



Dietrich Schwarz

Wohin führt die Entwicklung der Bodenpreise für den Wohnungsbau?

Die Preise für – voll erschlossenes – Bauland in den Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten sind in den vergangenen zehn bis fünfzehn Jahren um das Doppelte bis Dreifache gestiegen. Dies führt neben den gestiegenen Herstellungskosten (Baukosten) und Kapitalkosten (Zinsen) für den Wohnungsbau dazu, dass Wohnraum für große Teile der Bevölkerung trotz staatlicher Transferleistungen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft) kaum noch bezahlbar ist, weil die Belastung der Haushalte mit Wohnungskosten mancherorts mittlerweile bis zu 50 % des Haushaltsnettoeinkommens erreicht (Mietbelastung in Deutschland, DIW Berlin, Oktober 24). Allein die Grundstücks- und Erschließungskosten, aus denen sich die Baulandpreise (im Zuge der wachsenden Anwendung von Baulandmodellen nach § 11 BauGB) in der Regel zusammensetzen, machen vielerorts ein Viertel bis ein Drittel der Gesamtgestehungskosten für den Wohnungsneubau aus. Warum ist das so?

Allein der lapidare Hinweis auf den Grundstücksmarkt, auf dem die Preise nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ (Verkehrswert nach § 194 BauGB), und auf leistungslose Gewinne aus Bodenspekulation gebildet werden, reicht zur Beantwortung dieser Frage nicht mehr aus. Wenn die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung – sei es im Rahmen des Abschlusses städtebaulicher Verträge oder im Zuge von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen – mittlerweile einen bedeutenden Anteil der Grundstückskosten ausmachen, trägt auch dies wesentlich zur Steigerung des Bodenpreinsniveaus bei.

Handlungsfähigkeit der Kommunen

vhw und difu empfehlen den Kommunen in der „Bodenpolitischen Agenda 2020–2030“ vom Oktober 2017, „dem kommunalen Zwischenerwerb und der strategischen Bodenbevorratung Vorrang vor städtebaulichen Verträgen einzuräumen“, um „die für eine nachhaltige Stadtentwicklung benötigten Grundstücke [...] erwerben“ zu können, nicht zuletzt zu dem Zweck, auf die Bodenpreisentwicklung dämpfend einzuwirken, soweit haushaltsrechtliche Bestimmungen der Gemeindeordnungen der Länder dies erlauben. Die Steuerungsfähigkeit der Kommunen sei über ihre Rolle als Grundeigentümer wesentlich höher als allein mit planungsrechtlichen Instrumenten. Die Herstellung der Handlungsfähigkeit der Kommunen betonen auch Faller und Steinbach in ihrem Beitrag in Ausgabe 5/24 dieser Zeitschrift vom Oktober 2024 als wichtiges Ziel.

Die Vergabe von kommunalen Erbbaurechten im Rahmen sogenannter Konzeptverfahren soll angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt den Erwerb von Wohnungseigentum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen erleichtern und fehlendes Eigenkapital ersetzen (vgl. Lohr 2023). Die Höhe des Erbbauzinses wird nach dem Grundstücks-

wert bemessen, bei kommunalen Grundstückseigentümern in der Regel nach dem Verkehrswert. Bei steigenden Bodenpreisen kann der Erbbauzins an die Preisentwicklung angepasst werden, was die Vorteile der Erbbaurechtsvergabe zunichtemachen würde.

So weit – so gut. Als Paradebeispiel für den kommunalen Zwischenerwerb von künftigen Baugrundstücken kann die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach §§ 165 ff. BauGB gelten. Danach sollen die Gemeinden die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben (§ 166 Abs. 3 BauGB) und müssen sie nach Abschluss der Gebietsentwicklung wieder veräußern (§ 169 Abs. 5 BauGB). Den Erwerb von Grundstücken für Zwecke der allgemeinen kommunalen Bodenbevorratung lässt das Gesetz aber nicht zu. SEMs sind u. a. nur dann zulässig, wenn die Entwicklungsziele durch städtebauliche Verträge (SV) nicht erreicht werden können (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Der Abschluss von SVs hat bei der Baulandentwicklung also Vorrang vor der Anwendung des Instruments der SEM, wenn aufseiten der betroffenen Grundstückseigentümer eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft besteht (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon stellt sich aber die Frage, ob die Durchführung einer SEM im Interesse der Schaffung bezahlbaren Wohnraums eher zur Dämpfung der Bodenpreise führt oder ob dieses Ziel durch den Abschluss von SVs eher erreicht werden kann.

