

# 1. Vorwort



Was ist „Bezahlbares Wohnen“? Diese Frage wird häufig gestellt. Die Beantwortung fällt jedoch wesentlich schwerer. Vor diesem Hintergrund und den Folgen des demografischen Wandels (u. a. zu erwartende Altersarmut,...) hat sich der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) der Aufgabenstellung angenommen. Es ist offensichtlich, dass sich die Frage nicht pauschal für Sachsen beantworten lässt. Stattdessen hängt sie von vielen Faktoren ab, wie dem Einkommen, der Personen im Haushalt, der Wohnungsgröße oder den Energiekosten. An diesem Punkt setzt die vorliegende Broschüre an und ermittelt für zahlreiche Fallgruppen eine individuelle bezahlbare, d. h. maximal finanzierbare Miete. Diese Erkenntnisse müssen Berücksichtigung finden bei der Gestaltung von baulichen, technischen und sozialen Maßnahmen, aus denen sich auch politische Handlungsempfehlungen ergeben. Dies ist ein Baustein, um lebenswerte Quartiere und Regionen zu schaffen.

Denn Wohnen ist ein soziales Gut. Auch wenn es nicht direkter Bestandteil des Deutschen Grundgesetzes ist, besitzt es doch einen verfassungsähnlichen Status. Somit muss es auch Aufgabe des Staates sein, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Wie ernst die Lage ist, verdeutlicht eine Umfrage, wonach 54 Prozent der Bevölkerung Angst vor steigenden (unbezahlbaren) Lebenshaltungskosten haben.

Seit Jahren sind die rund 220 sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein Garant für stabile und bezahlbare Mieten. Mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 4,70 EUR pro Quadratmeter Kaltmiete liegen die Wohnungsgenossenschaften weit unter dem Landes- bzw. Bundesdurchschnitt.

Gleichwohl sind auch die Spielräume der Wohnungsgenossenschaften nicht unerschöpflich. Die Zukunft bringt große Herausforderungen. Neben dem voranschreitenden Bedarf klimaschädliche Emissionen zu reduzieren, braucht es vor allem eine immer größer werdende Zahl an alters- und bedarfsgerechten Wohnungen für verschiedenste Zielgruppen. Es ist der ausdrückliche Wunsch der Genossenschaftsmitglieder, solange wie möglich in der eigenen Häuslichkeit zu verbleiben. Darüber hinaus konnten wir auch empirisch nachweisen, dass der Grundsatz „Ambulant vor Stationär“ auch volkswirtschaftlich sinnvoll ist<sup>1</sup>. Im Zentrum eines lebenswerten Alters steht also die eigene Häuslichkeit umgeben von einer effektiven und bedarfsgerechten Infrastruktur, die es erlaubt, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu leben. Die Wohnung ist gleichzeitig Stätte sozialer Lebensvollzüge und Kommunikation. Sie schafft persönliche Sicherheit und Komfort und ist ebenfalls ein zunehmend wichtiger Gesundheitsstandort, in dem Prävention, Rehabilitation und Pflege stattfinden. Die Wohnung muss durch die Vernetzung relevanter Akteure innerhalb der Region, deren intelligente Anbindung an den Lebensraum und durch entsprechende Gestaltungskonzepte zum Gesundheitsstandort „Wohnen“ weiterentwickelt werden. Konkrete bauliche, technische und soziale Maßnahmen dazu werden im Projekt „Chemnitz+“ wissenschaftlich untersucht.

Die bevorstehenden Herausforderungen sind daher zum Teil mit erheblichen Investitionen verbunden, die sich auf die Miete auswirken werden. Gerade weil in der Wohnung zahlreiche Themen kulminieren und die Einkommen in Sachsen auch 25 Jahre nach der Wiedervereinigung weit unterhalb des Bundesdurchschnitts liegen, brauchen wir eine ehrliche und offene Diskussion zu den Kosten des Wohnens und eine Debatte, wer welche Kosten trägt bzw. tragen kann. Die nachfolgende Analyse soll dazu den ersten Schritt bereiten.

Dr. Axel Viehweger  
Vorstand

<sup>1</sup> vgl. VSWG und andere: Städtebau der Zukunft – Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse; März 2015 (diese Studie wurde als Begleitforschung des SMI durchgeführt)

## 2. Vorgehensweise

Den Kern der Broschüre bildet die Frage nach der „Bezahlbarkeit des Wohnens“. Es ist offensichtlich, dass sich der Begriff für den Freistaat Sachsen nicht verallgemeinern lässt. Stattdessen kann eine Untersuchung nur differenziert erfolgen.

Der VSWG hat dazu einen Ansatz erarbeitet, der sich auf sogenannte Fallgruppen stützt (vgl. 2.2). Dabei werden unterschiedliche Personengruppen identifiziert und anhand ihrer typischen Einkommenssituation untersucht. Da auch die Einkommen im Freistaat sehr unterschiedlich sind, werden im Vorfeld drei Einkommensklassen unterschieden (vgl. 2.1). Ausgehend von den Einkommens- und Fallgruppen soll jeweils eine maximal finanzierbare Miete ermittelt werden. Dazu muss

zunächst der Anteil des Einkommens ermittelt werden, der für das Wohnen aufgewendet werden kann (vgl. 2.5). In Relation zur erforderlichen Mindestwohnungsgröße (vgl. 2.3) ergibt sich somit die maximal finanzierbare Nettokaltmiete, also jene Miete, die gerade noch finanziert werden kann.

Ein signifikantes Problem bei der öffentlichen Debatte um das Wohnen ist die Verwendung unterschiedlicher Begrifflichkeiten. Ein Schwerpunkt des Kapitels besteht daher auch aus einer Erläuterung und Abgrenzung verschiedener Wohnkostenbegriffe (vgl. 2.4). Dabei soll auch der Begriff der Kostenmiete (vgl. 2.7) erläutert und für die weitere Betrachtung eingeführt werden.

Bruttomonatsverdienste Stand: Juni 2015	Vollzeit	Teilzeit	Einkommen	Durchschnitt Vollzeit	Durchschnitt Teilzeit
Erziehung und Unterricht <sup>2</sup>	4.149,00 €	2.074,50 €	hohes Einkommen	3.808,80 €	1.904,40 €
Energieversorgung	3.917,00 €	1.958,50 €			
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	3.820,00 €	1.910,00 €			
Information und Kommunikation	3.619,00 €	1.809,50 €			
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung	3.539,00 €	1.769,50 €			
Bergbau	3.429,00 €	1.714,50 €	mittleres Einkommen	3.061,22 €	1.530,61 €
Erbringung von freiberuflichen, wissen- schaftlichen Dienstleistungen	3.312,00 €	1.656,00 €			
Kunst, Unterhaltung und Erholung	3.294,00 €	1.647,00 €			
Gesundheits- und Sozialwesen	3.267,00 €	1.633,50 €			
Grundstücks- und Wohnungswesen	3.013,00 €	1.506,50 €			
Dienstleistungsbereich	2.980,00 €	1.490,00 €			
Verarbeitendes Gewerbe	2.783,00 €	1.391,50 €			
Produzierendes Gewerbe	2.767,00 €	1.383,50 €			
Wasserversorgung	2.706,00 €	1.353,00 €			
Handel; Instandhaltung und Reparatur	2.567,00 €	1.283,50 €			
Verkehr und Lagerei	2.546,00 €	1.273,00 €	niedriges Einkommen	2.301,17 €	1.150,58 €
Baugewerbe	2.518,00 €	1.259,00 €			
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	2.386,00 €	1.193,00 €			
Erbringung von sonstigen wirtschaftli- chen Dienstleistungen	1.939,00 €	969,50 €			
Gastgewerbe	1.851,00 €	925,50 €			

**Table 1:** Übersicht Bruttoverdienste Sachsen 2015 nach Branchen und Einteilung in Gehaltsklassen

Quelle: Statistisches Landesamt, Sächs. Zahlenspiegel, Stand 05.09.2016

<sup>2</sup> Diese Kategorie enthält vor allem besser verdienende Berufsgruppen wie Lehrer oder Professoren. Bei den ebenfalls enthaltenen Erziehern, z. B. in Kindergärten ist mit deutlich niedrigeren Einkommen zu rechnen, die eher im niedrigen Einkommensbereich anzusiedeln sind.

