

# WETTBEWERB AUF DEM WOHNUNGSMARKT – ABER RICHTIG!

Bernd Rießland, Artur Streimelweger

Die Wohnkosten sind in den letzten Jahren rasant angestiegen. Vor allem in den urbanen Regionen können sich breite Bevölkerungsschichten das Wohnen nicht mehr leisten. Die Leistbarkeit des Wohnens ist ein EU-weites Thema, mit dem sich zuletzt auch rezente Untersuchungen der EU-Kommission beschäftigt haben. Sie konstatieren ein beim Wohnen auftretendes Marktversagen (Frayne et al., 2022). Aus diesem Grund sind staatliche Eingriffe für die Europäische Union in den Wohnungsmarkt – etwa durch die steuerliche Förderung von Wohnungseigentum und/oder die Bereitstellung von sozialem Wohnbau – gerechtfertigt.

Der soziale Wohnbau wird dabei als ein Sektor betrachtet, der – im Sinne des „Housing for the poor“-Ansatzes – „nur“ einkommensschwachen Bevölkerungsschichten zugänglich sein soll. Dem steht eine insbesondere in Österreich bewährte sozialstaatliche Wohnungspolitik des für weite Bevölkerungsschichten zugänglichen leistbaren Wohnbausektors („Housing for all“) gegenüber. Auf EU-Ebene wird demgegenüber recht lebhaft über die Dotierung der finanziellen Mittel zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums für ärmere Haushalte diskutiert. Das ist bemerkenswert, liegt doch die Wohnungspolitik im Sinne des Subsidiaritätsprinzips ausschließlich im Kompetenzbereich der Nationalstaaten.<sup>1</sup>

Deutlich weniger ambitioniert werden hingegen die Ursachen für das Marktversagen wie auch die organisations- und zivilrechtlichen sowie ordnungspolitischen Regelungen als wesentliche Instrumente zur Stärkung der Funktionsfähigkeit von Märkten und des Wettbewerbs beleuchtet. Stellvertretend dafür kann die Stellungnahme der EU-Kommission zum Wohnungsmarkt in den Niederlanden angeführt werden (European Commission, 2010). 2009 gab sie einer vom gewerblichen Immobilienverband eingebrachten Klage gegen das gemeinnützige Wohnbausystem wegen Unvereinbarkeit mit den EU-Wettbewerbsregeln statt. Die daraufhin von der niederländischen Regierung durchgeführte Reduktion der Einkommensgrenzen im gemeinnützigen

<sup>1</sup> Gemäß den Verträgen der Europäischen Union (EUV und AEUV) zählt das „Wohnungswesen“ nicht zu den Zuständigkeiten der Europäischen Union, weder zu den ausschließlichen (Art. 3 AEUV, z. B. Zollunion) noch zu den mit den Mitgliedstaaten geteilten (Art. 4, z. B. Verbraucherschutz) Zuständigkeiten.



Wohnbau führte zu einer Segmentierung des Wohnungsmarktes und reduzierte damit den Wettbewerb zwischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und gewerblichen Marktakteuren.

Demgegenüber wird gerade die Marktgestaltung in der EU als eine zentrale Aufgabe der Wettbewerbsbehörde erachtet. Diese „ordnende Hand“ soll Marktversagen tunlichst hintanhaltend und auch Förderausgaben der Staaten reduzieren. Insbesondere im Bereich des Wohnens als konstitutivem Bestandteil anerkannter staatlicher Daseinsvorsorgeleistungen stellen sich hier grundlegende konzeptionelle Fragen effizienter staatlicher Wohnungspolitik. Dieser Ordnungsrahmen soll im Folgenden diskutiert werden.

## 1 UNTERNEHMENSRECHTLICHE INSTRUMENTE DER WOHNUNGSPOLITIK

Dazu wird zunächst die ökonomische Wirkung unterschiedlicher, auf dem Wohnungsmarkt wirksamer Investitionsvarianten beleuchtet. Damit sollen Szenarien effizienter Wohnungsmarktstrukturen durch die entsprechende Schaffung organisationsrechtlicher und zivilrechtlicher Rahmenbedingungen beleuchtet werden, die das Marktversagen eingrenzen.

