

**JOHANNES LUDWIG**

**Die deutsche  
Wohnmisere**

**ROWOHLT**

# INHALT

Vorwort 11

## KAPITEL 1

**Wenn Wohnen zum Luxus wird:  
Die Wohnmisere im Wohlstandsland  
Bundesrepublik** 15

Wohnen im internationalen Vergleich 17 · Statistische  
Widersprüche 21 · Reale Widersprüche 25

## KAPITEL 2

**Das organisierte Chaos in der Wohnungspolitik** 31

Kompetenzwirrwarr und Interessenpolitik 33 · Bal-  
lungsräume und Wohnkosten: Das Beispiel Mün-  
chen 37 · Wohnkosten, Einkommensverteilung und  
Stadtqualität 40 · Wohnkosten, Stadtflucht und kom-  
munale Finanzen 43 · Wohnkosten und Umweltpro-  
bleme 46 · Wohnkosten und gesellschaftliche Ko-  
sten 53 · Wohnkosten und Arbeitsgesellschaft 57

## KAPITEL 3

**Nichts Genaues weiß man:  
Über Ideologie und Ignoranz** 61

Bodenmarkt: Zwischen Theorie und Märchen 65 ·  
Verteilung der Lebensqualität: Keine Statistiken 71 ·

Steuer- und Subventionswirkungen: Null Empirie 76 · Wohnqualität und Wohnungshelden: Information und Ignoranz 79 · Ideologie statt Wissenschaft: Über die Absurditäten akademischer «Arbeitsteilung» 85 · Wirtschaftswissenschaft am Ende – Wohnungswissenschaft noch nicht einmal am Anfang 96 · Wohnungsmärkte in der EU 103

#### **KAPITEL 4**

### **Wissenschaftliche Meinungsmacher und Politikberatung: Über Macht und Interessen**

107

Die beiden Vordenker der Bonner Bauminister 112 · «Unabhängige Kommissionen» und «unabhängige» Gutachten 117 · Selektionsprozesse: Ausschlußstrategien und Zitierkartelle 121 · Über Sinn und Unsinn des Sinn-Gutachtens 129 · Wohnzeitschriften und ihre «Hintermänner» 134 · Kosten und «Überwälzungsketten» 137 · Geldkreisläufe 149 · Nachfragemacht im Wohnungsbau 150

#### **KAPITEL 5**

### **Vom Marktversagen zum Politikversagen: Über Kosten und Subventionen**

155

Markt und Politik 161 · Zwei Förderphilosophien im Widerstreit 163 · Subjektförderung: Wohngeld 164 · Objektförderung: Direkte und indirekte Subventionen 171 · Bürokratie und Wohnungspolitik 176 · Subventionspolitik im Vergleich 186

## KAPITEL 6

### **«Gerechtigkeit gibt's nur beim lieben Gott» – Steuerpolitik als Ersatz für Wohnungspolitik**

189

Abschreibung im Wohnungsbau 192 · Der Paragraph «10e EStG» und die Steuerprogression 194 · Progression pervers 198 · Verlustzuweisungen: Gewinne durch Verluste 200 · Wie Steuern sparen zum Gesellschaftsspiel avancierte 206 · Abschreibungsrüinen 211 · Der Zusammenhang zwischen Wohnkosten, Verlustverrechnung und dem, was unterm Strich in der Kasse bleibt 216 · Selbstnutzer versus Vermieter 220

## KAPITEL 7

### **Das immerwährende Spekulationskarussell in Deutschland oder: Steuerflucht in den Wohnungsbau**

223

Die Wertsteigerungs-Abschreibungs-Spirale 224 · Investoren und (Rendite-)Interessen 231 · Irren ist menschlich, Verschweigen ist Politik 236 · Steuern sparen: Steuerstundung oder Steuerausfall? 238

## KAPITEL 8

### **Parteidisziplin statt wohnungspolitischer Kompetenz im Bundestag**

243

§ 10e EStG: 50 Jahre «Abschreibung» und kein bißchen weise 246 · Der § 10e und das Ifo-Gutachten im Bundestag 251 · In der «Rationalitäten-Falle»: Bundesrat versus Bundestag 255 · Parteidisziplin oder Politik? Über politische Kompetenz im Bundestag 258 · Wohnungspolitische Sachkompetenz im Bauausschuß 262 · Anpassertum und Inkompetenz 268

## KAPITEL 9

### **Die Verfilzung zwischen Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft**

275

Wohnzufriedenheit: Unmerklichkeit und kognitive Dissonanz 277 · Routine statt Innovation oder: Gute Zeiten, schlechte Zeiten 280 · Wohnungsunternehmen als Auffangbecken für Politiker 288 · Korruption als Ersatz für Demokratie 294 · Medien, Korruption und komplizierte Dinge 299 · Hanseatische Politikkarrieren, Berliner Baufilezokratie, Kölner Wohnungsklün- gel 302

## KAPITEL 10

### **Wer in der Wohnungspolitik alles (mit)regiert**

315

Mieter- und Vermieterverbände 316 · Deutschlands Grund-und-Boden-Lobby 323 · Das immerwährende Zünglein an der Waage: Architekten, Bauträger, Bodenbesitzer, Makler und Spekulanten als Wahlklientel der FDP 325 · Unsere Bonner Bauminister 333 · Wohnungsbau und Bankenmacht 341 · Bankeninteressen in der Immobilien-, Kredit- und Bauwirtschaft 346

## KAPITEL 11

### **Die deutsche Wohnmisere: Luxuskosten, Luxusfinanzierung und Luxussubventionierung**

353

Über die (Un-)Möglichkeit, Wohnen billiger zu machen 354 · Mietzins gleich Bankzins 360 · Ausstieg aus der Kapitalmarktfinanzierung? 368

## **KAPITEL 12**

**Resümee: Zum Schluß ein Anfang?** 375

**Anhang** 379

Anmerkungen 380 · Sachregister 404 · Personenregister 413