
2007	69	17	24,6
2008	18	2	11,1
2009	11	5	45,5
2010	17	12	70,6
2011	21	17	81,0
2012	36	27	75,0
2013	51	37	72,5
2014	43	34	79,1
2015	41	29	70,7
2016	37	17	45,9

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

3. Wie haben sich die Volumina veräußerter Wohneinheiten in den in Frage 1 erfragten Transaktionen entwickelt (bitte nach Jahren, weniger als 100 Wohneinheiten, zwischen 100 und 799 Wohneinheiten, 800 oder mehr Wohneinheiten aufschlüsseln)?

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfasst Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen seit dem Jahr 1999. Ab dem zweiten Halbjahr 2006 werden auch Transaktionen kleiner Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen beobachtet. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass sich der Abdeckungsgrad des tatsächlichen Transaktionsgeschehens durch die recherchierten Transaktionen mit abnehmender Transaktionsgröße verschlechtert. Zu den Transaktionen mit Portfolios von weniger als 100 Wohneinheiten gibt es keine flächendeckende Datengrundlage (vgl. BMVBS (Hrsg.): Transaktionen kleiner Mietwohnungsbestände, Forschungen Heft 152, Berlin 2011). Die in der Datenbank erfassten Transaktionen kleinerer Wohnungsportfolios sind quantitativ weniger relevant als die Transaktionen größerer Wohnungsportfolios.

Verkaufte Wohnungen im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios in der Größenordnung von 100 bis 799 Wohneinheiten und ab 800 Wohneinheiten in den Jahren 2000 bis 2016

Jahr	WE in Portfolios 100 – 799 WE	WE in Portfolios ab 800 WE
2000	k.A.	95 500
2001	k.A.	139 700
2002	k.A.	130 500
2003	k.A.	65 200
2004	k.A.	356 000
2005	k.A.	359 000
2006	k.A.	281 600
2007	33 500	288 100
2008	19 800	119 500
2009	18 000	28 300
2010	14 300	33 500
2011	26 500	90 200
2012	17 800	191 500
2013	23 000	301 900
2014	20 700	303 100
2015	21 900	333 400
2016	22 000	94 900

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

4. Wie bewertet die Bundesregierung diese Entwicklung?

Die Bundesregierung beobachtet sehr genau die Entwicklung von Transaktionen in den letzten Jahrzehnten. Auffällig sind die hohe Zahl verkaufter Wohnungen in den Jahren 2013 bis 2015 und die hohe Zahl der Wiederverkäufe in den Jahren seit 2009. Die Wiederverkäufe sind Teil von Investitions- und Portfoliostrategien zur Optimierung von Wohnungsportfolios großer Wohnungsunternehmen. In den vergangenen Jahren haben sich dabei neue Wohnungsmarktakteure mit großen Wohnungsbeständen entwickelt, die unterschiedliche Expansionsmöglichkeiten nutzen. Die Veränderung der Wohnungsmarktakteure wird von der Bundesregierung laufend beobachtet.

Der hohe Anteil von Wiederverkäufen kann dahingehend interpretiert werden, dass der Wachstumsmarkt für die großen Unternehmen begrenzt ist. Im Rahmen einer Studie des BBSR wurde jüngst das operative Verhalten von börsennotierten Wohnungsunternehmen eingehend untersucht. Wohnungstransaktionen und die Optimierung spielen für die Geschäftsmodelle dieser Unternehmen eine zentrale Rolle. Insgesamt ist das Segment der börsennotierten Wohnungsunternehmen nach der Untersuchung des BBSR derzeit nicht groß genug, um den Wohnungsmarkt in Deutschland prägen zu können.

5. Welche Herausforderungen ergeben sich durch den zunehmenden und renditeorientierten Handel mit Wohnraum nach Ansicht der Bundesregierung für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums in den Ballungszentren?
6. Nimmt die Bundesregierung wahr, dass der renditeorientierte Handel mit Wohnimmobilien in Gebieten mit Wohnraummangel an vielen Stellen zu Preisen erfolgt, die nicht oder nur unvollständig aus bestehenden Miethöhen in diesen Wohnimmobilien refinanziert werden können?

Die Fragen 5 und 6 werden wegen ihres inhaltlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Insbesondere die privatwirtschaftlichen und börsennotierten Wohnungsunternehmen sind an Renditen orientiert. Die Untersuchung der börsennotierten Unternehmen zeigt eindrucksvoll, dass die Finanzierung auf den Finanzmärkten, In sourcing und Outsourcing von gebäudebezogenen Dienstleistungen und Skaleneffekte eine wesentliche Rolle für die Renditeerwartung und die Performance der Unternehmen spielen. Da sich die Geschäftsmodelle der Wohnungsunternehmen unterscheiden, stellen Transaktionen die Möglichkeit dar, Wohnungsportfolios zu optimieren und die jeweiligen Stärken der Geschäftsmodelle in Wert zu setzen. Renditeorientierter Handel mit Wohnungen führt nicht automatisch zu steigenden Mieten und zum Verlust bezahlbaren Wohnraums.

Die großen Wohnungsunternehmen halten bisher einen großen Wohnungsbestand mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Mieten. Für die börsennotierten Wohnungsunternehmen lässt sich feststellen, dass diese in den untersuchten angespannten Wohnungsmärkten die Mieteinnahmen nicht stärker gesteigert haben als die öffentlichen Wohnungsunternehmen. Es gibt allerdings Anzeichen für im Vergleich mit den kommunalen Unternehmen höhere Angebotsmieten im Falle von Wiedervermietungen, wobei sich ein spürbarer Einfluss auf die Durchschnittsmieten der börsennotierten Unternehmen für die untersuchten Wohnungsmärkte derzeit nicht nachweisen lässt.

