

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Verzeichnis der Abbildungen	XI
Verzeichnis der Tabellen	XII
1. <u>Einführende Bemerkungen</u>	1
1.1 Zur gegenwärtigen Problemlage auf den Wohnungsmärkten	1
1.2 Untersuchungsziel	3
1.3 Methodischer Ansatz und Aufbau der Arbeit	4
2. <u>Wohnungsversorgung als Komponente gleichwertiger Lebensbedingungen im Bundesgebiet</u>	7
2.1 Der Stellenwert der Wohnungsversorgung im Rahmen der räumlichen Entwicklungspolitik	7
2.2 Zum gegenwärtigen Stand der horizontalen Koordinierung	9
2.3 Strukturmatrix eines wirtschaftspolitischen Entscheidungsmodells zur Veranschaulichung der relevanten Beziehungen	10
3. <u>Die Operationalisierung von Zielen für die Wohnungsversorgung und Raumentwicklung</u>	21
3.1 Funktionen von sozialen Indikatoren	21
3.2 Räumliche Bezugssysteme für die Wohnungspolitik	23
3.3 Ziele für die Wohnungsversorgung	26
3.3.1 Quantitative Wohnungsversorgung	26
3.3.2 Wohnungsmieten	32
3.3.3 Qualitative Wohnungsversorgung	34
3.4 Weitere Ziele für die räumlichen Lebensbedingungen	36
3.4.1 Regionales Einkommensniveau	37
3.4.2 Siedlungsstruktur	37
3.4.3 Flächennutzung	40

	<u>Seite</u>
4. <u>Umfang und Struktur des wohnungspolitischen Instrumentariums</u>	42
4.1 Vorbemerkungen	42
4.2 Finanzwirtschaftliche Instrumente der Wohnungspolitik	45
4.2.1 Wohnungspolitische Transferzahlungen	45
4.2.1.1 Sozialer Wohnungsbau	45
4.2.1.1.1 Erster Förderungsweg	48
4.2.1.1.2 Zweiter Förderungsweg	54
4.2.1.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau im Rahmen der Städtebauförderung	59
4.2.1.3 Förderung der Modernisierung, Instand- setzung und Energieeinsparung	61
4.2.1.4 Bausparförderung durch Wohnungsbauprämien	65
4.2.1.5 Wohngeldförderung	68
4.2.2 Wohnungspolitische Steuervergünstigungen	70
4.2.2.1 Einkommensteuer	71
4.2.2.2 Grundsteuer	80
4.2.2.3 Grunderwerbsteuer	82
4.2.3 Struktur des wohnungspolitischen Förderungssystems	85
4.2.3.1 Das wohnungspolitische Budget aus haushalts- mäßiger Sicht	85
4.2.3.2 Barwertbetrachtung eines Förderjahrgangs	88
4.2.4 Operationalisierung der finanzwirtschaftlichen Instrumentvariablen	89
4.3 Administrative und planungsrechtliche Instrumente	91
4.3.1 Mietpreisrecht und Belegungsbindung	93
4.3.2 Flächenwidmung für den Wohnungsbau	97
5. <u>Die Wirkungen wohnungspolitischer Instrumente auf Zielindikatoren</u> <u>der Wohnungs- und Raumentwicklungspolitik</u>	100
5.1 Die Wirkungen auf die Zielvariablen für die Wohnungsversorgung	100
5.1.1 Vorbemerkungen	100
5.1.2 Angebotswirkungen	103
5.1.2.1 Stand der empirischen Forschung zur Erklärung der Investitionstätigkeit im Wohnungsbau	106
5.1.2.2 Hypothesen zum Einfluß der wohnungspolitischen Instrumente	123
5.1.2.2.1 Mietwohnungsbau	123
5.1.2.2.2 Eigentümerwohnungsbau	131

	<u>Seite</u>
5.1.3 Nachfragewirkungen	142
5.1.3.1 Stand der empirischen Forschung zur Erklärung der Wohnungsnachfrage	145
5.1.3.2 Hypothesen über den Wirkungszusammenhang zwischen regionaler Wohnungsnachfrage und wohnungspolitischen Instrumenten	153
5.1.3.2.1 Mietwohnungsnachfrage	153
5.1.3.2.2 Eigentumsnachfrage	165
5.1.4 Wirkungen auf die Wohnungsmieten	173
5.1.4.1 Analyse der Bestimmungsgründe des regionalen Mietniveaus	173
5.1.4.2 Hypothesen zur Wirkungsweise administrativer Maßnahmen auf die Mietpreisbildung	179
5.1.5 Wirkungen auf die qualitative Ausstattung des Wohnungsbestandes	185
5.1.5.1 Hypothesen zur Erklärung der Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen	185
5.1.5.2 Zum Einfluß der wohnungspolitischen Instrumente	191
5.2 Die Wirkungen auf weitere Zielvariablen der Raumentwicklungs- politik	198
5.2.1 Vorbemerkungen	198
5.2.2 Einkommenseffekte	199
5.2.2.1 Regionale Multiplikatoranalyse	199
5.2.2.2 Einkommenseffekte wohnungspolitischer Transfers und Steuervergünstigungen	205
5.2.2.3 Einkommenseffekte der Wohnungsneubau- und Wohnungsbestandsinvestitionen	208
5.2.3 Wirkungen auf die interregionalen Wanderungen	216
5.2.3.1 Empirische Untersuchungen zur Erklärung der interregionalen Mobilität	216
5.2.3.2 Der Erklärungsbeitrag der regionalen Wohnverhältnisse	222
5.2.4 Wirkungen auf die Flächennutzung	227
5.2.4.1 Einflußfaktoren der regionalen Wohnbaulandnachfrage	227
5.2.4.2 Der Beitrag planungsrechtlicher und steuer- politischer Instrumente	232

	<u>Seite</u>
6. <u>Die Konsequenzen der angestrebten Ziele für die Gestaltung und Dosierung der wohnungspolitischen Instrumente</u>	239
6.1 Angebotssteuerung	240
6.2 Nachfragesteuerung	249
6.3 Steuerung der Modernisierung, Instandsetzung und Energieeinsparung	253
7. <u>Abschließende Bemerkungen</u>	256
Literaturverzeichnis	257