

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Kirsten Tackmann, Steffen Bockhahn, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 17/12664 –**

Wohnungsprivatisierung in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Kommunale Wohnungsunternehmen tragen im Rahmen der Daseinsvorsorge zur sozialen Wohnraumversorgung bei. Zudem kennen sie die lokalen Problemlagen und haben ein großes Interesse an langfristig stabilen Quartieren.

Mit dem Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände kommt es nur kurzfristig zu einer Entlastung des kommunalen Haushalts. Langfristig gesehen, verzichtet die Kommune allerdings auf regelmäßige Einnahmen aus den verkauften Wohnungsbeständen. Den Kommunen gehen zudem durch die Privatisierung sozial- und stadtentwicklungspolitische Handlungsmöglichkeiten verloren.

Viele private Finanzinvestoren agieren im Widerspruch zu einer demokratischen, nachhaltigen und an den Interessen der Mieterinnen und Mieter ausgerichteten Wohnungswirtschaft. Der Kauf von Wohnungen stellt für sie eine Anlageform dar. Die Wohnungsbestände werden so oftmals zu einem reinen Wirtschaftsprodukt.

Zunehmend dominieren sogenannte Wiederverkäufe das Transaktionsgeschehen. Es besteht dabei die Gefahr, dass einzelne Käuferinnen und Käufer in eine wirtschaftliche Not geraten und deshalb extreme Bewirtschaftungs- und Verwertungsstrategien anstreben.

Die bei der Veräußerung vereinbarten Sozialchartas bieten den Mieterinnen und Mietern nur befristeten Schutz. Soweit sie überhaupt Regelungen enthalten, die über die üblichen mietrechtlichen Standards hinausgehen, können sie leicht durch einen Weiterverkauf bzw. Abschluss eines neuen Mietvertrages umgangen werden.

Die verstärkte Mieterprivatisierungspolitik, Blockverkäufe und der generelle Handel der Investoren untereinander könnten zukünftig zu unüberschaubaren Besitzstrukturen führen, was sich nachteilig und hemmend auf die Stadtgestaltung auswirken kann.

1. Welche großen Transaktionen von Wohnungsbeständen (über 800 Wohnungen) an Finanzinvestoren fanden nach Kenntnis der Bundesregierung vom 1. Januar 2012 bis zum 28. Februar 2013 – unterteilt in Erstverkäufe und Wiederverkäufe – statt?
Inwieweit lassen sich daraus Tendenzen für die Zukunft ableiten?
2. Wo befinden sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Standorte der jeweiligen Wohnungsbestände der in Frage 1 genannten Transaktionen (Bundesland und Stadt)?
3. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil international agierender Finanzinvestoren als Käufer bezüglich dieser Transaktionen?
4. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil international agierender Finanzinvestoren als Verkäufer bezüglich dieser Transaktionen?

Die Fragen 1 bis 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat bis zum ersten Halbjahr 2012 systematisch Transaktionen über 800 Wohnungen erhoben, und zwar unabhängig davon, ob ein Finanzinvestor beteiligt war oder nicht. Die folgenden Angaben beziehen sich auf diese Informationen. Danach wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 insgesamt zwölf Wohnungstransaktionen (über 800 Wohnungen) durchgeführt. Von den zwölf Transaktionen waren zehn Wiederverkäufe und zwei Erstverkäufe. Bei den beiden Erstverkäufen handelte es sich um die Veräußerung von bislang durch Landesbanken aus rein kommerziellen Erwägungen gehaltenen Immobilientöchtern aufgrund von durch die Europäische Kommission im Zusammenhang mit der Genehmigung von Restrukturierungsbeihilfen gemachten Auflagen (DKB Immobilien als Tochter der BayernLB sowie die LBBW-Immobilien als Tochter der LBBW).

