

# **Internationale Wohnungsfinanzierung**

## **Rentabilität und Risiken des Privatkundengeschäfts unter Beachtung der Wohneigentumsförderung und Inflationsunsicherheit**

### **Inhaltsüberblick**

A. Grundlegung.....	1
B. Das Erfordernis effizienter Intermediäre für die private Wohnungsfinanzierung .....	21
C. Preisindexierte Anlageprodukte zur realwertgesicherten Sparkapitalmobilisierung.....	115
D. Nominal steigende Kapitaldienste für die Tilgung rentabler Hypothekarkredite unter Inflation .....	213
E. Die Mikrofinanzierung als Anreiz zu erhöhter Zahlungs- willigkeit privater Kreditnehmer .....	307
F. Resümee .....	401

# Internationale Wohnungsfinanzierung

## Rentabilität und Risiken des Privatkundengeschäfts unter Beachtung der Wohneigentumsförderung und Inflationsunsicherheit

### Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	VII
Tabellenverzeichnis .....	XVI
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Symbolverzeichnis .....	XXVIII
<b>A. Grundlegung .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Die Entwicklung nachhaltiger Wohnungsmärkte in der UN-         Globalstrategie 2000 .....</b>	<b>1</b>
1. Wohnungsinvestitionen als Schlüsselfaktor des Wirtschafts- wachstums westlicher Industrienationen .....	1
2. Identifizierte Wachstumsdefizite der Entwicklungs- und Transformationsstaaten .....	7
<b>II. Problemstellung der Arbeit .....</b>	<b>15</b>

<b>B. Das Erfordernis effizienter Intermediäre für die private Wohnungsfinanzierung .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Die Abkehr von der staatlichen Kapitalallokation in der Entwicklungsfinanzierung .....</b>	<b>21</b>
1. Identifizierung inländischer Sparpotentiale als Konsequenz erfolgloser reiner Kapitalallokationen .....	21
2. Sparfähigkeit privater Haushalte im Globalvergleich .....	33
<b>II. Integration der privaten Kapitalmobilisierung in die Entwicklungsfinanzierung .....</b>	<b>44</b>
1. Wiederentdeckte Bedeutung der Intermediationsfunktion des Finanzsektors.....	44
2. Erweiterung der Intermediationsfunktion um die Institutioneneffizienz.....	56
<b>III. Kollektive, direkte Finanzintermediation zwischen privaten Wohnungsinvestoren.....</b>	<b>66</b>
1. Informelle Gruppenfinanzierungen durch RoSCAs als effiziente temporäre Intermediation .....	66
2. Dauerhafte Gruppenfinanzierungen professionalisierter formeller Bausparkassen .....	74
<b>IV. Transformation kurzfristiger Eigenkapitalangebote privater Finanzinvestoren .....</b>	<b>86</b>
1. Öffnung der primären Kapitalmobilisierung und -allokation über universale Sparkassen.....	86
2. Kosteneinsparung der Sekundärintermediation ausgelegter Eigenkapitalangebote spezialisierter Building Societies .....	93
3. Die direkte Transformation langfristiger Eigenkapitalangebote über Hypothekenbanken als Alternative zur Sekundär- intermediation.....	102
<b>V. Die Erfüllung operativer Effizienzanforderungen der Weltbank durch deutsche Hypothekenbanken .....</b>	<b>111</b>

<b>C. Preisindexierte Anlageprodukte zur realwertgesicherten Sparkapitalmobilisierung .....</b>	<b>115</b>
<b>I. Berücksichtigung von Kaufkraftverlusten in nominalen Vertragszahlungen .....</b>	<b>116</b>
1. Die Vermeidung realer Sparverluste in der Kapitalanlage .....	116
2. Preisindexierungen als konsequente Umsetzung der Fisher-Gleichung .....	125
<b>II. Vorhandene Nachfragepotentiale für Preisindexierungen in Finanzsektoren .....</b>	<b>136</b>
1. Signale und Anreize für Finanzmarktakteure als Auslöser für die Einführung einer Indexierung .....	136
2. Der optionspreistheoretische Wert der Kaufkraftversicherung indexierter Sparprodukte für private Investoren .....	145
<b>III. Einsparbare faire Versicherungsprämien in der Mobilisierung von Sparkapital .....</b>	<b>158</b>
1. Notwendiger Prämienaufwand als Konsequenz vergangener Konsumentenpreisentwicklungen .....	158
2. Zusätzlicher Prämienaufwand für einen Austausch der Konsumenten- in eine Wohnungspreisindexierung .....	171
<b>IV. Bewertung preisindexierter Anlageprodukte anhand dynamischer realer Investitionsrentabilitäten .....</b>	<b>183</b>
1. Relevanz der Prämissen realer interner Zinsfüße für private Wohnungsinvestitionen .....	183
2. Erfassung realer Kapitalverluste in der Rentabilitätsrechnung unter Konditionenvielfalt .....	197
<b>V. Investitionsrenditen als Zielgröße für die reale Eigenkapitalerhaltung in der Finanzintermediation .....</b>	<b>209</b>

<b>D. Nominal steigende Kapitaldienste zur Tilgung rentabler Hypothekarkredite unter Inflation .....</b>	<b>213</b>
<b>I. Dynamische Kalkulation effizienter Zinsmargen .....</b>	<b>213</b>
1. Maximales Einkommenspotential reiner Nachsparfinanzierungen für private Wohnungsinvestoren .....	213
2. Berücksichtigung des Intermediationsaufwandes und -risikos in der Zinsmarge .....	220
3. Der Einfluß der Konditionenvielfalt auf die erforderliche Margenhöhe .....	228
<b>II. Rentabilitätsrisiken nominal verzinslicher Annuitätenkredite unter Inflation .....</b>	<b>234</b>
1. Ausfallrisiken für effiziente Zinsmargen .....	234
2. Zinsänderungsrisiken für effiziente Zinsmargen .....	242
3. Verlagerung des Zinsänderungsrisikos bei Aufrechterhaltung des Ausfallrisikos über zinsindexierte Kredite .....	249
<b>III. Die Sicherung der Intermediär-Rentabilität über nominal negative Kreditamortisationen .....</b>	<b>255</b>
1. Flexibilisierte Kreditrückzahlung über einen zweiten Nominalzins .....	256
2. Einkommensneutraler Kapitaldienst über einen zweiten Index .....	266
3. Kapitalindexierte Kreditrückzahlung über einen Realzins .....	273
<b>IV. Risiko-Chancen-Profil kapitalindexierter Hypothekarkredite .....</b>	<b>280</b>
1. Der Einfluß des Inflationsniveaus auf die Höhe des notwendigen Zahlungsaufschubs .....	280
2. Effizienz und Planungssicherheit alternativer Hypothekarkredite mit nominal steigendem Kapitaldienst .....	288
3. Wahrscheinlichkeit sinkender Realeinkommen privater Wohnungsinvestoren .....	297
<b>V. Nutzung konsumentenpreisindexierter Hypothekarkredite für realwertgesicherte Rentenprodukte .....</b>	<b>303</b>

