

587 577 614

Irene M. Hagemeyer

**Der Einsatz staatlicher Instrumente
in der Wohnungs- und Bodenpolitik
des 20. Jahrhunderts**

Deutschland, Spanien, Schweden
und die USA im Vergleich

A 235450

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Hinführung zum Thema	1
1.2	Problemstellung und theoretischer Bezugsrahmen	3
1.3	Gang der Untersuchung und Methodik der Vorgehensweise	5
2.	Der wohnungswirtschaftliche Sektor aus einzel- und gesamtwirtschaftlicher Sicht	7
2.1	Gutsspezifische Eigenschaften und gesamtwirtschaftliche Bedeutung	7
2.1.1	Die Wohnungsnutzung – ein elementares, unteilbares privates Konsumgut	7
2.1.2	Statische und dynamische Ineffizienz durch Bestandsmarktdominanz	9
2.1.3	Kapitalmarktabhängigkeit	10
2.1.4	Endogene und exogen induzierte Zyklizität	11
2.1.5	Komplementärer, monopolistischer Einsatzfaktor Boden	12
2.1.6	Durch Heterogenität eingeschränkte Markteffizienz	16
2.1.7	Hohe Externalitäten in Produktion und Konsum	17
2.1.8	Verteilungspolitische Bedeutung	19
2.1.9	Konjunktur- und wachstumspolitische Bedeutung	19
2.1.10	Arbeitsmarktpolitische Bedeutung	21
2.2	Begründung, Formen und Pfadabhängigkeit wohnungswirtschaftlicher Interventionen	21
2.2.1	Begründungen für Staatseingriffe	21
2.2.2	Formen und Reichweite der Staatseingriffe	22
2.2.3	Die außergewöhnlich hohe Pfadabhängigkeit wohnungswirtschaftlicher Interventionen	23
2.3	Begründung der Länderauswahl	24
3.	Überblick über die historische Entwicklung in Deutschland	27
3.1	1900–1914: Liberalismus und negative Integration	27
3.1.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	27
3.1.2	Der frei finanzierte Mietwohnungsbau	28
3.1.3	Werkwohnungsbau und Wohnungsgenossenschaften	29
3.1.4	Die Wohnungsbaufinanzierung	31
3.1.5	Das Mietrecht	31
3.1.6	Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	32
3.1.7	Die Anfänge einer Wohnungs- und Bodenpolitik	33
3.2	1914–1923: Massenarmut, Wohnungsnot und Staatsversagen	34
3.2.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	34
3.2.2	Kriegsbedingte Eingriffe in Mietrecht und Mietpreisrecht	35
3.2.3	Extremer Wohnungsmangel durch unterlassene Investitionen	36
3.2.4	Wohnungspolitik wird Staatsauftrag	37
3.2.5	Unterversorgung mit Wohnraum wird „Normalzustand“	39

