

Inhaltsverzeichnis

Erstes Kapitel: Wohnungswirtschaft und Systemwandel in den neuen Ländern	1
I. Sanierung und Neubau	1
II. Administrative Hemmnisse und fiskalische Verzerrungen	4
III. Mobilität und Marktwirtschaft	6
IV. Miete und Eigentum	7
Zweites Kapitel: Drängende Probleme	9
I. Leerstand und Verfall in den Zentren	10
II. Städtebauliche Herausforderungen	12
III. Verdichtung und Arrondierung	13
IV. Erneuerungsbedarf in den Großsiedlungen	15
V. Knappheit an Bauland abschbar	18
VI. Engpässe in der Bauindustrie?	19
VII. Westliche Qualitätsnormen im Osten?	21
Drittes Kapitel: Mieten, Investitionen und Märkte	24
I. Der schwierige Weg in die Marktwirtschaft	24
II. Warum die derzeitige Preisbindung nicht fortbestehen kann	27
III. Zur Höhe der Mieten und Einkommen	31
IV. Vergleichsmieten für die neuen Länder	38
V. Vergleichsmieten auf der Basis von Mietspiegeln und Sachverständigen- gutachten	41
VI. Mangelnde Dynamik der Mietspiegel	42
VII. Vorschläge zur Verbesserung des Vergleichsmietenverfahrens für die neuen Länder	46
Viertes Kapitel: Restitution und Verwaltungshemmnisse	49
I. Der Umfang der Restitutionsaufgabe	50
II. Restitution als Investitionsbremse	51
III. Investitionsvorrang und Hemmnisbeseitigung?	54
IV. Investitionsvorrang auch im Wohnungswesen	56
V. Abwicklungsgesellschaften	56
VI. Gegen den Wirrwarr bei den Liegenschaften	59
VII. Vermögenszuordnungen	60
VIII. Baugenehmigungen	61
IX. Vorschläge zur Beschleunigung der Verwaltungsverfahren	62

Fünftes Kapitel: Finanzierung, Besteuerung und Förderung	65
I. Finanzierungsprobleme	66
II. Öffentliche Bürgschaften und Garantien	69
III. Asymmetrien beim steuerlichen Verlustausgleich	70
IV. Die Förderangebote	74
V. Kritik der Förderpraxis	76
VI. Zulagen statt Verlustausgleich	79
VII. Allgemeine Förderung der Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau	83
Sechstes Kapitel: Individuelles Wohneigentum	85
I. Plädoyer für die Privatisierung zugunsten der Mieter	86
II. Zur Größe des Privatisierungspotentials	88
III. Zwischen Verkauf und Schenkung	91
IV. Die Privatisierung der Platten- und Blockbauten	94
V. Eine Modellrechnung	99
VI. Privatisierungsbüros	104
VII. Eigentumswohnungen im komplexen Wohnungsbau	105
VIII. Zur Rolle der Genossenschaften	108
Siebtens Kapitel: Sozialpolitischer Flankenschutz	110
I. Sozialwohnungen und Objektförderung im Dienste des sozialpolitischen Flankenschutzes?	111
II. Das Sonderwohngeld Ost	112
III. Ein neues Sonderwohngeld	116
Schlußbemerkung	119
Anhang 1: Berechnung der Anfangsmiete für eine Kapitalgesellschaft	121
Anhang 2: Die Förderung des Wohnungsbaus in den neuen Ländern	125
Anhang 3: Synopse wichtiger Förderprogramme aller neuen Länder	135
Anhang 4: Schätzungen der fiskalischen Belastung durch die Zulagen	147
Anhang 5: Privatisierung durch das Altschuldenhilfe-Gesetz	151
Anhang 6: Zur Konstruktion des neuen Sonderwohngelds	155
Kurzfassung des Sondergutachtens	159
Personen- und Schlagwortverzeichnis	162