7. Besitzt die Bundesregierung Kenntnisse darüber, wie sich die Grunderwerbsteuereinnahmen seit dem Jahr 1989 entwickelt haben (bitte nach Bundesland aufschlüsseln)?

Die Grunderwerbsteuereinnahmen seit dem Jahr 1989 ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Grunderwerbsteueraufkommen in den Jahren 1989 bis 2016 in Mio. Euro

(einschließlich des Grunderwerbsteuer-Anteils, der bis zum Jahr 2004 bei den Gemeinden ausgewiesen wurde)

Land / Jahr	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Baden-Württemberg	351	415	408	474	506	528	434	447	671	776	843	722	687	694
Bayern	454	482	504	571	596	642	496	504	720	922	1.066	959	928	867
Berlin	81	92	100	136	175	248	241	214	332	308	431	300	247	275
Brandenburg			31	49	71	135	126	145	182	182	167	120	98	95
Bremen	20	31	24	25	30	31	25	25	46	54	62	47	46	39
Hamburg	84	79	66	80	79	101	72	84	126	151	165	140	160	141
Hessen	218	216	205	258	250	324	252	253	335	413	474	518	522	496
Mecklenburg-Vorpommern			16	32	46	61	70	83	111	105	116	86	78	66
Niedersachsen	159	174	189	211	252	266	238	255	376	474	499	414	407	378
Nordrhein-Westfalen	456	479	500	535	620	674	575	658	963	1.226	1.308	1.140	1.123	1.115
Rheinland-Pfalz	85	93	100	119	127	141	119	127	190	232	256	207	210	198
Saarland	17	25	19	20	24	26	28	23	36	43	61	44	42	41
Sachsen			29	81	175	287	277	291	321	327	329	181	136	128
Sachsen-Anhalt			21	48	61	102	96	103	130	124	124	79	66	71
Schleswig-Holstein	83	81	84	101	115	125	113	120	183	227	241	211	202	176
Thüringen			18	43	55	83	92	94	119	118	118	72	63	57
Bundesgebiet	2.007	2.167	2.313	2.784	3.184	3.776	3.253	3.423	4.839	5.682	6.260	5.241	5.015	4.838

Land / Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baden-Württemberg	727	673	705	813	864	794	689	790	943	1.170	1.317	1.359	1.604	1.596
Bayern	889	857	841	1.027	1.146	1.015	915	1.040	1.178	1.252	1.347	1.425	1.570	1.779
Berlin	220	253	257	485	660	501	305	394	485	578	735	796	960	1.099
Brandenburg	100	93	103	113	157	110	109	86	148	151	172	179	277	316
Bremen	42	38	36	62	57	44	37	41	56	66	62	87	103	101
Hamburg	170	162	181	281	343	234	270	268	312	317	343	360	479	442
Hessen	444	403	410	616	740	494	414	403	518	563	719	980	1.151	1.330
Mecklenburg-Vorpommern	64	61	66	76	98	87	76	71	94	102	135	150	171	168
Niedersachsen	400	367	387	446	491	400	347	398	512	576	638	715	825	908
Nordrhein-Westfalen	1.130	1.122	1.124	1.306	1.406	1.203	1.011	1.069	1.260	1.568	1.713	1.918	2.534	2.947
Rheinland-Pfalz	186	195	190	231	231	227	198	205	238	306	366	387	432	462
Saarland	46	44	40	49	51	47	40	41	46	66	79	84	84	116
Sachsen	116	122	138	193	271	201	138	150	188	162	202	246	256	286
Sachsen-Anhalt	62	52	64	103	104	88	69	68	81	98	110	117	134	154
Schleswig-Holstein	194	177	190	254	244	206	190	210	233	321	352	428	545	585
Thüringen	52	52	59	71	88	77	51	56	73	94	104	108	125	119
Bundesgebiet	4.840	4.669	4.791	6.125	6.952	5.728	4.857	5.290	6.366	7.389	8.394	9.339	11.249	12.408

8. Besitzt die Bundesregierung Kenntnisse über das Volumen der Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer durch Share Deals (bitte nach Jahr und Bundesland aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine Kenntnisse über das Volumen der Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer auf Grund von Share Deals vor.

9. Bei welchen in der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des BBSR im Zeitraum seit dem Jahr 1999 erfassten Wohnungstransaktionen handelte es sich um Share Deals, in denen Anteile an einer Objektgesellschaft und nicht die Objekte selbst Gegenstand der Transaktion waren (bitte nach Jahr, verkaufer und kaufender Wohnungsgesellschaft, Anzahl der Wohneinheiten, Kaufpreis auflisten)?
10. In welchen der oben abgefragten Fälle lag die Übertragung von Anteilen und Anteilsvereinigungen an grundstückshaltenden Gesellschaften unterhalb der Quote von 95 Prozent und waren damit keine Erwerbsvorgänge im Sinne des aktuellen Grunderwerbsteuergesetzes?
11. In welchen der oben abgefragten Fälle trat der öffentliche Sektor (städtische oder kommunale Wohnungsgesellschaften oder sonstige Anstalten in öffentlichem Besitz) als Käufer auf?
12. In welchen der oben abgefragten Fälle trat der öffentliche Sektor (städtische oder kommunale Wohnungsgesellschaften oder sonstige Anstalten in öffentlichem Besitz) als Verkäufer auf?

Die Fragen 9 bis 12 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort zu Frage 14 wird verwiesen.

