

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Übersichten	XI
Verzeichnis der Abbildungen	XII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Problemstellung und Aufbau	1
1. Teil: Rechtfertigung staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt	5
A. Soziale Marktwirtschaft als Leitbild für die Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik Deutschland	5
B. Wohnen und Wohnung	11
C. Allokative Mängel des Wohnungsmarktes	13
I. Marktversagen auf dem Wohnungsmarkt?	13
a. Wohnung als spezifisch öffentliches Gut	13
b. Wohnung als meritorisches Gut	15
II. Marktunvollkommenheiten auf dem Wohnungsmarkt?	19
a. Besonderheiten des Gutes Wohnung	19
1. Teilmarktproblematik	19
2. Hohe Produktionskosten	21
3. Lange Produktionsdauer	22
4. Dauerhaftigkeit des Wohnungsnutzung	22
5. Komplementarität anderer Güter	23
6. Externe Effekte	24
b. Nachfrageseitige Mängel bei Marktsteuerung	26
c. Angebotsseitige Mängel bei Marktsteuerung	30
D. Distributive Mängel des Wohnungsmarktes	36
I. Nachfrageseitige Mängel bei Marktsteuerung	36
II. Angebotsseitige Mängel bei Marktsteuerung	40

VIII

E. Wohnungspolitisches Zielspektrum	41
I. Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes	41
II. Sicherung einer Mindestversorgung mit Wohnraum	43
2. Teil: Der soziale Mietwohnungsbau	46
A. Vorbemerkung	46
B. Zum Begriff des sozialen Mietwohnungsbaus	47
C. Entwicklung des sozialen Mietwohnungsbaus in Deutschland	49
D. Die Funktionsweise des klassischen sozialen Mietwohnungsbaus	52
I. Förderungsfähige Bauvorhaben	52
II. Öffentliche Mittel im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes	54
a. Zum Begriff der öffentlichen Mittel	54
b. Formen des Einsatzes öffentlicher Mittel	54
1. Klassifizierung der öffentlichen Mittel	54
2. Öffentliche Baudarlehen	55
3. Öffentliche Bauzuschüsse	59
4. Aufwendungshilfen	59
5. Annuitätshilfen	60
c. Bewilligung der öffentlichen Mittel	66
d. Zeitliche Dimension der öffentlichen Förderung	68
III. Mietbindung der geförderten Wohnungen	69
a. Zum Begriff der Kostenmiete	69
b. Berechnung der Kostenmiete	70
c. Zum Verhältnis zwischen Kosten- und Marktmiete	74
IV. Belegungsbindung der geförderten Wohnungen	75
a. Begünstigter Personenkreis	75
b. Vergabeverfahren	77
V. Verteilung der wohnungsbaupolitischen Kompetenzen	78

IX

E.	Ökonomische Konsequenzen des klassischen sozialen Mietwohnungsbaus	86
I.	Betrachtungsebenen	86
II.	Das Problem der Marktsplaltung	87
III.	Fehlbelegung im Sozialwohnungsbestand	91
a.	Ursachen der Fehlbelegung	91
b.	Möglichkeiten zum Abbau der Fehlbelegung	95
1.	Zwangskündigung	95
2.	Freiwillige Umsetzung	97
3.	Zinsanhebung	100
4.	Fehlbelegungsabgabe	104
5.	Anhebung der Einkommensgrenzen	118
IV.	Unterbelegung im Sozialwohnungsbestand	125
a.	Ursachen der Unterbelegung	125
b.	Möglichkeiten zum Abbau der Unterbelegung	127
V.	Diskriminierung von Problemgruppen und Beziehern besonders niedriger Einkommen	130
a.	Ursachen der Diskriminierung	130
b.	Möglichkeiten zum Abbau der Diskriminierung	133
VI.	Mietverzerrung innerhalb des Sozialwohnungsbestandes	135
a.	Ursachen der Mietverzerrung	135
b.	Möglichkeiten zum Abbau der Mietverzerrung	139
1.	Spezielle Wohnberechtigung für Minderverdienende	139
2.	Zinsanhebung und Fehlbelegungsabgabe	141
3.	Unternehmensmiete	142
4.	Einführung einer Wohnwertmiete	145
VII.	Fazit	152
F.	Erweiterung des Fördersystems durch die einkommensorientierte Förderung	154
I.	Zur Vorgeschichte: Die vereinbarte Förderung	154
II.	Das Konzept der einkommensorientierten Förderung	166
III.	Ökonomische Konsequenzen der einkommensorientierten Förderung	174
a.	Effizienzaspekte	174