<b>E. Die Mikrofinanzierung als Anreiz zu erhöhter Zahlungswilligkeit privater Kreditnehmer.....</b>	<b>307</b>
<b>I. Der Einfluß des einkommensorientierten Microbanking auf die Intermediationseffizienz.....</b>	<b>307</b>
1. Die Intermediationsdauer in Abhängigkeit vom globalen Wohnungsinvestitionsvolumen .....	307
2. Mikroinvestitionen in privates Wohneigentum .....	315
3. Kostennachteile durch die Kundenausrichtung in der Geschäftstätigkeit des Intermediärs .....	322
<b>II. Auswirkungen erhöhter Intermediationskosten auf das Zahlungsausfallrisiko .....</b>	<b>329</b>
1. Zahlungsausfälle privater Wohnungsinvestoren als Folge der Einkommensorientierung des Intermediärs .....	329
2. Die Gefahr des „negativen“ Eigenkapitals bei Verlängerung der Tilgungsdauer .....	335
3. Reduziertes Ausfallrisiko durch verstärkten Eigenkapitaleinsatz im Investitionszeitpunkt .....	342
<b>III. Limitierte staatliche Wohneigentumsförderung zur weiteren Absenkung des Kreditbedarfs.....</b>	<b>350</b>
1. Quantifizierung marktkonformer Wohnungsförderungen zur Initiierung privater Wohnungsinvestitionen .....	351
2. Zielgruppenkonformität einer direkten, einmaligen Pauschalförderung an den Wohnungsinvestor.....	357
3. Vorteilhaftigkeit der einmaligen Pauschalzahlung gegenüber alternativen Wohneigentumsförderungen.....	363
<b>IV. Eigenkapitalbildung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen über effiziente Kollektive.....</b>	<b>372</b>
1. Chancen baupreisindexierter Vorsparfinanzierungen.....	373
2. Limitierte Finanzierungspotentiale eines Kollektivs .....	385
<b>V. Effizientes Microbanking als dauerhafter Erfolgsgarant für das preisindexierte kollektive Bausparen.....</b>	<b>396</b>
<b>F. Resümee .....</b>	<b>401</b>
Anhang .....	405
Literaturverzeichnis.....	446

# Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1:	Bruttoinvestitionen in Wohngebäude in Deutschland 1970 - 1997 (in Mrd. DM).....	3
Abbildung 2:	Anteil der Bruttoinvestitionen in Wohngebäude am BIP/BSP 1970 - 1997 .....	3
Abbildung 3:	Erfassungsgrad des UN-Städteindikatoren-Programms .....	9
Abbildung 4:	Wohnungsinvestitionen in Abhängigkeit vom Einkommensniveau einer Volkswirtschaft (erweitert um die Werte für Deutschland).....	12
Abbildung 5:	Bedingungsrahmen von Wohnungsinvestitionen und -finanzierungen .....	19
Abbildung 6:	Wohnstatus 1996 im globalen Vergleich .....	21
Abbildung 7:	Einkommen in der Wirtschaftsstatistik am Beispiel Deutschlands .....	30
Abbildung 8:	Sparquote Südafrika (in Prozent des verfügbaren (Brutto-)Einkommens).....	35
Abbildung 9:	Liquides Geldvermögen und gesamtes Nettovermögen südafrikanischer Haushalte in Prozent des verfügbaren Jahreseinkommens zwischen 1970 und 1997 .....	36
Abbildung 10:	Sparquote privater Haushalte (Sach- und Finanzanlagen) und Unternehmen in Indien in Prozent des verfügbaren Bruttoeinkommens zwischen 1960 und 1995 .....	36
Abbildung 11:	Anteil der Ersparnis am verfügbaren (Brutto-)Einkommen der privaten Haushalte in Westdeutschland (Ergebnisse der VGR) .....	37
Abbildung 12:	Anteil der Ersparnis am verfügbaren (Brutto-)Einkommen der privaten Haushalte in Ostdeutschland (Ergebnisse der VGR).....	38
Abbildung 13:	Finanzielles Vermögen ostdeutscher Privathaushalte (1970 - 1994).....	39
Abbildung 14:	Abhängigkeit des Nettogeldvermögens priv. Haushalte von der Einkommenshöhe (Werte der EVS in Prozent des verfügbaren Bruttojahreseinkommens) .....	42
Abbildung 15:	Anteil der Ersparnis am verfügbaren Bruttoeinkommen der privaten Haushalte mit mittlerem Einkommen in West- und Ostdeutschland (Sparquote II).....	43
Abbildung 16:	Anteil der Wohnungskredite am gesamten Kreditbestand i. V. z. den absoluten Investitionsausgaben pro Kopf (UN-Untersuchung 1996).....	51
Abbildung 17:	Bedeutung der Wohnungskredite für deutsche Kreditinstitute und für den gesamten deutschen Wohnungsfinanzsektor .....	51
Abbildung 18:	Jährliches Wachstum der Wohnungskredite i. V. z. dem verbleibenden Kreditportfolio der Kreditinstitute in Deutschland .....	52
Abbildung 19:	Anteil der Wohnungskredite am gesamten Kreditbestand im Vergleich zu den absoluten Investitionsausgaben pro Kopf (UN-Untersuchung 1996, erweitert um Deutschland) .....	52
Abbildung 20:	Finanzierungsquellen deutscher Wohnungsinvestitionen.....	54
Abbildung 21:	Eigenfinanzierungsgrad deutscher Wohnungsinvestitionen.....	54
Abbildung 22:	Kreditfinanzierungsanteil i. V. z. den absoluten Investitionsausgaben pro Kopf im globalen Vergleich (UN-Untersuchung 1993, erweitert um Deutschland) .....	55
Abbildung 23:	Abfolge und Ebenen einer Finanzsystemreform .....	58
Abbildung 24:	Partialansätze der Neuen Institutionenökonomik .....	59
Abbildung 25:	Kriterien zur Effizienzmessung der Finanzintermediation.....	62