Im ersten Halbjahr 2012 wurden insgesamt rund 120 000 Wohneinheiten in großen Transaktionen (über 800 Wohnungen) gehandelt. Räumlicher Schwerpunkt der Transaktionstätigkeit waren die Bundesländer Berlin mit einem Anteil von 32 Prozent an allen verkauften Wohnungen und Baden-Württemberg mit einem Anteil von 18 Prozent. Weitere Länder mit Verkäufen größerer Wohnungsbestände waren Sachsen (10 Prozent), Nordrhein-Westfalen (9 Prozent), Niedersachsen (7 Prozent), Brandenburg (7 Prozent), Thüringen (6 Prozent) und Sachsen-Anhalt (4 Prozent). In den übrigen Bundesländern lag der Anteil der verkauften Wohnungen an den Gesamtverkäufen jeweils unter 3 Prozent. Kleineräumigere Analysen liegen nicht vor.

Internationale Finanzinvestoren kauften in der ersten Jahreshälfte 2012 rund 45 000 Wohnungen, was einem Anteil von 37 Prozent an allen gehandelten Wohnungen entspricht. Auf der Verkäuferseite lag der Anteil der internationalen Investoren im ersten Halbjahr 2012 bei etwa 61 Prozent (rund 73 000 verkaufte Wohnungen).

Für den Zeitraum ab Anfang Juli 2012 bis Ende Februar 2013 liegen der Bundesregierung derzeit keine systematischen Erhebungen über Transaktionen von Wohnungsbeständen vor. Allerdings fällt die erfolgte Veräußerung der TLG WOHNEN GmbH mit ihren ca. 11 500 Wohneinheiten an einen deutschen, börsennotierten und langfristig orientierten Bestandshalter (TAG Immobilien GmbH) in diesen Zeitraum.

In den letzten Jahren wurden vermehrt bereits gehandelte Portfolios verkauft. Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Wiederverkäufe weiterhin einen hohen Anteil an den Transaktionen ausmachen werden. Anfang 2013 hat ein

Goldman-Sachs-Fonds rund die Hälfte der Aktien der LEG Immobilien an die Börse gebracht. Die Deutsche Annington zieht nach Medienberichten einen Börsengang für 2013 in Betracht. In beiden Fällen verbleiben die Alteigentümer zunächst im Besitz eines sehr signifikanten Anteils, so dass dort fraglich ist, ob man hierbei von einem „Wiederverkauf“ sprechen kann.

5. Wie lange hielten die Finanzinvestoren nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt die Wohnungsbestände seit dem Jahr 2000 (Haltefrist, bitte den Durchschnittswert pro Jahr angeben)?

In der folgenden Tabelle wird die durchschnittliche Haltedauer von Wohnungsportfolios für die Transaktionen angegeben, zu denen der Bundesregierung die Informationen über Erwerbs- und Wiederverkaufszeitpunkt vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass einige Jahresdurchschnittswerte stark von Einzelwerten beeinflusst sind. Zudem ist anzumerken, dass bei manchen Wiederverkäufen nur Teile des Portfolios weiterveräußert wurden, so dass über alle Wohneinheiten einer Gesellschaft betrachtet die Haltedauer deutlich höher anzusetzen ist.

Berechnete durchschnittliche Haltedauer von wiederverkauften Portfolios 1999 bis Mitte 2012

Jahr des Weiterverkaufs	Mittlere Haltedauer in Monaten
2003	27
2004	23
2005	30
2006	33
2007	23
2008	k.A.
2009	48
2010	49
2011	50
1. Hj. 2012	58

Anmerkung: Transaktionen ab 800 Wohnungen.

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

6. Welche Auswirkungen hat nach Kenntnis der Bundesregierung die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände auf den lokalen bzw. deutschlandweiten Wohnungsmarkt (Instandhaltung der Wohnungsbestände, Engagement für das Wohngebiet, Mietpreise, Zufriedenheit der Mieter usw.)?

Welche Unterschiede sind hierbei auf entspannten bzw. angespannten Wohnungsmärkten zu verzeichnen?

Zunächst ist anzumerken, dass von den Kommunen in der Regel eine Sozialcharta bei dem Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen vertraglich vereinbart wurde. Diese Vereinbarungen enthalten häufig Regelungen zur Miethöhe, zum Kündigungsschutz, zu Investitionen und auch zur Zusammenarbeit bei der Quartiersentwicklung und der sozialen Wohnraumversorgung.

