

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Danksagung	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XX
Symbolverzeichnis	XXII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Aufbau	5
2 Themenbezogene Grundlagen	11
2.1 Preisdeterminanten des Wohnungsmarktes.....	11
2.2 Marktbesonderheiten	21
2.3 Charakterisierung des deutschen Wohnungsmarktes.....	30
2.4 Vermietergruppen des deutschen Wohnungsmarktes	36
2.4.1 Definitionen und Abgrenzungskriterien.....	36
2.4.2 Theoretische Überlegungen zur Preissetzung der Anbietergruppen.....	40
2.4.2.1 Privatvermieter.....	41
2.4.2.2 Gewerbliche Anbieter	44
2.4.2.3 Staatliche Anbieter	47
2.4.2.4 Wohnungsgenossenschaften	52
2.4.2.5 Gemeinnützige Anbieter	60
2.4.3 Zusammenhänge zwischen Anbietereffekten und Wohnungsmarktbesonderheiten.....	63
2.5 Literaturübersicht	65
2.5.1 Vorhandene empirische Untersuchungen	65
2.5.2 Forschungslücken.....	73
2.6 Zwischenfazit	82
3 Datengrundlage und methodische Grundlagen zu Anbietereffekten	85
3.1 Datengrundlage	85
3.1.1 Allgemeine Datenverfügbarkeit.....	85
3.1.2 Verwendung von Empirica-Angebotsdaten.....	88
3.1.3 Weitere Aufbereitung der Daten	90
3.1.4 Kategorisierung der Anbieter.....	94
3.2 Deskriptive Befunde.....	98

3.2.1	Beschreibung der Preissetzung	98
3.2.2	Erklärungsansätze für Preisunterschiede	105
3.3	Schätzverfahren.....	110
3.3.1	Identifikationsstrategie.....	110
3.3.2	Schätzung räumlich unabhängiger Modelle	113
3.3.3	Schätzung räumlich abhängiger Modelle	117
3.3.3.1	Verwendung von Postleitzahl-Kontrollvariablen	118
3.3.3.2	Spatial-Error-Modell.....	119
3.3.3.3	Spatial-Lag-Modell.....	122
3.3.4	Limitationen des Verfahrens.....	123
4	Empirische Ergebnisse zu Anbietereinflüssen.....	127
4.1	Ergebnisse räumlich unabhängiger Modelle.....	127
4.1.1	Variablenauswahl.....	127
4.1.2	Funktionsspezifikation	133
4.1.3	Ergebnisse für den Gesamtdatensatz	136
4.1.3.1	Einflüsse der inneren Eigenschaften.....	136
4.1.3.2	Einflüsse der Anbietergruppen	139
4.1.4	Ergebnisse für einzelne Städte	144
4.1.4.1	Berlin.....	147
4.1.4.2	Hamburg	150
4.1.4.3	München	151
4.1.4.4	Köln.....	153
4.1.4.5	Frankfurt	154
4.1.4.6	Stuttgart.....	156
4.1.4.7	Düsseldorf.....	157
4.1.5	Zwischenfazit	159
4.2	Ergebnisse räumlich abhängiger Modelle.....	161
4.2.1	Prüfung räumlicher Zusammenhänge	162
4.2.2	Verwendung von Postleitzahl-Dummies	166
4.2.3	Schätzung eines Spatial-Error-Modells	169
4.2.4	Zwischenfazit	178
4.3	Robustheitstests.....	181
4.3.1	Monte-Carlo-Simulation mit einer repräsentativen Stichprobe	181
4.3.2	Nicht-Berücksichtigung sonstiger Anbieter.....	186
4.3.3	Zwischenfazit	190
4.4	Ergebnisübersicht und Forschungsbeitrag	190
5	Zusammenhänge von Anbietergruppen und Qualitätsmerkmalen.....	198
5.1	Zielsetzung	198
5.2	Vorgehen	200
5.3	Ergebnisse zu den Zusammenhängen	204
5.3.1	Ergebnisse der Multinomial-Logit-Modelle	204

5.3.2	Ergebnisse der marginalen Effekte	207
5.3.2.1	Marginale Effekte bei staatlicher Anbietern.....	210
5.3.2.2	Marginale Effekte bei privaten Anbietern	214
5.3.2.3	Marginale Effekte bei Wohnungsgenossenschaften.....	217
5.3.2.4	Weitere marginale Effekte	219
5.4	Ergebnisübersicht und Forschungsbeitrag	222
6	Fazit.....	225
6.1	Zusammenfassung und Diskussion	225
6.2	Schlussfolgerungen	231
6.3	Forschungsbeitrag und weiterer Forschungsbedarf	236
Anhang	241
Literaturverzeichnis	267