

# Inhaltsverzeichnis

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>XI</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>XIII</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>XV</b>
<b>SYMBOLVERZEICHNIS .....</b>	<b>XIX</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 WOHN-EIGENTUM IN DEUTSCHLAND .....</b>	<b>14</b>
2.1 BEGRIFFLICHE ABGRENZUNG UND EINORDNUNG .....	14
2.1.1 <i>Wohnung</i> .....	14
2.1.2 <i>Eigentum</i> .....	16
2.1.3 <i>Wohneigentum und Wohnungseigentum</i> .....	17
2.1.4 <i>Wohneigentumsquote</i> .....	17
2.2 DIE DEUTSCHE WOHN-EIGENTUMSQUOTE VOR DEM HINTERGRUND AKTUELLER UND HISTORISCHER ENTWICKLUNGEN .....	18
2.3 ZUR RELEVANZ DER VERBREITUNG VON WOHN-EIGENTUM IN DEUTSCHLAND .....	24
2.3.1 <i>Gesellschaftliche Aspekte einer gesteigerten Eigentumsverbreitung</i> .....	24
2.3.1.1 Persönliche Unabhängigkeit .....	24
2.3.1.2 Motivation und Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen .....	25
2.3.1.3 Versorgungssicherheit .....	26
2.3.1.4 Familien- und Haushaltsstrukturen .....	27
2.3.1.5 Soziale Anerkennung .....	28
2.3.1.6 Nachhaltigkeit .....	28
2.3.1.7 Nachbarschaftliches Engagement .....	30
2.3.1.8 Politisches Engagement .....	31
2.3.2 <i>Gesamtwirtschaftliche Aspekte einer gesteigerten Eigentumsverbreitung</i> .....	32
2.3.2.1 Multiplikatoreffekte .....	32
2.3.2.2 Arbeitsmarkteffekte .....	34
2.3.2.3 Finanzmarktstabilität .....	35
2.4 ZUSAMMENFASSENDE BETRACHTUNG DES ZWEITEN KAPITELS .....	35

<b>3</b>	<b>EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE DEUTSCHE WOHNHEIGENTUMSQUOTE .....</b>	<b>38</b>
3.1	STAND DER FORSCHUNG .....	38
3.2	NACHFRAGESEITIGE EINFLUSSFAKTOREN.....	40
3.2.1	<i>Demografischer und gesellschaftlicher Wandel</i> .....	41
3.2.2	<i>Einkommen und Vermögen</i> .....	52
3.2.3	<i>Wohnkosten</i> .....	66
3.2.3.1	Mietbelastung .....	68
3.2.3.2	Baukosten .....	71
3.2.3.3	Transportkosten .....	77
3.2.3.4	Steuern und staatliche Förderung .....	78
3.2.3.5	Opportunitäts- und Fremdkapitalkosten .....	85
3.2.4	<i>Lebensqualität</i> .....	92
3.2.5	<i>Immobilienmerkmale</i> .....	98
3.3	ANGEBOTSSEITIGE EINFLUSSFAKTOREN .....	100
3.3.1	<i>Bestand</i> .....	101
3.3.2	<i>Neubau</i> .....	106
3.3.3	<i>Umwandlung</i> .....	110
3.3.4	<i>Rückbau</i> .....	114
3.4	ZUSAMMENFASSENDE BETRACHTUNG DES DRITTEN KAPITELS .....	116
<b>4</b>	<b>INTERNATIONALE BEDEUTUNG UND ERFASSUNG DER ERSCHWINGLICHKEIT VON WOHNHEIGENTUM .....</b>	<b>120</b>
4.1	BEGRIFFLICHE ABGRENZUNG UND EINORDNUNG.....	120
4.1.1	<i>Engel-Schwabe'sches Gesetz</i> .....	120
4.1.2	<i>Wohnungswirtschaftliches Marktversagen</i> .....	121
4.2	STAND DER FORSCHUNG .....	125
4.2.1	<i>Preis-Einkommens-Relation</i> .....	127
4.2.2	<i>Kosten-Einkommens-Relation</i> .....	127
4.2.3	<i>Residualeinkommensansatz</i> .....	130
4.2.4	<i>Regionale Erschwinglichkeit</i> .....	131
4.2.5	<i>Qualitätsbereinigte Verfahren</i> .....	132
4.2.6	<i>Kaufpreis- und Rückzahlungserschwinglichkeit</i> .....	133
4.3	INTERNATIONALE EIGENTUMSERSCHWINGLICHKEITSINDIKATOREN .....	134
4.3.1	<i>Länderübergreifende Indikatoren</i> .....	134
4.3.2	<i>Länderspezifische Indikatoren</i> .....	135
4.3.2.1	USA.....	136
4.3.2.2	Kanada .....	138
4.3.2.3	Australien .....	140
4.3.2.4	Neuseeland .....	142
4.3.2.5	England .....	142

4.3.2.6	Dänemark .....	148
4.3.2.7	Finnland .....	149
4.3.2.8	Deutschland .....	149
4.4	ZUSAMMENFASSEND E BETRACHTUNG DES VIERTEN KAPITELS .....	156

## **5 ENTWICKLUNG UND BERECHNUNG DEUTSCHER**

<b>ERSCHWINGLICHKEITSINDIKATOREN .....</b>	<b>162</b>
5.1 GRUNDLAGEN UND KONZEPTUALISIERUNG DES UNTERSUCHUNGSMODELLS .....	162
5.1.1 <i>Theoretische Grundlagen</i> .....	162
5.1.2 <i>Konzeptualisierung</i> .....	163
5.2 AUSGESTALTUNG DES UNTERSUCHUNGSDESIGNS .....	167
5.2.1 <i>Datengrundlage</i> .....	167
5.2.1.1 Wohneigentumspreise .....	167
5.2.1.2 Einkommen .....	181
5.2.1.3 Fremdfinanzierungszinsen .....	186
5.3 BERECHNUNG UND AUSWERTUNG DER ERSCHWINGLICHKEITSINDIKATOREN .....	187
5.3.1 <i>Preis-Einkommens-Relation</i> .....	187
5.3.2 <i>Kosten-Einkommens-Relation</i> .....	190
5.3.3 <i>Residualeinkommensansatz</i> .....	206
5.3.4 <i>Regionale Erschwinglichkeit</i> .....	209
5.3.5 <i>Qualitätsbereinigte Verfahren</i> .....	213
5.3.6 <i>Kaufpreis- und Rückzahlungserschwinglichkeit</i> .....	226
5.4 ZUSAMMENFASSEND E BETRACHTUNG DES FÜNFTEN KAPITELS .....	230

## **6 EINFLUSS DER ERSCHWINGLICHKEITSINDIKATOREN AUF DIE HÖHE DER WOHNEIGENTUMSQUOTE .....**

**234**

## **7 SCHLUSSBETRACHTUNG UND AUSBLICK .....**

**239**

## **ANHANGSVERZEICHNIS .....**

**I**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS DES ANHANGS .....**

**II**

## **TABELLENVERZEICHNIS DES ANHANGS .....**

**III**

## **LITERATURVERZEICHNIS .....**

**VII**