Auswirkungen der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände machen sich in erster Linie auf kommunaler Ebene bemerkbar. Die Mehrzahl der Verkäufe fand auf entspannten Wohnungsmärkten statt.

Auf entspannten Märkten gibt es in der Regel nur geringe Spielräume für Mieterhöhungen. Sofern erworbene Bestände jedoch tatsächlich Mieten unterhalb des lokalen Vergleichsmietenniveaus aufweisen, sind private Käufer verständlicherweise bestrebt, im Rahmen der gesetzlich zulässigen, durch abgeschlossene Sozialvereinbarungen begrenzte und am Markt durchsetzbare Möglichkeiten Mietsteigerungspotentiale zu realisieren. Bei Bestandsverträgen werden in diesen Fällen im Rahmen der durch § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gesetzten Grenzen die Mieten meist in kleinen Stufen erhöht. Bei Neuverträgen werden bei Wohnungen mit entsprechender Qualität, Lage und Nachfrage die Mieten zum Teil schneller angehoben. Bei Wohnungsbeständen mit umfangreicheren Leerständen sind aber auch Beispiele bekannt, in denen die Mieten reduziert wurden, um die Leerstände zu verringern und auf diese Weise die Einnahmen zu erhöhen.

Mit Aufwertungen von Wohnungsbeständen werden von privaten Investoren i. d. R. Steigerungen der nachhaltig erzielbaren Einnahmen verfolgt. Modernisierungen werden daher grundsätzlich nur dann vorgenommen, wenn diese als rentabel eingeschätzt werden oder zur Sicherung der Vermietbarkeit für als notwendig erachtet werden. In Einzelfällen sind Konflikte mit Mietern bei Modernisierungen bekannt. Dabei handelt es sich vor allem um Modernisierungen von ganzen Beständen mit ehemals niedrigem Modernisierungs- und Instandhaltungszustand, die von zahlreichen Mietern in dem Umfang nicht gewünscht wurden und bei denen die nach Aufwertung erhobenen Mieten die Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass hierunter z. T. auch solche Wohnungsbestände fallen, die vor ihrer Modernisierung einen schlechten Zustand und hohe Leerstände aufwiesen, so dass die ergriffenen Maßnahmen häufig zur Sicherung einer zukünftigen Vermietbarkeit notwendig waren. Letztendlich ist hier jedoch eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Die Ausgaben für Bestandsinvestitionen werden vielfach reduziert oder auf niedrigerem Niveau gehalten. Kurzfristig führt eine gewisse Reduzierung von Instandhaltungsinvestitionen nur zu geringen negativen Auswirkungen. Auf längere Sicht können sich diese allerdings zu Problemen entwickeln. In einzelnen Teilbeständen lassen sich Verschlechterungen der Qualität beobachten, die auch zu höheren Leerständen geführt haben.

Die Zusammenarbeit von Kommunen mit ausländischen Investoren, sofern diese keine ausreichende lokale Organisation vorhalten, gestaltet sich meist schwieriger als mit örtlichen Wohnungsunternehmen. Ausländische Eigentümer sind dann für die Kommunen schwerer erreichbar und unterstützen Quartiersmaßnahmen in der Regel dann, wenn sich hieraus auch für sie Vorteile ergeben. Während Bezieher von Transferleistungen und Haushalte mit geringen Einkommen als Mieter akzeptiert werden, ist sicherlich von einer nur geringen Toleranz von Finanzinvestoren gegenüber „Problemmietern“ (z. B. Störer und Mietschuldner) auszugehen.

7. Ist nach Kenntnis der Bundesregierung davon auszugehen, dass Finanzinvestoren, die große Wohnungsbestände erworben haben, eine langfristige Marktorientierung anstreben?

Wie gestaltet sich die Abhängigkeit zwischen der Größe des Wohnungsbestandes des Investors und der Haltedauer der Wohnungsbestände?

Die zahlreichen in den letzten Jahren durchgeführten und in Zukunft geplanten Wiederverkäufe von Wohnungsportfolios belegen, dass durchaus viele Finanzinvestoren nur eine zeitlich begrenzte Haltedauer verfolgen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass einzelne Investoren ein langfristiges Engagement anstreben.

