

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Erstes Kapitel: Die Eigenheiten des Wohnungsmarktes	1
I. Prinzipielle Aspekte	1
II. Insbesondere: Gestörtes Anbieterverhalten	9
1. Bauen ohne strenges Renditekalkül?	9
2. Die rechnerische Mindestmiete für einen Investor mit sicheren Erwartungen – ein Referenzfall	11
3. Der Vergleich mit der „Kostenmiete“	14
4. Beschädigte Investitionsneigung	18
III. Insbesondere: Gestörter Verbund der Teilmärkte	24
1. Der Verbund der Teilmärkte – es gibt ihn	24
2. Der Verbund hat sich verschlechtert	27
3. Mögliche Verbesserungen	30
Zweites Kapitel: Der Wohnungsmarkt in Deutschland	31
I. Abriß der Entwicklung	31
II. Besondere Probleme der Wohnungsversorgung	42
III. Eigentümerquote	46
Drittes Kapitel: Möglichkeiten der Wohnungspolitik	53
I. Zu den Zielen und Aufgaben	53
II. Zum Verhältnis von Sozialpolitik und Wohnungspolitik	58
III. Konzepte und Instrumente in der Vergangenheit	59
1. Umfang der Wohnungsbauförderung	59
2. Entwicklung und Struktur des Föderaufwands	64
3. Verteilungswirkungen	71
4. Politische Reaktionsmuster bei einer akuten Verknappung am Wohnungsmarkt	73
IV. Strategieüberlegungen für die Zukunft	75
Viertes Kapitel: Bau- und Bodenpolitik	80
I. Diagnose	80

1. Ohne Baugrundstücke kein Wohnungsbau	80
2. Zur Entwicklung des Baulandmarktes in den letzten Jahren.	81
3. Das Regulierungs- und Planungssystem an den Bau- und Bodenmärkten	82
Gründe für Planungseingriffe	82
Zielkonflikte und Abwägungen	84
Verschärftes Rationierungsverhalten der Kommunen	85
4. Die Ausweisung von Baurechten	86
Angebotsrationierung	86
Das Problem der Zurechnung öffentlicher Leistungen und planungsbe- dingter Wertsteigerungen	87
Das Phänomen der Flächenzurückhaltung.	88
II. Reformvorschläge	89
1. Vorbemerkung	89
2. Finanzielle Anreize für die Kommunen zur Baulandausweisung	91
Kommunaler Finanzausgleich	91
Bundesgesetzliche Maßnahmen mit Wirkung auf den kommunalen Finanz- ausgleich	93
Zoniertes Satzungsrecht	93
Abwälzung kommunaler Folgekosten – Abgabenrechtliche Lösungen	93
Abwälzung kommunaler Folgekosten – Vertragliche Lösungen	96
Zwischen-Resümee	98
3. Rechtliche Verpflichtung von Umlandgemeinden zur vermehrten Ausweisung von Wohnbauland.	98
Erweiterung des Bezugsrahmens der kommunalen Planungspflicht	99
Übergang von Planungskompetenzen von der Gemeinde auf überörtliche Planungsträger	101
4. Deregulierung des Baunutzungs- und Zweckentfremdungsrechts	103
Baunutzungsverordnung	103
Zweckentfremdungsrecht	104
5. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandmanagement	105
Kommunale Bodenvorratspolitik	105
Maßnahmen zur Verdichtung vorhandener Bebauung	107
Neue Formen der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Verwaltung und privaten Unternehmen	108
Fünftes Kapitel: Mietrecht	110
I. Kritik des bestehenden Regelwerks	110
1. Rechtliche Würdigung	110
Allgemeine Feststellungen	110
Bestandsschutz	113
Mieterhöhungsverfahren	115
Sonstiges	117
2. Wirtschaftliche Auswirkungen	117
Mietenniveau	117
Investitionsverhalten	118
Betroffenheit unterschiedlicher Mietergruppen	120
Verhältnis der Mietvertragsparteien	121
II. Konzept für eine Reform.	122
1. Grundfragen zur Lösung des Zielkonflikts.	122
2. Generelle Zielrichtung einer Reform	124
III. Leistung und Gegenleistung	125