## 2.1. Einkommensermittlung

Die Einkommen im Freistaat Sachsen sind sehr heterogen und stark branchenabhängig (vgl. Tabelle 1). Um eine möglichst breite Aussagekraft zu gewährleisten, wurden die Einkommen in die drei Kategorien „hohes“, „mittleres“ und „niedriges“ Einkommen eingeteilt. Dabei wurde zwischen Vollzeit und Teilzeit (50 Prozent vom Brutto) unterschieden. Neben erwerbspflichtigen Personen sollen im Rahmen der Betrachtung auch Rentnerhaushalte berücksichtigt werden. Die Renteneinkünfte errechnen sich aus den während der Erwerbszeit gesammelten Rentenpunkten multipliziert mit einem Rentenwert von 28,66 EUR je Rentenpunkt<sup>3</sup>. Die so errechnete durchschnittliche monatliche Rente in Sachsen liegt bei 1.040,50 EUR<sup>4</sup> pro Person. Dabei ist die zukünftige Entwicklung der Renten zu beachten (vgl. Abschnitt 4.2).

Eine weitere relevante Fallgruppe bilden Studenten und Auszubildende. Während der Ausbildung erhält ein Auszubildender i. d. R. eine monatliche Ausbildungsvergütung. Die durchschnittliche Vergütung im Jahr 2015 betrug im Durchschnitt aller Ausbildungsjahre 769 EUR pro Monat<sup>5</sup>. Im Regelfall sind die Einkünfte sozialversicherungspflichtig. Sofern die Ausbildungsvergütung nicht ausreichend ist, hat ein Auszubildender Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), die für die vorliegende Betrachtung nicht relevant ist. Ein Student besitzt, sofern seine Eltern nicht für den Lebensunterhalt sorgen können, Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG). Im Rahmen der Familienversicherung sind Studenten i. d. R. über die Eltern versichert. Der Maximalsatz beträgt zurzeit 649 EUR und enthält alle Kosten für Lebensunterhalt und Unterkunft. Zusätzlich haben i. d. R. beide Gruppen Anspruch auf Kindergeld, das nicht gegen die Einkünfte gerechnet wird. Somit ergeben sich inkl. Kindergeld monatliche Einkünfte i. H. v. 839 EUR bei Studierenden und 799 EUR bei Auszubildenden.

Für die nachfolgenden Ausführungen soll eine aussagekräftige Stichprobe der Fallkonstellationen untersucht werden.

Dabei wird der Schwerpunkt bei den niedrigen und mittleren Einkommensgruppen liegen. Bei hohen Einkommensgruppen ergeben sich i. d. R. keine Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Darüber hinaus ist diese Einkommensgruppe oft auch in der Lage, Wohneigentum zu begründen. In der Praxis bildet die Gruppe der niedrigen und mittleren Einkommensempfänger sowie Personen mit Renteneinkommen i. d. R. den Schwerpunkt der Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft. Aus diesem Grund werden diese im weiteren Verlauf näher untersucht. Bei den Berechnungen werden Steuerklassen IV für Paare unterstellt (beitragsmäßig gleich Steuerklassen I); allein lebenden Personen wurde Steuerklasse I zugeordnet. Von Kirchensteuer wurde abgesehen. Die Beiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung wurden auf Basis eines Zusatzbeitrages i.H.v. 1,0 Prozent ermittelt.

### Exkurs: Kindergeld

Kindergeld stellt keine Sozialleistung im engeren Sinne dar, sondern eine steuerliche Ausgleichszahlung. Es dient der Grundversorgung der in Deutschland lebenden Kinder. Einen Anspruch auf Kindergeld haben i. d. R. Eltern oder Erziehungsberechtigte (z. B. Adoptiv- und Stiefeltern, Pflegeeltern, Großeltern) für Kinder, die im Haushalt der Familie aufgenommen wurden. Mit Vollendung des 18. Lebensjahres bleibt der Kindergeldanspruch nur weiterhin bestehen, wenn sich das Kind in einer Schul- oder Berufsausbildung befindet oder bei der Agentur für Arbeit als arbeits- bzw. ausbildungssuchend gemeldet ist. In diesem Fall werden Leistungen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres weiter gezahlt. Im Rahmen der Günstigerprüfung wird bei der jährlichen Einkommenssteuererklärung das Kindergeld mit dem steuerlichen Vorteil des steuerlichen Kinderfreibetrags verglichen und die günstigere Variante gewählt. Bei niedrigeren Einkommen ist i. d. R. der Kindergeldanspruch vorteilhaft. Vor diesem Hintergrund wurden die Lohnsteuern für alle Fallgruppen ohne Kinderfreibetrag berechnet und stattdessen das Kindergeld angesetzt.

<sup>3</sup> Wert für Ostdeutschland, Stand 28.08.2016

<sup>4</sup> vgl. Durchschnitt aus Wert für Männer (1098 EUR) und Wert für Frauen (983 EUR); Quelle: Deutsche Rentenversicherung; dbb, Stand: April 2016

<sup>5</sup> vgl. Datenbank Ausbildungsvergütungen des Bundesinstituts für Berufsbildung; Stand 02.09.2016

Für die nachfolgenden Berechnungen wurde jeweils Kindergeld in Abhängigkeit von der Anzahl der Berechtigten berücksichtigt. Dies betrifft sowohl alle Fallgruppen mit Kindern (Fallgruppen 9 bis 16), als auch die Fallgruppe der Studierenden (Fallgruppe 17) und Auszubildenden (Fallgruppe 18). Dabei wurden die seit 01.01.2016 gültigen Werte angesetzt:

Kind	Höhe des Kindergeldanspruchs
1. Kind	190,00 EUR
2. Kind	190,00 EUR
3. Kind	196,00 EUR
ab dem 4. Kind	215,00 EUR

*Tabella 2: Kindergeldanspruch (seit 01.01.2016)*

### **Exkurs: Wohngeld**

Wohngeld wird allgemein als Mietzuschuss gewährt, wenn eine Wohnung durch einkommensschwache Haushalte angemietet wird. Alternativ kann es als Lastenzuschuss bewilligt werden, wenn die Wohnkosten bei selbst genutztem Wohneigentum die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anspruchsberechtigten übersteigen. Das Wohngeld muss in beiden Fällen nicht zurückgezahlt werden. Zu den relevanten Mietkosten zählen dabei auch die (kalten) Betriebskosten. Kosten für die Heizung, für Strom, für die Anmietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für Voll- oder Teilmöblierung gehören nicht zu den wohngeldfähigen Nebenkosten.

Nicht wohngeldberechtigt sind Empfänger von anderen Transferleistungen wie zum Beispiel Hartz-IV oder Grundversicherung im Alter, da diese Leistungen den Mietzuschuss

bereits enthalten. In allen anderen Fällen hängen die Berechtigung und die Höhe des Wohngeldes von der Zahl der Familienangehörigen, der Höhe der Miete und der Höhe des Einkommens ab.

Die Ansprüche wurden überschlägig geprüft<sup>6</sup> und sind für die ausgewählten Fallkonstellationen (vgl. 2.1) teilweise relevant und wurden entsprechend berücksichtigt. Die Ansprüche bewegten sich dabei zwischen 67 und 178 EUR pro Monat. Wir weisen darauf hin, dass die Höhe des Wohngeldes bei konkreter Einzelfallprüfung durch die entsprechende Bewilligungsbehörde abweichen kann.

Zur Berechnung des Wohngeldes wurde von der Mietstufe II<sup>7</sup> ausgegangen. Die monatliche Grundmiete wurde mit 4,70 EUR pro Quadratmeter angesetzt. Hinzu kommen kalte Betriebskosten i. H. v. 1,10 EUR pro Quadratmeter. Somit ergibt sich eine Bruttokaltmiete von 5,80 EUR pro Quadratmeter (vgl. auch 3.2).