Zur Abhängigkeit zwischen der Größe des Wohnungsbestandes eines Investors und der Haltefrist von Wohnungsbeständen liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

8. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die konkrete Anzahl der Finanzinvestoren, die große Wohnungsbestände erwerben?

Wie hoch ist deren Anteil im Verhältnis zur Gesamtzahl der kaufenden Finanzinvestoren?

Im Zeitraum 1999 bis Ende des ersten Halbjahres 2012 tätigten insgesamt rund 135 private Investoren Käufe von Wohnungsbeständen. Bei ca. 70 Akteuren handelt es sich dabei um internationale Finanzinvestoren. Dementsprechend liegt der Anteil der internationalen Finanzinvestoren an der Gesamtzahl der kaufenden Privatinvestoren bei etwa 52 Prozent.

9. In welcher Größenordnung werden nach Kenntnis der Bundesregierung die großen Wohnungsbestände (ab 800 Wohnungen) im share deal bzw. im asset deal an Finanzinvestoren verkauft?

Private Investoren erwarben große Wohnungsbestände überwiegend über den Kauf eines Wohnungspaketes (asset deal). Der Anteil der Paketkäufe an allen Transaktionen der privaten Investoren von 1999 bis Mitte 2012 liegt bei ca. 67 Prozent. Im Rahmen von kompletten oder teilweisen Unternehmensverkäufen (share deals) sind allerdings wesentlich größere Portfolios als bei Wohnungspaketen betroffen. Bezogen auf die Wohneinheiten überwiegt daher der Anteil der im Rahmen von Unternehmenskäufen (share deals) erworbenen Wohnungen (73 Prozent).

10. Worin liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die Vor- und Nachteile von einem share deal bzw. einem asset deal für den Käufer bzw. Verkäufer?

Die Beurteilung der Vor- und Nachteile der für eine konkrete Transaktion gewählten Struktur obliegt den an ihr beteiligten Parteien und ist jeweils abhängig vom Einzelfall.

11. Bei wie vielen share deals wurden nach Kenntnis der Bundesregierung 100 Prozent der Anteile des jeweiligen Wohnungsunternehmens verkauft?

Im Zeitraum 1999 bis Mitte 2012 fanden rund 130 Verkäufe von Wohnungsunternehmen oder Anteilen von Wohnungsunternehmen statt. Davon wurden bei ca. 60 Transaktionen 100 Prozent des jeweiligen Wohnungsunternehmens verkauft.

Im Vorgriff auf die Frage 12 ist hierbei jedoch darauf hinzuweisen, dass es ab einer gewissen Größenordnung bei Verkäufen von 100 Prozent der Anteile an einem Wohnungsunternehmen marktübliche Praxis (und rechtlich zulässig) ist, sogenannte REIT-Blocker Strukturen (s. Antwort zu Frage 12) einzusetzen, bei denen häufig zwei (ggf. zu einem Konzern gehörige Gesellschaften) 94,9 Prozent bzw. 5,1 Prozent der Anteile erwerben, um somit den Anfall von Grunderwerbsteuer zu vermeiden.

12. Wurden 100 Prozent der Anteile der TLG Wohnen GmbH an die TAG Immobilien AG im Rahmen eines share deals verkauft?

Wenn ja, in welcher Höhe wurde hierbei für das jeweilige Bundesland eine Grunderwerbssteuer fällig?

Ja, es wurden 100 Prozent der Anteile der TLG WOHNEN GmbH an zwei Unternehmen aus dem Konzern der TAG Immobilien AG (94,9 Prozent an die TAG Administration GmbH und 5,1 Prozent an die TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG) im Rahmen eines sogenannten share deals verkauft. Auf Käuferseite wurde die bei dem Erwerb von Immobiliengesellschaften marktübliche sog. Real Estate Transfer Tax Blocker-Struktur (auch RETT-Blocker-Struktur genannt) gewählt, so dass bei dem Erwerb keine Grunderwerbsteuer anfiel. Dies steht im Einklang mit der geltenden Regelung des Grunderwerbsteuergesetzes. Nach § 1 Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetzes fällt nur Grunderwerbsteuer an, wenn eine Person mindestens 95 Prozent an einer Immobilie bzw. an einer Immobiliengesellschaft erwirbt. Dies ist jedoch aufgrund der RETT-Blocker-Strukturen nicht der Fall.