13. In welchen der oben abgefragten Fälle waren Wohnungsunternehmen involviert, die Wohnungen in Berlin in ihrem Portfolio führen, und um wie viele in Berlin gehandelte Wohneinheiten handelte es sich bei den jeweiligen Transaktionen?

Auf die Antwort zu Frage 17 wird verwiesen.

14. In welchen der oben abgefragten Fälle handelte es sich um den Börsengang eines Wohnungsunternehmens bzw. um den sukzessiven Exit von Investoren über die Börse?

Zu den Fragen 9 bis 12 und 14 liegen umfangreiche Daten vor, die in Tabelle 1 im Anhang detailliert dargestellt werden. Zu den in dieser Frage thematisierten börsennotierten Wohnungsunternehmen werden erst seit dem Jahr 2009 systematisch Daten erfasst. Daher können erst ab diesem Zeitpunkt Angaben gemacht werden.

Für den Zeitraum September 2007 bis August 2009 können keine Angaben zu einzelnen Transaktionen gemacht werden, da in diesem Zeitraum Daten angekauft wurden bzw. Daten per Fragebogen erhoben wurden und dadurch Rechte Dritter betroffen sind.

Der in Frage 9 thematisierte Kaufpreis wird in der Transaktionsdatenbank des BBSR nicht systematisch erfasst und ausgewertet. Der Abdeckungsgrad der vorliegenden Informationen zum Kaufpreis ist darüber hinaus relativ niedrig und die Güte auf Grund von Verrechnungen mit Aktientausch, Verbindlichkeiten etc. sehr komplex. Auf eine Darstellung wird daher verzichtet.

15. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Portfoliomarkt seit 1999 gemessen an der Anzahl der Transaktionen (bitte nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent auflisten)?

Der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen schwankt über die Jahre deutlich, wobei es sich bei 32 Prozent der Transaktionen um Share Deals handelt. Besonders hoch war der Anteil der Share Deals an allen Verkäufen in den Jahren 1999 und 2001 (71 und 75 Prozent), besonders gering in den Jahren 2009 und 2010 (18 und 12 Prozent). Die Anteile für die einzelnen Jahre zeigt die folgende Tabelle.

Verkaufsfälle im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen differenziert nach Anteilen an Share Deals mit Verkaufsanteilen unter 95 Prozent (< 95%) sowie 95 Prozent und mehr (>= 95%) in den Jahren 1999 bis 2016

Jahr	Verkaufsfälle Gesamt	Anteil Share Deals Verkaufsanteil <95%	Anteil Share Deals Verkaufsanteil >=95%
1999	7	14%	57%
2000	12	33%	17%
2001	16	31%	44%
2002	19	37%	11%
2003	17	29%	18%
2004	25	16%	20%
2005	50	8%	24%
2006	65	8%	15%
2007	69	19%	10%
2008	18	6%	22%
2009	11	9%	9%
2010	17	12%	0%
2011	21	19%	10%
2012	36	11%	28%
2013	51	27%	2%
2014	43	26%	12%
2015	41	24%	0%
2016	37	19%	5%
Summe	555	18%	14%

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

16. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Portfoliomarkt seit 1999 gemessen am Volumen der gehandelten Wohneinheiten (bitte nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent auflisten)?

Auch der Anteil von Share Deals gemessen am Volumen der gehandelten Wohnungen schwankt über die Jahre deutlich; bei insgesamt 71 Prozent der gehandelten Wohnungen handelt es sich um Share Deals. Besonders hoch war der Anteil der Share Deals an allen Verkäufen in den Jahren 1999 und 2001 (91 und 95 Prozent), besonders gering in den Jahren 2009 und 2010 (36 und 23 Prozent). Im Vergleich zu den Verkaufsfällen in den Jahren zeigt sich anhand der Zahl der gehandelten Wohnungen, dass Share Deals in der Regel bei einer Transaktion von besonders vielen Wohnungen getätigt werden. Die Anteile für die einzelnen Jahre zeigt die folgende Tabelle.

Verkaufte Wohnungen im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen differenziert nach Anteilen an Share Deals mit Verkaufsanteilen unter 95 Prozent (< 95%) sowie 95 Prozent und mehr (>= 95%) in den Jahren 1999 bis 2016

Jahr	Verkaufte Wohnungen Gesamt	Anteil Share Deals Verkaufsanteil <95%	Anteil Share Deals Verkaufsanteil >=95%
1999	62 600	19%	72%
2000	95 500	68%	12%
2001	139 700	22%	73%
2002	130 500	47%	35%
2003	65 200	47%	28%
2004	356 000	15%	66%
2005	359 000	10%	69%
2006	281 600	7%	51%
2007	288 100	42%	21%
2008	119 500	2%	81%
2009	28 300	15%	21%
2010	33 500	23%	0%
2011	90 200	58%	9%
2012	191 500	10%	54%
2013	301 900	71%	1%
2014	303 100	55%	14%
2015	333 400	67%	0%
2016	94 900	36%	19%
Summe	3 274 600	35%	36%

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

17. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am Berliner Portfoliomarkt im Zeitraum seit 1999 am Volumen der gehandelten Wohneinheiten (bitte nach Jahr auflisten)?

Share Deals umfassen häufig große Portfolios, die sich meist über mehrere Bundesländer erstrecken. Das Wesen eines Share Deals ist, dass nicht konkrete Objekte Gegenstand der Transaktion sind, sondern Anteile an einer Gesellschaft veräußert werden. Daher werden in Tabelle 2 im Anhang nur bei solchen Transaktionen Angaben zu den gehandelten Wohneinheiten in Berlin gemacht, wenn die gehandelte Objektgesellschaft ausschließlich über Bestände in Berlin verfügen. Entsprechend werden auch keine Angaben darüber gemacht, wie hoch der Anteil von den im Rahmen von Share Deals gehandelten Wohneinheiten an allen gehandelten Wohneinheiten ist.

