

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis — IX

1 Einleitung — 1

2 Wohnungswirtschaft — 3

- 2.1 Definitionen — 3
- 2.2 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft — 4
 - 2.2.1 Realwirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft — 6
 - 2.2.2 Finanzwirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft — 11
- 2.3 Akteure der Wohnungswirtschaft — 13
 - 2.3.1 Marktteilnehmer — 13
 - 2.3.2 Staat — 19
 - 2.3.3 Interessenverbände — 29

3 Einflussfaktoren / Megatrends — 34

- 3.1 Demografische Entwicklung — 35
 - 3.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung — 36
 - 3.1.2 Regionale Effekte — 45
 - 3.1.3 Bevölkerung mit Migrationshintergrund — 49
 - 3.1.4 Strukturelle Effekte — 51
- 3.2 Wirtschafts- und Einkommensentwicklung — 56
 - 3.2.1 Bruttoinlandsprodukt und Wirtschaftswachstum — 56
 - 3.2.2 Einkommensentwicklung — 57
 - 3.2.3 Wirtschaftlicher Strukturwandel – Wissensgesellschaft — 59
 - 3.2.4 New Work — 60
 - 3.2.5 Wirtschaftsentwicklung und Wohnungswirtschaft — 61
- 3.3 Monetäre Einflussfaktoren — 63
 - 3.3.1 Finanzmärkte und Immobilienmärkte — 65
 - 3.3.2 Inflation – Ursachen und Folgen — 67
 - 3.3.3 Geldpolitik der EZB — 71
 - 3.3.4 Auswirkungen der Geldpolitik — 77
 - 3.3.5 Einfluss der Geldpolitik auf Wohnungsmärkte — 80
 - 3.3.6 Devisenmarkt — 84
- 3.4 Nachhaltigkeit bzw. Sustainable Development — 87
 - 3.4.1 Revolutionäres Konzept Sustainable Development — 88
 - 3.4.2 Nachhaltige Unternehmen — 91
 - 3.4.3 Nachhaltige Immobilien / Zertifizierung — 93
 - 3.4.4 Green Lease — 96
 - 3.4.5 Kritik: Greenwashing — 97
- 3.5 Digitalisierung — 97

3.5.1	Definitionen und Abgrenzungen —	97
3.5.2	Dimensionen der Digitalisierung —	100
3.5.3	Digitalisierung und Wohnungswirtschaft —	101
3.5.4	Chancen und Risiken —	110
3.6	Globalisierung der Wohnungswirtschaft —	112
4	Der Wohnungsmarkt in Deutschland – Strukturen und Entwicklungen —	116
4.1	Vorbemerkungen —	116
4.1.1	Marktabgrenzungen —	116
4.1.2	Datenquellen —	121
4.1.3	Wohnungsmarktprognosen —	122
4.2	Vorgelagerte Märkte: Boden und Grundstücke —	131
4.2.1	Boden- und Grundstücksmarkt in Deutschland —	131
4.2.2	Nachhaltige Bodenpolitik —	137
4.3	Bestand an Gebäuden und Wohnungen —	139
4.3.1	Entwicklung des Wohnungsbestands —	139
4.3.2	Struktur des Wohnungsbestands —	141
4.4	Fertigstellungen —	159
4.4.1	Bauträger bzw. Projektentwicklungen —	159
4.4.2	Entwicklung von 1950 bis heute —	160
4.4.3	Bauüberhang: Baugenehmigungen vs. Baufertigstellungen —	165
4.4.4	Baukosten —	168
4.4.5	Ausblick —	172
4.5	Vermietungsmärkte —	173
4.5.1	Struktur der Vermietungsmärkte —	173
4.5.2	Wohnungsmieten —	176
4.5.3	Wohnungslerstand —	183
4.5.4	Bezahlbarer Wohnraum —	190
4.5.5	Mietregulierungen —	196
4.5.6	Wohnungsmarktzyklus —	200
4.5.7	Ausblick —	202
4.6	Verwertungsmärkte —	203
4.7	Wohnimmobilien-Investmentmärkte —	206
4.7.1	Einflussfaktoren —	212
4.7.2	Entwicklung der Märkte —	214
4.7.3	Investmentzyklus —	226
4.7.4	Immobilienpreisblasen —	230
4.7.5	Inflationsschutz durch Wohnimmobilien – Betongold —	249
4.7.6	Wohneigentum und Wohneigentumsförderung —	255
4.7.7	Ausblick —	268
4.8	Spezielle Teilmärkte —	268

- 4.8.1 Sozial gefördertes Wohnen — 269
- 4.8.2 Wohnen im Alter — 281

5 Wohnungspolitik — 294

- 5.1 Entwicklung der Wohnungspolitik in Deutschland — 294
- 5.1.1 Wohnungspolitik nach 1945 — 295
- 5.1.2 Wiedervereinigung bis 2008/09 (Finanzkrise) — 300
- 5.1.3 Von der Finanzkrise bis Ende der 2010er-Jahre — 303
- 5.1.4 2020er-Jahre — 305
- 5.2 Maßnahmen gegen Wohnungsleerstände — 307
- 5.2.1 Primär ist die Wohnungswirtschaft gefordert — 307
- 5.2.2 Subsidiär und nachrangig: Staatliche Eingriffe — 309
- 5.3 Wohnungsknappheit: Ursachen und Gegenmaßnahmen — 311
- 5.3.1 Bau- und Finanzierungskosten — 311
- 5.3.2 Effizientere Nutzung von Gebäuden — 313
- 5.3.3 Bauland — 314
- 5.3.4 Regulatorische Anforderungen — 316
- 5.4 Wohnungspolitik gegen Knappheit und Leerstand — 324

Literaturverzeichnis — 327

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis — 337

Register — 339