1. Gesetzliches Leitbild des § 535 BGB	125
2. Beschränkungen	125
Gute Sitten und Wucher	125
Mietpreisüberhöhung	126
IV. Bestandsschutz	128
1. Beendigung des unbefristeten Mietverhältnisses durch ordentliche Kündigung.	128
Berechtigtes Interesse des Vermieters als Grundsatz	128
Vertragspflichtverletzung durch den Mieter	129
Eigenbedarf des Vermieters	131
Hinderung wirtschaftlicher Verwertung	136
Teilkündigung von Nebenräumen	138
Ausnahmetatbestände	139
Kündigungserklärung	142
Kündigungsfristen	146
2. Beendigung des befristeten Mietverhältnisses durch Zeitablauf	147
Bestandsschutz.	147
Ausnahmetatbestände	148
3. Beendigung des befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses durch außerordentliche Kündigung	151
Kündigungsgrund	151
Kündigungsinteresse	151
4. Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der Sozialklausel	153
Fortsetzung des gekündigten unbefristeten Mietverhältnisses	153
Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses	156
5. Eintritt von Ehegatten und Familienangehörigen in das Mietverhältnis	156
6. Vorkaufsrecht des Mieters.	159
7. Räumungsprozeß und Zwangsvollstreckung	161
V. Mieterhöhungsverfahren	163
1. Vergleichsmieteverfahren	163
Grundlagen	163
Wartefrist	165
Begriff der Vergleichsmiete	166
Kappungsgrenze	170
Begründung des Erhöhungsverlangens	171
Verfahren	178
Frage des Anspruchs auf Herabsetzung des Mietzinses	180
2. Bauliche Verbesserungsmaßnahmen und Mieterhöhung	180
Grundlagen	180
Duldungspflicht bei Verbesserungsmaßnahmen	182
Mieterhöhung	185
3. Umlegung von Betriebskosten	188
4. Umlegung von Kapitalkosten	189
5. Staffelmiete	190
6. Ausnahmetatbestände	192
VI. Mietrecht im öffentlich geförderten Wohnungsbau	192
1. Grundlagen	192
2. Verzerrung der Preise am Mietwohnungsmarkt	193
3. Fehlbelegung	194
VII. Sonderregelungen für die neuen Länder	195

1. Grundlagen	195
2. Bestandsschutz	196
Geltung des BGB als Regel	196
Hinderung wirtschaftlicher Verwertung	196
3. Regelung der Miethöhe	197
Geltung des MHRG für neuen Wohnraum	197
Übergangsregelung für bestehenden Wohnraum	197
VIII. Zweckentfremdungsverbot	198
IX. Allgemeiner Rahmen für eine Reform	200
 Sechstes Kapitel: Objektförderung, Wohngeld, Belegungsrechte	 201
I. Kritik des bestehenden Regelwerks	201
1. Die Objektförderung	201
2. Das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz	206
3. Belegungsrechte	212
II. Die Vorschläge für eine Reform	213
1. Grundlagen	213
2. Verbleibende Objektförderung	215
3. Sozialwohnungsbestände in die Marktwirtschaft!	216
4. Belegungsrechte	218
Auswahlkriterien und Vergabeverfahren	218
Staatliche Kompensationsleistungen	219
Einschränkung des Kündigungsschutzes	220
Mietvorteile	221
Kosten und Nutzen	222
Fazit	223
5. Das Wohngeld	224
Wohngeld und Miethöhe	225
Wohngeld und Einkommen	227
Familiengröße und Wohngeld – die Berücksichtigung von Kindern; Wohngeld für Behinderte	229
Eine regionale Differenzierung des Wohngeldes?	230
Ansatzpunkte für die Anhebung des Wohngeldes	233
 Siebtes Kapitel: Finanzierung	 235
I. Probleme der Wohnungsbaufinanzierung	235
1. Die Rahmenbedingungen	235
2. Kapitalmarktrisiken	241
3. Das Liquiditätsproblem bei Inflation	243
4. Restriktionen beim Kreditnehmer	247
II. Die Förderangebote	248
1. Sparförderung	249
2. Steuerliche Förderung nach dem Eigentumserwerb	252
III. Reformvorschläge	255
1. Die Grundlinie: Erleichterung der Wohneigentumsbildung für Schwellenhaushalte	255

