

PIA LANGE

Staatliche Wohnraumvorsorge

Jus Publicum

322

Mohr Siebeck

JUS PUBLICUM

Beiträge zum Öffentlichen Recht

Band 322



Pia Lange

Staatliche Wohnraumvorsorge

Mohr Siebeck

Pia Lange, geboren 1982; Studium der Rechtswissenschaft in Göttingen und Kapstadt; 2007 Erste Juristische Staatsprüfung; 2012 Zweite Juristische Staatsprüfung; 2011 Promotion; 2021 Habilitation; Professorin an der Universität Bremen.
orcid.org/0000-0003-4206-3045

ISBN 978-3-16-161775-1 / eISBN 978-3-16-162156-7
DOI 10.1628/978-3-16-162156-7

ISSN 0941-0503 / eISSN 2568-8480 (Jus Publicum)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten über <https://dnb.de> abrufbar.

© 2023 Mohr Siebeck Tübingen. www.mohrsiebeck.com

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Computersatz Staiger aus der Stempel Garamond gesetzt, von Gulde Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und von der Buchbinderei Spinner in Ottersweier gebunden.

Printed in Germany.

Vorwort

Die Idee zu dieser Arbeit entstand im Jahr 2013 als die Mieten im Nachgang zur Finanzkrise kräftig anzogen und es zudem vermehrt Meldungen über einen sinkenden Sozialwohnungsbestand gab. Dass sich die „Wohnungsfrage“ bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Arbeit, die an der Georg-August-Universität in Göttingen im Herbst 2021 als Habilitationsschrift angenommen wurde, zu einer der drängendsten sozialen Fragen der heutigen Zeit entwickeln würde, war damals noch nicht absehbar. Das Buch lotet aus, welche Vorgaben die Verfassung im Bereich des Wohnungswesens macht und auch, welchen Beitrag sie zur Lösung des Problems leisten kann. Um eine rasche Veröffentlichung zu ermöglichen, wurden Rechtsänderungen nach Ende 2021 nur noch vereinzelt berücksichtigt sowie Literatur und Rechtsprechung nur noch vereinzelt nachgetragen.

Mein herzlicher Dank gebührt in erster Linie meinem viel zu früh verstorbenen akademischen Lehrer Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Heun, der mich nicht nur zur akademischen Karriere ermutigt, sondern auch darin bestärkt hat, das Thema aus juristischer Perspektive zu bearbeiten. Seine Integrität und seine wissenschaftliche Arbeitsweise werden mir stets Vorbild bleiben. Sein kritischer Blick fehlt.

Prof. Dr. Thomas Mann bin ich zu besonderem Dank verpflichtet, dass er die Betreuung der Habilitationsschrift ohne Zögern übernommen hat. Prof. Dr. Peter-Tobias Stoll und Prof. Dr. José Martínez danke ich für die Erstellung des Zweit- und Drittgutachtens. Prof. Dr. Pierre de Vos danke ich für die horizont-erweiternden Einblicke in eine Verfassungsordnung mit justiziablen sozialen Grundrechten.

Die Arbeit ist im Wesentlichen während meiner Zeit als Akademische Rätin am Institut für Allgemeine Staatslehre und Politische Wissenschaften entstanden. Allen ehemaligen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, insbesondere Prof. Dr. Alexander Thiele, Dr. Felix Kazimierski, Dr. Frederike Maaß und Katharina Kriebel, danke ich für die Unterstützung und die besonders kollegiale Arbeitsatmosphäre am Institut.

Abschließen konnte ich die Arbeit während meiner Vertretungszeit im Wintersemester 2020/2021 an der Universität Bremen. Mein Dank gebührt hier vor allem PD. Dr. Till Markus und Sebastian Hapka sowie Prof. Dr. Claudio Franzus und Prof. Dr. Lars Viellechner für die ermunternden Gespräche und den

freien Zugang zu der Kaffeemaschine der FEU. Danken möchte ich zudem den Mitgliedern meiner Bremer Arbeitsgruppe für die Unterstützung bei der Anfertigung der Druckfassung des Werkes.

Nicht möglich gewesen wäre die Fertigstellung der Arbeit – vor allem während der coronabedingten Schließungen der Kindertagesstätten – ohne die Unterstützung meiner Schwägerinnen, Eltern, Schwiegermutter, Nichten und Nefen, denen ich hiermit herzlich danke. Mein größter Dank aber gebührt meinem Mann Tim und meinem Sohn Finn Witten. Ihnen ist diese Arbeit gewidmet.

