

Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft

von Stefan Kofner

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung: Soziale Wohnungsmarktwirtschaft.....	1
1.1	<i>Die Grundentscheidung für die Marktwirtschaft.....</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Das Ordnungsmodell der Sozialen Marktwirtschaft.....</i>	<i>4</i>
1.3	<i>Die Wohnung – privates Gut oder Sozialgut?.....</i>	<i>7</i>
2	Prognose des Wohnungsbedarfs	9
2.1	<i>Methodische Grundlagen</i>	<i>9</i>
2.2	<i>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</i>	<i>10</i>
2.3	<i>Entwicklung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit</i>	<i>13</i>
2.4	<i>Ergänzende Wohnungsmarktbeobachtung.....</i>	<i>15</i>
3	Wohnungsversorgung über Wohnungsmärkte	19
3.1	<i>Einführung.....</i>	<i>19</i>
3.2	<i>Der Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte.....</i>	<i>21</i>
3.3	<i>Anpassungsprozesse am Wohnungsmarkt.....</i>	<i>23</i>
3.4	<i>Anbietergruppen am Wohnungsmarkt</i>	<i>24</i>
3.4.1	<i>Die Gruppe der privaten Anbieter.....</i>	<i>27</i>
3.4.2	<i>Wohnungsunternehmen als institutionelle Wohnungsanbieter</i>	<i>27</i>
3.4.2.1	<i>Wohnungsgenossenschaften.....</i>	<i>28</i>
3.4.2.2	<i>Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).....</i>	<i>28</i>
3.4.2.3	<i>Aktiengesellschaft (AG).....</i>	<i>29</i>
3.4.2.4	<i>Kommunale Wohnungsunternehmen.....</i>	<i>29</i>
3.4.2.5	<i>Gemeinnützige Wohnungsunternehmen</i>	<i>30</i>
3.4.3	<i>Verbände der Wohnungswirtschaft</i>	<i>31</i>
3.5	<i>Wohnungsnachfrage.....</i>	<i>32</i>
3.5.1	<i>Besonderheiten der Wohnungsnachfrage</i>	<i>32</i>
3.5.2	<i>Bestimmungsgründe der Nachfrage nach Wohnraum.....</i>	<i>33</i>
3.5.3	<i>Wohnungswechsel und Wohnungssuche.....</i>	<i>35</i>
3.5.4	<i>Wohnkosten.....</i>	<i>36</i>
4	Wohnungsmarkt und vorgelagerte Märkte: Boden- und Baumarkt	38
4.1	<i>Bodenmarkt.....</i>	<i>38</i>
4.1.1	<i>Besonderheiten des Bodenmarktes.....</i>	<i>38</i>
4.1.1.1	<i>Eigenschaften des Bodens</i>	<i>39</i>
4.1.1.2	<i>Bodendegradierung</i>	<i>41</i>
4.1.1.3	<i>Externalitäten der Bodennutzung</i>	<i>42</i>