3.3	1924–1932: Kapitalimportfinanzierter Boom, Weltwirtschaftskrise und wachsende Wohnungsnot	40
3.3.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	40
3.3.2	Hauszinssteuerfinanzierter Wohnungsbau	41
3.3.3	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	43
3.4	1933–1948: Wachsende Wohnungsnot, Krieg, existentielle Wohnungsnot	45
3.4.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	45
3.4.2	Die Integration der Wohnungswirtschaft in die neue politische Ordnung	45
3.4.3	Der Stellenwert der Wohnungspolitik	46
3.4.4	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung bis Kriegsende	47
3.4.5	Die existentielle Wohnungsnot der Nachkriegsjahre	48
3.4.6	Die Wohnungspolitik der Alliierten	49
3.5	1949–1959: Wiederaufbau, Wirtschaftswunder und wohnungspolitische Grundsatzentscheidungen	49
3.5.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	49
3.5.2	Wohnungspolitische Grundsatzentscheidungen	51
3.5.3	Das Erste Wohnungsbaugesetz 1950	54
3.5.4	Das Zweite Wohnungsbaugesetz 1956	56
3.5.5	Die Wohnungsbaufinanzierung	57
3.5.6	Das Baulandbeschaffungsgesetz	59
3.5.7	Die steuerliche Wohnungsbauförderung	59
3.5.8	Die Stellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	60
3.5.9	Die Eigenheimförderung	60
3.5.10	Mietrecht und Mietpreisrecht	62
3.5.11	Der Wiederaufbau	62
3.5.12	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	64
3.6	1960–1970: Vollbeschäftigung und Restauration	65
3.6.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	65
3.6.2	Die Neuorientierungen der Wohnungspolitik und der Wohnungsbau- förderlinien	66
3.6.3	Das Bundesbaugesetz 1960	68
3.6.4	Die Reform der Wohnungsbaufinanzierung	69
3.6.5	Der „Lücke-Plan“ und seine Folgen	70
3.6.6	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	71
3.7	1971–1989: Nachlassende wirtschaftliche Dynamik, Mieterschutz, und Gentrification	73
3.7.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	73
3.7.2	Städtebau- und Raumordnungspolitik	77
3.7.3	Die neue Rolle des Sozialen Wohnungsbaus	82
3.7.4	Die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit	84
3.7.5	Die Rückführung der Objektförderung	86
3.7.6	Die steuerlichen Subventionen und ihre Folgen	88
3.7.7	Baufinanzierung und Wohnungsbau	92

3.7.8	Die Wohneigentumsbildung	93
3.7.9	Die Mietrechtsreformen	96
3.7.10	Das neue Wohngeldrecht	96
3.7.11	Die Verteilung des Wohnimmobilienvermögens	98
3.7.12	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	98
3.8	1949–1989: Die Wohnungspolitik der DDR	100
3.8.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	100
3.8.2	Das System der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung	100
3.8.3	Wohnungsbau- und Wohnungsbestandspolitik	101
3.8.4	Städtebau- und Bodenpolitik	103
3.8.5	Der genossenschaftliche Sektor	104
3.8.6	Die Eigenheimpolitik	105
3.8.7	Die Lage der Wohnungswirtschaft vor der Wiedervereinigung	106
3.9	1990–1995: Wiedervereinigung, Migration und problematische wohnungspolitische Entscheidungen	107
3.9.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	107
3.9.2	Die neue Wohnungsnot der frühen neunziger Jahre	108
3.9.3	Die Übertragung des westdeutschen Miet- und Wohngeldrechts auf die neuen Länder	110
3.9.4	Die Restitution	112
3.9.5	Das Altschuldenhilfegesetz	113
3.9.6	Die steuerlichen Subventionen und ihre Folgen	114
3.9.7	Die Baulandpolitik	116
3.9.8	Die Neuorientierung des Sozialen Wohnungsbaus	117
3.9.9	Der Wohnungsbauboom	119
3.9.10	Die Wohneigentumsbildung	120
3.9.11	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	121
3.10	1996–2000: Wohnen heute	122
3.10.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	122
3.10.2	Der Mietwohnungssektor	124
3.10.3	Das selbst genutzte Wohneigentum	126
3.10.4	Das Bodenmarktsystem	128
3.10.5	Die Wohnungsbaufinanzierungsarchitektur	130
3.10.6	Die steuerlichen Rahmenbedingungen	131
3.10.7	Das Wohngeldsystem	132
3.10.8	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	132
4.	Überblick über die historische Entwicklung in Spanien	135
4.1	1900–1936: Die Anfänge einer Wohnungspolitik	135
4.2	1939–1949: Bürgerkrieg, Kriegsfolgen und Autarkie erfordern massive staatliche Interventionen	136
4.2.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	136
4.2.2	Wohnungspolitische Grundsatzentscheidungen	137
4.2.3	Das Wohnungsbaugesetz von 1939/Ley de Viviendas Protegidas	137

