

Ingo Lachmann

Endstation Eigenheim

Zur deutschen Einfamilienhausförderung im Spannungsfeld
von Raumordnungszielen und Wohnungsbaupolitik

Universität Kassel 2004

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG	7
2. WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG IN DEUTSCHLAND SEIT 1945	9
2.1 Ausgangsbedingungen nach Kriegsende 1945	9
Wohnungssituation nach Kriegsende 1945	9
Wiederaufbauideen und Konzepte vor und nach Kriegsende	10
Wohnungsbaupolitik der Besatzungsmächte	14
2.2 Wohnungsbauförderpolitik in der Bundesrepublik	16
Beginn der Gesetzgebung	16
Erstes Wohnungsbaugesetz	16
Kleinsiedlungen und Eigenheime	19
Eigentums- und Eigenheimpolitik der CDU	21
Gesetze und Konzepte auf dem Weg zum Zweitem Wohnungsbaugesetz	25
Zweites Wohnungsbaugesetz	27
Liberalisierung des Wohnungsmarktes	28
Städtebauförderungsgesetz	33
Ergebnisse der Wohnungspolitik im Wiederaufbau	35
Die achtziger Jahre	37
2.3 Wohnungsbauförderpolitik in der DDR	40
Nachkriegsjahre	40
Beginn des Wiederaufbaus	41
Bodenrecht und Aufbaugesetz	42
Die Wende im Wohnungsbau 1955 bis 1959	44
Aufbruchstimmung in den sechziger Jahren	46
Die Umstellung auf die industrielle Bauweise	46
Wohnungseigentum in der DDR	48
Das Wohnungsprogramm der DDR von 1976 bis 1990	50
Gesellschaftspolitische Ansätze	53
Bilanz	54
2.4 Wohnungsbauförderpolitik seit 1990	55
Ausgangssituationen in Ost und West	55
Nachholbedarf im Osten	57
Gesamtdeutsche Gesetzgebung	58
2.5 Zusammenfassung	59
3. WOHNUNGSEIGENTUM	61
3.1 Abwägung Eigentumswohnung – Einfamilienhaus	61
Wohnwünsche	61
Objektive Unterschiede zwischen Haus und Wohnung	63
3.2 Eigentumsquoten im europäischen Vergleich	65
3.3 Eigentumsquote in Deutschland	68
3.4 Vorteile der Eigentumsbildung	69
Materielle Vorteile	69
Altersvorsorge	72

3.5 Risiken und Nachteile der Eigentumsbildung	74
Finanzielle Risiken	74
Unflexibilität durch Wohneigentum	78
3.6 Zusammenfassung	80
4. AUSWIRKUNGEN DES SUBURBANEN EINFAMILIENHAUSBAUS	82
4.1 Flächenverbrauch und Versiegelung	82
Bodennutzung in Deutschland	82
Einfamilienhaus und Flächenbedarf	85
4.2 Monofunktionalität und Verkehrserzeugung	88
4.3 Folgekosten	93
Individuelle Folgekosten	93
Gesellschaftliche Folgekosten	94
4.4 Zusammenfassung	95
5. STAATLICHE WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG	96
5.1 Steuerliche Förderung	97
Eigenheimzulage	97
Entfernungspauschale	103
5.2 Finanzierungshilfen	107
KfW-Wohneigentumsprogramm	107
KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003	109
Bausparen	111
Sozialer Wohnungsbau	113
Wohnungseigentumsprogramm 2003 des Landes Hessen	114
Eigentumsförderung der Stadt Kassel	118
5.3 Lastenzuschuss	118
5.4 Zusammenfassung	120
6. ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN EINER NACHHALTIGEN WOHNEIGENTUMSENTWICKLUNG	121
6.1 Demographie und Wohnungsbedarf	121
Einfluss von Bevölkerungsprognosen auf den Wohnungsbau	121
Aktuelle Prognosen	122
6.2 Handlungsspielräume in Raum- und Regionalplanung	125
6.3 Reform der politischen Steuerungs- und Förderinstrumente	126
Eigentumsförderung	126
Bodennutzung	128
Verkehr	131
6.4 Zusammenwirken der Maßnahmen	133
7. TABELLENANHANG	136
8. QUELLENVERZEICHNIS	144
Tabellen	144
Literatur	145
Gesetzestexte	151
Informationsbroschüren	151
Internet	152
Abbildungen	153