



Der wohnungspolitische Diskurs 2017-2019 – Eine Standortbestimmung

Fabian Rohland, Martin zur Nedden

Die vorliegende werkSTADT diskutiert die jüngeren wohnungspolitischen Entwicklungen in Deutschland. Dabei wirft der Text ein Schlaglicht auf die aktuellen Miet- und Preisentwicklungen sowie auf die Wohnungsbautätigkeit. Zudem nimmt der Beitrag das wohnungspolitische Handeln auf Bundesebene in den Blick. Hierbei wird eine Einordnung und Bewertung der wichtigsten wohnungspolitischen Meilensteine des Bundes aus dem Zeitraum 2017 bis 2019 vorgenommen. Zu diesen zählen beispielsweise

- die Einigung auf die Leitplanken einer Wohnungspolitik für die 19. Legislaturperiode im Koalitionsvertrag der Bundesregierung 2017,
- die Ergebnisse des Wohngipfels aus September 2018, die u. a. eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und die Einführung des Baukindergeldes umfassen,
- die Handlungsempfehlungen der Baulandkommission aus Juli 2019 sowie
- das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform aus dem Herbst 2019.

Der Bewertungsmaßstab für die wohnungs- und bodenpolitischen Maßnahmen des Bundes wird hierbei durch das Plädoyer für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik von vhw und Difu (vhw & Difu 2016) und die Bodenpolitischen Agenda 2020-2030 (vhw & Difu 2017) vorgegeben.

Einleitung

Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten der vergangenen Jahre haben die Disparitäten zwischen den prosperierenden und strukturschwachen Regionen weiter zementiert. Bevölkerungswachstum, steigende Mieten und Preise, Wohnraumengpässe einerseits, Fortzüge, Leerstände, Rückbau, wirtschaftliche Stagnation oder Niedergang andererseits, erschweren das Finden von problemadäquaten Lösungen, die zu einer sozial gerechten und nachhaltigen Wohnraumversorgung in den verschiedenen Wohnungsmarktregionen beitragen.

Wie auch in der vorherigen Legislaturperiode hat der wohnungspolitische Diskurs seit der letzten Bundestagswahl im Herbst 2017 seinen Fokus vorrangig auf die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsregionen gerichtet und dabei weiter an Bedeutung gewonnen. Er ist neben der drängenden Klimapolitik *das* soziale Thema in einer Reihe von Stadtregionen. Die Folgen der Anspannung auf den Wohnungsmärkten für die Stadtstruktur, u. a. die Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus gewohnten Nachbarschaften und sozialen Strukturen, haben potentiell hohe gesellschaftliche Sprengkraft. Notwendig ist eine sachorientierte Debatte, die auf Lösungsansätze setzt, die im Sinne einer „sozialen und resilienten Wohnungspolitik“ (vhw/Difu 2016) zu einer Verringerung der Engpässe vor allem im preisgünstigen Wohnungsbau führen. Es gilt Politik, Investoren, und auch die Bürgerinnen und Bürger hierauf zu verpflichten.

Aktuelle Marktentwicklungen

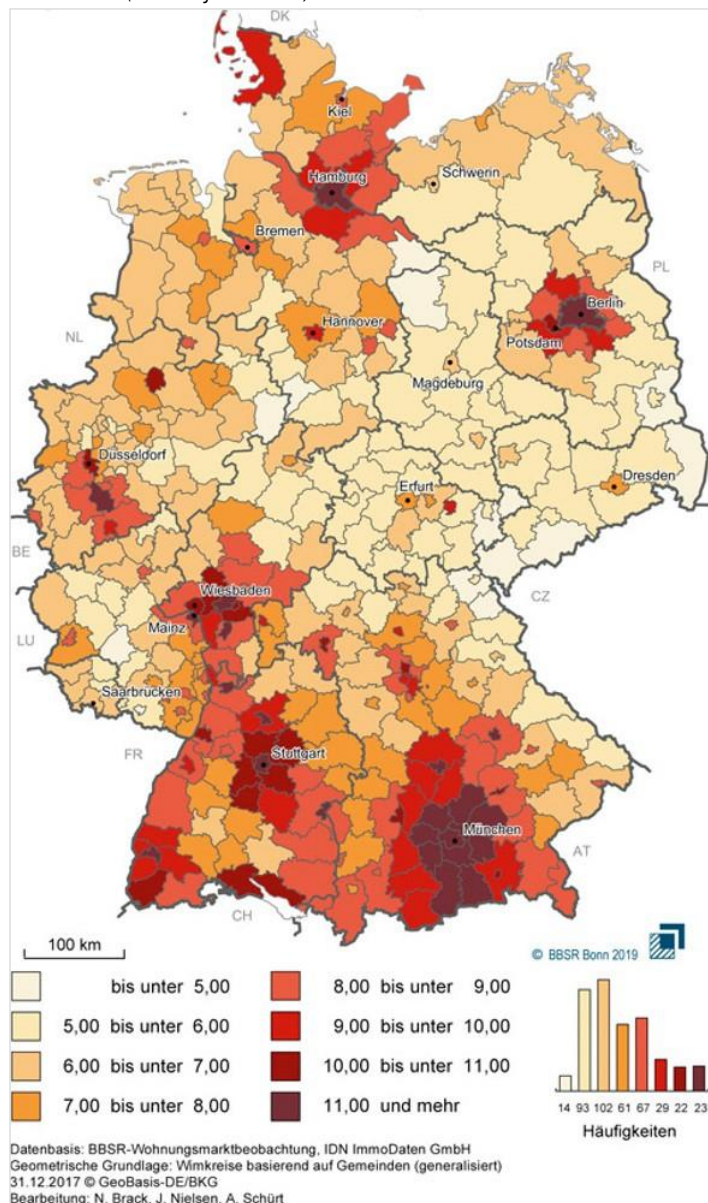
Steigende Wohnkosten – schwierige Wohnraumversorgung

Die dynamische Entwicklung der Mieten und Preise hat sich zu Beginn der 19. Legislaturperiode fortgesetzt, auch wenn die Steigerungsraten für die Angebotsmieten in der jüngeren Vergangenheit in einigen Großstädten nachgelassen haben (vgl. F+B 2019). Im regionalen Vergleich wird der deutsche Wohnungsmarkt stark von Disparitäten geprägt, sowohl im Hinblick auf die Veränderungsraten von Mieten und Preisen als auch im Hinblick auf das Miet- und Preisniveau (vgl. Grafik 1). So unterliegen beispielsweise Angebotsmieten nicht zuletzt aufgrund deutlicher Unterschiede bei den Leerstandsquoten einer starken Streuung und reichen laut der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung im ersten Halbjahr 2019 von 18,20 €/m² in München (Stadt) bis 4,56 €/m² im Voigtlandkreis (Sachsen).