Für den Zeitraum September 2007 bis August 2009 können keine Angaben zu einzelnen Transaktionen gemacht werden, da in diesem Zeitraum Daten angekauft wurden bzw. Daten per Fragebogen erhoben wurden und dadurch Rechte Dritter betroffen sind.

Gewerbesteuereffizienz

18. Besitzt das BBSR Erkenntnisse darüber, wie viele vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen in Deutschland in der Rechtsform
- a) einer Kapitalgesellschaft,
 - b) einer Personengesellschaft mit ausschließlich juristischen Personen als Gesellschafter,
 - c) eines Einzelunternehmers bzw. einer Personengesellschaft mit natürlichen Personen als Gesellschafter betrieben werden?

Wenn ja, wie hoch ist die Anzahl in den Gruppen a, b, c, und wie hoch ist deren Anteil am Immobilienbestand in Deutschland?

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung besitzt keine Erkenntnisse darüber, in welcher Rechtsform die vermögensverwaltenden Wohnungsunternehmen in Deutschland tätig sind.

19. Sind dem BBSR Fälle bekannt, in denen Wohnungsunternehmen zur Gewerbesteureffizienz auf die sogenannte „erweiterte Grundbesitzkürzung“ nach § 9 Nummer 1 Satz 2 ff. des Gewerbesteuergesetzes zurückgegriffen haben?

Wenn ja, um welche Fälle handelt es sich, und gibt es Angaben oder Schätzungen, in welcher Höhe dadurch jeweils Gewerbesteuern eingespart werden konnten?

Dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung sind keine Fälle bekannt, in denen Wohnungsunternehmen zur Gewerbesteureffizienz auf die sogenannte erweiterte Grundbesitzkürzung nach § 9 Nummer 1 Satz 2 ff. GewStG zurückgegriffen haben.

Bestand öffentlicher Wohnungsunternehmen

20. Besitzt das BBSR Erkenntnisse über den derzeitigen Bestand kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen in Deutschland?

Wenn ja, wie ist der derzeitige Bestand in Deutschland (bitte nach Region, Wohnungsbaugesellschaft und Wohneinheiten auflisten)?

Die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011, Stand: 28. Mai 2014) geben den aktuellen Stand bezüglich der Eigentumsverhältnisse an Wohnungen für Gesamtdeutschland wieder. Nach den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung befinden sich in Deutschland 2,29 Millionen Wohnungen im Eigentum von Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen und 0,3 Millionen Wohnungen im Eigentum von Bund oder Ländern. Eine Differenzierung der GWZ-Daten nach Region, Wohnungsbaugesellschaft und Wohneinheiten ist nicht möglich.

21. Besitzt das BBSR Erkenntnisse über die Entwicklung des Bestands kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen in Deutschland zwischen 1989 und 2016?

Wenn ja, wie hat sich der Bestand zwischen 1989 und 2016 in Deutschland entwickelt?

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung besitzt keine Erkenntnisse über die Entwicklung des Gesamtbestands kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen in Deutschland zwischen den Jahren 1989 und 2016.

Anhang

Tabelle 1 (zu den Fragen 9 bis 12 und 14)

Share Deals im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen von dem Jahr 1999 bis August 2007 und von September 2009 bis 2016 nach Jahr, Verkäufer, Käufer, Anzahl der gehandelten Wohneinheiten, veräußerter Anteil unter 95 Prozent und Börsengang/Börsenhandel (seit 2009)

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
1999	Deutsche Post, Stadt Frankfurt am Main (Bund/Land, Kommune)	Viterra (E.ON), Hypo Vereinsbank	11 900	<95%	-
1999	Hoechst AG	Deutsche Wohnen AG	9 100	>=95%	-
1999	Stadt Berlin (Kommune)	Stadt und Land (Stadt Berlin) (Kommune)	22 800	>=95%	-
1999	Stadt Berlin (Kommune)	Viterra (E.ON)	2 100	>=95%	-
1999	Stadt Kiel (Kommune)	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	11 000	>=95%	-
2000	RSE Grundbesitz & Beteiligungsgesellschaft	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	21 800	<95%	-
2000	Stadt Wilhelmshaven (Kommune)	Deutsche Bank	8 200	>=95%	-
2000	Viterra (E.ON)	RAG Immobilien AG	1 700	<95%	-
2000	Landesbank Rheinland-Pfalz (sowie verschiedene Versicherungen) (Bund/Land)	HPE Property Holding GmbH	3 400	>=95%	-
2000	Land Hessen (Bund/Land)	Landesbank Hessen (Bund/Land)	29 400	<95%	-
2000	LfA-Gesellschaft für Vermögensverwaltung Bayern (Bund/Land)	DKB Immobilien AG (Bayerische Landesbank) (Bund/Land)	11 700	<95%	-
2001	Land Schleswig-Holstein (Bund/Land)	Deutsche Grundvermögen AG	11 000	<95%	-
2001	Stadt Berlin (Kommune)	Hamburger Landesbank (Bund/Land)	6 100	<95%	-
2001	Land Hessen (Bund/Land)	Stadt Darmstadt (Kommune)	5 100	<95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	4 200	>=95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	TreuHandStelle	5 900	<95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Investorengruppe Prajs, Drimmer, Baum und Pielen	3 800	>=95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Investorengruppe Prajs, Drimmer, Baum und Pielen	2 800	>=95%	-