2. Förderung der zweckgebundenen Kapitalbildung	256
3. Abbau der Liquiditätsbelastung	257

Achtes Kapitel: Die Besteuerung der Mietwohnung und des Grundvermögens 263

I. Die Besteuerung des Mietwohnungsbaus	264
1. Besteuerung, Effizienz und Verteilung	265
Besteuerung und Kapitalbildung	265
Zu den negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	266
Die Traglast der Steuern auf Immobilien	267
2. Das Steuersystem auf dem Prüfstand	269
Intersektorale und intertemporale Effizienz	269
Die erforderlichen Bruttorenditen in der Industrie und der Wohnungswirtschaft	272
Lineare versus degressive Abschreibung	278
Steuerflucht in den Wohnungsbau?	278
Die Rolle der Inflation	280
3. Die Vorschläge für eine Reform	283
Implikationen der Analyse für eine Reform	283
Verminderte Anreize für den Zwischenverkauf	284
Beschleunigte Abschreibung bei Modernisierungsinvestitionen	286
Sonderprobleme bei geschlossenen Immobilienfonds	287
II. Die Besteuerung des Grundvermögens	291
1. Die Grunderwerbsteuer	291
2. Ersatz der Grundsteuer durch eine Bodenwertsteuer	292
3. Einheitswertabhängige Steuern	296

Neuntes Kapitel: Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums. 300

I. Der kluge Mann wohnt zur Miete	300
1. Der Blick aufs Ganze	300
2. Das Regelwerk	301
3. Das eine Privileg: Die selbstgenutzte Wohnung als Konsumgut	303
4. Das andere Privileg: Die Investitionsförderung für Mietwohnungen	306
5. Inflation, Selbstnutzung und Miete: Ein anderer Blickwinkel.	310
6. Die Steuersatzarbitrage zu Lasten der selbstgenutzten Wohnung	314
7. Das einmalige Vermögensgeschenk an den Selbstnutzer	318
8. Der hohe Sparerfreibetrag als Störenfried der Wohnungspolitik	322
9. Das Gesamtbild	324
II. Besteuerungsprinzipien und Wohneigentum aus steuerrechtlicher Sicht	325
1. Noch einmal: Pro und kontra Konsumgutlösung	325
2. Zur Rechtfertigung der Förderung des Wohneigentums	330
III. Die Vorschläge für eine Reform	331

Zehntes Kapitel: Aufgabenverteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden auf dem Gebiet der Wohnungspolitik	342
I. Die Rollenverteilung zwischen den verschiedenen staatlichen Wahrnehmungsebenen in der Wohnungspolitik	342
1. Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen	342
2. Ökonomische Aspekte der Rollenverteilung	343
II. Probleme und Lösungen	345
1. Mietrecht	345
2. Besteuerung	345
3. Bau- und Bodenrecht	347
4. Förderung	349
Sozialer Wohnungsbau	349
Wohngeld	355
Belegungsrechte	356
Anhang 1: Wichtige Ertrags- und Liquiditätsdaten im Fall der Musterinvestition zur Bestimmung einer rechnerischen Mindestmiete (ohne Risikoprämie)	359
Anhang 2: Ermittlung der „Kostenmiete“ nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Musterinvestition.	361
Anhang 3: Zusammenstellung der Vorschläge zum Mietrecht (fünftes Kapitel)	362
Anhang 4: Modellrechnungen zur Finanzierung eines Eigenheims	390
Anhang 5: Zur Berechnung der erforderlichen Bruttorendite	411
Anhang 6: Befragte Personen und Institutionen	415
Anhang 7: In Auftrag gegebene Gutachten	417
Kurzfassung	418
Personen- und Schlagwortverzeichnis	439