Mai 2023

Pia Lange

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. Wohnungsanierungen	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 „wohnungrechtliche 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) Mietsstopp	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 Mietsstopps	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 menschwürdigen 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

Einleitung

Eine Wohnung bietet einem Menschen mehr als ein bloßes Dach über dem Kopf. Sie bildet für den Einzelnen regelmäßig den Mittelpunkt der privaten Existenz¹ und verschafft ihm einen vor der restlichen Welt abschließbaren Rückzugsort. Zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung der Persönlichkeit ist jedermann auf einen derartigen Rückzugsort und damit auf eine Wohnung angewiesen. Die Wohnung an sich und die Umgebung der Wohnung beeinflussen ganz wesentlich den Alltag von Familien, die individuellen Entfaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen, die Sozialisationschancen von Kindern sowie Gesundheit und Wohlbefinden.² Die Wohnung unterscheidet sich damit erheblich von anderen Konsumgütern. Sie ist zwar auch ein Konsumgut, aber keines, auf welches notfalls auch verzichtet oder welches beliebig gewechselt und ohne Weiteres an einem anderen Ort nachgefragt werden kann.

Die negativen Auswirkungen, welche von einer ungenügenden Wohnraumversorgung ausgehen und umgekehrt die positiven Auswirkungen, die ein qualitativ hochwertiges Wohnungsumfeld haben kann, liefern Erklärungsansätze dafür, warum zahlreiche Staaten durch verschiedene Maßnahmen versuchen, Bevölkerungsgruppen, die sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, angemessene Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und einer sozialen und ethnischen Segregation entgegen zu wirken.³ Wenngleich sich die Wohnraumversorgung der Bevölkerung nicht annähernd so prekär darstellt wie in anderen Ländern der Welt,⁴ trifft dies auch auf die Bundesrepublik Deutschland zu. Allerdings hat das staatliche Engagement bei der Schaffung von Wohnraum seit Beginn der siebziger Jahre erheblich nachgelassen. Stand die Notwendigkeit eines staatlichen Engagements im Wohnungsbau ange-

¹ BVerfGE 89, 1 (6).

² C. Hannemann, Zum Wandel des Wohnens, APuZ 20–21/2014, S. 36 (37).

³ Dazu F. O. Blumers/A. Werner, Sozialer Wohnungsbau in der Krise – Sozialer Wohnungsbau in der Zukunft, 1979, S. 40 ff.

⁴ Nach Schätzungen der UN sind weltweit ca. 100 Millionen Menschen wohnungslos und über eine Milliarde Menschen leben in informellen Siedlungen. Siehe *Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of living*, 35–39, UN Doc. E/CN.4/2005/48 (3 March 2005).

sichts der nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges herrschenden gravierenden Wohnungsnot zunächst nicht in Frage,⁵ wurde spätestens seit den sechziger Jahren intensiv über staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt sowie den „richtigen“ Anbieter von Wohnraum und die „richtigen“ Anteile von Markt und Staat gestritten.⁶

Schließlich waren es in erster Linie ökonomische Überlegungen, die mit Beginn der siebziger Jahre einen kontinuierlichen Liberalisierungsprozess auf dem Wohnungsmarkt einleiteten,⁷ der bis in jüngste Zeit anhielt. Seit einigen Jahren werden jedoch – aufgrund einer gleichbleibend hohen Wohnungsnachfrage in den Städten und Ballungszentren sowie stark angestiegener Mieten – wieder vermehrt staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt diskutiert. Einige deutsche Spitzenpolitiker und Spitzenpolitikerinnen erklärten die „Wohnungsfrage“ gar zur sozialen Frage unserer Zeit.⁸ Schon im Bundestagswahlkampf 2013 forderten fast alle Parteien – in unterschiedlicher Ausgestaltung – die Einführung einer „Mietpreisbremse“⁹, die schließlich durch die Große Koalition

⁵ Von den im Jahr 1939 auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland vorhandenen 11 Millionen Wohnungen wurden im Zweiten Weltkrieg insgesamt 2,3 Millionen zerstört oder in einen langfristig unbewohnbaren Zustand versetzt, weitere 2,3 Millionen Wohnungen wurden stark beschädigt. Zudem bestand schon zu Beginn des Zweiten Weltkrieges ein erheblicher Mangel an Wohnraum. Siehe dazu noch Teil 1 der Bearbeitung, S. 76 ff.

⁶ Siehe hier nur *F. O. Blumers/A. Werner*, Sozialer Wohnungsbau in der Krise – Sozialer Wohnungsbau in der Zukunft, 1979, S. 17 ff.; *W. Jakob*, Zur föderalen Struktur der Wohnungspolitik, in: D. Merten/R. Schmidt/R. Stettner (Hrsg.), Der Verwaltungsstaat im Wandel, FS für Franz Knöpfle zum 70. Geburtstag, München 1996, S. 127 ff. mwN.

⁷ So lässt sich insbesondere die Umstellung von der Objekt- zur Subjektförderung in der Wohnraumförderung maßgeblich auf ökonomische Ratschläge zurückführen. Vgl. dazu die Stellungnahme der *Expertenkommission Wohnungspolitik*, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Tübingen 1995.

