

INHALTSVERZEICHNIS	I
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VIII
<u>TEIL A: EINFÜHRUNG</u>	
Vorbemerkung	1
Problemstellung	2
Zielsetzung	12
Aufbau der Arbeit	13

TEIL B: FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG VON WOHNHEIGENTUM
IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

1.0	Die Finanzierung von Wohnungsbaumaßnahmen	14
1.1	Finanzierungsarten im Wohnungsbau	14
1.2	Der Finanzierungsplan	15
1.3	Finanzierung mit dinglich gesicherten Fremdmitteln	16
1.4	Restfinanzierung	24
1.5	Baufinanzierungsmodelle auf dem privaten Kreditmarkt	27
2.0	Das System staatlicher Förderung im sozialen Wohnungsbau	34
2.1	Die Finanzierungshilfen im öffentlich geförderten Wohnungsbau	34
2.2	Die direkten öffentlichen Subventionen	36
2.2.1	Die Kapitalsubvention	36
2.2.2	Die Aufwandsubvention	38
2.2.3	Miet- und Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz	47
2.2.4	Voraussetzungen für die Inanspruchnahme direkter staatlicher Förderungshilfen	51
2.3	Die indirekten öffentlichen Subventionen	54
2.3.1	Die Steuervergünstigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 EStG und nach dem Wohnungsbauprämien-gesetz	54
2.3.2	Gebäudeabschreibung nach § 7 b EStG	57
2.3.3	Befreiung von der Grunderwerbsteuer	60
2.3.4	Die Grundsteuervergünstigung	61
2.3.5	Werbungskosten nach § 9 EStG	62
2.3.6	Die Befreiung von Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer	63
2.3.7	Erhöhte Absetzung von Herstellungskosten für Anlagen und Einrichtungen bei Wohngebäuden nach § 82 a EStDV, § 82 g EStDV	64
2.3.8	Erhöhte Absetzungsmöglichkeiten nach § 84 StBauFG, § 51 EStG i.V.m. § 82 e EStDV	66
2.3.9	Staatsbürgerschaften nach § 24 II. WoBauG	66
2.4	Die an Modernisierungsmaßnahmen gebundenen öffentlichen Subventionen	68

2.4.1	Modernisierungsförderung nach Maßgabe des II. WoBauG	68
2.4.2	Modernisierungsförderung nach Maßgabe der Vorschriften des II. WoBauG in Verbindung mit der Spitzenfinanzierung nach § 43 StBauFG (im Rahmen des Landesprogrammes nach § 72 StBauFG)	69
2.4.3	Modernisierungsförderung nach § 43 StBauFG im Rahmen des Landesprogrammes nach § 72 StBauFG	70
2.4.4	Landesprogramm Berlin zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen (LaMod)	70
2.4.5	Modernisierungsförderung in analoger Anwendung des § 43 StBauFG auf der Grundlage sogenannter Sonderprogramme wie des Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP)	71
2.4.6	Modernisierungsförderung im Rahmen anerkannter städtebaulicher Maßnahmen analog § 43 StBauFG	73

TEIL C: GEMEINSCHAFTLICHE SELBSTHILFE IN DER
MODERNISIERUNG

1.0	Wesentliche Faktoren für die Bedeutung der Selbsthilfe	76
1.1	Die Anerkennung der baulichen Selbsthilfe in der Gesetzgebung	80
1.2	Die gemeinschaftliche Selbsthilfe	81
1.2.1	Ökonomische und soziale Aspekte der gemeinschaftlichen Selbsthilfe	82
1.2.2	Grundsätze für die Durchführung gemeinschaftlicher Selbsthilfe bei der Wohnungsbaumodernisierung	87
1.2.2.1	Bildung einer geeigneten Organisationsform	87
1.2.2.2	Die Regelung der Anerkennung und Vergütung der Eigenleistung	88
1.2.3	Bestimmung des möglichen Umfangs der Eigenleistung	89
1.2.3.1	Determinanten für die Quantifizierung der Eigenleistung	90
1.2.3.2	Möglichkeiten und Grenzen der Eigenleistung	92
1.2.3.3	Probleme der baulichen Selbsthilfe	94
2.0	Der Einfluß der Eigenleistung auf selektive Wanderungs-, Segregations- und bauliche Verfallsprozesse	99
3.0	Ökonomische Beurteilung baulicher Selbsthilfe	103