Die städtebaulichen Instrumente SEM und SV unterscheiden sich zunächst dadurch voneinander, dass die Gemeinden bei Durchführung einer SEM die künftigen Baugrundstücke zum von der Entwicklung unbeeinflussten Wert erwerben (§§ 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. 153 Abs. 1 BauGB) und damit Bodenwertsteigerungen, die allein aus der Bauwartung oder einer sonstigen Wertsteigerung resultieren, zur Finanzierung der Entwicklungskosten abschöpfen können, während § 11 BauGB beim Abschluss eines SV nur eine Erstattung von kommunalen Entwicklungskosten durch den



Vorhabenträger vorsieht, die ursächlich auf das städtebauliche Vorhaben zurückzuführen sind und deren Umfang sich nach der Differenz zwischen dem Anfangswert, ggf. unter Berücksichtigung von Wertsteigerungen für Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) in der Erwartung einer künftigen Bebaubarkeit des Grundstücks, und dem Endwert für voll erschlossenes Bauland bemisst.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Paragraf 169 Abs. 5 BauGB schreibt den Gemeinden vor, Grundstücke, die sie zur Durchführung einer SEM, insbesondere „zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)“ erworben haben, wieder zu veräußern (Reprivatisierungspflicht). Dies kann nach §§ 169 Abs. 6 Satz 3 i. V. m. § 89 Abs. 4 BauGB durch Übertragung des Grundstückseigentums oder durch die Gewährung „grundstücksgleicher Rechte“, also z. B. auch von Erbbaurechten, geschehen. Der Preisbildung muss im Rahmen der Reprivatisierung nach § 169 Abs. 8 BauGB der Neuordnungswert des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, d. h. der auf die Höhe der Entwicklungskosten beschränkte Verkehrswert voll erschlossener Baugrundstücke, zwingend zugrunde gelegt werden. Dies gilt auch für Grundstücke, die die Gemeinde zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig erworben hat (§§ 169 Abs. 5 BauGB). Paragraf 153 Abs. 4 BauGB, der in Sanierungsgebieten die Kaufpreisbemessung von freihändig erworbenen Grundstücken von der Preisbindung an die Entwicklungskosten ausnimmt, ist nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Entwicklungsbereichen nach SEM nicht entsprechend anwendbar.

Die Bindung des Wiederverkaufspreises an den entwicklungsbedingten Verkehrswert dient dem Zweck, die Entwicklungskosten zu refinanzieren („Zur Finanzierung der Entwicklung ...“) und soll die Grundstückseigentümer im Entwicklungsbereich zugleich vor der Realisierung überhöhter Bodenwertgewinne im Grundstücksverkehr bewahren. Der Neuordnungswert besteht demnach aus der Differenz zwischen dem Anfangswert des Grundstücks (ohne Durchführung der SEM) und seinem Endwert, der sich aus der entwicklungsbedingten Neuordnung ergibt (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 154 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB) sind bei der Wertermittlung des Wiederverkaufspreises nicht zu berücksichtigen. Der Wiederverkaufspreis ist also auf den Neuordnungswert beschränkt (Deckel) und darf die Lücke zu einem höheren Verkehrswert des Grundstücks nicht auffüllen. Liegen die Entwicklungskosten dagegen über dem angenommenen Verkehrswert, kann der Wiederverkaufspreis nicht an den höheren Neuordnungswert angepasst werden; denn, wenn die entwicklungsbedingten Werterhöhungen des Grundstücks nur einen Teil des Kaufpreises bilden, wie § 169 Abs. 8 Satz 2 unter Verweis auf § 154 Abs. 5 BauGB nahelegt,

kann dies nur für den Fall gelten, dass der Neuordnungswert unter dem Verkehrswert liegt.

Im Fall der Durchführung einer SEM nach §§ 165 ff BauGB wird der Bodenpreis für den Wohnungsbau also durch die Gesamtsumme der anfallenden Entwicklungskosten gedeckelt und darf – im Fall über dem Verkehrswert liegender Entwicklungskosten – den Verkehrswert des Grundstücks nicht überschreiten. Der Neuordnungswert umfasst anfallende Erschließungskosten und Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§§ 169 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. 154 Abs. 1 Satz 3 u. 4 BauGB), sodass für die Erhebung von grundstücksbezogenen Beiträgen und Kostenerstattungsbeträgen kein Raum mehr ist.

