

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Geleitwort	V
Vorwort	IX
0. Einführung	1
TEIL I	
1. Soziale Marktwirtschaft als Konzept für die Gestaltung der Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung	5
1.1 Besonderheiten des Konzeptes der Sozialen Marktwirtschaft	12
1.2 Staatliche Interventionen nach dem Konzept der Sozialen Marktwirtschaft	21
1.3 Anforderungen an eine Wohnungspolitik nach dem Konzept der Sozialen Marktwirtschaft	26
TEIL II	
2. Wohnungsmarkt in der Sozialen Marktwirtschaft	34
2.1 Grundlegende Darstellung des Wohnungsmarktes	34
2.2 Besonderheiten des Wohnungsmarktes	36
2.3 Besonderheiten des Gutes Wohnung	40
2.4 Einflußfaktoren auf das Angebot auf dem Wohnungsmarkt	45
2.4.1 Einfluß der Preisvariablen auf das Wohnungsangebot	46

2.4.1.1	Grundstückspreise	47
2.4.1.2	Baupreise	51
2.4.1.3	Zinsen	53
2.4.2	Einfluß der subjektiven Faktoren auf das Wohnungsangebot	57
2.4.3	Einfluß der Ertrags- bzw. Renditeentwicklung auf das Wohnungsangebot	58
2.4.4	Einfluß des Wohnungsneubaus auf das Wohnungsangebot	60
2.4.5	Einfluß des Wohnungsbestandes auf das Wohnungsangebot	67
2.5	Einflußfaktoren auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	71
2.5.1	Einfluß der demographischen Einflußfaktoren auf die Wohnungsnachfrage	71
2.5.2	Einfluß der Einkommen der privaten Haushalte auf die Wohnungsnachfrage	78
2.5.3	Einfluß der Mieten und Mietbelastung der privaten Haushalte auf die Wohnungsnachfrage	82
2.5.4	Einfluß der in Anspruch genommenen Wohnfläche auf die Wohnungsnachfrage	84
2.6	Zusammenfassung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	86

### TEIL III

3.	Wohnungspolitik in der Sozialen Marktwirtschaft	88
3.1	Ordnungspolitische Einordnung der Ziele der Wohnungspolitik	88
3.2	Ordnungspolitische Einordnung der Instrumente der Wohnungspolitik	95
3.2.1	Mietrecht	96

3.2.1.1	Kündigungsschutz	99
3.2.1.2	Vergleichsmietensystem	105
3.2.2	Sozialer Wohnungsbau	117
3.2.2.1	Problem der Mietpreisverzerrung	122
3.2.2.2	Problem der Fehlbelegung	125
3.2.3	Instrumente zur Behebung der Mängel des sozialen Wohnungsbaues	133
3.2.3.1	Fehlbelegungsabgabe	133
3.2.3.2	Vereinbarte Förderung	135
3.2.3.3	Reform des sozialen Wohnungsbaues	136
3.2.3.4	Einkommensabhängige Förderung	140
3.2.3.5	Überführung der Sozialwohnungsbestände in den Wohnungsmarkt	143
3.2.3.6	Notwendige Objektförderung	145
3.2.4	Steuerbegünstigter Mietwohnungsbau	148
3.2.5	Wohngeld als Instrument der Subjektförderung	151
3.2.6	Belegungsrechte der Kommunen	161
3.2.7	Mobilisierung von Bauland	167
3.2.8	Instrumente der Wohneigentumsförderung	171
3.2.8.1	Direkte Wohneigentumsförderung	173
3.2.8.2	Indirekte Wohneigentumsförderung	174
3.2.8.3	Bausparförderung	180
3.2.8.4	Lastenzuschuß	182

#### TEIL IV

4.	Übergang zu einer sozialen Wohnungsmarktwirtschaft in den neuen Ländern	185
4.1	Grundlegende Betrachtung zum Übergang zu einer Sozialen Marktwirtschaft in den neuen Ländern	185
4.2	Übergang zu einer sozialen Wohnungsmarktwirtschaft	189