### **Exkurs: Transferleistungen**

Auf Empfänger von Transferleistungen (SGB II oder SGB XII) soll in den Fallgruppenberechnungen nicht näher eingegangen werden, da hierbei die Regelungen der Kosten der Unterkunft (KdU) greifen. Hierbei werden die Kosten für angemessenen Wohnraum übernommen. Die Städte und Gemeinden legen hierzu individuelle Obergrenzen fest. Gleichwohl sind die Maximalsätze der KdU entscheidend, wenn es um einen Vergleich zur Bezahlbarkeit des Wohnens bei Empfängern von Erwerbseinkommen (einschließlich Rentnern) und Transferleistungsempfängern geht. Daher soll auf diese Thematik in Abschnitt 4.5 noch weiter eingegangen werden.

<sup>6</sup> vgl. auch <http://www.finanzrechner.org/sonstige-rechner/wohngeldrechner/>

<sup>7</sup> Für die Beurteilung des Wohngeldanspruchs erfolgt eine Einteilung der Gemeinden in sog. Mietstufen. Diese sind Ausdruck des Mietniveaus auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Dabei steht die Stufe I für ein günstiges Mietniveau, die Stufe VI für ein sehr hohes Mietniveau. In Sachsen finden überwiegend die Mietstufen I und II Anwendung; in Ballungszentren kommt zum Teil auch die Stufe III zur Anwendung.

## 2.2. Fallgruppen

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist von vielen Faktoren abhängig. Diese lassen sich wie folgt einteilen:

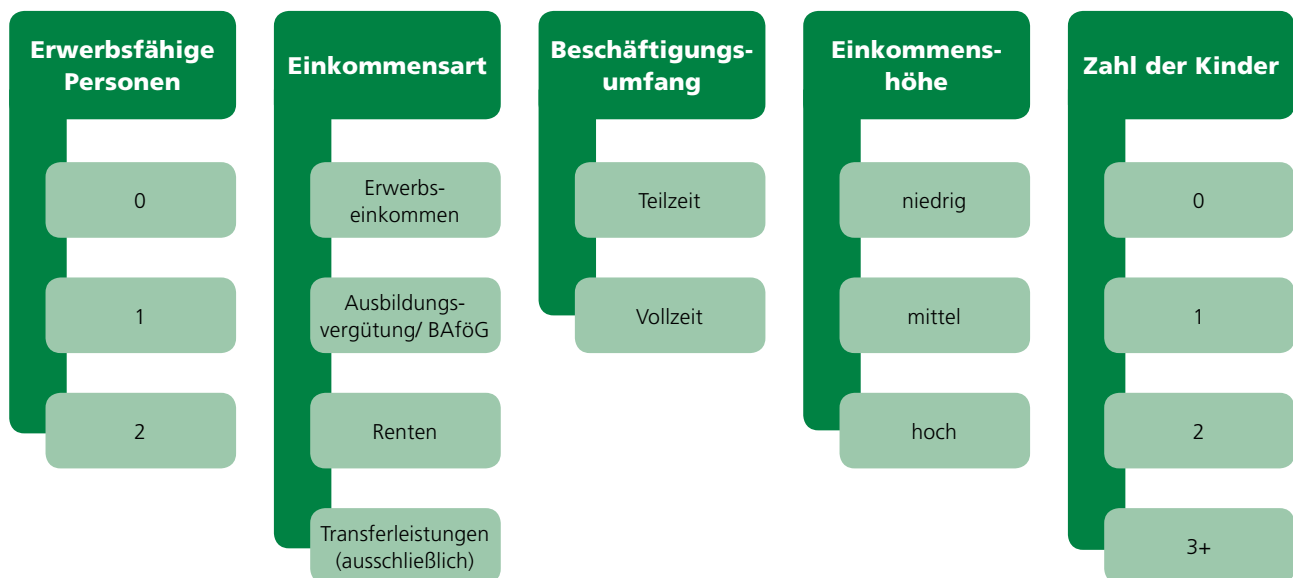


Abbildung 1: Übersicht der wohnkostenbeeinflussenden Faktoren

Kombiniert man die unterschiedlichen Faktoren aus Abbildung 1 miteinander, ergibt sich eine Vielzahl an potenziellen Fallgruppen.

In den weiteren Betrachtungen wurden Haushalte, die sich ausschließlich aus Transferleistungen finanzieren, ausgeblendet. Für diese Personengruppen werden die Mieten als

Kosten der Unterkunft getragen. Auf weitere Trends und Versorgungsprobleme bei Transferleistungsempfängern soll im Abschnitt 4.5 eingegangen werden.

Unter Berücksichtigung der Prämissen können die möglichen Fallkonstellationen in folgender Matrix dargestellt werden. Unter der Matrix erhalten Sie eine entsprechende Lesehilfe.

Personen/Einkommen		Einkommensart und Anzahl der Einkommen				Mögliche Anzahl Kinder				
Anzahl Personen	Personen- gruppe	Renten	Niedriges Einkommen	Mittleres Einkommen	Hohes Einkommen	0	1	2	3+	
1	R	1								
	E		1			x	x	x	x	
					1		x	x	x	x
2	R	2								
	E		1			x	x	x	x	
					1		x	x	x	x
						1	x	x	x	x
			1,5			x	x	x	x	
					1,5		x	x	x	x
						1,5	x	x	x	x
			2			x	x	x	x	
			2		x	x	x	x		
				2	x	x	x	x		

Legende: E ... Erwerbspflichtige; R ... Rentner

Table 3: Matrix der Fallkonstellationen

Lesehilfe Beispiel:

Personen/Einkommen		Einkommensart und Anzahl der Einkommen				Mögliche Anzahl Kinder			
Anzahl Personen	Personen- gruppe	Renten	Niedriges Einkommen	Mittleres Einkommen	Hohes Einkommen	0	1	2	3+
2	E			1,5		x	x	x	x

Es handelt sich um einen Haushalt mit 2 Personen, die beide erwerbspflichtig (E) sind. Der Haushalt erzielt 1,5 Einkommen, z. B. durch ein Vollzeiteinkommen und ein Teilzeiteinkommen (50 Prozent) in Höhe jeweils mittlerer Einkommen. Diese Konstellation ist sowohl ohne Kinder als auch mit einem oder zwei oder drei bzw. mehr Kindern denkbar.

Theoretisch sind weitere Teilzeitvarianten<sup>8</sup> denkbar. Aufgrund der Übersichtlichkeit wird auf weitere Kombinationen von Teilzeiteinkommen verzichtet.

Ausgehend von den theoretischen Konstellationen wurden insgesamt 18 repräsentative Fallgruppen ausgewählt. Dabei wurde in den Fallgruppen mit zu erwartendem niedrigem Nettoeinkommen eine stärkere Differenzierung vorgenommen. Die nachfolgenden Fallgruppen bilden die Basis für alle nachfolgenden Berechnungen.

<sup>8</sup> theoretisch jede Variante zwischen 10 Prozent und 99 Prozent einer Vollzeitbeschäftigung



niedriges  
Einkommen



niedriges  
Teilzeiteinkommen



mittleres  
Einkommen



mittleres  
Teilzeiteinkommen



Durchschnittswerte

Fallgruppe	Bezeichnung	Anzahl Personen (ohne Kinder)	Anzahl Kinder	Einkommensart	Einkommensklasse	Anzahl VZ	Anzahl TZ
1	Rentner alleinstehend	1	0	R	D	1	0
2	Rentner Paar	2	0	R	D	2	0
3	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	N	1	0
4	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	M	1	0
5	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	N	0	1
6	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	M	0	1
7	Paar ohne Kind	2	0	E	N	2	0
8	Paar ohne Kind	2	0	E	M	2	0
9	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	N	1	0
10	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	N	0	1
11	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	M	0	1
12	Paar mit einem Kind	2	1	E	N	1	1
13	Paar mit einem Kind	2	1	E	M	1	1
14	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	N	1	1
15	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	M	1	1
16	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	N	2	0
17	Student(in)	1	0	E	D	1	0
18	Auszubildende(r)	1	0	E	D	1	0

Legende: D ... Durchschnittswert; E ... Erwerbseinkünfte; H ... Hohe Einkommensklasse; N ... Niedrige Einkommensklasse; M ... Mittlere Einkommensklasse; R ... Renteneinkünfte

Tabelle 4: Übersicht Fallgruppen

### 2.3. Wohnungsbestände und Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen sind maßgeblich vom Baulter der jeweiligen Wohngebäude abhängig. Vor allem die Baujahre zwischen 1960 und 1990 sind durch eine hohe Standardisierung mit einheitlichen Wohnungsgrößen geprägt. Dabei

wurden vor allem Grundrisse mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 80 Quadratmetern umgesetzt. Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind ca. 80 Prozent der Wohnungen in dem entsprechenden Zeitraum entstanden.