Zu den Entwicklungskosten zählen außerdem alle Kosten, die für die Vorbereitung und Durchführung der SEM entstanden sind (§§ 165 Abs. 4 i. V. m. 141 BauGB; 169 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. 146–148 BauGB): Darunter fallen die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen (§ 165 Abs. 4) und anderer Planungskosten, soweit Planungsleistungen auf Dritte übertragbar sind (§ 4b BauGB), die Kosten der Bodenordnung, der Freilegung von Grundstücken (einschließlich etwa erforderlicher Bodensanierungen), der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen, von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen, die zur Durchführung von Baumaßnahmen notwendig sind, (§ 147) sowie die Kosten für die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z. B. Kindertagesstätten und Schulen) und ggf. auch für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 148).

Die Entwicklungskosten einer SEM können demzufolge je nach den Besonderheiten der Grundstücke im Entwicklungsbereich in ihrer Gesamtsumme rasch Größenordnungen erreichen, die die entwicklungsbedingten Werterhöhungen der Grundstücke überschreiten. Solche überschießenden Mehrkosten sind dann von der Gemeinde zu tragen und bleiben bei der Bildung des Wiederverkaufspreises außen vor. Der vom Grundstückserwerber für Zwecke des Wohnungsbaus zu zahlende Kaufpreis entspricht dann dem (reduzierten) Verkehrswert für voll erschlossenes Bauland, der im Außenbereich in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff ImmoWertV) und im Innenbereich im Ertragswertverfahren (§§ 27 ff ImmoWertV) zu ermitteln ist.

Preisbremsende Wirkungen

Gemessen an den Erwartungen der „Bodenpolitische Agenda 2020–2030“ ist als Zwischenergebnis zunächst festzuhalten, dass die SEM durchaus preisbremsende Wirkungen entfaltet, und zwar in Form eines zweifachen Deckels:

- 1. Im Fall von Entwicklungskosten unterhalb des örtlichen Grundstückspreisniveaus kann die Gemeinde den Rahmen marktüblicher Grundstückspreise nicht aus-



schöpfen; mindestens auf die Deckung ihrer Entwicklungskosten wird sie aber nicht verzichten wollen.

- 2. Überschreiten die Entwicklungskosten dagegen den Verkehrswert, kann sie bei der Kaufpreisbemessung nicht den vollständigen Ersatz ihrer Aufwendungen einpreisen, sondern ist als Verkaufspreis auf die Beachtung des Verkehrswerts des Grundstücks beschränkt.

Dennoch ist von diesen Preisbremsen eine preisdämpfende Wirkung auf die Kosten des Wohnungsbaus nicht zu erwarten. Im zweiten Fall nimmt das Kaufgrundstück (für den Wohnungsbau) an der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt teil. Eine Preisermäßigung tritt nicht ein. Im ersten Fall werden zwar alle mit dem Wohnungsbau verbundenen Folgekosten bei der Wertermittlung eingepreist, können aber, wenn die Gemeinde etwa die Kosten für den Schulneubau oder für Sportanlagen in die Berechnung ihrer Entwicklungskosten einbezieht, leicht einen Umfang erreichen, der für die Bemessung der Grundstückskosten des Wohnungsbaus, insbesondere des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (mit Obergrenzen für die Förderung anfallender Grundstückskosten), nicht mehr zuträglich ist.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten für den Wohnungsbau stellt sich kein günstigeres Bild ein, weil der Erbbauzins nach dem Verkehrswert oder im ersten Fall nach dem Neuordnungswert des Grundstücks bemessen wird, wenn die Gemeinde im Interesse der Verwirklichung eines besonders förderungswürdigen Nutzungskonzepts nicht einen (subventionierten) niedrigeren Erbbauzins akzeptieren will. Diese Auswirkungen treten bei einer SEM im Innenbereich prinzipiell in gleicher Weise wie im Außenbereich ein, werden in der Umsetzung der Maßnahmen wegen der im Vergleich zum Außenbereich höheren Anfangswerte der Grundstücke aber zusätzlich verschärft.

Städtebauliche Verträge

Bevor nach Wegen für die Auflösung dieses Dilemmas gesucht wird, ist zu untersuchen, ob bei Anwendung des Instruments des Städtebaulichen Vertrags (SV) nach § 11 BauGB in Konkurrenz zur SEM günstigere Ergebnisse erreicht werden können. Nach § 11 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dem Vorhabenträger die gleichen Maßnahmen zur „Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten“ übertragen, die auch zu den Entwicklungskosten einer SEM nach §§ 165 Abs. 4 i. V. m. 141 BauGB und nach §§ 169 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. 146–148 BauGB gehören. Darüber hinaus kann sie den Vorhabenträger verpflichten, „zur Deckung des Wohnungsbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)“ öffentlich geförderte Mietwohnungen zu errichten (Sozialwohnungsquote) oder bestimmte „Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)“ zu erfüllen.