Abbildung 26:	Strategien des Institution Building in der Entwicklungsfinanzierung in Abhängigkeit vom notwendigen Umfang effizienter Intermediäre .....	64
Abbildung 27:	Finanzintermediation in geschlossenen Kollektivfinanzierungen .....	66
Abbildung 28:	Hauptformen informeller „Finanzinstitutionen“ in Entwicklungsländern ..	68
Abbildung 29:	Zuteilungsmasse in der Kollektivfinanzierung der Bausparkassen .....	80
Abbildung 30:	Kosten der Finanzintermediation privater Bausparkassen (1970 - 1997) ...	82
Abbildung 31:	Zins- und Provisionsüberschuß und operative Kosten (ohne Zinskosten) in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens privater Bausparkassen 1970-1997 .....	84
Abbildung 32:	Rentabilität privater Bausparkassen 1970 - 1997 .....	85
Abbildung 33:	Anteil Eigenkapital und Liquiditätsreserve am durchschnittlichen Kreditvolumen privater Bausparkassen (1970 - 1997) .....	85
Abbildung 34:	Finanzintermediation in offenen Wohnungsfinanzierungssystemen über Sparinstitutionen .....	86
Abbildung 35:	Kurzfristige Sparverzinungen (inklusive der Zinskosten der Sparkassen) in Deutschland 1970 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	89
Abbildung 36:	Kosten der Finanzintermediation deutscher Sparkassen und Kreditgenossenschaften (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1970 - 1997) .....	90
Abbildung 37:	Zins- und Provisionsüberschuß und operative Kosten (ohne Zinskosten) in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens deutscher Sparkassen 1970 - 1997 .....	91
Abbildung 38:	Rentabilität sowie Eigenkapital und Liquiditätsreserve (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens) deutscher Sparkassen 1970 - 1997 ...	92
Abbildung 39:	Kurzfristige Sparverzinungen (inklusive der Zinskosten der Building Societies) in Großbritannien 1970 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	95
Abbildung 40:	Kosten der Finanzintermediation britischer Building Societies (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1970 - 1992) .....	96
Abbildung 41:	Zins- und Provisionsüberschuß und operative Kosten (ohne Zinskosten) in Prozent des durchschnittl. Kreditvolumens britischer Building Societies 1970-1992 .....	96
Abbildung 42:	Rentabilität sowie Eigenkapital und Liquiditätsreserve (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens) britischer Building Societies 1970 - 1992 .....	97
Abbildung 43:	Remonetarisierung ausgelegter Eigenkapitalangebote .....	98
Abbildung 44:	Kosten der Finanzintermediation des Sekundärintermediärs „Fannie Mae“ (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1994 - 1998). 101	
Abbildung 45:	Zins- und Provisionsüberschuß sowie operative Kosten (ohne Zinskosten) des Sekundärintermediärs „Fannie Mae“ (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1994 - 1998) .....	101
Abbildung 46:	Rentabilität sowie Eigenkapital und Liquiditätsreserve (in Prozent des durchschnittl. Kreditvolumens) des Sekundärintermediärs „Fannie Mae“ 1994-1998 .....	102
Abbildung 47:	Zinsstruktur am deutschen Kapitalmarkt 1973 - 1998 (Werte in Prozent p. a.) .....	104
Abbildung 48:	Bilanzwirksame Direktintermediation in offenen Wohnungsfinanzierungssystemen über institutsbesicherte Schuldverschreibungen an Kapitalmärkten .....	105
Abbildung 49:	Kosten der Finanzintermediation deutscher Hypothekenbanken (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1970 - 1997) .....	109

Abbildung 50:	Zins- und Provisionüberschuß sowie operative Kosten (ohne Zinskosten) deutscher Hypothekenbanken (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1970 - 1997) .....	109
Abbildung 51:	Rentabilität sowie Eigenkapital und Liquiditätsreserve (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens) deutscher Hypothekenbanken 1970 - 1997 .....	110
Abbildung 52:	Konzeptionen der Unternehmenserhaltung in der Jahresabschlußerstellung .....	126
Abbildung 53:	Anwendungsgebiete der Preisindexierung im Überblick .....	132
Abbildung 54:	Regelmäßige Spareinlage über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %) .....	133
Abbildung 55:	Einkommensbelastung in Prozent (Regelmäßige Spareinlage über 5 Jahre, Szenario „konstante jährliche Inflation“ (10 %), Realzins 2 %, Sparleistungssteigerung gem. der nominalen Einkommensentwicklung) .....	135
Abbildung 56:	Entwicklung der Konsumentenpreise weltweit 1970 - 1997 (Jahreswerte in Prozent) .....	159
Abbildung 57:	Inflationsursachen .....	159
Abbildung 58:	Versicherungsprämien gegen die Preisniveaivolatilität in Abhängigkeit von der Spardauer (Prämienwerte in Prozent) .....	169
Abbildung 59:	Versicherungsprämien gegen die Preisvolatilität in Abhängigkeit von der Realzinshöhe (Laufzeit fünf Jahre, Prämienwerte in Prozent) .....	170
Abbildung 60:	Versicherungsprämien gegen die Preisniveaivolatilität in Abhängigkeit von der Höhe der Preisvolatilität (Laufzeit 5 Jahre, Prämienwerte in Prozent) .....	171
Abbildung 61:	Entwicklung der Neubaupreise für alle konventionellen Wohngebäude insgesamt sowie für vorgefertigte EFH Deutschland 1970 - 1998 .....	174
Abbildung 62:	Austauschprämie für eine Absicherung der Kapitalanlage von den Konsumenten- auf die Wohnungspreise in Westdeutschland .....	182
Abbildung 63:	Austauschprämie für eine Absicherung der Kapitalanlage von den Konsumenten- auf die Wohnungsbaupreise in Westdeutschland in Abhängigkeit von der Korrelationshöhe (Restlaufzeit 5 Jahre) .....	183
Abbildung 64:	Rentabilität des „gebundenen“ Eigenkapitals (bei regelmäßiger Spareinlage über 4 Jahre und zusätzlichem Kredit im Szenario „Nullinflation“ gem. Tab. XI im Anhang) .....	189
Abbildung 65:	Rentabilität der Intermediation in der Entwicklungsfinanzierung .....	223
Abbildung 66:	Restwert (Substanzwert) vs. ausstehender Schuldenstand (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,7 %) .....	234
Abbildung 67:	Reales (ökonomisches) Eigenkapital (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,7 %) .....	234
Abbildung 68:	Restwert vs. Schuldenstand (Wohnungsinvestition über 25 Jahre, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,8 %) .....	236
Abbildung 69:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „konstante Inflation 10 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,7 %) .....	237
Abbildung 70:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,75 %) .....	239