Folgende miteinander im Wettbewerb stehende Sektoren lassen sich am österreichischen Wohnungsmarkt unterscheiden:

- Wohnungseigentum in Selbstnutzung
- private/gewerbliche Mietwohnungen mit freier Mietzinsvereinbarung (gewinnorientierte Investoren:innen)
- gemeinnützige Mietwohnungen mit kostendeckender Miete und Grundmiete (gemeinnützige Bauvereinigungen, GBV).

Abbildung 1 zeigt den Einfluss der unterschiedlichen Investoren:innen auf die Wohnkosten.<sup>2</sup> In der ersten Phase nach der Wohnungserrichtung liegen die Wohnkosten für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer:innen und gewinnorientierten Investor:innen relativ nahe beieinander. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die selbstnutzenden Wohnungseigentümer:innen Interesse an einer möglichst raschen Schuldentilgung haben und daher danach trachten, einen möglichst hohen Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Darlehensrückzahlung einzusetzen.

Gewinnorientierte Investor:innen zielen demgegenüber auf die Maximierung der Miethöhe ab. Ihre Zielgruppen sind daher Einkommensschichten, die auch in der Lage wären, Wohnungseigentum zu erwerben. Durch die Verringerung der Wohnungsgröße versuchen sie überdies ein leistbares Mietwohnungsangebot für Bezieher:innen mittlerer Einkommen zur Verfügung zu stellen – mit dem Effekt, dass dadurch die Renditeerwartungen nicht reduziert werden müssen.

Ganz anders die gemeinnützigen Bauvereinigungen: Sie beschränken ihre Mieteinnahmen mit der Höhe der Rückzahlung langlaufender Darlehen (30 Jahre und mehr). Gemeinnützige Wohnungsunternehmen beschränken ihre stark limitierte Gewinnerwartung auf die Phase nach Rückzahlung der Erstinvestition.

<sup>2</sup> Die Untersuchung basiert auf Daten des österreichischen Wohnungsmarktes bei einer Investitionsentscheidung im Jahr 2010.

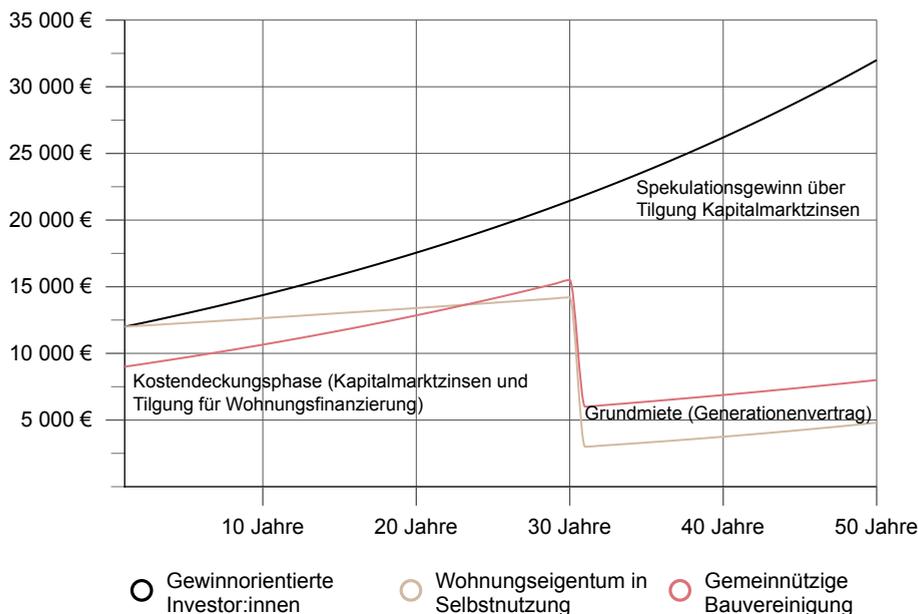


ABBILDUNG 1 Wohnkosten bei marktmäßiger Nutzung nach Investor:innen.  
(Grafik: Bernd Rießland & Artur Streimelweger, CC BY-SA)

Nach Abstattung aller Darlehen haben die „Gemeinnützigen“ auf eine konkurrenzlos günstige „Grundmiete“ abzusinken, die verpflichtend für die Schaffung von Wohnraum einzusetzen ist. Dadurch können sie langfristig – entsprechend dem im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (ordnungspolitischer Rahmen) verankerten Generationenvertrag – Eigenkapital für die Errichtung und Sanierung von Wohnraum aufbauen.