Das Bundesministerium der Finanzen war bereits aus rechtlichen Gründen daran gehindert, dem Käufer die Nutzung der sog. RETT-Blocker-Struktur zu untersagen und vorzuschreiben, dass der Erwerb nur durch eine Käufergesellschaft erfolgen darf, wodurch Grunderwerbsteuer angefallen wäre. Das Privatisierungsverfahren unterlag den strengen Regelungen des europäischen Beihilferechts. Danach müssen alle Bieter unabhängig von ihrer Rechtsform und ihrer Erwerbsstruktur gleich behandelt werden (sog. Diskriminierungsverbot). Dies gilt auch für Bieter, die beabsichtigen, die Immobiliengesellschaft mit einer sog. RETT-Blocker-Struktur zu erwerben. Eine Vorgabe, die Geschäftsanteile vollständig durch eine Person erwerben zu müssen, sodass Grunderwerbsteuer anfiel, wäre ein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot und hätte zum Stopp der Privatisierung durch die Europäische Kommission bzw. durch ein deutsches Gericht führen können.

Im Rahmen der zur Vorbereitung des Verkaufs der Anteile an der TLG WOHNEN GmbH durchgeführten Abspaltung der Wohnungsbestände von der TLG IMMOBILIEN GmbH auf die TLG WOHNEN GmbH ist allerdings Grunderwerbsteuer in beträchtlicher Höhe angefallen. Bisher liegen noch nicht alle Bescheide der zuständigen Lage-Finanzämter vor. Mit den bisher vorliegenden Bescheiden wurde Grunderwerbsteuer von 15,9 Mio. Euro festgesetzt. Je nach Lage der betroffenen Wohnimmobilien kommt die Grunderwerbsteuer den jeweiligen Bundesländern zugute. Es wird noch mit der Festsetzung weiterer Grunderwerbsteuer in Millionenhöhe gerechnet. Damit profitieren auch die neuen Bundesländer finanziell von der TLG-Privatisierung. Eine Veräußerung der TLG WOHNEN GmbH an die TAG Immobilien AG wäre ohne vorherige Abspaltung der Wohnungsbestände nicht durchführbar gewesen.

13. Welche zuständigen Finanzämter wurden über eine eventuell angefallene Grunderwerbssteuer informiert?

Der Notar, der den Anteilskauf- und -abtretungsvertrag beurkundet hat, muss diesen Rechtsvorgang gemäß § 18 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, Absatz 2 und Absatz 5 des Grunderwerbsteuergesetzes dem zuständigen Finanzamt anzeigen. Das zuständige Finanzamt ist hier das Finanzamt Spandau.

14. Inwieweit hat es vor der Entscheidung der Bundesregierung zum europaweiten Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf der TLG Wohnen GmbH Gespräche oder Verhandlungen mit regionalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften über den Ankauf der örtlichen TLG-Wohnungsbestände gegeben (wann, wo, mit wem)?

Die Bundesregierung ist weder vor noch nach dem Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf der TLG WOHNEN GmbH von regionalen Wohnungsunternehmen oder regionalen Genossenschaften auf den Ankauf der örtlichen TLG-Wohnungsbestände angesprochen worden und hat mit diesen auch sonst keine Gespräche oder Verhandlungen geführt. Allerdings hat der Transaktionsberater des Bundesministeriums der Finanzen im Rahmen seiner Ansprache möglicher Investoren auch eine größere Zahl von regionalen Wohnungsunternehmen oder regionalen Genossenschaften auf das Verkaufsverfahren hingewiesen und sie zur Abgabe eines Angebotes eingeladen. Anders als bei der Privatisierung der LBBW Wohnen und derzeit der GBW haben keine regionalen Wohnungsunternehmen (ggf. im Rahmen einer Bietergemeinschaft) ihr Interesse am Erwerb der TLG WOHNEN GmbH bekundet. Im Gegenteil haben Vertreter einzelner Gemeinden in der Presse ausdrücklich erklärt, dass ihre kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften auch nicht an einem Erwerb von Wohnungsbeständen der TLG WOHNEN GmbH interessiert seien.

