

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VII
Abbildungsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis.....	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
1. Fragestellung und Gang der Arbeit	1
2. Phänomen Wohnungsmarkt: Besonderheiten und Darstellung im Modell	5
2.1 Abgrenzung und Definition des Wohnungsmarktes.....	5
2.1.1 Der Wohnungsmarkt	5
2.1.2 Verbundene Märkte	10
2.2 Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes.....	11
2.2.1 Vorbemerkung	11
2.2.2 Besondere Eigenschaften des Gutes Wohnung	13
2.2.3 Die Besonderheiten des Wohnungsmarktes.....	17
2.3 Das statische Modell des Wohnungsmarktes.....	24
2.3.1 Überblick	24
2.3.2 Modellaufbau und graphische Darstellung.....	26
2.4 Das dynamische Modell des Wohnungsmarktes	32
2.4.1 Überblick über den Modellaufbau	32
2.4.2 Graphische Darstellung	34
2.5 Synthese: Das dynamisierte Teilmaketmodell	41
3. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Westdeutschland	47
3.1 Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Untersuchungszeitraum ..	47
3.1.1 Die Entwicklung des Wohnungsbaus	47
3.1.2 Die demographische Entwicklung in Westdeutschland	51
3.1.3 Die Entwicklung der verbundenen Märkte.....	54
3.1.4 Die Entwicklung der Mieten von 1971 - 1997	59
3.1.4.1 Vorbemerkung.....	59
3.1.4.2 Der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes.....	60
3.1.4.3 Wohngeld- und Mietenberichte der Bundesregierung.	64
3.1.4.4 Preisspiegel des Ring Deutscher Makler	65
3.1.4.5 Der F+B - Mietspiegelindex	69
3.1.4.6 Die Wohnungsmieten nach der Methode des DIW	71

3.1.5	Die Entwicklung der Bestandspreise	72
3.1.5.1	Vorbemerkung	72
3.1.5.2	Der Preisspiegel des RDM.....	74
3.1.5.3	Anwendungen des RDM-Preisspiegels	76
3.1.5.4	Weitere Preisspiegel und Indizes	78
3.2	Überblick über die staatliche Wohnungspolitik.....	81
3.2.1	Historische Entwicklung seit 1949	81
3.2.2	Rechtfertigung staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt.....	85
3.2.3	Wohnungspolitische Instrumente im Überblick	89
3.2.3.1	Objektförderung: Direkte Förderung des Wohnungsbaus.....	91
3.2.3.2	Subjektförderung: Direkte Förderung der Wohnungsnutzung	93
3.2.3.3	Direkte Förderung der Eigentumsbildung	94
3.2.3.4	Indirekte Förderung des Mietwohnungsbaus.....	95
3.2.3.5	Indirekte Förderung der Wohneigentumsbildung.....	96
3.2.3.6	Beeinflussung der Rahmenbedingungen	98
4.	Empirische Überprüfung des dynamisierten Teilmarktmodells	101
4.1	Vorbemerkung	101
4.2	Empirische Untersuchungen des Wohnungsmarktes	102
4.2.1	Überblick über vorhandene Untersuchungen	102
4.2.2	Thesen zum Verhalten des Teilmarktmodells nach exogenen Schocks	108
4.2.2.1	Einkommensänderungen	108
4.2.2.2	Demographische Bewegungen	111
4.2.2.3	Änderungen der Wohnungsnutzungskosten	112
4.2.2.4	Veränderungen der Baukosten	115
4.2.2.5	Das Verhalten der Investoren im Wohnungsbau	117
4.3	Erhebung und Anpassung der Daten für das Modell	120
4.3.1	Überblick	120
4.3.2	Das reale permanente Einkommen.....	122
	Exkurs: Der Vermögenseffekt von Immobilienpreisveränderungen....	126
4.3.3	Die demographischen Einflüsse.....	127
4.3.4	Die Konstruktion eines westdeutschen Mietenindexes	128
4.3.5	Die Zinsen als Finanzierungs- und Opportunitätskosten	130
4.3.6	Die Konstruktion eines Bestandspreisindexes	131
4.3.7	Die Preise für Bauland	132
4.3.8	Der Preis für den Neubau von Wohnungen	133
4.3.9	Fertigstellungen und Bauinvestitionen	134
4.4	Schätzung der Gleichungen für die Teilmärkte	135
4.4.1	Ökonometrisches Vorgehen	135
4.4.2	Der Mietmarkt.....	140
4.4.3	Der Bestandsmarkt	150

4.4.4 Der Neubaumarkt	156
4.5 Auswertung und Beurteilung der Schätzergebnisse	161
5. Anwendung des Modells auf praktische Fragestellungen.....	167
5.1 Prognose der Preisentwicklung und Bautätigkeit	167
5.2 Eine Senkung der Immobilienpreise durch vermehrte Baulandausweisung?	173
5.3 Führen Inflationserwartungen zu einer „Flucht in die Sachwerte“? ..	176
6. Ausblick	181
Anhang	183
Literaturverzeichnis.....	197