⁸ Etwa durch den Bundesminister für Inneres, Bau und Heimat *Horst Seehofer* im Vorfeld des Wohngipfels des Jahres 2018 (https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Die_soziale_Frage_unserer_Zeit_3251898.html, letzter Abruf am 16. November 2022). Siehe auch *E. Hubeli*, Die neue Krise der Städte. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert (2020).

⁹ So sah das Wahlprogramm der SPD bei Neuvermietungen unter Ausnahme von Neubauten eine Obergrenze für Mieterhöhungen von maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor (Das Regierungsprogramm 2013–2017, S. 87), die CDU hatte diese Forderung fast wortgleich in ihrem Wahlprogramm (Regierungsprogramm 2013–2017, S. 58) allerdings sollten die Länder zu entsprechenden Regelungen in den Ballungszentren ermächtigt werden. Auch DIE GRÜNEN traten in ihrem Bundestagswahlprogramm 2013, S. 267 bei allen Wiedervermietungen für eine Begrenzung der Miete auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Die Partei Die Linke beabsichtigte Mieterhöhungen bei Neuvermietungen gänzlich auszuschließen und in bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen grundsätzlich nur im Rahmen des Inflationsausgleichs maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzulassen (Wahlprogramm, S. 31). Lediglich die FDP hat in ihrem Wahlprogramm, S. 71, Mietpreisdeckelungen ausdrücklich abgelehnt.

im Jahr 2015 eingeführt¹⁰ und im Jahr 2019 teilweise modifiziert und in ihrer Geltungsdauer verlängert wurde.¹¹

Tatsächlich ist die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt seit der Finanzkrise des Jahres 2009 durch einen stetigen Preisanstieg sowohl bei den Mieten als auch bei den Kaufpreisen für Immobilien gekennzeichnet. Ursächlich für diese Entwicklung sind verschiedene Faktoren: Erstens ein verstärkter Zuzug der Menschen in die Metropolen und deren Einzugsgebiete, aber auch in die mittleren Städte und Universitätsstädte bei gleichzeitig kaum noch zur Verfügung stehenden Bauflächen. Zweitens die angestiegene Nachfrage nach Immobilien aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, welche nicht nur dafür sorgt, dass viel „billiges“ Geld auf dem Finanzmarkt verfügbar ist, sondern zugleich die Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekte erhöht. Drittens bewegte sich die Anzahl der Fertigstellung von Wohnungen seit der Jahrtausendwende auf einem eher niedrigen Niveau.¹² Erst in jüngster Zeit zieht die Bautätigkeit wieder an.¹³

Speziell im Hinblick auf preisgünstigen Wohnraum, auf welchen zahlreiche einkommensschwächere Mieter und Mieterinnen angewiesen sind, treten zudem noch weitere Umstände hinzu: Seit dem Jahr 1987 bis zum Jahr 2003 hat sich der Bestand an relativ kostengünstigen Sozialwohnungen, bei denen die Miete aufgrund öffentlich-rechtlicher Bindungen unterhalb der üblichen Marktmieten liegt, in der Folge auslaufender öffentlich-rechtlicher Bindungen nahezu halbiert. Von den im Jahr 1987 noch vorhandenen ca. 4 Mio. Sozialwohnungen waren im Jahr 2003 nur noch ca. 2,1 Mio. vorhanden. Bis zum Jahr 2010 sank der Bestand weiter ab auf ca. 1,66 Mio., im Jahr 2017 schließlich auf 1,44 Mio. Wohnungen.¹⁴ Der Gesamtbedarf wurde demgegenüber im Jahr 2012 auf

¹⁰ Mietrechtsnovellierungsgesetz, BGBl. 2015 I, S. 610, welches quasi den Entwurf der CDU umsetzte. Zum 1. Januar 2019 ist das Gesetz durch Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Beginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache modifiziert worden (BGBl. 2018 I, S. 2648).

¹¹ Siehe den Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 18. Oktober 2019, BR-Drs. 519/19.

¹² Im Jahr 2000 wurden noch rund 423.000 Wohnungen fertig gestellt, im Jahr 2007 nur noch ca. 184.000 und im Jahr 2010 nur noch knapp 160.000. Siehe *Statistisches Bundesamt* (Hrsg.), *Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen*, Lange Reihen z.T. ab 1949, 2019, 4.3.; 4.4.

¹³ So ist die Anzahl an fertig gestellten Wohnungen seit dem Jahr 2014 mit rund 250.000 Wohnungen jährlich wieder merklich angestiegen. 2018 lag sie bei rund 290.000 Wohnungen. Siehe *Statistisches Bundesamt* (Hrsg.), *Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen*, Lange Reihen z.T. ab 1949, 2019, 4.3.2019, 4.4; 4.5.