Wenn die Regelungsgegenstände städtebaulicher Verträge damit sogar den Umfang der Maßnahmen übertreffen, die zu den Entwicklungskosten einer SEM zählen, könnte man annehmen, dass dann auch der Umfang der Kosten steigt, die in die Preisbildung des entwickelten und voll erschlossenen Baugrundstücks einfließen, ohne dass dadurch bereits bestimmte Ertragserwartungen des Vorhabenträgers in die Preisermittlung Eingang gefunden hätten. Diese Annahme führt aber schon deswegen in die Irre, weil der Umfang der Leistungen, die die Gemeinde dem Vorhabenträger überträgt, „den gesamten Umständen nach angemessen sein“ muss (§ 11 Abs. 2 BauGB). Das Gebot der Angemessenheit verlangt nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts, dass „bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung steht“ (BVerwG, Urt. v. 18.05.2021, NVwZ 2021, 1713). Dies hat zur Folge, dass – auch nach den meisten praktizierten Baulandmodellen – im konkreten Fall der Umfang der übertragbaren Entwicklungsleistungen vertraglich begrenzt werden muss, damit dem Vorhabenträger ein Eigenanteil an der Grundstückspreisentwicklung verbleibt, der häufig auf ein Drittel der Wertsteigerung begrenzt wird. Durch den SV nicht abgedeckte Entwicklungskosten sind danach von der Gemeinde zu tragen. In der Bemessung der Grundstückskosten für ein konkretes Wohnungsbauvorhaben oder der Höhe des Wiederverkaufspreises für das entwickelte Grundstück bei einem Weiterverkauf an Dritte ist der Vorhabenträger sodann frei, wenn sich aus dem Inhalt des SV keine besondere Verpflichtung zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums ergibt.

Für den Vorhabenträger nach § 11 BauGB gilt, anders als bei einer SEM, grundsätzlich keine Bindung an den Neuordnungswert oder den Verkehrswert des Grundstücks. Eine preisdämpfende Wirkung ist von der Anwendung des Instruments des SV im Gegensatz zur SEM also nicht zu erwarten. Wenn aber der Umfang der Entwicklungskosten, die dem Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheit seiner Leistungen aufgebürdet werden können, wesentlich unter den Gesamtentwicklungskosten liegt, an denen sich die Gemeinde dann notgedrungen beteiligen muss, kann durchaus der Fall eintreten, dass der anteilige Bodenpreis des Bauvorhabens je nach den Marktverhältnissen unter dem vergleichbaren Neuordnungswert einer SEM liegt. Für die Gemeinde wäre – wenn sie nicht kooperative Lösungsansätze vorzieht – die SEM dann kostengünstiger als der Abschluss eines SV, wobei sie in der Wahl des richtigen Instruments nicht frei ist, sondern nach § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB den Vorrang des SV zu beachten hat (s. o.).

Für die Preisbildung am Wohnungsmarkt kann die Beschränkung der Entwicklungskosten auf „angemessene“ Leistungen aber durchaus von Vorteil sein, wenn der Investor seinen Preisaufschlag auf den Wert „angemessener“

Leistungen nicht überzieht. Dies anhand von Fallbeispielen näher zu untersuchen, wäre für die Weiterentwicklung des Städtebaurechts gewinnbringend. Insbesondere wäre zu betrachten, wie sich die für SEM und SV unterschiedliche Berücksichtigung von leistungslosen Gewinnen aus Bauerwartung, die den Schutz der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG nicht für sich in Anspruch nehmen können, auf die Bildung von Preisen für baureife Grundstücke auswirkt.

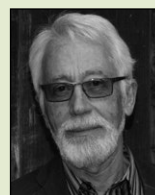
Damit ist aber auch eine grundsätzliche Frage aufgeworfen, die letztlich unter dem Regime des geltenden Städtebaurechts nicht gelöst werden kann, nämlich die Frage nach einer gerechten Verteilung der Kosten einer erhöhten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Wachstumsregionen. Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG verbietet zwar eine übermäßige Belastung des Grundstückseigentümers, die spätestens dann eintritt, wenn er zu Beiträgen veranlasst wird, die den Wert seiner Eigentumsrechte überschreiten. Gleichzeitig soll „sein Gebrauch dem Wohl der Allgemeinheit dienen (Art. 14 Abs. 2 GG)“. Eine am Gemeinwohl orientierte Strategie könnte eher das Ziel verfolgen, möglichst alle mit dem Wohnungsbau verbundenen Folgekosten in die Bereitstellung von Gütern der Daseinsvorsorge einzupreisen und damit die Wohnungskosten der Endverbraucher zu belasten. Sie stößt aber dort auf Grenzen, wo die Einkommen und das Vermögen der Endverbraucher (Wohnungsmieter oder -käufer) nicht mehr ausreichen, um die realen gesellschaftlichen Kosten des Wohnungsbaus einschließlich der damit verbundenen Folgekosten zu bedienen, oder wenn der Staat bei der Förderung des Wohnungsbaus oder der Subventionierung der Mieten durch Zahlung von Wohngeld oder Übernahme der Unterkunftskosten finanziell überfordert ist.

