

# Inhaltsübersicht

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>XVII</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>XIX</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XXI</b>
<b>Symbolverzeichnis.....</b>	<b>XXV</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Thematische Einführung .....	1
1.2 Problemstellung und Zielsetzung .....	7
1.3 Aufbau der Arbeit.....	12
<b>2 Wohneigentum in Deutschland .....</b>	<b>15</b>
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
<b>3 Einflussfaktoren auf die deutsche Wohneigentumsquote .....</b>	<b>39</b>
3.1 Stand der Forschung .....	39
3.2 Nachfrageseitige Einflussfaktoren.....	41
3.3 Angebotsseitige Einflussfaktoren .....	101
3.4 Zusammenfassende Betrachtung des dritten Kapitels.....	117
<b>4 Internationale Bedeutung und Erfassung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum .....</b>	<b>121</b>
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
<b>5 Entwicklung und Berechnung deutscher Erschwinglichkeitsindikatoren.....</b>	<b>163</b>
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

<b>6</b>	<b>Einfluss der Erschwinglichkeitsindikatoren auf die Höhe der Wohneigentumsquote.....</b>	<b>235</b>
<b>7</b>	<b>Schiussbetrachtung und Ausblick.....</b>	<b>241</b>
<b>Anhangsverzeichnis .....</b>		<b>247</b>
<b>Abbildungsverzeichnis des Anhangs .....</b>		<b>247</b>
<b>Tabellenverzeichnis des Anhangs .....</b>		<b>247</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>		<b>251</b>

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	XVII
Tabellenverzeichnis .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Symbolverzeichnis .....	XXV
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Thematische Einführung .....	1
1.2 Problemstellung und Zielsetzung .....	7
1.3 Aufbau der Arbeit .....	12
<b>2 Wohneigentum in Deutschland .....</b>	<b>15</b>
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 Haushaltstrukturen .....	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
2.3.2.1 Multiplikatoreffekte .....	33
2.3.2.2 Arbeitsmarkteffekte .....	35
2.3.2.3 Finanzmarktstabilität .....	36
2.3.2 Zusammenfassende Betrachtung des zweiten Kapitels .....	36
<b>3 Einflussfaktoren auf die deutsche Wohneigentumsquote .....</b>	<b>39</b>
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	<b>Internationale Bedeutung und Erfassung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum .....</b>	<b>121</b>
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 Rückzahlungerschwinglichkeit .....	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	<b>Entwicklung und Berechnung deutscher Erschwinglichkeitsindikatoren .....</b>	<b>163</b>
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 Rückzahlungerschwinglichkeit.....	227
5.4	Zusammenfassende Betrachtung des fünften Kapitels.....	231
6	<b>Einfluss der Erschwinglichkeitsindikatoren auf die Höhe der Wohneigentumsquote .....</b>	<b>235</b>
7	<b>Schlussbetrachtung und Ausblick .....</b>	<b>241</b>
	<b>Anhangsverzeichnis .....</b>	<b>247</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis des Anhangs .....</b>	<b>247</b>
	<b>Tabellenverzeichnis des Anhangs .....</b>	<b>247</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>251</b>