

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Tabellenverzeichnis</b>	vii
<b>Abbildungs- und Übersichtenverzeichnis</b>	xi
<b>Verzeichnis der Abkürzungen</b>	xii

## **EINLEITUNG**

<b>1. Einleitung und Überblick (BLAAS)</b> .....	3
1.1. Einleitung .....	3
1.2. Überblick .....	4

## **THEORETISCHE GRUNDLAGEN**

<b>2. Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes (BREZINA/BLAAS)</b> .....	11
<b>3. Zur Theorie des Wohnungsmarktes (BLAAS)</b> .....	18
3.1. Effizienz.....	18
3.1.1. Teilmärkte .....	18
3.1.2. Partialanalytische Bedingungen des Gleichgewichts .....	20
3.1.3. Marktgleichgewicht: empirische Belege.....	21
3.1.4. Schlußfolgerungen.....	23
3.2. Gerechtigkeit .....	24
3.3. Zielkonflikt zwischen Effizienz und Gerechtigkeit .....	25
3.4. Zusammenfassung: Marktversagen und Wohnungspolitik .....	26
<b>4. Zur Theorie der Wohnungspolitik (BLAAS)</b> .....	28
4.1. Interventionsformen .....	28
4.2. Funktionsanalyse.....	31

## EMPIRISCHE GRUNDLAGEN

## 5. Kaufkraft und Rentabilität: die langfristige Sicht

(DOUBEK/BLAAS) ..... 37

5.1. Kaufkraft am Wohnungsmarkt: längerfristige Entwicklung ..... 38

5.1.1. Baukosten ..... 38

5.1.2. Kumulative Wirkung der Entwicklung von  
Baukosten und Finanzierungskosten ..... 41

5.2. Gestaltung der Miete: Rentabilität und Regulierung ..... 46

5.2.1. Das Konzept der "ökonomisch richtigen" oder  
"marktgerechten" Miete ..... 47

5.2.2. Modelle einer regulierten Miete ..... 54

5.3. Resümée ..... 56

6. Wohnungsnachfrage (BREZINA) ..... 58

6.1. Nachfragebestimmende Charakteristika der Haushalte ..... 58

6.1.1. Zahl und Größe der Haushalte ..... 58

6.1.2. Haushaltseinkommen ..... 63

6.2. Haushaltsnachfrage und Finanzierbarkeit des Gutes Wohnung ... 70

6.2.1. Theoretische Berechnungsgrundlagen - das  
mikroökonomische Standardmodell ..... 70

6.2.1.1. Kaufkraft bei Lebenszyklus-angepaßter  
Finanzierung ..... 71

6.2.1.2. Kaufkraft mit Ansparen ..... 71

6.2.1.3. Einführen einer absoluten Untergrenze  
für verbleibendes Einkommen ..... 73

6.2.1.4. Die Zeitpräferenzrate als Konzept zur  
Bewertung unterschiedlicher  
Konsumniveaus im Zeitablauf ..... 74

6.2.2. Empirische Berechnungsgrundlagen für den  
Wohnungsaufwand ..... 77

6.2.2.1. Wohnungskauf ..... 77

6.2.2.2. Instandhaltung und Instandsetzung ..... 78

6.2.3. Empirische Befunde für Österreich 1987 ..... 84

6.2.3.1. Welchen Betrag kann ein Haushalt aufgrund  
seines Lebenseinkommens für eine Wohnung  
bezahlen? ..... 84

6.2.3.2.	Die Bedeutung des Ansparens und die Wahl des optimalen Zeitpunktes zum Kauf einer Wohnung.....	87
6.2.4.	Finanzierbarkeit des Gutes Wohnung im Zeitablauf ...	95
6.3.	Resümée.....	110
6.3.1.	Makroökonomische Nachfragesituation .....	110
6.3.2.	Mikroökonomische Nachfrageanalyse.....	111
<b>Teil C:</b>	<b>WOHNUNGSPOLITIK</b>	<b>115</b>
<b>7.</b>	<b>Wohnbauförderung (DOUBEK) .....</b>	<b>117</b>
7.1.	Fragestellung .....	117
7.2.	Die Interventionsform "Wohnbauförderung": Ziele und Instrumentarium.....	117
7.2.1.	Ziele der Wohnbauförderung und ihre Entwicklung .	117
7.2.2.	Instrumentarium der Wohnbauförderung .....	121
7.3.	Ökonomische Klassifikation der Wohnbauförderung .....	123
7.3.1.	Konzepte der Neubauförderung unterschiedlicher Marktconformität im Vergleich .....	124
7.3.2.	Wohnbauförderung, ökonomische Charakteristika der Intervention auf den einzelnen Stufen des Produktionsprozesses.....	127
7.4.	Zur Effizienz der Wohnbauförderung .....	128
7.4.1.	Kostensteigerungen in den Siebziger und Achtziger Jahren .....	128
7.4.2.	Rückgang der Neubauleistung in den Achtziger Jahren.....	134
7.5.	Zur Reorganisation der Wohnbauförderung .....	141
