

Modellversuch

K
o
m
w
o
b

NRW

Modellversuch

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

Nordrhein-Westfalen

Begriffserläuterungen

Wfa

Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen An-
stalt der Westdeutschen Landesbank Girozentrale

Wfa - Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung 1-6653

Postfach 10 55 63

40046 Düsseldorf

Fon 0211 - 826 7660 **Dr. Thorsten Heitkamp**

Fax 0211 - 826 5153

e-mail dr_thorsten_heitkamp@WestLB.de
wfa-infocenter@westlb.de

Düsseldorf, August 2000

Abgeschlossenheitsbescheinigung	Eine von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellte Bescheinigung für Wohnungen, die baulich von anderen Wohnungen und Räumen vollkommen abgetrennt sind; sie wird bei Bildung von Sondereigentum zur Anlage eines Grundbuchblattes im Wohnungsgrundbuch benötigt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein Indikator für (mögliche) → Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Sie führt nicht zwangsläufig zu einer Umwandlung, da sie auch beantragt wird, um im Fall eines Verkaufs der Wohnung mit der bereits genehmigten Umwandlung argumentieren zu können. Sie unterliegen keiner zeitlichen Gültigkeitsbeschränkung.
Ablösung	Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen für Eigentumsmaßnahmen im 1. Förderweg gegen Gewährung eines teilweisen Schuldnachlasses. Der Nachlass ist abhängig vom Zinssatz, den Familienverhältnissen und dem Zeitpunkt der Ablösung des Darlehens. → vorzeitige Rückzahlung
Altbauwohnung	Wohnungen, die bis zum 20.6.1948 bezugsfertig geworden sind.
Anpassungsschichten	→ Mikrozensus
Aufwandssubvention	Förderung des Wohnungsbaus durch Gewährung von Darlehen oder Zuschüssen zur teilweisen Deckung der laufenden Aufwendungen mit dem Ziel der Senkung der Mieten für einen bestimmten Zeitraum. Sie dient einer von vornherein befristeten und der Höhe nach zeitlich gestaffelten Verbilligung der Mieten und Belastungen.
- Aufwendungs-darlehen	Zunächst zins- und tilgungsfreie Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen.
- Aufwendungsbeihilfen/Aufwendungszuschüsse	Nicht zurückzahlbare, zeitlich begrenzte Zuschüsse zur teilweisen Deckung der laufenden Aufwendungen für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau
Ausgabefähige Einkommen und Einnahmen	Die ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen je Haushalt und Monat stellen die Gesamtheit aller Einkommen und Einnahmen dar, die dem betreffenden Haushalt für seine Ausgaben zur Verfügung stehen; nicht berücksichtigt werden hierbei Einnahmen aus Auflösung und Umwandlung von Vermögen und aus Kreditaufnahme einerseits und die Ausgaben für Vermögensbildung und Kreditrückzahlung andererseits. Die ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen setzen sich aus dem → Haushaltsnettoeinkommen und den sonstigen Einnahmen zusammen. Das Haushaltsnettoeinkommen ist die Summe aus den Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit, aus Unternehmertätigkeit, aus Vermögen und den Einnahmen aus Einkommensübertragungen, Untervermietung (zusammen Haushaltsbruttoeinkommen), vermindert um die Einkommen- und Vermögenssteuern, die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung (ab 1995 einschließlich der Pflichtbeiträge zur Pflegeversicherung) sowie ab 1992 der Solidaritätszuschlag, sofern dieser erhoben wurde. Zu den sonstigen Einnahmen rechnen Einnahmen aus dem Verkauf im Haushalt erzeugter sowie gebrauchter Waren, Nettoeinnahmen aus der Erstattung von Ausgaben für geschäftliche (dienstliche) Zwecke, Rückvergütungen auf Warenkäufe, Vermö-
Wirtschaftsrechnungen ausgewählter privater Haushalte	

gensübertragungen sowie andere Einnahmen, die nicht dem Haushaltsbruttoeinkommen zugeordnet werden können.

Die hier nicht berücksichtigten Ausgaben für Sach- und Geldvermögensbildung und Kreditrückzahlung einerseits und die Einnahmen aus Verminderung des Sach- und Geldvermögens und aus Kreditaufnahme andererseits werden nicht getrennt nachgewiesen, sondern gehen in Form eines Saldos in die Veränderung (+/-) der Vermögens- und Finanzkonten (Ersparnis) des jeweiligen Haushalts ein. (Quelle: Sta BA 1998)

Bauabgänge

Zahl der genehmigten Umwandlungen, Abbrüche und Zusammenlegungen. Diese Daten sind jedoch problematisch, weil die 'Dunkelziffer' der nicht erfassten Fälle beträchtlich ist.

In Wohnungsbedarfsprognosen werden Bauabgänge geschätzt, um den Ersatzbedarf zu berechnen, der meist mit 1% des Gesamtwohnungsbestandes in Ansatz gebracht wird. Die Lebenszeit/Abschreibungszeit eines Gebäudes wird in der Regel mit 100 Jahren angesetzt.

Baufertigstellung

Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Gebäude bzw. die Wohnungen bezugsfertig oder bereits bezogen sind. Entscheidend für den Zeitpunkt der Fertigstellung ist nicht die Gebrauchsabnahme, sondern die Möglichkeit des Beginns der Nutzung (Bezugsfertigkeit). Sind lediglich noch Schönheitsarbeiten vorzunehmen oder ist noch der Verputz an einem Gebäude aufzutragen, so gilt ein Bauvorhaben als fertiggestellt. Auch ein Gebäude, das bezugsfertig, aber noch nicht in Gebrauch genommen ist, gilt als fertiggestellt. (Quelle: Sta BA 1998)

Eine Fehlerfassung der Baufertigstellung im preisgebundenen Wohnungsbau ist nicht auszuschließen, da die Baufertigstellungszahlen als Druckmittel für eine Förderung bzw. Darlehensauszahlung benutzt werden.

Die Baufertigstellungen sollten nach Gebäuden mit 1, 2 oder mehr Wohnungen differenziert werden (evtl. zusätzliche Differenzierung nach Neubau-/Ausbaumaßnahmen). Ausgewiesen werden soll die Zahl der Wohnungen.

Bei der Berechnung der Baufertigstellungen ist darauf zu achten, dass (in der LDS-Statistik) neben den Eigentumsmaßnahmen und den Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auch Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden berücksichtigt werden.

Baugenehmigung

Erteilung einer Erlaubnis durch die örtlich und sachlich zuständige Behörde eine Baumaßnahme durchzuführen, bei der Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird (z. B. die Errichtung eines neuen Wohn- oder Nichtwohngebäudes oder von Fertigteilbauten sowie die Durchführung einer Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude, d.h. Um- oder Ausbau).

Eine Baugenehmigung wird schriftlich in Form eines Bauscheines erteilt, wenn die Baumaßnahme den rechtlichen Vorschriften entspricht. Als Baugenehmigung gilt auch eine mit Auflagen versehene vorläufige Genehmigung oder eine Teilgenehmigung.

In der Statistik der Baugenehmigungen sind auch kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende

Baumaßnahmen nachzuweisen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. (Quelle: Sta BA 1998)

Bei der Berechnung der Baugenehmigungen ist darauf zu achten, dass neben den Eigentumsmaßnahmen und den Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auch Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden berücksichtigt werden (LDS-Statistik).

Bauintensität

Die Bauintensität ist definiert als die Zahl fertiggestellter Wohnungen am Ende des Jahres je 1.000 Bestandswohnungen zu Ende des Vorjahres (31.12.).

Baukostenindex

In Prozenten ausgedrückte Messzahl zur Beurteilung der Baukosten im Verhältnis zu einem Bezugsjahr (Basisjahr = 100)

Baulandpreise

Die Baulandpreise werden jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in einem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Bericht unterscheidet zwischen Baulandpreisen für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und für den individuellen Wohnungsbau. Bei den Baulandpreisen handelt es sich z.T. um Schätzpreise, da z.T. kein oder nur geringer Grundstücksverkehr stattfindet. Unterschiedliche Qualitäten ermöglichen zudem keine direkte Vergleichbarkeit und somit keine einheitliche Preisstatistik.