Abbildung 71:	Ausstehender nominaler und realer Schuldenstand in Prozent der vergebenen Kreditsumme (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,75 %).....	240
Abbildung 72:	Nominaler Schuldenstand vs. Immobilienrestwert (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,75 %).....	241
Abbildung 73:	Realer Schuldenstand vs. realer Immobilienrestwert in Prozent der Anschaffungsausgabe für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,75 %).....	241
Abbildung 74:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 25 Jahre, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 1,4 %).....	242
Abbildung 75:	Margenerhöhung durch sinkende Inflationsraten für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,75 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, nachträglich 19 % p. a. (-1 %-Punkt), Realzins 2,0 %).....	245
Abbildung 76:	Margenverminderung durch steigende Inflationsraten für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,75 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, nachträglich 21 % p. a. (+1 %-Punkt), Realzins 2,0 %).....	245
Abbildung 77:	Margenverminderung durch steigende Inflationsraten für Kreditgewährung über 25 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 1,4 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, nachträglich 21 % p. a. (+1 %-Punkt), Realzins 2,0 %).....	248
Abbildung 78:	Zinsverläufe eines variabel verzinslichen, zinsindexierten Hypothekarkredits bei idealtypischer Anpassung an die Inflationsraten (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau).....	251
Abbildung 79:	Zinsverläufe eines variabel verzinslichen, zinsindexierten Hypothekarkredits bei idealtypischer Anpassung an die Inflationsraten über 25 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau).....	253
Abbildung 80:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,76 %, Zinsmarge 0,76 %).....	253
Abbildung 81:	Nominaler und realer Schuldenstand in Prozent der vergebenen Kreditsumme für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (ARM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,76 %, Zinsmarge 0,76 %).....	254
Abbildung 82:	Nominaler Schuldenstand vs. Immobilienrestwert (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, ARM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,76 %, Zinsmarge 0,76 %).....	255
Abbildung 83:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, IPM mit Zahlungsrate 9,3 %).....	259

Abbildung 84:	Nominaler und realer Schuldenstand in Prozent der vergebenen Kreditsumme (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, IPM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, IPM mit Zahlungsrate 9,3 %).....	260
Abbildung 85:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Marge 0,76 %, DPM, Zahlungsrate 1,7 %).....	263
Abbildung 86:	Nominaler und realer Schuldenstand in Prozent der vergebenen Kreditsumme für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (DPM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %).....	263
Abbildung 87:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, DPM/IPM, variable Zahlungsraten).....	265
Abbildung 88:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, DIM, 11,249 % Einkommensgrenze).....	270
Abbildung 89:	Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, PLAM).....	277
Abbildung 90:	Brutto-Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, PLAM).....	277
Abbildung 91:	Nominaler und realer Schuldenstand in Prozent der vergebenen Kreditsumme für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %).....	279
Abbildung 92:	Nominaler Schuldenstand vs. Immobilienrestwert (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %).....	279
Abbildung 93:	Reales (ökonomisches) Eigenkapital für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %).....	280
Abbildung 94:	Risikosituation einer Kreditvergabe unter Inflation für den Finanzintermediär .....	280
Abbildung 95:	Jährliche nominale und reale Kredittilgung eines kapitalindexierten Wohnungskredits (Tab. 71) in Prozent der ursprünglichen Kreditsumme (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau).....	282
Abbildung 96:	Jährliche nominale und reale Kredittilgung eines kapitalindexierten Wohnungskredits (Tab. 73) in Prozent der ursprünglichen Kreditsumme (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau).....	282

Abbildung 97: Nominaler und realer Schuldenstand (in Prozent der ursprünglichen Kreditsumme, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau) .....	283
Abbildung 98: Realer Schuldenstand und Restwert in Prozent der Investitionssumme (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,92 %) .....	285
Abbildung 99: Nominaler Schuldenstand und Restwert in Prozent der Investitionssumme (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,92 %) .....	286
Abbildung 100: Reales (ökonomisches) Eigenkapital für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,92 %) .....	286
Abbildung 101: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,92 %, PLAM) .....	288
Abbildung 102: Effektive und Brutto-Einkommensbelastungen bezogen auf das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,92 %, PLAM) .....	288
Abbildung 103: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, PLAM, Szenario „instabile Realeinkommen“, jeweils $\pm 3$ % vom realen Vorjahresniveau) .....	292
Abbildung 104: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, Szenario „sinkende Realeinkommen“ (-3 % vom realen Vorjahresniveau), „Capped“ PLAM auf 6 Jahre verlängert) .....	293
Abbildung 105: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 6 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,78 %, Szenario „sinkende Realeinkommen“ (-3 % vom realen Vorjahresniveau), PLAM) .....	296
Abbildung 106: Realeinkommenswachstum in den Entwicklungs- und Industrieländern 1960 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	298
Abbildung 107: Realeinkommenswachstum in Abhängigkeit vom Einkommensniveau 1960 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	299
Abbildung 108: Realeinkommenswachstum in den afrikanischen und den Transformationsstaaten 1960 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	299
Abbildung 109: Realeinkommenswachstum in Südasien sowie Lateinamerika und der Karibik 1960 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	300
Abbildung 110: Realeinkommenswachstum in Ostasien und den arabischen Staaten 1960 - 1997 (Werte in Prozent p. a.) .....	301
Abbildung 111: Bedingungsrahmen der Mikrofinanzierung .....	312
Abbildung 112: Charakteristika der Mikrofinanzierung .....	313
Abbildung 113: Mikrofinanzierungen für private Wohnungsinvestitionen .....	314

Abbildung 114: Strategien zur Erreichung des Zielgruppenbezugs in privaten Wohnungsinvestitionen.....	316
Abbildung 115: Kosten der Finanzintermediation des Mikrofinanzierungsinstituts „Bank Dagang Bali“ (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1970 - 1994) .....	326
Abbildung 116: Zins- und Provisionsüberschuß sowie operative Kosten (ohne Zinskosten) des Mikrofinanzierungsinstituts „Bank Dagang Bali“ (in Prozent des durchschnittlichen Kreditvolumens, 1970 - 1994).....	326
Abbildung 117: Rentabilität und Spareinlagenverzinsung des Mikrofinanzierungsinstituts „Bank Dagang Bali“ 1970 – 1994 .....	327
Abbildung 118: Anteil Eigenkapital und Liquiditätsreserve am durchschnittlichen Kreditvolumen des Mikrofinanzierungsinstituts „Bank Dagang Bali“ 1970 - 1994 .....	328
Abbildung 119: Liquiditätsreservenanteile am durchschnittlichen Kreditvolumen in der Intermediation für private Wohnungsinvestitionen im Vergleich .....	329
Abbildung 120: Anteil operativer Kosten (ohne Zinskosten) am durchschnittlichen Kreditvolumen in der Intermediation für private Wohnungsinvestitionen im Vergleich.....	330
Abbildung 121: Eigenkapitalanteile am durchschnittlichen Kreditvolumen in der Intermediation für private Wohnungsinvestitionen im Vergleich.....	332
Abbildung 122: Nominaler ausstehender Schuldenstand versus Immobilienrestwert für die Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 12,6 %) .....	336
Abbildung 123: (Realer) Verschuldungsgrad für die Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 12,6 %).....	336
Abbildung 124: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 12,6 %). 337	
Abbildung 125: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 10 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 16,8 %).....	339
Abbildung 126: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 16,8 %) .....	340
Abbildung 127: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 25 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 18,2 %) 340	
Abbildung 128: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 25 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, effiziente Intermediation gem. Tab. L - LII im Anhang, Konsumentenpreisindexierung, sinkende reale Baupreise) .....	341
Abbildung 129: Nominaler Restwert versus ausstehender Schuldenstand in der Wohnungsinvestition über 25 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, effiziente Intermediation gem. Tab. L - LII im Anhang, Konsumentenpreisindexierung, sinkende reale Baupreise).....	342
Abbildung 130: Nominaler Restwert versus ausstehender Schuldenstand (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 11,3 %, Anfangseigenkapital von 41,75 % des Jahreseinkommens) .....	343

Abbildung 131: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 11,3 %, Anfangseigenkapital von 41,75 % des Jahreseinkommens) .....	344
Abbildung 132: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 9 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 13,3 %, Ansparen über 4 Perioden).....	347
Abbildung 133: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 %, Ansparen über fünf Perioden) .....	350
Abbildung 134: Instrumente staatlicher Wohnungsförderung.....	353
Abbildung 135: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 5 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ ) .....	360
Abbildung 136: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ ).....	360
Abbildung 137: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Ansparen über 2 Perioden).....	362
Abbildung 138: (Realer) Verschuldungsgrad für die Wohnungsinvestition über 7 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 %, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Ansparen über 2 Perioden).....	363
Abbildung 139: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens laufend in der Vorsparphase, Einkommensbelastung 39,8 %).....	366
Abbildung 140: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 18,8 %, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, laufend auf Schuldzinsen).....	368
Abbildung 141: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,8 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 2 Perioden, Szenario „sinkende Realbaupreise“ auf reales Vorjahresniveau).....	382

Abbildung 142: Sparguthaben vs. Schuldenstand (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 10,4 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 2 Perioden, Szenario „steigende Realbaupreise“ u. „sinkende Realeinkommen“, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a.) .....	387
Abbildung 143: Visualisiertes Sparer-Kassenleistungsverhältnis (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 10,4 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 2 Perioden, Szenario „steigende Realbaupreise“, Szenario „sinkende Realeinkommen“, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a.) .....	389
Abbildung 144: Visualisiertes Sparer-Kassenleistungsverhältnis (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 10,4 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 3 Perioden, Szenario „steigende Realbaupreise“, Szenario „sinkende Realeinkommen“, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a.) .....	390
Abbildung 145: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das Anfangs- und das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 7 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 10,4 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 3 Perioden, Szenario „steigende Realbaupreise“, Szenario „sinkende Realeinkommen“, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a.) .....	392
Abbildung 146: Reales ökonomisches Eigenkapital in der Wohnungsinvestition über 7 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 10,4 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Ansparen über drei Perioden, Szenario „steigende Realbaupreise“, Szenario „sinkende Realeinkommen“, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a.) .....	392
Abbildung 147: Effektive Einkommensbelastungen bezogen auf das aktuelle Einkommen in Prozent (Wohnungsinvestition über 25 Jahre, 5,75faches Jahreseinkommen, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Marge 10,6 % (max. Intermediationsaufwendungen), Neubauförderung 57,14 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 10 Perioden, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a., Szenario „konstante Realeinkommen“ und „konstante Realbaupreise“) .....	393
Abbildung 148: Visualisiertes Sparer-Kassenleistungsverhältnis (Wohnungsinvestition über 25 Jahre, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 10,6 % (max. Intermediationsaufwendungen), Neubauförderung 57,14 % des Jahreseinkommens, Ansparen über 10 Perioden, Realrendite Intermediär 5,5 % p. a., Szenario „konstante Realeinkommen“ und „konstante Realbaupreise“) .....	393
Abbildung 149: Durchschnittliches Bausparguthaben („EK“) und durchschnittliches Bauspardarlehen („FK“) privater Bausparkassen 1950 - 1997 (Werte in Prozent des verfügbaren (Brutto-) Jahreseinkommens privater Haushalte) .....	395
Abbildung 150: Effizienz privater Bausparkassen 1958 - 1997 .....	396
Abbildung 151: Marktpotential kollektiver Wohnungsfinanzierungen in Abhängigkeit vom Entwicklungsgrad privater Haushaltseinkommen einer Volkswirtschaft .....	398

# Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1:	Anteil der Wohnungsinvestitionen am BSP 1996 im globalen Vergleich .... 9
Tabelle 2:	BSP und Wohnungsinvestitionen pro Kopf in US Dollar 1996 im globalen Vergleich ..... 10
Tabelle 3:	BSP und Wohnungsinvestitionen pro Einwohner in US Dollar 1996 in Abhängigkeit vom Stadtentwicklungsgrad..... 11
Tabelle 4:	Anteil informell errichteter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand 1993 im globalen Vergleich..... 12
Tabelle 5:	Wohnungsneubau bezogen auf 1.000 Einwohner 1996/1993 im globalen Vergleich..... 13
Tabelle 6:	Anteile der Haushalte (mit selbst bebautem/gekauftem) Grundbesitz in West- und Ostdeutschland seit 1969 (EVS-Ergebnisse, Werte in Prozent) ..... 22
Tabelle 7:	Medianes und durchschnittliches verfügbares (Brutto-)Jahreseinkommen privater Haushalte 1996 im globalen Vergleich (UN-Städteindikatoren)..... 33
Tabelle 8:	Sparquoten zwischen 1965 und 1995 im globalen Vergleich (World Savings Data Base) ..... 34
Tabelle 9:	Abhängigkeit der Sparquote privater Haushalte von der Einkommenshöhe (Ergebnisse der EVS, Werte in Prozent des verfügbaren Bruttoeinkommens)..... 40
Tabelle 10:	Abhängigkeit der Sparquote privater Haushalte vom Alter (Ergebnisse der EVS, Werte in Prozent des verfügbaren Bruttoeinkommens) ..... 41
Tabelle 11:	Abhängigkeit des Nettogeldvermögens priv. Haushalte von der Einkommenshöhe (Werte der EVS in Prozent des verfügbaren Bruttojahreseinkommens) ..... 41
Tabelle 12:	Abhängigkeit der erhöhten Sparquote II priv. Haushalte von der Einkommenshöhe (Werte der EVS in Prozent des verfügbaren Bruttojahreseinkommens) ..... 43
Tabelle 13:	Anteil der Wohnungskredite an den gesamten Wohnungsinvestitionen und am gesamten Kreditbestand im globalen Vergleich (Werte in Prozent) ..... 49
Tabelle 14:	Effizienz und Rentabilität deutscher Sparkassen im internationalen Vergleich (Werte in Prozent der Bilanzsumme)..... 93
Tabelle 15:	Regelmäßige Spareinlage über 5 Jahre (Szenario „konstante jährliche Inflation“ (10 % p. a.), Realzins 2 %) ..... 134
Tabelle 16:	Regelmäßige Spareinlage über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflationsraten“ ( $\pm 10$ % Steigerung), Realzins 2 %, Sparleistungssteigerung gem. der nominalen Einkommensentwicklung) ..... 135
Tabelle 17:	Entwicklung der jährlichen Konsumentenpreise (Werte in Prozent) 1970 - 1997 im globalen Vergleich ..... 161
Tabelle 18:	Ex post Realzinsvolatilität im globalen Vergleich (bezogen auf die Konsumentenpreisentwicklung, Jahreswerte in Prozent, 1970 - 1997) .... 162
Tabelle 19:	Ex post Korrelation der Nominal- und Realzinssätze zur Konsumentenpreisentwicklung im globalen Vergleich (1970 - 1997) ..... 167
Tabelle 20:	Baupreisentwicklungen ausgewählter (Industrie-)Staaten der höchsten Einkommensgruppe (jährliche Veränderung in Prozent, 1970 - 1997) .... 175
Tabelle 21:	Baupreisentwicklungen ausgewählter Staaten der mittleren und unteren Einkommensgruppe (jährliche Veränderung in Prozent, 1970 - 1997) .... 176

Tabelle 22:	Wohnungsverkaufspreise in Deutschland Anfang 1998 (Werte in DM pro qm).....	179
Tabelle 23:	Vermögensendwert für eine regelmäßige Spareinlage über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %).....	191
Tabelle 24:	Vermögensendwert für eine regelmäßige Spareinlage über 4 Jahre, zusätzliche Kreditgewährung über 1 Jahr (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %).....	192
Tabelle 25:	Einkommensbelastung und Nachsparfähigkeit (in Prozent des verfügbaren (Brut-to-)Einkommens) durch Mietausgaben im globalen Vergleich 1996.....	193
Tabelle 26:	„Brutto“-Vermögensendwertberechnung für eine regelmäßige Spareinlage über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %).....	202
Tabelle 27:	„Brutto“-Vermögensendwertberechnung für eine regelmäßige Spareinlage über 4 Jahre, zusätzliche Kreditgewährung über 1 Jahr (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %, Wiederanlageertrag aus ersparter Miete).....	203
Tabelle 28:	Rekursive Veranschaulichung der „Brutto“-Rentabilität des Initial(-eigen-)kapitals anhand der Entwicklung des gebundenen Eigenkapitals (Regelmäßige Spareinlage über 4 Jahre, zusätzliche Kreditgewährung über 1 Jahr, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %, Wiederanlageertrag aus ersparter Miete).....	204
Tabelle 29:	Rekursive Veranschaulichung der „Brutto“-Rentabilität des Initial(-eigen-)kapitals anhand der Entwicklung des gebundenen Eigenkapitals (Regelmäßige Spareinlage über 4 Jahre, zusätzliche Kreditgewährung über 1 Jahr, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %, Wiederanlageertrag aus ersparter Miete, Wiederanlagezins 0,0 %).....	204
Tabelle 30:	Reale „Brutto“-Vermögensendwertberechnung für eine regelmäßige Spareinlage über 4 Jahre, zusätzliche Kreditgewährung über 1 Jahr (Szenario „konstante Inflation“ 10 % p. a., Realzins 2 %, Wiederanlageertrag aus ersparter Miete).....	207
Tabelle 31:	Vermögensendwert für regelmäßige Spareinlage über 4 Jahre, zusätzliche Kreditgewährung über 1 Jahr (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %).....	214
Tabelle 32:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %).....	215
Tabelle 33:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (100%ige Fremdfinanzierung, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %).....	216
Tabelle 34:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 0,0 %, Zinsmarge 0,0 %).....	217
Tabelle 35:	Vermögensendwert für den „Finanzinvestor“ = „Fremdkapitalgeber“ des Instituts bei einer Kreditgewährung über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 0 %).....	217
Tabelle 36:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (100%ige Fremdfinanzierung, Zinsmarge 0,0 %, Szenario „Nullinflation“, Realzins 0 %).....	218
Tabelle 37:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige Eigenkapitalunterlegung, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2 %).....	219
Tabelle 38:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige Eigenkapitalunterlegung, Zinsmarge 0,5 %, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %).....	230

Tabelle 39:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,8 %, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %) ..... 231
Tabelle 40:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,7 %, Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %)..... 232
Tabelle 41:	Vermögensendwert für den Finanzinvestor bei einer Kreditgewährung über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %) ..... 233
Tabelle 42:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,7 %) ..... 233
Tabelle 43:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 18,9 %) ..... 235
Tabelle 44:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „konstante Inflation 10 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,7 %) ..... 237
Tabelle 45:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,7 %, Szenario „konstante Inflation 10 % p. a.“, Realzins 2,0 %)..... 238
Tabelle 46:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,75 %) ..... 238
Tabelle 47:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,75 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %)..... 239
Tabelle 48:	Tilgungsplan für eine FRM über 5 Jahre (Zinsmarge 0,75 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, Realzins 2,0 %, nominaler Kreditzins 23,3 %)..... 240
Tabelle 49:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,75 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, nachträglich 19 % p. a. (-1 %-Punkt), Realzins 2,0 %)..... 243
Tabelle 50:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,75 %, Szenario „konstante Inflation 20 % p. a.“, nachträglich 21 % p. a. (+1 %-Punkt), Realzins 2,0 %)..... 244
Tabelle 51:	Regelmäßige Rückzahlung eines nominal variabel verzinslichen, zinsindexierten Wohnungskredits (ARM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau) ..... 252
Tabelle 52:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, ARM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %)..... 252
Tabelle 53:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,76 %)..... 254
Tabelle 54:	Regelmäßige Rückzahlung eines nominal variabel verzinslichen, zinsindexierten Wohnungskredits (IPM mit Zahlungsrate 9,3 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau)..... 258

Tabelle 55:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, IPM mit Zahlungsrate 9,3 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %).....	261
Tabelle 56:	Regelmäßige Rückzahlung eines zinsindexierten, dynamisierten Wohnungskredits (DPM, Zahlungsrate 1,7 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau) .....	262
Tabelle 57:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, DPM, Zahlungsrate 1,7 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	263
Tabelle 58:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, DPM mit Zahlungsrate 1,7 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %).....	264
Tabelle 59:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, IPM/DPM mit var. Zahlungsrate, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %).....	265
Tabelle 60:	Regelmäßige Rückzahlung eines zinsindexierten, dynamisierten Wohnungskredits (DIM, 11,249 % Einkommensbelastung in $t = 0$ , Szenario „Nullinflation“) .....	267
Tabelle 61:	Regelmäßige Rückzahlung eines zinsindexierten, dynamisierten Wohnungskredits (DIM, 11,249 % Einkommensbelastung in $t = 0$ , Szenario „Nullinflation“, Einkommensrückgang in der zweiten Periode -3,0 %-Punkte).....	268
Tabelle 62:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige var. Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, DIM, Zinsmarge 0,7 %, 11,249 % Einkommensbelastung in $t = 0$ , Szenario „Nullinflation“, Einkommensrückgang in der zweiten Periode -3,0 %-Punkte, Realzins 2,0 %) .....	268
Tabelle 63:	Regelmäßige Rückzahlung eines zinsindexierten, dynamisierten Wohnungskredits (DIM, 11,249 % Einkommensbelastung in $t = 0$ , Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau).....	269
Tabelle 64:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, DIM, 11,249 % Einkommensgrenze, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	270
Tabelle 65:	Vermögensendwert für den Finanzinvestor (Fremdkapitalgeber des Instituts) bei einer Kreditgewährung über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %).....	271
Tabelle 66:	Regelmäßige Rückzahlung eines zinsindexierten, dynamisierten Wohnungskredits (DIM, 11,33 % Einkommensbelastung in $t = 0$ , Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau).....	271

Tabelle 67:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, DIM, 20,0 % Einkommensgrenze, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	272
Tabelle 68:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, DIM, 20,0 % Einkommensgrenze, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	272
Tabelle 69:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	275
Tabelle 70:	Vermögensendwert für den Finanzinvestor (Fremdkapitalgeber des Instituts) bei einer Kreditgewährung über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	275
Tabelle 71:	Regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau) .....	276
Tabelle 72:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,76 %, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	278
Tabelle 73:	Regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau) .....	281
Tabelle 74:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,92 %, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	285
Tabelle 75:	Vermögensendwert für den Finanzinvestor (Fremdkapitalgeber des Instituts) bei einer Kreditgewährung über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	284
Tabelle 76:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,92 %, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 100 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %) .....	287
Tabelle 77:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,76 %, Szenario „sinkende Realeinkommen“ (-3 % vom realen Vorjahresniveau), „Capped“ PLAM auf 6 Jahre verlängert) .....	294

Tabelle 78:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (4%ige var. Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Marge 0,76 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Szenario „sinkende Realeinkommen“ (-3 % vom realen Vorjahresniveau), „Capped“ PLAM auf 6 Jahre verlängert).....	294
Tabelle 79:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 6 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 0,78 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Szenario „sinkende Realeinkommen“ (-3 % vom realen Vorjahresniveau), PLAM).....	295
Tabelle 80:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 6 Jahre (4%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 2,0 %, Zinsmarge 0,78 %, Szenario „sinkende Realeinkommen“ (-3 % vom realen Vorjahresniveau), PLAM).....	296
Tabelle 81:	Realeinkommenswachstum pro Einwohner 1960 - 1997 (bezogen auf die Konsumentenpreise, Werte in Prozent p. a.) im globalen Vergleich..	297
Tabelle 82:	Realeinkommen ausgewählter (Industrie-)Staaten der höchsten Einkommensgruppe (jährliche Veränderung in Prozent, bezogen auf Bau- und Konsumentenpreise, 1970 - 1997).....	302
Tabelle 83:	Realeinkommen ausgewählter Staaten der mittleren und unteren Einkommensgruppe (jährliche Veränderung in Prozent, bezogen auf Bau- und Konsumentenpreise, 1970 - 1997).....	302
Tabelle 84:	Mittlerer Wohnungspreis zu mittlerem Jahreseinkommen im globalen Vergleich in US Dollar 1996.....	307
Tabelle 85:	Mittlerer Wohnungspreis zu mittlerem Jahreseinkommen in Abhängigkeit vom Stadtentwicklungsgrad in US Dollar 1996.....	307
Tabelle 86:	Kaufpreise (gesamt und pro Quadratmeter) im globalen Vergleich in US Dollar 1996.....	308
Tabelle 87:	Kaufpreise (gesamt und pro Quadratmeter) in US Dollar 1996 (in Abhängigkeit vom Stadtentwicklungsgrad).....	308
Tabelle 88:	Kosteneffizienz in der Mikrofinanzierung .....	322
Tabelle 89:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (12,3%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 11,3 %, Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, erhöhte Liquiditätsreserve, Intermediationsaufwendungen und Zinsforderungen) .....	333
Tabelle 90:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 11,3 %).....	333
Tabelle 91:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (12,3%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 15,0 %, PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, erhöhte Liquiditätsreserve, Intermediationsaufwendungen und Zinsforderungen) .....	334
Tabelle 92:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, PLAM, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 %).....	335
Tabelle 93:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 12,6 %).....	335

Tabelle 94:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 10 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 16,8 %) ..... 339
Tabelle 95:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 11,3 %, Anfangseigenkapital von 41,75 % des Jahreseinkommens) ..... 343
Tabelle 96:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 6 Jahre (Szenario „Nullinflation“, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 11,6 %, Anfangseigenkapital von 28,4 % des Jahreseinkommens) ..... 345
Tabelle 97:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 %, Anfangseigenkapital von 50,5 % des Jahreseinkommens) ..... 345
Tabelle 98:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 6 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,5 %, Anfangseigenkapital von 40,25 % des Jahreseinkommens) ..... 346
Tabelle 99:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 9 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 13,3 %, Ansparen über 4 Perioden) ..... 348
Tabelle 100:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (12,3%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 13,3 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, erhöhte Liquiditätsreserve, Intermediationsaufwendungen u. Zinsforderungen, Ansparen über vier Perioden) ..... 348
Tabelle 101:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, danach jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Zinsmarge 15,0 %, Realzins 3,8 %, erhöhte Liquiditätsreserve, Intermediationsaufwendungen und Zinsforderungen, Ansparen über fünf Perioden) ..... 349
Tabelle 102:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (12,3%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 15,0 %, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, jeweils $\pm 10$ % vom Vorjahresniveau, Realzins 3,8 %, erhöhte Liquiditätsreserve, Intermediationsaufwendungen u. Zinsforderungen, Ansparen über fünf Perioden) ..... 350
Tabelle 103:	Limitierung der Wohneigentumsförderung in US \$ im globalen Vergleich ..... 358
Tabelle 104:	Limitierung der Wohneigentumsförderung in US \$ nach dem Stadtentwicklungsgrad ..... 358
Tabelle 105:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über zwei Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ ) ..... 362

Tabelle 106:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 7 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 %, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Ansparen über zwei Perioden).	363
Tabelle 107:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 2$ , Investitionszeitpunkt)	364
Tabelle 108:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, laufend in der Vorsparphase)	365
Tabelle 109:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, laufend auf Schuldzinsen)	367
Tabelle 110:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, laufend auf Kapitaldienste)	368
Tabelle 111:	Regelmäßige indexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines kapitalindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, laufend in der Nachsparphase auf Schuldzinsen, Sonderausgabenabzug, 50 % Einkommensteuersatz)	370
Tabelle 112:	Regelmäßige konsumentenpreisindexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines konsumentenpreisindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Szenario „steigende Realbaupreise“ konstant +3,0 % auf reales Vorjahresniveau)	378
Tabelle 113:	Regelmäßige konsumentenpreisindexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines konsumentenpreisindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,0 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens, Szenario „sinkende Realbaupreise“ konstant -3,0 % auf reales Vorjahresniveau)	379

Tabelle 114:	Regelmäßige baupreisindexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines baupreisindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 15,8 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 3,8 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Szenario „sinkende Realbaupreise“ konstant -3,0 % auf reales Vorjahresniveau).....	380
Tabelle 115:	Vermögensendwert für den Finanzinvestor (Fremdkapitalgeber des Finanzinstituts) nach 2 Jahren über 5 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 % (bezogen auf die Wohnungspreise), Szenario „sinkende Realbaupreise“, konstant -3,0 % auf reales Vorjahresniveau).....	381
Tabelle 116:	Vermögensendwert für Kreditgewährung über 5 Jahre (12,3%ige variable Eigenkapitalunterlegung, Kontenausgleichsgebot für das Fremdkapital, Zinsmarge 15,8 % (max. Intermediationsaufwendungen), Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 3,8 % (auf Baupreise), Ansparen über 2 Perioden, Szenario „sinkende Realbaupreise“, konstant -3,0 % auf reales Vorjahresniveau).....	381
Tabelle 117:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 7 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 19,6 % (bezogen auf Baupreise), Zinsmarge 15,8 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Ansparen über 2 Perioden, Szenario „sinkende Realbaupreise“ konstant -3,0 % auf reales Vorjahresniveau).....	381
Tabelle 118:	Vermögensendwert für die Wohnungsinvestition über 7 Jahre (Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Realzins 2,0 % (bezogen auf Baupreise), Zinsmarge 11,5 % (max. Intermediationsaufwendungen), Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Ansparen über 2 Perioden, Szenario „sinkende Realbaupreise“ konstant -3,0 % auf reales Vorjahresniveau).....	383
Tabelle 119:	Regelmäßige baupreisindexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines baupreisindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 11,2 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 2,0 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Szenario „steigende Realbaupreise“ +3,0 % auf reales Vorjahresniveau).....	384
Tabelle 120:	Regelmäßige baupreisindexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines baupreisindexierten Wohnungskredits über 5 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 11,2 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 2,0 %, Ansparen über 2 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Szenario „steigende Realbaupreise“, „sinkende Realeinkommen“).....	388
Tabelle 121:	Regelmäßige baupreisindexierte Vorspareinlage (PLAD) und regelmäßige Rückzahlung eines baupreisindexierten Wohnungskredits über 4 Jahre (PLAM, Szenario „instabile Inflation“, 20 % Ausgangswert, Zinsmarge 10,4 % (max. Intermediationsaufwendungen), Realzins 2,0 %, Ansparen über 3 Perioden, Bestandsförderung 39,77 % des Jahreseinkommens in $t = 0$ , Szenario „steigende Realbaupreise“, Szenario „sinkende Realeinkommen“).....	390