7.5.1.	Aktualität der Ziele der Wohnbauförderung.....	141
7.5.2.	Reorganisationsvorschläge .....	142
<b>8.</b>	<b>Mietrecht (BREZINA) .....</b>	<b>144</b>
8.1.	Historische Entwicklung bis 1981 .....	144
8.2.	Das Mietrechtsgesetz 1982 .....	149
8.2.1.	Zielsetzungen .....	149

8.2.2.	Geltungsbereich.....	149
8.2.3.	Wichtige Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.....	151
8.3.	Analyse der staatlichen Intervention .....	159
8.3.1.	Preisregelung und Kündigungsbeschränkungen .....	159
8.3.1.1.	Mietpreisregelung durch Höchstpreise - Wirkungen auf Mengen und Preise - mikroökonomische Partialanalyse .....	160
8.3.1.2.	Schwarze Märkte.....	164
8.3.1.3.	Wirkungen auf das gesellschaftliche Wohlfahrtsniveau - mikroökonomische Totalanalyse .....	165
8.3.1.4.	Ist die gesellschaftliche Wohlfahrt in einer Funktion abbildbar? .....	170
8.3.1.5.	Wie wichtig ist ein Marktgleichgewicht? ..	170
8.3.1.6.	Marktpaltung .....	171
8.3.1.7.	Immobilität.....	174
8.3.1.8.	Auswirkungen auf den Wohnungsneubau .	177
8.3.1.9.	Information .....	179
8.3.1.10.	Quantitative Effizienz der Mietpreisregelung .....	181
8.3.1.11.	Soziale Effizienz der Mietpreisregelung - Welche Haushalte wohnen in mietpreisgeregelten Wohnungen?.....	190
8.3.2.	Wirkungen mietrechtlicher Regelungen auf Erhaltung und Verbesserung .....	196
8.3.2.1.	Erhaltung und Verbesserung im MRG 1982 .....	197
8.3.2.2.	Ermöglichen die Kategoriemietzinse die Instandhaltung eines Hauses? .....	199
8.3.2.3.	Problemkreis Altmietverträge - Friedenskronenzins .....	204
8.3.2.4.	Anreize für Vermieter zu Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen.....	207
8.4.	Resümée.....	214
9.	Wohnungsgemeinnützigkeit ( <i>RÜSCH</i> ).....	224
9.1.	Problemstellung.....	224
9.2.	Zur Geschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft .....	225
9.3.	Staatliche Aufgabenerfüllung in Form der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft .....	229

9.3.1.	Ziel der Aufgabenerfüllung .....	229
9.3.2.	Instrumente der Staatsintervention .....	231
9.4.	Mikroökonomische Analyse der Staatsintervention .....	233
9.4.1.	Normierung gemeinnützigen Wirtschaftens im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz .....	233
9.4.1.1.	Hauptprinzipien der Wohnungs- gemeinnützigkeit .....	233
9.4.1.2.	Zu den Geschäftsbereichen der gemein- nützigen Bauvereinigungen .....	239
9.4.1.3.	Regulierte Preise und Marktpreise für Grundstücke.....	242
9.4.1.4.	Regulierte Preise und Eigenkapitaleinsatz im Wohnungsbau.....	243
9.4.1.5.	Regulierte Preise und Verrechnung von Verwaltungskosten .....	248
9.4.1.6.	Erfüllung gemeinnütziger Ziele durch Miet- und Eigentumswohnungen?.....	249
9.4.2.	Abgabenrechtliche Begünstigungen gemein- nützigen Wirtschaftens.....	251
9.4.2.1.	Abgabenbegünstigungen .....	251
9.4.2.2.	Wer wird begünstigt?.....	253
9.4.2.3.	Effiziente/ineffiziente Abgabenbegünstigungen .....	254
9.4.3.	Bevorzugung der gemeinnützigen Bauvereinigung bei der Wohnbauförderung.....	255
9.4.3.1.	Einleitung .....	255
9.4.3.2.	Wohnbauförderung bis Ende 1987 .....	256
9.4.3.3.	Wohnbauförderung seit Anfang 1988 .....	257
9.4.3.4.	Zur Effizienz der Bevorzugung .....	261
9.4.4.	Bereitstellung von öffentlichem Beteiligungskapital..	262
9.4.4.1.	Beteiligungskapital nach Rechtsträgern ....	262
9.4.4.2.	Zur Mobilisierung von privatem Beteiligungskapital .....	264
9.5.	Zur Reorganisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ..	266
9.5.1.	Reorganisationsziele.....	266
9.5.2.	Einschränkung des Aufgabenbereiches .....	267
9.5.3.	Verschärfung des Kostendeckungsprinzips .....	268
9.5.4.	Verstärkter Eigenkapitaleinsatz.....	269
9.5.5.	Verrechnung tatsächlicher Verwaltungskosten .....	269