Die steigenden Wohnkosten sind in den prosperierenden Städten nach wie vor ein Problem. Dort haben finanzschwache Haushalte und in einigen Wachstumsregionen auch Haushalte mit mittleren Einkommen zunehmend Schwierigkeiten, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (vgl. Prognos (2019a)). Deutlich wird dies vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Neuvertragsmieten in den sieben größten deutschen Städten. Während zwi-

schen 2010 und 2018 die Verbraucherpreise lediglich um rund 10 % zulegen, stiegen die Neuvertragsmieten in den genannten Städten im gleichen Zeitraum um knapp 50 % (Statistisches Bundesamt 2019a, Deutsche Bundesbank 2019).

Grafik 1: Angebotsmieten (nettokalt) in €/m² (1. Halbjahr 2019)



Quelle: BBSR 2019

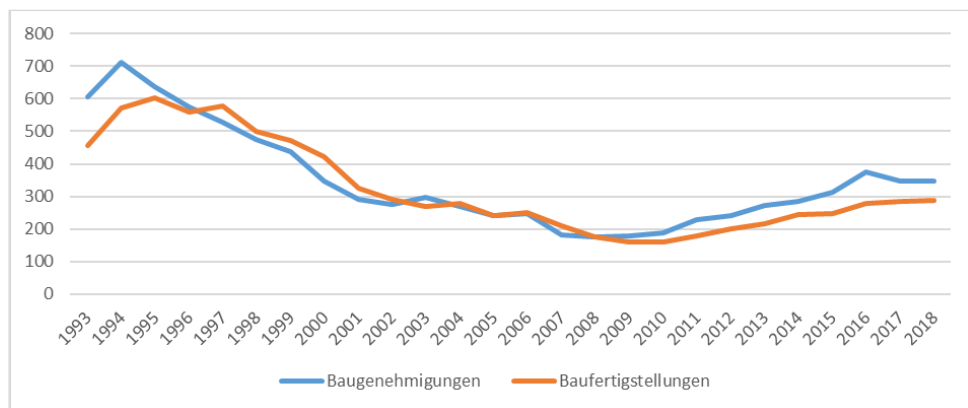
Engpässe trotz gesteigener Wohnungsbautätigkeit

Eine Steigerung der Wohnungsbautätigkeit wurde von vielen Agierenden auf dem Wohnungsmarkt als zentrale Stellschraube zur Beseitigung der Wohnraumversorgungsprobleme in den Wachstumsregionen ausgemacht. Etlliche wohnungspolitische Maßnahmen zielen in diese Richtung (Baukindergeld, soziale Wohnraumförderung, Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau). Vor diesem Hintergrund kann die Bauaktivität als Gradmesser für den Erfolg der Wohnungspolitik der vergangenen Jahre herangezogen werden. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass etliche wohnungspolitische Maßnahmen aufgrund der besonderen Eigenschaften des Wohnungs- und Immobilienmarktes, erst mittel- bis langfristig ihre Wirkung entfalten.

Die Bauaktivitäten konnten seit ihrem Tief in der Weltfinanz- und Wirtschaftskrise gegen Ende der 2000er Jahre wiederbelebt werden. Lag die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Jahre 2009 bei lediglich 159.000 Wohneinheiten, waren es 2018 rund 287.000 Baufertigstellungen (+81 %). Auch die Anzahl der Baugenehmigungen hat seit 2008 merklich zugenommen, ist jedoch seit 2016 wieder leicht rückläufig (+99 %). Trotz der gestiegenen Bauaktivitäten liegt die Anzahl der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen noch erheblich unter ihren Höchstständen der 1990er Jahre

(vgl. Grafik 2; Statistisches Bundesamt 2019b). Wichtig beim intensivieren der Wohnungsbautätigkeit ist es jedoch, die richtigen Wohnungstypen am richtigen Ort zu bauen, um damit die Fehler der frühen 1990er Jahre zu vermeiden.

Grafik 2: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (Tsd. Wohnungen)



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Seit dem Jahr 2009 werden jedes Jahr mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt. Daher hat sich ein Bauüberhang in der Größenordnung von rund 693.000 Wohneinheiten aufgebaut, was einer Verdopplung gegenüber 2008 entspricht (Statistisches Bundesamt 2019c). Zu den Gründen für den Anstieg des Bauüberhangs zählen die hohe Auslastung des Baugewerbes, lange Planungszeiten, aber auch der Handel bzw. die Spekulation mit Grundstücken, die bereits über Baurecht verfügen. Vor allem in den nachgefragten Wohnungsmarktregionen werden Grundstücke und Wohnungsbauprojekte zu einem Handelsgut und wechseln häufig mehrfach die Eigentumspartei bevor es zu einer Realisierung des Bauprojektes kommt. Der mehrfache Weiterverkauf von Grundstücken mit Baurecht verzögert nicht nur die Realisierung von Wohnungsbauprojekten,

sondern treibt auch die Preise bzw. Mieten in die Höhe.

Wie bei den Miet- und Preisentwicklungen ist auch der Wohnungsneubau(bedarf) stark von räumlichen Disparitäten geprägt. Während in den kreisfreien Großstädten die Wohnungsbautätigkeit mit der hohen Nachfrage nicht Schritt halten kann und nur rund 72 % der benötigten Wohnungen gebaut werden, werden vor allem in strukturschwachen Regionen hingegen zu viele Wohnungen gebaut (Henger/Voigtländer 2019).

Die von vielen Seiten zu vernehmende Forderung, auch verstärkt auf interkommunale Zusammenarbeit bei der Wohnraumversorgung zu setzen, kann häufig nicht die erforderliche Wirkung erzielen; nicht zuletzt aufgrund mangelnder Instrumente der Regionalplanung, die den Wohnungsbau und die Wohnbaulandbereitstellung in den Umlandgemeinden von Kernstädten mit angespannten Wohnungsmärkten forcieren könnten.

Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) aus Köln ist für den Zeitraum 2016 bis 2020 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 341.700 Wohnungen erforderlich, um den Wohnungsbestand an die veränderte Nachfrage anzupassen (Henger/Voigtländer 2019). Angesichts 287.000 neu errichteter Wohnungen im vergangenen Jahr kann der Neubaubedarf im gesamtdeutschen Mittel derzeit nur zu 84 % gedeckt werden. Noch wesentlich geringer ist die Deckungsquote im sozialen Wohnungsbau. So ermittelte das Prognos Institut für das Jahr 2017, dass lediglich 33 % des mittelfristig erforderlichen jährlichen Neubaubedarfs an Mietsozialwohnungen gebaut wurden

(Prognos 2019b). Vor allem der Bestand an gefördertem Wohnraum geht seit vielen Jahren infolge auslaufender Belegungsbindungen kontinuierlich zurück. Gab es im Jahr 2006 rund 2,1 Mio. belegungsgebundene Sozialwohnungen waren es 2018 nur noch knapp 1,1 Mio. Der Soziale Wohnungsbestand hat sich damit seit Anfang der 2000er Jahre nahezu halbiert (Deutscher Bundestag 2019).