Baualtersklasse	Anzahl WE	Anteil	kumuliert
Baujahr bis 1948	34.219	12,4 %	12,4 %
Baujahr von 1949 bis 1959	17.731	6,4 %	18,8 %
Baujahr von 1960 bis 1970	84.639	30,8 %	49,6 %
Baujahr von 1971 bis 1980	70.411	25,6 %	75,2 %
Baujahr von 1981 bis 1990	63.731	23,2 %	98,4 %
Baujahr von 1991 bis 2000	2.457	0,9 %	99,3 %
Baujahr von 2001 bis 2010	946	0,3 %	99,6 %
Baujahr 2011 und später	1.007	0,4 %	100,0 %
<b>Summe</b>	<b>275.141</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-</b>

Tabella 5: Wohnungen nach Baualtersklasse

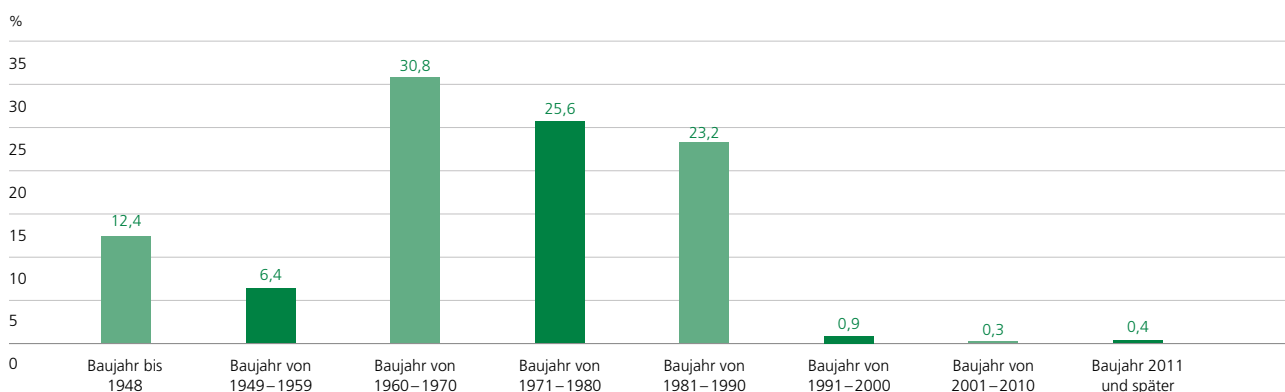


Abbildung 2: Wohnungen nach Baualtersklasse

Die Zeit nach 1990 lässt sich vor allem durch zwei Tendenzen beschreiben. Zum einen wurden zahlreiche Wohnungen umfassend modernisiert. Vereinzelt wurden dabei bei Bedarf auch Grundrissänderungen oder Zusammenlegungen von be-

nachbarten Wohnungen vorgenommen. Weiterhin wurde seit 2007 wieder zunehmend neu gebaut. Je nach Zielgruppen wurden dabei vor allem entweder kleinere Wohnungen für ein älteres Klientel oder große Wohnungen für Familien errichtet.



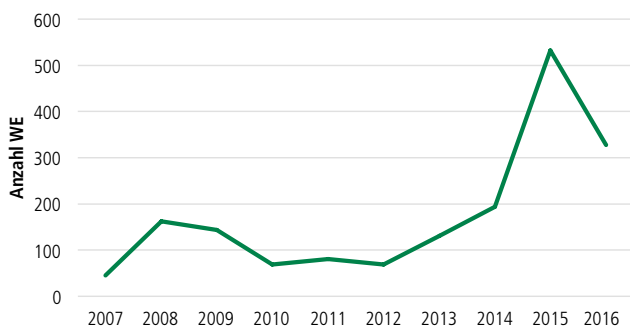


Abbildung 3: Entwicklung Neubau seit 2007

Zum 31.12.2015 beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 58,15 Quadratmeter. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen lassen sich nicht nach Haushaltsgrößen aufschlüsseln, so dass eine qualifizierte Aussage für verschiedene Fallgruppen nicht möglich ist.

Aus diesem Grund sollen für die weiteren Berechnungen die Richtwerte für Empfänger von Leistungen nach SGB II Anwendung finden. Diese definieren angemessene Wohnungsgrößen und erlauben somit ein qualifiziertes Bild über die aufzuwendenden Wohnkosten der entsprechenden Fallgruppen. Unter dem Begriff „Kosten der Unterkunft“ (KdU) werden u. a. vom Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz<sup>9</sup> folgende Wohnflächenhöchstgrenzen in Abhängigkeit von der Personenzahl festgelegt:

Haushaltsgröße	Wohnfläche
1 Person	45 QM
2 Personen	60 QM
3 Personen	75 QM
4 Personen	85 QM
Jede weitere Person	10 QM pro Person

Tabelle 6: Wohnflächenhöchstgrenzen

Lediglich bei Wohnungen für Studenten bzw. Auszubildenden soll von einer Fläche von 35 Quadratmetern ausgegangen werden. Dies entspricht im Durchschnitt einem WG-Zimmer inkl. Gemeinschaftsfläche, einem 1-Zimmer-Appartement oder einem Zimmer im Studentenwohnheim.

#### 2.4. Mietansätze, Strom- und Wohnkosten

Der Begriff der Miete bedarf einer Erläuterung, da hierbei nicht selten verschiedene Definitionen vermischt werden. Zunächst lassen sich Mieten in Bestands- und Neuvertragsmieten (Synonym oft „Angebotsmieten“) unterscheiden:

>> **Bestandsmiete** Dieser Wert gibt die in laufenden Mietverhältnissen relevante Miethöhe wieder. Sie stellt damit die im Mietvertrag bzw. durch Ergänzungen zum Mietvertrag aktuell gültige Miethöhe dar. Die Bestandsmiete wird dabei maßgeblich von der Mietdauer, den rechtlichen und tatsächlichen Mieterhöhungen seit Beginn des Mietverhältnisses und dem Modernisierungsgrad der Wohnung beeinflusst.

>> **Angebotsmiete** Dabei handelt es sich um die Miete, die bei einer Wohnungsneuvermietung im Mietvertrag Anwendung findet. Sie wird dabei maßgeblich von der Lage, der Ausstattung und der Marktsituation (Angebots- oder Nachfrageüberhang) beeinflusst.

Weiterhin müssen die verschiedenen Mietnebenkosten voneinander unterschieden bzw. den verschiedenen Mietbegriffen zugeordnet werden.

<sup>9</sup> vgl. Verwaltungsvorschrift Wohnflächenhöchstgrenzen des Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz vom 7. Juni 2010

## **Nettokaltmiete + Betriebskosten = Bruttokaltmiete**

Formel 1: Berechnung Bruttokaltmiete

## **Bruttokaltmiete + Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung = Bruttowarmmiete**

Formel 2: Berechnung Bruttowarmmiete

## **Bruttowarmmiete + Stromkosten = Wohnkosten**

Formel 3: Berechnung Wohnkosten

Die Basis der Berechnungen bildet zunächst die **Bruttowarmmiete**. Sie gibt die Kosten für die Wohnung einschließlich der Betriebskosten<sup>10</sup> (oft als kalte Betriebskosten bezeichnet) und der Kosten für Heizung sowie die Kosten der Aufbereitung von Warmwasser (oft auch als „warme Betriebskosten“ bezeichnet) wieder.

Um die tatsächlichen **Wohnkosten** zu beurteilen, müssen weiterhin die Kosten für Strom beleuchtet werden. In der öffentlichen Diskussion um Mieten werden diese meist nicht berücksichtigt, obwohl sie einen nicht unerheblichen Teil der monatlichen Ausgaben ausmachen. In der Praxis verfügen die Mieterinnen und Mieter über ein Gesamtbudget fürs Wohnen; dieses schließt auch die Stromkosten mit ein. Jede Erhöhung der Stromkosten führt somit indirekt zu einer Senkung der monatlich maximal finanzierbaren Wohnungsmiete.

