

I N H A L T

Abkürzungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Einführung	1
 Teil 1: Wohnungswirtschaft in der Zentralverwaltungswirtschaft	
I. Das Konzept der Zentralverwaltungswirtschaft	4
A. Grundstrukturen der Zentralverwaltungswirtschaft	4
B. Die Lenkung des Wirtschaftsprozesses in der Zentralverwaltungswirtschaft	6
 II. Die Wohnungszwangswirtschaft als Instrument der zentralverwalteten Wohnungswirtschaft	 10
A. Die besondere Bedeutung der Eigentumsordnung in der Wohnungswirtschaft sozialistischer Planwirtschaften	10
1. Formen des Eigentums	10
2. Verstaatlichung und Kollektivierung des Wohn- raums	14
B. Die Aufgabe der zentralen Planung in der Wohnungszwangswirtschaft	16
1. Die Wohnraumbelugung und -bewirtschaftung	16
2. Die Planung von Wohnraumerhaltung und -produktion	17
C. Die Mietpolitik in einer Wohnungszwangswirtschaft	20
1. Das Mietrecht	20
2. Die Ermittlung der Miethöhe in einer Wohnungszwangswirtschaft	21

III. Kritik am Konzept der zentralverwalteten Wohnungswirtschaft	24
A. Versorgungsengpässe in der Wohnungswirtschaft	24
1. Die Wirkung der Eigentumsordnung auf die Versorgung	24
2. Die Wirkung der zentralen Planung auf die Versorgung	27
3. Die Wirkung der Mietregulierung auf die Versorgung	29
B. Sozialpolitische Mängel	34
1. Die Privilegierung von Altmietern	34
2. Die Verzerrung der Mieten	35
3. Die Bildung von Schwarzmärkten	36
4. Die Uniformität der Wohnungsversorgung	37
C. Gesellschaftspolitische Mängel	39
1. Die Machtballung in den wohnungswirtschaftlichen Zentralbehörden	39
2. Die Verdrängung der Konsumentensouveränität und der Privatinitiative	40
D. Sonstige wirtschaftstheoretische Kritik	41
1. Die mangelnde Effizienz der Wohnungsversorgung	41
2. Die Fehlleitung des volkswirtschaftlichen Kapitals	42
3. Einzel- und gesamtwirtschaftliche Gleichgewichtsstörungen	43
E. Abschließende Bemerkungen zu Wohnungszwangswirtschaft	45

Teil 2: Die Gestaltung der Wohnungswirtschaft in der Sozialen Marktwirtschaft

I. Das Konzept der Sozialen Marktwirtschaft	47
A. Die Komponenten der Sozialen Marktwirtschaft	48
1. Die marktwirtschaftliche Komponente	48
2. Die soziale Komponente	50
3. Die Gewichtung der Komponenten	52
B. Der Staat in der sozialen Marktwirtschaft	54
1. Die Aufgaben des Staates	54
2. Die Wirtschaftspolitik zur Umsetzung der staatlichen Aufgaben	55
II. Die Wohnungspolitik als Hilfsmittel für die Gestaltung der Wohnungswirtschaft in der Sozialen Marktwirtschaft	58
A. Die ordnungspolitischen Prinzipien der Wohnungspolitik	59
1. Die Steuerung der Wohnungsversorgung durch den Marktwettbewerb	59
2. Die soziale Absicherung der Wohnungsversorgung	61
B. Die Ziele der Wohnungspolitik	63
1. Die versorgungspolitischen Ziele	63
2. Die gesellschaftspolitischen Ziele	65
a. Die Vermögensbildung	65
b. Die Vermeidung von Segregation	67
c. Die Gestaltung des Wohnumfeldes	68
3. Die Ökonomische Effizienz der Wohnungsversorgung	69
C. Folgerungen für die Förderung wohnungspolitischer Ziele	71