¹⁴ Vgl. IWU, Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes „Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“, Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsverordnung unterstützungsbedürftiger Haushalte, September 2005, S. 12 sowie Studie des Pestel Instituts im Auftrag der Wohnungsbauintiative, Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, August 2012, S. 12.

ca. 5,6 Millionen Wohnungen geschätzt.¹⁵ Da in den nächsten Jahren bedingt durch den Ablauf von Belegungsbindungen zahlreiche weitere Wohnungen ihren Status als Sozialwohnung verlieren, ohne dass neue Sozialwohnungen in gleicher Anzahl errichtet werden, droht der Bestand noch weiter abzusinken.¹⁶

Neben dem eigentlichen sozialen Wohnungsbau verfügen in Deutschland zudem die Kommunen bzw. kommunale Wohnungsgesellschaften über eigene Wohnungsbestände,¹⁷ die zwar nicht den Regelungen des sozialen Wohnungsbaus, aufgrund von politischen Entscheidungen ihrer öffentlich-rechtlichen Anteilseigner aber teilweise ähnlichen Belegungs- und Mietbindungen unterliegen. Bis zum Jahr 1990 genossen sie darüber hinaus durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gewisse Steuerbefreiungen, sofern sie Wohnungen zu niedrigen Mieten anboten und bestimmte andere Voraussetzungen erfüllten, wodurch ein zusätzlicher Bestand an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung stand.¹⁸ Obwohl nach der Abschaffung der Bindungen und Privilegien des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auch die öffentlichen Wohnungsunternehmen ihre Mieten teilweise dem ortsüblichen Niveau angepasst haben, bieten sie auch heute noch zahlreiche Wohnungen zu Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Zudem kooperieren sie häufig mit den Kommunen und sind mitunter bereit, neue Sozialbindungen einzugehen. Die Wohnungen im kommunalen Bestand bilden daher neben dem sozialen Wohnungsbau das zweite Standbein bei der Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte sowie bei Haushalten mit besonderen Zugangsschwierigkeiten. Allerdings hat sich auch die Anzahl an öffentlichen Wohnungen fortlaufend verringert, da viele Kommunen nicht zuletzt zum Abbau ihrer Schulden ihre Wohnungen in ihrem Bestand verringert oder vollständig veräußert haben.¹⁹

¹⁵ Studie des Pestel Instituts im Auftrag der Wohnungsbauinitiative, Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, August 2012, S. 9 f. Diese Zahl ergibt sich unter Berücksichtigung aller SGB II Bedarfsgemeinschaften, Haushalten von Grundsicherungsempfängern außerhalb von Einrichtungen, Wohngeldempfängern in Gestalt von Mietzuschüssen und Personengruppen unterhalb der in den Wohnraumförderungsgesetzen der Länder vorgesehenen Einkommensgrenzen bereinigt um eine Eigentümerquote von 5 % sowie um Regionen mit einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohner je km².

¹⁶ Bundesweit liegt der durchschnittliche Rückgang an Sozialwohnungen bei etwa 60.000 Wohnungen pro Jahr. BT-Drs. 18/8081, S. 1, wobei etwa im Jahr 2021 nur ein Minus von 23.000 Sozialwohnungen zu verzeichnen war.

¹⁷ Ende 2018 bewirtschafteten die im GdW organisierten kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen einen Bestand von rund 2,15 Mio. eigenen Wohnungen. Siehe GdW Jahresstatistik 2018, Tabelle 1, S. 11.

¹⁸ Noch Ende der achtziger Jahre betrug der Anteil der Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen am gesamten Mietwohnungsbestand in Deutschland 23,1 %. Die Vergünstigungen des WGG konnten freilich nicht nur von den öffentlichen Wohnungsunternehmen, sondern auch von privaten Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen werden. Zur Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft *D. Krischausky/K. Mackscheidt*, Wohnungsgemeinnützigkeit, 1984, S. 70 ff. sowie Teil 1 der Bearbeitung, S. 192 ff.

¹⁹ Der Privatisierungstrend ist allerdings seit 2010 schon wieder rückläufig. Rund 70 % al-

Unter einem Mangel an kostengünstigem Wohnraum leiden vor allem Personen mit einem niedrigen Einkommen, aber auch kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und behinderte Menschen. All diese Personengruppen haben mittlerweile nicht mehr nur in zentralen Lagen erhebliche Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden.²⁰ In einigen Städten erscheint die Situation geradezu aussichtslos.²¹ Angesichts dieser Entwicklung stellt sich die grundsätzliche Frage, wer dafür verantwortlich ist, dass ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum gegeben ist. Soll dies der Markt selbst klären wie es sich für eine freie Marktwirtschaft gebührt? Oder trifft den Staat eine besondere Verantwortung für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Sinne der Notwendigkeit einer „staatlichen Wohnraumvorsorge“?