Mit Blick auf den Anstieg der Baufertigstellungszahlen in den letzten Jahren und deren räumlicher Verteilung kann resümiert werden: Ausreichend Wohnungsneubau in den angespannten Märkten bleibt eine Herausforderung. Länger anhaltende Knappheit führt nicht nur zu einem Anstieg von Mieten und Preisen. Wie derzeit in einigen deutschen Großstädten zu beobachten ist, kann sie auch ein „Zusammenrücken“ auf Nachfrageseite induzieren, welches sich in einem Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße bzw. in einem Rückgang des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums widerspiegelt (vgl. Kohl et al. 2019).

Miet- und Preisentwicklungen erhöhen politischen Druck

Angesichts der fortbestehenden Schwierigkeiten einer angemessenen Wohnraumversorgung in vielen Stadtregionen ist der Handlungsdruck auf die politischen Akteurinnen und Akteure merklich gestiegen. Als zentrale Ursache hierfür wird seitens der Politik, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und auch aus der Zivilgesellschaft der Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum ausgemacht. Ihm gilt ein besonderes Augenmerk in der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion. Entsprechend hoch ist der Handlungsdruck, wirkungsvolle Maßnahmen zu realisie-

ren, die zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten in den Wachstumsregionen beitragen.

Einen wesentlichen Ansatz, die hohe Dynamik bei den Miet- und Preissteigerungen zu stoppen und die Wohnraumversorgungsprobleme zu beseitigen, sieht die Bundesregierung – wie auch etliche Agierende aus der Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft – darin, die Wohnungsbauaktivitäten zu erhöhen und eine „Wohnraumoffensive“ zu starten.

Dieses Ziel wurde bereits im **Koalitionsvertrag 2017** zwischen CDU/CSU und der SPD wie folgt vereinbart: „Wir wollen erreichen, dass 1,5 Mio. Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird“ (Bundesregierung (2017), S. 109).

Darüber hinaus war es ein Anliegen, den Dialog mit den Involvierten aus der vorangegangenen Legislaturperiode fortzuführen und auf den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen aufzusetzen. Ein wichtiger Meilenstein hierbei war der **„Wohngipfel“ im September 2018**, an dem neben der Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel auch Vertreterinnen und Vertreter relevanter Ministerien, der Ländern und Kommunen sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften teilgenommen haben. Auf dem Wohngipfel wurde das im Koalitionsvertrag ausgegebene Ziel nochmals bekräftigt und ein Maßnahmenpaket zur „Wohnraumoffensive“ vereinbart. Hierzu gehören:

- investive Maßnahmen zur Steigerung des (sozialen) Wohnungsbaus (Bereitstellung

von mindestens 5 Mrd. Euro für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 bis 2021);

- Einführung des Baukindergelds für das Haushaltsmittel von insgesamt knapp 10 Mrd. Euro;
- Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau;
- die Verstetigung der Städtebauförderung;
- Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit im Bestand (Weiterentwicklung des Mietrechts, Wohngeldreform);
- Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Expertenkommission, Verbilligungsrichtlinie);
- Maßnahmen zur Baukostensenkung.

Der Wohngipfel im Bundeskanzleramt veranschaulicht, dass der Wohnraumfrage auf politischer Ebene eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Sie wird als wichtige soziale Herausforderung zu Beginn des 21. Jahrhunderts angesehen, was das Agenda-Setting von Bund, Ländern und Kommunen sowie die Äußerungen aus der Politik belegen. So äußerte sich Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel im Rahmen des Wohngipfels am 21. September 2018 zur Relevanz einer zielgruppengerechten sozialen Wohnraumversorgung mit den folgenden Worten: „Sie wissen, dass die Frage des Wohnens eine gesellschaftliche Frage ist, die uns alle angeht, die entscheidend ist für den Zusammenhalt der Gesellschaft. Es ist eine der wichtigen sozialen Fragen“ (Bundesregierung 2018). Auch in der Präambel des Ergebnisberichtes zum Wohngipfel wird auf die Wichtigkeit dieses Themas verwiesen: „Die Wohnungsfrage ist

eine zentrale soziale Frage unserer Zeit. Wohlstand für alle setzt eine angemessene Wohnungsversorgung für alle voraus“ (BMI 2018).

Die Ansätze der Bundesregierung zur Beseitigung der Wohnraumengpässe seien jedoch laut einiger Interessensvertreterinnen und –vertreter unangemessen oder zu zögerlich. Zudem wurde befürchtet, dass durch die Zusammensetzung der Teilnehmerschaft des Wohngipfels die Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie der Wohnungssuchenden nicht angemessen vertreten sind.

Vor diesem Hintergrund lud ein Bündnis aus Mieterbund, Gewerkschaften, Sozial- und Wohlfahrtverbänden am Vortag des eigentlichen Wohngipfels zum sogenannten **„Alternativen Wohngipfel“** ein. Unter dem Motto „Gemeinsam gegen Spaltung, Verdrängung und Wohnungslosigkeit – bezahlbarer Wohnraum für ALLE statt mehr Rendite für wenige“ diskutierten und erarbeiteten die Teilnehmenden des Gipfels einen umfangreichen Maßnahmenkatalog, mit dem aus ihrer Sicht die Wohnraumversorgungsprobleme in den angespannten Wohnungsmärkten eher zu lösen seien. Zu den 55 Forderungen zählen wohnungs- und bodenpolitische Maßnahmen, die vor allem eine Verschärfung des Mietrechts (Senkung der Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen auf jährlich 2 % bzw. maximal auf Höhe der Inflationsrate, eine Streichung der Ausnahmen bei der Mietpreisbremse, eine deutliche Kürzung der Modernisierungumlage, eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorsehen. Zudem wird der öffentlichen Hand eine gewichtigere Rolle bei der Wohnraumversorgung zugewiesen sowie eine Stärkung des Gemeinwohls in der (kommunalen) Boden- und

Liegenschaftspolitik angestrebt (Verschärfung planungsrechtlicher Instrumente, wie bspw. das kommunale Vorkaufsrecht, Erleichterung der Ausübung des preislimitierten Vorkaufrechts). Vor allem aber sollte Wohnen bzw. Wohnraum nicht länger als (Handels-)Ware verstanden und als Anlagekategorie unattraktiv gemacht werden.

