Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung: Sozialer Brennpunkt Wohnraum in den deutschen Metropolen ... 1
1.1 Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre ... 1
1.1.1 Kaufpreis am Immobilienmarkt ... 1
1.1.2 Entwicklung der Mietpreise ... 2
1.1.3 Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Immobilienpreise ... 3
1.2 Besetzte Häuser in Berlin: Liebig 34 ... 4
Literatur ... 7

2 Wohnpolitik in Deutschland ... 9
2.1 Wohnpolitik in der Geschichte ... 9
2.1.1 Weimarer Republik ... 9
2.1.2 Nationalsozialismus ... 10
2.1.3 Nachkriegszeit ... 10
2.2 Geltende mietrechtliche Maßnahmen ... 11
2.2.1 Mietpreisbremse (2015) ... 11
2.2.2 Berliner Mietendeckel (2020) ... 12
2.2.3 Milieuschutz (Erhaltungssatzung) ... 29
2.2.4 Sozialer Wohnungsbau ... 30
2.2.5 Relevante Kosten für Immobiliengeschäfte ... 33
Literatur ... 37

3 Die Regulierung des Wohnungsmarkts ... 41
3.1 Regulierung des Immobilienmarkts ... 41
3.1.1 Motivation der staatlichen Regulierung ... 41
3.1.2 Evaluation von Regulierungspolitik ... 42
3.1.3 Ziele der Regulierung des Immobilienmarkts ... 44
3.2 Werkzeuge der Wohnpolitik ... 47
3.2.1 Regulative Programme ... 47
3.2.2 Anreizprogramme ... 49
3.2.3 Persuasivprogramme ... 51

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/122557109X

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

3.2.4 Leistungsprogramme ... 51
3.2.5 Prozedurale Steuerung ... 51
3.3 Grundlage Immobilienwirtschaft ... 51
3.3.1 Besonderheit der Immobilien als Investitionsgüter ... 51
3.3.2 Preisfindung in der Marktwirtschaft ... 53
3.3.3 Auswirkung einer Mietpreisbindung ... 56
3.3.4 Auswirkung des Mietendeckels ... 58
Literatur ... 63

4 Der Wiener Mietwohnungsmarkt ... 65
4.1 Der Wohnungsmarkt nach dem Ersten Weltkrieg ... 65
4.2 Wiener Gemeindebau ... 66
4.3 Österreichisches Mietrechtsgesetz vom 12. November 1981 ... 69
4.3.1 Verabschiedung des Mieterschutzgesetzes ... 69
4.3.2 Wesentliche Inhalte des Mieterschutzgesetzes ... 71
4.4 Österreichisches Richtwertgesetz vom 1. Dezember 1993 ... 83
4.4.1 Festlegung des Richtwerts ... 83
4.4.2 Mietrechtliche Normwohnung ... 83
4.4.3 Ermittlung des Richtwerts ... 84
4.5 Reflexion: Berlin vs. Wien ... 92
4.6 Wiener Mietensituation heute ... 106
Literatur ... 108

5 Mietendeckel in San Francisco (USA) ... 111
5.1 San Francisco ... 111
5.1.1 Geschichte des Mieterschutzes in San Francisco und Costa-Hawkins Rental Housing Act ... 111
5.1.2 Die Auswirkung des Mieterschutzgesetzes von 1994 ... 117
5.2 Amerikanische Mietenkontrolle – eine Reflexion am Beispiel von New York City ... 123
Literatur ... 125

6 Das Singapur-Modell ... 127
6.1 Historischer Hintergrund ... 127
6.2 Infrastruktur des Immobilienmarkts ... 131
6.2.1 Aufsichtsbehörden für den Immobilienmarkt ... 131
6.2.2 Grundsatz der Regulierung des Immobilienmarkts ... 134
6.2.3 Wohnimmobilientypen ... 134
6.2.4 Immobilienmarkt für Kaufobjekte ... 143
6.2.5 Immobilienmarkt für Mietwohnungen ... 161
6.3 Rollen des Staats ... 168
6.3.1 Ziele der Wohnungspolitik ... 168
6.3.2 Gesamtplanung und dynamischer Rechtsrahmen ... 169

6.3.3 Staat als Teilnehmer am Immobilienmarkt ... 171
6.3.4 Mehr Angebote durch infrastrukturelle Maßnahmen ... 172
6.3.5 Regulative Programme zur Nachfragerestriktion ... 173
6.3.6 Preisstabilität durch Anreize statt Mietendeckel ... 175
6.3.7 Nachhaltige Wirtschaftlichkeit ... 176
Literatur ... 176

7 Ein gangbarer Weg zur nachhaltigen Lösung ... 179
7.1 Zielvorgaben ... 179
7.2 Leistungsprogramme ... 181
7.2.1 Gesamtplanung für Stadtentwicklung ... 181
7.2.2 Staatliche Infrastrukturleistungen ... 181
7.3 Anreizprogramme ... 182
7.3.1 Sozialwohnungsbau: Eigentumsförderung ... 182
7.3.2 Transaktionskosten und Erhaltungsaufwand ... 183
7.4 Regulative Programme ... 184
7.4.1 Preisobergrenzen ... 184
7.4.2 Einschränkung des Marktzugangs ... 185
7.5 Einfluss der Politik ... 186
Literatur ... 187