

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungen</b>	<b>VI</b>
<b>Tabellen</b>	<b>X</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>XIV</b>
<b>Kurzfassung</b>	<b>XVII</b>
<b>Abstract</b>	<b>XIX</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung.....	1
1.2 Aufbau der Arbeit.....	4
<b>2. Analyse der Wirkungszusammenhänge: Theorie und empirische Befunde</b> .....	<b>7</b>
2.1 Auswahl und Einordnung wertbestimmender Einflussfaktoren.....	8
2.2 Faktoren auf der Makroebene.....	19
2.2.1 Makroökonomische Rahmenbedingungen.....	21
2.2.1.1 Regionale Entwicklungsunterschiede.....	21
2.2.1.2 Konjunkturelle Einflüsse.....	23
2.2.2 Steuerliche, rechtliche und politische Rahmenbedingungen.....	28
2.2.2.1 Steuerliche und rechtliche Faktoren.....	29
2.2.2.2 Gesellschaftspolitische Faktoren.....	32
2.3 Faktoren auf der Mesoebene.....	35
2.3.1 Standortfaktoren.....	35
2.3.1.1 Makrostandort.....	37
2.3.1.2 Mikrostandort.....	41
2.3.1.3 Verkehrsinfrastruktur.....	45
2.3.1.3.1 Großräumige Auswirkungen.....	47
2.3.1.3.2 Kleinräumige Auswirkungen.....	51
2.3.2 Immobilienspezifische Merkmale.....	55
2.3.2.1 Gebäudetyp und Baujahr.....	56
2.3.2.2 Gebäudeinfrastruktur.....	58
2.3.2.3 Investitionen.....	61
2.3.3 Umwelteffekte.....	62
2.3.3.1 Lärm.....	65
2.3.3.2 Schadstoffe.....	80
2.3.3.3 Sonstige Immissionen.....	84
2.4 Faktoren auf der Mikroebene.....	87

2.4.1	Bevölkerungsstruktur .....	88
2.4.2	Sozialstruktur.....	92
2.4.3	Nachbarschaftseffekte .....	98
2.5	Schlussfolgerungen für die methodische Vorgehensweise und die empirische Untersuchung.....	100
<b>3.</b>	<b>Methodische Grundlagen und Konstruktion eines Bewertungsinstruments .....</b>	<b>107</b>
3.1	Methoden und Bewertungstechniken.....	107
3.1.1	Methoden zur Bewertung von Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur .....	108
3.1.1.1	Wohlfahrtsökonomische Verfahren.....	113
3.1.1.1.1	Kosten-Nutzen-Analyse .....	114
3.1.1.1.2	Kosten-Wirksamkeits- und Nutzwertanalyse .....	116
3.1.1.2	Direkte Verfahren.....	118
3.1.1.2.1	Kontingente Bewertungsmethode .....	119
3.1.1.2.2	Choice Modelling .....	124
3.1.1.3	Indirekte Verfahren .....	127
3.1.1.3.1	Transportkostenansatz.....	128
3.1.1.3.2	Marktpreis- und Hedonische Methode .....	130
3.1.2	Methoden zur Bewertung von Wohnimmobilien .....	136
3.1.2.1	Normierte Verfahren .....	137
3.1.2.2	Nicht-Normierte und internationale Verfahren .....	138
3.1.3	Methodische Ansätze zur Bewertung der Qualität des Wohnumfeldes .....	140
3.2	Konstruktion des Bewertungsinstruments für das Fallbeispiel .....	142
3.2.1	Operationalisierung des Einflusses einer Verkehrsinfrastrukturmaßnahme .....	143
3.2.2	Konstruktion und Darstellung des Untersuchungsdesigns .....	145
3.3	Datengrundlage zur Erfassung der Auswirkungen und Veränderungen.....	149
<b>4.</b>	<b>Empirisches Überprüfung am Beispiel einer Verkehrsumlenkung durch einen Straßentunnel in Stuttgart-Süd .....</b>	<b>157</b>
4.1	Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	157
4.1.1	Begründung für die Auswahl des Untersuchungsraumes.....	157
4.1.2	Abgrenzung der Untersuchungsgebiete.....	159
4.1.2.1	Untersuchungsgebiet Stuttgart-Süd .....	160
4.1.2.2	Kontrollgebiete .....	167
4.1.2.2.1	Stuttgart-West.....	167
4.1.2.2.2	Stark befahrene Straßen.....	168

4.1.2.2.3	Gesamtraum Stuttgart.....	168
4.2	Modellberechnungen über das Bewertungsinstrument.....	170
4.2.1	Aufbereitung des Datenmaterials.....	170
4.2.2	Regressionsanalytische Schätzungen.....	175
4.2.2.1	Modell A1.....	178
4.2.2.2	Modell A2.....	181
4.2.2.3	Modell B.....	182
4.2.2.4	Modell C1.....	186
4.2.2.5	Modell C2.....	188
4.2.2.6	Modell C3.....	190
4.2.3	Deskriptiver Vergleich.....	192
4.2.3.1	Vergleich 1.....	194
4.2.3.2	Vergleich 2.....	199
4.3	Empirische Aussagen zu den Einflussfaktoren auf den Wert von Wohnimmobilien.....	205
4.3.1	Faktoren auf der Makroebene.....	206
4.3.2	Standortfaktoren.....	207
4.3.2.1	Makrostandort.....	207
4.3.2.2	Mikrostandort.....	208
4.3.3	Immobilienpezifische Merkmale.....	215
4.3.3.1	Gebäudetyp und Baujahr.....	215
4.3.3.2	Gebäudeinfrastruktur.....	216
4.3.4	Umwelteffekte.....	224
4.3.4.1	Lärm.....	224
4.3.4.2	Schadstoffe.....	232
4.3.5	Auswirkungen auf der Mikroebene.....	235
4.3.5.1	Einfluss der Bevölkerungsstruktur.....	235
4.3.5.2	Einfluss der Sozialstruktur.....	240
5.	<b>Fazit.....</b>	<b>249</b>
5.1	Auswirkungen der Verkehrsinfrastruktur auf den Wert von Immobilien und das Wohnumfeld.....	249
5.2	Methodenkritik.....	255
6.	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>259</b>
7.	<b>Anhang.....</b>	<b>273</b>