Grundsätze einer sozialen und resilienten Wohnungspolitik als Maßstab

In der wohnungspolitischen Debatte wird deutlich, dass keine Diskussionen über das „Ob“ der Maßnahmen, wohl aber über das „Wie“ geführt werden. Ob die von der Bundesregierung veranlassten Maßnahmen zielführend und ausreichend waren bzw. sind, bedarf allerdings einer weiteren Bewertung; angesichts der Besonderheiten des Wohnungs-/Immobiliensektors (lange Produktions- und Nutzungsdauer, Standortgebundenheit, hohe Transaktionskosten und Anfangsinvestitionen, etc.), ist hierbei zu berücksichtigen, dass ein (Groß-)Teil der Maßnahmen erst mittel- bis langfristig ihre Wirkung entfalten können.

Die wohnungspolitischen Maßnahmen müssen sich schließlich daran messen lassen, ob nicht nur die erforderlichen Quantitäten, sondern auch die Qualitäten, d.h. der nachgefragte Wohnungsbau in den von der Wohnungsknappheit betroffenen Regionen gesteigert und ein zielgruppengerechte Wohnraumversorgung langfristig gesichert werden kann. Erst dann lässt sich von einer sozialen und resilienten Wohnungspolitik sprechen, also einer Wohnungspolitik, „die unabhängig von zyklischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt so-

wie gesellschaftlichen und politischen Veränderungen die soziale Wohnraumversorgung sicherstellt“, wie es der vhw und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in ihrem gemeinsamen wohnungspolitischen Plädoyer formulieren (vhw/Difu 2016: S. 2).

Die „Leitplanken“ einer sozialen und resilienten Wohnungspolitik im wohnungspolitischen Plädoyer von vhw und Difu greifen anerkannte Ansätze und Prinzipien einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung auf und werden auch auf die zukünftige Wohnungspolitik angewendet. Diese Politik ist darauf ausgelegt, den Markt zu zähmen, um den Gemeinwohlinteressen ein deutlicheres Gewicht zu verleihen. Wohnungspolitik in diesem Sinne muss auch auf die Heterogenität der Wohnungsmärkte eingehen. Sie muss flexibel und regional spezifisch reagieren, um den umfangreichen und teilweise gegensätzlichen Anforderungen wirkungsvoll zu begegnen (Im wohnungspolitischen Plädoyer von vhw und Difu wird dies weiter konkretisiert. Siehe hierzu vhw/Difu 2016: S. 7).

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen nach dem Gießkannenprinzip – wie z. B. die im Sommer dieses Jahres beschlossene Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau – auch angesichts der Engpässe im Baugewerbe, beim Bauland und langer Genehmigungs- und Planungszeiten kein hilfreicher Beitrag für eine resiliente Wohnungspolitik, die auch den ressourcenschonenden Umgang mit den öffentlichen Finanzen im Auge haben muss. Diese Problematik taucht auch bei der kontrovers diskutierten Einführung des Baukindergeldes auf. Auf der Grundlage einer Analyse des Sozio-oe-

konomischen Panels kommen Michelsen/Bach/Harnisch zu den folgenden Ergebnissen (vgl. Michelsen/Bach/Harnisch 2018):

- mit der Einführung des Baukindergeldes wird vor allem die Eigentumsbildung von Haushalten mit mittleren Einkommen unterstützt, die untersten Einkommensdeuzile dürften am wenigsten von der Förderung profitieren;
- das Baukindergeld ist mit Mitnahmeeffekten behaftet, sowohl seitens der Käufer als auch seitens der Verkäufer;
- zudem ist das Baukindergeld so konzipiert, dass es nicht als Eigenkapitalersatz bei der Immobilienfinanzierung dienen kann. Es setzt damit nicht an dem derzeit dringendsten Problem bei der Eigentumsbildung an: den aufgrund steigender Immobilienpreise und Kaufnebenkosten gestiegenen Eigenkapitalanforderungen;
- durch die Heterogenität der deutschen Wohnungsmärkte führt das Baukindergeld zu unterschiedlichen Belastungssenkungen beim Eigentumserwerb. Die dadurch induzierte Lenkungswirkung kann als „Bleibeprämie für den ländlichen Raum“ interpretiert werden.

Insgesamt verschärft die Förderung die Polarisierung des Immobilienvermögens.

Erwartungsgemäß weniger kritisch fällt eine erste Bewertung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) zur den Auswirkungen des Baukindergeldes aus September 2019 aus (BMI 2019a). So sei die Nachfrage nach diesen Fördergeldern hoch. Innerhalb von zwölf Monaten seien rund 135.000 Förderanträge gestellt worden, vorwiegend von Familien

mit Kindern unter sechs Jahren (65 %). Rund 60 % der antragstellenden Familien hätten ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von unter 40.000 Euro. Damit würde dieses Förderinstrument keines Falls vorwiegend von Haushalten mit hohem Einkommen in Anspruch genommen werden. Allerdings kämen 40 % der Anträge aus ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen oder dünn besiedelten ländlichen Kreisen und damit aus Regionen die vorwiegend über einen weniger stark angespannten Wohnungsmarkt verfügen dürften. Zudem bezögen sich 24 % der Anträge auf Neubauvorhaben und 76 % auf Bestandserwerb.

Es lässt sich damit festhalten: für die zeitlich befristete Einführung des Baukindergelds wird mit einem gesamten Fördervolumen in Höhe von rund zehn Mrd. Euro gerechnet. Es ist damit ein relativ kostspieliges wohnungspolitisches Instrument, das die Förderung der Eigentumbildung junger Familien zum Ziel hat. Allerdings muss man ihm zugutehalten, dass an der Förderung auch Haushalte mit geringeren Einkommen partizipieren. Jedoch fließt ein erheblicher Teil der Fördergelder in Wohnungsmarktregionen, die tendenziell über eine weniger hohe Marktanspannung verfügen und in den Wohnungsbestand. Ob das Baukindergeld einen nennenswerten Beitrag zur Linderung der Wohnraumknappheit in den wachsenden Regionen zu leisten vermag, kann damit bezweifelt werden.

