

IFO-INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Wohnrnignachfrageprognose 1995

Analyse und Prognose der Nachfrage nach
Miet- und Eigentümerwohnungen

von

Karin Behring, Axel Börsch-Supan
Georg Goldrian



DUNCKER & HUMBLLOT / BERLIN MÜNCHEN

INHALTSVERZEICHNIS

Ergebnisse im Überblick	VIII
A. Zusammenfassung	1
B. Analyse der Wohnungsnachfrage	31
1. <i>Einführung</i>	33
1.1 Zielsetzung des Forschungsprojekts	33
1.2 Durchführung der Untersuchung	35
1.2.1 Untersuchungskonzeption	36
1.2.2 Operationalisierung des Ansatzes	36
1.2.3 Schätzung der Nachfragefunktionen	38
1.2.4 Wohnungsnachfrageprognose	39
1.3 Leistungsfähigkeit und Grenzen des Wohnungsnachfrage-Modells ..	40
1.3.1 Qualitäten des Modells	41
1.3.2 Grenzen der Qualität der Prognoseergebnisse	43
2. <i>Modellhafte Abbildung der Wohnungsnachfrage</i>	45
2.1 Theoretische Überlegungen	45
2.2 Verwendeter Modelltyp	49
2.2.1 Partialmodell	50
2.2.2 Quasi-Übergangsmmodell	56
3. <i>Methode zur Schätzung der Nachfragefunktionen</i>	62
3.1 Wahl zwischen diskreten Alternativen: Diskrete Nutzungsmaxi- mierung	62
3.2 Hierarchische Struktur der Alternativen: Nested Multinomial Logit- Ansatz (NMNL)	65
3.3 Grenzen und Probleme von Nested Multinomial Logit (NMNL) ...	73
4. <i>Bestimmung der Modellelemente (Stratifizierung)</i>	76
4.1 Datengrundlage	76
4.2 Stratifizierung	77
4.2.1 Stratifikation nach Wohnungsteilmärkten	78
4.2.2 Regionale Strata	80
4.2.3 Haushaltsstrata	82

5. <i>Operationalisierung der Schätzmodelle</i>	86
5.1 Zielmodell	86
5.1.1 Nachgefragter Wohnungstyp	88
5.1.1.1 Definition der Wohnungsalternativen	89
5.1.1.2 Konstruktion des Entscheidungsbaums	96
5.1.2 Einflußgröße: Wohnkosten	98
5.1.2.1 Kaltkosten der Mietwohnung	99
5.1.2.2 Kaltkosten des Wohneigentums	122
5.1.3 Einflußgröße: Return	127
5.1.4 Einflußgröße: Heizkosten	129
5.1.5 Einflußgröße: Haushaltsgröße	129
5.1.6 Einflußgröße: Kinderzahl	131
5.1.7 Einflußgröße: Alter des Haushaltsvorstands	132
5.1.8 Einflußgröße: Permanentes Einkommen	132
5.1.8.1 Definition des permanenten Einkommens	135
5.1.8.2 Spezifikation der Variablen und Modellansätze	136
5.1.8.3 Ergebnisse der Einkommens-Schätzungen	145
5.1.8.4 Verwendung des permanenten Einkommens in den Schätzgleichungen	151
5.2 Aufbruchmodell	151
5.2.1 Schätzmodell	151
5.2.2 Einflußgrößen	152
6. <i>Aufbruch- und Nachfrageverhalten der Haushalte im Jahr 1978</i>	154
6.1 Wohnsituation der Haushalte 1978	154
6.2 Aufbruchverhalten der Haushalte 1978	168
6.3 Einzugsverhalten der Haushalte 1978	174
6.4 Rahmenbedingungen für den Umzug 1978	178
6.4.1 Kosten der Wohnung bei Einzug	181
6.4.2 Permanentes Einkommen der Haushalte	186
6.4.3 Kinderzahl und Alter des Haushaltsvorstands	187
7. <i>Bestimmungsgrößen der Wohnungsnachfrage (Ergebnisse der Schätzungen)</i>	203
7.1 Spezifikation der Schätzmodelle	203
7.2 Beurteilung der Schätzergebnisse	209
7.3 Wirkung der Einflußgrößen	216
7.3.1 Wirkungsrichtung der Einflußfaktoren auf die Wohnungstypen	217
7.3.2 Relative Wirkungsstärke der Einflußfaktoren	222
7.3.3 Wirkungsunterschiede in den Strata	226
7.4 Sensitivitätsanalyse	232

C. Prognose der Wohnungsnachfrage bis 1995.	235
8. <i>Prognosemodell.</i>	237
8.1 Wohnungsnachfrage im Prognose-Startjahr.	237
8.2 Haushaltsfortschreibung	240
8.3 Umziehende Haushalte.	243
9. <i>Exogene Vorgaben für die Prognose.</i>	246
9.1 Vorgaben für die ökonomischen Variablen.	248
9.1.1 Kalkkosten der Wohnung.	249
9.1.2 Heizkosten	254
9.1.3 Einkommen.	255
9.2 Haushaltsfortschreibung	256
9.2.1 Einkommensverteilung	257
9.2.2 Demographische Ereignisse.	258
10. <i>Veränderung der Rahmenbedingungen im Prognosezeitraum.</i>	269
10.1 Entwicklung der Modell-Haushalte.	269
10.1.1 Altersstruktur der Modell-Haushalte.	272
10.1.2 Kinderzahl der Modell-Haushalte.	276
10.2 Entwicklung der ökonomischen Rahmenbedingungen.	278
10.2.1 Haushaltseinkommen.	278
10.2.2 Wohnkosten.	281
10.2.3 Verhältnis von Wohnkosten zu Einkommen.	286
11. <i>Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 1995.</i>	297
11.1 Nachgefragte Wohnungstypen im Überblick.	297
11.2 Wohnungsnachfrage der Haushaltsstrata	304
11.3 Wohnungsnachfrage der Haushaltsgruppen.	309
11.3.1 Gruppierung nach Einkommenskategorien	309
11.3.2 Gruppierung nach Anzahl der Kinder.	317
11.3.3 Gruppierung nach Alterskategorien.	319
11.4 Wohnungswechsel (Aufbruch und Ziel).	328
11.4.1 Aufbruch aus den Wohnungstypen.	329
11.4.2 Einzug in die Wohnungstypen.	332
11.5 Relative Attraktivitäten der Wohnungstypen.	335
11.6 Eigentümerquote in der Bundesrepublik Deutschland.	338

12. Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot.	358
12.1 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach Wohnungsgrößen.	360
12.2 Gegenüberstellung von regionaler Nachfrage und regionalem Angebot nach Wohnungsgrößen.	366
Literaturverzeichnis	373
Anhang	383
A-1 Ökonometrische Spezifikation der Modell-Komponenten	385
A-1.1 Quasi-Übergangmodell.	385
A-1.2 Nested Multinomial Logit-Modell.	388
A-2 Koeffizientenschätzungen im Analyse-Modell	399
A-2.1 Zielschätzungen	400
A-2.2 Aufbruchschätzungen.	416