Aus diesem unterschiedlichen Marktverhalten der oben angeführten Investor:innen resultieren – über die Lebensdauer der Wohnungen am Wohnungsmarkt – gänzlich verschiedene Preise. Wohnungseigentümer:innen geben in einem Vergleichszeitraum von 50 Jahren um 4 Prozent mehr aus als Mieter:innen einer gemeinnützigen Wohnung mit kostendeckendem Mietzins.<sup>3</sup> Die Mietzahlungen für private bzw. institutionelle Anleger:innenwohnungen liegen demgegenüber um 71 Prozent höher als der kostendeckende Mietzins. Ein noch deutlicherer Kostenunterschied zeigt sich bei einem Vergleich im 50. Jahr. Mieter:innen einer privaten bzw. institutionellen Anleger:innenwohnung haben in diesem Fall die 3,8-fachen Mietausgaben aufzubringen als Mieter:innen von gemeinnützigen Wohnungen mit Grundmiete und EVB.<sup>4</sup>

ObundaufwelcheWeisesichdieseWohnungsmarktakeuremitihrenspezifischen Handlungslogiken beeinflussen bzw. zusammenwirken, beleuchtete

3 Der Berechnung liegen von mit 3,5 Prozent (angenommener Realzins von 1,5 Prozent bei Inflation von 2 Prozent) abgezinsten Zahlungsströme (Miete bzw. bei Wohnungseigentum Rückzahlungsrate + Erhaltungs- und Verbesserungsausgaben) über einem Zeitraum von 50 Jahren zugrunde. Die angeführte Berechnung erfolgt in Annahme konstanter Inflationsraten. Die Kostenunterschiede bleiben auch im Falle deutlich erhöhter Inflationsraten stabil.

4 Grundmiete und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. WGG liegen derzeit bei 4,17 Euro/m<sup>2</sup>, die beobachteten Marktmieten liegen wiederum auf dem Niveau der Miete von 15,8 Euro/m<sup>2</sup> laut Mikrozensus der Statistik Austria 2022.

eine Analyse des Österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituts (Klien et al., 2023). Zentrales Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Interaktion zwischen den Wohnungsmarktakteuren wesentlich von deren Gewicht bzw. Anteil am Wohnsektor in den regionalen Teilmärkten abhängt. Ein Anstieg des Marktanteils gemeinnütziger Wohnungen um 10 Prozent führt zu einer Reduktion der Mieten privater bzw. gewerblicher Wohnungen um etwa 40 Cent pro m<sup>2</sup>. Mit der Studie konnte erstmals die preisdämpfende Wirkung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen quantifiziert werden. Bei Schwankungen der Marktanteile gemeinnütziger Wohnungsanbieter:innen zwischen 10 Prozent und 65 Prozent in den verschiedenen Regionen resultiert aus der Stärkung des Wettbewerbs eine Mietdämpfung zwischen 40 Cent und 2,60 Euro pro m<sup>2</sup>. Umgekehrt formuliert, kommt es infolge der Wirkung des ordnungspolitischen Rahmens durch einen höheren Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes und Reduktion des Marktversagens.

Aufgrund der Investitionslogik und den Gewinnerwartungen des privatgewerblichen Immobiliensektors können sich niedrige Einkommensschichten die Wohnungskosten nicht leisten. Eine Analyse eines deutschen Immobilienverbandes (Bulwiengesa, 2022) zeigt deutlich, dass zu geringe Gewinnchancen zur Umschichtung von Wohnbauinvestitionen auf andere Investitionsformen führen. Der Investitionsfokus dieser Wohnungsmarktakteure konzentriert sich auf die Gewinnmaximierung.