Voraussetzungen für preisgünstigen und sozialverträglichen Wohnungsbau schaffen

Makroökonomischen Rahmenbedingungen erschweren das Bauen im preisgünstigen Segment

Eine steigende Wohnungsbautätigkeit allein reicht nicht aus, um die Probleme der sozialen Wohnraumversorgung zu lösen. Denn angesichts hoher Bodenpreise, steigender Baukosten und eines andauernden konjunkturellen Aufschwungs, der die Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft in den Wachstumsstädten befördert, konzentriert sich der Wohnungsneubau vor allem auf das höhere Preissegment. Das Niedrigzinsumfeld führt zudem dazu, dass die Finanzierungskosten so günstig wie noch nie in der bundesrepublikanischen Geschichte sind. Es besteht damit kein grundsätzlicher Kapitalmangel zur Finanzierung von Wohnungsbauprojekten. Wer zu den oberen Einkommensbeziehern gehört, hat nach wie vor keine Probleme sich auf dem Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus treiben geopolitische Unsicherheiten und das Niedrigzinsumfeld (institutionelle) Investoren aber auch den Kleininvestor in die Immobilienmärkte deutscher Wachstumsregionen. Dabei hat vor allem der „Boden“ als Anlagekategorie an Bedeutung gewonnen. Fakt ist, dass kein grundsätzlicher Kapitalmangel zur Finanzierung von Wohnungsbauprojekten besteht. Es herrscht – wie bereits aufgezeigt - vielmehr ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Wohnungspolitik als Gemeinschaftsaufgabe

Angesichts der viel diskutierten Engpässe bei der sozialen Wohnraumversorgung ist auch der

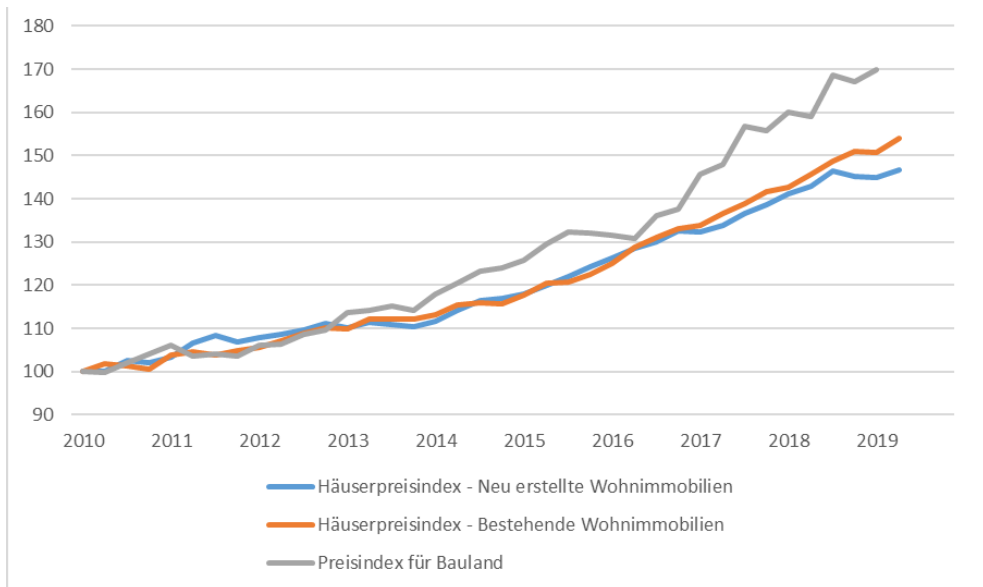
preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder verstärkt in den Fokus der Wohnungspolitik gerückt. Mit der Föderalismusreform I 2006 wurde jedoch die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung von Bund auf die Länder übertragen, sodass der Bund lediglich bis Ende 2019 die Länder mit Kompensationsmitteln unterstützen konnte. Anknüpfend an eine Gesetzesinitiative aus der vorherigen Legislaturperiode konnte jedoch im Frühjahr 2019 eine notwendige Grundgesetzänderung herbeigeführt werden, die es dem Bund ermöglicht, auch nach 2019 die Länder bei der sozialen

Wohnraumförderung mit Finanzhilfen zu unterstützen. Auch angesichts der seit diesem Jahr geltenden Schuldenbremse konnte mit der Grundgesetzänderung ein wichtiger Erfolg erzielt werden, in dem die soziale Wohnraumversorgung als Gestaltungs- und Gemeinschaftsaufgabe aller föderalen Ebenen weiterverfolgt werden kann.

Bodenmarkt – das Nadelöhr einer Angebotsausweitung insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum

In der jüngeren Vergangenheit hat sich die Bodenpolitik als ein zentraler Bestandteil des wohnungspolitischen Diskurses über eine sozial gerechte Wohnraumversorgung erwiesen.

Grafik 3: Preisentwicklungen für Bauland und Wohnimmobilien (Index)



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

So wird bei der Ursachenforschung nach der zu geringen Bauaktivität und den hohen Preissteigerungen im Immobiliensektor in den angespannten Wohnungsmärkten der Blick zunehmend auf den Bodenmarkt und den Umgang mit Baurechten gerichtet.

Denn gerade in der heutigen Zeit, in der die Bodenpreise schneller steigen als die Häuserpreise, ist und bleibt der wesentliche „Flaschenhals“ für eine notwendige Ausweitung des Wohnraumangebots die mangelnde Verfügbarkeit von Bauflächen in den Wachstumsstäd-

ten sowie (aus spekulativen Gründen) ungenutzte Innenentwicklungspotenziale (vgl. Grafik 3).

Die Preisdynamik auf den Bodenmärkten ist ungebrochen hoch. Mangelnde Baulandverfügbarkeit verbunden mit hohen Preissteigerungen sind inzwischen kein Phänomen einzelner Wachstumsregionen mehr. Dennoch gibt es erhebliche Unterschiede zwischen nachgefragten Metropolen bzw. Schwarmstädten und von Stagnation geprägten Regionen. Betroffen von den hohen Preissteigerungen sind in den Großstädten vor allem die Flächen, die für den hochverdichteten Geschosswohnungsbau, der wichtig für die Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungsbau ist, vorgesehen sind. So stieg beispielsweise der Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 bis 2,5 in Berlin seit 2013 um über 450 %, während die gehandelte Fläche im gleichen Zeitraum um knapp 50 % zurückging. In den größten deutschen Städten sind im Jahr 2017 rund 33 % weniger Baulandgrundstücke gehandelt worden als 2011, trotz deutlicher Preissteigerungen. Angesichts dieser Entwicklungen ist es nicht verwunderlich, dass trotz des vorhandenen Kapitals Wohnungsbauprojekte zum Teil nicht realisiert werden können, weil es an geeigneten Flächen fehlt. Wenn unterschiedliche Nutzungsarten zunehmend um das knappe Gut Boden konkurrieren, dann setzen sich zumeist jene Nutzungsarten durch, die entweder eine höhere Rendite versprechen oder kurzfristig ihre Wirkung entfalten können. Die Folgen dieser Entwicklungen sind ebenso offensichtlich wie tiefgreifend für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklung: Der Boden als jedwede Grundlage für städtebauliche Entwicklungen wird knapp und teuer. Es

fehlt damit nicht nur an Bauland, um zu wirtschaftlich tragfähigen Preisen bezahlbaren Wohnraum errichten zu können, sondern auch an Flächen für eine notwendige Ausweitung der kommunalen Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Grünflächen, Straßen, etc.), die der wachsenden Nachfrage durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland gerecht werden. Darüber hinaus gefährdet die Knappheit an öffentlich verfügbaren Flächen die Resilienz der Städte, beispielsweise im Umgang mit Klimaanpassung und Klimaschutz.