Als baureife Grundstücke gelten unbebaute Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu zählen unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Baureifes Land liegt im allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist in der Regel bereits in passende Parzellen eingeteilt.

Zum baureifen Land gehören auch Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind

- die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen;
- die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens;
- die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind;
- die Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, die Kosten der Zwischenfinanzierung und, soweit sie in die Bauzeit fallen, die Kapitalkosten und die Steuerbelastungen des Grundstückes;
- die Kosten der Beschaffung von Darlehen und Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten und Bewirtschaftungskosten;

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

- sonstige Nebenkosten bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens.

Bauüberhang

Genehmigte Bauvorhaben, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind.

Die Bauüberhangsstatistik gibt Aufschluss über den Bauvorrat am Jahresende sowie über das bestehende Potential an Bauaufträgen und gilt daher als wichtiger Indikator für die künftige Entwicklung der Bauwirtschaft. Die Statistik des Bauüberhangs lässt auch die Zeitspanne vom Datum der Baugenehmigung bis zum Bauzustand am jeweiligen Stichtag erkennen (Quelle: LDS 1999).

Zur Erfassung der Bauvorhaben wird eine Erhebung durchgeführt, in der verschiedene Bauzustände unterschieden werden: Die Gebäude können "bereits unter Dach", "noch nicht unter Dach" oder "noch nicht begonnen" sein. Ein Bauvorhaben gilt als begonnen, wenn mit der Aushebung der Baugrube begonnen worden ist. Als "unter Dach" wird jedes Gebäude erfasst, das im Rohbau fertiggestellt ist, auch wenn Fenster, Türen und Verputz fehlen. Bei einem Rohbau muss von außen erkennbar sein, dass noch weitere Bauarbeiten auszuführen sind. (Quelle: Sta BA 1998)

Belegungsbindung

In der Regel ein während der Laufzeit des Darlehens oder des Aufwendungsdarlehens zeitlich beschränkter Vorbehalt von öffentlich geförderten Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis. Wohnungen mit einer Belegungsbindung können nur mit einer schriftlichen Genehmigung des Amtes für Wohnungswesen bezogen werden (→ Wohnberechtigungsschein/WBS, Ausnahme-WBS oder Freistellung). → Mietpreisbindung

Belegungsdichte

Verhältnis der Personenzahl zu einer Wohnung. Die Belegungsdichte ist nicht gleichzusetzen mit der Haushaltsgröße, da in einer Wohnung mehrere Haushalte leben können.

Belegungsquote

Sie setzt die Zahl der → Wohnungsuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis. Die Quote weist als Quotient den Anteil der nicht vermittelten an den vermittelten Wohnungsuchenden, die die Belegungen darstellen, aus. Die Belegungsquote ist ein sinnvoller Ersatz der → Fluktuationsquote.

Besetzungsrecht

Die Bewilligung eines öffentlichen Baudarlehens für Miet- und Genossenschaftswohnungen ist an die Einräumung eines im Grundbuch eingetragenen Besetzungsrechtes (als beschränkte persönliche Dienstbarkeit) gebunden. Die Kommune verfügt damit über ein zeitlich beschränktes Vorschlagsrecht (bis zu 15 Jahren). Das Besetzungsrecht kann ersatzweise als Indikator für → Belegungsbindungen herangezogen werden.

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung

Alle Personen, die in der jeweiligen (Erfassungs-)Gemeinde ihre alleinige Wohnung oder Hauptwohnung haben. → Wohnberechtigte Bevölkerung
→ Bevölkerung in Privathaushalten

Bevölkerung in Privathaushalten

Die Gesamtheit der in Privathaushalten lebenden Personen: Sie unterscheidet sich von der → wohnberechtigten Bevölkerung um Personen ohne eigene Haushaltsführung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften und

Personen in wohnberechtigten Haushalten, deren Haushaltsmitglieder am betreffenden Ort sämtlich nicht zur Wohnbevölkerung zählen.

Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind Doppelzählungen möglich. So ist zum Beispiel die abwesende Bezugsperson, die in einer anderen Gemeinde arbeitet und dort (zum Beispiel als Mieter) eine zweite Wohnung hat, Angehörige von zwei Haushalten. Einmal zählt sie zum Haushalt ihrer Familie, zum anderen bildet sie einen Einpersonenhaushalt. Diese Regelung ist dadurch gerechtfertigt, dass Haushalte an jedem Wohnsitz entsprechenden Wohnraum in Anspruch nehmen und die Einrichtungen der jeweiligen Gemeinde benutzen. (Quelle: Sta BA 1998)

→ Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung → Wohnberechtigte Bevölkerung

Bevölkerung, wohnberechtigte

→ Wohnberechtigte Bevölkerung

Bewilligungsbehörde

Nach §2 Wohnungsbauförderungsgesetz liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung von Darlehen und Zuschüssen im Wohnungsbau und zur Wohnungsmodernisierung bei den kreisfreien und den großen kreisangehörigen Städten sowie den Kreisen (für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden). Sie stellen die Bewilligungsbehörden.

Bodenpreisindexsammlung

Bodenpreisindexsammlungen werden vom → Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet und fortgeschrieben, z.B. für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser). Sie stellen wegen der unterschiedlichen Qualitäten keine Preisstatistik dar.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden aus der → Kaufpreissammlung des → Gutachterausschusses ermittelt. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Grundstücksbereich, der im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweist. Der Richtwert bezieht sich auf ein typisches Grundstück in diesem Bereich, ein sogenanntes Bodenrichtwertgrundstück. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden zum Ende eines jeden Kalenderjahres vom Gutachterausschuss neu ermittelt bzw. überprüft. Sie sind in einer Richtwertkarte auf der Grundlage des Stadtplanes dargestellt.

Bodenwert

Die Begriffe 'Bodennutzung' und 'Grundrente' sind für die Frage des Bodenwertes und -preises von zentraler Bedeutung.

- Bodennutzung

Die aktuelle bzw. zukünftig realisierbare Verwendung des Bodens wird als Bodennutzung bezeichnet. Zwischen Bodennutzung und Bodenpreis besteht eine enge Verbindung. Sie ergibt sich über die Grundrente.

- Grundrente

Nach heutiger wirtschaftstheoretischer Auffassung ist die Grundrente der Preis für die Bodennutzung bzw. das Einkommen, das aus dem produktiven Einsatz von Bodennutzung für den Bodeneigentümer entsteht.

Bruttokaltmiete	Die Bruttokaltmiete umfasst die Nettokaltmiete zuzüglich der monatlich aufzuwendenden Betriebskosten wie Müllabfuhr, Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Treppenhausbeleuchtung und Schornsteinreinigung; jedoch ohne Umlagen für eine Zentralheizung und Warmwasserversorgung, Garage, etc. → Miete
Darlehensverwaltung	→ Wohnungen in der Darlehensverwaltung
Eigenheim	Im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist.
Eigentümer-wohneinheiten	Wohneinheiten, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden; sie wurden zuletzt durch die → GWZ 1987 erfasst. Im Gegensatz dazu wird über die → Eigentumswohneinheiten nur die besondere Form des Eigentums (Sondereigentum) erfasst.
Eigentumsmaßnahmen	Umfasst in der sozialen Wohnungsbauförderung selbstgenutzte Familienheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen.
Eigentumsquote	Die Eigentumsquote lässt eine haushaltsbezogene und eine wohnungsbezogene Betrachtung zu. Des weiteren existiert eine Definition der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS).
- haushaltsbezogen	Die haushaltsbezogene Quote beschreibt den Anteil der Eigentümerhaushalte an allen Haushalten.
- wohnungsbezogen	Die wohnungsbezogene Quote beschreibt den Anteil der selbstbewohnten Wohnungen von Gebäude- und Wohnungseigentümern an den bewohnten Wohnungen (Wohnverhältnis) insgesamt. In Westdeutschland lebten im Jahr 1998 46,6% aller Haushalte in Eigentum, 56,4% lebten zur Miete. In Ostdeutschland lag dieses Verhältnis bei 25,9% (Eigentum) zu 74,1% (Miete) (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Auswertung der Einkommens- und Verbraucherstichprobe/EVS 1998)
- EVS	Die im 5-Jahres-Turnus durchgeführte freiwillige Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS, zuletzt 1998) definiert die Eigentumsquote als Anteil der Haushalte mit Grundvermögen, d.h. mit Eigentum an einem oder mehreren Grundstücken (oder selbstbewohnten oder vermieteten Häusern und Wohnungen) an allen Haushalten, differenziert sie jedoch zudem nach Mietverhältnissen und selbstgenutztem Wohneigentum („Wohnverhältnisse“).
Eigentumswohneinheit	Wohneinheit, an der durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951 begründet worden ist. Sie kann vom Eigentümer selbst bewohnt (dann auch → Eigentümerwohneinheit), vermietet oder leerstehend sein. Eigentumswohneinheiten kommen nur in Gebäuden vor, in denen ausschließlich Sondereigentum an Wohneinheiten (Wohnungseigentum) und – soweit vorhanden – in nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) besteht. Auch neu gebaute Eigentumswohneinheiten, die noch nicht im Wohnungsgrundbuch eingetragen, aber zur Eintragung vorgesehen sind, gelten als Eigen-

