

Öffentlicher Wohnungsbau als Element einer breit verstandenen Grundsicherung

Sebastian Dullien, Tom Krebs

1. Einleitung

Das Recht auf Wohnen ist im UN-Sozialpakt von 1966 als Teil eines angemessenen Lebensstandards für jeden Menschen verankert. Das deutsche Grundgesetz erwähnt ein Recht auf Wohnen zwar nicht explizit, es lässt sich aber aus der Garantie der Menschenwürde und dem Sozialstaatsgebot ableiten. Damit gilt dieses Recht nicht nur für Empfänger:innen der Grundsicherung, für die in SGB II § 1 das Ziel festgelegt ist, »Leistungsberechtigten [zu] ermöglichen, ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht«, sondern für alle Bürger:innen.

So versucht der Staat in Deutschland durch eine Vielzahl von Instrumenten – von der Übernahme der Kosten der Unterkunft für Haushalte in der Grundsicherung über die Zahlung von Wohngeld bis hin zur Förderung von Wohnungserwerb durch Baukindergeld und Wohnriester –, die finanzielle Belastung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen durch die Wohnkosten zu senken.

Anders als bei einigen anderen Voraussetzungen eines angemessenen Lebensstandards kann »guter Wohnraum« nicht immer nur dadurch bereitgestellt werden, dass den Wohnungssuchenden ein bestimmter Geldbetrag zur Verfügung gestellt wird. Oftmals fehlt es objektiv an ausreichendem bezahlbarem Wohnraum in akzeptabler Qualität und Lage. In anderen Fällen ist bezahlbarer Wohnraum so knapp, dass Vermieter:innen zwischen Mieter:innen diskriminieren, und oft bleiben dabei Randgruppen oder Haushalte mit geringem Einkommen und insbesondere die Beziehenden von Grundsicherung außen vor. Besonders in nachgefragten Ballungsgebieten bleibt bezahlbarer Wohnraum extrem knapp.

So ist es wenig verwunderlich, dass vom ärmsten Fünftel der Bevölkerung in Deutschland 2018 laut OECD-Zahlen rund 15 Prozent in zu kleinen Wohnun-

gen lebten (OECD 2021). Dies entspricht zwar ungefähr dem Schnitt der OECD-Länder, ist aber ein etwa doppelt so großer Anteil wie in den Niederlanden, Großbritannien, Portugal oder Spanien. Zugleich ist der Anteil des Bestands an Sozialwohnungen in Deutschland kontinuierlich zurückgegangen. Laut OECD-Zahlen waren 2018 lediglich 3 Prozent der Wohnungen in Deutschland Sozialwohnungen. Im OECD-Schnitt waren es rund doppelt so viele, in Österreich siebenmal und in den Niederlanden sogar dreizehnmal so viele (OECD 2021).

Dieser Beitrag betrachtet deshalb die Frage, inwieweit ein verstärkter öffentlicher Wohnungsbau helfen könnte, den Grundbedarf nach angemessenem gutem Wohnraum von Grundsicherungsempfänger:innen ebenso zu decken wie den von Menschen, die knapp über der relevanten Einkommensgrenze leben. Hierzu wird zunächst beschrieben, welche Rolle bezahlbarer, gut gelegener Wohnraum für die soziale Inklusion hat (Abschnitt 2). Danach wird die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt analysiert (Abschnitt 3) und es wird beschrieben, welche Rolle staatliche Eingriffe in die Miethöhe bei der Lösung des Wohnungsmangels spielen (Abschnitt 4). In einem letzten Schritt wird die Rolle des privaten und öffentlichen Wohnungsbaus beleuchtet (Abschnitt 5) und für die Bundesebene eine Initiative »Zukunft Wohnen« zur Stärkung des öffentlichen Wohnungsbaus vorgeschlagen (Abschnitt 6).¹

2. Die Rolle von bezahlbarem Wohnraum als Element einer effektiven Grundsicherung

Angemessener Wohnraum ist Voraussetzung für ein Leben in Würde und deshalb ein wichtiger Baustein einer effektiven Grundsicherung. Dabei bedeutet »angemessen« nicht nur eine entsprechende Mindestqualität und Mindestgröße der Wohnung, sondern auch eine Versorgung mit den grundlegenden öffentlichen Diensten im Verkehrs- und Bildungsbereich, denn nur so kann die notwendige Teilhabe am gesellschaftlichen Leben sichergestellt werden. Darüber hinaus hilft eine solche umfassende Daseinsvorsorge den betroffenen Menschen, ihre Lebenssituation zu verbessern, z. B. durch Arbeitsaufnahme im Falle eines arbeitslosen Leistungsempfängers.

In diesem erweiterten Sinne setzt die Forderung nach angemessenem Wohnraum voraus, dass es ein hinreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen in sozial durchmischten Nachbarschaften mit gutem Verkehrs- und Bildungsan-

1 | Die folgenden Ausführungen wurden in Teilen schon publiziert (vgl. Dullien/Krebs 2020) und für die Veröffentlichung in diesem Sammelband angepasst und bearbeitet.

gebot gibt, denn der Wohnort bestimmt nicht nur die Lebensqualität in Bezug auf die Konsummöglichkeiten, sondern auch den Zugang zum Arbeitsmarkt erwachsener Leistungsempfänger:innen und den Bildungserfolg von Kindern.

Neuere Studien für die USA belegen, dass die soziale Mischung der Wohngegend, in der ein Kind aufwächst, einen starken Einfluss auf sein künftiges Arbeitseinkommen als erwachsene Erwerbsperson hat (Chetty/Hendren 2018). Diese sogenannten »Nachbarschaftseffekte« haben zur Folge, dass die unsichtbare Hand des Marktes ohne staatliche Eingriffe eine erhebliche Ungleichheit der Bildungschancen erzeugt. Daher stärkt eine sozial ausgerichtete Wohnpolitik immer auch die Chancengleichheit und ist mithin zwingender Teil einer Grundsicherung, wenn diese breit verstanden werden soll und gesellschaftliche Teilhabe mit impliziert.