Vor diesem Hintergrund muss – sieht man wie die Politik die Wohnraumfrage als die soziale Herausforderung zu Beginn des 21. Jahrhunderts an – die grundsätzliche Frage zum Umgang mit dem Gut „Boden“ gestellt werden: Boden als Bestandteil der Daseinsvorsorge versus Boden als Spekulationsobjekt.

Baulandkommission – ein erster Schritt in die richtige Richtung, weitere müssen folgen

Die Entwicklungen auf den Bodenmärkten und ihre hohe Relevanz für den wohnungspolitischen Diskurs haben dazu geführt, dass der seit vielen Jahrzehnten in unterschiedlichen Intensitätsgraden bestehende bodenpolitische Diskurs nicht nur in der (Fach-)Öffentlichkeit, sondern auch auf politischer Ebene in der ersten Hälfte der 19. Legislaturperiode wieder an Fahrt aufgenommen hat. Dafür steht exemplarisch die im September 2018 durch das BMI ins Leben gerufenen Kommission **„Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“**.

Unter der Prämisse einen „sorgfältigen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten“ (BMI 2019b: S. 2) zu fördern,

wurde im Zeitraum Herbst 2018 bis Sommer 2019 eine Vielzahl von Reformvorschlägen für eine nachhaltige Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauland diskutiert und entwickelt; u. a. mit dem Ziel, auf der Grundlage der Ergebnisse eine Novelle des BauGB anzustoßen.

Die Handlungsempfehlungen werden grundsätzlich in vier Themenfelder kategorisiert. Sie umfassen (BMI 2019b):

- die *Stärkung einer aktiven Liegenschaftspolitik auf allen staatlichen Ebenen*, bspw. durch eine vergünstigte Bereitstellung von öffentlichen Flächen für den bezahlbaren Wohnungsbau, durch die Schaffung der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine kommunale Bodenvorratspolitik, auch für finanzschwache Kommunen oder durch die vermehrte Nutzung von Erbbaurechtsmodellen und konzeptorientierten Ausschreibungsformaten,
- die *Verbesserung der Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung und für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik*, u. a. durch eine stärkere Betonung der Bedeutung des Gemeinwohls und des Ziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im BauGB (unter Wahrung des bestehenden Eigentumsschutzes), durch eine befristete Einführung sektoraler Bebauungspläne zur Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), durch eine erleichterte Anwendung des Baugebots oder durch die Wei-

terentwicklung der kommunalen Vorkaufsrechte (Verlängerung der Ausübungsfrist, Anwendung bei Schrottimmobilien),

- die *Verbesserung des Prozessmanagements bei der Baulandbereitstellung*, aufbauend auf einer optimierten, digitalisierten (Planungs-)Prozesssteuerung (integriertes Verfahrensmanagement, Schaffung einer zentralen Ansprechperson für Investoren, digitale Baulandkataster) und besseren Personalausstattung in den Kommunen,
- die *Verbesserung des Datenbestands für Analyse und Markttransparenz* u. a. durch eine Vereinheitlichung der Immobilienberichterstattung durch die Gutachterausschüsse.

Die Ergebnisse dieser Kommission illustrieren einmal mehr das Spannungsverhältnis zwischen „Privatnutz“ und „Gemeinwohl“, unter dem das Gut „Grund und Boden“ steht. In einer Pressemitteilung des BMI anlässlich der Vorstellung der Ergebnisse der Baulandkommission am 2. Juli 2019 wird Dr. Dorothee Stapelfeld, Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen und stellvertretende Vorsitzende der Baulandkommission, mit den folgenden Worten zitiert: „Grund und Boden sind keine beliebig vermehrbare Ware, sondern eine wertvolle Ressource. [...] Der zunehmende Wachstumsdruck [und] der große Mangel an bezahlbarem [...] Bauland insbesondere in den Städten und Ballungszentren erfordern von allen Beteiligten eine nachhaltige und sozial orientierte Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik“ (BMI 2019c).

Zunächst ist zu begrüßen, dass sich angesichts der Herausforderungen auf den Boden- und

Wohnungsmärkten auch unter den Kommissionsmitgliedern die Auffassung durchgesetzt zu haben scheint, die Bodenpolitik stärker am Gemeinwohl auszurichten. Substanziale Empfehlungen, die dieser Ausrichtung folgen, lassen sich in den Arbeitsergebnissen jedoch nur vereinzelt finden. So ist zwar den Empfehlungen anzumerken, dass über eine neue Balance zwischen Privatnützigkeit und Sozialpflichtigkeit diskutiert und gerungen wurde, die Ergebnisse stellen jedoch lediglich einen „kleinsten gemeinsamen Nenner“ einer heterogenen, unterschiedlichen Interessen verfolgenden Teilnehmerschaft dar. Weitergehende Instrumente, die an den Art. 14 II GG anknüpfen („Eigentum verpflichtet.“), wie beispielsweise das preislimitierte Vorkaufsrecht, sucht man daher vergebens. Unterstrichen wird diese Einschätzung auch dadurch, dass in den Handlungsempfehlungen explizit darauf hingewiesen wird, im Kontext der Innenentwicklung die Eigentumsrechte unangetastet zu lassen. Will man jedoch in der Boden- und auch Wohnungspolitik die Gewichte in Richtung Gemeinwohl verschieben, kommt man nicht umhin, den Kommunen größere Handlungsspielräume im Umgang mit Grund und Boden einzuräumen und weiterreichende planungsrechtliche Instrumente zu implementieren.

Demgegenüber haben der vhw und das Difu in einer gemeinsamen Bodenpolitischen Agenda, die auch der Politik zur Kenntnis gebracht wurde, mögliche Maßnahmen und Strategien zu einer stärker am Gemeinwohl ausgerichteten Bodenpolitik vorgezeichnet. Also zu einer Bodenpolitik, die den Herausforderungen nachhaltiger Stadtentwicklung, zunehmender

Flächenkonkurrenzen, demografischer Veränderungen und der Klimaanpassung und Klimaschutz gerecht wird (vhw/Difu 2017).

Weiterbildungsoffensive zur Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit

Eine zielgruppengerechte Wohnraumversorgung, bei der der Staat bei Baulandausweisungen, Genehmigungsprozessen oder selbst als Bauherr eine aktive und gestaltende Rolle einnimmt, setzt die Handlungsfähigkeit der dafür notwendigen öffentlichen Akteurinnen und Akteure voraus. Angesichts ausgedünnter Verwaltungsapparate und einem zunehmenden Personal- und Fachkräftemangel kann dies jedoch vielerorts nur eingeschränkt gewährleistet werden.