tumswohneinheiten.

Einkommen

→ Ausgabefähige Einkommen und Einnahmen → Verfügbares Einkommen
→ Haushaltsbruttoeinkommen → Haushaltsnettoeinkommen

Ertragssubvention

→ Aufwandssubvention

Familieneinkommen

Das Familieneinkommen setzt sich aus dem Gesamtbetrag der Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder zusammen.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird grundsätzlich das Bruttoeinkommen zugrunde gelegt, das im Monat der Antragstellung (z.B. des Wohnberechtigungsscheines) und den folgenden elf Monaten zu erwarten ist. Dazu müssen bei der Antragstellung das Einkommen der letzten 12 Monate, aufgeschlüsselt nach Monaten, sowie die absehbaren Veränderungen angegeben werden. Zum Einkommen gehören steuerpflichtige Einnahmen ebenso wie große Bereiche der steuerfreien Einnahmen. Insbesondere rechnen zum Einkommen:

- Arbeitseinkommen
 - Gehälter, Löhne, Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, etc.;
 - steuerfreie Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit;
 - pauschal besteuerte Arbeitslöhne;
- Lohnersatzleistungen
 - Arbeitslosengeld und -hilfe, Unterhaltsgeld (Zuschuss), Kurzarbeiter- und Schlechtwettergeld, Übergangsgeld, Überbrückungsgeld, Krankengeld, Mutterschutz;
- sonstige Einnahmen
 - Renten, Pensionen, Versorgungsbezüge, Unterhaltszahlungen, Einkünfte aus Kapitalvermögen, Sozialhilfe in bestimmten Umfang;
 - Berufsausbildungsbeihilfen nach dem Arbeitsförderungsgesetz und Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz werden zur Hälfte als Einkommen angerechnet.

Nicht als Einkommen berücksichtigt werden z.B. Kindergeld, Erziehungsgeld, Wohngeld, Arbeitnehmersparzulage, Leistungen der gesetzlichen Unfallversicherung, Grundrenten. → Haushaltsnettoeinkommen

Familienheime

Eigenheime, Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen, die nach Größe und Grundriss ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen. Zu einem Familienheim in der Form des Eigenheims oder des Kaufeigenheims soll nach Möglichkeit ein Garten oder sonstiges nutzbares Land gehören (§ 7 II. WoBauG).

Familienzusatzdarlehen

Zusätzliches öffentliches Baudarlehen, das einem Bauherrn mit zwei und mehr Kindern zum Bau einer Eigentumsmaßnahme bewilligt wird.

Fluktuationsquote

Die Fluktuationsquote drückt den prozentualen Anteil der Wiederbelegungen am Mietwohnungsbestand aus (in %). Bezugsgröße sind nur die mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen in der Darlehensverwaltung und in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist. Ein Anstieg der Fluktuationsquote geht oft einher mit einem Anstieg der → Leerstandsquote.

Die Entwicklung der Fluktuationsquote im Sozialmietwohnungsbestand

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

wurde bisher häufig als Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes verwendet. Sie verliert aber zur Beurteilung der gesamten Wohnungsmarktsituation zunehmend an Aussagekraft, weil sie auch dann steigt, wenn die Zahl der Wiederbelegungen gleich bleibt und der Sozialmietwohnungsbestand zurückgeht. In Zukunft sinnvoller ist ein Indikator, der die Wohnungsuchenden zu den Belegungen ins Verhältnis setzt (→ Belegungsquote).

Förderwege

Die Förderwege sind Maßnahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung, die im II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) festgeschrieben sind.

- erster Förderweg
Im ersten Förderweg wird der Wohnungsbau für die nach § 25 II. WoBauG begünstigten Personenkreise gefördert, und zwar mit öffentlichen Mitteln (Baudarlehen) im Sinne des § 6 Abs. 1, II. WoBauG. Der erste Förderweg umfasst damit den traditionellen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Die Kommune hat bei Mietwohnungen ein Besetzungsrecht von 15 Jahren, bei Altenwohnungen von 20 Jahren.
- zweiter Förderweg
Im zweiten Förderweg werden mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 III. WoBauG gelten (Baudarlehen in verringertem Umfang und Aufwendungsdarlehen), Bauvorhaben im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auch für Personen mit höherem Einkommen gefördert. Die im zweiten Förderweg geförderten Wohnungen sind in der Regel nur solchen Personen überlassen, die gemäß § 88a II. WoBauG durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen oder deren Jahreseinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze um nicht mehr als 40% (60%) übersteigt. Es existieren keine Belegungsrechte, der Vermieter kann sich berechnigte Mieter aussuchen. Die Belegungsbindung besteht während der Zahlung der Aufwendungssubvention (15 Jahre).
- Dritter Förderweg (§88d,e; II. WoBauG)
Bei dieser 'vereinbarten Förderung' können ohne gesetzliche Vorgaben Personenkreis, Einkommensgrenzen, Miethöhe und Bindung frei festgelegt werden. Sie ist keinen Beschränkungen unterlegen.

Freifinanzierte Wohnung

Neugeschaffene Wohnung, die weder öffentlich gefördert, noch als steuerbegünstigt anerkannt worden ist.

Freistellung

von Wohnungsbindungen

→ Wohnberechtigungsschein (WBS)

Gebäude – und Wohnungsstichprobe

Gebäude - und Wohnungsstichproben werden bundesweit seit den 50er Jahren in unregelmäßigen Abständen durchgeführt. Neben den Gebäude- und Wohnungszählungen (→ GWZ = Totalerfassungen) in den Jahren 1950, 1961, 1968 und 1987 sind weitere Gebäude- und Wohnungsstichproben (GWS) 1956, 1965, 1972 und 1978 erhoben worden. Die letzte Erhebung von 1993 basiert auf dem am 18.03.1993 in Kraft getretenen Gesetz über gebäude- und wohnungsstatistische Erhebungen (Wohnungsstatistikgesetz). → GWS

Geburtenüberschuss

Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen (zugunsten der Geburten)

Genossenschafts-wohnung

Wohnung im Eigentum eines Wohnungsunternehmens in der Rechtsform der Genossenschaft, die dazu bestimmt ist, einem Mitglied zum Bewohnen

überlassen zu werden.

GFZ

Abkürzung für Geschossflächenzahl, die als Gradmesser für die bauliche Dichte gilt. Sie bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse – gemessen nach den Außenmaßen der Gebäude – zur Grundstücksfläche. In der Regel setzt die Kommune in den Bebauungsplänen eine die maximale GFZ fest.

Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse wurden durch das Bundesbaugesetz 1960 mit dem Ziel gebildet, zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen. Sie sind keine kommunalen Ausschüsse, sondern dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Einrichtungen des Landes und werden für den Bereich einer kreisfreien Stadt, eines Landkreises oder einer großen kreisangehörigen Stadt gebildet. Die Besetzung ist ehrenamtlich und interdisziplinär: Dem Ausschuss gehören Gutachter wie Architekten, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, landwirtschaftliche Sachverständige und Bewertungsfachleute aus dem Bankwesen usw. an, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswerteermittlung verfügen. Die Gutachter werden für die Dauer von jeweils fünf Jahren von der Bezirksregierung bestellt.

Notare sind lt. § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden.

- örtlicher

Die örtlichen Gutachterausschüsse nehmen im wesentlichen die folgenden Aufgaben wahr:

- Führung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, → Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren),
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigungen z.B. bei Enteignungen,
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Erstellung von Mietwertübersichten.

- oberer

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren.

Die Erstattung eines Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

GWS

1%ige Gebäude- und Wohnungsstichprobe, zuletzt durchgeführt am 30.

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

	September 1993 in den alten und neuen Bundesländern (GWS 1993) → Wohnungsbestand → Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)
GWS	1%ige Gebäude- und Wohnungsstichprobe, zuletzt durchgeführt am 30. September 1993 in den alten und neuen Bundesländern (GWS 1993) → Wohnungsbestand → Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung, zuletzt durchgeführt am 30. Sept. 1995 in den neuen Ländern und Berlin-Ost (GWZ 1995) → Wohnungsbestand → Gebäude- und Wohnungsstichprobe (GWS)
Haushalte	Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er eine gemeinsame Wohnung mit einem anderen Haushalt (mit anderen Personen) bewohnt. Bei Personen im Haushaltszusammenhang, die in gebäude- und wohnungsstatistischen Tabellen nachgewiesen werden, handelt es sich stets um die → wohnberechtigte Bevölkerung. Zu beachten ist, dass es sich bei den sonstigen wohnberechtigten Haushalten vielfach um solche in Freizeitwohnungen/-wohneinheiten handelt. Während bei der Volks- und Berufszählung Haushalte dann nicht als Privathaushalte gezählt werden, wenn sich die vorwiegend benutzte Wohnung sämtlicher Haushaltsmitglieder in einer anderen Gemeinde befinden, werden in der → Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) alle Haushalte berücksichtigt. (Quelle: Sta BA 1998) Die Zahl der Haushalte wird auf Basis der Volkszählungen (1987) über den → Mikrozensus fortgeschrieben, sie ist mit Fortschreibungsfehlern behaftet.
Haushaltsbruttoeinkommen	Die Haushaltsbruttoeinkommen je Haushalt und Monat umfassen die Hauptgruppen Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit, Bruttoeinkommen aus Unternehmertätigkeit, Bruttoeinkommen aus Vermögen und Einnahmen aus Übertragungen, Untervermietung. Zu den Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit rechnen neben den Bruttolöhnen und -gehältern u.a. auch die Einkommen aus nebenberuflicher Tätigkeit, die einmaligen Zahlungen (zum Beispiel Urlaubs-, Weihnachtsgeld, 13. Monatsgehalt, Prämien u.ä.), das Überstundenentgelt, die vermögenswirksame Leistung des Arbeitgebers, Deputate u.ä.. (Quelle: Sta BA 1998) → ausgabefähiges Einkommen → Haushaltsnettoeinkommen
Haushaltsnettoeinkommen	Die Haushaltsnettoeinkommen je Haushalt und Monat stellen die um die Einkommen- und Vermögenssteuern (einschließlich Solidaritätszuschlag) und die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung verminderten Haushaltsbruttoeinkommen dar. (Quelle: Sta BA 1998) → ausgabefähiges Einkommen → Haushaltsbruttoeinkommen
Haushaltsgröße	Zahl der Personen in einem Privathaushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auf der Basis der Volkszählungen (1987) über den → Mikrozen-

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

sus fortgeschrieben, sie ist mit Fortschreibungsfehlern behaftet.

Hypothekarzins

Der effektive langfristige Hypothekarzins wird von der Deutschen Bundesbank monatlich für Laufzeiten von 2, 5 und 10 Jahren bekanntgegeben.

Kapitalsubvention

Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch Darlehen und/oder Zuschüsse zur anteiligen Deckung der Gesamtkosten.

Kaufpreissammlung

Bei der Übernahme in die Kaufpreissammlung werden die Kauffälle unterschieden nach geeigneten, bedingt geeigneten oder nicht geeigneten Kaufpreisen. Zur Ermittlung des Geldumsatzes, des Flächenumsatzes bzw. des Umsatzes nach der Anzahl der Verträge werden alle Kaufverträge herangezogen. Zur Ermittlung und Darstellung der Preissituation werden jedoch lediglich die geeigneten Kauffälle verwendet. Die Kaufpreissammlung stellt keine Preisstatistik dar, da sie keine Qualitätsunterschiede wie z.B. den Erhaltungszustand oder das Baujahr reflektiert.

Aus der Kaufpreissammlung werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke abgeleitet und fortgeschrieben.

Kinderreiche Familie

Familie mit mehr als zwei Kindern

Kostenmiete

Die im sozialen Wohnungsbau zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) eines Wohngebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderliche Miete. Die zuständigen → Bewilligungsbehörden setzen sie für den → öffentlich geförderten (1. Förderweg) und den steuerlich begünstigten Wohnungsbau nach den Vorschriften der Neubaumietenverordnung und der zweiten Berechnungsverordnung fest (aus diesem Grund wird sie auch „Bewilligungsmiete“ genannt). Nach § 8 des Wohnungsbindungsgesetzes bezeichnet die Kostenmiete die Höchstmiete für eine öffentlich geförderte Wohnung. Sie errechnet sich aus der → Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Wohnungen (Durchschnittsmiete) und kann je Wohnung unterschiedlich sein, um Qualitätsunterschiede zu berücksichtigen. → Förderwege

Lastenzuschuss

→ Wohngeld

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote misst die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten in Bezug zum Wohnungsbestand (in %). Die Leerstandsquote, die die Wfa in ihrer jährlichen wohnungswirtschaftlichen Befragung erhebt, berechnet sich wie folgt: $(\text{Anzahl leerstehender Wohnungen} \times \text{Zahl der Leerstandsmonate}) : (\text{gesamter Wohnungsbestand} \times 12 \text{ Monate})$.

Voraussetzung ist, dass ein struktureller, also ein marktbedingter Leerstand von mindestens drei Monaten vorliegt. Instandsetzungs- und modernisierungsbedingte Leerstände werden nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Es ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

wird. Da das in Liegenschaften angelegte Kapital aufgrund der langfristigen und sicheren Anlage anders als anderweitig angelegtes Kapital verzinst wird, ist der Liegenschaftszins nicht identisch mit dem Kapitalmarktzins. Die Höhe der Liegenschaftszinsen ist u.a. von den folgenden Faktoren abhängig: Reinertrag, Restnutzungsdauer, Lage.

Miete

Miete im Sinne des Wohngeldgesetzes ist das Nutzungsentgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum einschließlich Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen mit Ausnahme der Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und einiger anderer seltener vorkommender Kosten, wie Untermietzuschläge, Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnungszwecken und Vergütungen für die Überlassung von Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen. → Bruttokaltmiete

Mieten der Wohngeldempfänger

Miete einschließlich der Nebenkosten, aber ohne Heizkosten. Die Mieten der Wohngeldempfänger sind ein verlässlicher Indikator zur Miethöhe, da Kommunen über genaue Angaben der Miethöhe der Haushalte von Wohngeldempfängern verfügen. Problem: Sie bilden einen nur kleinen Teil des Wohnungsmarktes (in NRW ca. 5%) ab.

Mietermodernisierung

Modernisierungsmaßnahmen, die auf Kosten des Mieters durchgeführt werden.