Aus ökonomischer Sicht bestimmt Wohnraum die Produktivität von Erwerbspersonen und beeinflusst so das wirtschaftliche Wachstum. Dabei führen Agglomerationseffekte (Externalitäten) zu einer klassischen Situation des Marktversagens und rechtfertigen, dass der Staat durch Instrumente wie z.B. den öffentlichen Wohnungsbau in städtischen Ballungsräumen ein angemessenes Wohnraumangebot für alle sozialen Gruppen schafft. Ohne staatliche Eingriffe würde es zu Wachstumsverlusten kommen, wenn Erwerbspersonen in Grundsicherung wegen zu hoher Pendler- oder Betreuungskosten keinen oder einen nur schlecht bezahlten Job finden können. Solche und ähnliche Agglomerationseffekte (Externalitäten) wurden ausgiebig in der Literatur zur Stadtökonomik untersucht (Ahlfeldt et al. 2015; Südekum 2010).

3. Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt

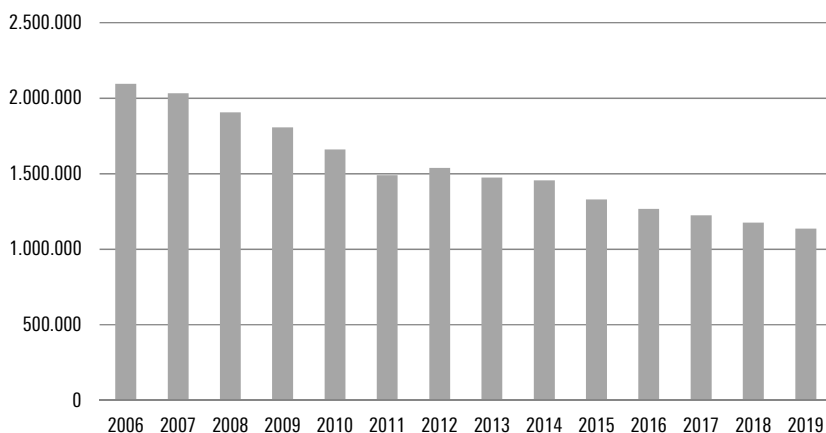
Nachdem in den Jahren 2012 bis 2018 die Wohnbevölkerung in Deutschland um rund 2,5 Millionen Personen gestiegen ist und zudem die größten Städte des Landes einen weiteren Zuzug aus dem Rest des Landes erlebt haben (Destatis 2019), herrscht in vielen Ballungsgebieten ein Mangel an Wohnraum. In einer aktuellen Studie schätzen Baldenius, Kohl und Schularick (2019) den Bedarf an Neubauten deutschlandweit auf mindestens 330.000 Wohnungen pro Jahr bis 2030.

Zum künftigen Bedarf aufgrund des demografischen Wandels und absehbarer Einkommenszuwächse kommt hinzu, dass bereits in den Jahren 2009 bis 2015 die Nachfrage schneller gestiegen ist als das Angebot, sodass die Prognos AG (2017) in einem Gutachten von einer aufgelaufenen Wohnungsbaulücke von rund 1 Million Wohnungen ausgeht. Dieser Nachfrage nach zusätzli-

chem Wohnraum stand in den Jahren 2017 und 2018 ein Angebot von 285.000 bzw. 287.000 fertiggestellten Wohnungen gegenüber. Der Wohnungsneubau in Deutschland muss also weiter gesteigert werden, um die langfristige Nachfrage zu befriedigen.

Diese Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten der städtischen Ballungsräume haben regional zu sehr starken Mietpreiszuwächsen geführt, und besonders bezahlbarer Wohnraum ist vielerorts zur Mangelware geworden. Dies sollte eigentlich für eine massive Ausweitung der öffentlichen Wohnraumförderung sprechen, doch bis vor Kurzem war das Gegenteil der Fall: Während der Bestand an Sozialwohnungen zu Beginn der 1980er-Jahre noch 4 Millionen umfasste, ist er bis 2006 auf 2,1 Millionen zurückgegangen; im Jahr 2019 gab es weniger als 1,2 Millionen Sozialwohnungen (siehe Abbildung 1). Jährlich fallen weiter etwa 80.000 Wohnungen aus der Förderung heraus, während nur circa 25.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden (Pestel-Institut 2019). Das Pestel-Institut (2019) empfiehlt aufgrund einer detaillierten Bedarfsanalyse die Schaffung von jährlich 155.000 Wohnungen mit Sozialbindungen, um bis 2030 das Ziel von 2 Millionen Sozialwohnungen im Bestand zu erreichen. Dabei sollten 80.000 durch Neubau und 75.000 durch Modernisierungsförderung geschaffen werden.

Abb. 1: Gesamtbestand an gebundenen Mietwohnungen (2006–2019)



Quelle: Deutscher Bundestag 2019 (eigene Darstellung)

Eine ähnlich große Lücke zwischen Angebot und Bedarf besteht im mittleren Preissegment der städtischen Wohngebiete, wo auch Haushalte mit mittleren Einkommen häufig die Marktmieten nicht bezahlen können. Holm et al. (2018)

beziffern den ungedeckten Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den Großstädten auf 1,9 Millionen.

Als Reaktion auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat das Bundeskabinett im März 2016 das »Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen« beschlossen und so eine erste Trendwende im geförderten Wohnungsbau eingeleitet – im Jahr 2016 ist zum ersten Mal seit langer Zeit die Anzahl der neu gebauten Sozialwohnungen wieder gestiegen. Doch die anfängliche Dynamik scheint erlahmt und die erhoffte Beschleunigung ist ausgeblieben, obwohl die Bundesregierung im Koalitionsvertrag 2018 und auf dem Wohnungsgipfel im Herbst 2018 die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für den geförderten Wohnungsbau beschlossen hat.

Die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen sind ein Schritt in die richtige Richtung, aber das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in den wachsenden Städten und Regionen wird auf absehbare Zeit weit hinter der Nachfrage zurückbleiben. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die von der Bundesregierung gesteckten Ziele zur Steigerung des Wohnneubaus aufgrund von Problemen in der Umsetzung nicht erreicht werden. Deshalb erscheinen weitere Politikmaßnahmen angebracht.

4. Die Rolle von Mietpreisregulierung für die Wohnungsversorgung

Ein in den vergangenen Jahren breit und kontrovers diskutierter Ansatz, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum für die breite Bevölkerung bereitzustellen, ist die gesetzliche Begrenzung von Wohnungsmieten. Während die Bundesregierung zuletzt 2019 die bundesrechtlich verankerte Mietpreismbremse verschärft und in Berlin zeitweilig der noch strengere »Mietendeckel« galt,² haben der wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018) und der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2018) vor der gesetzlichen Begrenzung von Mieten gewarnt.