Der Bund hat dieses Defizit erkannt und eine Weiterbildungsoffensive angekündigt (eine direkte Finanzierung von Personal der Länder und Kommunen ist aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich). Gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR), dem vhw und dem Difu soll ein Angebot geschaffen werden, das sich sowohl an die lokalen politischen Entscheidungsträgerinnen und -träger als auch an die „Praktiker“ in den öffentlichen Ämtern richtet und das bestehende Planungsrecht und die Herausforderungen seiner Anwendung zum Thema haben wird.

Die Weiterbildungsoffensive ist zudem auch als Impuls zu verstehen, die Anwendung des bestehenden Instrumentariums vor Ort zu befördern. Denn eine gute Boden- und Wohnungspolitik liegt auch ein Stückweit in lokaler Verantwortung.

Die Grundsteuerreform – Chance zur Neuregelung der Grundsteuer im Sinne einer nachhaltigen und sozialen Bodennutzung

Ein weiteres bestimmendes und hitzig diskutiertes bodenpolitisches Thema der jüngeren Vergangenheit ist die Grundsteuerreform. Auslöser für diese Reform war das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 10. April 2018, das mit Blick auf das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung die derzeitige Praxis der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärte und zugleich eine Frist zur Neuregelung bis Ende 2019 setzte.

Nach etlichen Verhandlungsrunden mit den Finanzministern der Länder konnte die Bundesregierung bzw. das Bundesministerium für Finanzen schließlich ein Reformpaket erarbeiten, welches nach Zustimmung von Bundestag und Bundesrat im Herbst des vergangenen Jahres 2025 in Kraft treten wird. Dieses Paket setzt sich aus drei Gesetzen zusammen, die neben der neuen Berechnungsmethode auch die Einführung der Grundsteuer C und eine Länderöffnungsklausel umfassen. Die Länderöffnungsklausel wurde auf Druck der CSU in das Reformpaket aufgenommen, womit schließlich die Zustimmung aller Bundesländer gesichert wurde. Die Öffnungsklausel ermöglicht den Ländern die Grundsteuer nach eigenen Bewertungsverfahren berechnen zu lassen und damit vom „Bundesmodell“ abzuweichen.

Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes (Grundsteuer-Reformgesetz- GrStRefG) sieht vor, dass unter der Prämisse der Aufkommensneutralität die Grundsteuer auch weiterhin in einem dreistufigen Verfahren ermittelt werden soll (Bewertung x

Steuermesszahl x kommunaler Hebesatz), wobei sich der Gesetzgeber dafür entschieden hat, die sogenannten „verbundene Bemessungsgrundlage“, die zugleich Grund und Boden sowie das aufstehende Gebäude erfasst, fortzuschreiben. Das vom Bundesgesetzgeber vorgesehene Bewertungsverfahren ist damit kompliziert und für die Kommunen mit vergleichsweise hohem Aufwand verbunden.

Das Urteil des BVerfG hätte zudem die Möglichkeit geboten, die Grundsteuer im Sinne einer nachhaltigen und sozialgerechten Boden- und Stadtentwicklungspolitik mit entsprechender Lenkungswirkung zu konzipieren. Es stellt sich daher die Frage, ob der Gesetzgeber mit der ihm vom BVerfG aufgezwungenen Grundsteuerreform die Gelegenheit genutzt hat, entsprechende Weichenstellungen für eine nachhaltige und soziale Bodenpolitik einzuleiten.

Mit der Fortschreibung der sog. „verbundenen Bemessungsgrundlage“ wurde jedoch die Chance nicht genutzt, über die Grundsteuer baulandmobilisierende Wirkungen zu erzielen. Dass der Gesetzgeber hierauf verzichtet hat, ist unverständlich, zumal mit der Bodenwertsteuer ein Modell vorliegt, das neben den verfassungskonformen Anforderungen einen deutlichen Beitrag zu einer nachhaltigen und sozialgerechten Bodenpolitik hätte leisten können. Eine nachdrückliche Empfehlung für die Einführung einer Bodenwertsteuer haben indes der vhw und das Difu in ihrer Bodenpolitischen Agenda 2020-2030 (vhw/Difu 2017: S. 20ff.) formuliert.

Erfreulich ist indes, dass in Baden-Württemberg die Überlegungen zur Einführung einer Bodenwertsteuer Eingang in den politischen Prozess

gefunden haben. So sprechen sich die Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister der Städte Stuttgart, Böblingen, Ulm, Tübingen, Schwäbisch-Gmünd und Weil der Stadt in einem Schreiben vom 23.09.2019 an den Ministerpräsidenten ihres Bundeslandes Winfried Kretschmann für die Einführung einer Bodenwertsteuer aus. Auch seitens der baden-württembergischen Finanzministerin Edith Sitzmann wurde dieses Grundsteuermodell in den Diskurs eingebracht.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass der Gesetzgeber mit dem beschlossenen Reformpaket die Chance einer baulandmobilisierenden Lenkungswirkung der Grundsteuerreform – sieht man von der Grundsteuer C ab – nicht genutzt hat. Von einem zentralen Element einer neuen Bodenpolitik kann bei diesem Reformpaket nicht gesprochen werden.

Zur Politisierung des wohnungspolitischen Diskurses

Die Wachstumsdynamik auf dem Wohnungsmarkt und ihre Folgen für die Stadt, die sich u.a. in der sozialräumlichen Segregation und sozialen Spannungen widerspiegeln, sind die Ursachen für die derzeit teilweise emotional geführte wohnungspolitische Debatte über bezahlbaren Wohnraum.

Trotz des hohen politischen Engagements setzte sich als Reaktion auf die steigenden Mieten und Preise bei den involvierten Akteurinnen und Akteuren (von der Zivilgesellschaft bis zur Wohnungswirtschaft) die Diskussionen fort, wie das Wohnen vor allem in den deutschen Großstädten weiterhin bezahlbar gehalten werden kann. Angesichts einer steigenden

Emotionalisierung und Politisierung der Debatte sind hierbei von den unterschiedlichen Seiten zunehmend zugespitzte Forderungen zu vernehmen, die vermeintlich zur Entspannung der Wohnraumversorgung beitragen. Die Forderungen gehen zum Teil weit über ein neues Ausbalancieren von Sozialpflichtigkeit und dem Recht an Eigentum hinaus, indem sie entweder die bisherigen Mechanismen auf den (Wohnungs-)Märkten außer Kraft setzen oder jede Form staatlichen Eingriffs auf den Wohnungs- und Bodenmarkt unterminieren. Angesichts der Komplexität der Wohnungsmärkte werden jedoch zugespitzte, einfache und radikale Lösungen dem Anliegen, der Sicherung bezahlbarem Wohnen, nicht gerecht. Die Forderungen laden viel mehr den Diskurs weiter emotional auf und erschweren einen sachlichen Austausch zwischen den Beteiligten.

Die Diskussion über wirksame Maßnahmen zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sollte auf einer sachlichen Ebene geführt werden. Sie erfordert von der Politik, Ängste der Bürger ernst zu nehmen, Mut, neue Wege zu beschreiten und intensive Kommunikation mit allen Akteuren.

