

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Einleitung	1

1. Teil:

Geschichtliche Entwicklung der staatlichen Wohnraumvorsorge in Deutschland

§ 1 Anfänge und Entwicklung staatlicher Wohnraumvorsorge bis 1945	11
A. Die Wohnsituation vor dem Ersten Weltkrieg	11
B. Wohnungspolitische Maßnahmen während des Ersten Weltkrieges	21
C. Die Wohnraumversorgung in der Weimarer Republik	26
D. Die Wohnungsversorgung in der Zeit des Nationalsozialismus ...	71
§ 2 Staatliche Wohnraumvorsorge nach dem Zweiten Weltkrieg	95
A. Die politische Ausgangssituation nach 1945	95
B. Die Wohnraumversorgung in der Bundesrepublik Deutschland ..	108
§ 3 Wohnraumversorgung in der DDR	185
A. Überblick über die Ausgangsbedingungen für die Wohnraumversorgung	185
B. Die sozialistische Eigentumsordnung	188

C. Auswirkungen der Eigentumsordnung auf das Wohnungswesen .	192
D. Fortführung der Wohnungszwangswirtschaft	203
§ 4 Sozialer Wohnungsbau in Wien	211
A. Wien als Vorbild?	211
B. Der kommunale Wohnungsbau im Roten Wien	213
C. Resümee zur Wohnungsbautätigkeit in der Zwischenkriegszeit und weitere Entwicklung	224

2. Teil:

Staatliche Wohnraumvorsorge unter dem Grundgesetz

§ 1 (Verfassungs-)rechtliche Direktiven	233
A. Recht auf Wohnung?	233
B. Grenzen staatlicher Wohnraumvorsorge	318
§ 2 Instrumente staatlicher Wohnraumvorsorge	321
A. Schaffung von Wohnraum	323
B. Erhaltung und Sicherung von Wohnraum	376
C. Bezahlbarkeit von Wohnraum	398
D. Zugang zu Wohnraum	458
Resümee und Ausblick	479
Literaturverzeichnis	485
Sachregister	517

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Einleitung	1

1. Teil:

Geschichtliche Entwicklung der staatlichen Wohnraumvorsorge in Deutschland

§ 1 Anfänge und Entwicklung staatlicher Wohnraumvorsorge bis 1945	11
A. Die Wohnsituation vor dem Ersten Weltkrieg	11
B. Wohnungspolitische Maßnahmen während des Ersten Weltkrieges	21
C. Die Wohnraumversorgung in der Weimarer Republik	26
I. Verfassungsrechtliche Ausgangslage	28
II. Die Wohnungszwangswirtschaft	33
III. Die öffentliche Wohnungsbauförderung	43
1. Beweggründe des staatlichen Engagements	43
2. Die Finanzierung der öffentlichen Wohnungsbau- förderung	48
3. Träger staatlicher Wohnungsbauförderung: Die besondere Rolle der gemeinnützigen Bauvereine	56
IV. Die Krisenjahre 1930 bis 1933	64
V. Resümee zur Wohnraumversorgung in der Weimarer Republik	68
D. Die Wohnungsversorgung in der Zeit des Nationalsozialismus	71

I. Wohnungsbauförderung	76
1. Wohnungssanierungen	77
2. Wohnungsneubau	78
II. Mieterschutz und Mietpreisregelungen	85
III. Die Wohnungsversorgung während des Krieges	88
§ 2 Staatliche Wohnraumvorsorge nach dem Zweiten Weltkrieg ..	95
A. Die politische Ausgangssituation nach 1945	95
I. Die Wohnungsversorgung unmittelbar nach dem Krieg....	97
II. Die Verwaltung des Mangels	99
III. Begrenzter Wohnungsneubau	105
B. Die Wohnraumversorgung in der Bundesrepublik Deutschland ..	108
I. Das Erste Wohnungsbaugesetz (1950)	108
1. Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau	114
2. Der steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungsbau	119
II. Das Zweite Wohnungsbaugesetz (1956)	121
III. Ergebnisse der Wohnungsbauförderung der fünfziger Jahre	132
IV. Der sog. „Lücke-Plan“: Abbau der Wohnungszwangs- wirtschaft und Einführung der Subjektförderung (1960) ...	134
V. Die Entwicklung der Wohnungsbauförderung in den sechziger Jahren	142
VI. Bauboom und Ausbau des sozialen Mietrechts – die Wohnraumversorgung in der BRD zu Beginn der siebziger Jahre	148
VII. Abkehr vom sozialen Wohnungsbau und Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit – Weichenstellungen der Wohnungspolitik in den achtziger Jahren	151
VIII. Entwicklung der Wohnungsbauförderung nach der Wiedervereinigung – Eigentumsförderung und Privatisierungstrend	162
IX. Vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraum- förderung – wohnungspolitische Maßnahmen nach der Jahrtausendwende	172
X. Resümee zur historischen Entwicklung der staatlichen Wohnraumvorsorge in der Bundesrepublik Deutschland ..	182

§ 3 Wohnraumversorgung in der DDR	185
A. Überblick über die Ausgangsbedingungen für die Wohnraumversorgung	185
B. Die sozialistische Eigentumsordnung	188
C. Auswirkungen der Eigentumsordnung auf das Wohnungswesen .	192
D. Fortführung der Wohnungszwangswirtschaft	203
§ 4 Sozialer Wohnungsbau in Wien	211
A. Wien als Vorbild?	211
B. Der kommunale Wohnungsbau im Roten Wien	213
C. Resümee zur Wohnungsbautätigkeit in der Zwischenkriegszeit und weitere Entwicklung	224