Vor diesem Hintergrund eröffnet die Schaffung eines ordnungspolitischen Rahmens für die Errichtung kostenbezogen kalkulierter Wohnungen eine wesentliche Option für zukünftige Wohnungspolitik analog dem österreichischen Modell. Dieses Szenario hat zwei wesentliche wohnungspolitische Konsequenzen:

- die Schaffung eines Wohnungsangebotes für die Bezieher:innen unterer und mittlerer Einkommen,
- die Senkung der weit über den Kosten liegenden Renditen auf gewinnorientierte Immobilien durch Reduktion des Marktversagens, was zusätzlich die erhebliche Umverteilungswirkung der gewinnorientierten Investitionen von den Bezieher:innen niedriger/mittlerer zu den Bezieher:innen hoher Einkommen verringert.

Ausgangspunkt der Untersuchung war, wie es zu einer Reduktion des Marktversagens ohne den Einsatz marktverzerrender öffentlicher Mittel kommen kann. Die Antwort: die Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebotes zu Marktpreisen mit geringen Gewinnaufschlägen. Dieses Geschäftsmodell verfolgt der gemeinnützige Wohnungssektor. Der gesamtwirtschaftliche Vorteil: Neben der Verringerung des Marktversagens ist dadurch auch gewährleistet, dass die kostendeckend kalkulierten Mieten auch die Information der tatsächlichen Wohnungskosten widerspiegeln – dies bei marktmäßigem Grundstückserwerb, marktmäßigen Baukosten und Finanzierungskosten.

## 2 ERGÄNZENDE ORDNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE

Relevante Ordnungspolitik im Wohnbau umfasst neben der Reduktion des Marktversagens den Bereich der Bauqualität, wie u. a. der Sicherheit und des Klimaschutzes, auch jenen der Flächenwidmung. Dabei wird vielfach argumentiert, dass der „Markt“ durch den Ausweis einer genügenden Menge an Bauland auch für ein ausreichendes Angebot an Wohnimmobilien sorgen würde.

Festzuhalten ist diesbezüglich, dass jede Baulandwidmung eine Werterhöhung für den/die Grundstückseigentümer:in durch die öffentliche Hand darstellt. In den geltenden Beihilferegelungen der EU für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (State Aid – Services of General Economic Interest) findet dies keinen Niederschlag und verstößt nicht gegen die Wettbewerbs- und Beihilferegeln.<sup>5</sup>

Das heißt:

- Es werden Marktbeeinflussungen zugunsten von Investor:innen nicht berücksichtigt.
- Es fehlen Kompensationsleistungen von Investor:innen an die öffentliche Hand für Flächenwidmungen im Falle der Ausweitung von Bebauungsmöglichkeiten.

Blauäugig hier von einem Marktpreisprinzip zu sprechen, erscheint in so einem ökonomischen Umfeld entweder naiv oder interessensgeleitet. Es geht um die Frage: Ist jeder spekulativ entstandene/bezahlte Preis der Marktpreis oder ist genau dieser Preis dann eine Marktverzerrung, die bekämpft werden muss? Dies ist angesichts eines freien Vertragsrechtes eine nicht leicht zu beantwortende Frage.

Erst seit einigen Jahren werden in mehreren EU-Staaten erste systematische Maßnahmen v. a. zur Kompensation der hohen Infrastrukturkosten von Immobilieninvestitionen eingeführt. Der verfassungsrechtliche Rahmen, in dem die öffentliche Hand in Österreich und in allen Staaten der Europäischen Union handelt, erlaubt aber diese Vorgangsweise rein aus Sicht der Kompetenzverteilung nur in Sonderfällen, wie z. B. im Falle Wiens, wo die erforderlichen Kompetenzen wenigstens teilweise in einer Hand liegen. Schon in anderen österreichischen Bundesländern ist dies nicht mehr gegeben. Um aber solche wirtschaftspolitisch ganz wesentlichen Instrumente zu ermöglichen bzw. zum Standardrepertoire politischen Handelns werden zu lassen, ist es vonseiten der Kommission dringend notwendig, rechtliche Rahmenbedingungen vorzugeben und deren Anwendung von den Mitgliedsstaaten einzufordern. Nur so kann eine aktive Wirtschaftspolitik der öffentlichen Hand mit ökonomisch fundierten Vorgaben in eine geregelte Wettbewerbs- und Beihilfepolitik einfließen.

<sup>5</sup> Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen.

