

# Inhalt

	Seite
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>0 Einleitung</b>	<b>7</b>
0.1 Gesamtkonzeption	7
0.2 Zusammenfassung der Ergebnisse	9
<b>1 Methodische Schritte zu Durchführung und Auswertung der Eigentümerbefragung</b>	<b>13</b>
1.1 Übersicht	13
1.2 Erhebungssoll und konzeptionell angestrebte Rücklaufquote	14
1.3 Rücklaufergebnis und Nettorücklauf	15
1.4 Konstruktion eines Bruttorecklaufs	17
1.5 Gewichtung	20
<b>2 Quantitative Veränderungen im Wohnungsbestand</b>	<b>23</b>
2.1 Vorbemerkung	23
2.2 Wohnungsgrößen	23
2.3 Bauliche Veränderungen	25
2.4 Der Einfluß baulicher Veränderungen auf Wohnungsgröße und Wohnungsanzahl	27
2.5 Öffentliche Förderung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum	34
<b>3 Entwicklung der Eigentumsverhältnisse</b>	<b>35</b>
3.1 Methodische Vorbemerkungen	35
3.2 Veränderungsprozesse im Wohnungseigentum	35
3.3 Die Eigentumsverhältnisse 1992 und 1994	39
3.4 Eigentumswohnungen	42
<b>4. Modernisierung</b>	<b>44</b>
4.1 Häufigkeit und Intensität der Modernisierungen und Instandsetzungen	44
4.2 Modernisierungsförderung	51
4.3 Gebäudezustand und Wohnungsausstattung	52
<b>5 Nutzungswechsel und Mieterfluktuation</b>	<b>63</b>
5.1 Vorbemerkung	63
5.2 Gebäudenutzung	63
5.3 Wohnungsnutzung	66
5.4 Leerstandsquote und Leerstandsgründe	69
5.5 Mieterfluktuation	74
5.6 Bilanzierung der quantitativen Veränderungen durch bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen	77
<b>6. Miete und Mietentwicklung</b>	<b>80</b>
6.1 Vorbemerkung	80
6.2 Mietenüberblick	81
6.3 Bruttokaltmiete	84
6.4 Bruttowarmmiete	92
6.5 Modernisierungsumlage	94
<b>Anhang 1</b>	
Exkurs: Plausibilitätsprüfung des Merkmals „Eigentumswohnung“	101
<b>Anhang 2</b>	
Rekonstruktion von Ausstattungsmerkmalen	102
<b>Anhang 3</b>	
Rekonstruktion der Mieterfluktuation	105
<b>Anhang 4</b>	
Tabellen	106