Befürworter:innen in der politischen Sphäre argumentieren dabei oft, dass eine gesetzliche Begrenzung von Mieten verhindert, dass Vermieter:innen ihre Machtposition ausnutzen, und Wohnraum so durch die Dämpfung des Mietanstiegs oder die tatsächliche Absenkung von Mieten bezahlbarer wird. Die Kritiker:innen von Mietregulierungen argumentieren dagegen, dass eine Be-

2 | Der »Mietendeckel« wurde durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts im März 2021 als unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt, da solch eine Regelung nicht in den Kompetenzbereich der Länder fällt (Bundesverfassungsgericht 2021).

begrenzung der Mieten das Wohnungsangebot verknappe, weil zum einen Neubau unterlassen werde, zum anderen bestehende Mietwohnungen in möblierte Wohnungen oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung umgewandelt würden. Außerdem führe eine Begrenzung der Mieten zu einer übermäßigen Nachfrage nach Wohnraum, was wiederum den Wohnungsmangel weiter verschärfe.

Tatsächlich ist die Ökonomie der Mietpreiseingriffe komplexer als von vielen Kritiker:innen dargestellt. Üblicherweise unterscheidet die moderne Literatur zwischen Mietregulierungen der ersten und der zweiten Generation; Letztere zeichnen sich dadurch aus, dass sie zwischen Altbestand und Neubauten unterscheiden (Arnott 1995). Preise werden üblicherweise nur im Altbestand begrenzt. Dadurch bleibt der Anreiz für Neubauten bestehen und wird möglicherweise sogar verstärkt, weil Wohnungssuchende aus dem Markt für Bestandswohnungen in den Markt für Neubauten gedrängt werden, wodurch der Preis dort möglicherweise noch stärker steigt.

Gegner:innen der Mietpreiskontrolle verweisen bei diesem Argument gerne darauf, dass eine Mietpreiskontrolle nur für Bestandsgebäude zu einem gespaltenen Wohnungsmarkt führe. Da die Mieten pro Quadratmeter im Bestandsmarkt niedriger lägen als im Markt für Neubauten, werde dort zu viel Wohnfläche nachgefragt, was zu einem Mangel im Bestandsmarkt führe. Dieses Argument ist prinzipiell richtig, vernachlässigt aber die Interaktion der Mietpreiskontrolle (die für Neuvermietungen von Bestandsgebäuden gilt) mit allgemeinen Regeln zur Erhöhung von Bestandsmieten.

In Deutschland ist die Erhöhung von Bestandsmieten gesetzlich gedeckelt. Bei massivem Anstieg des allgemeinen Mietniveaus, wie wir ihn in den vergangenen Jahren in einigen deutschen Großstädten erlebt haben, steigt dabei der Anreiz für Menschen, in zu großen Wohnungen wohnen zu bleiben. Viele ältere Ehepaare in Großstädten, deren Kinder inzwischen ausgezogen sind, belegen weiter Familienwohnungen. Weil aber eine neu gemietete 50-Quadratmeter-Wohnung inzwischen oft teurer ist als eine 120-Quadratmeter-Wohnung mit Altvertrag, ist ein Umzug wenig attraktiv.

Die Mietpreiskontrolle entspannt diesen Lock-in-Effekt tendenziell, weil der Mietpreisanstieg zumindest auf dem Markt für Bestandsbauten begrenzt ist und damit eine kleinere Wohnung günstiger gemietet werden kann. Somit wird zum Teil die Nachfrage nach Wohnraum wieder gesenkt. Ob insgesamt der nachfragesteigernde Effekt niedriger Quadratmeterpreise oder der nachfragesenkende Effekt durch erhöhte Mobilität von Haushalten größer ist, ist eine empirische Frage, für die es für Deutschland keine belastbaren Erkenntnisse gibt.

Beachtet werden sollte in der Debatte auch, dass nicht jeder Preisanstieg als Marktsignal ökonomisch sinnvoll ist. Gerade weil Angebotsanpassungen im

Wohnungsmarkt durch lange Plan- und Bauprozesse, kombiniert mit möglichen Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft und beim Boden, extrem lange dauern (relativ unelastisches Angebot in der kurzen Frist) und zugleich die Nutzung von Wohnraum (und damit die Nachfrage) schlecht über die Zeit verschoben werden kann, kommt es immer wieder zum Überschießen von Neuvertragsmieten wie auch Kaufpreisen.

Weil die meisten Haushalte einen signifikanten Anteil ihres verfügbaren Einkommens fürs Wohnen ausgeben, führt dies zu einer massiven Umverteilung von jenen, die mieten müssen, zu jenen, die Eigentum besitzen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Debatte um eine Garantie angemessenen Wohnraums im Rahmen einer breit verstandenen Grundsicherung ist eine solche Umverteilung problematisch, weil sie die finanziellen Lebensgrundlagen insbesondere des einkommensschwächeren Teils der Bevölkerung angreift. Wenn die Beschränkungen zur weiteren Ausweitung des Wohnungsangebots jenseits des Wohnungsmarkts liegen (etwa in begrenzter Planungskapazität oder begrenzten Kapazitäten der Bauindustrie), hat ein weiterer Preisanstieg keinen positiven Einfluss auf den Wohnungsbau und der Verteilungseffekt dominiert.

Eingriffe in die Mietpreisbildung – sei es durch Regeln für Bestandsmieten, aber auch durch Regeln für Neuvermietungen wie im Fall der deutschen Mietpreisbremse – haben hier eine sinnvolle Funktion: Sie begrenzen bei unerwarteten Nachfrageverschiebungen die Umverteilung von Mieter:innen zu Immobilieneigentümer:innen. Damit begrenzen sie die Vermögensverwerfungen, die sich etwa aus einer unerwarteten Wanderungsbewegung in die Städte oder plötzlich höherer Immigration ergeben, und können so helfen, die finanziellen Lebensgrundlagen der Mieter:innen zu schützen, und damit zu einer breiter verstandenen Grundsicherung beitragen.

Allerdings darf bei der Regulierung von Mieten auch das Argument nicht vernachlässigt werden, dass eine unbedachte Begrenzung von Mieten tatsächlich das Angebot an frei vermieteten Wohnungen beeinträchtigen kann. Eine Deckelung von Mieten auf zu niedrigem Niveau etwa erhöht den Anreiz für private Eigentümer:innen, insbesondere kleinere Wohnungen gar nicht zu vermieten und als Zweitwohnung zu halten.