b.	Vermeidung typischer Mängel des klassischen sozialen Mietwohnungsbaus?	181
c.	Verteilung der Finanzierungslasten	185
3. Teil:	Ansätze zur Neukonzeption des Fördersystems	190
A.	Anforderungen an ein rationales Förderkonzept	190
B.	Senkung der individuellen Wohnkostenbelastung durch Wohngeldgewährung	192
I.	Grundzüge des Wohngeldsystems	192
II.	Ökonomische Konsequenzen der Wohngeldgewährung	197
a.	Preis- und Mengeneffekte	197
b.	Eingriffe in die Konsumentensouveränität	205
c.	Konsequenzen der Wohngelddifferenzierung	208
d.	Verteilungspolitische Effizienz	213
C.	Unterbringung von Haushalten mit besonderen Marktzutrittsproblemen durch Erwerb kommunaler Belegungsrechte im Wohnungsbestand	218
I.	Zum Begriff	218
II.	Praktizierte Formen des Belegungsrechtserwerbs	219
a.	Kooperationsverträge	219
b.	Prämienprogramme	221
c.	Modernisierungsförderung	224
d.	Öffentliche Bürgschaften	226
e.	Einvernehmliche Beschlagnahme	227
f.	Anmietung von Wohnraum	229
g.	Ankauf von Wohnraum	231
III.	Wohnungspolitische Eignung des Instrumentes	232
D.	Ergebnis	243
	Literaturverzeichnis	246

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1:	1. Förderweg in den einzelnen Bundesländern 1995	62
Übersicht 2:	Oberste Landesbehörden sowie für Beantragung, Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der öffentlichen Mittel zuständige Stellen	67
Übersicht 3:	Landesrechtliche Regelungen zur Fehlbelegungsabgabe	110
Übersicht 4:	Neue Einkommensgrenzen/Bruttoverdienste (in DM)	120
Übersicht 5:	Berechtigte Haushalte bei neuen Einkommensgrenzen - Anteile in v.H. an der jeweiligen Haushaltsgruppe -	121
Übersicht 6:	Vereinbarte Förderung in den einzelnen Bundesländern 1995	156
Übersicht 7:	Einkommensorientierte Förderung in den einzelnen Bundesländern 1995	170
Übersicht 8:	Annahmen des Simulationsmodells	176
Übersicht 9:	Modellhafter Kostenvergleich zwischen einkommensorientierter herkömmlicher Förderung (Barwerte) in DM	178
Übersicht 10:	Eckwerte des Wohngeldsystems	196
Übersicht 11:	Wohngeldempfänger in den einzelnen Bundesländern (1992)	197
Übersicht 12:	Entwicklung der Wohngeldleistungen für ausgewählte Haushaltstypen bei unveränderten Realeinkommen und Wohnverhältnissen (in DM)	202
Übersicht 13:	Wohngeldempfänger nach Haushaltsgröße, Wohnungsgröße, Mietenstufe der Gemeinde und Wohngeldhöhe (1992)	214

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Spaltung des Wohnungsmarktes	89
Abbildung 2: Nutzenvergleich bei Fehlbelegung	92
Abbildung 3: Nutzenvergleich bei freiwilliger Umsetzung	99
Abbildung 4: Nutzenvergleich bei Zinsanhebung	101
Abbildung 5: Preis- und Mengenwirkungen bei Wohngeldgewährung	198
Abbildung 6: Wirkungen gebundener und ungebundener Transfers auf das Konsumverhalten	206