9.5.6.	Aufhebung der Bevorzugung bei der Wohnbauförderung .....	269
9.5.7.	Rekonstruktion der Genossenschaften .....	270
9.6.	Resümée .....	271
9.7.	Tabellenanhang .....	277

## ZUSAMMENFASSUNG

10.	Zusammenfassung ( <i>BLAAS</i> ) .....	287
10.1.	Theoretische Grundlagen .....	287
10.2.	Empirische Grundlagen .....	288
10.3.	Wohnungspolitik: Analyse .....	291
10.3.1.	Wohnbauförderung .....	291
10.3.2.	Mietrecht .....	292
10.3.3.	Wohnungsgemeinnützigkeit .....	293
10.4.	Wohnungspolitik: Reorganisationsvorschläge .....	294
10.4.1.	Wohnbauförderung .....	294
10.4.2.	Mietrecht .....	295
10.4.3.	Wohnungsgemeinnützigkeit .....	299

## ANHANG

Aufbereitung der Mikrozensusdaten ( <i>BREZINA</i> ) .....	305
--	-----

LITERATUR und GESETZE .....	309
-----------------------------	-----

INDEX .....	315
-------------	-----

Die Mitarbeiter des Bandes .....	319
----------------------------------	-----

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 5.1:	Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Pro-Kopf-Einkommen der unselbständig Beschäftigten, der Verbraucherpreise (VPI) und Baupreise (BPI) von 1971 bis 1988, sowie der durchschnittlichen Baukosten (Bk) im Wohnungsneubau pro qm und pro Wohnung von 1971 bis 1987, Index 1971 = 100.	39
Tabelle 5.2:	Obergrenzen der nominellen und realen Verzinsung für Hypothekendarlehen im geförderten Wohnbau gemäß Wohnbauförderungsgesetzen im Zeitraum 1969 bis 1988.	43
Tabelle 5.3:	Baupreise (BPI, Index 1971 = 100), Bundesanleihezinssatz (Höchstzinssatz), Annuitäten in % der Darlehenssumme 1971 (= kumulative Kosten) und Veränderung der Annuitäten in % der Annuität 1971 (Annuitätenindex 1971 = 100), Entwicklung der Annuität in Relation zum Einkommen (Annuitätenindex/Einkommensindex).	44
Tabelle 5.4:	Baukosten pro qm (Bk/qm, Index 1971 = 100), Bundesanleihezinssatz (Höchstzinssatz), Annuitäten in % der Darlehenssumme 1971 (= kumulative Kosten pro qm) und Veränderung der Annuitäten in % der Annuität 1971 (Index 1971 = 100), Entwicklung der Annuität in Relation zum Einkommen (Annuitätenindex/Einkommensindex)	45
Tabelle 5.5:	Baukosten pro Wohnung (Bk/Wg, Index 1971 = 100), Bundesanleihezinssatz (Höchstzinssatz), Annuitäten in % der Darlehenssumme 1971 (= kumulative Kosten) und Veränderung der Annuitäten in % der Annuität 1971 (Index 1971 = 100), Entwicklung der Annuität in Relation zum Einkommen (Annuitätenindex/Einkommensindex)	46
Tabelle 6.1:	Privathaushalte 1988, 2000 und 2015 nach Bundesländern	59
Tabelle 6.2:	Größenstruktur österreichischer Haushalte 1988, 2000 und 2015	61
Tabelle 6.3:	Durchschnittliche Haushaltsgrößen 1988, 2000 und 2015 nach Bundesländern	63
Tabelle 6.4:	Netto-Haushaltseinkommen von Unselbständigen- und Pensionistenhaushalten 1987 nach dem Alter des Haushaltsvorstandes	64
Tabelle 6.5:	Netto-Haushaltseinkommen von Unselbständigen- und Pensionistenhaushalten 1987 nach dem Alter des Haushaltsvorstandes	66
Tabelle 6.6:	Haushaltsstruktur und Einkommensverhältnisse von Unselbständigen- und Pensionistenhaushalten 1987 nach dem Alter des Haushaltsvorstandes	67
Tabelle 6.7:	Anteil der Pensionistenhaushalte an den Gesamthaushalten nach dem Alter des Haushaltsvorstandes 1987	69
Tabelle 6.8:	Kaufpreise für vier Wohnungstypen (Preise 1987)	78
Tabelle 6.9:	Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nach Reparaturzyklen (in Prozent der Gesamtkosten)	78
Tabelle 6.10:	Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Prozent der Gesamtbaukosten (nach Potyka/Zabrana, 1985)	80