Wenn Eingriffe in den Mietmarkt die Rentabilität von Wohnungsbauunternehmen gefährden und dort zu Liquiditätsproblemen führen, kann auch dies negative Effekte auf den Wohnungsbau haben. Einen ähnlichen Effekt könnte es geben, wenn Bauherr:innen nicht mehr glauben, dass die Regulierung auf den Altbestand beschränkt bleibt, und deshalb Neubauaktivitäten einschränken.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass eine Mietpreisregulierung auch unerwünschte Verteilungseffekte haben kann. Zum Beispiel besteht bei

einer Obergrenze für den Mietpreis immer die Gefahr, dass die einkommensstarken Haushalte, die im Durchschnitt auch die qualitativ hochwertigeren Wohnungen anmieten, besonders stark von der Regulierung profitieren.

Die deutsche Mietpreisbremse scheint nach bisheriger Evaluation so konstruiert zu sein, dass schädliche Nebenwirkungen minimiert werden und eine Dämpfung des Mietanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten gelingt (Kholodilin/Mense/Michelsen 2018). Inwieweit dies auch für den kurzlebigen Berliner Mietendeckel galt, muss sich erst noch zeigen. Insbesondere bei den Regeln zur Absenkung von Mieten im Altbestand, aber auch bei der Umlagefähigkeit von durchaus sinnvollen Modernisierungen war der Mietendeckel deutlich restriktiver als die Mietpreisbremse, sodass bei einem längeren Bestand der Regeln negative Nebenwirkungen auf das Wohnungsangebot wahrscheinlicher gewesen wären. Diese wären dann auch dem Ziel der Wohnungspolitik entgegengelaufen, allen Menschen eine Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum zu garantieren.

Grundsätzlich sollte nicht vergessen werden, dass Mietpreiseingriffe vor allem das Symptom der Probleme am Wohnungsmarkt bekämpfen. Diese Symptomtherapie kann durchaus sinnvoll sein, doch sollte sie in der Regel nur zeitlich begrenzt eingesetzt werden. Für eine langfristige Entspannung ist eine Ausweitung des Angebots unerlässlich.

5. Aktuelle Probleme im Wohnungsbau und die Rolle des öffentlichen Wohnungsbaus

Angesichts der massiv gestiegenen Mieten und der niedrigen Leerstandsquoten bei geringer Verzinsung alternativer Anlagen stellt sich die Frage, warum nicht schneller mehr Wohnungen gebaut werden. Gemeinhin werden eine Reihe unterschiedlicher Ursachen genannt:

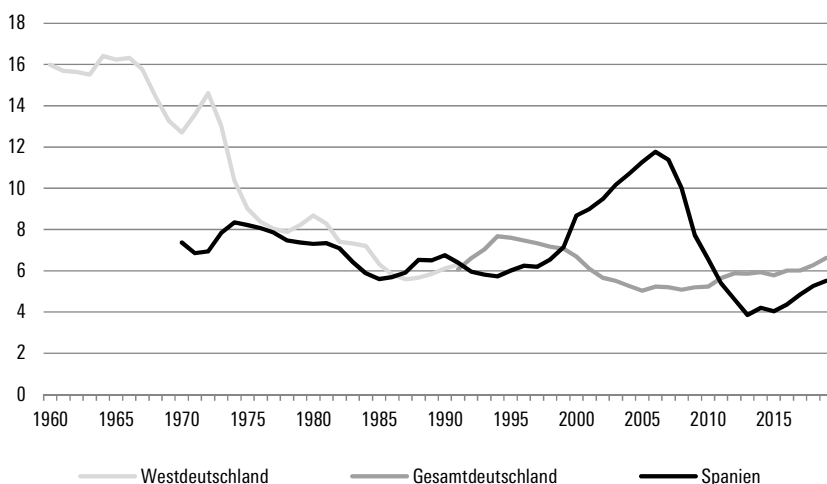
- *Mangelnde Planungskapazitäten auf kommunaler Ebene:* Oftmals sind viele Kommunen nach Jahren des Personalabbaus nicht in der Lage, zügig Bebauungspläne zu erstellen oder Baugenehmigungen zu erteilen.
- *Kapazitätsengpässe im Baugewerbe:* Angesichts der gestiegenen Nachfrage nach Bauleistungen sind viele Unternehmen an ihren Kapazitätsgrenzen. Die angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt erschwert es den Unternehmen zudem, neues Personal einzustellen.
- *Mangelnde Finanzierung komplementärer lokaler Infrastruktur:* Insbesondere der Ausweis größerer Neubauprojekte und Neubauflächen bringt für die Kom-

munen oft Folgekosten in Form von erhöhtem Bedarf an Infrastruktur (Straßen, Kitas, Schulen) mit sich. Viele Kommunen können oder wollen diese Infrastruktur nicht finanzieren.

- *Mangel an Bauland:* Insbesondere in den größten Städten wird zum Teil das Bauland für größere Bauprojekte knapp.

Bei dieser Problemaufstellung muss allerdings beachtet werden, dass nicht all diese Hindernisse als gegeben hingenommen werden müssen. So war der Wohnungsbau als Anteil des Bruttoinlandsprodukts sowohl in anderen Ländern des Euroraums als auch historisch in Deutschland schon einmal größer als heute (siehe Abbildung 2).

Abb. 2: Wohnungsbau in Prozent des Bruttoinlandsprodukts (1960–2019)



Quelle: Ameco, IMK-Berechnungen (eigene Darstellung)

Mittelfristig müsste es möglich sein, bei anhaltenden Personalengpässen am Bau mehr Arbeitskräfte aus dem Inland oder aus anderen EU-Staaten anzuwerben. Eine verlässliche Perspektive für mittelfristig stabile Wohnbaunachfrage könnte zudem die Unternehmen anregen, verstärkt in die benötigten Ausrüstungen zu investieren. Auch der Mangel an Bauland ist nicht immer eine starre objektive Beschränkung für den Neubau von Wohnungen. So besitzt die öffentliche Hand in den größten Städten zum Teil noch ungenutzte Flächen, die prinzipiell für den Wohnungsbau geeignet wären. Zudem gibt es oftmals noch Gewerbeflächen, die zu Wohnraum umgewandelt oder verdichtet werden können.