4.2.4	Das Wohnungsbaugesetz von 1944/Ley de Viviendas de Clase Media	138
4.2.5	Das Mietgesetz von 1946/Ley de Arrendamientos Urbanos	138
4.2.6	Wohnungsbau, Wohnungsversorgung und Wohnqualität	139
4.3	1950–1959: Vorsichtige außenwirtschaftliche Öffnung, Stabilisierungskrise, Landflucht und wachsende Wohnungsnot	140
4.3.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	140
4.3.2	Das erste Boden- und Baugesetz von /Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1956	141
4.3.3	Raumordnungs- und Städtebaupolitik	142
4.3.4	Die Wohnungsbauförderung	143
4.3.5	Wohnungsversorgung und Wohnqualität	145
4.4	1960–1975: Desarrollismo, dynamisches wirtschaftliches Wachstum und Wohnungsbauboom	145
4.4.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	145
4.4.2	Die Planificación des Wohnungs- und Städtebaus	146
4.4.3	Der Wohnungsbauboom	148
4.4.4	Die Wohnungsbaufinanzierung	148
4.4.5	Das Versagen der kommunalen Planungs- und Infrastrukturpolitik	149
4.4.6	Wohnungsversorgung und Wohnqualität	151
4.5	1976–1985: Ölpreiskrise, Demokratisierung, Annäherung an die Europäische Union und Neuordnung der Wohnungs- und Bodenpolitik	153
4.5.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	153
4.5.2	Der wohnungswirtschaftliche Sektor in der Transitionsphase	154
4.5.3	Die Neuordnung der wohnungspolitischen Zuständigkeiten	155
4.5.4	Die Fuentes-Quintana-Reform des Steuer- und Abgabensystems 1977	156
4.5.5	Die Deregulierung und Liberalisierung des Kapitalmarktes	157
4.5.6	Das novellierte Bau- und Bodengesetz von 1976/Ley de Suelo	158
4.5.7	Die Neuordnung der Wohnungsbauförderung	158
4.5.8	Der Übergang zur Subjektförderung – die Förderlinie VPO-Wohnung/ Vivienda de Protección Oficial	159
4.5.9	Der Mietwohnungsmarkt	160
4.5.10	Wohnungsversorgung und Wohnqualität	161
4.6	1986–1991: Dynamisches Wirtschaftswachstum und spekulativer Immobilienboom	162
4.6.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	162
4.6.2	Der Hauspreisboom	163
4.6.3	Die Wohnungsbaufinanzierung nach der Deregulierung	164
4.6.4	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	165
4.6.5	Die Förderlinien VPO und VPT	165
4.6.6	Aufstieg und Niedergang der Wohnungsbaugenossenschaften	166
4.6.7	Strukturelle Disparitäten am Wohnungsbau- und Bodenmarkt	167
4.7	1992–1996: Wohnungspolitik im Binnenmarkt	168
4.7.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	168
4.7.2	Die Neuordnung des Bau- und Bodenrechts	169