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Landesentwicklungsgesellschaft Saarland (Bund/Land)	2 500	<95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg (Bund/Land)	6 500	>=95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (Bund/Land)	3 900	>=95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Norddeutsche Immobiliengesellschaft (Bund/Land)	20 000	>=95%	-
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	60 800	>=95%	-
2002	Land Hessen und Bund (Bund/Land)	Viterra (E.ON)	9 100	<95%	-
2002	Stadt Berlin (Kommune)	Degewo (Stadt Berlin) (Kommune)	32 000	>=95%	-
2002	Stadt Lübeck (Kommune)	Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (Bund/Land)	1 700	<95%	-
2002	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	Hamburger Landesbank (Bund/Land)	18 400	<95%	-
2002	Stadt Jena (Kommune)	Stadtwerke Jena (Stadt Jena) (Kommune)	13 200	<95%	-
2002	Stadt Frankfurt am Main (Kommune)	Viterra (E.ON)	1 400	<95%	-
2002	Preussag/TUI	Deutsche Anlagen-Leasing	14 000	>=95%	-
2002	Stadt Gera (Kommune)	DKB Immobilien AG (Bayerische Landesbank) (Bund/Land)	9 000	<95%	-
2002	Bayer AG	TreuHandStelle	9 100	<95%	-
2002	Stadt Bocholt (Kommune)	Stadt Heidenheim (Kommune)	2 000	(unbekannt)	-
2003	Stadt Gera (Kommune)	Stadtwerke Gera (Stadt Gera) (Kommune)	7 500	<95%	-
2003	Stadt Osnabrück (Kommune)	Norddeutsche Immobiliengesellschaft (Bund/Land)	3 800	<95%	-
2003	Braunschweig; Landkreise Wolfenbüttel, Peine und Helmstedt (Kommune)	Deutsche Grundvermögen AG	1 700	<95%	-

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
2003	Land Schleswig-Holstein (Bund/Land)	Deutsche Grundvermögen AG	11 000	<95%	-
2003	DZ Bank, HSH Bank, weitere Kleinverkäufer (Bund/Land)	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	10 000	>=95%	-
2003	Land Hessen (Bund/Land)	Landesbank Hessen (Bund/Land)	6 900	<95%	-
2003	Deutsche Anlagen-Leasing	Babcock & Brown	6 000	>=95%	-
2003	Erzbistum Berlin	Avila Management & Consulting	2 300	>=95%	-
2004	Stadt Bremen (Kommune)	RSE Grundbesitz & Beteiligungsgesellschaft (WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG)	3 300	<95%	-
2004	DB Real Estate Management	Viterra (E.ON)	19 800	<95%	-
2004	Stadt Berlin (Kommune)	Cerberus, Goldman Sachs	65 700	>=95%	-
2004	Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (Bund/Land)	Fortress Investment Group	81 900	>=95%	-
2004	Stadt Nürnberg (Kommune)	Stadtwerke Nürnberg (Stadt Nürnberg) (Kommune)	10 800	<95%	-
2004	Land Hessen (Bund/Land)	Nassauische Heimstätte (Bund/Land)	18 300	<95%	-
2004	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	Blackstone Group	31 300	>=95 %	-
2004	Deutsche Bank	Cerberus	7 500	>=95%	-
2004	ThyssenKrupp	Morgan Stanley	48 000	>=95%	-
2005	Stadt Rendsburg (Kommune)	J.S. Immobilienbeteiligungsgesellschaft	1 400	>=95%	-
2005	HPE Peabody	GE Capital Real Estate	4 400	>=95%	-
2005	Bayerische Landesbank (Bund/Land)	Monacchia Treuhandgesellschaft	6 200	<95%	-
2005	HSH Nordbank (Bund/Land)	Oaktree Capital Management L.C.C.	17 900	<95%	-
2005	E.ON	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	137 700	>=95%	-
2005	Cerberus	Colonia Real Estate AG	3 500	>=95%	-
2005	Norddeutsche Landesbank (Bund/Land)	Fortress Investment Group	27 700	>=95%	-
2005	unbekannter Privateigentümer	Deutsche Grundvermögen AG	2 500	>=95%	-
2005	Prima Wohnbauten Privatisierungs GmbH	IMW Immobilien AG	4 500	<95%	-

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
2005	Wohnungsbaugenossenschaft Lößnig eG	Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt	1 700	>=95%	-
2005	Stadt Berlin (Kommune)	Corpus Sireo (Kommune)	5 100	>=95%	-
2005	Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften	Cerberus	20 300	>=95%	-
2005	Hansestadt Hamburg (Kommune)	SAGA (Hansestadt Hamburg) (Kommune)	38 400	>=95%	-
2005	Beteiligungsverwaltungsgesellschaft JotambH	DKB Immobilien AG (Bayerische Landesbank) (Bund/Land)	6 200	<95%	-
2005	Vivacon AG	unbekannte Käufer	5 300	>=95%	-
2005	Kreis Herzogtum-Lauenburg (Kommune)	Deutsche Grundvermögen AG	1 500	>=95%	-
2006	GAGFAH Group (Fortress Investment Group)	Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg, Gewofag (Stadt München)	2 300	<95%	-
2006	Kreis Pinneberg, kreisangehörige Gemeinden (Kommune)	Neue GeWoGe	2 200	>=95%	-
2006	Stadt Dresden (Kommune)	Fortress Investment Group	47 800	>=95%	-
2006	Helle Aue Grundbesitz	Colonia Real Estate AG	2 500	>=95%	-
2006	Pramerica Real Estate Investors (Prudential Financial)	Archstone Smith	6 000	<95%	-
2006	Stadt Flensburg (Kommune)	Selbsthilfe Bauverein	4 800	>=95%	-
2006	Investorengruppe Prajs, Drimmer, Baum und Pielen	Oaktree Capital Management L.C.C.	5 800	>=95%	-
2006	Vivacon AG	unbekannte Käufer	5 000	>=95%	-
2006	Morgan Stanley Real Estate Fund, Corpus	Foncière Développement Logements	40 000	>=95%	-
2006	B&L Immobilien, HSH Nordbank	Pirelli Real Estate	27 000	>=95%	-
2006	J.S. Immobilien-beteiligungsgesellschaft	Vivacon AG	1 300	<95%	-
2006	verschiedene Verkäufer	Fortress Investment Group	7 700	<95%	-
2006	Bayerische Landesbank (Bund/Land)	GBW AG (Bayerische Landesbank) (Bund/Land)	17 200	<95%	-
2006	Vivacon AG	unbekannte Käufer	5 100	>=95%	-
2006	unbekannter Verkäufer	Tower Group A/S	2 000	<95%	-
2006	Stadt Nauen (Kommune)	Colonia Real Estate AG	2 200	>=95%	-

