

# Inhaltsverzeichnis

<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
<b>TEIL I: ELEMENTE DES WOHNUNGSMARKTES</b>	<b>4</b>
1. Der Wohnungsmarkt der Schweiz	4
1.1 Der Gebäude- und Wohnungsbestand	4
1.2 Die Haushaltungen	6
1.3 Die Eigentums- und Besitzverhältnisse der Wohnungen	7
1.4 Die Wohnungseigentümerquote	11
2. Wohnungen und Wohnungsmärkte	17
2.1 Die Wohnung als ein dauerhaftes Gut	18
2.2 Die Heterogenität der Wohnungen	19
2.3 Gleichgewicht auf den Wohnungsmärkten	20
2.4 Die Wohnungsnachfrage und die Wahl des Besitzverhältnisses	21
<b>TEIL II: EIN ÖKONOMISCHES MODELL DER WAHL DES BESITZVERHÄLTNISSSES EINER WOHNUNG</b>	<b>24</b>
3. Der gewählte Ansatz in der Tradition der bisherigen Besitzwahlforschung	24
4. Die Wohnungsbesitzwahl unter den Voraussetzungen perfekter Märkte	28
4.1 Die Modellannahmen	28
4.2 Das Modell der intertemporalen Nutzenmaximierung über den Lebenszyklus	30
4.2.1 Die Nutzenfunktion des Haushaltes	30
4.2.2 Die Entscheidungen des Haushaltes im Hinblick auf die Maximierung des Lebensnutzens	33
4.3 Der Mieterhaushalt im Lebenszyklus	36
4.3.1 Die Konsumnachfrage nach Wohnraum	36
4.3.2 Die Investitionsnachfrage nach Wohnraum	39
4.3.2.1 Der Marktmietpreis	39
4.3.2.2 Die Gestaltung des Vermögensportfolios eines Haushaltes	42
4.4 Der Eigentümerhaushalt im Lebenszyklus	47
4.4.1 Die Wohnungsnachfrage des Eigentümers	47

4.4.2	Wohnungsinvestitionen in einem Mehrperiodenmodell	49
4.5	Die Wahl des Besitzverhältnisses	51
4.6	Die Inzidenz der Besitzwahl	55
4.7	Zusammenfassung	56
5.	Die Wohnungsbesitzwahl unter Berücksichtigung von Steuern	57
5.1	Die Immobilienbesteuerung in der Schweiz	57
5.2	Die Eigentümerpreise der Wohnleistungen nach Steuern	63
5.3	Die Mietpreise der Wohnleistungen nach Steuern	65
5.4	Der optimale Verschuldungsgrad	67
5.5	Die Wahl des Besitzverhältnisses unter Berücksichtigung von Steuern	68
5.5.1	Der Kostenaspekt der Besitzwahl	68
5.5.1.1	Der Schwellensteueransatz bei Investitionen in Mietwohnungen	68
5.5.1.2	Der Schwellensteueransatz der Besitzwahl	70
5.5.2	Der Investitionsaspekt der Besitzwahl	74
5.6	Zusammenfassung	78
6.	Die Wohnungsbesitzwahl bei unvollkommenen Kapitalmärkten	79
6.1	Die Eigenkapitalbeteiligung bei Hypothekarkrediten	79
6.1.1	Die Gleichgewichtsrationierung von Hypothekarkrediten	79
6.1.2	Die dynamische Rationierung von Hypothekarkrediten	83
6.2	Die Nutzenmaximierung bei Eigenkapitalrestriktionen	84
6.3	Die Wahl des Besitzverhältnisses bei einer bindenden Eigenkapitalrestriktion	88
6.4	Zusammenfassung	91
7.	Die Wohnungsbesitzwahl unter Berücksichtigung von Inflation	91
7.1	Das Zusammenwirken von Inflation und Steuern	92
7.2	Die Verschiebung der realen Hypothekarzinsbelastung durch die Inflation	97
7.3	Zusammenfassung	101
8.	Die Präferenzordnung der Haushaltungen bei der Wohnungsbesitzwahl	102
8.1	Die Transaktionskosten eines Wohnungswechsels	103
8.2	Produktionstechnologie und Präferenzen	105
8.3	Der Nutzen aus den Attributen bei Wohnungseigentum	106
8.4	Der Präferenzunterschied bei Eigentum und Miete	107

8.5	Die Präferenzen im ökonomischen Modell der Wohnungsbesitzwahl	109
8.6	Zusammenfassung	110
9.	Elemente des schweizerischen Wohnungsmarktes im Hinblick auf die Wohnungsbesitzwahl	111
<b>TEIL III: EINE EMPIRISCHE ANALYSE DER WAHL DES BESITZVERHÄLTNISSSES EINER WOHNUNG</b>		<b>114</b>
10.	Einführung zur empirischen Analyse	114
11.	Die Methode zur Schätzung der Besitzwahl mit Probit	116
12.	Die Operationalisierung der Besitzwahlgleichung	120
12.1	Die Datenbasis	120
12.2	Die Abgrenzung der Stichprobe	122
12.3	Die Einflussvariablen der Besitzwahl	124
12.3.1	Der relative Preis bei Eigentum und Miete	124
12.3.1.1	Der Marktmietpreis	124
12.3.1.2	Der Eigentümerpreis	126
12.3.2	Das Lebenseinkommen	129
12.3.2.1	Das laufende Einkommen	130
12.3.2.2	Das Konzept des permanenten und des transitorischen Einkommens	130
12.3.3	Das Finanzvermögen	132
12.3.4	Die Präferenzordnung	134
12.4	Zusammenstellung der Variablen	137
13.	Die Regression der Besitzwahl mit Probit	140
13.1	Erläuterungen zum Vorgehen	140
13.2	Die Regressionsergebnisse der Besitzwahl mit Probit	142
13.3	Zusammenfassung	147
14.	Ein simultanes Modell aus Wohnungsbesitzwahl und Wohnungsnachfrage	147
14.1	Die Methode zur Schätzung des simultanen Modells	148
14.2	Die Operationalisierung der Wohnungsnachfragefunktion	153
14.1.1	Die Wohnungsausgabenfunktion	153

14.2.2	Die Wohnungsausgaben der Mieter und der Eigentümer	154
14.2.3	Der Preis der Wohnleistungen	155
14.2.4	Das Einkommen	155
14.2.5	Das Finanzvermögen	157
14.2.6	Die Präferenzordnung	157
15.	Die Regression der Wohnungsausgabenfunktionen der Mieter und der Eigentümer	158
15.1	Die Schätzergebnisse	158
15.2	Die Preis- und Einkommenselastizitäten der Wohnungsausgaben	162
15.3	Zusammenfassung	165
16.	Die Regression der Besitzwahl im simultanen Modell	166
16.1	Die Methode und die Schätzergebnisse	166
16.2	Die Diskussion der Regressionsergebnisse der gesamten Stichprobe	169
16.3	Die Auswirkungen von Kapitalmarktrestriktionen auf die Wahl des Besitzverhältnisses	173
16.4	Die Auswirkungen der Inflation auf die Wahl des Besitzverhältnisses	175
16.5	Zusammenfassung	176
<b>TEIL IV:</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN</b>	<b>177</b>
Anhang 1:	Variablenliste zur empirischen Analyse	181
Anhang 2:	Die Berechnung des permanenten und des transitorischen Einkommens	184
	Literaturverzeichnis	190
	Kantonale und bundesrechtliche Erlasse	207