

**Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| Verzeichnis der Übersichten   | XI       |
| Verzeichnis der Abbildungen   | XII      |
| Abkürzungsverzeichnis   | XIII     |
| <b>Problemstellung und Aufbau</b>   | <b>1</b> |
| <b>1. Teil: Rechtfertigung staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt</b>                         | <b>5</b> |
| 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        |
| <br>   |           |
| <b>2. Teil: Der soziale Mietwohnungsbau</b>                              | <b>46</b> |
| 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 |
| <b>3. Teil:</b> | <b>Ansätze zur Neukonzeption des Fördersystems</b>  | 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**

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