4.7.3	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	170
4.7.4	Die Neuordnung der Förderlinien VPO und VPT	171
4.7.5	Der Mietwohnungsmarkt	173
4.7.6	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Kostenbelastung der Eigentümerhaushalte	173
4.8	1997–2000: Wohnen heute	175
4.8.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	175
4.8.2	Die Baulandallokation	176
4.8.3	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	177
4.8.4	Die Förderlinien VPO und VPT	177
4.8.5	Das Mietwohnungsangebot	178
4.8.6	Baufinanzierung und Bauwirtschaft	178
4.8.7	Wohnungsversorgung und Wohnstandard	179
5.	Überblick über die historische Entwicklung in Schweden	180
5.1	1901–1932: Die Anfänge einer Wohnungspolitik	180
5.1.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	180
5.1.2	Der liberale Wohnungsmarkt	181
5.1.3	Das liberale Bau- und Bodenrecht	181
5.1.4	Die ersten staatlichen Interventionen	182
5.1.5	Die Entstehung der Selbsthilfeorganisationen	183
5.2	1933–1938: Die Entwicklung der wohnungspolitischen Konzeption	184
5.2.1	Wohnungspolitik als Bestandteil des „Social Engineering“	184
5.2.2	Die Arbeit der Kommission für wohnungspolitische Fragen	185
5.2.3	Die Bodenakquisitionspolitik der Stadt Stockholm	186
5.2.4	Die Schlüsselrolle des gemeinnützigen Wohnungswesens	186
5.2.5	Wohnbeihilfen und öffentlicher Wohnungsbau für Familien und Senioren	187
5.2.6	Erste Ergebnisse	187
5.3	1939–1944: Kriegsbedingte Neuorientierungen	188
5.3.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	188
5.3.2	Mietpreistop und öffentliche Wohnungsbaufinanzierung	189
5.4	1945–1949: Die Grundsteinlegung für das „Volkshem“/Folkshemmet	190
5.4.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	190
5.4.2	Die wohnungspolitische Agenda	191
5.4.3	Die Wohnungsbaufinanzierungspolitik	193
5.4.4	Die Bodenpolitik	193
5.4.5	Die Wohnkostenpolitik	194
5.4.6	Erste unbefriedigende Ergebnisse	195
5.5	1950–1964: Wohnungspolitik für die Hausfrauenfamilie	196
5.5.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	196
5.5.2	Die Novellierung von Bau- und Bodenrecht	196
5.5.3	Die Wohnungsbaufinanzierung	197
5.5.4	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	198
5.5.5	Das Mietpreisrecht	199

5.5.6	Die Wohnungsbauleistung	199
5.5.7	Wohnungsversorgung, Wohnqualität und Wohnkostenbelastung	200
5.6	1965–1974: Das „Million-Programm“	200
5.6.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	200
5.6.2	Das Ziel: Eine Million neue Wohnungen in zehn Jahren	201
5.6.3	Der Ausbau des bodenpolitischen Instrumentariums: Bodenpool, P-achtvergabe und Baulandbedingung	202
5.6.4	Die Wohnungsbaufinanzierung	203
5.6.5	Die Wohngeldreform	204
5.6.6	Die Marktführerschaft des öffentlichen Sektors im Mietverhandlungssystem	205
5.6.7	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	206
5.6.8	Die Wohnungsgenossenschaften	206
5.6.9	Die Wohnungsbauleistung	207
5.6.10	Wohnungsversorgung, Wohnqualität und Wohnkostenbelastung	208
5.7	1975–1982: Wohnformenneutralität, Eigenheimbau und Gentrification	209
5.7.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	209
5.7.2	Unerwartete Bedarfsverschiebungen	210
5.7.3	Steigende Kosten der Wohnungspolitik	210
5.7.4	Das Ziel der Wohnformenneutralität	211
5.7.5	Die Neuordnung der Wohnungsbaufinanzierung	212
5.7.6	Die zunehmende Bedeutung der Eigenheimförderung	213
5.7.7	Eigenheimbau und Gentrification	214
5.7.8	Das Miet- und Wohngeldrecht	214
5.7.9	Wohnqualität und Wohnkostenbelastung	215
5.8	1983–1992: Reformen im System oder Reform des Systems?	216
5.8.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	216
5.8.2	Die wohnungspolitische Problemlage	217
5.8.3	Das Bau- und Planungsgesetz von 1987	219
5.8.4	Die Rückführung der steuerlichen Wohneigentumsförderung in der Steuerreform von 1991	220
5.8.5	Die Rückführung der öffentlichen Wohnungsbauförderung	223
5.8.6	Das Wohngeld	224
5.8.7	Kapitalmarktderegulierung und Immobilienboom	225
5.8.8	Innenstadtsanierung und zunehmende Kommodifizierung des genossenschaftlichen Sektors	226
5.8.9	Die hohe Konzentration im Bausektor	229
5.8.10	Die Auswirkungen der Reformen auf die kommunalen Wohnungsgesellschaften	230
5.8.11	Wohnungsversorgung, Wohnqualität und Wohnkostenbelastung	231
5.9	1993–2000: Wohnen heute	232
5.9.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	232
5.9.2	Die Wohnungspolitik	233
5.9.3	Das Bodenmanagement	236
5.9.4	Die Neuordnung des Wohnungsbaufinanzierungssystems	237
5.9.5	Der Wohnungsbau	238