Mietpreisbindung

Bindung an die Kostenmiete während einer bestimmten Laufzeit. Durch die Mietpreisbindung wird der Vermieter verpflichtet, keine höhere Miete zu verlangen als zur Deckung der laufenden, berücksichtigungsfähigen Aufwendungen erforderlich ist. → Belegungsbindung

Mietrückstandsquote

Die Mietrückstandsquote wird von der Wfa in ihrer jährlichen wohnungswirtschaftlichen Befragung erhoben. Sie misst den Anteil der Mietrückstände am 31.12. jeden Jahres bezogen auf die zu zahlenden Mieten im gesamten Bestand des Wohnungsunternehmens in Prozent.

Mietspiegel

In § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) werden die Gemeinden durch den Gesetzesgeber aufgefordert, Mietspiegel zu erstellen und sie im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, eine Pflicht hierzu besteht jedoch nicht. Mietspiegel sowie ihre Änderungen sollen öffentlich bekannt gemacht werden.

Grundlage des Mietspiegels sind Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden. Zur Mietpreisdifferenzierung werden unterschiedliche Merkmale gewählt, meist die Wohnungsgröße, das Baualter, die Ausstattung und die Wohnlage (einfache, mittlere, gute). Die genauen Inhalte und Erhebungsmethoden sind nicht festgelegt, jedoch gibt das Bundesbauministerium Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln heraus.

repräsentativer Mietspiegel

Der repräsentative Mietspiegel wird auf der Grundlage empirisch-repräsentativ ermittelter Daten und wissenschaftlicher Auswertungsverfahren ermittelt. Aufgrund der mit ihm verbundenen hohen Kosten wird er nur selten (meist in Großstädten) angewandt.

einvernehmlich ausge-

Der sogenannte einvernehmlich festgestellte Mietspiegel (auch ausgehan-

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

handelter Mietspiegel	delter Mietspiegel genannt) beruht auf der Grundlage vorhandener Daten, die von den Verfahrensbeteiligten (Gemeinde, Interessensvertreter der Vermieter und Mieter) einvernehmlich festgestellt werden.
Mietwohneinheiten	Als Mietwohneinheiten gelten alle Wohneinheiten, die sich nicht im Eigentum des Wohnungsinhabers oder eines Mitgliedes seines Haushaltes befinden. Hierbei ist es gleichgültig, ob die Miete ganz oder teilweise erlassen ist oder tatsächlich gezahlt wird. Zu den Mietwohneinheiten gehören auch die Wohneinheiten für Bedienstete der öffentlichen Hand, die Dienst-, Werks-, Berufs- und Geschäftsmietwohnungen, die Hausmeisterwohnungen und die Wohnungen mit Dauerwohnrecht. Freizeitwohneinheiten sowie Wohneinheiten in Wohnheimen werden nicht zu den Mietwohneinheiten gerechnet.
Mietzuschuss	→ Wohngeld
Mikrozensus	Eine jährlich bundesweit durchgeführte Befragung, bei 1% der Haushalte über die wirtschaftliche und soziale Lebenslage der Bevölkerung. Der Mikrozensus liefert kontinuierlich und in fachlicher Gliederung wichtige Bestands- und Strukturdaten über die Bevölkerung, Haushalte und Familien sowie über den Arbeitsmarkt und die Erwerbsbeteiligung. Seit 1990 stellt er auch Regionalergebnisse zur Verfügung; in NRW für insgesamt 34 regionale Einheiten, die aus den 54 unterschiedlichen großen Kreisen und kreisfreien Städten gebildet werden. Für die regionalen Einheiten werden die Mikrozensus-Ergebnisse an die Eckdaten der Bevölkerungsfortschreibung angepasst, um die Ergebnisse zu stabilisieren. Die regionalen Einheiten werden daher auch als Anpassungsschichten bezeichnet. Diese Erhebung der amtlichen Statistik ist als repräsentative Flächenstichprobe angelegt. Dazu werden nach einem mathematischen Zufallsverfahren für alle Regionen des Landes Straßenabschnitte (sog. Auswahlbezirke) ausgewählt und alle dort wohnhaften Haushalte maximal 4 Jahre lang befragt. Das Problem stellen neben den systematischen Fehlern auch zufallsbedingte Stichprobenfehler dar. Während systematische Fehler z.B. durch die Auswahl von zu befragenden Einheiten entstehen, handelt es sich bei zufallsbedingten Stichprobenfehlern um Abweichungen des ermittelten Stichprobenwertes vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit. Fehlerrechnungen für bevölkerungs- und erwerbsstatistische Merkmale zeigen, dass für eine Modellregion mit 500.000 Einwohnern hinreichend gesicherte Ergebnisse zu erwarten sind.
Mobilitätsrate	Die Mobilitätsrate misst die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen umgezogenen Einwohner je 100 Einwohner in Prozent. Wohnmobilität gilt als Maßzahl für die Marktentspannung: Je größer das Wohnungsangebot, desto mehr Haushalte können ihre Wohnungswünsche durch Umzug am selben Ort umsetzen.
Modernisierung	Unter den Begriff Modernisierung fallen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken. Die Modernisierung bestehenden Wohnraumes gilt nur dann als Wohnungsbau (§17a II. WoBauG), wenn Mit-

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

tel mit der Auflage gewährt werden, dass der zuständigen Stelle für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht zusteht.

Nachstellige Finanzierung

Finanzierungsmittel, die durch nachrangig im Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte gesichert werden.

Nachwirkungsfrist

Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) enthält Bestimmungen, die Beginn und Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" regeln. Der Beginn ist mit dem Zeitpunkt fixiert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) dem Bauherrn zugeht. Das Ende der Eigenschaft ist unterschiedlich geregelt und im einzelnen von der Rückzahlung des Darlehens abhängig. Erfolgt die Rückzahlung gemäß Tilgungsplan, so endet die öffentliche Förderung mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen vollständig zurückgezahlt ist.

Erfolgt die Rückzahlung auf freiwilliger Basis vorzeitig und vollständig für alle Wohnungen eines Gebäudes, so gelten die Wohnungen weiterhin als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen zurückgezahlt wäre (Nachwirkungsfrist).

Nettokaltmiete

→ Bruttokaltmiete

Neubauwohnung

Wohnung, die nach dem 20.6.1948 bezugsfertig geworden ist.

Nichtwohngebäude

Gebäude, das nicht oder nicht überwiegend für Wohnzwecke bestimmt ist oder genutzt wird (sondern z.B. für gewerbliche, landwirtschaftliche, kulturelle, soziale oder Verwaltungszwecke).

Obdachlose

Zu den Obdachlosen werden die Personen gezählt, denen der Verlust der Unterkunft droht, die ohne Unterkunft sind, deren Unterkunft unzureichend ist oder die in einer Notunterkunft der öffentlichen Hand untergebracht sind. Nicht berücksichtigt sind Nichtsesshafte, bei Verwandten oder Freunden untergekommene Personen, Aussiedler in Unterkünften, aufgrund von Wohnungslosigkeit in Heimen lebende Personen, etc. Die Obdachlosen sind in der amtlichen Statistik nicht vollständig erfasst.

Objektförderung

Förderung eines oder mehrerer Wohngebäude → Subjektförderung

Öffentlich geförderte Wohnungen

Wohnungen, die nach dem 20.6.1948 bezugsfertig geworden sind und für die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues öffentliche Mittel (des Landes und/oder der Kommune) bereitgestellt worden sind. Bei diesen Wohnungen handelt es sich um öffentlich geförderte Wohnungen des ersten Förderweges, die auch als Sozialwohnungen bezeichnet werden. Aufgrund ihrer Förderung mit öffentlichen Mitteln besteht für die Wohnungen eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindungen reicht bis zur planmäßigen Tilgung der Darlehen. Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in NRW lag im Jahr 1998 bei 15%. → Förderwege → Belegungsbindung → Mietpreisbindung

Preisgebundener

Wohnraum, dessen Mietpreis gesetzlichen Preisvorschriften unterliegt.