### 3 DER BEISPIELFALL WIEN

Auf Wiener Ebene wurde durch zwei rechtliche Maßnahmen im Rahmen der Wiener Bauordnung versucht, marktgerechte Verbindungen zu öffentlichem Handeln (Errichtung von Infrastruktur und Widmungspolitik) zu schaffen, um die „versteckte Beihilfen“ zu verhindern.

Erstens wurde 2014 die Beteiligung von Immobilieninvestor:innen an den Infrastrukturkosten im Wege sogenannter städtebaulicher Verträge in der Wiener Bauordnung eingeführt. Zweitens wurde bei Widmungsvorgängen und damit verbundenen Wertsteigerungen durch öffentlich-rechtliche Entscheidungen eine Begrenzung des Grundpreises und konsequenterweise auch eine maximale Höhe einer zukünftig verrechenbaren Miete festgelegt. Dies konnte aufgrund des verfassungsrechtlichen Kompetenzgefüges in Österreich nur in Verbindung mit der Wohnbauförderung erfolgen.

Konkret wurde in Wien eine Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ eingeführt, die für zwei Drittel neu gewidmeter Flächen eine Grundstückspreisobergrenze von max. 188 Euro pro m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogrundfläche und eine Mietobergrenze vorsieht. Dieser bodenpolitische Meilenstein für leistbares Wohnen wurde vor dem Hintergrund einer spekulativen Vervielfachung der Grundstückspreise innerhalb weniger Jahre geschaffen.

Wichtiger Nebeneffekt dieser Maßnahme ist auch die Senkung von Kapitalmarktrisiken bei der Immobilienfinanzierung, die in den letzten Jahren unter besonderer Beobachtung der EZB standen. Nebenbei sei angemerkt, dass die Zinspolitik der EZB der wesentliche Treiber dieser spekulativen Entwicklung verbunden mit erheblichen Umverteilungseffekten von unteren Einkommensgruppen hin zu hohen Einkommensgruppen war.

### 4 DIE WIRKUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG BEI UNTERSCHIEDLICHEN INVESTOR:INNEN BZW. VERMIETER: INNEN

Im Folgenden wird den ökonomischen Effekten von Marktakteuren im Kontext der Preisbildung unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln nachgegangen:

- geförderte Eigentumswohnung bei 20-jähriger Selbstnutzung und anschließende freie Mietzinsbildung.
- Vermietung geförderter Wohnung durch gewinnorientierte Investor:innen mit kostendeckender Mietkalkulation über 30 Jahre und anschließende freie Mietzinsbildung.
- Vermietung geförderter Wohnung durch gemeinnützige Bauvereini-gung mit kostendeckender Mietkalkulation über 30 Jahre und anschließende Grundmiete gem. „Generationenvertrag“.

Um einen Vergleich zwischen den verschiedenen Anbieter:innen zu ermöglichen, wird angenommen, dass alle Anbieter:innen bzw. Akteure die gleiche Finanzierungsstruktur mit Kapitalrückführung in 30 Jahren gewählt haben.