Fazit: Hoher Handlungsdruck, etliche Interessenskonflikte – ein steiniger Weg zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik

Wie auch in der vorangegangenen Legislaturperiode ist der wohnungspolitische Handlungsbedarf aktuell auf (bundes-)politischer Ebene erkannt und angegangen. Dabei sind etliche Maßnahmen initiiert und bereits teilweise umgesetzt worden, mit dem Ziel, die hohen Miet-

und Preisdynamiken in den wachsenden Regionen zu bremsen. Dass die Wohnraumfrage als wichtige soziale Frage zu Beginn des 21. Jahrhunderts anerkannt wurde, zeigt sich durch den hohen Einsatz politischen Kapitals im wohnungspolitischen Diskurs.

Allerdings sind die veranlassten wohnungspolitischen Maßnahmen aus der Perspektive einer sozialen und resilienten Wohnungspolitik differenziert zu beurteilen. Sie reichen zum Teil nicht weit genug oder sind nicht zielgerichtet und verursachen damit Mitnahmeeffekte und Fehlallokation von Ressourcen bzw. einen ineffizienten Ressourceneinsatz - sowohl im Hinblick auf finanzielle Mittel als auch im Umgang mit Grund und Boden. Eine soziale und resiliente Wohnungspolitik muss zur Sicherstellung des gesellschaftlichen Zusammenhalts dem Gemeinwohlerfordernis des Grundgesetzes Geltung verschaffen und entsprechende Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt gewährleisten. Es geht also um eine Zählung des Wohnungsmarkts und damit um die Stärkung seiner sozialen und gemeinwohlorientierten Komponenten. „Staatliches Handeln ist [damit] vor allem dort notwendig, wo die Balance der Wohnungsmärkte, die soziale Wohnraumversorgung und eine sozial ausgewogene Raum- und Stadtentwicklung gefährdet sind“ (vhw/Difu 2016: S. 3).

Vor diesem Hintergrund dürften beispielsweise die Wohngeldreform, die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, eine maßvolle Verschärfung des Mietrechts oder eine Harmonisierung des Bauordnungsrechts zu einer Linderung der Marktanspannung im preisgünstigen Segment in den wachsenden Regionen beitragen. Mit Blick auf einen schonenden Umgang mit den finanziellen und natürlichen Ressourcen sind

hingegen das Baukindergeld oder die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau kritisch zu bewerten. Vor allem investive Impulse drohen jedoch ins Leere zu laufen bzw. die Situation auf den angespannten Wohnungs- und Bodenmärkten weiter zu verschärfen, wenn nicht die erforderlichen Bauflächen zur Verfügung stehen oder diese nicht entsprechend ihrer städtebaulichen Zielsetzung genutzt werden. Insofern weisen zwar die Ergebnisse der Baulandkommission überwiegend in die richtige Richtung, werden aber an entscheidenden Stellen nicht konsequent zu Ende geführt.

Die komplexe Gemengelage und die unterschiedlichen Interessen auf dem Wohnungsmarkt sind eine schwierige Ausgangsbedingung für die Aushandlungsprozesse, die erforderlich sind, um zu einer Neuorientierung von Wohnungs- und Bodenpolitik im Sinne einer Stärkung des Gemeinwohlgedankens zu kommen (vgl. Rohland 2018). Die Aussicht am Ende des zweifellos passagenweise steinigen und steilen Weges lohnt aber die Mühe.

Literatur:

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt. Berlin.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019a): Ein Jahr Baukindergeld. Pressemitteilung vom 12. September 2019. Berlin.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019b): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Berlin.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019c): Baulandkommission legt Ergebnisse vor.

- Umfangreicher Werkzeugkasten für alle staatlichen Ebenen. Pressemitteilung vom 02. Juli. 2019. Berlin.
- Bundesregierung (2017): Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 19. Legislaturperiode. Berlin.
- Bundesregierung (2018): Pressekonferenz nach dem Wohngipfel der Bundesregierung am 21. September 2018. Berlin.
- Deutsche Bundesbank (Hrsg.) (2019): Indikatoren-system Wohnimmobilienmarkt. Preisindikatoren. Wohnungsmieten in Deutschland. Frankfurt am Main.
- Deutscher Bundestag (28.8.2019), Drucksache 19/12786, Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE: Wohnungspolitische Bilanz der Bundesrepublik Deutschland seit 2006.
- F+B (2019): F+B-Wohn-Index Deutschland III-2019. Pressemitteilung vom 24. Oktober 2019. Hamburg.
- Henger, R./Voigtländer, M. (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. IW-Report 28/2019. Köln.
- Kohl, S./Sagner, P./Voigtländer, M. (2019): Mangelware Wohnraum - Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten. In: Herrmann, H./Üblacker, J. (Hrsg.): FGW-Studie – Integrierte Stadtentwicklung 18. Düsseldorf.
- Michelsen, C./Bach, S./Harnisch, M. (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. DIW aktuell Nr. 14 – korrigierte Fassung vom 11. Juli 2018. Berlin.
- Prognos (2019a): Deutschland-Studie für Familien. Berlin.
- Prognos (2019b). Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019. Studie zum Wohnungsbautag 2019. Berlin.
- Rohland, F. (2018): Der bodenpolitische Fachdiskurs im politischen Prozess - Auf dem Weg zum Wohngipfel im Herbst 2018. vhw-werkSTADT Nr. 21. Berlin.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2019a): Zahlen & Fakten. Verbraucherpreisindizes. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2019b): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen / Baufertigstellungen. Lange Reihen z. T. ab 1949. 2018. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2019c): Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018. Pressemitteilung vom 4. Dezember 2019 – N 012/19. Wiesbaden.
- vhw/Difu (2016): Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (2016), Nr. 5, S. 263-269.
- vhw/Difu (2017): Bodenpolitische Agenda 2020 – 2030. Berlin.

Impressum

vhw werkSTADT

ISSN 2367-0819

Herausgeber

vhw-Bundesverband für Wohnen und
Stadtentwicklung e. V.

Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring

Fritschestraße 27/28

10585 Berlin

Telefon: +49 30 390473-230

Telefax: +49 30 390473-190

werkstadt@vhw.de

www.vhw.de

Titelbildquelle: pixabay©

Autoren

Fabian Rohland, Wissenschaftler, vhw e. V.

Prof. Martin zur Nedden, Beigeordneter a. D.,
Mitglied des Kuratoriums des vhw e. V.

Grundlayout

DCM Druck Center Meckenheim GmbH

www.druckcenter.de

Erscheinungsweise

unregelmäßig

Bezug

Alle Ausgaben der vhw werkSTADT sind unter:

<http://www.vhw.de/publikationen/>

kostenfrei herunter zu laden.