Wohnraum	→ öffentlich geförderter Wohnungsbau → Förderwege
Preisindex für die Lebenshaltung	Preisindizes für die Lebenshaltung sind eine Messgröße für die durchschnittliche Preisentwicklung von Gütern des privaten Verbrauchs.
Räume	Alle Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m ² Wohnfläche und die Küche (ohne Mindestgröße) → Wohnräume
Räumungsklagenquote	Diese Quote misst die Zahl der Räumungsklagen bezogen auf den Wohnungsbestand in Prozent.
Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	→ Mobilitätsrate
Restfinanzierung	Der Teil der Finanzierung eines Wohnungsbauvorhabens, der zu Deckung der Gesamtkosten nach Eigenleistung und öffentlichen Mitteln noch erforderlich ist.
Sozialwohnungen	→ Öffentlich geförderte Wohnungen
Steuerbegünstigte Wohnung	Neugeschaffene Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind, sind als steuerbegünstigte Wohnungen anzuerkennen, wenn keine öffentlichen Mittel zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind (II. WoBauG, § 82). Voraussetzung ist, dass die Wohnungen die in § 39 II. WoBauG bestimmten Wohnflächengrenzen um nicht mehr als 20% überschreiten.
Subjektförderung	Förderung für bestimmte Personen durch Miet- oder Lastenbeihilfen (abgeschafft).
Teilungserklärung	Mit der Teilungserklärung bestätigt der Grundstückseigentümer gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist, die mit Sondereigentum (dem Volleigentum an einer Wohnung weitgehend gleichgestelltes Recht) verbunden sind. Die Erklärung gibt Auskunft darüber, welche Gebäudeteile Sondereigentum und welche Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Wände, Treppen, Fahrstühle, etc.) sind. Ein Wohnungsgrundbuch kann nur bei Existenz der Teilungserklärung angelegt werden, erst dann ist eine Belastung der Miteigentumsanteile möglich.
Umwandlung	Eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist nur bei Vorlage einer von der Bauaufsichtsbehörde erteilten → Abgeschlossenheitsbescheinigung möglich. Die Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen ist den zuständigen Behörden unter Vorlage einer → Teilungserklärung anzuzeigen, bestehende Miet- und Belegungsbindungen werden durch den Verkauf - außer beim Erwerb durch den Mieter (selbstgenutzte Eigentumswohnung) - nicht beeinträchtigt.
Unterkunft	Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten zur vorübergehenden Nutzung. Hierzu zählen u.a. Behelfsheime, Baracken, Wohnwagen (zum Beispiel auf Campingplätzen), Lauben (Gartenlauben, Schrebergartenhütten, Weinberg-

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

hütten, Almhütten), festverankerte Wohnschiffe und Bauzüge.

Für Unterkünfte werden nur dann Angaben erhoben, wenn sie zum Zeitpunkt der Zählung bewohnt waren. Wohnwagen und Lauben werden nur dann als bewohnte Unterkünfte erfasst, wenn ihre Bewohner keine andere Wohnung oder sonstige Wohneinheit hatten.

Als Unterkünfte werden auch Gebäude mit einer oder zwei Freizeitwohneinheiten nachgewiesen, sofern deren Gesamtwohnfläche weniger als 50 m² betrug.

Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Einkommen ist ein Begriff der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und gibt den Einkommensbetrag an, der den Wirtschaftseinheiten nach der Verteilung der Erwerbs- und Vermögenseinkommen und nach der Umverteilung über empfangene und geleistete laufende Übertragungen für den letzten Verbrauch und die Ersparnisbildung zur Verfügung steht.

Dieser Einkommensbegriff ist in erster Linie für den Sektor der privaten Haushalte von Bedeutung. Für diesen Sektor wird er ohne nichtentnommene Gewinne der Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit verwendet. Bis 1991 wird für das frühere Bundesgebiet das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte auch einschließlich der nichtentnommenen Gewinne der Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit gezeigt. Im Unternehmenssektor ist das verfügbare Einkommen definitorisch gleich der Ersparnis der Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Die Summe der verfügbaren Einkommen in der Volkswirtschaft ist nicht unwesentlich größer als das Volkseinkommen. Dies ergibt sich daraus, dass indirekte Steuern (abzüglich Subventionen) im Begriff des verfügbaren Einkommens der Volkswirtschaft enthalten sind, nicht dagegen im Volkseinkommen. Die Summe der verfügbaren Einkommen entspricht annähernd dem Nettosozialprodukt zu Marktpreisen. Sie unterscheidet sich hiervon um den Saldo der laufenden Übertragungen zwischen inländischen Wirtschaftseinheiten und der übrigen Welt. (Quelle: Sta BA 1998)

Vergleichsmiete

ortsübliche

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Mietzins, der die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde nicht übersteigt. Als Referenz dient der von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellte oder anerkannte → Mietspiegel, ein Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder ein Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (3 Benennungen).

→ Kostenmiete

Vermittelte Haushalte

im Verhältnis zur Gesamtzahl der wohnungsuchenden Haushalte

Wohnungsuchende benötigen in der Regel einen → Wohnberechtigungsschein (WBS), aber nicht alle Inhaber eines WBS müssen sich zur Wohnungsvermittlung bei der zuständigen Stelle melden (das Verfahren wird jedoch in den einzelnen Kommunen unterschiedlich gehandhabt), d.h. die Zahl der Wohnungsuchenden ist größer oder gleich der Zahl der WBS-Inhaber.

Die 'vermittelten Haushalte' werden über die Relation der "zum 31.12. des Vorjahres gemeldeten Haushalte plus der Zugänge im Jahr durch die im ab-

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

gelaufenen Jahr vermittelten Haushalte" ermittelt.

Vorzeitige Rückzahlung	Vorzeitige und vollständige Rückzahlung auf freiwilliger Basis der für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel. Die Wohnungen gelten weiterhin als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen zurückgezahlt wäre, wenn die Rückzahlung vorzeitig und vollständig für alle Wohnungen des Gebäudes erfolgte. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, erfolgt nur eine außerplanmäßige Tilgung ohne weitere Folgen → Ablösung (von Eigentumsmaßnahmen)
Wanderungsgewinn/-verlust	Differenz zwischen Zu- und Fortzügen
Wirtschaftlichkeitsberechnung	Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Wohnungen stellt die Ermittlung des durchschnittlichen Nutzenentgeltes (→ Kostenmiete) dar, bei dem die Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Investition gewährleistet bleibt. Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Kosten des Baugrundstücks, die Baukosten, der Finanzierungsplan und die laufenden Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten).
Wohnberechtigte Bevölkerung	Zur wohnberechtigten Bevölkerung zählen diejenigen Personen, die im betreffenden Gebiet eine Wohnung haben, unabhängig davon, ob es sich um eine Haupt- oder Nebenwohnung handelt (Doppelzählung). Diese Bezugsgröße ist insbesondere für Universitätsstädte interessant, da Studenten, die am Studienort oft nur mit ihrem 2. Wohnsitz gemeldet sind, einen entsprechenden Wohnraumbedarf haben und die Einrichtungen der jeweiligen Gemeinde in Anspruch nehmen. → Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, → Bevölkerung in Privathaushalten
Wohnberechtigungsschein (WBS)	Der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) ist grundsätzlich nur mit einem WBS möglich. Dabei wird zwischen gezielten und allgemeinen WBS unterschieden, die eine Gültigkeit von einem Jahr besitzen.
- gezielter WBS	Der gezielte WBS kann auf Antrag für eine bestimmte Wohnung (z.B. des 2. oder 3. Förderweges) ausgestellt werden, wenn sich Eigentümer und wohnungsuchende Partei einig sind.
- allgemeiner WBS	Überwiegend wird jedoch ein allgemeiner WBS ausgestellt. Mit seiner Hilfe kann der Wohnungsuchende unabhängig von den Vermittlungsbemühungen des Amtes für Wohnungswesen versuchen, sich aus eigener Kraft eine Wohnung zu besorgen.
- Ausnahme-WBS	Wenn die Voraussetzungen für einen WBS nicht gegeben sind, darf eine öffentlich geförderte Wohnung nur bei vorheriger Ausstellung eines Ausnahme-WBS oder eines Freistellungsbescheides bezogen werden. Ein Ausnahme-WBS ist auch bei Überschreitung der Einkommensgrenze möglich, wenn der Wohnungsuchende z.B. eine andere öffentlich geförderte Wohnung frei macht, deren m ² -Preis niedriger ist oder deren Größe die für den Wohnungsuchenden angemessene Wohnungsgröße übersteigt oder ent-

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

- spricht.
- **Freistellung**

In begründeten Fällen kann eine öffentlich geförderte Wohnung von den Belegungsbindungen freigestellt werden. Mit solchen Freistellungsbescheiden kann auch Nichtwohnberechtigten der Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung befristet oder für die Dauer des Mietverhältnisses ermöglicht werden. Im Falle einer Freistellung muss der Vermieter eine monatliche Ausgleichszahlung an die Darlehensgeber der Fördermittel leisten, wenn der Mieter mit seinem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze überschreitet. Der Vermieter darf die Ausgleichszahlung als Zuschlag zur Miete erheben.