Unter dem Begriff der Wohnraumvorsorge sollen dabei all jene Maßnahmen verstanden werden, mit denen die Erstellung von Wohnraum und dessen Erhalt gefördert sowie der Zugang zu Wohnraum und bestehende Wohnverhältnisse gesichert werden. Klassisches und politisch bislang für unverzichtbar gehaltenes Instrument der staatlichen Wohnraumvorsorge ist insoweit der „soziale Wohnungsbau“²², später als „soziale Wohnraumförderung“²³ bezeichnet. Dieser mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbau steht dementsprechend im Fokus der vorliegenden Untersuchung. Darüber hinaus werden jedoch auch andere Maßnahmen in den Blick genommen, welche der Staat zur Wohnraumförderung sowie zum Erhalt von Wohnraum nutzt. Neben den finanziellen Unterstützungsleistungen einkommensschwacher Haushalte bei den Wohnkosten über die staatlichen Transfersysteme und das Instrument des Wohngelds,²⁴ sind dies verschiedene finanzielle Anreize zur Ankurbelung des frei finanzierten

ler Kommunen wollen laut Aussage von Jürgen Vesper, Geschäftsführer des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, unter Verweis auf eine im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführte Befragung zukünftig an ihrem Wohnungsbestand festhalten. Etwas anderes gilt jedoch für die Wohnungsbestände der Länder, die ohnehin nur noch geringe Bestände halten.

²⁰ Vgl. die umfassende Studie Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten von T. Heyn/R. Braun/J. Grade, Bertelsmann Stiftung 2013, die allerdings nur den freien Wohnungsmarkt betrachtet.

²¹ T. Heyn/R. Braun/J. Grade, Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten, S. 21 ff. So liegt im freien Wohnungsmarkt der Anteil an familieneigneten und für arme Familien finanzierbaren Wohnungen in einigen Städten, wie etwa Hamburg, Düsseldorf, Köln, Münster, Frankfurt a.M., Wiesbaden, Ludwigshafen, Erfurt und Jena und vielen süddeutschen Städten bei drei bzw. unter drei Prozent.

²² Der Begriff des „sozialen Wohnungsbaus“ als Synonym für den staatlich geförderten Wohnungsbau wurde erstmalig von den Nationalsozialisten eingeführt. Im November 1940 bestellte Hitler Robert Ley, den Leiter der DAF zum „Reichskommissar für sozialen Wohnungsbau“. M.-L. Recker, Nationalsozialistische Sozialpolitik im Zweiten Weltkrieg, S. 141 sowie 145. Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376).

²³ Siehe das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376).

²⁴ Von den insgesamt gut 852.000 bezuschussten Haushalten bezogen zum 31. Oktober 2010 774.000 Haushalte einen Mietzuschuss. Siehe dazu die Berechnungen auf der Basis der

Wohnungsbaus, die Zweckentfremdungsgesetze und Verordnungen der Länder sowie unterschiedliche Instrumente aus dem Bereich des öffentlichen Baurechts. Letztlich tragen auch die Regelungen des sozialen Mietrechts in nicht unerheblichem Umfang zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum bei, weshalb auch sie in die Betrachtung mit einbezogen werden sollen. In Abgrenzung dazu stehen solche Maßnahmen, welche der unmittelbaren Abwehr einer akut drohenden oder bereits eingetretenen Wohnungslosigkeit dienen – etwa die Unterkunftverschaffung für Wohnungslose durch polizei- bzw. ordnungsrechtliche Instrumente²⁵ – oder welche einem speziellen Regelungsregime unterliegen, wie die Errichtung von Unterkünften und Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden,²⁶ die nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sind.

Der erste Teil der Arbeit widmet sich zunächst der Geschichte der staatlichen Wohnraumvorsorge in Deutschland. Dabei werden insbesondere die historisch gewachsenen Besonderheiten des deutschen Systems, das durch einen Mittelweg zwischen rein privater Bautätigkeit und staatlicher Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung gekennzeichnet ist, hervorgehoben. Der Entwicklung der Wohnraumvorsorge in Deutschland wird anschließend das Modell der sozialen Wohnraumvorsorge der Stadt Wien gegenübergestellt, welche einen einzigartigen Sozialwohnungsbestand hervorgebracht hat und insoweit für die Bundesrepublik Deutschland als Vorbild fungieren könnte.