Tabelle 6.11:	Instandhaltungskosten in Prozent der Gesamtbaukosten	83
Tabelle 6.12:	Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einer Wohnung über einen Zeitraum von 40 Jahren, diskontiert auf den Errichtungszeitpunkt nach Wohnungstypen (Preise 1987)	84
Tabelle 6.13:	Kaufpreise und diskontierte Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nach Wohnungstypen (Preise 1987)	84
Tabelle 6.14:	Gegenwartswerte der im Lebenszyklus von Haushalten für Wohnungszwecke verfügbaren Mittel für unterschiedliche Diskontierungs- bzw. Ansparzeiträume und jeweils drei Einkommensquartile (Preise 1987)	86
Tabelle 6.15:	Ermittlung möglicher Konsumniveaus und Abzinsung derer Nutzen mit Hilfe unterschiedlicher Zeitpräferenzraten auf ihren Gegenwartsnutzen (Basis: Einkommensdaten aus 1987)	89
Tabelle 6.16:	Ermittlung von möglichen Konsumniveaus, von Nutzenniveaus im Jahre des Konsums sowie deren Gegenwartsnutzen anhand unterschiedlicher Zeitpräferenzraten (Basis der Einkommensdaten: 1987)	93
Tabelle 6.17:	Zahlungsfähigkeit eines Haushaltes mit Medianeinkommen in Relation zum erforderlichen Schuldendienst eines Darlehens mit 40jähriger Laufzeit (Verzinsung 9,2 % nominell) - alle Werte real (um 3,7 % Inflation bereinigt)	96
Tabelle 6.18:	Gegenüberstellung der Zahlungsmöglichkeiten eines Haushaltes mit Medianeinkommen und des erforderlichen Schuldendienstes für Darlehen mit 40jähriger Laufzeit (9,2 %) - alle Werte nominell (angenommene Inflation: 3,7 %)	101
Tabelle 6.19:	Der Einfluß von Ersparnissen auf die Höhe eines aufzunehmenden Darlehens und der Annuitäten zur Schuldbedienung bei real konstantem Wohnungskonsumniveau - alle Werte nominell	104
Tabelle 6.20:	Zahlungsmöglichkeiten eines Haushaltes mit Medianeinkommen und erforderlicher Schuldendienst für ein Darlehen (9,2 %) nach erfolgtem Ansparen - alle Werte nominell (angenommene Inflation: 3,7 %)	105
Tabelle 6.21:	Zahlungsmöglichkeiten eines Haushaltes mit Medianeinkommen, erforderlicher Schuldendienst für ein Darlehen mit 40jähriger Laufzeit (9,2 %) und Instandhaltungskosten (jährlich 1,37 % der Baukosten) - alle Werte nominell (angenommene Inflation: 3,7 %)	108
Tabelle 6.22:	Zahlungsmöglichkeiten eines Haushaltes mit Medianeinkommen, erforderlicher Schuldendienst für ein Darlehen mit 40jähriger Laufzeit (9,2 %) und Instandhaltungskosten (tatsächlicher Instandhaltungsaufwand) - alle Werte nominell (angenommene Inflation: 3,7 %)	109
Tabelle 6.23:	Erreichbare Wohnungskonsumniveaus (Kauf einer Wohnung) für einen Haushalt mit Medianeinkommen (Preisbasis 1987)	112
Tabelle 7.1:	Entwicklung des Aufkommens an Wohnbauförderungsmitteln, nominell und real in Mio öS im Zeitraum 1971 bis 1988.	132
Tabelle 7.2:	Struktur der Verwendung der Wohnbauförderungsmittel 1971 bis 1984 in % des Gesamtaufkommens	132
Tabelle 7.3:	Struktur des Aufkommens an Wohnbauförderungsmitteln 1971 bis 1984 in % des Gesamtaufkommens	133
Tabelle 7.4:	Baubewilligungen und fertiggestellte Wohnungen in Österreich, 1971 bis 1988	135



