

Inhaltsverzeichnis

Zum Geleit	5
Vorwort zur zweiten Auflage	7
Tabellenverzeichnis	12
Verzeichnis der Abbildungen und Graphiken	16
0. Einleitung: Über das Wohnen	19
1. Der Wohnungsmarkt	23
1.1. Besonderheiten	23
1.1.1. Besonderheiten des Gutes unter ökonomischen und soziologischen Aspekten	23
1.1.2. × Besonderheiten des Marktes	50
1.2. Rahmenbedingungen des Marktes	57
1.3. Die Marktbeteiligten	63
1.3.1. Anbietergruppen	63
1.3.2. Wohnungsnachfrager	86
1.4. Der Preis für das Wohnen	115
1.4.1. Wohnungseigentum	116
1.4.2. Wohnungsmiete	117
1.5. Marktentwicklung und prozessuale Abläufe	136
1.5.1. Faktoren des Wohnungsmarktes und ihre Entwicklung	136
1.5.2. Das Marktgeschehen an Wohnungsteilmärkten	171
2. Wohnungspolitik	191
2.1. Ansätze wohnungspolitischer Interventionen	192
2.1.1. Wohnungspolitisches Zielsystem und aktuelle Wohnungsmarktsituation	192
2.2. Rahmenbedingungen der einzelnen Marktsektoren	204
2.2.1. Rahmenbedingungen auf den Neubaumärkten	204
2.2.2. Rahmenbedingungen auf dem Bestandmarkt	227
2.2.3. Zum Stand der Wohnungspolitik	229
2.3. Ausblick: Wohnungspolitik als staatliche Daueraufgabe?	238
2.3.1. Ende der Wohnungspolitik der Nachkriegszeit	238
2.3.2. Wohnungspolitik als Wohnpolitik	239
3. Finanz- und wohnungswirtschaftliche Aspekte des Wohnungsbaus und der Wohnungsbewirtschaftung	243
3.1. Die Wohnungswirtschaft und ihre Leistungsbereiche	243
3.1.1. Leistungsbereiche	243
3.1.2. Problematik der Marktwege und unternehmerisches Handeln	245

3.2.	Wohnungsneubau	254
3.2.1.	Kosten und Mietkalkulation im Wohnungsneubau.	255
3.2.2.	Mietbegriffe und Mietentwicklung	273
3.2.3.	Wohnungseigentum	292
3.3.	Der Wohnungsbestand.	313
3.3.1.	Kennzeichnung des Wohnungsbestandes	313
3.3.2.	Wohnungsbestandspflege	320
3.3.3.	Gebrauchtwohnungsmärkte	335
4.	Dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Märkte	347
4.1.	Der Bodenmarkt	347
4.2.	Der Baumarkt	363
4.3.	Der Kapitalmarkt	375
4.3.1.	Definition und Funktion	375
4.3.2.	Entwicklungen.	376
4.3.3.	Bedeutung des Kapitalmarktes für den Wohnungsbau	380
4.3.4.	Wohnungsbaufinanzierung	384
5.	Wohnversorgung und Besteuerung	421
5.1.	Die Gegenstände der Besteuerung	421
5.2.	Beurteilungskriterien	423
5.3.	Die Besteuerung der Entgelte für die Wohnversorgung (Umsatzsteuer-, Einkommen- und Körperschaftsteuer, Gewerbebeertragsteuer)	425
5.3.1.	Die Umsatzsteuer	426
5.3.2.	Die Einkommen- und die Körperschaftsteuer.	427
5.3.3.	Die Gewerbebeertragsteuer	442
5.4.	Die steuerliche Behandlung der Immobilienwertsteigerungen (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbebeertragsteuer).	444
5.5.	Steuern und in Wohnimmobilien gebundenes Vermögen	448
5.5.1.	Die Förderung der Immobilienvermögensbildung durch Steuerentlastung und Sparprämien	448
5.5.2.	Die steuerliche Behandlung des Wohnimmobilienvermögens (Vermögenssteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer).	451
5.6.	Die steuerliche Behandlung des Grundstücksverkehrs: Grunderwerbsteuer und Erbschaftsteuer	455
5.7.	Ein steuerliches Sonderproblem: Bauherrenmodelle	456
5.7.1.	Die konstruktiven Merkmale des Bauherrenmodells und steuerliche Folgen	456
5.7.2.	Abschließende Würdigung des Bauherrenmodells.	458
6.	Wohnsoziologie	461
6.1.	Neuere und ältere Ansätze wohnsoziologischer Forschung	461
6.2.	Über den Zusammenhang von gebauter Umwelt und sozialem Handeln.	469
6.3.	Wohnen im Prozeß gesellschaftlichen Wandels.	472
6.4.	Wohnen in der industrialisierten Gesellschaft.	476

6.5.	Wohnen in seinem erweiterten räumlich-sozialen Bezug	483
6.6.	Wohnen in der gebauten Umwelt	487
6.7.	Abschließende Betrachtung: Aktuelle Entwicklungslinien in der wohnsoziologischen Forschung	493
7.	Räumliche Aspekte des Wohnens und des Wohnungsmarktes . . .	497
7.1.	Raumrelevante Aspekte des Wohnens	497
7.2.	Räumliches Zielsystem	507
7.3.	Instrumente räumlicher Planungen	512
7.4.	Räumliches Bezugssystem	517
7.5.	Raumwirksame Entwicklungstrends und Faktoren der Verände- rung kleinräumiger Strukturen	540
	Literaturverzeichnis	557
	Stichwortverzeichnis	583