

Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG	1
A. Gegenstand der Untersuchung	1
B. Methodische Vorbemerkungen	3
C. Zielsetzung und Gang der Untersuchung	3
1. TEIL: CHARAKTERISIERUNG DES WOHNUNGSMARKTES	6
A. Die Probleme der statistischen Erfassung	6
I. Die Untererfassung der Wohnungsabgänge	7
II. Die Überschätzung des Erstwohnungsbestandes	8
III. Die Nichtberücksichtigung leerstehender Wohnungen	8
IV. Die fehlende Leerraumreserve	8
B. Die Entwicklung der Wohnungsversorgung	9
I. Die quantitative Entwicklung	9
II. Die qualitative Entwicklung	14
III. Systematisierung und Klassifizierung des Wohnungsangebotes	16
a) Der Wohnungsbestandsmarkt	17
b) Der Wohnungsbaumarkt	17
c) Der Wohnungsnutzungsmarkt	17
d) Geförderter und frei finanzierter Wohnungsbau	17
e) Die Teilmärkte im Zusammenspiel	18
IV. Die Entwicklung der Nachfrage	18
a) Die Entwicklung der Nachfrage nach Art und Ausmaß der Nachfrage nach Wohnraum	19
b) Differenzierungsmöglichkeiten der Nachfrage nach Wohnraum	21
1. Differenzierung nach der Haushaltsgröße	21
2. Differenzierung nach dem Haushaltseinkommen	21

3. Differenzierung zwischen deutschen und nichtdeutschen Haushalten	25
C. Fazit	26
2. TEIL: URSACHENANALYSE FÜR UNGLEICHGEWICHTE AM WOHNUNGSMARKT	30
A. Charakterisierung der Besonderheiten des Wohnungsmarktes	30
I. Die Besonderheiten des Gutes Wohnung	31
a) Die mangelnde Substituierbarkeit	31
b) Die Immobilität der Wohnung	33
c) Die geringe Marktanpassungsgeschwindigkeit	34
1. Die lange Produktionsdauer	35
2. Die geringe Fungibilität	36
3. Die lange Nutzungsdauer	37
d) Die Heterogenität des Angebots	37
e) Die Unteilbarkeit der Wohnung	38
f) Der Prestigewert des Eigentums	39
II. Die Besonderheiten in den Marktgegebenheiten	39
a) Die Eigenheiten der Marktstruktur	40
1. Die räumliche und sachliche Trennung von Teilmärkten	40
2. Die Sickertheorie und das Arbitrage Modell	41
b) Die mangelhafte Markttransparenz	44
c) Die geringe Anpassungselastizität	45
III. Fazit	49
B. Einflußfaktoren auf der Anbieterseite	49
I. Vernichtung preiswerten Wohnraumes	50
a) Modernisierung und Sanierung	50

III

1. Problemstellung	50
2. Entwicklung	51
3. Wirkungen	53
b) Umwandlung in Eigentumswohnungen	54
c) Zweckentfremdung und Zusammenlegung	58
1. Abgrenzung	58
2. Ursachen	59
3. Gesetzliche Gegenmaßnahmen	60
4. Verdeckte Zweckentfremdung	61
d) Veränderung des Sozialwohnungsbestandes	62
1. Umwidmung von Sozialwohnungen	62
2. Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes	63
II. Die Stagnation der Bautätigkeit	65
a) Die Entwicklung der Bautätigkeit	65
1. Die Entwicklung im Mietwohnungsbau	67
2. Die Entwicklung im Bereich des selbstgenutzten Wohnraums	69
b) Die Ursachen der Entwicklung	69
1. Die Erwartungen bezüglich der Nachfrageentwicklung	70
2. Die Entwicklung der Kosten	70
3. Die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt	73
4. Die Mietpreisentwicklung	74
5. Die Renditeentwicklung	75
III. Fazit	76
C. Die Einflußfaktoren auf der Nachfragerseite	77
I. Interne Faktoren	77
a) Die demographischen Faktoren	77

IV

1. Die Bevölkerungsentwicklung	77
2. Die Veränderung der Haushaltsgröße	79
b) Ökonomische Faktoren	81
1. Die Veränderung der Präferenzstruktur	82
i. Individualisierung	82
ii. Bedeutungswandel der Wohnung	83
iii. Der Drang in die Ballungsräume	84
2. Steigerung der Einkommen und Vergrößerung der Wohnflächen	85
3. Die Verzerrung der Knappheitsrelationen	85
II. Externe Faktoren	86
a) Die Zuwanderung	86
b) Die Verschiebung der regionalen Nachfrage infolge der deutschen Wiedervereinigung	89
III. Fazit	89
D. Die Entwicklung auf verbundenen Märkten	90
I. Der Bodenmarkt	90
a) Die administrativen Hindernisse	91
1. Marktbezogene Hindernisse	91
2. Steuerliche Hindernisse	92
3. Planungsrechtliche Hindernisse	93
4. Gesetzliche Vorgaben	94
5. Verhalten der Gemeinden	95
6. Reformnotwendigkeiten	96
b) Die Preisentwicklung bei Bauland	97
II. Der Baumarkt	102
a) Die Preisentwicklung	102