Die Bundesregierung war im Übrigen nach dem europäischen Beihilferecht verpflichtet, die Privatisierung im Rahmen eines europaweiten Bieterverfahrens durchzuführen. Die Bundesregierung war daher schon aus Rechtsgründen daran gehindert, außerhalb eines offenen Bieterverfahrens mit regionalen Wohnungsunternehmen bzw. Genossenschaften in exklusive Verkaufsverhandlungen zu treten. Sie konnte lediglich Verkaufsverhandlungen mit solchen Interessenten führen, die im Rahmen des laufenden Privatisierungsverfahrens ein Angebot abgegeben haben.

15. Welche Gründe gab es für den Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes der TLG Wohnen GmbH an einen einzigen Erwerber an Stelle einer Übertragung an die regionalen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen?

Die Bundesregierung war bei der Privatisierung der TLG WOHNEN GmbH an das geltende Haushaltsrecht sowie an das europäische Beihilferecht gebunden. Nach § 63 Absatz 3 Satz 1 der Bundeshaushaltsordnung dürfen Beteiligungen des Bundes an Unternehmen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Zudem fordert auch das europäische Beihilferecht einen Verkauf zum Verkehrswert; dieser ist in einem transparenten, bedingungsfreien und europaweit auszuschreibenden Bieterverfahren zu ermitteln. Da sich keine regionalen oder kommunalen Wohnungsunternehmen an dem TLG-Bieterverfahren (z. B. als Bietergemeinschaft wie bei der Privatisierung der LBBW Wohnen oder derzeit der GBW) beteiligt haben, konnten die Wohnungsbestände der TLG WOHNEN GmbH auch nicht an regionale oder kommunale Wohnungsunternehmen verkauft werden.

Die Bundesregierung hat aus den nachfolgenden Gründen gezielt die Geschäftsanteile an der TLG WOHNEN GmbH und der TLG IMMOBILIEN GmbH und nicht einzelne regionale Wohnungsbestände zum Verkauf ausgeschrieben. Der insgesamt rund 11 500 Wohnungen umfassende Wohnungsbestand ist großflächig auf alle neuen Bundesländer verteilt. Die Wohnungen befinden sich an rund 50 verschiedenen Standorten. Ein Erwerb von Wohnungsbeständen durch einzelne regionale oder kommunale Wohnungsunternehmen wäre – wenn ein Erwerbwunsch und die nötigen Finanzmittel vorhanden gewesen wären – praktisch wohl nur in Betracht gekommen, wenn die Woh-

nungsbestände sehr kleinteilig in regionale Pakete aufgeteilt worden wären. Dann hätte die sehr große Gefahr bestanden, dass nur einzelne regionale Wohnungsbestände hätten verkauft werden können, während für andere ein Verkauf zum vollen Wert nicht möglich gewesen wäre. Damit hätte die TLG WOHNEN GmbH dauerhaft mit einem kleinteiligen Restportfolio fortbestehen müssen, dessen Bewirtschaftung ineffizient und teuer gewesen wäre. Wenn man die Wohnungsbestände in kleinteilige Pakete aufgeteilt hätte, hätte dies ferner zu dem widersinnigen Ergebnis geführt, dass sich Interessenten für den Erwerb der gesamten TLG-Gruppe bzw. der gesamten TLG WOHNEN GmbH wahrscheinlich nicht hieran beteiligt hätten, weil dies für sie zu kleinteilig gewesen wäre. Auf der anderen Seite wäre es vollkommen ungewiss gewesen, ob ausreichend finanzstarke regionale oder kommunale Wohnungsunternehmen überhaupt Angebote abgegeben hätten. Im Übrigen hätte eine Aufteilung in kleinteilige Pakete die Verhandlungen erheblich erschwert und verteuert.