Die Freistellung von Wohnungsbindungen teilt sich nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in ein öffentliches Interesse (z.B. zur Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen) und in ein berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten (z.B. zur Unterbringung von Genossenschaftsmitgliedern). Diese Daten werden jedoch nicht getrennt erhoben.
 - Wohneinheit**

Die Wohneinheiten werden in Wohnungen und in sonstige Wohneinheiten unterschieden. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können. (Quelle: Sta BA 1998). Alle Wohneinheiten, die nach DIN 283 nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als sonstige Wohneinheiten.
 - Wohnfläche**

Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören.

Als anrechenbar gelten zum Beispiel auch die Flächen von Erkern, Einbaumöbeln und Raumteilen unter Treppen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m sowie Flächen von Wandbekleidungen, Kaminen usw., nicht aber die Flächen von Treppen, Pfeilern u.ä.

Die für alle Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (Badezimmer, Toiletten, Dielen usw.) berechneten Flächen gehen in vollem Umfang in die Wohnfläche ein, wenn die Räume eine lichte Höhe von mindestens 2 m haben.

Die Flächen von Räumen mit einer geringeren Höhe und von Wintergärten, Loggien und Balkonen werden bei der Ermittlung der Wohnfläche nur teilweise oder gar nicht in Ansatz gebracht: Zur Hälfte werden zum Beispiel Flächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern angerechnet, bis zur Hälfte werden Flächen von Balkonen angerechnet.

Außer Räumen hinter Wohnungsabschlüssen werden auch Einzelzimmer außerhalb von Wohnungen berücksichtigt. Dazu rechnen allerdings nicht Dachböden, Kellerräume, Treppenhäuser, unbewohnbare Mansarden und auch nicht die Räume für Gemeinschaftszwecke in Mehrfamilienhäusern.

Bei Baumaßnahmen an Gebäudeteilen wird entsprechend nur die Wohnfläche der neu gewonnenen Teile nachgewiesen. (Quelle: Sta BA 1998)

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

Wohngebäude

Gebäude, das ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient (zum Beispiel Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Apartmenthaus, Wohnheim, Ferienhaus).

Zu den Wohngebäuden zählen nicht die Gebäude mit nur einer oder zwei Freizeitwohneinheiten, deren Gesamtwohnfläche weniger als 50 m² beträgt. Diese werden bei den → Unterkünften nachgewiesen. (Quelle: Sta BA 1998)

Wohngeld

Der Anspruch auf Wohngeld wird nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) geregelt, das seit 1976 ein besonderer Teil des Sozialgesetzbuches ist. Die Finanzierungsmittel für das Wohngeld werden je zur Hälfte von Bund und Ländern aufgebracht. Die Verwaltungskosten tragen die Länder und die Gemeinden.

Das Wohngeld ist ein nach den gesetzlichen Bestimmungen gewährter Miet- oder Lastenzuschuss (für Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers bzw. für Eigentümer eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung), der den Inhabern von Wohnraum zur Vermeidung sozialer Härten ein Mindestmaß von Wohnraum sichern soll. Unerheblich für die Gewährung des Zuschusses ist, ob der Wohnraum in einem Altbau oder Neubau liegt und ob er öffentlich gefördert, steuerbegünstigt oder frei finanziert worden ist.

- spitz berechnet

Anspruch und Höhe des spitz berechneten Wohngeldes hängen von drei Faktoren ab, es wird aufgrund von Tabellen (deshalb auch „Tabellenwohngeld“ genannt) berechnet:

- der Zahl zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder,
- die Höhe des Familieneinkommens,
- die Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung, sie richtet sich nach dem Baualter und der Mietstufe.

- pauschaliert

Empfängern von Leistungen der Sozialhilfe oder der Kriegsofopferfürsorge kann seit dem 1. April 1991 Wohngeld von der zuständigen Stelle ohne besonderen Antrag gewährt werden. Sie erhalten ein pauschaliertes Wohngeld, das zusammen mit der Sozialhilfe oder den Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz gezahlt wird. Für den einzelnen Berechtigten ändert sich durch die Pauschalierung die Gesamtsumme der ihm zustehenden Leistungen nicht. Angesichts der sozialen Lage nahm der Anteil des pauschalierten Wohngeldes an den Gesamtzahlungen in den vergangenen Jahren stark zu. Nur ca. 20% aller wohngeldempfangenden Haushalte beziehen heute das „normale“, spitz berechnete Wohngeld.

In den alten Bundesländern wurde das Wohngeld zuletzt im Jahr 1990 an die Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst. Da die Lebenshaltungskosten und insbesondere die Mieten seitdem stark gestiegen sind, fallen immer mehr Haushalte aus dem Kreis der Wohngeldberechtigten heraus, und bei denen, die anspruchsberechtigt bleiben, trägt das Wohngeld einen immer geringeren Anteil an den Mietkosten. Diese Entwicklung wird von vielen gesellschaftlichen Akteuren als „Wohngeldskandal“ bezeichnet, die angespannte Haushaltslage des Bundes hat jedoch bisher jede Reform verhindert.

Wohnräume

Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens 6 m² → Wohnfläche haben einschließlich aller Küchen.

Küchen werden unabhängig von ihrer Fläche einbezogen. Zu den Küchen rechnen Kochküchen und Wohnküchen. Sie müssen im Bauplan als Küchen ausgewiesen und mit den üblichen Einrichtungen (Wasseranschluss, Abguss, Gas- und Stromzuleitungen, Dunstabzug) zum Kochen für hauswirtschaftliche Zwecke ausgestattet sein. Behelfsmäßig zum Kochen eingerichtete Nebenräume oder Zimmer mit Kochgelegenheit oder behelfsmäßiger Kochecke gelten nicht als Küchen.

Räume, die kleiner sind als 6 m² sowie Nebenräume (zum Beispiel Flure, Bäder, Treppen, Speisekammern) werden nicht als Wohnräume erfasst.

Wohnungen

in der Darlehensverwaltung

Öffentlich geförderte Wohnungen, für die die gewährten Darlehen weder abgelöst noch vorzeitig zurückgezahlt worden sind – d.h. die planmäßige Tilgung läuft – befinden sich in der Darlehensverwaltung.

Wohnungen

in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist

In nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist befinden sich Mietwohnungen, für die die gewährten öffentlichen Darlehen vorzeitig freiwillig und vollständig zurückgezahlt worden sind. Diese beginnt mit der vorzeitigen Rückzahlung und dauert 10 Jahre (seit 1991), d.h. während dieser Zeit gilt die Wohnung als weiterhin öffentlich gefördert (Bindung an die → Kostenmiete, Zweckbestimmung für einen bestimmten Personenkreis). Die Nachwirkungsfrist ist nicht abkürzbar, sie darf aber nicht länger dauern als bis zu dem Jahr, in dem das Darlehen planmäßig getilgt sein würde. Für selbstgenutzte Eigentumsmaßnahmen ist die Regelung seit dem Jahr 1985 entfallen. → vorzeitige Rückzahlung → Umwandlung

Wohnungsbedarfsprognose

Die mittel- und langfristige Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes wird meist mit der sogenannten Komponentenmethode berechnet, die den Nachhol-, den Ersatzbedarf und den Neubedarf berücksichtigt.