Besonders deutlich wird dieser Effekt bei niedrigen Mietniveaus wie in Sachsen (vgl. 3.2). Betrachtet man 50 EUR Stromkosten für eine 60 Quadratmeter große Wohnung mit einer Miete von 400 EUR (entspricht 6,67 EUR pro Quadrat-

meter Bruttowarmmiete) machen die Stromkosten 50 EUR von 400 EUR, also etwa 12,5 Prozent der Wohnkosten aus. Überträgt man dieses Beispiel auf ein Mietniveau der Bruttowarmmiete von 12 EUR, wie es in vielen westdeutschen Städten vorliegt, beträgt der Anteil der Stromkosten an den Wohnkosten nur noch 6,5 Prozent.

Die Höhe des Stromverbrauchs ist maßgeblich von der Art der Warmwasseraufbereitung im Gebäude abhängig. Sofern diese dezentral z. B. mit Hilfe von Durchlauferhitzern im Gebäude erfolgt, können die Stromkosten zugunsten der „warmen Betriebskosten“ höher ausfallen. Zur Ermittlung der Stromkosten wurde auf Werte der co2online<sup>11</sup>, eine durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit geförderte gemeinnützige GmbH zurückgegriffen. Da die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft überwiegend zentral mit Warmwasser versorgt werden, wird in den Berechnungen der Verbrauch ohne elektrische Warmwasseraufbereitung verwendet. Demnach fallen in Mehrfamilienhäusern folgende durchschnittlichen Stromkosten an:

<sup>10</sup> vgl. hierzu Liste der umlagefähigen Betriebskosten in § 2 Betriebskostenverordnung

<sup>11</sup> vgl. online [www.die-stromsparinitiative.de](http://www.die-stromsparinitiative.de)

Personenzahl im Haushalt	Durchschnittlicher Verbrauch ohne Warmwasseraufbereitung in kWh p. a.	Arbeitspreis in Ct. pro kWh <sup>12</sup>	Grundpreis in EUR p. a.	Gesamtkosten in EUR pro Monat
1	1.500	26,11	84,59	39,69
2	2.200	26,11	84,59	54,92
3	3.000	26,11	84,59	72,32
4	3.300	26,11	84,59	78,85
5	4.200	26,11	84,59	98,43

Tabella 7: Durchschnittliche Stromkosten nach Haushaltsgrößen

**In den nachfolgenden Betrachtungen soll vom Wohnkostenbegriff (inkl. Strom) ausgehend auf eine Nettokaltmiete zurückgerechnet werden. Die Nettokaltmiete ist dabei jene Miete, die in Wohnungsanzeigen und im Mietvertrag relevant ist, da sie durch den Vermieter gem. den gesetzlichen Vorgaben festgesetzt wird.**

## 2.5. Maximale Wohnkostenbelastung

Zur Beurteilung der maximal finanzierbaren Mieten in Sachsen ist es erforderlich, ausgehend von der Einkommenssituation der jeweiligen Fallgruppen Obergrenzen, also Anteile

am Nettoeinkommen, die als Ausgaben für das Wohnen inkl. Strom nicht überschritten werden dürfen, zu definieren.

In den nachfolgenden Berechnungen soll dabei ein Pauschalsatz Anwendung finden. Hierbei handelt es sich um einen festen Prozentsatz vom Nettoeinkommen, der als maximal zu leistender Wohnkostenanteil definiert wird. Auch in der Politik und Wissenschaft findet dieses Verfahren oft Anwendung. Dabei schwanken die Werte zwischen 30 und 40 Prozent. Weiterhin variiert die Bezugsbasis (Nettokaltmiete, Bruttowarmmiete etc.) der Werte. In der Praxis finden folgende Ansätze Anwendung:

Quelle	Bezugsbasis	Maximaler Anteil am Nettoeinkommen
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.	Nettokaltmiete	30 Prozent
InWIS Forschung & Beratung GmbH <sup>13</sup>	Nettokaltmiete	30 Prozent
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (IW)	Nettokaltmiete	33,3 Prozent
Mietbündnis Berlin <sup>14</sup>	Nettokaltmiete	30 Prozent
SPD Fraktion <sup>15</sup>	Bruttowarmmiete	40 Prozent
Durchschnittliche Wohnkosten Sachsen	Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	32,9 Prozent
Bundesdurchschnittliche Wohnkosten <sup>16</sup>	Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	34,5 (EVS) bzw. 36,0 Prozent (LWR)
Diverse Internetforen	Bruttowarmmiete	Richtwert 33,3 Prozent

Tabella 8: Übersicht maximale Wohnkostenanteile

<sup>12</sup> vgl. Grundversorgungstarif DREWAG, [http://www.drewag.de/de/privatkunden/drewag\\_produkte/strom/pk\\_dp\\_strom\\_tarif\\_allgemein.php](http://www.drewag.de/de/privatkunden/drewag_produkte/strom/pk_dp_strom_tarif_allgemein.php), Stand 19.07.2016

<sup>13</sup> vgl. InWIS: „Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik“, Bochum, 27.05.2016

<sup>14</sup> vgl. Senatsverwaltung Berlin, [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/), Zugriff am 19.07.2016

<sup>15</sup> vgl. [www.spdfraktion.de/system/.../ansicht\\_bezahlbar\\_wohnen\\_sozialstaat\\_12\\_201306.pdf](http://www.spdfraktion.de/system/.../ansicht_bezahlbar_wohnen_sozialstaat_12_201306.pdf); Zugriff am 19.07.2016

<sup>16</sup> vgl. Statistisches Bundesamt, Laufende Wirtschaftsrechnung (LWR) 2013 bzw. Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) 2014; <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Konsumausgaben/Tabellen/MonatlichenHaushaltsnettoeinkommen.html;jsessionid=B0645303F35A1378DA1800917D502BA1.cae3>; Zugriff am 19.07.2016

Gemäß des Ansatzes sollte somit für die nachfolgenden Berechnungen ebenfalls mit einem Richtwert von 30 bis 40 Prozent gerechnet werden. Da das Einkommen in Sachsen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt, die Ausgaben für Lebensmittel oder ähnliches aber in etwa gleich hoch sind, muss der Anteil tendenziell unter dem Bundesdurchschnitt (36 Prozent) liegen.

Die genannten Werte berücksichtigen weitestgehend nicht die Kosten für Strom, die in den nachfolgenden Berechnungen als nicht beeinflussbare Kosten mit einfließen sollen (vgl. 2.4). **Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend mit einer maximalen Wohnkostenbelastung i. H. v. 35 Prozent, ausgehend vom Nettohaushaltseinkommen, gerechnet.** Dies ist insofern plausibel, weil der Wert oberhalb der durchschnittlichen Ausgaben der sächsischen Bevölkerung liegt und somit als tatsächliche Obergrenze angesehen werden kann.

Alternativ zum angewandten Modellansatz könnten folgende Varianten zur Berechnung herangezogen werden:

### 1) Kreditansätze von Kreditinstituten z. B. bei der Finanzierung von Eigenheimen

Hierbei werden i. d. R. Pauschalwerte für die Lebenshaltung angesetzt, z. B. 500 EUR pro Monat. Weiterhin wird ein Sicherheitspuffer für unvorhergesehene Ausgaben bzw. für das Sparen abgezogen. Der verbleibende Rest steht für den Kapitaldienst zur Verfügung z. B. um eine selbstgenutzte Immobilie zu finanzieren. Dieser Ansatz ist für die weitere Betrachtung uninteressant, da er sich kaum auf klassische Mietverhältnisse anwenden lässt. Vor allem bei niedrigen Einkommensklassen übersteigen die Pauschalbeträge zum Teil das Gesamteinkommen des Haushalts.

