

Burkhard Pahnke

Einkommensorientierte
Förderung des
sozialen Mietwohnungsbaues

Bestandsaufnahme und Kritik



PETER LANG

Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhaltsübersicht

Verzeichnis der Übersichten	XIII
Verzeichnis der Diagramme	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Symbolverzeichnis	XXI
Einleitung	1
1. Teil: Der klassische soziale Mietwohnungsbau	
A. Begriff und Entstehungsgeschichte	5
B. Ziele der staatlichen Förderung	8
I. Erhöhung des Wohnungsbestands	9
II. Versorgung sozial schwacher Gruppen mit preiswertem Wohnraum	10
C. Charakteristika des klassischen sozialen Mietwohnungsbaues	12
I. Art der Förderung	12
II. Kostenmietprinzip	13
III. Belegungsbindung	15
D. Mängel des alten Fördersystems	18
I. Förderung für Wenige	18
II. Ineffizienzen und hoher fiskalischer Aufwand infolge des Kostenmietprinzips	21
III. Fehl- und Unterbelegung im Sozialwohnungsbestand	22
E. Reformmaßnahmen der 80er Jahre	24
I. Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe	24
II. Einführung der „vereinbarten Förderung“ nach § 88 d	29

2. Teil: Merkmale der einkommensorientierten Förderung (EOF)

A. Grundlegendes	35
B. Art und Aufgabe der Grundförderung	36
C. Charakteristika der Zusatzförderung	38
I. Funktion im Rahmen der EOF	38
II. Art und Auszahlung der Mittel	39
III. Koordination der Zusatzförderung mit dem Wohngeld	42
D. Finanzierung der EOF durch Bund, Länder und Gemeinden	43
E. Dauer der Förderung und der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen	44
F. Konkretisierung der EOF in den Ländern	44
I. Geförderte Maßnahmen	46
II. Art und Höhe der Grundförderung	47
III. Bezugsberechtigter Personenkreis	50
IV. Bindungsdauer	51
V. Höhe der Basismieten	52
VI. Art und Auszahlung der Zusatzförderung	53
VII. Höhe der Zusatzförderung	54
VIII. Kommunale Mitfinanzierung	56
IX. Periodizität der Einkommensüberprüfung	57

3. Teil: Analyse der einkommensorientierten Förderung

A. Die EOF im Vergleich zur klassischen Wohnungsbauförderung	59
I. Fiskalische Entlastung durch die Abkehr vom Kostenmietprinzip	59
II. Kurzfristige Einsparungen durch verkürzte Förderzeiträume	64
III. Geringere Fördervorteile für Besserverdienende	69
IV. Mietpreisverzerrungen können im Ansatz vermieden werden	70

B. Eignung der EOF zum Erwerb von Belegungsbindungen	71
I. Theoretische Vorüberlegungen	71
II. Risiken einer Wohnungsvergabe an „Problemmieter“	73
a. Mietausfallwagnis	73
b. Erhöhte Abnutzung der Mietsache	74
c. Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse anderer Mieter	74
III. Belegungsvorgaben der Länder	75
a. Belegungsstruktur	75
b. Belegungsverfahren	77
IV. Kritik	77
a. Schwierigkeiten bei der Steuerung der Belegungsstruktur	77
b. Ineffiziente Pauschalförderung	83
C. Eignung der EOF als Instrument der Subjektförderung	91
I. Anforderungen an ein einkommensorientiertes Fördersystem	91
II. Mietvergünstigungen durch die Grundförderung	97
a. Definition und Begründung der Basissubvention	97
b. Ausmaß der Abweichungen von Basis- und Marktmiete	98
c. Kritische Würdigung	101
III. Subventionswirkungen der Zusatzförderung	103
a. Zur Grundproblematik einer Verknüpfung von Objekt- und Subjektförderung	103
b. Abgrenzung des zu berücksichtigenden Einkommens	108
c. Periodizität der Einkommensprüfung und Berücksichtigung zwischenzeitlicher Einkommensänderungen	112
d. Zusammenhang von Einkommen und Transferhöhe	115
e. Einfluß der Haushaltsgröße auf die Förderung	120
f. Berücksichtigung von Wohnwertunterschieden	124
g. Übergang der Wohnungen in den Markt	126
IV. Zum Verwaltungsaufwand bei der EOF	131

4. Teil: Wohnungspolitische Reformansätze

A. Notwendigkeit einer grundlegenden Neugestaltung der Wohnungspolitik	135
B. Alternative Maßnahmen zur Ausweitung des Mietwohnungsangebotes	136
I. Vergünstigungen im Rahmen der Einkommensteuer	136
II. Verstärkte Ausweisung von Bauland	138
III. Deregulierung des Mietrechts	139
C. Senkung der individuellen Wohnkostenbelastung durch Gewährung von Wohngeld	141
D. Versorgung von Haushalten mit besonderen Marktzutrittsproblemen durch den Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand	145
I. Gängige Formen des Erwerbs von Belegungsrechten	145
II. Wege zur Erhöhung der Effektivität kommunaler Belegungspolitik	149
III. Zur Ausgestaltung von Mietsubventionen	152
a. Sollten die Belegungsrechte an eine Mietvergünstigung gekoppelt werden?	152
b. Vorschläge zur Ausgestaltung von Mietsubventionen	153
Zusammenfassung und Ausblick	159
Anhang	165
Literaturverzeichnis	187