Gerne wird argumentiert, dass die Probleme des Wohnungsmangels sich über privatwirtschaftliche Bereitstellung von Wohnraum und durch verstärkte bzw. höhere Zahlung von Wohngeld lösen ließen (SVR 2018; Wissenschaftlicher Beirat 2018). Dieser Schluss ist allerdings verfehlt. Es gibt verschiedene ökonomische Gründe, warum die reine Marktlösung zu Fehlallokationen führt und somit aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive suboptimal ist. Der Wohnungsmarkt weicht deutlich von dem theoretischen Idealbild eines vollkommenen Marktes ab, sodass die Analyse dieses Marktes etwas komplexer ist und zu anderen Schlussfolgerungen kommt.

Zum einen sind auf dem Wohnungsmarkt Agglomerations- und Nachbarschaftseffekte wichtig. Der Nutzen einer Wohnung hängt auch davon ab, wer die Grundstücke in unmittelbarer Nähe nutzt. Bei rein privaten Entscheidungen über die Nutzung von vorhandenem Bauland werden diese Externalitäten oft nicht beachtet, sodass vorhandenes Bauland nicht optimal verwendet wird. Insbesondere führen diese Mechanismen dazu, dass bei privater Entscheidung auf vorhandenem Bauland üblicherweise zu wenig Wohneinheiten insgesamt und insbesondere zu wenig Wohneinheiten für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Dies verursacht in Wechselwirkung mit bestehenden Einkommens- und Vermögensungleichheiten eine unerwünschte Segregation der Bevölkerung.

Zum anderen ist Wohnraum nicht nur ein Konsumgut, sondern beeinflusst auch Produktivität und Bildungschancen. Fehlallokationen auf dem Wohnungsmarkt wirken sich daher negativ auf die Chancengleichheit und das wirtschaftliche Wachstum aus. Konkret würden private Investoren in den attraktiven Stadtlagen überwiegend teure Luxuswohnungen bauen, weil diese Wohnungen die höchsten privaten Renditen erwirtschaften. Aus gesamtwirtschaftlicher und gesellschaftlicher Perspektive wäre es jedoch besser, wenn ein gewisser Anteil der Wohnungen auch in den attraktiven Stadtlagen für untere und mittlere Einkommen bezahlbar bliebe.

Öffentlicher Wohnungsbau (Objektförderung) kann solche Fehlentwicklungen vermeiden. Ein gut organisierter öffentlicher Wohnungsbau fördert sozial ausgewogene Wohnquartiere und begrenzt so die Segregation. Er schließt den Bau der notwendigen Infrastruktur (Freizeit, Kitas, Schulen) mit ein und zielt darauf ab, die Städte für alle Menschen lebenswert zu gestalten. Wie man in Österreich sieht, erzeugt ein solcher öffentlicher Wohnungsbau keine sozialen Gettos, wie sie im sozialen Wohnungsbau der 1970er-Jahre aufgetreten sind (Kunnert/Baumgartner 2012).

Neben dem öffentlichen Wohnungsbau können auch Wohnbaugenossenschaften einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten. Deshalb sollten

Genossenschaften ebenfalls von der öffentlichen Hand gefördert werden, etwa durch bevorzugte Zuteilung von Baugrundstücken gegenüber gewinnorientierten Investoren und öffentliche Kreditgarantien oder Kredite öffentlicher Banken.

Wohnungsbau in Form eines klug organisierten öffentlichen Wohnungsbaus und eines klug geförderten Genossenschaftsbaus hat fünf Vorteile im Vergleich zur reinen Marktlösung:

1. Er schafft mehr bezahlbare Wohnungen für die gleiche Menge an Bauland, da er einen Schwerpunkt auf Wohnungen unterhalb des Luxussegments legen kann.
2. Er ist ein effizientes Mittel, spekulative Leerstände zu vermeiden und Mietpreisexplosionen zu begrenzen, indem zum einen Leerstände in den von der öffentlichen Hand gehaltenen Wohnungen klein gehalten werden und zum anderen Mieter:innen mit einem öffentlichen Mietwohnungsangebot eine Option jenseits des privaten Wohnungsmarktes gegeben wird.
3. Öffentlicher Wohnungsbau senkt die ökonomische Ungleichheit und steigert zugleich die gesamtwirtschaftliche Produktion, indem er Segregation entgegenwirkt und damit Niedrigeinkommenshaushalte stärker von positiven Agglomerations- und Wachstumseffekten profitieren lässt.
4. Der induzierte Wachstumseffekt generiert wiederum Steuermehreinnahmen, die einen Beitrag zur Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen leisten.
5. Es gibt Indizien, dass ein ausreichend großes Gewicht des öffentlichen Sektors im Wohnungsmarkt Immobilienpreisblasen begrenzen kann, weil potenzielle Käufer:innen dann die Option haben, in bezahlbare Mietwohnungen auszuweichen und nicht gezwungen sind, überteuerte Immobilien zu kaufen (Dullien/Joebges/Márquez-Velázquez 2016).

In der Praxis hat sich die Einsicht des Nutzens öffentlichen Wohnungsbaus teilweise schon durchgesetzt; in den vergangenen Jahren sind in deutschen Städten neue Wohnquartiere mit ausgewogener sozialer Mischung entstanden oder in Planung. Doch es gibt Probleme in der Umsetzung, die dazu führen, dass immer noch zu wenig und teilweise auch »falsch« gebaut wird.

Verfechter:innen privatwirtschaftlicher Lösungen beim Wohnungsbau weisen gern darauf, dass eine bessere Allokation des Baulands auch durch Auflagen an private Bauherr:innen gelöst werden könnte. Tatsächlich haben in den vergangenen Jahren die meisten Städte versucht, in die Planungen privater Bauherr:innen einzugreifen. Dabei ist der übliche Lösungsansatz, Projekte unter Auflagen (z. B. 30 Prozent der Wohnungen mit Mietpreisbindung) und mit Vergünstigungen (zinsgünstige Kredite) an private Bauherr:innen zu vergeben. Die

Auflagen werden in einem Vertrag zwischen Stadt bzw. Kommune und privaten Bauherr:innen festgehalten.

Dieser Ansatz hat Vorteile, er birgt jedoch zwei fundamentale Risiken, die immer wieder auftreten und zu ineffizienten Ergebnissen führen:

- *Hold-up-Problem*: Der Bauträger erfüllt nach Baubeginn die Auflagen nicht, aber die Kosten einer Vertragsauflösung sind für die Kommune sehr hoch.
- *Unvollständige Verträge und asymmetrische Information*: Der Bauträger erfüllt den Vertrag de jure, versucht aber, durch Lücken im Vertrag und seinen Informationsvorteil die Auflagen »aufzuweichen«.