### 2) Ansatz der Grundsicherung

In Deutschland steht jedem Bürger eine Grundsicherung zu. Dieser stellt den Sockelbetrag dar, den theoretisch jeder Bür-

ger zur Verfügung haben muss. Werden keine Einkommen erzielt oder reichen die Einkünfte nicht aus, werden die Beträge als Leistungen nach SGB II (für Arbeitssuchende) bzw. SGB XII (Sozialhilfe) vom Staat gewährt. Für eine alleinstehende Person beträgt die Transferleistung seit 01.01.2016 beispielsweise monatlich 404 EUR (vgl. Tabelle 9). Bei diesem Ansatz müsste nach Abzug der Bruttokaltmiete ein Sockelbetrag in Höhe der Grundsicherung verbleiben. Auch dieser Ansatz scheint für die heterogene Bewohnerstruktur in Sachsen nicht geeignet. Die Grundsicherung ist in ihrer Höhe so bemessen, dass „Anreize zur Aufnahme und Ausübung einer Erwerbstätigkeit geschaffen und aufrechterhalten werden“<sup>17</sup>. Es stellt somit ein Minimum dar, jedoch nicht den für breite Teile der Bevölkerung angestrebten Wert. Vor diesem Hintergrund soll dieser Ansatz nicht als Basis zur Ermittlung der Bezahlbarkeit des Wohnens herangezogen werden.

Haushalt/Person	Höhe der Regelleistung (Obergrenze)
Alleinstehende	404 EUR
Bedarfgemeinschaft (2 Personen)	728 EUR (je 364 EUR)
Kind 0 bis 6 Jahre	237 EUR
Kind 6 bis 14 Jahre	270 EUR
Kind 14 bis 18 Jahre	306 EUR

Tabelle 9: Regelleistungen nach SGB II („Hartz IV“)

### 2.6. Zusammengefasstes Berechnungsschema

Im Ergebnis der Broschüre soll für jede Fallgruppe die maximal finanzierbare Nettokaltmiete errechnet werden. Basierend auf der in den Abschnitten 2.1 bis 2.5 genannten Herangehensweise ergibt sich dabei folgendes zusammengefasstes Berechnungsschema:

<sup>17</sup> vgl. Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II), § 1 Absatz 2, Satz 2 Nr. 6

+	<b>Haushaltsbruttoeinkommen</b>	<b>EUR</b>
-	Lohnsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)	EUR
-	Sozialabgaben	EUR
+	Wohngeldanspruch (falls relevant)	EUR
+	Kindergeld (falls relevant)	EUR
=	<b>Haushaltsnettoeinkommen</b>	<b>EUR</b>
x	Wohnkostenpauschale	%
=	<b>Maximal finanzierbare Wohnkosten</b>	<b>EUR</b>
	<i>Nachrichtlich: verbleibendes Haushaltsnettoeinkommen</i>	EUR
-	Stromkosten	EUR
=	<b>Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete</b>	<b>EUR</b>
/	Wohnfläche	QM
=	<b>Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete</b>	<b>EUR/QM</b>
-	Warme Betriebskosten	EUR/QM
=	<b>Maximale finanzierbare Bruttokaltmiete</b>	<b>EUR/QM</b>
-	Kalte Betriebskosten	EUR/QM
=	<b>Maximal finanzierbare Nettokaltmiete</b>	<b>EUR/QM</b>

Nach diesem Schema ergibt sich beispielsweise für einen alleinstehenden Rentner folgende Berechnung:

+	<b>Haushaltsbruttoeinkommen</b>	<b>1.082,00 EUR</b>
-	Lohnsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)	0,00 EUR
-	Sozialabgaben	228,03 EUR
+	Wohngeldanspruch (falls relevant)	0,00 EUR
+	Kindergeld (falls relevant)	0,00 EUR
=	<b>Haushaltsnettoeinkommen</b>	<b>853,97 EUR</b>
x	Wohnkostenpauschale	35,00 %
=	<b>Maximal finanzierbare Wohnkosten</b>	<b>298,89 EUR</b>
	<i>Nachrichtlich: verbleibendes Haushaltsnettoeinkommen</i>	555,08 EUR
-	Stromkosten	39,69 EUR
=	<b>Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete gesamt</b>	<b>259,20 EUR</b>
/	Wohnfläche	45,00 QM
=	<b>Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete</b>	<b>5,76 EUR/QM</b>
-	Warme Betriebskosten	1,06 EUR/QM
=	<b>Maximale finanzierbare Bruttokaltmiete</b>	<b>4,70 EUR/QM</b>
-	Kalte Betriebskosten	1,10 EUR/QM
=	<b>Maximal finanzierbare Nettokaltmiete</b>	<b>3,60 EUR/QM</b>

## 2.7. Kostenmiete

Im weiteren Verlauf wird es erforderlich sein, die maximal finanzierbaren Nettokaltmieten mit dem gegebenen Mietniveau zu vergleichen. Dabei kommen zunächst die Bestandsmieten in Betracht (vgl. Abschnitt 3.2).

Zur Beurteilung der Versorgungsqualität der Fallgruppen soll darüber hinaus die sogenannte „Kostenmiete“ errechnet werden. Dabei handelt es sich nicht um die faktisch im Mietvertrag vereinbarte Nettokaltmiete, sondern um die langfristig zur Deckung aller Kosten und Investitionen erforderliche Kaltmiete. In den Berechnungen werden dabei alle wesentlichen Kostenbestandteile über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt. Dabei handelt es sich um einen betriebswirtschaftlichen Ansatz, basierend auf den tatsächlichen Kostenarten. Im Gegensatz dazu geht das Steuerrecht von einer pauschalen Nutzungsdauer von 50 Jahren aus, wonach sich eine Abschreibung von 2 Prozent und Jahr ergibt. Die reine Abschreibung berücksichtigt jedoch nicht die individuellen Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Zur Berechnung der Kostenmieten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften wurden nachfolgend die Durchschnittswerte der großen Wohnungsgenossenschaften in Sachsen (Unternehmen mit mehr als 5.000 Wohnungseinheiten) herangezogen. Diese Daten werden jährlich vom VSWG als „Betriebsvergleich“ ermittelt und den Unternehmen zur Bewertung der eigenen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen zur Verfügung gestellt. Der maßgebliche Bilanzstichtag für die nachfolgenden Werte ist der 31.12.2014.

Die Kostenmiete beruht dabei auf folgenden Einflussgrößen und Annahmen:

### Die vorhandene Substanz

**a)** Die vorhandene Substanz: Diese gibt den rechnerischen Wert des Gebäudes sowie des Grundstücks in der Bilanz eines Wohnungsunternehmens an. Im Durchschnitt der säch-

sischen Wohnungsgenossenschaften beträgt dieser 497 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei der Anteil des Grundstücks mit 113 EUR je Quadratmeter Wohnfläche zu Buche schlägt<sup>18</sup>.

**b)** Eigenkapital: Das Wohnungsunternehmen stellt sein Eigenkapital dem Geschäftszweck (Wohnungsvermietung) zur Verfügung. Sofern es das Eigenkapital anderweitig (z. B. zur Geldanlage) verwenden würde, entstünden Erträge (z. B. Zinsen und Dividenden). Somit müssen auch diese Erträge erwirtschaftet werden. Die durchschnittlichen Eigenkapitalkosten (entspricht Eigenkapitalrentabilität) betragen 1,25 Prozent<sup>19</sup>.

### Investitionsaufwand

**c)** Investitionsaufwand: Hierunter versteht man die jährlichen Investitionskosten in dem Bestand, die erforderlich sind, um die Substanz des Gebäudes zu erhalten bzw. auf einen Zustand zu bringen, der dem Stand der Technik entspricht. In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften betragen diese 19,98 EUR je Quadratmeter und Jahr. Pro Monat ergibt sich somit ein Wert von 1,67 EUR je Quadratmeter. Multipliziert mit der durchschnittlichen Lebensdauer der Bauteile eines Gebäudes von 36 Jahren<sup>20</sup> ergibt sich somit ein Investitionsaufwand von 719,28 EUR pro Quadratmeter. Dieser Wert entspricht sehr genau den durchschnittlichen Kosten für eine Teilmodernisierung des Bestands, die erfahrungsgemäß bei rund 800 EUR je Quadratmeter liegen.