5.9.6	Der öffentliche Bestand	239
5.9.7	Die handelbaren Wohnformen	240
5.9.8	Das Wohngeldsystem	242
5.9.9	Wohnungsversorgung, Wohnqualität und Wohnkostenbelastung	242
6.	Überblick über die historische Entwicklung in den U.S.A.	244
6.1	1900–1913: Wohneigentum für Immigrantenhaushalte	244
6.1.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	244
6.1.2	Die Institutionen der Frühzeit	244
6.1.3	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	245
6.2	1914–1928: Wirtschaftliche Dynamik ermöglicht Suburbanisierung	246
6.2.1	Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen	246
6.2.2	Der Beginn einer Flächennutzungsplanung	246
6.2.3	Die Wohnungsbaufinanzierung	247
6.2.4	Der Wohnungsbauboom der zwanziger Jahre	248
6.2.5	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	248
6.3	1929–1938: Die Neuordnung der Wohnungsbaufinanzierungsarchitektur im Rahmen des New Deal	249
6.3.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	249
6.3.2	Der Zusammenbruch des Wohnungsbaus und der Wohnungsbaufinanzierung	250
6.3.3	Wohnungsbauförderung und öffentlicher Wohnungsbau	250
6.3.4	Die Restrukturierung der Wohnungsbaufinanzierungsarchitektur	252
6.3.5	Die Flächennutzungsplanung	254
6.4	1939–1949: Die Marginalisierung des sozialen Wohnungsbaus	254
6.4.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	254
6.4.2	Das Wohnungsbaugesetz/Housing Act von 1949	255
6.4.3	Die Eigenheimförderung	255
6.4.4	Der Wohnungsbauboom der späten vierziger Jahre	256
6.4.5	Der Niedergang des öffentlichen Wohnungsbaus	257
6.4.6	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	258
6.5	1950–1969: Wohnungsbauboom, Suburbanisierung und Filtering	258
6.5.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	258
6.5.2	Wohnungsbauboom und Suburbanisierung	260
6.5.3	Das öffentliche Bürgerschafts- und Sekundärmarktssystem	261
6.5.4	Die steuerliche Eigenheimförderung	263
6.5.5	Die problematische Entwicklung der Bodennutzung	263
6.5.6	Der Sicker- und Filterprozess und der Verfall der Innenstädte	265
6.5.7	Die Wohnungsbauförderprogramme des Ministeriums für Wohnungsbau und Stadtentwicklung/Department of Housing and Urban Development/ HUD	267
6.5.8	Die problematische neue Rolle des öffentlichen Mietwohnungsangebots	268
6.5.9	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	269