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
2007	Stadt München (Kommune)	Gewofag (Stadt München) (Kommune)	2 300	<95%	-
2007	Valbonne Gruppe	IMW Immobilien AG	8 000	<95%	-
2007	BGP Investment	Colonia Real Estate AG	5 200	<95%	-
2007	Blackstone Group	Round Hill Capital, Morley Fund Management, weitere Käufer	26 400	<95%	-
2007	Vivacon AG	unbekannte Käufer	5 700	>=95%	-
2007	Oaktree Capital Management	Deutsche Wohnen AG	23 000	<95%	-
2007	BGP Investment	Colonia Real Estate AG	4 900	<95%	-
2007	Citec Immobilien Gruppe	Sparkassen Immobilien AG	2 200	>=95%	-
2007	DKB Immobilien AG (Bayerische Landesbank) (Bund/Land)	Bayerische Landesbank (Bund/Land)	28 200	<95%	-
2007	Cerberus	Deutsche Bank AG, Pirelli Real Estate	27 000	>=95%	-
2007	RAG Immobilien AG	Foncière Développement Logements	1 700	<95%	-
Keine Angaben für den Zeitraum von September 2007 bis August 2009, da Rechte Dritter betroffen sind.					
2009	Colonia Real Estate AG	Conwert Immobilien Invest	900	k.A.	nein
2009	IMW Immobilien AG	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	4 200	<95%	nein
2010	IMW Immobilien AG	unbekannte Käufer	2 400	<95%	nein
2010	Franconofurt AG	TAG Immobilien AG	1 900	k.A.	nein
2010	Tower Group A/S	BXR Real Estate Investment	5 400	<95%	nein
2010	Wohnungsgenossenschaft Radevormwald	Cosimo Immobilienverwaltung	1 000	k.A.	nein
2011	Anleger an der Börse	TAG Immobilien AG	9 700	<95%	ja
2011	Cerberus, Goldman Sachs	Anleger an der Börse	29 300	<95%	ja
2011	Anleger an der Börse	TAG Immobilien AG	3 400	<95%	ja
2011	Cerberus, Goldman Sachs	Anleger an der Börse	9 800	<95%	ja
2011	CorpusSireo (Kommune)	Degewo (Stadt Berlin) (Kommune)	4 700	>=95%	nein
2011	Berlin III A/S	Corestate Capital AG	3 000	>=95%	nein
2012	Barclays Bank	Deutsche Wohnen AG	23 400	>=95%	nein
2012	Landesbank Baden-Württemberg (Bund/Land)	Patrizia Immobilien AG	21 000	>=95%	nein
2012	Cerberus, Goldman Sachs	Anleger an der Börse	9 800	<95%	ja
2012	DKB Immobilien AG (Bayerische Landesbank)	TAG Immobilien AG	25 100	>=95%	nein

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
	(Bund/Land)				
2012	Magnat Real Estate Opportunities	TAG Immobilien AG	1 100	≥95%	nein
2012	Terra Heimbau (Arazim Investments)	Grand City Properties S.A.	800	≥95%	nein
2012	Tower Group A/S	FFIRE Immobilienverwaltung	3 000	≥95%	nein
2012	Barmer Wohnungsbau AG	Kommunale Wohnen AG	1 100	<95%	k.A.
2012	SVP Strategic Value Partners	FFIRE Immobilienverwaltung	1 600	≥95%	nein
2012	Grainger PLC	Heitman LLC	2 200	<95%	nein
2012	E.ON	Corestate Capital AG	2 300	≥95%	nein
2012	Archstone Smith	AvalonBay Communités, Equity Residential	13 000	≥95%	nein
2012	Anleger an der Börse	Conwert Immobilien Invest	5 800	<95%	ja
2012	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bund/Land)	TAG Immobilien AG	11 400	≥95%	nein
2013	Goldman Sachs	Anleger an der Börse	44 900	<95%	ja
2013	unbekannte Verkäufer	Kronberg International RE	900	<95%	nein
2013	Anleger an der Börse	Conwert Immobilien Invest	1 500	<95%	ja
2013	Kronberg International RE	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	1 100	<95%	nein
2013	Bayerische Landesbank (Bund/Land)	Patrizia Immobilien AG	29 400	<95%	nein
2013	Arsago Real Estate	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	2 100	<95%	nein
2013	Immeo Wohnen GmbH (Foncière Développement Logements)	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	4 100	<95%	nein
2013	Tower Group A/S	FFIRE Immobilienverwaltung	1 700	≥95%	nein
2013	Terra Firma Capital Partners	Anleger an der Börse	27 800	<95%	ja
2013	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	25 500	<95%	ja
2013	Stadt Burg (Kommune)	Hirling Capital Investment	1 600	<95%	nein
2013	Goldman Sachs	Anleger an der Börse	11 800	<95%	ja
2013	Kronberg International RE	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	900	<95%	nein
2013	Anleger an der Börse	Deutsche Wohnen AG	53 200	<95%	ja
2013	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	10 100	<95%	ja
2014	Goldman Sachs	Anleger an der Börse	25 700	<95%	ja
2014	Corestate Capital AG	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	2 200	<95%	nein
2014	Deutsche Bank AG, Pirelli Real Estate	Buwog (Immofinanz AG)	18 000	k.A.	nein
2014	Hanseatic Holding AG	Lincoln Equities Group	1 600	≥95%	nein
2014	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	19 400	<95%	ja