**d)** Fremdkapitalannuität: Aus den laufenden Mieteinnahmen muss die Fremdkapitalannuität bedient werden. Folglich werden hierbei sowohl die Tilgungen als auch die Zinszahlungen berücksichtigt. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind zu einem Zinssatz von durchschnittlich 4,6 Prozent p. a. verschuldet. Die Tilgung beträgt im Durchschnitt 5,98 Prozent p. a.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> vgl. Betriebsvergleich 2014 (Bilanzstichtag 31.12.2014) in der Gruppe V (Wohnungsgenossenschaften über 5.000 WE), Stand 04.04.2016

<sup>19</sup> vgl. ebenda

<sup>20</sup> vgl. Untersuchung Peste-Institut/ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnen; November 2014

<sup>21</sup> vgl. Betriebsvergleich 2014

**e)** Eigenkapitalzinsen: Diese geben die Verzinsung des Eigenkapitals analog zu b) an. Dabei kann man sich das Eigenkapital als Kredit an sich selbst vorstellen, der analog Fremdkapital berücksichtigt werden muss. Dieser Schritt scheint logisch, wenn man davon ausgeht, dass der nicht durch Eigenkapital gedeckte Teil durch Fremdkapital dargestellt werden muss. Da die Eigenkapitalkosten in den Wohnungsunternehmen oft geringer sind als die Fremdkapitalkosten, wirkt sich die Berücksichtigung des Eigenkapitals oft sogar mindernd auf die Kostenmiete aus.

**f)** Eigenkapitalrücklage: Die notwendige Rücklage beträgt 2,8 Prozent. Diese ist analog einer Tilgung bei Fremdkapital zu betrachten und dient dazu, dass nach Ablauf der durchschnittlichen Lebensdauer einer Investition (36 Jahre<sup>22</sup>) die Nachfolgeinvestition mit gleicher Eigenkapitalquote erfolgen kann. Dies setzt voraus, dass jährlich der entsprechende Anteil „zurückgestellt“ wird. Der Wert wird nicht durch Buchungssätze im internen Rechnungswesen abgebildet.

### **Bewirtschaftungskosten**

**g)** Mietausfallwagnis: Dieser Wert gibt das Risiko einer Nichtvermietung an, die zu entgangenen Mieten führt. In diesen Fällen ist die Sollmiete (rechnerische Miete bei Vollvermietung) geringer als die Istmiete (Mieteinnahmen anhand aktueller Vermietungsquote). Die Differenz bildet (zusammen mit anderen Faktoren) die Erlösschmälerung. Somit kann das Mietausfallwagnis in etwa mit der Leerstandsquote gleichgesetzt werden. Die Mieteinnahmen müssen grundsätzlich ausreichen, um die laufenden Kosten und Rücklagen zu finanzieren. Andernfalls droht Zahlungsunfähigkeit, die einen Insolvenzgrund darstellt. In den Beständen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften betrug die Leerstandsquote zum 31.12.2014 insgesamt 7,80 Prozent<sup>23</sup> und damit weniger als im sächsischen Durchschnitt mit knapp 10 Prozent<sup>24</sup>.

**h)** Instandhaltungsaufwand: Hierbei handelt es sich um die notwendigen Aufwendungen zur Instandhaltung der Bestände, d. h. um die „Gesamtheit der Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustands sowie zur Feststellung und Beurteilung des Istzustands von technischen Arbeitsmitteln, Anlagen und Gebäuden“<sup>25</sup>. Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand beträgt bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften 15,67 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Pro Monat ergeben sich je Quadratmeter somit 1,31 EUR<sup>26</sup>.

**i)** Verwaltungsaufwand: Diese Position gibt die Kosten der Verwaltung der Bestände an. Hierunter werden alle Kostenarten der Verwaltung subsummiert, die nicht wohnungsspezifisch abgegrenzt werden können (sinngemäß „Gemeinkosten“). Die größten Positionen sind Personal, Kosten für das Verwaltungsgebäude sowie Sachkosten für die Bewirtschaftung der Bestände. Die Summe dieser Kosten wird in EUR pro Wohnungseinheit angegeben und beträgt bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften 339 EUR pro Wohnungseinheit und Jahr<sup>27</sup>.

**j)** Durchschnittliche Wohnungsgröße: Zur Verteilung der Kosten einer Wohnung auf die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche ist die durchschnittliche Wohnungsgröße erforderlich. Diese beträgt bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften 58,15 Quadratmeter.

Wir weisen darauf hin, dass der Ansatz der Kostenmiete einem theoretischen Ansatz entspricht. Er beruht auf Ausgaben für eine vorgegebene Nutzungsdauer eines Gebäudes. Die Werte werden vor allem nach dem Prinzip kaufmännischer Vorsicht angesetzt. Aufgrund der gegebenen Marktlage und der Geschäftspolitik der Wohnungsgenossenschaften kommt die Kostenmiete in seiner Reinform selten zur Anwendung.

<sup>22</sup> vgl. ebenda

<sup>23</sup> vgl. Jahresstatistik 2014, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., 2015

<sup>24</sup> vgl. Sächsische Aufbaubank: Wohnungsbaumonitoring 2014/2015, November 2014

<sup>25</sup> vgl. DIN 31051

<sup>26</sup> vgl. Betriebsvergleich 2014

<sup>27</sup> vgl. ebenda

### 3. Ergebnisse

Nachdem im Abschnitt 2 die grundlegende Herangehensweise erläutert wurde, sollen im nächsten Schritt konkrete Ergebnisse ermittelt werden.

Zunächst wird dazu basierend auf dem Modellschema (vgl. 2.6) für jede Fallgruppe die entsprechende maximal finanzierbare monatliche Nettokaltmiete errechnet (vgl. 3.1).

Die ermittelten Werte können erst dann sinnvoll bewertet werden, wenn man sie in Relation setzt. Dazu werden die Bestandsmieten in Sachsen (vgl. 3.2) und die Kostenmiete als theoretisch erforderliche wirtschaftliche Miethöhe (vgl. 3.3) herangezogen.

Abschließend erfolgt eine Einteilung der Fallgruppen in vier Kategorien (vgl. 3.4). Jede Fallgruppe zeichnet sich dabei

durch gleiche Rahmenbedingungen aus und erlaubt eine übersichtliche differenzierte Betrachtung und Bewertung in den nachfolgenden Kapiteln.

#### 3.1. Maximale monatliche Kaltmiete nach Fallgruppen

Basierend auf der beschriebenen Methodik von Kapitel 2 wurden für alle relevanten Fallgruppen die maximal finanzierbaren Mieten ermittelt (vgl. Berechnung im Ausklappteil des hinteren Umschlags sowie grafische Übersicht der Fallgruppen im Ausklappteil des vorderen Umschlags der Broschüre). Grafisch veranschaulicht ergibt sich in Abhängigkeit von den Fallgruppen die nachfolgende Übersicht.

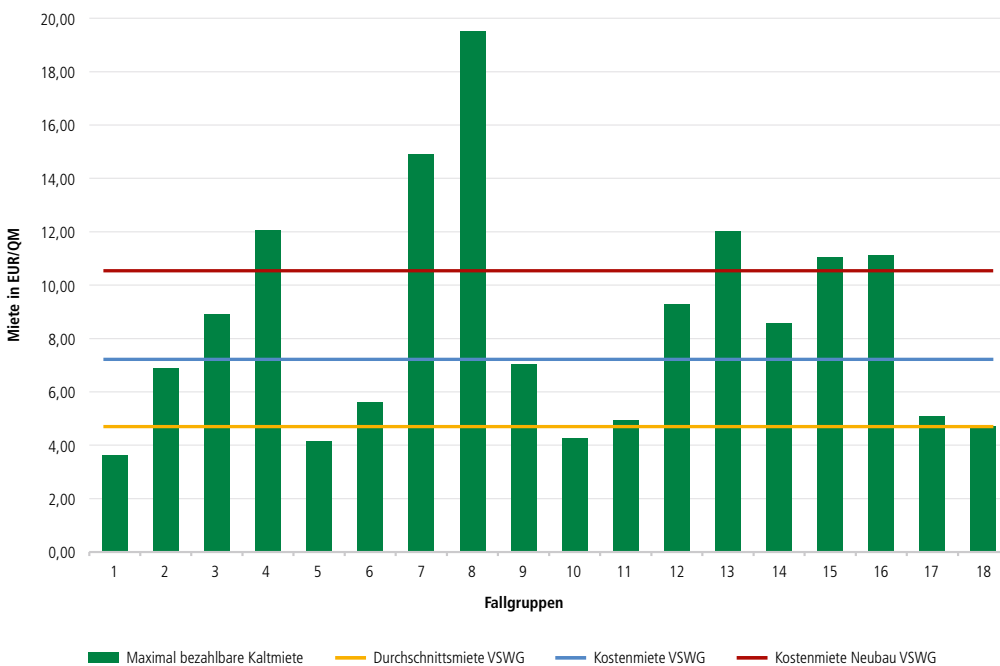


Abbildung 4: Maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen



Dabei offenbart sich ein sehr heterogenes Bild. Ausgehend vom verfügbaren Haushaltseinkommen betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 3,60 EUR und