6.6	1970–1979: Wohnungsbau in der Stagflation	270
6.6.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	270
6.6.2	Proposition 13 und restriktive Flächennutzungsplanung	271
6.6.3	Der Wohnungsbau	272
6.6.4	Stadterneuerung und Gentrification	273
6.6.5	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	275
6.6.6	Die Wohnungsbaufinanzierung	276
6.6.7	Das Wohnbeihilfensystem Section 8	276
6.6.8	Verteilungswirkungen wohnungswirtschaftlicher Subventionen	278
6.6.9	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	279
6.7	1980–1989: Zunehmende wohnungs- und bodenpolitische Disparitäten	280
6.7.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	280
6.7.2	Die systemische Krise der Wohnungsbaufinanzierungsarchitektur	282
6.7.3	Der Börsengang der Sekundärmarktinstitutionen	283
6.7.4	Zunehmende Bodennutzungsdisparitäten	284
6.7.5	Die Steuerreformen von 1981 und 1986	285
6.7.6	Das soziale Mietwohnungsangebot	286
6.7.7	Verteilungswirkungen wohnungswirtschaftlicher Subventionen	287
6.7.8	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	288
6.8	1990–2000: Wohnen heute	289
6.8.1	Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	289
6.8.2	Die kommunale Bodenpolitik	290
6.8.3	Die Wohnungsbaufinanzierungsarchitektur	291
6.8.4	Die steuerliche Wohneigentumsförderung	293
6.8.5	Die Wohnungssozialpolitik nach Section 8	294
6.8.6	Wohnungsversorgung, Wohnstandard und Wohnkostenbelastung	294
7.	Zusammenfassung und Vergleich der Wohnungs- und Bodenpolitik in den betrachteten Ländern	297
7.1	Das Modell Deutschland: Fast ein Jahrhundert Wohnungsnot	297
7.1.1	Der untypische Trendverlauf	297
7.1.2	Die Permanenz der Wohnungsunterversorgung	298
7.1.3	Die untypische Struktur des Wohnungsbestands	299
7.1.4	Die Bodenpolitik	300
7.1.5	Die untypische Förderpolitik	301
7.1.6	Die Struktur des Wohnungsbaus	304
7.1.7	Die verteilungspolitischen Konsequenzen	305
7.1.8	Makroökonomische Auswirkungen der Wohnungspolitik	307
7.1.9	Aktuelle Probleme und Ausblick	308
7.2	Das Modell Spanien: Wohneigentumsförderung als Wachstums- und Entwicklungspolitik	309
7.2.1	Der Entwicklungsprozess aus wohnungswirtschaftlicher Sicht	309
7.2.2	Die Struktur des Wohnungsbestands	311
7.2.3	Das unterentwickelte städtebauliche und bodenpolitische Instrumentarium	313
7.2.4	Die Förderpolitik	315

7.2.5	Die verteilungspolitischen Konsequenzen	316
7.2.6	Makroökonomische Auswirkungen der Wohnungspolitik	318
7.2.7	Aktuelle Probleme und Ausblick	319
7.3	Das Modell Schweden: Der Versuch einer Dekommodifizierung der Wohnungsversorgung	320
7.3.1	Wohnungspolitik als integraler Bestandteil des schwedischen Wohlfahrtsstaates	320
7.3.2	Die Struktur des Wohnungsbestands	322
7.3.3	Die Bodenpolitik	322
7.3.4	Die Förderpolitik	323
7.3.5	Die verteilungspolitischen Konsequenzen	324
7.3.6	Makroökonomische Auswirkungen der Wohnungspolitik	324
7.3.7	Aktuelle Probleme und Ausblick	325
7.4	Das Modell USA: Leistungsfähigkeit und Grenzen einer primär marktwirtschaftlichen Allokation	326
7.4.1	Die frühzeitige Weichenstellung zugunsten des Eigenheims	326
7.4.2	Die Struktur des Wohnungsbestands	326
7.4.3	Die liberale Bodenpolitik	327
7.4.4	Die liberale Förderpolitik	328
7.4.5	Die „Amerikanische Apartheid“ der Wohnsegregation	330
7.4.6	Makroökonomische Auswirkungen der Wohnungspolitik	331
7.4.7	Aktuelle Probleme und Ausblick	332
7.5	Vergleich der Entwicklungspfade anhand des Indikators Wohneigentumsquote	332
7.6	Vergleich der Instrumentenwahl und der Ergebnisse in zentralen Aufgabenfeldern	334
7.6.1	Vergleich der Bodenpolitik	334
7.6.2	Vergleich der Wohnungsbaufinanzierungsarchitektur	336
7.6.3	Vergleich der steuerlichen Instrumente	337
7.6.4	Vergleich der Wohnungssozialpolitik	339
7.6.5	Vergleich der Verteilungswirkungen	341
7.6.6	Vergleich der makroökonomischen Auswirkungen	344
7.7	Ausblick auf die nationalstaatliche wohnungs- und bodenpolitische Agenda in einer sich zunehmend globalisierenden Welt	347
	Literaturverzeichnis	348