

806 826 843

Hans Hämmerlein

---

**WOHNÖKONOMIE**  
**Die ökonomischen Grundlagen**  
**des Wohnaufwands**

---

**A 249305**

Herausgeber:

vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.  
Berlin/Bonn

INWO Köln Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft  
an der Universität zu Köln

# Gliederung

## Vorwort

<b>1 Die Dimensionen des Wohnens</b> .....	11
1.1 Die Philosophie des Wohnen .....	11
1.2 Die Wohnkultur .....	12
1.3 Der soziale Tatbestand des Wohnens .....	17
1.4 Die ökonomischen Dimensionen .....	22
<b>2 Die Konsumökonomie des Wohnens</b> .....	25
2.1 Die Bedürfnisstruktur .....	25
2.2 Die Bedarfsfaktoren .....	28
2.3 Die Bedarfsentstehungsmuster .....	32
2.4 Der Konsumbegriff .....	37
2.5 Die Konsumeinheit Haushalt .....	41
2.6 Konsumtheorie des Wohnens .....	42
2.7 Die Wirtschaftslehre des privaten Haushalts .....	45
<b>3 Der Markt für Wohnungen</b> .....	49
3.1 Das Wirtschaftsgut Wohnung .....	49
3.2 Das Konsumgut Wohnung .....	52
3.3 Die öffentlichen und meritorischen Güter .....	54
3.4 Die Marktsektoren .....	57
3.4.1 Selbstgenutzte Wohnungen .....	58
3.4.2 Service-Wohnungen .....	60
3.4.3 Wohnimmobilien .....	62
3.4.4 Privatisierte Wohnungen .....	67

<b>4 Das Wirtschaftsmodell des Wohnaufwands</b> .....	71
4.1 Die statistische Nachweisung wohnungsbezogener Aufwendungen	71
4.2 Die tatsächlichen Ausgabenbereiche .....	79
4.2.1 Die Such- und Umzugskosten .....	79
4.2.2 Die Kosten der Gebrauchsüberlassung .....	80
4.2.3 Die Ausgaben für Wohneigentum .....	82
4.2.4 Die Nebenkosten .....	86
4.2.5 Die Ausgaben für Energie- und Wasserverbrauch .....	88
4.2.6 Die Einrichtungskosten .....	88
4.2.7 Die Erreichbarkeitskosten .....	89
4.2.8 Die Kommunikationskosten .....	91
4.2.9 Die Dienstleistungen .....	91
4.2.10 Die wohnungsbezogenen Aufwendungen .....	92
4.3 Der Konsumprozess Wohnen .....	94
4.3.1 Die Bedarfskompetenz .....	94
4.3.2 Das Informationssystem der Transparenz .....	98
4.3.3 Das Subventionssystem der Wohnkosten .....	103
4.3.4 Die Konsumentensouveränität .....	110
<b>5 Verbraucherschutz für Wohnungsnutzer</b> .....	115
5.1 Die Bedeutung eines Verbraucherschutzes im Rahmen der Wohn- ökonomie .....	115
5.2 Verbraucherpolitik im Ordnungsrahmen der Sozialen Marktwirt- schaft .....	115
5.2.1 Die Rechtfertigung des Verbraucherschutzes .....	115
5.2.2 Die Begründungen für eine staatliche Verbraucherpolitik ..	116
5.2.3 Die Ziele der Verbraucherpolitik .....	119
5.3 Die Instrumente der Verbraucherpolitik .....	122
5.3.1 Die Effizienz des Wettbewerbs .....	122
5.3.2 Die Stützung der Verbraucherorganisationen .....	123

5.3.3	Die Überwindung des Informationsmangels	123
5.3.4	Die Heranbildung des mündigen Verbrauchers	125
5.3.5	Die Ineffizienz der Marktergebnisse durch Informationsasymmetrien	125
5.4	Grenzen und inhärente Gefahren des Verbraucherschutzes	127
5.4.1	Der Wertgehalt eines absoluten Verbraucherschutzes	127
5.4.2	Die kritische Risikoverteilung	128
5.4.3	Die Marktkonformität der Schutzmaßnahmen	129
5.5	Eine spezielle Verbraucherpolitik für den Wohnungsnutzer	130
5.5.1	Die Gründe für eine aktive Verbraucherpolitik	131
5.5.2	Die Ziele der Verbraucherpolitik	133
5.5.3	Die Instrumente	134
5.6	Grenzen und Risiken des Verbraucherschutzes	135
5.6.1	Die steigende Kostenbelastung der Anbieter	135
5.6.2	Die Gefahr der Oligopolisierung	136
<b>6.</b>	<b>Thesenartige Zusammenfassung</b>	<b>138</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>139</b>
Nr. 1:	Ausstattungsgrad privater Haushalte mit langlebigen Gebrauchsgütern (EVS 2003)	139
Nr. 2:	Die wohnungsbezogenen Aufwendungen privater Haushalte (EVS 2003)	140
Nr. 3:	Wohnungsbezogene Ausgaben der privaten Haushalte nach Haushaltseinkommensklassen in Euro (EVS 2003)	142
Nr. 4:	Wohnungsbezogene Ausgaben der privaten Haushalte nach Haushaltseinkommensklassen in Prozentanteilen an allen privaten Konsumausgaben (EVS 2003)	143
Nr. 5:	Beispielrechnung des BFW: Staatliche Mehreinnahmen durch den Neubau einer Eigentumswohnung (BFW, 2001)	144
Nr. 6:	Autokosten pro Kilometer (ADAC, 2006)	145
Nr. 7:	Preisübersicht des ÖPNV (Verkehrsverbund VRR, August 2006)	146

Nr. 8: Gesamtkosten für Wohnen und Pendeln im Hamburger Umland (Grundeigentümer-Verband Hamburg, Juni 2006) . . . . .	147
Nr. 9: Interpretation der Wohnungsangebote durch ING-DiBa . . . . .	148
Nr. 10: Zuständige Ministerien für Bauen und Wohnen (2006) . . . . .	149
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	<b>150</b>