2. Teil:

Staatliche Wohnraumvorsorge unter dem Grundgesetz

§ 1 (Verfassungs-)rechtliche Direktiven	233
A. Recht auf Wohnung?	233
I. Internationale, europäische und landesverfassungs- rechtliche Garantien	239
1. Internationale Garantien, insbesondere Art. 11 Abs. 1 des UN-Sozialpakts	239
2. Wohnungsrechtliche Garantien auf europäischer Ebene .	250
a) Die Europäische Sozialcharta	250
b) Die EMRK	256
c) Die Europäische Grundrechtecharta	262
3. Landesverfassungsrechtliche Garantien	269
4. Zusammenfassung	273
II. Die wohnungsbezogenen Gewährleistungen im Grundgesetz	274
1. Art. 13 Abs. 1 GG – Schutz der räumlichen Privatsphäre	275
2. Art. 14 GG – Mieterschutz und Sozialbindung des Eigentums.....	278
3. Das Sozialstaatsgebot und das Grundrecht auf Gewähr- leistung eines menschenwürdigen Existenzminimums ..	282

a) Angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung als Zielsetzung des Sozialstaats	283
b) Anspruch auf eine menschenwürdige Unterkunft?	290
c) Weiterreichende objektive Verpflichtungen des sozialen Staatsziels?	303
d) Der „wohnungsrechtliche Gehalt“ des Grundrechts auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenz- minimums und des sozialen Staatsziels im Vergleich	305
4. Leistungsrechtliche Grundrechtsdimensionen und grundrechtliche Schutzpflichten in Bezug auf Wohnraum	308
5. Wohnraumversorgung in staatlicher Verantwortung? ...	314
B. Grenzen staatlicher Wohnraumvorsorge	318
§ 2 Instrumente staatlicher Wohnraumvorsorge	321
A. Schaffung von Wohnraum	323
I. Subventionen im Bereich des Wohnungsbaus	324
1. „Baukindergeld“	325
2. Sonstige Förderprogramme der KfW	327
3. Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage	328
a) Wohnungsbauprämie	328
b) Arbeitnehmersparzulage	329
4. Eigenheimrentengesetz/Wohn-Riester	330
5. Steuerliche Vergünstigungen	331
a) Absetzung als Werbungskosten gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG	332
b) Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau gemäß § 7 b EStG	332
c) Grunderwerbsteuer	335
d) Grundsteuer	335
6. Verfassungs- und unionsrechtliche Grenzen wohnungsbaubezogener Subventionen.	339
7. Bedeutung der wohnungsbaubezogenen Subventionen für die Schaffung (bezahlbaren) Wohnraums	342
II. Soziale Wohnraumförderung	343
1. Die Wohnraumförderungsgesetze der Länder	345
2. Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung: Rückblick und status quo	354
3. Soziale Wohnraumförderung und Städtebaurecht	362
4. Soziale Wohnraumförderung im Lichte des europäischen Beihilfenrechts	372

5. Soziale Wohnraumförderung als Kernelement staatlicher Wohnraumvorsorge?	375
B. Erhaltung und Sicherung von Wohnraum	376
I. Wohnungsaufsichtsrecht	377
II. Zweckentfremdungsverbotsgesetze der Länder	380
1. Regelungslage und Überblick über die Regelungsinhalte	382
2. Verfassungskonforme Ausgestaltung der Zweckentfremdungsverbote	385
III. „Milieuschutzsatzungen“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	388
IV. Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz nach Umwandlung in Wohnungseigentum	391
V. Genehmigungsvorbehalte für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum	394
C. Bezahlbarkeit von Wohnraum	398
I. Begrenzungen der Miethöhe	399
1. Beschränkungen in Bestandsmietverhältnissen	399
a) Mieterhöhung nach § 558 BGB	399
b) Mieterhöhung nach § 559 BGB	401
2. Grenzen bei der Vereinbarung der Ausgangsmiete	404
a) Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	404
b) „Mietpreisbremse“	405
aa) Die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB ...	406
bb) Ausnahmen von der Mietpreisbegrenzung	407
cc) Rechtsfolgen im Falle eines Verstoßes	408
c) Berliner Mietendeckel	409
aa) Mietenstopp	410
bb) Mietobergrenze	411
cc) Härtefallregelung	412
dd) Rechtsfolgen	413
3. Verfassungsmäßigkeit der Begrenzung der Miethöhe ...	414
a) Gesetzgebungskompetenzen von Bund und Ländern zur Regulierung der Miethöhe	417
b) Materielle Verfassungsmäßigkeit von Mietbegrenzungen ...	426
aa) Bestimmtheitsanforderungen	427
bb) Rückwirkung des Berliner Mietenstopps	429
cc) Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG	431
dd) Vereinbarkeit mit Art. 3 Abs. 1 GG	436

II. Finanzielle Unterstützungsleistungen zur Wohnung	437
1. Wohngeld	438
2. Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und dem SGB XII	443
a) Angemessenheit als Obergrenze	445
b) Absenkung der Leistungsgewährung im Rahmen von Sanktionen	451
3. Erfüllung des Anspruchs auf Gewährleistung einer menschenwürdigen Unterkunft?	456
D. Zugang zu Wohnraum	458
I. Einwirkungen auf den Vertragsabschluss	458
II. Begründung von Belegungsbindungen im Bestand	464
III. Enteignung oder Sozialisierung privater Wohnungsbestände?	469
Resümee und Ausblick	479
Literaturverzeichnis	485
Sachregister	517