Ein typisches Beispiel für das erste Problem ist der Fall des Investors Christoph Gröner, der am Postscheckamt in Berlin-Kreuzberg ein gemischtes Projekt (Wohnen, Büros, Gewerbe) mit 623 geplanten Wohnungen umsetzen wollte. Im Sommer 2018 änderte der Investor einseitig die Vertragsbedingungen und reduzierte den Anteil des Wohnraums am Gesamtprojekt um 7 Prozentpunkte, was zu einem spürbaren Rückgang des Anteils bezahlbaren Wohnraums geführt hätte (Backes 2018). Zudem lieferte er sich einen medienwirksamen Schlagabtausch mit dem Berliner Baustadtrat Florian Schmidt.

Die Stadt (der Bezirk) kann in diesem Fall der Genehmigung für den von dem Investor eingebrachten Änderungsvorschlag verweigern (und hat das auch getan), was aber in der Regel zum Baustopp führt. Die ökonomische Lösung für dieses Problem wäre, die Kosten bzw. die Strafe für vertragswidriges Verhalten des Investors bzw. der Investorin zu erhöhen, aber eine solche ökonomische Lösung steht häufig im Widerspruch zum geltenden Rechtsrahmen oder ist in der juristischen Praxis schwierig durchzusetzen, weil sie zu langjährigen Prozessen mit unbestimmtem Ausgang führt.

Ein typisches Beispiel für das zweite Problem ist der Fall der Groth-Gruppe, die in Berlin am Mauerpark und in der Lehrter Straße zwei größere Wohnprojekte entwickelt (Wiedemeier 2018). In beiden Projekten werden die geplanten Sozialwohnungen, die von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag gebaut und vermietet werden, als Lärmschutzriegel für die teureren Wohnungen ohne Mietpreisbindungen verwendet. Diese Vorgehensweise ist rechtlich einwandfrei, weil die Berliner Lärmschutzregeln eingehalten werden.

Wie dieses Beispiel zeigt, nutzen private Bauherr:innen fast immer den vorhandenen vertraglichen Spielraum aus, um bei den geförderten Wohnungen Kosten zu reduzieren und die Qualität zu senken. Zudem zeigt sich, dass auch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften gelegentlich aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Lösung wählen, die aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive fragwürdig ist.

6. Den öffentlichen Wohnungsbau stärken

Basierend auf diesen Überlegungen wäre es zielführend, durch Neubau so schnell wie möglich den Bestand an Wohnungen im öffentlichen Eigentum in Deutschland zu erhöhen. Dabei sollte der Neubau möglichst so organisiert werden, dass folgende gesamtgesellschaftlichen Ziele erreicht werden:

- *Soziale Durchmischung*: Der Anteil an geförderten Wohnungen in attraktiven Stadtlagen sollte erhöht und gezielt eine bessere Durchmischung in allen Stadtquartieren gefördert werden. Hierzu gehört die Stärkung der Kommunen als Eigentümern von Grund und Boden (Vergabe kommunaler Grundstücke über Erbbaurecht), um soziale Zielvorgaben zeitlich unbegrenzt zu erfüllen.
- *Ökologische Nachhaltigkeit*: Die öffentliche Hand sollte ambitionierte Klimastandards im Neubau und den Ausbau klimafreundlicher Infrastruktur fördern, einschließlich einer Signal- und Schrittmacherfunktion für den privaten Wohnungsbau.
- *Schaffung zusätzlichen Wohnraums*: Verdichtungsmöglichkeiten in den Städten sollten genutzt (z. B. Bauen auf einstöckigen Supermärkten), neue Quartiere in städtischen Ballungsräumen entwickelt (z. B. HafenCity Hamburg) und eine bessere Anbindung und Nutzung der städtischen Randgebiete (z. B. Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf) geschaffen werden.
- *Senkung der Baukosten*: Durch Weiterentwicklung und Anwendung des seriellen Bauens mit Fokus auf qualitativ hochwertigen Produkten sollten die Baukosten im Wohnungsbau gesenkt werden.

Die genannten Vorgaben sollen gewährleisten, dass der öffentliche Wohnungsbau Personen in Grundsicherung mit einem angemessenen Wohnungsangebot versorgt. Dabei bedeutet »angemessen« nicht nur eine entsprechende Mindestqualität und -größe der Wohnung, sondern auch ein Leben in sozial durchmischten Nachbarschaften und eine Versorgung mit den grundlegenden öffentlichen Diensten im Verkehrs- und Bildungsbereich, denn nur so kann eine angemessene Teilhabe am gesellschaftlichen Leben sichergestellt und die Chancengleichheit gestärkt werden – beides wichtige Elemente einer breit verstandenen Grundsicherung (siehe Abschnitt 2).

Diese Ziele lassen sich sinnvoll nur mit einer gewissen Zentralisierung bestimmter Elemente des Wohnungsbaus erreichen. So könnte man auf übergeordneter Ebene stärker von den Effizienzgewinnen seriellen Bauens, moderner Logistik- und Beschaffungsmaßnahmen oder anderer Skaleneffekte profitieren als auf kommunaler Ebene, die üblicherweise für den Wohnungsbau zuständig ist.

Auch würde eine gewisse Zentralisierung gerade solchen Gemeinden helfen, die selbst nicht das Know-how oder Personal für effiziente Planungsprozesse haben oder die aufgrund historischer Entwicklungen Finanzierungsprobleme haben. Viele der positiven Effekte eines stärkeren öffentlichen Wohnungsbaus hätten zudem positive externe Effekte über Kommunal- oder Landesgrenzen hinaus, sodass politökonomisch eine zumindest teilweise Finanzierung durch übergeordnete Ebenen sinnvoll wären, um eine unzureichende Bereitstellung öffentlicher Wohnungen zu vermeiden.

Zugleich hat allerdings auch eine Dezentralisierung des öffentlichen Wohnungsbaus Vorteile, weil der konkrete Bedarf und die lokalen Gegebenheiten oft auf Ebene der Kommunen am besten zu beurteilen ist. Außerdem wurde die Kompetenz für viele Bereiche des Wohnungsbaus mit der Föderalismusreform II im Jahr 2006 ausschließlich den Ländern zugewiesen.