b) Die bürokratischen Hürden und Auflagen	103
c) Weitere Faktoren	103
III. Der Kapitalmarkt	104
a) Die Abhängigkeit der Wohnungswirtschaft vom Kapitalmarkt	104
1. Der Einfluß des hohen Fremdkapitalanteils	105
2. Die Bedeutung von Zins und Zinsfestschreibung	105
3. Die Rolle der Banken	109
b) Wohnungswirtschaft und andere Wirtschaftszweige am Kapitalmarkt	111
E. FAZIT	111
3. TEIL: BEWERTUNG DES EINFLUSSES DER WOHNUNGSPOLITIK	113
A. Charakterisierung der Rechtfertigungsgründe für staatliches Eingreifen auf dem Wohnungsmarkt	113
I. Besonderheiten am Wohnungsmarkt	114
II. Die Existenz externer Effekte	115
III. Die Wohnung als meritorisches Gut	117
B. Die Ziele der Wohnungspolitik	118
I. Die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum	119
II. Gewährleistung eines Wohnraumangebots zu tragbaren Preisen auch für die unteren sozialen Schichten	121
III. Die vermögenspolitischen Ziele	122
C. Charakterisierung der Instrumente der Wohnungspolitik und die Analyse ihrer Folgen	123
I. Die Wohnbauförderung	125
a) Die Eigentumsförderung	125
1. Die theoretischen Grundlagen	126
2. Die Ausgestaltung der Fördermaßnahmen	126

3. Die Sozialstruktur der geförderten Haushalte	128
4. Der Einfluß der Eigentumsförderung auf das Wanderungsverhalten	130
5. Fazit	131
b) Die Modernisierungsförderung	132
c) Die steuerlichen Vergünstigungen im Mietwohnungsbau	134
d) Der soziale Wohnungsbau	135
1. Die Zielsetzungen des sozialen Wohnungsbaus	136
2. Die Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau	138
i. Der erste Förderweg	139
ii. Der zweite Förderweg	141
iii. Der dritte Förderweg	142
iv. Der vierte Förderweg	143
v. Ergänzende Bestimmungen	144
3. Der Umfang der Förderung	144
4. Die Analyse der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	148
i. Auswirkungen der Kostenmieten	148
ii. Auswirkungen der Sozialbindung	151
iii. Auswirkungen einer Fehlbelegung	153
iv. Auswirkungen des dritten Förderwegs	156
e) Das Wohngeld	158
1. Der Kreis der Anspruchsberechtigten	159
2. Die Ausgestaltung	159
3. Die Analyse der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	160
II. Die Regulierungen im Mietrecht	161
a) Die Regelungen des Kündigungsschutzes	162

VII

b) Die Mietpreisbindung	163
c) Die Aushöhlung des Eigentumsrechts an Wohnraum	166
d) Analyse der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	166
1. Auswirkungen der Anpassungsmöglichkeiten von Altverträgen	166
2. Auswirkungen der Mietpreisbindung	168
3. Auswirkungen des Informationsdefizits des Vermieters	169
4. Auswirkungen des Kündigungsschutzes	169
5. Auswirkungen der Eigentumseingriffe	171
D. Fazit	173
I. Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt	173
II. Wohnungspolitik und das Gut Wohnung	174
III. Wohnungspolitik und staatliche Eingriffe	175
4. TEIL: MÖGLICHE LÖSUNGSANSÄTZE ANHAND AUSGEWÄHLTER KRITERIEN	179
A. Die Verhinderung der Vernichtung von günstigem Wohnraum	181
I. Die Sicherung der Sozialbindung im Sozialen Wohnungsbau	181
II. Die Erschwerung der Umwandlung in Eigentumswohnungen	185
III. Die Verhinderung von Zweckentfremdung	185
IV. Die Sanktionierung von Wohnungsleerstand	187
V. Die Beurteilung anhand des Kriterienkatalogs	188
B. Die Streichung steuerlicher Förderung beim Erwerb von Wohnraum	189
C. Die Reform des Mietrechts	191
I. Die Abschaffung der Mietpreisbindung	191
II. Die Lockerung des Kündigungsschutzes	192
III. Die Beurteilung der Vorschläge	194
D. Die Reform auf verbundenen Märkten	195

VIII

I. Der Bodenmarkt	195
a) Administrative Erleichterungen	195
b) Änderung der Baulandschaffung	196
c) Zusammenfassende Beurteilung	199
II. Der Baumarkt	200
a) Die Entbürokratisierung	200
b) Die Lockerung von Auflagen	200
c) Die Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus	202
III. Der Kapitalmarkt	204
a) Die Stärkung des Wettbewerbs am Kreditmarkt	204
b) Die Zahlung von Zinszuschüssen	205
c) Rekrutierung von Zwangskapital	206
E. Die Umstellung der Förderung auf eine reine Subjektförderung	207
F. Fazit	208
ZUSAMMENFASSENDE THESEN	210
LITERATURVERZEICHNIS	213

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnraumversorgung in Deutschland	11
Tabelle 2: Wohnungsausstattung in Deutschland	15
Tabelle 3: Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland	16
Tabelle 4: Wohnkostenbelastungsquoten ausgewählter Haushaltstypen	23
Tabelle 5: Anstieg der Wohnungsmieten in Westdeutschland in Prozent	24
Tabelle 6: Zahl der fertiggestellten Wohnungen in der Bundesrepublik 1949-1995	66
Tabelle 7: Wohnungen in neuen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern - Baugenehmigungen	68
Tabelle 8: Kosten von neu zu errichtendem Wohnraum 1960-1996	71
Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 1965 bis 1997	78
Tabelle 10: Wohnparteien und Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland	80
Tabelle 11: Wanderungsbewegung über die Grenzen des Bundesgebietes	87
Tabelle 12: Entwicklung von Baulandpreisen und Lebenshaltungskosten in den alten Bundesländern 1980-1996	100
Tabelle 13: Bewilligungen im 1. und 2. Förderweg 1966-1988	145
Tabelle 14: Genehmigte Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau 1989- 1995	147
Tabelle 15: Sozialer Wohnungsbau nach Miet- und Eigentumswohnungen (in Prozent) in den alten Bundesländern	148