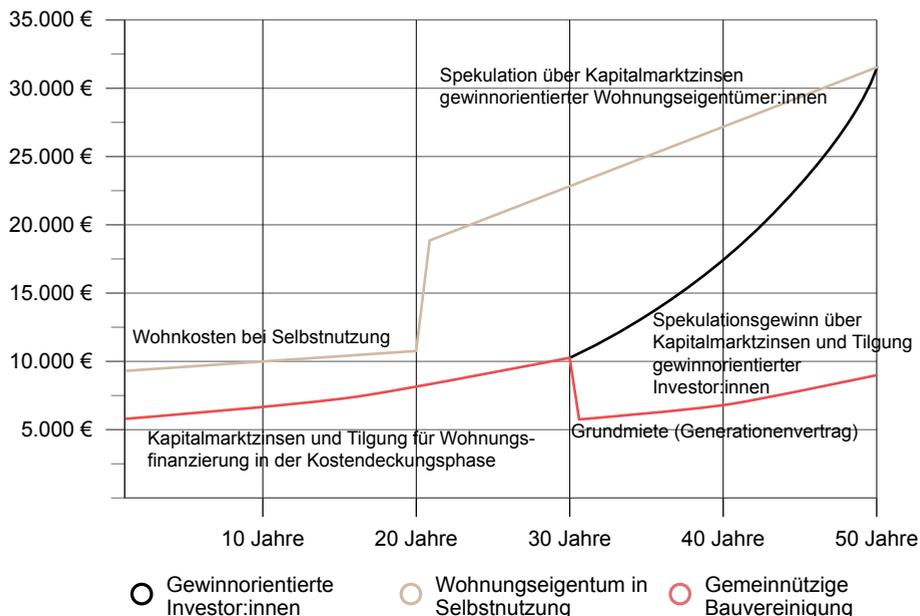


ABBILDUNG 2 Wohnkosten bei marktmäßiger Nutzung nach Investor:innen und Wohnbauförderung. (Grafik: Bernd Rießland & Artur Streimelweger, CC BY-SA)

Bei Wohnungseigentum ist allerdings das höhere Finanzierungsvolumen wegen des Wegfalls des Vorsteuerabzugs zu berücksichtigen (siehe hierzu Abbildung 2). Bis zum 30. Jahr verlaufen die Ausgaben für Zinsen und Tilgung der gewinnorientierten Vermieter:innen und und gemeinnützigen Bauvereinigungen auf gleichem Niveau. Zwischen der schwarzen und der roten Linie sind bis zum 30. Jahr die Ausgaben für Zinsen und Tilgung der for-profit und der gemeinnützigen Vermieter:innen dargestellt. Ab dem 30. Jahr sinkt die Miete der Gemeinnützigen auf die Grundmiete ab, die zweckgebunden für zukünftige Wohnungsinvestitionen zu verwenden sind (Fortsetzung der roten Linie).

Gewinnorientierte Vermieter:innen bzw. Investor:innen unterliegen nach der Förderperiode bei Neuvermietung keiner Mietzinsbindung. In der Darstellung (schwarze Linie in Abbildung 2) ist angenommen, dass linear über 20 Jahre bei allen Wohnungen ein Mietwechsel stattfand und damit ein Anstieg auf die freie Miete erfolgte.

Die Wohnkosten bei Wohnungseigentum (braune Linie in Abbildung 2) sind wegen des Entfalls des Vorsteuerabzugs etwas höher. Ab dem 20. Jahr wird das Ende der Selbstnutzung und der Umstieg auf freie Vermietung dargestellt. D. h., dass diese Wohnungen am Wohnungsmarkt zu diesem deutlich höheren Preis zur Verfügung stehen. Die Annahme, dass die Selbstnutzung nach 20 Jahren endet, wurde so gewählt, weil einerseits empirisch aus den Daten des Mikrozensus abzulesen ist, dass etwa 50 Prozent der ursprünglich selbst genutzten Wohnungen nach 20 Jahren als Mietwohnungen am Markt aufscheinen und andererseits für weiter im Eigentum genutzte Wohnungen nach etwa 20 Jahren in den meisten Fällen ein Eigentümer:innenwechsel zu *Marktpreisen* erfolgt ist oder jedenfalls ökonomisch möglich ist.

Es zeigt sich also, dass die langfristige Wirkung der Wohnbauförderung wesentlich von den Empfänger:innen der Förderung abhängt. Damit durch die

Wohnbauförderung keine Marktverzerrung zugunsten privater Haushalte oder gewinnorientierter Unternehmen entsteht, müsste

- entweder eine Gleichbehandlung in der Miete auf Bestandsdauer vertraglich vereinbart werden,
- oder solche Anbieter:innen sind von der Wohnbauförderung auszuschließen, um diese Marktverzerrungen zu unterbinden,
- bzw. könnte seitens des Fördergebers eine Einmalzahlung als Gegenleistung für die zukünftig höheren Mieteinnahmen vereinbart werden.

In den Zeiten extrem niedriger Langfristzinsen bis zum Jahr 2022 waren diese Effekte ökonomisch nicht relevant, da Förderdarlehen etwa in der Höhe des Marktzinssatzes verzinst waren. Aber mittlerweile, nach dem deutlichen Zinsanstieg, ist einerseits ein hohes Förderäquivalent durch die Zinsdifferenz entstanden und weiters mussten aufgrund der gleichzeitig stark gestiegenen Baukosten die Förderhöhen je m<sup>2</sup> deutlich erhöht werden, um die Mieten leistbar zu halten.

