

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	13
A. Allgemeiner Teil	15
1. Einleitung und Ausgangslage	17
2. Aufgabenstellung und Zielsetzung	20
2.1. Aufgabenstellung	20
2.2. Zielsetzung	21
3. Abgrenzung der Thematik und Untersuchungsablauf .	23
3.1. Abgrenzung der Thematik	23
3.2. Untersuchungsablauf	24
B. Wohnungswirtschaftlicher und methodischer Teil	27
4. Besonderheiten, Eigenschaften und rechtliche Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsanlagemarkt	29
4.1. Der Bodenmarkt	30
4.1.1. Der Begriff des Bodens	30
4.1.2. Grundlagen	30
4.1.3. Bestimmungsfaktoren des Bodenpreises	31
4.2. Der Bauleistungsmarkt	33

4.2.1.	Definition der Begriffe Baukosten, Baunutzungskosten und Baupreise	34
4.2.2.	Besonderheiten und Eigenschaften	34
4.2.3.	Preisbildung	36
4.3.	Der Wohnungsmarkt	38
4.3.1.	Begriff der Immobilie und der Miete	38
4.3.1.1.	Definition der Immobilie	38
4.3.1.2.	Definition der Miete	39
4.3.2.	Besonderheiten und Eigenschaften des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes	41
4.3.2.1.	Aufspaltung in Teilmärkte	41
4.3.2.2.	Fehlen der Markttransparenz	43
4.3.2.3.	Elastizität der Anpassung an Marktänderungen	44
4.3.3.	Grundlagen der Mietpreisbildung	46
4.3.3.1.	Das Wohnraumangebot	47
4.3.3.2.	Die Wohnraumnachfrage	49
4.3.3.3.	Der Preisbildungsprozeß	50
4.4.	Der Kapitalmarkt	51
4.4.1.	Definition, Besonderheiten und Eigenschaften	52
4.4.2.	Usancen der Preisbildung	53
4.5.	Der Ordnungsrahmen und dessen Wirkungen	55
4.5.1.	Grundlagen	55
4.5.2.	Mietrecht	57
4.5.3.	Steuerrecht	59
4.5.4.	Wohnungsbauförderung und direkte Mieterzuschüsse	61
4.6.	Der Wohnungsanlagemarkt und die wesentlichen Investitionsdeterminanten	62
5.	Methodische Grundlagen	65
5.1.	Untersuchungsansatz	65
5.1.1.	Grundlagen	66
5.1.2.	Methodisches Vorgehen	67
5.2.	Objektwahl	70
5.3.	Regionenwahl	72
5.4.	Investitionsrechnung und Immobilienrendite	76

5.4.1.	Begriff der Rendite	76
5.4.2.	Anwendung bei Immobilieninvestitionen	78
6.	Status Quo	80
6.1.	Theoretisch-empirische Untersuchungen zu den Determinanten auf dem Wohnungsanlagemarkt	80
6.1.1.	Becker/Gröber	80
6.1.2.	Sallandt	83
6.1.3.	Stecken	85
6.1.4.	Buchholz	86
6.1.5.	Haasis	87
6.1.6.	Gustafson	88
6.1.7.	Ipsen/Glasauer/Heinzel	89
6.2.	Vergleichende Studien zum Baukostenniveau und den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen	92
6.2.1.	Forschungskommission für Wohnungswesen – Bern	92
6.2.2.	Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) – Wien	94
6.2.3.	E. & F. SPON Ltd. – London	95
6.2.4.	Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BfRBS) – Bonn	97
6.2.4.1.	Krätzer/Nicola	97
6.2.4.2.	Wirz/Natrup	99
6.3.	Baupreisdaten/Kostenkennwerte/Kostenrichtwerte	102
6.3.1.	Öffentliche (statistische) Bezugsquellen	102
6.3.2.	Gesetzliche Regelungen	104
6.3.3.	Private Anbieter	105
C.	Empirischer Teil	107
7.	Quantifizierung der Grundstückskosten	109
7.1.	Benötigte Grundstücksfläche	109
7.2.	Effektive Grundstückskosten	113
7.3.	Zusammenfassung	116

8.	Quantifizierung der Bauerstellungskosten	119
8.1.	Darstellung des Untersuchungsobjektes und praktisches Vorgehen	119
8.1.1.	Bau- und Leistungsbeschreibung	119
8.1.2.	Flächen- und Volumendaten	123
8.1.3.	Praktische Realisation der Baukostenermittlung	125
8.1.3.1.	Grundlagen	125
8.1.3.2.	Gliederung und Zuordnung	128
8.1.3.3.	Datenanpassung	129
8.2.	Ermittlung der Baukosten im Detailvergleich	131
8.2.1.	Effektive Bauerstellungskosten	131
8.2.2.	Arbeits- und Materialkosten	138
8.2.2.1.	Lohnniveau	138
8.2.2.2.	Materialpreisniveau	140
8.2.3.	Zusammenfassung	142
8.3.	Baukosten zum nationalen Standard	149
8.3.1.	Praktische Realisation	149
8.3.2.	Ermittlung der Bau- und Ausstattungsdifferenzen	150
8.3.3.	Zusammenfassung	154
9.	Quantifizierung der laufenden Erträge und Kosten ...	159
9.1.	Mietpreise und Nebenleistungen	159
9.1.1.	Leistungsumfang und Usancen	159
9.1.2.	Effektive Mieterträge	161
9.2.	Periodische Kostenfaktoren	163
9.2.1.	Umfang und Definition der Kostenfaktoren	163
9.2.1.1.	Umfang der erfaßten Kosten	164
9.2.1.2.	Definition und Gliederung	165
9.2.2.	Effektive oder kalkulatorische Höhe der Kostenfaktoren ..	167
9.3.	Zusammenfassung	171
9.3.1.	Vergleich des Mietniveaus	171
9.3.2.	Vergleich der laufenden Aufwendungen	175
10.	Objektbezogene Renditekennzahlen	179
10.1.	Ermittlung der Renditekennzahlen	179
10.2.	Analyse der Renditekennzahlen	181

10.2.1.	Das effektive Renditeniveau im Ländervergleich	182
10.2.2.	Spezifische Analyse der Renditedeterminanten	185
10.2.2.1.	Allgemeine Sensitivitätsanalyse	185
10.2.2.2.	Analyse der absoluten Renditedifferenzen und der nationalen Usancen	189
10.3.	Anmerkungen zu den besonderen Problembereichen der Untersuchung	193
10.3.1.	Konjunkturelle Einflüsse	193
10.3.2.	Mentalität/Tradition	194
10.3.3.	Bevölkerungszahl in einer Region	194
10.4.	Einfluß der Besteuerung auf der Ebene des Investors	196
11.	Schlußbemerkungen	199
	Anhang	201
	Literaturverzeichnis	212
	Abbildungsverzeichnis	220
	Tabellenverzeichnis	222
	Anhangverzeichnis	223