4.1.2	Planungshierarchie und Planungsrecht.....	44
4.1.3	Preisbildung am Bodenmarkt.....	46
4.2	<i>Baumarkt</i>	48
5	Wohnungsbaufinanzierung	52
5.1	<i>Grundlagen</i>	52
5.1.1	Aufgaben der Wohnungsbaufinanzierung	52
5.1.2	Zinsbildung an den Kapitalmärkten	53
5.1.3	Das wohnungswirtschaftliche Investitionskalkül	57
5.2	<i>Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	62
5.2.1	Funktionen des Eigenkapitals	63
5.2.2	Eigenkapitalbedarf.....	63
5.2.3	Quellen des Eigenkapitals.....	64
5.2.3.1	Selbstfinanzierung	65
5.2.3.2	Bausparen	66
5.2.3.2.1	Kundenmotive für den Abschluß eines Bausparvertrags.....	68
5.2.3.2.2	Verwendungsmöglichkeiten der Bausparmittel.....	68
5.2.3.2.3	Zeitlicher Ablauf der Bausparens	68
5.2.3.2.3.1	Phase I: Vertragsschluß	69
5.2.3.2.3.2	Phase II: Sparphase.....	70
5.2.3.2.3.3	Phase III: Zuteilungsphase.....	71
5.2.3.2.3.4	Phase IV: Darlehensphase.....	72
5.2.3.2.4	Pro und Kontra Bausparen.....	72
5.2.3.3	Immobilienfonds	73
5.3	<i>Fremdkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	75
5.3.1	Grundlagen.....	76
5.3.1.1	Rechtsgrundlagen des Realkredits.....	76
5.3.1.2	Kredit Antrag: Beleihungs- und Bonitätsprüfung	77
5.3.1.3	Beleihungswertermittlung	78
5.3.1.4	Quellen des Fremdkapitals	80
5.3.1.4.1	Sparkassen.....	81
5.3.1.4.2	Landesbanken.....	82
5.3.2	Fremd-Innenfinanzierung	82
5.3.2.1	Finanzierung aus Abschreibungen.....	82
5.3.2.2	Finanzierung aus langfristigen Rückstellungen: Rückstellung für Bauinstandhaltung	83
5.3.3	Finanzierung der Wohnungsproduktion	84
5.3.4	Das Hypothekendarlehen	86
5.3.4.1	Darlehensformen.....	86
5.3.4.2	Tilgungsrate und Laufzeit	88
5.3.4.3	Ermittlung der Belastbarkeit	89

5.3.4.4	Erstellung des Finanzierungsplans	91
5.3.5	Refinanzierung von Immobilienkrediten.....	93
5.3.5.1	Klassische Refinanzierung mittels Pfandbrief	93
5.3.5.1.1	Aufgaben und Bedeutung der Hypothekenbanken	93
5.3.5.1.2	Hypothekenbanken als Mittler zwischen Kapitalangebot und -nachfrage	93
5.3.5.1.3	Sicherung der Pfandbriefgläubiger	94
5.3.5.1.4	Internationalisierung des Pfandbriefs	96
5.3.5.1.5	Novelle des Hypothekendarlehensgesetzes	97
5.3.5.1.6	Zusammenfassung	97
5.3.5.2	Alternative Refinanzierung durch Verbriefung von Forderungen.....	97
5.3.5.2.1	Die Grundstruktur der Verbriefung von Forderungen	98
5.3.5.2.2	Die Rolle der Ratingagentur	99
5.3.5.2.3	Kosten und bilanzielle Behandlung	99
5.3.5.2.4	Betrachtung aus der Perspektive des Investors	100
5.3.5.2.5	Vergleich mit dem deutschen Hypothekendarlehenssystem	100
5.3.6	Zinsmanagement: Zeitliche Strukturierung einer Finanzierung.....	101
5.3.6.1	Finanzierungskongruenz und Abschnittsfinanzierung	101
5.3.6.2	Bedeutung des Zinsänderungsrisikos	102
5.3.6.3	Steuerung des Zinsänderungsrisikos.....	103
6	Wohnungspolitik: Der staatliche Einfluß auf die Wohnungsmärkte	106
6.1	<i>Handlungsfelder staatlicher Intervention am Wohnungsmarkt.....</i>	<i>107</i>
6.1.1	Förderung von Wohnungsbauinvestitionen.....	108
6.1.2	Internalisierung der Externalitäten der Bodennutzung	108
6.1.3	Erleichterung des Marktzugangs.....	109
6.1.3.1	Abbau von Diskriminierungserscheinungen	109
6.1.3.2	Abbau der Kreditrationierung	110
6.1.4	Senkung der Transaktionskosten.....	111
6.1.5	Verbesserung der Preisbildung	112
6.1.6	Verbesserte Zuordnung des Wohnungsbestandes: Matching-Problem.....	113
6.1.7	Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit.....	113
6.2	<i>Mietpreisbildung und Mietpolitik</i>	<i>114</i>
6.2.1	Die Vergleichsmiete	115
6.2.1.1	Marktorientierung der Vergleichsmiete	115
6.2.1.2	Die Rolle der Mietspiegel	116
6.2.1.3	Kappungsgrenzen.....	118
6.2.2	Andere Mietensysteme	118
6.2.2.1	Kostenmiete	118
6.2.2.2	Marktmiete.....	119
6.2.2.3	Administrierte Miete	120
6.2.2.4	Wohnwertmiete.....	120