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

Obwohl am Wohnungsmarkt empirisch dokumentiert in großem Umfang Marktversagen auftritt, diskutieren noch immer viele Ökonom:innen darüber, wie durch weniger staatliche Eingriffe – z. B. Freigabe von mehr Bauflächen in innerstädtischen Räumen durch deutliche Erhöhung der Umwidmungen, freie Gestaltung von Mietverträgen (Befristung, Kündigungsschutz) usw. – der Wohnungsmarkt leistbare Angebote für alle schaffen würde.

Der vorliegende Beitrag zeigt am Beispiel des österreichischen Wohnungsmarktes demgegenüber auf, wie infolge einer ökonomisch konsistenten gesamtheitlichen Vorgangsweise der öffentlichen Hand im Wege von

- unternehmensrechtlichen Maßnahmen (analog Bankwesenrecht und Versicherungsrecht) durch die Schaffung rechtlicher Grundlagen für kostenbezogen agierende Wohnungsunternehmen eine deutliche Wettbewerbsstärkung und damit Senkung der Preise für Wohnen zu erreichen ist.
- öffentlich- oder privatrechtlichen Bedingungen bzw. Vereinbarungen wesentliche Werterhöhungen durch öffentliches Handeln (Schaffung von Infrastruktur und Ausweitung der Bebaubarkeit), die oft als windfall-profit dem privaten Sektor zufließen, teilweise zur Mitfinanzierung von Investitionen bzw. über Gewinnbeschränkung zur Senkung von Wohnkosten genutzt werden können.
- Förderungen nicht nur kurz- bis mittelfristige Lenkungseffekte und spätere windfall-profits, sondern langfristige Finanzierungskreisläufe und Mietbindungen entstehen können.

Wesentliches Element ist dabei die Stärkung des Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt durch die Sicherstellung eines vielfältigen Angebots unabhängiger Akteure. Unternehmen stehen Wettbewerb grundsätzlich nicht positiv gegenüber, da er tendenziell gewinnmindernd wirkt. Adam Smith (1904 [1776], S. 112) stellte dazu bereits vor 250 Jahren fest:

*„Geschäftsleute des gleichen Gewerbes kommen selten selbst zu Festen und zur Zerstreung zusammen, ohne dass das Gespräch in einer Verschwörung gegen die Öffentlichkeit endet oder irgendein Plan ausgeheckt wird, wie man die Preise erhöhen kann.“*

Diese Gespräche könnten auch Teil der oft zitierten „unsichtbaren Hand“ sein und leiten direkt über zu Lobbying und bei Missbrauch mitunter sogar Korruption.

Es wäre zu begrüßen, wenn diese wirtschaftswissenschaftlich untermauerten Ansätze auch von den regelsetzenden Institutionen – wie u. a. den Wettbewerbsbehörden – zukünftig aufgegriffen und besser noch forciert würden. Neben Fragen der sozialen Gerechtigkeit wie im Wohnbau – Beschränkung der Umverteilung von den Ärmern zu den Reichen – hängt davon auch unsere Zukunft im Bereich der Klimapolitik, in der ähnliche Dilemmata effiziente ökonomische Handlungsfelder zugunsten von Einzelinteressen bremsen, ab.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Bulwiengesa. (2022). *Baulandmodelle und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt*. <https://bulwiengesa.de/publikationen/studie-baulandmodelle-und-deren-auswirkungen-auf-den-wohnungsmarkt>
- European Commission. (2010). *Existing law and financing methods for Dutch Housing Corporations*. <https://competition-cases.ec.europa.eu/cases/SA.14175>
- Frayne, C., Szcypysinska, A., Vasicek, B., & Zeugner, S. (2022). *Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability*. European Commission. Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Discussion Paper 171.
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Kössl, G. (2023). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*. WIFO.
- Smith, A. (1904). *An Inquiry into the the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. (Buch I, Kapitel 10, Rn. 82; Methuen und Co. [Hrsg.]. Übersetzung nach Recktenwald, *Der Wohlstand der Nationen (Originalarbeit veröffentlicht 1776)*).