Der zweite (Haupt-) Teil der Arbeit wendet sich sodann der aktuellen staatlichen Wohnraumvorsorge zu und ist dabei in zwei Abschnitte untergliedert: Der erste Abschnitt dieses Teils ist der grundsätzlichen Frage gewidmet, welche Rolle dem Staat im Hinblick auf eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung zukommt und wie somit das Grundverhältnis von Wirtschaft und Staat im Bereich des Wohnungswesens ausgestaltet ist. Ausgangspunkt für die Beantwortung soll dabei die Frage nach der Existenz eines „Rechts auf Wohnung“ bilden, welches dem Einzelnen einen subjektiven Anspruch auf Wohnraum vermittelt und damit zugleich eine einklagbare Verpflichtung des Staates begründet. In den Blick genommen werden dabei zum einen die internationalen, europäischen und landesverfassungsrechtlichen wohnungsrechtlichen Garantien, zum anderen wird das Grundgesetz auf mögliche wohnungsrechtliche Gewährleistungen untersucht. Denn auch wenn es dem Grundgesetz auf den ersten Blick an einem „Recht auf Wohnung“ mangelt, bedeutet dies nicht, dass

Angaben des Statistischen Bundesamtes des *Pestel Instituts* im Auftrag der Wohnungsbauintiative, Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, August 2012, S. 6.

²⁵ Zur Unterbringung Wohnungsloser aus juristischer Perspektive siehe schon *F.-W.-Steinmeier*, Bürger ohne Obdach: Zwischen Pflicht zur Unterkunft und Recht auf Wohnraum, S. 94 ff.

²⁶ Dazu *S. Fontana*, Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden als Herausforderung für das Bauplanungsrecht, in: R. Lehner/F. Wapler (Hrsg.), Die herausgeforderte Rechtsordnung – Aktuelle Probleme der Migrationspolitik, S. 223 ff.

unter ihm Ansprüche auf eine Unterkunft von vornherein ausgeschlossen sind. Nachdem die positiven (verfassungs-)rechtlichen Direktiven der staatlichen Wohnraumvorsorge ausgelotet wurden, werden im zweiten großen Abschnitt dieses Teils die Vielzahl der aktuellen staatlichen Maßnahmen der Wohnraumvorsorge näher in den Blick genommen und einer Analyse im Hinblick auf ihre Verfassungsmäßigkeit unterzogen sowie mögliche Verbesserungspotentiale ausgemacht. Die Arbeit schließt im dritten Teil mit einem Resümee und einem Ausblick auf die Zukunft der staatlichen Wohnraumvorsorge in Deutschland.

1. Teil:

Geschichtliche Entwicklung der staatlichen
Wohnraumvorsorge in Deutschland

Sachregister

- Abbaugesetz 134–147 *siehe auch*
Lücke-Plan und Wohnungszwangswirtschaft, Abbau der
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 459–463
- Altbaumieten 138, 147, 218
- Altschuldenhilfe-Gesetz 166–168, 183, 424, 476
- Änderungskündigung 148, 152, 399
- Arbeitnehmersparzulage 329–330
- Aufgabe, öffentliche 314–318 *siehe auch*
Verantwortung, staatliche und
Staatsaufgaben
- Baukindergeld 325–327, 329, 342
- Baukostenzuschüsse 46, 48, 77, 194
- Baulandausweisung 364, 367
- Baulandmobilisierungsgesetz 369–371
siehe auch Bebauungsplan, themenbezogener
- Baulandmodelle 367
- Baulandsteuer 339
- Bauvereine, gemeinnützige 56–64
siehe auch Wohnungsunternehmen,
gemeinnützige
- Bauverpflichtung 367
- Bebauungsplan, themenbezogener 369–371
siehe auch Baulandmobilisierungsgesetz
- Beihilfenrecht 341, 372–375
- Belegungsbindungen 464–468
siehe auch Kooperationsverträge
- Benennungsrecht 349, 368, 464, 468
- Berliner Mietendeckel 409–413
- Besetzungsrecht 349, 465, 468
- Bestandmietverhältnisse 399–403, 410, 429
- Bestimmtheiterfordernis 427–429
- Bettgeher 214 *siehe auch* Schlafgänger
- Bezahlbarkeit, von Wohnraum 398–457
- Bodenbesitzreform 21
- Bodennutzung 203, 364, 386, 484
- Bodenpreise 484
- Bodenreform 21, 28, 188
- Bodenreformbewegung 29
- Bodenrichtwert 337
- Breitnersteuer 219
- Bundesfinanzhilfen 354–362
- Chancengleichheit, Herstellung von 287–289
- Dasein, menschenwürdiges 290–303
siehe auch Existenzminimum,
menschenwürdiges
- Daseinsvorsorge 317–318
- DAWI 334–335, 341, 373–375
- Eigenbedarfskündigung 377, 393
- Eigenheimzulage 155, 170, 179, 181–182, 325
- Eigentum 278–282
- Eigentum, sozialistisches 188–191
- Eingriffsreserve 468
- Einigungsämter 23–25, 34–36, 38
- Einigungsvertrag 162–163, 165
- Einkommensgrenzen 174–177, 352–353
- Enteignungen 47, 75, 469
- Entflechtungsgesetz 358
- Entflechtungsmittel 358
- Entschädigung 474–477
- Erforderlichkeit 418–419, 433
- Europäische Grundrechtecharta 262–269
- Europäische Sozialcharta 250–256