6.2.2.5	Regelgebundene Miete.....	121
6.2.2.6	Zusammenfassung.....	122
6.3	<i>Die soziale Mietwohnraumförderung</i>	122
6.3.1	Das Zielsystem der sozialen Wohnraumförderung.....	124
6.3.1.1	Bestimmung der Zielgruppe.....	124
6.3.1.2	Fördergrundsätze der sozialen Wohnraumförderung	125
6.3.1.3	Effizienzziele der sozialen Wohnraumförderung.....	126
6.3.2	Einkommensorientierte Förderung.....	127
6.3.3	Ergänzung durch das Wohngeldsystem.....	129
6.4	<i>Förderung der Wohneigentumsbildung</i>	131
6.4.1	Warum Wohneigentumsförderung?	131
6.4.2	Die Förderung nach dem Eigenheimzulagegesetz	132
6.4.2.1	Voraussetzungen.....	132
6.4.2.2	Höhe der Eigenheimzulage	133
6.4.2.3	Förderung beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen	133
6.4.3	KfW-Programme	134
6.4.4	Förderprogramme für einkommensärmere Haushalte.....	135
6.4.4.1	Wohneigentumsförderung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung .	135
6.4.4.2	Lastenzuschuß beim Wohngeld.....	135
6.4.5	Förderungen mit städtebaulichen Zielsetzungen	136
6.4.5.1	Erhöhte Abschreibung für denkmalgeschützte Gebäude und in Sanierungsgebieten	136
6.4.5.2	Programm Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren ..	136
6.4.6	Sparförderung.....	137
6.4.6.1	Vorsparförderung mit der Wohnungsbauprämie.....	137
6.4.6.2	Berücksichtigung der Wohneigentumsbildung im Altersvermögensgesetz.	137
6.4.7	Zusammenfassende Betrachtung.....	138
6.5	<i>Die ertragsteuerliche Behandlung des Mietwohnungsbaus</i>	139
6.5.1	Das Leistungsfähigkeitsprinzip als fundamentales Steuerlastverteilungsprinzip.	139
6.5.2	Einkommensbegriff des Einkommensteuergesetzes	140
6.5.3	Kritischer Blick auf die Besteuerung von Mietwohngebäuden.....	141
6.5.3.1	Abschnittsbesteuerung	141
6.5.3.2	Abschreibungsmöglichkeiten	141
6.5.3.2.1	Begriff der Abschreibung	141
6.5.3.2.2	Die Bewertungsvorschriften in der Handels- und in der Steuerbilanz..	142
6.5.3.2.3	Die steuerliche Abschreibung von Mietwohngebäuden	143
6.5.3.3	Verrechnung von Vermietungsverlusten	144
7	Die Formation der deutschen Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg.....	148
7.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	148
7.1.1	Wohnungspolitische Bilanz des NS-Regimes	148