4.3	Wohnungspolitik nach der Vereinigung in den neuen Ländern	191
4.3.1	Grundlagen der sozialen Wohnungsmarktwirtschaft in den neuen Ländern	192
4.3.2	Zielstellungen der Wohnungspolitik in den neuen Ländern	197
4.4	Wohnungsangebot in den neuen Ländern	199
4.4.1	Wohnungsbestand zum Zeitpunkt der Vereinigung 1990	199
4.4.2	Veränderung des Wohnungsbestandes bis 1994	203
4.4.3	Priorität der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes	205
4.4.4	Notwendigkeit des Wohnungsneubaues	210
4.5	Wohnungsnachfrage in den neuen Ländern	214
4.6	Charakteristik des Wohnungsmarktes in den neuen Ländern	219
4.7	Ordnungspolitische Bewertung der wohnungspolitischen Instrumente in den neuen Ländern	222
4.7.1	Mietrecht	222
4.7.1.1	Weg der schrittweisen Mietanhebungen	222
4.7.1.2	Übergang in das Vergleichsmietensystem	226
4.7.2	Direkte Wohnungsbauförderung	229
4.7.3	Indirekte Wohnungsbauförderung	235
4.7.4	Wohngeld	237
4.7.5	Belegungsrechte der Kommunen	241
4.7.6	Mobilisierung von Bauland	242
4.7.7	Wohneigentumsförderung	243
4.7.7.1	Direkte Wohneigentumsförderung	245
4.7.7.2	Indirekte Wohneigentumsförderung	246
4.7.7.3	Bausparförderung	246
4.7.7.4	Lastenzuschuß	247
4.7.8	Privatisierung des ehemals volkseigenen	248

4.7.8.1	Wohnungsbestandes in den neuen Ländern Generelle Überlegungen zur Privatisierung des Wohnungsbestandes	248
4.7.8.2	Anliegen und Ziele der Privatisierung	250
4.7.8.3	Möglichkeiten der Privatisierung	251
4.7.8.3.1	Privatisierung an die bisherigen Mieter zur Selbstnutzung	253
4.7.8.3.2	Privatisierung durch die Übertragung des kommunalen Wohnungsbestandes an Woh- nungsgenossenschaften und Wohnungs- gesellschaften	254
4.7.8.3.3	Privatisierung an Investoren/ Kapitalanleger	254
4.7.8.4	Voraussetzungen und Risiken der Privati- sierungspolitik	255
4.7.8.4.1	Voraussetzungen für die Privatisierung	255
4.7.8.4.2	Risiken der Privatisierung	257
4.7.8.5	Lage der kommunalen Wohnungsunter- nehmen bei der Privatisierung	261
4.7.8.6	Lage der Kommunen bei der Privatisierung	262
4.7.8.7	Kaufpreisfestsetzung	264
4.7.8.8	Erfolge der Privatisierung	265

## TEIL V

5.	Konsequenzen für die künftige Gestaltung der Wohnungspolitik in der Sozialen Marktwirtschaft im geeinten Deutschland	269
5.1	Mietrecht	272
5.2	Sozialer Wohnungsbau	276
5.3	Steuerbegünstigter Mietwohnungsbau	280
5.4	Individualförderung	284
5.4.1	Wohngeld	284
5.4.2	Belegungsrechte der Kommunen	287
5.5	Mobilisierung von Bauland	289

5.6	Wohneigentumsförderung	291
5.6.1	Direkte Wohneigentumsförderung	292
5.6.2	Indirekte Wohneigentumsförderung	293
5.6.3	Privatisierung des Wohnungsbestandes	294
5.6.4	Bausparförderung	295
5.6.5	Lastenzuschuß	296
5.7	Grundlegende Voraussetzungen für die Wirksamkeit der wohnungspolitischen In- strumente in einer Sozialen Marktwirtschaft	297
VI.	Literaturverzeichnis	303
	Personenregister	333
	Sachregister	337

# TABELLENVERZEICHNIS

	Seite
Tabelle 1: Wohnungsbauleistungen der Bundesrepublik Deutschland	62
Tabelle 2: Entwicklung von Preisen und Mieten in den alten Bundesländern	84