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
2014	Terra Firma Capital Partners	Anleger an der Börse	22 100	<95%	ja
2014	Terra Firma Capital Partners	Anleger an der Börse	27 100	<95%	ja
2014	Corestate Capital AG	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	7 300	<95%	nein
2014	Anleger an der Börse	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	6 300	<95%	ja
2014	Round Hill Capital	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	30 100	>=95%	nein
2014	AvalonBay Communités, Equity Residential	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	10 600	<95%	nein
2014	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	39 700	<95%	ja
2014	unbekannte Verkäufer	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	900	<95%	nein
2014	unbekannte Verkäufer	LEG Nordrhein-Westfalen	2 400	>=95%	nein
2014	Corestate Capital AG	GAGFAH Group	5 000	>=95%	nein
2014	BGP Investment, Oxford Properties	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	6 400	<95%	nein
2014	Obligo Investment Management	TAG Immobilien AG	2 300	>=95%	nein
2015	Mähren Holding	Akelius Fastigheter AB	800	k.A.	nein
2015	Anleger an der Börse	Deutsche Annington SE	135 500	<95%	ja
2015	Accentro Real Estate (Adler Real Estate AG)	Deutsche Wohnen AG	1 200	k.A.	nein
2015	Boligutleie Holding III AS, Hyresfastigheter Holding III Gul AB	Patrizia Immobilien AG	13 500	k.A.	nein
2015	Patrizia Immobilien AG	Deutsche Annington SE	18 700	<95%	nein
2015	Adurion Real Estate, weitere unbekannte Verkäufer	Grand City Properties S.A.	10 500	k.A.	nein
2015	Westgrund AG (Wecken & Cie.)	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	19 700	<95%	ja
2015	Haselsteiner Familienstiftung	MountainPeak Trading Limited	6 000	<95%	ja
2015	Abu Dhabi Investment Authority	Anleger an der Börse	22 800	<95%	ja
2015	ADO Group Ltd.	Anleger an der Börse	8 100	<95%	ja
2015	IMMOFINANZ AG	Anleger an der Börse	2 700	<95%	ja
2015	unbekannte Verkäufer	ADO Properties (ADO Group Ltd.)	900	<95%	nein
2015	unbekannte Verkäufer	immo Wohnen (Foncière des Régions)	2 500	<95%	ja
2015	Grainger PLC, Heitman LLC	Vonovia SE	2 500	k.A.	nein
2015	Vonovia SE	Deutsche Asset & Wealth Management (Deutsche Bank)	6 000	k.A.	nein
2015	MountainPeak Trading Limited	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	6 000	<95%	ja

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse (seit 2009)
2016	Grainger PLC, Heitman LLC	Heitman LLC	1 600	k.A.	nein
2016	Ärztchammer Steiermark, Kronberg International RE	immo Wohnen (Foncière des Régions)	900	<95%	nein
2016	IMMOFINANZ AG	Anleger an der Börse	2 700	<95%	ja
2016	Grainger PLC, Heitman LLC	LEG Nordrhein-Westfalen	1 100	k.A.	nein
2016	IMMOFINANZ AG	SAPINDA Holding	5 000	<95%	ja
2016	Stadt Crimmitschau (Kommune)	IC Immobilienconsulting	1 900	>=95%	nein
2016	Stadt Darmstadt (Kommune)	Stadt Freiberg (Kommune)	2 300	<95%	nein
2016	unbekannte Verkäufer	ADO Properties (ADO Group Ltd.)	1 800	<95%	nein
2016	Stadt Gera (Kommune)	Benson Elliott Capital Management LLP	5 000	<95%	nein
2016	BGP Investment	Chinesischer Staatsfonds CIC	16 100	>=95%	nein
2016	Anleger an der Börse (u.A. Adler Real Estate AG)	Vonovia SE	16 900	<95%	ja

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Tabelle 2 (zu den Fragen 13 und 17)

Share Deals mit gehandelten Beständen in Berlin im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen von dem Jahr 1999 bis August 2007 und von September 2009 bis 2016

nach Jahr, Verkäufer, Käufer, Anzahl der gehandelten Wohneinheiten in Berlin (soweit die gehandelte Objektgesellschaft ausschließlich über Bestände in Berlin verfügt)

