

Inhaltsverzeichnis Kurzfassung

	Untersuchungsanlass	11
1	Bestandstypen und Verkaufsformen	12
1.1	Einzelverkauf	12
1.2	Blockverkauf	12
1.3	Interessenslagen	14
2	Entwicklung der Wohnungsverkäufe in NRW ..	15
2.1	Umwandlung von Mietwohnungen	15
2.2	Verkaufsaktivitäten nach Angaben von Unternehmen	16
2.3	Problemeinschätzung durch Experten	18
3	Strukturierung der Verkaufsfälle	19
3.1	Einzelverkauf Verkaufsobjekt: Mietwohnung / Einfamilienhaus	19
3.2	Blockverkauf Verkaufsobjekt: Mehrfamilienhaus / Siedlung	20
4	Handlungsoptionen	22
4.1	Modellhafter Verfahrensablauf	22
4.2	Konsequenzen für die Wohnungs- und Städtebaupolitik	22

Inhaltsverzeichnis Studie (Langfassung)

1	Einleitung	29
2	Wohnungsverkäufe in NRW	30
2.1	Entwicklung der Wohnungsverkäufe in NRW	30
2.1.1	Umwandlung von Mietwohnungen	30
2.1.2	Hinweise der Wohnungsmarktbeobachtung	36
2.1.3	Expertenbefragung zum Verkauf von Mietwohnungen	38
2.2	Bestandstypen und Verkaufsformen	43
2.2.1	Einzelverkauf durch Zwischenerwerber	43
2.2.2	Blockverkauf an Unternehmen und Investoren	49
2.3	Interessenlage	50
2.3.1	Kommune	50
2.3.2	Mieter	51
2.3.3	Unternehmen	52
3	Strukturierung von Verkaufsfällen	53
3.1	Verkauf von Wohnungen	53
3.1.1	Erwerb durch den Mieter	53
3.1.2	Erwerb durch Außenstehende zur Selbstnutzung	59
3.1.3	Erwerb durch Einzelkapitalanleger	63
3.2	Verkauf von Einfamilienwohngebäuden	65
3.2.1	Erwerb durch den Mieter	66
3.2.2	Erwerb durch Außenstehende zur Selbstnutzung	66
3.2.3	Erwerb durch Einzelkapitalanleger	67
3.3	Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Siedlungsteilen	68
3.3.1	Erwerb durch Käufergemeinschaften	68
3.3.2	Erwerb durch Zwischenerwerber	70
3.4	Verkauf von Siedlungsteilen und Siedlungen	71
3.4.1	Erwerb durch Zwischenerwerber	71
3.4.2	Erwerb durch Wohnungsunternehmen und Investoren	74
4	Ergebnisse im Überblick	77
4.1	Umwandlungen	77
4.2	Verkaufsaktivitäten	77
4.3	Expertensicht	77
4.4	Praxiserfahrungen	77
5	Handlungsoptionen	79
5.1	Modellhafter Verfahrensablauf	79
5.2	Strategische Erfordernisse	79
5.3	Instrumentelle Erfordernisse	80
5.4	Interessenausgleich	80
	Verzeichnisse	82