Gefragt sind deshalb Instrumente, die den öffentlichen Wohnungsbau bedarfsgerichtet, aber bundesweit fördern, Skalen- und Synergieeffekte heben und zugleich die Ortskenntnis lokaler Verwaltungen und Entscheidungsträger:innen nutzen. Konkret könnte dies durch eine Initiative »Zukunft Wohnen« geschehen, in deren Rahmen eine Beratungsgesellschaft und zwei Investitionsfonds auf Bundesebene die Länder und Kommunen in den drei Bereichen Planung, Finanzierung und Steuerung unterstützen:

- *Beratungsgesellschaft »Zukunft Wohnen«*: Beratungsgesellschaft zur Unterstützung der kommunalen Verwaltungen bei der Planung und Entwicklung von Wohn- und Stadtteilprojekten. Größere Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte sind häufig hochkomplex und erfordern die Bündelung verschiedener Ideen und Konzepte. Integrierte Stadtentwicklung benötigt eine sehr breite fachliche Aufstellung: Ingenieur:innen, Stadtplaner:innen, Grundstücksentwickler:innen, Ökonom:innen, Kulturwissenschaftler:innen, Geistes- und Sozialwissenschaftler:innen, Geograf:innen und Landschaftsarchitekt:innen müssen eng zusammenarbeiten. Die Beratungsgesellschaft würde Kommunen bei diesen Aufgaben helfen.
- *Bodenfonds »Zukunft Wohnen«*: Investitionsfonds zur Förderung des Aufbaus kommunaler und regionaler Boden- und Infrastrukturfonds. Er soll die Kommunen dabei unterstützen, das öffentliche Eigentum von Grund und Boden auszuweiten. Eine effektive Liegenschaftspolitik ist häufig nur möglich, wenn Grund und Boden im Eigentum der öffentlichen Hand verbleiben, doch vielen Kommunen fehlen die finanziellen und personellen Ressourcen für eine effektive Liegenschaftspolitik. Hier kann der Bundesfonds mit Expertise, Finanzmitteln und Grundstücken aus Bundeseigentum helfen.

- *Beteiligungsfonds »Zukunft Wohnen«*: Beteiligungsgesellschaft zur Stärkung des Eigenkapitals existierender kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und zur Unterstützung bei der Gründung neuer kommunaler oder landeseigener Wohnungsbaugesellschaften.

Um die oben beschriebenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Verwaltungen, den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Bauwirtschaft umzusetzen, bietet sich folgende Organisationsstruktur für die drei Bundesgesellschaften an:

- Die *Beratungsgesellschaft »Zukunft Wohnen«* wird als Projektentwicklungsgesellschaft gegründet, die die Kommunen bei der Planung, Entwicklung und Umsetzung von Wohnungsbau- und größeren Stadtteilprojekten unterstützt. Diese Projektentwicklungsgesellschaft könnte zusammen mit der jeweiligen Kommune eine Beteiligungsgesellschaft gründen. Auf Bundesebene gibt es bereits die Gesellschaft »Partnerschaft Deutschland«, die ähnliche Aufgaben wie die hier angedachte Beratungsgesellschaft erfüllt, jedoch nicht mit dem Fokus Wohnen.³ Daher könnte die Beratungsgesellschaft »Zukunft Wohnen« in einem ersten Schritt als eigenständige Abteilung der »Partnerschaft Deutschland« realisiert werden.
- Der *Investitionsfonds »Zukunft Wohnen«* wäre eine Beteiligungsgesellschaft des Bundes, die die existierenden kommunalen Wohnbaugesellschaften bei der Stärkung der Eigenkapitaldecke unterstützt. Zudem soll diese Gesellschaft die Gründung neuer kommunaler oder landeseigener Wohnungsbaugesellschaften finanziell und organisatorisch begleiten.

In einem ersten Schritt könnten die Ziele dieses Bundesfonds durch ein Beteiligungsprogramm der KfW umgesetzt werden. Die KfW hat in ihrem »Instrumentenkasten« bereits Eigenkapitalprogramme (z. B. das ERP-Beteiligungsprogramm), über die sich Beteiligungsgesellschaften die für Beteiligungen notwendigen Mittel bei der KfW leihen können. Das hier vorgeschlagene Programm – eine öffentlich-öffentliche Partnerschaft – hätte große Ähnlichkeit mit den schon existierenden Beteiligungsprogrammen, aber der Fokus läge auf dem öffentlichen Wohnungsbau. Um einen zielgerichteten Einsatz der Mittel zu gewährleisten, würde das Programm nur für solche regionalen Gebiete gelten, in denen derzeit Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht.

3 | Die in öffentlicher Hand befindliche »Partnerschaft Deutschland« berät unter anderem Bund, Länder und Kommunen bei Planung, Bau und Bewirtschaftung von komplexeren Infrastruktur- und Immobilienvorhaben.

- Der *Bodenfonds »Zukunft Wohnen«* wäre ein Investitionsfonds des Bundes, der die Kommunen finanziell und personell in ihrer Liegenschaftspolitik unterstützt. Konkret soll der Bodenfonds des Bundes den Kommunen durch finanzielle Beiträge, Sacheinlagen (Bundesliegenschaften) und organisatorisches Know-how helfen, neue kommunale Boden- und Infrastrukturfonds zu gründen. In einem ersten Schritt könnten die Ziele dieses Bundesfonds durch ein spezielles Programm der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verfolgt werden.

Die drei Bundesgesellschaften sollten als rechtlich selbstständige Einheiten realisiert werden, deren Eigentümer zu 100 Prozent die öffentliche Hand ist. Dabei sollte es neben den üblichen Aufsichtsgremien auch einen wissenschaftlichen Beirat als beratendes Fachgremium geben, der mit Vertreter:innen der Fachverbände und der Wissenschaft besetzt wird. Eine regelmäßige wissenschaftliche Evaluierung würde einen effizienten Mitteleinsatz gewährleisten.

Das Grundkapital der drei Bundesgesellschaften würde sich im Wesentlichen aus Finanzmitteln des Bundes speisen. Dabei ist angedacht, dass der Bund Kredite aufnimmt, um damit das Eigenkapital der drei Bundesgesellschaften aufzustocken. Eine Aufstockung des Eigenkapitals dieser Unternehmen wäre dabei eine »finanzielle Transaktion« für den Bund und würde daher nicht unter die Regeln der Schuldenbremse fallen. Die Bundes-AGs könnten zudem Finanzmittel durch Fremdfinanzierung aufnehmen, was hauptsächlich durch Ausgabe eigener Anleihen oder Aufnahme zinsgünstiger Darlehen erfolgen sollte.