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE in Berlin (anteilig)
1999	Stadt Berlin (Kommune)	(Stadt und Land) Stadt Berlin (Kommune)	22 800
1999	Stadt Berlin (Kommune)	Viterra (E.ON)	2 100
2000	RSE Grundbesitz & Beteiligungsgesellschaft	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	21 800
2001	Stadt Berlin (Kommune)	Hamburger Landesbank (Bund/Land)	6 100
2001	Bundeseisenbahnvermögen (Bund/Land)	Investorengruppe Prajs, Drimmer, Baum und Pielen	2 800
2002	Land Hessen und Bund (Bund/Land)	Viterra (E.ON)	
2002	Stadt Berlin (Kommune)	Degewo (Stadt Berlin) (Kommune)	32 000
2002	WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG	Hamburger Landesbank (Bund/Land)	18 400
2002	Stadt Frankfurt am Main (Kommune)	Viterra (E.ON)	
2003	Erzbistum Berlin	Avila Management & Consulting	2 300
2004	Stadt Berlin (Kommune)	Cerberus, Goldman Sachs	65 700
2004	Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (Bund/Land)	Fortress Investment Group	
2005	HPE Peabody	GE Capital Real Estate	
2005	HSH Nordbank (Bund/Land)	Oaktree Capital Management L.C.C.	17 900
2005	E.ON	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	
2005	Prima Wohnbauten Privatisierungs GmbH	IMW Immobilien AG	4 500
2005	Stadt Berlin (Kommune)	Corpus Sireo (Kommune)	5 100
2005	Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften	Cerberus	
2006	Helle Aue Grundbesitz	Colonia Real Estate AG	2 500
2006	Investorengruppe Prajs, Drimmer, Baum und Pielen	Oaktree Capital Management L.C.C.	
2006	unbekannter Verkäufer	Tower Group A/S	

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE in Berlin (anteilig)
2007	Valbonne Gruppe	IMW Immobilien AG	
2007	Vivacon AG	unbekannte Käufer	
2007	Oaktree Capital Management	Deutsche Wohnen AG	
2007	Citec Immobilien Gruppe	Sparkassen Immobilien AG	
2007	Cerberus	Deutsche Bank AG, Pirelli Real Estate	
Keine Angaben für den Zeitraum von September 2007 bis August 2009, da Rechte Dritter betroffen sind.			
2009	Colonia Real Estate AG	Conwert Immobilien Invest	900
2009	IMW Immobilien AG	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	4 200
2010	IMW Immobilien AG	unbekannte Käufer	
2010	Tower Group A/S	BXR Real Estate Investment	
2011	Anleger an der Börse	TAG Immobilien AG	
2011	Cerberus, Goldman Sachs	Anleger an der Börse	29 300
2011	Anleger an der Börse	TAG Immobilien AG	
2011	Cerberus, Goldman Sachs	Anleger an der Börse	9 800
2011	CorpusSireo (Kommune)	Degewo (Stadt Berlin) (Kommune)	4 700
2011	Berlin III A/S	Corestate Capital AG	3 000
2012	Barclays Bank	Deutsche Wohnen AG	
2012	Landesbank Baden-Württemberg (Bund/Land)	Patrizia Immobilien AG	
2012	Cerberus, Goldman Sachs	Anleger an der Börse	9 800
2012	DKB Immobilien AG (Bayerische Landesbank) (Bund/Land)	TAG Immobilien AG	
2012	Magnat Real Estate Opportunities	TAG Immobilien AG	1 100
2012	Tower Group A/S	FFIRE Immobilienverwaltung	
2012	SVP Strategic Value Partners	FFIRE Immobilienverwaltung	
2012	Anleger an der Börse	Conwert Immobilien Invest	
2013	Anleger an der Börse	Conwert Immobilien Invest	
2013	Arsago Real Estate	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	
2013	Tower Group A/S	FFIRE Immobilienverwaltung	
2013	Terra Firma Capital Partners	Anleger an der Börse	
2013	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	
2013	Anleger an der Börse	Deutsche Wohnen AG	52 600
2013	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	
2014	Deutsche Bank AG, Pirelli Real Estate	Buwog (Immofinanz AG)	
2014	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE in Berlin (anteilig)
2014	Terra Firma Capital Partners	Anleger an der Börse	
2014	Terra Firma Capital Partners	Anleger an der Börse	
2014	Anleger an der Börse	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	
2014	AvalonBay Communités, Equity Residential	Deutsche Annington (Terra Firma Capital Partners)	
2014	Fortress Investment Group	Anleger an der Börse	
2015	Mähren Holding	Akelius Fastigheter AB	800
2015	Anleger an der Börse	Deutsche Annington SE	
2015	Accentro Real Estate (Adler Real Estate AG)	Deutsche Wohnen AG	1 200
2015	Boligutleie Holding III AS, Hyresfastigheter Holding III Gul AB	Patrizia Immobilien AG	
2015	Westgrund AG (Wecken & Cie.)	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	
2015	Haselsteiner Familienstiftung	MountainPeak Trading Limited	
2015	Abu Dhabi Investment Authority	Anleger an der Börse	
2015	ADO Group Ltd.	Anleger an der Börse	8 100
2015	IMMOFINANZ AG	Anleger an der Börse	
2015	unbekannte Verkäufer	ADO Properties (ADO Group Ltd.)	900
2015	unbekannte Verkäufer	immo Wohnen (Foncière des Régions)	2 500
2015	MountainPeak Trading Limited	Adler Real Estate AG (Mezzanine IX Investors)	
2016	Ärztchammer Steiermark, Kronberg International RE	immo Wohnen (Foncière des Régions)	900
2016	IMMOFINANZ AG	Anleger an der Börse	
2016	IMMOFINANZ AG	SAPINDA Holding	
2016	unbekannte Verkäufer	ADO Properties (ADO Group Ltd.)	1 800
2016	BGP Investment	Chinesischer Staatsfonds CIC	
2016	Anleger an der Börse (u.A. Adler Real Estate AG)	Vonovia SE	

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen