

Inhaltsübersicht

Abbildungsverzeichnis	XVII
Tabellenverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Symbolverzeichnis.....	XXV
1 Einleitung.....	1
1.1 Thematische Einführung	1
1.2 Problemstellung und Zielsetzung	7
1.3 Aufbau der Arbeit.....	12
2 Wohneigentum in Deutschland	15
2.1 Begriffliche Abgrenzung und Einordnung	15
2.2 Die deutsche Wohneigentumsquote vor dem Hintergrund aktueller und historischer Entwicklungen	19
2.3 Zur Relevanz der Verbreitung von Wohneigentum in Deutschland	25
2.4 Zusammenfassende Betrachtung des zweiten Kapitels.....	36
3 Einflussfaktoren auf die deutsche Wohneigentumsquote	39
3.1 Stand der Forschung	39
3.2 Nachfrageseitige Einflussfaktoren.....	41
3.3 Angebotsseitige Einflussfaktoren	101
3.4 Zusammenfassende Betrachtung des dritten Kapitels.....	117
4 Internationale Bedeutung und Erfassung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum	121
4.1 Begriffliche Abgrenzung und Einordnung	121
4.2 Stand der Forschung	126
4.3 Internationale Eigentumserschwinglichkeitsindikatoren	135
4.4 Zusammenfassende Betrachtung des vierten Kapitels	157
5 Entwicklung und Berechnung deutscher Erschwinglichkeitsindikatoren.....	163
5.1 Grundlagen und Konzeptualisierung des Untersuchungsmodells	163
5.2 Ausgestaltung des Untersuchungsdesigns.....	168
5.3 Berechnung und Auswertung der Erschwinglichkeitsindikatoren	188
5.4 Zusammenfassende Betrachtung des fünften Kapitels.....	231

6	Einfluss der Erschwinglichkeitsindikatoren auf die Höhe der Wohneigentumsquote.....	235
7	Schlussbetrachtung und Ausblick.....	241
	Anhangsverzeichnis	247
	Abbildungsverzeichnis des Anhangs	247
	Tabellenverzeichnis des Anhangs	247
	Literaturverzeichnis.....	251

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	XVII
Tabellenverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Symbolverzeichnis	XXV
1 Einleitung	1
1.1 Thematische Einführung	1
1.2 Problemstellung und Zielsetzung	7
1.3 Aufbau der Arbeit	12
2 Wohneigentum in Deutschland	15
2.1 Begriffliche Abgrenzung und Einordnung	15
2.1.1 Wohnung	15
2.1.2 Eigentum	17
2.1.3 Wohneigentum und Wohnungseigentum	18
2.1.4 Wohneigentumsquote	18
2.2 Die deutsche Wohneigentumsquote vor dem Hintergrund aktueller und historischer Entwicklungen	19
2.3 Zur Relevanz der Verbreitung von Wohneigentum in Deutschland	25
2.3.1 Gesellschaftliche Aspekte einer gesteigerten Eigentumsverbreitung	25
2.3.1.1 Persönliche Unabhängigkeit	25
2.3.1.2 Motivation und Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen	26
2.3.1.3 Versorgungssicherheit	27
2.3.1.4 Familien- und Haushaltsstrukturen	28
2.3.1.5 Soziale Anerkennung	29
2.3.1.6 Nachhaltigkeit	29
2.3.1.7 Nachbarschaftliches Engagement	31
2.3.1.8 Politisches Engagement	32
2.3.2 Gesamtwirtschaftliche Aspekte einer gesteigerten Eigentumsverbreitung	33
2.3.2.1 Multiplikatoreffekte	33
2.3.2.2 Arbeitsmarkteffekte	35
2.3.2.3 Finanzmarktstabilität	36
2.4 Zusammenfassende Betrachtung des zweiten Kapitels	36
3 Einflussfaktoren auf die deutsche Wohneigentumsquote	39
3.1 Stand der Forschung	39
3.2 Nachfrageseitige Einflussfaktoren	41
3.2.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel	42
3.2.2 Einkommen und Vermögen	53

3.2.3	Wohnkosten	67
3.2.3.1	Mietbelastung	69
3.2.3.2	Baukosten	72
3.2.3.3	Transportkosten	78
3.2.3.4	Steuern und staatliche Förderung	79
3.2.3.5	Opportunitäts- und Fremdkapitalkosten	86
3.2.4	Lebensqualität	93
3.2.5	Immobilienmerkmale	98
3.3	Angebotsseitige Einflussfaktoren	101
3.3.1	Bestand	102
3.3.2	Neubau	107
3.3.3	Umwandlung	110
3.3.4	Rückbau	115
3.4	Zusammenfassende Betrachtung des dritten Kapitels	117
4	Internationale Bedeutung und Erfassung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum	121
4.1	Begriffliche Abgrenzung und Einordnung	121
4.1.1	Engel-Schwabe'sches Gesetz	121
4.1.2	Wohnungswirtschaftliches Marktversagen	122
4.2	Stand der Forschung	126
4.2.1	Preis-Einkommens-Relation	128
4.2.2	Kosten-Einkommens-Relation	128
4.2.3	Residualeinkommensansatz	131
4.2.4	Regionale Erschwinglichkeit	132
4.2.5	Qualitätsbereinigte Verfahren	133
4.2.6	Kaufpreis- und Rückzahlungserschwinglichkeit	134
4.3	Internationale Eigentumserschwinglichkeitsindikatoren	135
4.3.1	Länderübergreifende Indikatoren	135
4.3.2	Länderspezifische Indikatoren	136
4.3.2.1	USA	137
4.3.2.2	Kanada	139
4.3.2.3	Australien	141
4.3.2.4	Neuseeland	143
4.3.2.5	England	143
4.3.2.6	Dänemark	149
4.3.2.7	Finnland	150
4.3.2.8	Deutschland	150
4.4	Zusammenfassende Betrachtung des vierten Kapitels	157
5	Entwicklung und Berechnung deutscher Erschwinglichkeitsindikatoren	163
5.1	Grundlagen und Konzeptualisierung des Untersuchungsmodells	163
5.1.1	Theoretische Grundlagen	163
5.1.2	Konzeptualisierung	164
5.2	Ausgestaltung des Untersuchungsdesigns	168
5.2.1	Datengrundlage	168

5.2.1.1	Wohneigentumspreise	168
5.2.1.2	Einkommen	182
5.2.1.3	Fremdfinanzierungszinsen	187
5.3	Berechnung und Auswertung der Erschwinglichkeitsindikatoren	188
5.3.1	Preis-Einkommens-Relation.....	188
5.3.2	Kosten-Einkommens-Relation.....	191
5.3.3	Residualeinkommensansatz	207
5.3.4	Regionale Erschwinglichkeit	210
5.3.5	Qualitätsbereinigte Verfahren.....	214
5.3.6	Kaufpreis- und Rückzahlungserschwinglichkeit	227
5.4	Zusammenfassende Betrachtung des fünften Kapitels.....	231
6	Einfluss der Erschwinglichkeitsindikatoren auf die Höhe der Wohneigentumsquote.....	235
7	Schlussbetrachtung und Ausblick	241
	Anhangsverzeichnis	247
	Abbildungsverzeichnis des Anhangs	247
	Tabellenverzeichnis des Anhangs	247
	Literaturverzeichnis	251