Tabelle 7.5:	Förderungszusagen und neuerrichtete geförderte Wohnungen nach WFG 1968 und 1984, absolut und in % der Baubewilligungen bzw. der neuerrichteten Wohnungen insgesamt	136
Tabelle 7.6:	Struktur des Neubauangebots in Österreich, Wien und Österreich ohne Wien in den Perioden 1971 bis 1980 und 1981 bis 1988	138
Tabelle 7.7:	Förderungszusagen im Zeitraum 1971 bis 1985 und deren Struktur nach der Rechtsform der geförderten Wohnungen	139
Tabelle 8.1:	Ermittlung der Wohnungen, die im Fall einer unbefristeten Vermietung an die Mietzinsobergrenzen des MRG gebunden sind; Zahl der Wohnungen und deren Anteil an den Wohnungen, bewohnten Wohnungen und bewohnten Mietwohnungen in Österreich 1981	186
Tabelle 8.2:	Ermittlung der Wohnungen, die im Fall einer unbefristeten Vermietung an die Mietzinsobergrenzen des MRG gebunden sind; Zahl der Wohnungen und deren Anteil an den Wohnungen, bewohnten Wohnungen und bewohnten Mietwohnungen in Wien 1981	187
Tabelle 8.3:	Bewohnte Wohnungen und bewohnte Mietwohnungen in den Bundesländern und größeren Städten nach ihrem mietrechtlichen Status am 12. Mai 1981	189
Tabelle 8.4:	Bewohnte Mietwohnungen in Österreich und Wien nach ihrem mietrechtlichen Status 1961, 1971 und 1981	190
Tabelle 8.5:	Netto-Haushaltseinkommen von Unselbständigen- und Pensionistenhaushalten in Mietwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden nach dem Alter des Haushaltsvorstandes 1987	191
Tabelle 8.6:	Der Wohnungsaufwand in Mietwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, im September 1987	193
Tabelle 8.7:	Netto-Haushaltseinkommen von Unselbständigen- und Pensionistenhaushalten in Mietwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden und deren monatl. Wohnungsaufwand max. 22,86 S/m <sup>2</sup> beträgt, nach dem Alter des Haushaltsvorstandes 1987	194
Tabelle 8.8:	Vergleich der Altersstruktur der Haushalte in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten 1987	195
Tabelle 8.9:	Verteilung der Haushalte auf Einkommensgruppen 1987	195
Tabelle 8.10:	Haushalte in "teuren" und "billigen" Mietwohnungen (errichtet vor 1945 und unbekannter Bauperiode) nach Ausstattungskategorien im September 1987	197
Tabelle 8.11:	Bewohnte Substandardwohnungen in Österreich und Wien 1981	201
Tabelle 8.12:	Gebäude nach ihrem Flächenanteil von Kategorie D-Wohnungen (laut Mietvertrag) an der Gesamtfläche (Dezember 1985)	203
Tabelle 8.13:	Struktur der Maßnahmenhäufigkeit in Gebäuden nach Untersuchungsperioden	213
Tabelle 9.1:	Passiva der gemeinnützigen Bauvereinigungen 1955, 1971, 1987/88, jeweils am 31. 12.	277
Tabelle 9.2:	Staatsinterventionen nach Geschäftsbereichen der gemeinnützigen Bauvereinigungen	278