- Existenzminimum, menschenwürdiges 290–303 *siehe auch* Dasein, menschenwürdiges
- Existenzminimum, soziokulturelles 294
- Fehlbelegung 175–176, 351–352
- Fehlbelegungsabgabe 176, 352, 425
- Fehlsubventionierung 175–176, 424
- Finanzhilfen, des Bundes 354–362
siehe auch Bundesfinanzhilfen
- Finanzierung, sozialer Wohnungsbau 354–362
- Finanzverfassung 361
- Fluthilfe 358
- Förderungswege 142–146, 150, 356
- Friedensmiete 36–37
- Fürsorge 285–286, 288
- Gemeindebauten 221–222, 225, 227
siehe auch Wien, sozialer Wohnungsbau
- Gemeinnützigkeitskriterien 57, 60–63
siehe auch Wohnungsunternehmen, gemeinnützige
- Gemeinnützigkeitsverordnung 60–63
- Genehmigungstatbestände 397
- Genehmigungsvorbehalte 394–398
- Gesetzgebungskompetenzen, Mietrecht 417–426
- Grunderwerbsteuer 335
- Grundrechte, soziale 233–239
siehe auch Recht auf Wohnung
- Grundsicherung 443–456 *siehe auch* Kosten für Unterkunft und Heizung und Unterstützungsleistungen, finanzielle
- Grundsteuer 83–84, 113, 197, 335–339
- Härtefallregelung 412, 435, 437
- Hauszinssteuer 53–56, 65–81
- Kappungsgrenze 152, 172, 400–402, 406, 415, 441
- Kleinstwohnungen 16–17, 213–215
- Kleinwohnungen 80–83, 219–220
- Kompensationsmittel 358, 375
- Kontrahierungszwang 463–464
- Kontrollrat 96–97, 99
- Kooperationsverträge 177, 466–468
siehe auch Belegungsbindungen
- Kosten für Unterkunft und Heizung 443–456 *siehe auch* Grundsicherung und Unterstützungsleistungen, finanzielle
- Kostenmiete 62, 140–141, 157–158
- Kündigungsrecht 85–86, 148–149, 278–279
- Kündigungsschutz 391–393
- Landesverfassungsrecht 269–273
- Leistungsrechte, grundrechtliche 236, 275–276, 288, 308–310
- Lücke-Plan 134–147 *siehe auch* Abbaugesetz und Wohnungszwangswirtschaft, Abbau der
- Marktmiete 132
- Miet- und Lastenbeihilfen 128–129, 138–139, 142 *siehe auch* Miet- und Lastenzuschuss
- Mietanstieg 148–149, 405, 419, 429, 432
- Mietenstopp 88, 410–411
- Mieterschutzgesetzgebung 33, 88
- Miethöhe, Begrenzung der 398–436
- Miethöhegesetz 149, 172
- Mietobergrenze 411–412, 432, 437, 448
- Mietpreisbegrenzungsverordnung 407, 415
- Mietpreisbremse 405–408
- Mietpreisregelungen 32–33, 35–37, 42–44, 52, 85, 424 *siehe auch* Wohnungszwangswirtschaft
- Mietpreisüberhöhung 404–405
- Mietrechtsnovellierungsgesetz 404–405
- Mietrecht, öffentlich-rechtlich 421–423
- Mietrecht, soziales 85–88, 148–151, 398–437
- Mietskasernen 16–18, 20
- Mietwohnungsbau, sozialer 125–126, 149, 151–157, 182, 480
- Mietwohnungsneubau 332–335
- Mietwucher 148, 404–405
- Miet- und Lastenzuschuss 66, 235, 412, 438 *siehe auch* Miet- und Lastenbeihilfen
- Milieuschutzsatzung 388–391