7.1.1.1	Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit	148
7.1.1.2	Die gesetzgeberische Hinterlassenschaft	149
7.1.2	Entwicklung der Bautätigkeit und der Wohnsituation	151
7.1.3	Gründe für das „Wunder am Wohnungsmarkt“	154
7.2	<i>Entwicklung des Mietrechts</i>	155
7.2.1	Niveau und Struktur der Mieten nach Kriegsende.....	155
7.2.2	Zwangswirtschaft, Währungsreform und Lastenausgleich	156
7.2.3	Lockerungen der Zwangswirtschaft ab 1950.....	157
7.2.3.1	Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung.....	158
7.2.3.2	Lockerung der Preisvorschriften	158
7.2.3.2.1	Erstes Bundesmietengesetz.....	159
7.2.3.2.2	Die Diskussion über den Abbau des Geltungsbereichs der Schutzgesetze	160
7.2.4	Schrittweiser Abbau der Zwangswirtschaft: Abbaugesetz 1960.....	161
7.2.4.1	Soziale Ausgestaltung des Kündigungsrechts.....	162
7.2.4.2	Wohnungspolitische Einschätzung des Abbaugesetzes.....	163
7.2.5	Verzögerter Abbau der Preisvorschriften: Bundesmietengesetze und Schlußtermingesetze	164
7.2.6	Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz und Mietverbesserungsgesetz 1971 ..	164
7.2.6.1	Kündigungsschutz.....	165
7.2.6.2	Mietpreisüberhöhung und Mietwucher.....	166
7.2.6.3	Vergleichsmiete	167
7.2.6.4	Wohnungspolitische Einschätzung der Regelungen	167
7.2.7	Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1974: Einführung des Modernisierungszuschlags	168
7.3	<i>Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus</i>	170
7.3.1	Erstes Wohnungsbaugesetz 1950	171
7.3.2	Zweites Wohnungsbaugesetz 1956	172
7.3.3	Phase der Nachbesserungen von 1976 bis 1981	174
7.3.4	Flexibilisierung durch neue Förderwege	175
7.3.5	Reform des Wohnungsbaurechts 2001	176
7.4	<i>Entwicklung der indirekten steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus</i>	177
7.4.1	Überblick über die Entwicklung	177
7.4.2	Wohnungspolitische Einschätzung der Regelungen	178
7.4.2.1	Instrumente zur Mobilisierung von Kapital.....	178
7.4.2.2	Gestaltung der Abschreibungsförderung	179
7.5	<i>Entwicklung der Wohneigentumsförderung</i>	180
7.5.1	Entwicklung der Fertigstellungen und der Wohneigentumsquote.....	180
7.5.2	Entwicklung der Wohneigentumsförderung	182
7.5.3	Wohnungspolitische Einschätzung der Regelungen	184
7.5.3.1	Neubau- oder Bestandsförderung?	184

7.5.3.2	Investitions- oder Konsumgutmodell?.....	186
7.5.3.3	Konjunktursteuerung mit der Wohneigentumsförderung?	187
8	Transformation der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland.....	189
8.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	189
8.1.1	Schleichende Sozialisierung der Wohnungswirtschaft in der DDR.....	189
8.1.2	Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in den Neuen Bundesländern seit 1990	190
8.2	<i>Vermögenszuordnung, Restitution und Investition</i>	192
8.3	<i>Altschuldenhilfe / Privatisierung</i>	194
8.4	<i>Mietrecht</i>	196
8.4.1	Kündigungsschutz	196
8.4.2	Mietpreisrecht	196
8.5	<i>Wohnungsbauförderung in den Neuen Ländern</i>	199
8.5.1	Sonderabschreibungen als Instrument der Wohnungsbauförderung	199
8.5.2	Zulagen als Instrument der Wohnungsbauförderung.....	200
8.5.3	KfW-Wohnraummodernisierungsprogramme	201
8.6	<i>Das Leerstandsproblem in den Neuen Ländern</i>	203
8.6.1	Ursachen des Leerstands.....	204
8.6.2	Programm Stadtumbau Ost	204
9	Transformation der Wohnungswirtschaft in den mittel- und osteuropäischen Ländern.....	207
9.1	<i>Charakterisierung der Wohnungspolitik</i>	207
9.2	<i>Entwicklung der Wohnraummieten</i>	208
9.3	<i>Das Beispiel Polen</i>	208
9.3.1	Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung.....	208
9.3.2	Instandsetzungsstau	210
9.3.3	Entwicklung der Wohnraumnachfrage.....	211
9.3.4	Wohnungsbaufinanzierung und makroökonomische Stabilität.....	214
9.3.5	Entwicklung der Mietpreise.....	215
9.4	<i>Thesen zur wohnungswirtschaftlichen Transformation</i>	216
9.4.1	Mietrecht	216
9.4.1.1	Das Leitbild für das Mietrecht am Ende des Transformationsprozesses	216
9.4.1.2	Der optimale Zeitpunkt für die Freigabe der Mietpreise.....	217
9.4.1.3	Schrittweise Annäherung an das mietrechtliche Leitbild.....	218
9.4.1.4	Abbau der Preisvorschriften.....	218
9.4.1.5	Übergangweise Einführung einer Instandsetzungsumlage	221
9.4.1.6	Mietenpolitik am Beginn der Transformation	221
9.4.2	Wohnungsbauförderung.....	222

