

# 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