Der Boom städtischer Baulandmodelle ist weniger eine Reaktion auf den sich verengenden Wohnungsmarkt (Faller/Steinbach 2024), als vielmehr der verzweifelte Versuch mancher Städte, private Investoren an der Erfüllung von Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge finanziell zu beteiligen, wenn sie sich von möglichst vielen Folgekosten des Wohnungsbaus entlasten wollen, aber die Grundstückspreise dadurch in die Höhe treiben. Der Hinweis, dass in der bestehenden Eigentumsordnung Gewinne meistens privatisiert, Verluste dagegen sozialisiert werden, führt an dieser Stelle nicht weiter. Schnelle Lösungen der Wohnungskrise lassen sich nur durch eine Förderung der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer und Investoren erreichen. Ob die nach Art. 15 GG zulässige Vergesellschaftung von Grund und Boden in Anbetracht der dann anfallenden Entschädigungen für den Verlust des Eigentums eine mögliche Alternative wäre, ist eine offene Frage. Wenn man nicht zu diesem radikalen Mittel greifen will, bleibt es aber eine Aufgabe des Gesetzgebers, durch geeignete Neuregelungen im BauGB Entschädigungen für leistungslose Gewinne im Bodenverkehr, insbesondere bei dem Wertsprung

zwischen Ackerland und Bauerwartungsland und erst recht durch Bodenspekulation bedingte Wertsteigerungen gesetzlich auszuschließen und damit wenigstens zum Teil die Ursachen für unzumutbare Mietsteigerungen und nicht mehr tragbare Belastungen der Privathaushalte mit Wohnungskosten zu beseitigen (Vogel 2019).

Unproduktive Transformationskosten

Solange sich in der öffentlichen Debatte aber keine Verständigung über solch kontroverse Grundsatzfragen abzeichnet, bleibt es misslich, wenn Kommunen in ihrer Finanznot zwar ihrer Verpflichtung nachkommen, im Rahmen des Wohnungsbaus Gemeinbedarfseinrichtungen zu errichten und gute öffentliche Verkehrsverbindungen sicherzustellen, aber die Entwicklungsprojekte mit den dafür entstehenden Kosten belasten. Auf diese Weise werden die Kosten für staatliche und kommunale Aufgaben nur in den Wohnungsbau verschoben und führen dort zu Preiserhöhungen, die Staat und Kommunen durch Transferleistungen wieder ausgleichen müssen. Auf diese Weise bewirkte unproduktive Transformationskosten sind nicht zu übersehen. Ob die Steuerungsfähigkeit der Kommunen über ihre Rolle als Grundeigentümer in SEM-Gebieten wesentlich höher als allein mit planungsrechtlichen Instrumenten ist und dem kommunalen Zwischenerwerb – im Gegensatz zur gesetzlichen Regelung für die SEM nach § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB – deshalb Vorrang vor städtebaulichen Verträgen einzuräumen ist, wie die „Bodenpolitische Agenda 2020–2030“ (vhw/difu 2017) es fordert, bleibt fraglich, solange der Gesetzgeber nicht grundsätzlich entschieden hat, wer für welche grundstückbezogenen Folgekosten aufkommen soll. Andernfalls bleiben alle Forderungen nach der Bezahlbarkeit von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung wohlfeil und fruchtlos.



Dietrich Schwarz

Rechtsanwalt, Mainz

Ehemaliger Geschäftsführer der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Quellen:

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaft (2024): Mietbelastung in Deutschland, Oktober.

vhw/difu (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030, Oktober.

Faller, Bernhard/Steinbach, Franziska (2024): Grundgesetzlicher Eigentumschutz: Fundament und bisweilen Hemmnis der Stadtentwicklung, in: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 5/2024, S. 226 ff.

Löhr, Dirk (2023): Über den Daumen – eine Faustformel für marktgerechte kommunale Erbbaurechte (Mehrfamilienhäuser), vhw werkSTADT Nr. 64.

Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Herder-Verlag, Freiburg i. Br., 2. Auflage.