

Inhalt

Vorwort	9
1	
Immobilienmärkte verstehen und sinnvoll reglementieren	13
Kleine Zeitreise durch die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Deutschland	13
Der Immobilienmarkt ist ein Bodenmarkt	17
Immobilienmärkte können zwar Überangebote schaffen – aber nicht halten	18
Die verfassungsrechtliche Stellung des Bodens heute	21
Welche Lösungen gibt es auf Basis des Bodenrechts des Grundgesetzes?	23
Die kommunale Ebene: Option Bauland unter Vorbehalt – ein Beispiel aus der Praxis	24
Erbbaurecht als Alternative?	34
Die Länderebene: Option Bodenpreisseigerungsbeschränkung – ein Beispiel aus der Praxis	39
Die Bundesebene: Option Bodenpreisspekulationsdämpfung – ein Beispiel aus der Praxis	45
Fazit	54
2	
Mietmärkte und Mietwohnungsbau bezahlbar gestalten	57
Die Entwicklung des Mietrechts in Deutschland	57
Wohnungsmangel beseitigen – die Strategie der frühen Adenauer-Regierung	59
Nach dem Erfolg – das Scheitern	60
Unsere Gegenwart: Der Wohnungsmangel wächst weiter – der Neubau bricht ein	62
Die Absurditäten des Mietmarkts und des Mieterhöhungsrechts	64
Mietwohnungsmarkt ohne Verknappungsbelohnung	73
Mietsteigerungen communal begegnen	76

Verantwortung und Transparenzgebot von Gemeinderäten und Abgeordneten	89
Mietwohnungsbau neu denken	92
Wohnbaugesellschaften neu aufbauen	104
Privaten sozialen Mietraum auf neue Grundlagen stellen	108
Leerstands-, Gammel- oder Schrottimmobilien in Verantwortung holen	112
Modernisierungsrecht anders gestalten	114
Mietwohnungswandel freier stoppen können	117
Vorkaufsrechte für Mieter ausweiten	118
Vergesellschaftung als Alternative?	120
Seniorenmietrecht einführen	122
Miettauschmodelle neu denken	125
Mietkaufmodelle neu denken	125
Fazit	126
3	
Förderungen wohnraumbildend fokussieren	131
Wohndichteförderung mitdenken	135
Eigentumsförderung neu denken	136
Energetische Förderung neu denken	137
Soziale Förderung neu denken	137
Wohnberechtigungsschein neu denken	139
Fazit	141
4	
Immobilienbesteuerung wirkungsorientiert umsteuern	143
Grunderwerbsteuer	144
Grundsteuer	146
Besteuerung von Mieteinkünften	158
Gewinnbesteuerung im Verkaufsfall	160
Schenkungssteuer/ Erbschaftssteuer	161
Gemeinnützigkeit	164
Maklerprovision	165
Fazit	167
5	
Baurecht flexibel umbauen	169
Das Bauplanungsrecht auf der Bundesebene umbauen	171

Das Bauplanungsrecht – und die Flächennutzungsblockaden	171
Das Bauplanungsrecht – und die übersehenden Chancen im Wohnungseigentumsrecht	175
Das Bauplanungsrecht – und die übersehenden Chancen der Immobilienteilung.....	177
Das Bauplanungsrecht – und die Diskussion um Baustandards am Beispiel von „Gebäudetyp E“.....	177
Das Bauplanungsrecht – und die Diskussion um Baustandards am Beispiel des „Heizungsgesetzes“	180
Das Bauordnungsrecht auf der Länderebene umbauen	188
Das Bauordnungsrecht – und der Flaschenhals des Genehmigungsrechts.....	188
Das Bauordnungsrecht – und die Blockaden des Dachbaurechts.....	198
Das Bauordnungsrecht – und die Leichtigkeit des Abrisses	202
Das Bauordnungsrecht – und die Blockaden durch das Stellplatzrecht	204
Das Bauordnungsrecht – und die Chancen eines Garagenumbaurechts	206
Das Bauleitrecht auf der kommunalen Ebene umdenken	208
Das Bauleitrecht – und die fehlende Zukunftsfähigkeit von Bebauungsplänen	209
Das Bauleitrecht – und die Blockaden bestehender Bebauungspläne ..	215
Das Bauleitrecht – und der Umgang mit Gewerbeflächen	219
Das Bauleitrecht – und das Baugebot	220
Fazit	222

6

Siedlungswesen, Städtebau und Mobilität zukunftsfähig ändern	225
Siedlungsflächenbedarf neu denken.....	226
Wohnflächenbeanspruchung neu denken	232
Siedlungskerne neu denken	237
Innenstädte neu denken	239
Nachverdichtung neu denken	244
Siedlungsräume besser vernetzen – Mobilität anders gestalten	248
Öffentliche Mobilität sinnvoll gestalten.....	248
Private Mobilität sinnvoll gestalten	271
Datenanbindung mitdenken	275
Ländliche Nahversorgung und Infrastruktur neu denken.	277
Fazit	286

7	
Gesundheits-, Bildungs- und Sozialbauten zielgenau unterstützen	289
Medizinische Versorgung in der Fläche denken	290
Pflege und Tagespflege neu denken	297
Hospize und Kinderhospize neu denken	300
Kindertagesstätten neu denken	302
Kleine Schulstandorte neu denken	304
Wohnen für Flüchtlinge neu denken	306
Studentisches Wohnen neu denken	313
Wohnraum für Menschen mit Behinderung unterstützen	318
Frauenhäuser absichern	320
Kinder- und Jugendschutzeinrichtungen ausbauen	321
Obdachlosenunterkünfte neu denken	323
Fazit	326
8	
Gebäudeerhalt, Baukultur und Denkmalschutz nicht vergessen .	329
Gebäudeerhalt	330
Baukultur	332
Denkmalschutz	339
Fazit	346
Ausblick	347
Über den Autor	350