

Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen

Projektleitung

Karin Lorenz-Hennig

Christoph Zander

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Auftragnehmer

Jürgen Vesper

Thomas Thrun

Wolfgang Jaedicke

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Kurzfassung | 1 |
| Abstract | 3 |
| Einleitung | 5 |
| 1 Untersuchungsmethodik | 7 |
| Überblick über die Untersuchungsmethodik | 7 |
| Auswertung der amtlichen Statistik und sonstiger Daten | 7 |
| Allgemeine Recherchen zu Transaktionen großer Wohnungsbestände | 7 |
| Vertiefende Untersuchung ausgewählter Wohnungsmärkte und Verkaufsfälle | 8 |
| Expertengespräche | 10 |
| 2 Strukturmerkmale der Transaktionen großer Wohnungsbestände | 12 |
| 2.1 Umfang und Art der Verkäufe | 12 |
| 2.2 Entwicklung der Zahl der verkauften Wohnungen | 15 |
| 2.3 Erst- und Wiederverkäufe im Zeitraum 1999 bis Juni 2006 | 17 |
| 2.4 Art und Qualität der veräußerten Bestände | 17 |
| 2.5 Wohnungspreise und Transaktionsvolumen | 18 |
| 2.6 Struktur der Verkäufer | 21 |
| 2.7 Struktur der Käufer | 21 |
| 2.8 Veränderung der Bestände von Eigentümergruppen durch die Transaktionen | 23 |
| 2.9 Veränderung der Anbieterstruktur durch Transaktionen großer Bestände | 24 |
| Erläuterung des methodischen Vorgehens | 24 |
| Ergebnisse der Berechnungen | 26 |
| 2.10 Beispiele für „neue“ und traditionelle Großanbieter | 27 |
| 2.11 Umfang und Struktur der Verkäufe auf regionaler Ebene | 28 |
| Verkäufe insgesamt sowie Erst- und Wiederverkäufe | 28 |
| Regionale Verteilung der Erstverkäufe bezogen auf den Bestand | 30 |
| Anteile der Verkäufe nach Siedlungszone und Marktanspannung | 30 |
| Regionale Verteilung nach Art der Verkäufer und Käufer | 33 |
| 3 Verkaufskonstellationen und Vorgehensweise der an den Verkäufen Beteiligten | 35 |
| 3.1 Verkaufskonstellationen | 35 |
| Kommunale Verkäufe | 35 |
| Verkaufsfälle der Länder | 38 |
| Verkaufsfälle des Bundes | 39 |
| Verkaufsfälle industrieverbundener Unternehmen | 40 |
| Verkaufskonstellationen bei Mehrfachverkäufen | 41 |
| 3.2 Motive und Vorgehen der Verkäufer | 45 |
| Generelle Hintergründe für Verkäufe der öffentlichen Hand | 45 |
| Kommunale Verkäufe | 46 |
| Verkäufe des Bundes und der Länder | 48 |
| Verkäufe industrieverbundener Unternehmen / privater Eigentümer | 49 |
| 3.3 Motive und Vorgehen der Käufer | 49 |
| 3.4 Vertragsinhalte | 50 |
| 3.5 Gescheiterte Verkäufe | 52 |
| 3.6 Geplante Transaktionen | 52 |
| Anbieterseite | 52 |
| Nachfragerseite | 53 |
| Nachtrag zum Zeitraum Juli bis Dezember 2006 | 53 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4 | Strategien der Bewirtschaftung und Verwertung gekaufter Portfolios | 55 |
| 4.1 | Strategiebausteine, Renditeerwartungen und Finanzierung der Kaufinvestition | 55 |
| 4.2 | Strategische Bewertung und Strukturierung des Portfolios | 56 |
| 4.3 | Betriebswirtschaftliche Optimierungsansätze | 56 |
| | Umfinanzierung der Unternehmenskredite | 56 |
| | Organisation / Management / Personal | 57 |
| | Rationalisierung der Bestandsbewirtschaftung | 58 |
| 4.4 | Kundenorientierung | 59 |
| 4.5 | Aufwertung von Wohnungsbeständen | 59 |
| | Für die weitere Vermietung vorgesehene Bestände | 59 |
| | Für die Einzelprivatisierung vorgesehene Bestände | 60 |
| 4.6 | Reduzierung der Instandhaltung bzw. gesamten Bestandsinvestitionen | 61 |
| 4.7 | Vermietungs- und Mietenmanagement | 63 |
| | Miethöheanpassungen bei Bestandsmieten und bei Neuvermietungen | 63 |
| | Mieterauswahl / Belegungspolitik | 67 |
| | Umgang mit Mietrückständen und Räumungen sowie Erschließung weiterer Mieteinnahmequellen | 67 |
| 4.8 | Verkauf von Beständen | 68 |
| | Einzel- / Mieterprivatisierung | 68 |
| | Blockverkäufe | 70 |
| 4.9 | Exit | 71 |
| 4.10 | Überblick über verfolgte Strategien | 72 |
| | Beispiele für verfolgte Strategien bei verschiedenen Käufergruppen | 72 |
| | Schwerpunkte bei den verfolgten Strategien und Erfolgsaussichten | 74 |
| 5 | Auswirkungen der Transaktionen großer Wohnungsbestände | 76 |
| 5.1 | Folgen für die Bestände und Bewohner | 76 |
| | Auswirkungen auf die Bestände | 77 |
| | Auswirkungen auf die Bewohner | 78 |
| 5.2 | Auswirkungen der Transaktionen auf lokalen Wohnungsmärkten | 80 |
| | Überblick über die Fallstädte | 80 |
| | Umfang der Verkäufe und Veränderung der lokalen Eigentümerstruktur | 82 |
| | Auswirkungen auf die Mieten und Immobilienpreise | 90 |
| 5.3 | Wirkungen auf das Handeln der Kommune | 95 |
| | Stand der Beteiligung an Maßnahmen im Quartier und Wohnumfeld | 96 |
| | Ansätze für Kooperationsvereinbarungen | 97 |
| | Maßnahmen des Stadtumbau Ost | 98 |
| | Soziale Wohnungsversorgung | 99 |
| 5.4 | Überblick über die bislang feststellbaren Auswirkungen | 102 |
| 6 | Überlegungen zu künftigen Entwicklungen und Risiken | 104 |
| 6.1 | Auswirkungen alternativer Rahmenbedingungen | 104 |
| | Annahmen: Gleich bleibende versus steigende Kapitalmarktzinsen | 104 |
| | Annahmen: Zunehmende Entspannung versus Anspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten | 107 |
| 6.2 | Szenarien: „Status quo“ versus „Spürbare Veränderung“ | 110 |
| | Auswirkungen des Szenarios „Status quo“ | 110 |
| | Auswirkungen des Szenarios „Spürbare Veränderung“ | 111 |
| | Vergleich der Szenarien | 112 |
| 6.3 | Zusätzliche bzw. längerfristige Risiken | 112 |

| | | |
|--|--|-----|
| 7 | Überblick über die Ergebnisse, Handlungsbedarf und Empfehlungen | 115 |
| 7.1 | Überblick über wesentliche empirische Ergebnisse | 115 |
| 7.2 | Überblick über Ergebnisse zu künftigen Entwicklungen und Risiken | 117 |
| 7.3 | Handlungsbedarf und Empfehlungen | 118 |
| Anhang: Kurzbeschreibung der Fallbeispiele der vertiefenden Untersuchung | | |
| 1. | Verkaufsfälle | 123 |
| 2. | Städte/Wohnungsmärkte | 130 |
| Literatur | | 136 |
| Abkürzungen | | 138 |