9.4.3	Sozialer Wohnungsbau	223
9.4.4	Wohneigentumsförderung.....	224
9.4.5	Vermögenszuordnung und Restitution	224
9.4.6	Privatisierung der Wohnungsbestände	226
9.4.7	Überforderung der nationalen Wohnungspolitik.....	227
10	Sachverzeichnis.....	229

Inhaltsübersicht

1	Einführung: Soziale Wohnungsmarktwirtschaft	1
1.1	<i>Die Grundentscheidung für die Marktwirtschaft</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Das Ordnungsmodell der Sozialen Marktwirtschaft</i>	<i>4</i>
1.3	<i>Die Wohnung – privates Gut oder Sozialgut?</i>	<i>7</i>
2	Prognose des Wohnungsbedarfs	9
2.1	<i>Methodische Grundlagen</i>	<i>9</i>
2.2	<i>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</i>	<i>10</i>
2.3	<i>Entwicklung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit</i>	<i>13</i>
2.4	<i>Ergänzende Wohnungsmarktbeobachtung</i>	<i>15</i>
3	Wohnungsversorgung über Wohnungsmärkte	19
3.1	<i>Einführung</i>	<i>19</i>
3.2	<i>Der Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte</i>	<i>21</i>
3.3	<i>Anpassungsprozesse am Wohnungsmarkt</i>	<i>23</i>
3.4	<i>Anbietergruppen am Wohnungsmarkt</i>	<i>24</i>
3.5	<i>Wohnungsnachfrage</i>	<i>32</i>
4	Wohnungsmarkt und vorgelagerte Märkte: Boden- und Baumarkt	38
4.1	<i>Bodenmarkt</i>	<i>38</i>
4.2	<i>Baumarkt</i>	<i>48</i>
5	Wohnungsbaufinanzierung	52
5.1	<i>Grundlagen</i>	<i>52</i>
5.2	<i>Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	<i>62</i>
5.3	<i>Fremdkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	<i>75</i>
6	Wohnungspolitik: Der staatliche Einfluß auf die Wohnungsmärkte	106
6.1	<i>Handlungsfelder staatlicher Intervention am Wohnungsmarkt</i>	<i>107</i>
6.2	<i>Mietpreisbildung und Mietenpolitik</i>	<i>114</i>
6.3	<i>Die soziale Mietwohnraumförderung</i>	<i>122</i>
6.4	<i>Förderung der Wohneigentumsbildung</i>	<i>131</i>

6.5	<i>Die ertragsteuerliche Behandlung des Mietwohnungsbaus</i>	139
7	Die Formation der deutschen Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg	148
7.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	148
7.2	<i>Entwicklung des Mietrechts</i>	155
7.3	<i>Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus</i>	170
7.4	<i>Entwicklung der indirekten steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus</i>	177
7.5	<i>Entwicklung der Wohneigentumsförderung</i>	180
8	Transformation der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland	189
8.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	189
8.2	<i>Vermögenszuordnung, Restitution und Investition</i>	192
8.3	<i>Altschuldenhilfe / Privatisierung</i>	194
8.4	<i>Mietrecht</i>	196
8.5	<i>Wohnungsbauförderung in den Neuen Ländern</i>	199
8.6	<i>Das Leerstandsproblem in den Neuen Ländern</i>	203
9	Transformation der Wohnungswirtschaft in den mittel- und osteuropäischen Ländern	207
9.1	<i>Charakterisierung der Wohnungspolitik</i>	207
9.2	<i>Entwicklung der Wohnraummieten</i>	208
9.3	<i>Das Beispiel Polen</i>	208
9.4	<i>Thesen zur wohnungswirtschaftlichen Transformation</i>	216
10	Sachverzeichnis	229