- Modernisierungsmieterhöhung 402–403, 408, 411
 Nationalsozialismus 71–93
 Objektförderung 139, 182, 211
 Österreich 211–229 *siehe auch* Wien, sozialer Wohnungsbau
 Parlamentarischer Rat 233–234
 Pflichtverletzung 452–453
 Preisstoppverordnung 75, 86–87, 105, 208
 Privateigentum 189, 191, 203, 431
 Privatisierung 162–171
 Produkttheorie 447, 449
 Recht auf Wohnung 233–318
 Rechtsverordnung 406–407
 Reichsbürgschaften 78–82
 Reichsmietengesetz 36–38, 42, 44, 85–87
 Richtsatzmiete 115–116, 120–121, 127–128
 Sanktionen 451–456
 Schlafgänger 17 *siehe auch* Bettgeher
 Schlafstellen 13, 380
 schlüssiges Konzept 448
 Schutzpflichten 310–314
 Segregation 174, 176, 352, 422, 432
 Sonderabschreibung 331–334, 341–342
 Sonderfinanzierung 353, 359, 361
 Sozialer Wohnungsbau 114–119
 siehe auch Wohnungsbau, sozialer
 Sozialhilfe 173, 438
 Sozialisierung 469–477
 Sozialisierungsreife 473
 Sozialstaatsgebot 282–290 *siehe auch* Sozialstaatsprinzip
 Sozialstaatsprinzip 282–290 *siehe auch* Sozialstaatsgebot
 Staatsaufgabe 315–318
 Staatsziele 269–270
 Städtebaurecht 75, 324, 362, 389, 397
 Subjektförderung 128, 138–140, 183, 433
 Subventionen 324–343
 UN-Sozialpakt 239–256, 273, 301
 Unterkunft, menschenwürdige 290–305
 Unterstützungsleistungen, finanziell 437–457 *siehe auch* Grundsicherung und Kosten für Unterkunft und Heizung
 Verantwortung, staatliche 314–318
 siehe auch Staatsaufgabe
 Vergleichsmiete, ortsübliche 399–405, 414–415, 435–437
 Vergünstigungen, steuerliche 331–335
 Verordnungsermächtigung 406–407, 428–429
 Verpflichtungen, objektive 270, 303–304
 Verstaatlichung 188
 Vorkaufsrecht 366, 391–393
 Weimarer Reichsverfassung 26–70
 Weimarer Republik 26–70
 Werbungskosten 114, 331–332, 341
 Wien, sozialer Wohnungsbau 211–229
 siehe auch Österreich
 Wohnbausteuer 216, 219–220
 Wohnberechtigungsschein 349, 350, 351, 464
 Wohneigentumsquote 170, 325
 Wohngeld 438–442
 Wohngeldgesetz 139, 172, 353, 438, 441–442
 Wohnkosten 443–451 *siehe auch* Kosten von Unterkunft und Heizung
 Wohnraum, Schaffung von 323–376
 Wohnraumbewirtschaftung 33–42, 135–141, 203–210 *siehe auch* Wohnungszwangswirtschaft
 Wohnraumförderung, soziale 343–376
 Wohnraumförderungsgesetze 172–182, 345–353
 Wohnraumlenkungsverordnung 90–91, 99, 101, 206–208
 Wohnraummietrecht 408, 462
 Wohnraumreserve, staatliche 137, 482
 Wohn-Riester 330–331
 Wohnungsaufsichtsgesetze 377–379
 siehe auch Wohnungsaufsichtsrecht und Wohnungspflegerecht

- Wohnungsaufsichtsrecht 377–379, 482
siehe auch Wohnungsaufsichtsgesetze
und Wohnungspflegerecht
- Wohnungsbau, freifinanziert 119–121,
131–132
- Wohnungsbau, sozialer 114–119
siehe auch sozialer Wohnungsbau
- Wohnungsbauabgabe 49–52
- Wohnungsbauänderungsgesetz 150, 355
- Wohnungsbaugenossenschaften 56–59,
196–200
- Wohnungsbauförderung 43–67, 76–77,
132–134, 142–147, 162–171
- Wohnungsbaupolitik 154, 215
- Wohnungsbauprämie 328–329
- Wohnungsbindungsgesetz 180–181,
345–350
- Wohnungseigentum 391–398
- Wohnungsgemeinnützigkeit 56–64,
151–162 *siehe auch* Wohnungsunter-
nehmen, gemeinnützige und Bauvereine, gemeinnützige
- Wohnungsneubau 78–84, 105–108
- Wohnungspflegerecht 377–379 *siehe auch*
Wohnungsaufsichtsgesetze bzw.
Wohnungsaufsichtsrecht
- Wohnungssanierungen 77–78
- Wohnungsüberhänge 168
- Wohnungsunternehmen, gemein-
nützige 56–64, 151, 156 *siehe auch*
Wohnungsgemeinnützigkeit und
Bauvereine, gemeinnützige
- Wohnungszwangswirtschaft 33–42,
135–141, 203–210
- Wohnungszwangswirtschaft, Abbau
der 134–141 *siehe auch* Abbaugesetz
und Lücke-Plan
- Zugang zu Wohnraum 458–477
- Zugangsprobleme 174, 344, 350, 465, 481
- Zweckentfremdungsverbot 380–388
- Zweckentfremdungsverbotsgesetz 380–388, 425, 428
 - Zweckentfremdungsverordnung 89–90
- Zweites Wohnungsbaugesetz 110,
124–132