TEIL D: DARSTELLUNG, CHARAKTERISIERUNG UND
ÜBERPRÜFUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT
VON WOHN-EIGENTUMSMAßNAHMEN

1.0	Gebäudebeschreibung des Fallbeispielles	109
1.1	Kostenübersicht des Fallbeispielles	114
2.0	Darstellung verschiedener Alternativen des Wohneigentümerwerbes	116
2.1	Das Genossenschaftsmodell	117
2.1.1	Zielvorstellung und Modellkonzeption	118
2.1.2	Organisationsform und rechtliche Regelung	119
2.1.3	Stellungnahme zum Genossenschaftsmodell	121
2.2	Das Mietkaufsystem auf dem Immobilienmarkt	123
2.2.1	Zielvorstellung und Modellkonzeption	123
2.2.2	Organisationsform und rechtliche Regelung	124
2.2.3	Stellungnahme zum Mietkaufsystem des Immobilienmarktes	125
2.3	Das Mietkaufmodell der "Gruppe 58" aus dem Wettbewerb "Strategien für Kreuzberg"	127
2.3.1	Zielvorstellung und Modellkonzeption	127
2.3.2	Organisationsform und rechtliche Regelung	128
2.3.3	Stellungnahme zum Mietkaufmodell der "Gruppe 58"	130
2.4	Der Wohnbesitzbrief nach dem II. WoBauG	132
2.4.1	Zielvorstellung und Modellkonzeption	134
2.4.2	Organisationsform und rechtliche Regelung	134
2.4.3	Stellungnahme und Wohnbesitzbrief	137
2.5	Die Kaufeigentumswohnung im Sinne des § 17 II. WoBauG	140
2.5.1	Kaufeigentumswohnung und Stadterneuerung	140
2.5.2	Rechtliche Regelung	142
2.5.3	Stellungnahme zur Kaufeigentumswohnung im Sinne des II. WoBauG	144
3.	Kostenübersicht, Finanzierung, Miete bzw. Belastung	147
3.1	Kostenübersicht	148
3.2	Finanzierung, Miete bzw. Belastung	153

3.3	Die effektive Wohnbelastung bei der Durchführung des Genossenschaftsmodells	159
3.4	Die effektive Wohnbelastung für den Interessenten an dem Mietkaufsystem, das auf dem Immobilienmarkt angeboten wird	165
3.5	Die effektive Wohnbelastung für Mieter und Mietkäufer nach dem Mietkaufmodell der "Gruppe 58"	169
3.6	Die effektive Wohnbelastung eines Wohnbesitzbriefinhabers im Sinne des II. WoBauG	175
3.7	Die effektive Wohnbelastung des Käufers einer Altbau-Eigentumswohnung im Sinne des § 17 II. WoBauG	177
3.8	Bewertung der Modelle zur Bildung von Wohneigentum bzw. zur Schaffung eines eigentumsähnlichen Dauernutzungsrechtes an einer Wohnung im Vergleich	180
4.0	Möglichkeiten der Kosteneinsparung und ihre Auswirkung auf die Belastung des Wohnungseigentümers	187
4.1	Der Modernisierungsstandard	187
4.2	Bestimmung der Größenordnung einer Kosteneinsparung durch bauliche Selbsthilfe	190
4.3	Die Finanzierungswahl in Abhängigkeit von der Kostenlast und den allgemeinen Förderungsgrundsätzen	196
5.0	Rentabilitätsuntersuchung, Wohneigentum im Vergleich zum Mieten	203
5.1	Annahmen für die Vergleichsrechnung	203
5.2	Ergebnis der Vergleichsrechnung	209
	Schlußwort	219
	Literaturverzeichnis	220
	TEIL E: ANLAGEN	227