Teil 3: Die Transformation der Wohnungswirtschaft

I. Die Einführung marktwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	73
A. Die wirtschaftlichen Reformen	74
1. Die Währungsreform	74
2. Die Preisreform	77
3. Unternehmensreform und Liberalisierung der Märkte	77
4. Die Reform der Außenwirtschaft	79
5. Die Reform der Rechtsordnung	81
6. Die Reform der staatlichen Institutionen und die Errichtung einer funktionsfähigen Verwaltung	83
B. Die sozialen Reformen	86
1. Die Einführung eines marktgerechten Sozialversicherungssystems	86
2. Sondermaßnahmen für die Übergangsphase	87
II. Die Reform der wohnungswirtschaftlich relevanten Rechtsbereiche	90
A. Die Reform des Eigentumsrechts	90
1. Die Bedeutung der Eigentumsfrage für die Wohnungswirtschaft	90
2. Die Garantie des Eigentums in der Verfassung	91
3. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnungseigentum	93
4. Das Problem der offenen Vermögensfragen	95
B. Die Reform des Mietrechts	99
1. Grundsätzliches	99
2. Vertragsfreiheit und Mieterschutz	103
3. Übergangsregelungen	107
C. Die Reform des Baurechts	110
D. Die Reform des Steuerrechts	112
1. Grundüberlegungen zum marktwirtschaftlichen Steuersystem	112
2. Steuersystem und Wohnungswirtschaft	115

III. Die Überführung von Wohnungsbestand und -neubau in die soziale Wohnungsmarktwirtschaft	118
A. Die Neuordnung des Wohnungsbestands	119
1. Die Regelungen für den Privatbesitz	119
a. Die Aufhebung der faktischen Enteignung	119
b. Die Behandlung der rechtswirksam enteigneten privaten Wohnungsbestände	122
c. Die Entschädigung für unverschuldete wirtschaftliche Schäden	123
2. Die Regelungen für den staatlichen Besitz	124
a. Grundsätzliches	124
b. Der Verkauf von Wohnraum an die Mieter	128
c. Der Verkauf von Wohnraum an Investoren	133
d. Die Regelungen für nicht privatisierten Wohnraum	135
e. Exkurs: Regelungen für die ehemals staatlich kontrollierten Genossenschaften	137
3. Das Problem der Wertansätze	140
B. Der Wohnungsneubau	144
1. Die Marktsteuerung des Wohnungsneubaus	144
2. Die Träger des Wohnungsneubaus	145
C. Die Finanzierung der Neuordnung von Wohnungsbestand und Wohnungsneubau	149
1. Die Finanzierung mit Privatkapital	149
2. Möglichkeiten der staatlichen Hilfestellung bei der Finanzierung	152
3. Exkurs: Subventionen für Sozialwohnungen?	155
IV. Die soziale Absicherung des Transformationsprozesses	158
A. Die Individualförderung	160
1. Grundsätzliches	160
2. Die Bestimmung der Wohngeldhöhe	163
3. Die regionale Differenzierung der Individualförderung	166
4. Die Wirkungen der Individualförderung: Die Überlegenheit gegenüber dem sozialen Wohnungsbau	169

B. Die Unterstützung der Problemgruppen	175
1. Grundsätzliches	175
2. Die Reservierung von Wohnraum mit Hilfe staatlicher Belegungsrechte	177
3. Die zielgerechte Verwaltung des reservierten Wohnraums	180
V. Wohnungspolitische Maßnahmen zur Lösung spezieller Transformationsprobleme	184
A. Die Modernisierungsförderung	184
1. Zur grundsätzlichen Notwendigkeit von Maßnahmen zur Modernisierungsförderung	184
2. Die mietrechtlichen Voraussetzungen	187
3. Möglichkeiten der Modernisierungsförderung	189
4. Grenzen der Modernisierungsförderung	193
B. Die Förderung privater Wohneigentumsbildung	195
1. Grundsätzliches	195
2. Die Fördersubjekte	196
3. Die Förderobjekte	198
4. Die Förderinstrumente	199
a. Die Förderung der Eigenkapitalbildung	199
b. Die direkte Förderung	201
c. Die Förderung des Wohneigentums im Rahmen der einkommenssteuerlichen Behandlung der Eigentümer	203
d. Die soziale Absicherung der Wohneigentums- bildung durch den Lastenzuschuß	206

VI. Die zeitliche Gestaltung der Transformation und das Zusammenspiel der Maßnahmenbereiche	209
A. Die Grundsatzfrage: Schocktherapie oder gleitender Übergang?	209
B. Überlegungen zum Tempo der allgemeinen Reformen	213
C. Überlegungen zum Tempo der wohnungswirtschaftlichen Reformen	216
Schlußwort	219

Literaturverzeichnis

Lebenslauf

Eidesstattliche Erklärung