Der Nachholbedarf ist das Ergebnis eines Vergleiches des Soll-Bestands mit dem Ist-Bestand zu Beginn der Prognose. Seine Berechnung dient dazu, Unterversorgungen, die zu Beginn der Prognose bestehen, aufzudecken.

Neubedarf entsteht durch die Veränderungen der Variablen, die den Soll-Bestand an Wohnungen bestimmen, im Zeitablauf (z.B. Veränderung der Haushaltsgröße, der Bevölkerungszahl, etc.) sowie der normativen Setzungen (z.B. Prozentsatz der Ferienwohnungen, Leerstandsreserve). Die Berechnung erfolgt über eine Saldierung der Haushaltsgründungen mit den Haushaltsauflösungen im Prognosezeitraum. Eine weitere, wichtige Komponente sind die angenommenen Wanderungsgewinne bzw. -verluste. Kritisch bei der Berechnung des Neubedarfs ist die ihr zugrundeliegende Festsetzung der Haushaltsentwicklung sowie des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung.

Der Ersatzbedarf gibt an, wie viele Wohnungen im Prognosezeitraum aus dem Wohnungsbestand wegfallen und durch Neubauten ersetzt werden müssen. Über ihn liegen in der Regel keine empirisch gesicherten Daten vor. (Quelle: Heuer 1985)

1) Zahlen in Klammern geben die lfd. Nummer der Daten/Indikatoren der KomWoB-Indikatorenliste an.
→ verweisen auf Begriffsbeziehungen

Wohnungsbedarf

- objektiver
Zahl von Wohnungen, die erforderlich ist, um eine nach übergeordneten wohnungspolitischen Zielsetzungen befriedigende Wohnungsversorgung zu erreichen. Eine wohnungspolitische Versorgungsnorm ist z.B. die Formel 1 Haushalt, 1 Wohnung; für die Wohnungsgröße gilt die Norm Personenzahl + 1 = Anzahl der notwendigen Räume.
- subjektiver
Die sich aus persönlichen Wünschen ergebenden und statistisch nicht feststellbaren Wohnungsansprüche.
→ Wohnungsnachfrage

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand wird in regelmäßigen, aber großen Abständen erfasst. In Deutschland wurden zuletzt folgende Erhebungen durchgeführt:

- 1%ige Gebäude- und Wohnungsstichprobe am 30. September 1993 in den alten und neuen Bundesländern (GWS 1993),
- Gebäude- und Wohnungszählung am 30. September 1995 in den neuen Ländern und Berlin-Ost (GWZ 1995).

Es existieren keine aktuellen und vollständig differenzierten Daten, diese werden von den Kommunen zumeist auf der Basis der → GWS/→ GWZ fortgeschrieben. Wohnungsbestandsdaten werden aber zunehmend wichtiger, da auch die Bedeutung der Baumaßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung zunehmen. In der Bundesrepublik entfallen ca. 99% aller Wohnungsnutzungen auf den Bestand, der jährliche Bruttozugang aus der Neuerichtung und aus dem Umbau von Wohngebäuden sowie an Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden liegt bei nur ca. 1% der gesamten Wohnungsversorgung.

Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist die ökonomische Umsetzung des Grundbedürfnisses Wohnen, das zu seiner angemessenen Befriedigung den Erfordernissen des Alltags entsprechen muss. Die funktionale und räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten, der gesellschaftliche Wertewandel und die zunehmende Mobilität von Arbeit und Kapital beschreiben einige der Faktoren, die auf die Wohnungsnachfrage einen wechselnden Einfluss haben. Die ökonomische Umsetzung des Grundbedürfnisses Wohnen wird durch die Zahlungsbereitschaft für geeignete Angebote ermöglicht. Dabei ist der Nachfrager meist nicht das Individuum – wie in sonst fast allen anderen Konsumbereichen –, sondern eine Konsumtionseinheit, der die Wohnung gemeinsam nutzende Haushalt. Seine Zusammensetzung, Größe und sein → ausgabefähiges Einkommen bestimmen die Nachfrage.

Staatliche wohnungspolitische Zielsetzungen setzen normativ definierte Standards der Wohnungsversorgung mit dem Ziel einer Mindestversorgung fest (→ Wohnungsbedarf). Der festgestellte Bedarf ist jedoch nicht mit der tatsächlichen Nachfrage gleichzusetzen: Oft stimmt die Struktur des Wohnungsbestandes nicht mit der Struktur der Nachfrage in Bezug auf Miethöhe, Wohnungsgröße, Lage, etc. überein, so dass der normativ festgesetzte Bedarf, z.B. ein Wohnung je Haushalt, ökonomisch nicht umgesetzt werden kann. Die Betrachtung der ökonomischen Umsetzung bedarf einer nach Teilsegmenten differenzierten Betrachtung des Wohnungsmarktes und der Haushalte.

**Wohnungsuchanträge
(nichtverlängerte)**

Es handelt sich um nicht aktualisierte Bewerbungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung des Wohnungsamtes.

Als Beispiel der Fall Dortmund: Die zum 31.12. in der Wohnungsuchendenliste eingetragenen Haushalte werden jedes Jahr angeschrieben und aufgefordert, sich in den ersten drei Monaten des neuen Jahres erneut in die Liste einzutragen. Geschieht dies nicht, werden sie aus der Liste mit dem Vermerk "aus sonstigen Gründen" entfernt (diese Zahl fließt nicht in die Zahl der vermittelten Haushalte ein). Es wird angenommen, dass diese Haushalte sich selbst am Markt versorgen.

Wohnungsuchende

Haushalte, die sich bei einer zuständigen Stelle als wohnungsuchend gemeldet haben und bis zum 31.12. eines Jahres nicht vermittelt werden konnten. Die Zahl ist nicht zu verwechseln mit der Zahl der erteilten → Wohnberechtigungsscheinigungen (WBS), die für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung nötig sind.

- minderverdienende

Zu den minderverdienenden Wohnungsuchenden zählen alle Haushalte, die mit ihrem Familieneinkommen um mindestens 20% unter der im sozialen Wohnungsbau maßgeblichen Einkommensgrenze liegen. Diese Haushalte sind aufgrund ihres geringen Einkommens auf eine mietpreisgünstige Wohnung angewiesen, die größtenteils im älteren sozialen Wohnungsbestand vorhanden sind.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen haben die Vermieter von Wohnungen, die vor dem 1.1.1966 mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, den Personenkreis der minderverdienenden Wohnungsuchenden vorrangig zu berücksichtigen. In jedem allgemeinen Wohnberechtigungsschein (WBS) wird besonders kenntlich gemacht, ob der wohnungsuchende Haushalt die Berechtigung zum Bezug einer vor dem 1.1.1966 geförderten Wohnung hat.

Die Erfassung der Wohnungsuchenden ist mit Unsicherheiten behaftet: Wohnungsuchende können sich in mehreren Kommunen, z.B. in Nachbarstädten, wohnungsuchend melden und werden dann mehrfach erfasst. Auch kann ein Haushalt bereits eine Wohnung gefunden haben, ohne der zuständigen Stelle diesen neuen Sachverhalt mitzuteilen. Die Kommunen reagieren auf diese Unwägbarkeiten und bereinigen ihre Bestände unterschiedlich: Großstädte häufig mit der Aufforderung, den Suchantrag im 1. Quartal des Folgejahres zu erneuern (→ Wohnungsuchanträge), andernfalls erfolgt eine Streichung aus der Kartei - ohne Streichung besteht die Gefahr der Fortschreibung von Karteileichen. Die Zahl der Wohnungsuchenden ist möglicherweise aber auch höher als die der gemeldeten, da sich nicht alle bei den Wohnungsämtern erfassen lassen oder direkt bei den Wohnungsunternehmen vorstellig werden.

Zinszuschüsse

Zur Verbilligung von Kapitalmarktmitteln; sie dienen in der Regel – ähnlich wie die Aufwendungszuschüsse – einer befristeten und der Höhe nach gestaffelten Mieten- oder Lastenverbilligung.