Die Einnahmen der Beratungsgesellschaft »Zukunft Wohnen« würden im Wesentlichen aus den Beiträgen der Länder und Kommunen und den Beratungsgebühren (wie bereits heute bei der »Partnerschaft Deutschland«) bestehen. Der Beteiligungsfonds »Zukunft Wohnen« würde eine Kompensation für die Eigenkapitalbeteiligung von der jeweiligen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft erhalten. Die Einnahmen des Bodenfonds »Zukunft Wohnen« bestünden aus einer eventuellen Kompensation der jeweiligen Kommunen für die geleistete Unterstützung bei dem Erwerb von Grund und Boden. Da Wohnungsbauinvestitionen in der langen Frist stabile und gute Renditen erwirtschaften und das Risiko von dauerhaften Forderungsausfällen gering ist, können diese Gebühren so günstig ausfallen, dass es den kommunalen Wohnungsbauunternehmen ermöglicht wird, preisgünstige Wohnungen anzubieten.

7. Schlussfolgerungen

Wohnen ist ein Grundrecht und ein essenzielles Element eines menschenwürdigen Lebens. Zugleich gibt es genügend theoretische und empirische Gründe,

warum ein freier Markt nicht ausreichend Wohnraum insbesondere für ärmere Haushalte zur Verfügung stellt. Deshalb ist es nicht ausreichend, einfach die Einkommen jener aufzustocken, die mit hohen Wohnkosten im Verhältnis zu ihren Einkommen konfrontiert sind. Eine solche Politik mag zwar individuelle finanzielle Nöte lindern, dürfte aber nicht dazu beitragen, dass wirklich eine ausreichende Menge bezahlbaren Wohnraums in attraktiven Lagen entsteht. Hier sollte vielmehr direkt an der Angebotsseite angesetzt werden.

Viel spricht dafür, dass ein stärkerer öffentlicher Wohnungsbau helfen könnte, die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Eine Bundesinitiative wie hier vorgeschlagen mit starker Einbindung der Kommunen hätte das Potenzial, den öffentlichen Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten bundesweit zu beflügeln und günstig und effizient Wohnraum bereitzustellen.

Literatur

- Ahlfeldt, G.M./Redding, S.J./Sturm, D.M./Wolf, N. (2015): The Economics of Density: Evidence from the Berlin Wall, in: *Econometrica* 83(6), S. 2127–2189.
- Arnott, R.J. (1995): Time for Revisionism on Rent Control?, in: *Journal of Economic Perspectives* 9(1), S. 99–120.
- Backes, J. (2018): Bauprojekt in Kreuzberg auf Eis. Investor attackiert Berliner Wohnungspolitik mit Riesen-Plakat, in: *Berliner Zeitung* vom 22.8.2018, www.bz-berlin.de/berlin/friedrichshain-kreuzberg/investor-attackiert-berliner-wohnungspolitik-mit-riesen-plakat (Abruf am 9.7.2021).
- Baldenius, T./Kohl, S./Schularick, M. (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, Bonn, www.researchgate.net/publication/333856266_Die_neue_Wohnungsfrage_Gewinner_und_Verlierer_des_deutschen_Immobilienbooms (Abruf am 9.7.2021).
- Bundesverfassungsgericht (2021): Beschluss vom 25. März 2021, Az. 2 BvF 1/20 – 2 BvL 4/20 – 2 BvL 5/20, www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/fs20210325a_2bvf000120.html (Abruf am 29.7.2021).
- Chetty, R./Hendren, N. (2018): The Impacts of Neighborhoods on Intergenerational Mobility I: Childhood Exposure Effects, in: *Quarterly Journal of Economics* 113(3), S. 1163–1228.
- Destatis (2019): Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008–2018, Pressemitteilung Nr. N 012 vom 4. Dezember 2019, Wiesbaden.
- Deutscher Bundestag (2019): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Lorenz Gösta Beutin, weite-

- rer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE, Drucksache 19/12786, Berlin, <https://dsserver.bundestag.de/btd/19/127/1912786.pdf> (Abruf am 9.7.2021).
- Dullien, S./Joeiges, H./Márquez-Velázquez, A. (2016): Wann verursachen Niedrigzinsen Hauspreisblasen? Lehren aus einem systematischen Fallstudienansatz, in: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 85(1), S. 125–138.
- Dullien, S./Krebs, T. (2020): Wege aus der Wohnungskrise. Vorschlag für eine Bundesinitiative »Zukunft Wohnen«, IMK Report 156, Düsseldorf.
- Holm, A./Lebuhn, H./Junker, S./Neitzel, K. (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?, Working Paper Forschungsförderung Nr. 63 der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf.
- Kholodilin, K./Mense, A./Michelsen, C. (2018): Mietpreispbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsproblems, in: DIW-Wochenbericht 7/2018, S. 107–117.
- Kunnert, A./Baumgartner, J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wien.
- OECD (2021): OECD Affordable Housing Database, www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/ (Abruf am 24.3.2021).
- Pestel-Institut = Eduard Pestel Institut e. V. (2019): Kurzstudie. Leitfaden für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland, Hannover, www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Pressekonferenzen/STUDIE_Akutplan_sociales_und_bezahlbares_Wohnen_in_Deutschland_-_Pestel-Institut.pdf (Abruf am 9.7.2021).
- Prognos AG (2017): Studie Wohnungsbautag 2017. Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten, Stuttgart/Freiburg.
- SVR = Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2018): Vor wichtigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen. Jahresgutachten 2018/19, Wiesbaden.
- Südekum, J. (2010): Human Capital Externalities and Growth of High- and Low-Skilled Jobs, in: Journal of Economics and Statistics 230(1), S. 92–114.
- Wiedemeier, J. (2018): Wohnraum in Berlin. Sozialwohnungsquote – eine Regel voller Ausnahmen, in: Der Tagesspiegel vom 27.1.2018, www.tagesspiegel.de/berlin/wohnraum-in-berlin-sozialwohnungsquote-eine-regel-voller-ausnahmen/20892018.html (Abruf am 9.7.2021).
- Wissenschaftlicher Beirat = Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018): Soziale Wohnungspolitik, Berlin.