

1 234 204 002

## **Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen**

# Inhalt

|   |    |
|---|----|
| <b>Kurzfassung</b>  | 1  |
| <b>Summary</b>  | 4  |
| <b>1 Einleitung</b>   | 7  |
| 1.1 Hintergrund und Ziele der Untersuchung                                  | 7  |
| 1.2 Untersuchungsmethodik   | 7  |
| 1.3 Überblick über die Inhalte der Kapitel                                  | 8  |
| <b>2 Entwicklungstrends bei Wieder- und Mehrfachverkäufen</b>               | 10 |
| 2.1 Transaktionen und Wiederverkäufe 1999 bis 2008                          | 10 |
| Entwicklung der Zahl der Verkaufsfälle und der verkauften Wohnungen         | 10 |
| Verkauf von Wohnungsunternehmen/Unternehmensanteilen und Wohnungspaketen    | 11 |
| Art der Verkäufer und Käufer  | 12 |
| Preise  | 14 |
| Regionale Schwerpunkte  | 15 |
| 2.2 Portfolios aus Mehrfachverkaufsfällen                                   | 16 |
| Struktur der Portfolios aus Mehrfachverkäufen                               | 16 |
| Umstrukturierung der Portfolios seit dem Erstverkauf                        | 17 |
| Strategische Einordnung der aktuellen Eigentümer                            | 18 |
| 2.3 Zwischenfazit zu Wieder- bzw. Mehrfachverkäufen                         | 18 |
| <b>3 Fallstudien zu Mehrfachverkäufen</b>                                   | 20 |
| 3.1 Fallstudie 1: RWG Rendsburger Wohnungs-Gesellschaft mbH                 | 22 |
| 3.2 Fallstudie 2: Blöcke der Siedlung Grazer Damm in Berlin                 | 24 |
| 3.3 Fallstudie 3: HEIMAG München Holding AG in München                      | 28 |
| 3.4 Fallstudie 4: Friesland-Portfolio in Niedersachsen                      | 30 |
| 3.5 Fallstudie 5: Immeo Wohnen GmbH im Rhein-Ruhr-Gebiet                    | 33 |
| 3.6 Fallstudie 6: Ehemalige Kieler Werft-Werkswohnungen (Teilbestand)       | 36 |
| 3.7 Fallstudie 7: GEHAG GmbH in Berlin                                      | 38 |
| 3.8 Fallstudie 8: Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH in Wilhelmshaven         | 41 |
| <b>4 Motive und Vorgehen der Verkäufer und Käufer bei den Transaktionen</b> | 44 |
| 4.1 Motive und Geschäftsmodelle   | 44 |
| Ursprüngliche Eigentümer  | 44 |
| Erste Käufer und weitere Käufergenerationen                                 | 45 |
| Kaufmotive der aktuellen Eigentümer   | 48 |
| Zwischenfazit zu Motiven und Geschäftsmodellen                              | 49 |
| 4.2 Vertragliche Verpflichtungen  | 50 |
| Erste Käufer und weitere Käufergenerationen                                 | 50 |
| Vertragliche Verpflichtungen der aktuellen Eigentümer                       | 53 |
| Zwischenfazit zu vertraglichen Verpflichtungen                              | 54 |
| 4.3 Einstiegspreise und Finanzierung  | 55 |
| Einstiegspreise   | 55 |
| Finanzierung des Kaufpreises  | 56 |
| Weitere Finanzierungsmaßnahmen  | 57 |
| Zwischenfazit zu Einstiegspreisen und Finanzierung                          | 57 |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| <b>5</b> | <b>Strategien und Maßnahmen der Käufer</b>   | 58  |
| 5.1      | Blockverkäufe und Zukäufe  | 58  |
|          | Blockverkäufe  | 58  |
|          | Zukäufe von Wohnungspaketen  | 60  |
|          | Zwischenfazit zu Blockverkäufen und Zukäufen   | 60  |
| 5.2      | Einzelprivatisierung   | 60  |
|          | Ursprüngliche Eigentümer   | 60  |
|          | Erste Käufer und weitere Käufergenerationen  | 61  |
|          | Aktuelle Eigentümer  | 62  |
|          | Zwischenfazit zur Einzelprivatisierung   | 63  |
| 5.3      | Bestandsinvestitionen  | 64  |
|          | Ursprüngliche Eigentümer   | 65  |
|          | Zustand der verkauften Portfolios  | 65  |
|          | Bestandsinvestitionen der Käufergenerationen   | 65  |
|          | Aktueller Zustand der Portfolios und Investitionsstrategien der aktuellen Eigentümer | 68  |
|          | Zwischenfazit und Bewertung der Auswirkungen auf die Bestände                        | 70  |
| 5.4      | Vermietung und Bewirtschaftung der Bestände  | 71  |
|          | Ursprüngliche Eigentümer   | 71  |
|          | Erste Käufer und weitere Käufergenerationen  | 73  |
|          | Aktuelles Mietenniveau und Strategien der aktuellen Eigentümer                       | 75  |
|          | Strategien bezogen auf die Organisation der Bestandsverwaltung                       | 76  |
|          | Zwischenfazit zu Vermietung und Bewirtschaftung                                      | 77  |
| 5.5      | Halte- und Exit-Pläne der aktuellen Eigentümer                                       | 78  |
| 5.6      | Auswirkungen auf die Bewohner  | 79  |
| 5.7      | Auswirkungen auf die lokalen Wohnungs- und Immobilienmärkte                          | 81  |
| <b>6</b> | <b>Zusammenarbeit der Eigentümer mit den Kommunen</b>                                | 82  |
| 6.1      | Kommunikation der Wohnungsmarktakteure   | 82  |
| 6.2      | Erstellung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Konzepte                       | 84  |
| 6.3      | Maßnahmen in Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung                                | 85  |
| 6.4      | Soziale Wohnungsversorgung   | 87  |
| 6.5      | Auswirkungen auf das Handeln der Kommunen  | 88  |
| <b>7</b> | <b>Überlegungen zu künftigen Entwicklungen</b>                                       | 91  |
| 7.1      | Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren   | 91  |
| 7.2      | Skizzierung der künftigen Landschaft der Verkäufe                                    | 93  |
|          | Angebotsseite  | 93  |
|          | Nachfrageseite   | 94  |
|          | Künftiger Transaktionsmarkt/zu erwartendes Verkaufsgeschehen                         | 94  |
|          | Einschätzungen zu künftigen Strategien aktueller Eigentümer                          | 95  |
|          | Zu erwartende Auswirkungen   | 96  |
| <b>8</b> | <b>Zusammenfassung der Ergebnisse, Handlungsbedarf und Empfehlungen</b>              | 97  |
| 8.1      | Überblick über wesentliche empirische Ergebnisse                                     | 97  |
| 8.2      | Ergebnisse der Überlegungen zu künftigen Entwicklungen                               | 102 |
| 8.3      | Handlungsbedarf und Empfehlungen   | 103 |
|          | <b>Literaturverzeichnis</b>  | 105 |