Tabelle 9.3:	Aggregierte Gewinn- und Verlustrechnung der gemeinnützigen Bauvereinigungen 1987/88 in Mio. S	279
Tabelle 9.4:	Nominelle Analyse einer möglichen Eigenkapitalfinanzierung der GBV von jährlich 4.000 Miet-/Genossenschaftswohnungen zu 20 % über 25 Jahre	280
Tabelle 9.5:	Wertgesicherte Mieten über 20 Jahre bei 0 %, 3 % und 5 % Inflation p. a. in S/qm, Förderungsmodell M (WWFSG Par. 15, 63)	281
Tabelle 9.6:	Verzinsung p. a. des Fremdkapitaleinsatzes, Förderungsmodell M, ohne Liquidationserlös (WWFSG Par. 15, 63)	281
Tabelle 9.7:	Verzinsung p. a. des Kapitaleinsatzes, Förderungsmodell M (WWFSG Par. 15, 63), niedrige Baukosten, inkl. Liquidationserlös, in S/qm	282
Tabelle 9.8:	Verzinsung p. a. des Kapitaleinsatzes, Förderungsmodell M (WWFSG Par. 15, 63), mittlere Baukosten, inkl. Liquidationserlös, in S/qm	282
Tabelle 9.9:	Stamm-/Grundkapital der gemeinnützigen Kapitalgesellschaften nach Rechtsträgern, 1987/88	283
Tabelle 9.10:	Mehrheitsgesellschafter/-aktionäre der gemeinnützigen Kapitalgesellschaften 1987/88	283
Tabelle A1:	Haushalts- und Personendatensätze im Mikrozensus 3/September 1987	305
Tabelle A2:	Zahl der in die Untersuchung aufgenommenen und ausgeschiedenen Haushalts- und Personendatensätze vor und nach der Einkommenskorrektur	306

## ABBILDUNGS- und ÜBERSICHTENVERZEICHNIS

Abbildung 4.1:	Interventionsbereiche am Wohnungsmarkt	29
Abbildung 5.1:	Durchschnittliche Netto-Pro-Kopf-Einkommen der unselbständig Beschäftigten (Eink), Verbraucherpreise (VPI) und Baupreise (BPI) von 1976 bis 1988, durchschnittliche Gesamtbaukosten im Wohnungsneubau pro qm und pro Wohnung von 1971 bis 1987, Index 1971 = 100	40
Abbildung 5.2:	Zeitlicher Verlauf der Monatsmieten bei gleicher Rentabilität (mit Reinvestition): 1. Anstieg mit den Baupreisen; 2. mit den Verbraucherpreisen und 3. konstante Miete	50
Abbildung 5.3:	Zeitlicher Verlauf der Monatsmieten bei gleicher Rentabilität (ohne Reinvestition): 1. wertabhängige Miete; 2. konstante Miete	51
Abbildung 5.4:	Periodenliquidität	52
Abbildung 5.5:	Kumulierte Liquidität	53
Abbildung 6.1:	Netto-Haushaltseinkommen 1987 der Unselbständigen und Pensionisten (in 1.000 S, monatlich)	65
Abbildung 6.2:	Medianhaushaltseinkommen (in 1.000 S, monatlich)	68
Abbildung 6.3:	Haushaltseinkommen im Lebenszyklus eines Haushaltes	72
Abbildung 6.4:	Lebensdauer von Bauteilen	79
Abbildung 6.5:	Instandsetzungskosten und Reparaturzyklen	81
Abbildung 6.6:	Zeitpräferenzraten im Zeitablauf	91
Abbildung 6.7:	Zeitpräferenzraten im weiteren Sinn	94
Abbildung 6.8:	Schuldendienst und möglicher Wohnungsaufwand (real)	97
Abbildung 6.9:	Schuldendienst und möglicher Wohnungsaufwand (nominell)	98
Abbildung 6.10:	Darlehenszinsen und möglicher Wohnungsaufwand (nominell)	100
Abbildung 8.1:	Kurzfristige Auswirkungen auf Preise und Mengen nach Festlegung einer Höchstgrenze für Mietpreise	162
Abbildung 8.2:	Längerfristige Auswirkungen auf Preise und Mengen nach Festlegung einer Höchstgrenze für Mietpreise	162
Abbildung 8.3:	Die Auswirkungen einer Mietpreisregelung (Höchstpreise) auf relative Preise, Mengen und das Wohlfahrtsniveau	166
Abbildung 8.4:	"Gespaltener" Wohnungsmarkt in Österreich	173
Abbildung 8.5:	Schematischer Ablauf	183
Übersicht 8.1:	Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des Mietengesetzes (MG)	151