

Der westdeutsche Wohnungsmarkt

Ein dynamisches Teilmarktmodell
Theorie und empirische Überprüfung 1971 - 1997

von

Dr. Thomas Dopfer

Verlag Franz Vahlen München

UNIVERSITÄT ST. GALLEN
HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFTS-,
RECHTS- UND SOZIALWISSENSCHAFTEN
BIBLIOTHEK

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VII
Abbildungsverzeichnis.....	XHI
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 Teilmarktmodell.....	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	S ubj ektförderung: 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 Immobilienpreis Veränderungen....	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 Bestandmarkt.....	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