19,55 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. In aufsteigender Reihenfolge der Kaltmieten ergibt sich somit folgendes Bild:



















Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
1 	3,60	14 	8,47
5 	4,15	3 	8,93
10 	4,26	12 	9,26
18 	4,69	15 	11,05
11 	4,92	16 	11,15
17 	5,10	13 	12,01
6 	5,62	4 	12,04
2 	6,89	7 	14,88
9 	7,03	8 	19,55

Tabelle 10: Maximal finanzierbare Kaltmiete nach Fallgruppen in aufsteigender Reihenfolge

### 3.2. Bestandsmieten in Sachsen

Die Durchschnittsmieten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften entwickeln sich seit Jahren moderat (vgl. Abbildung 5). Zum 31.12.2015 betrug die durchschnittliche Kaltmiete 4,70 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich ergaben

sich, basierend auf den monatlichen Vorauszahlungen, kalte und warme Betriebskosten i. H. v. 1,10 EUR bzw. 1,06 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Gesamtmiete zum Stichtag betrug somit 6,86 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

#### Wohnkosten (gesamt)

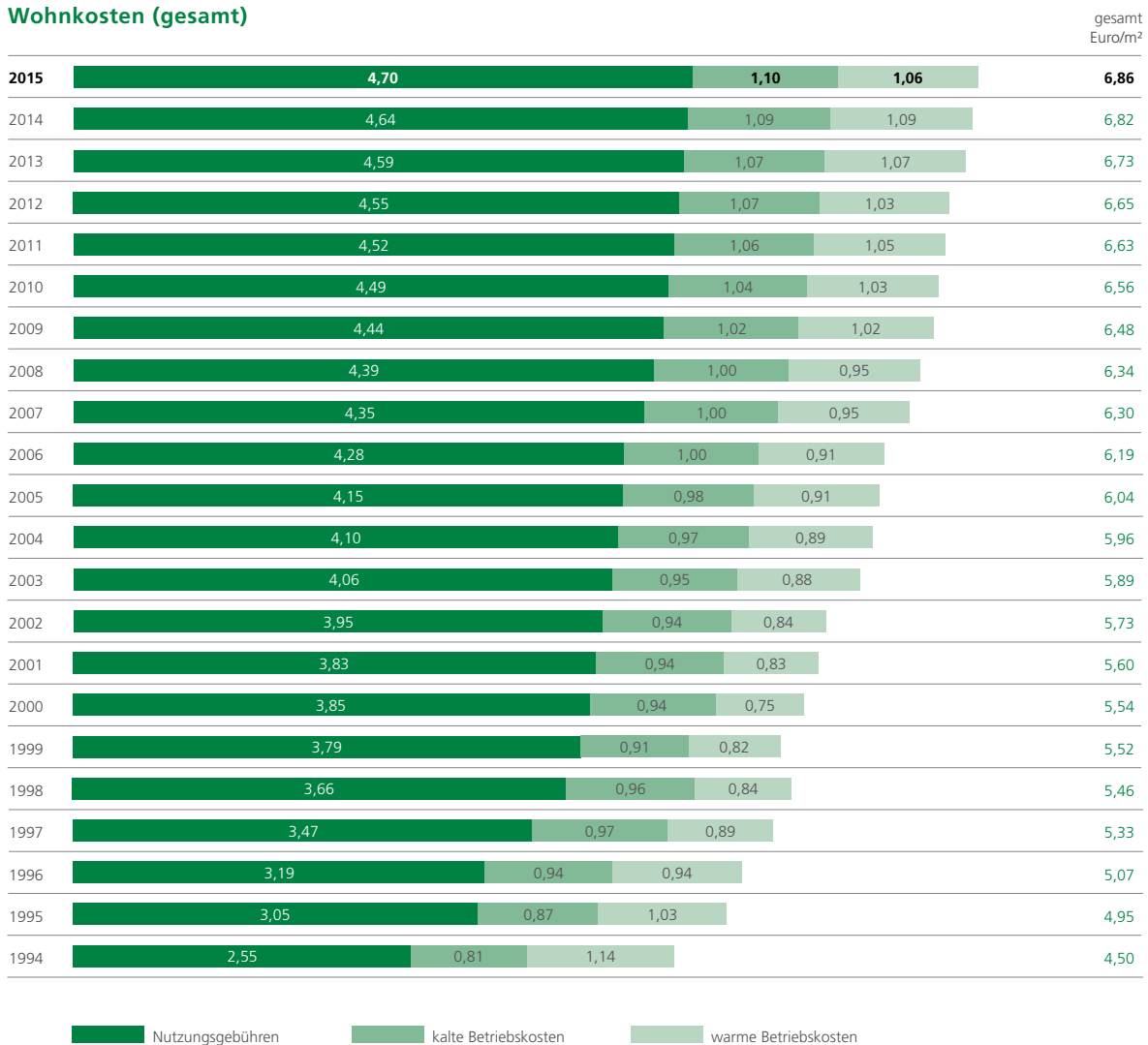


Abbildung 5: Entwicklung der Wohnkosten (ohne Strom) bei den VSWG-Mitgliedsunternehmen<sup>28</sup>

<sup>28</sup> vgl. Jahresstatistik 2015, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., 2015, S. 18

Auch in Relation zu anderen Vergleichswerten sind die durchschnittlichen Bestandsmieten (Kaltmiete) der sächsischen Wohnungsgenossenschaften am unteren Ende anzusiedeln:

- 1) VSWG: 4,70 EUR pro Quadratmeter
- 2) Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vdw Sachsen): 4,74 EUR pro Quadratmeter<sup>29</sup>
- 3) Freistaat Sachsen: 5,90 EUR pro Quadratmeter<sup>30</sup>
- 4) Kostenmiete VSWG Bestand: 7,22 EUR pro Quadratmeter (vgl. 3.3)
- 5) Bundesrepublik Deutschland: 7,28 EUR pro Quadratmeter<sup>31</sup>

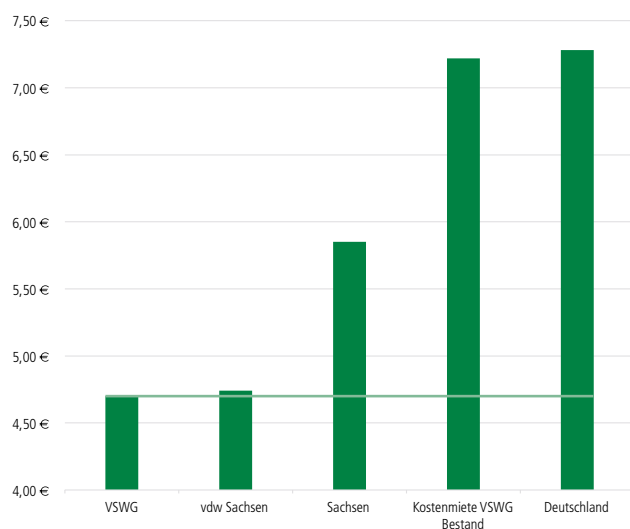


Abbildung 6: Übersicht durchschnittliche Kaltmieten und Kostenmiete in EUR/QM

### 3.3. Kostenmiete

Nachfolgend soll die Kostenmiete im Bestand ermittelt werden. Basierend auf den angesetzten Werten (vgl. 2.7) ergibt sich für den Bestand eine Kostenmiete i. H. v. 7,22 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Kostenbestandteil	Betrag Kostenmiete pro Monat
Eigenkapital	1,59
Fremdkapital	3,24
Mietausfallwagnis	0,60
Instandhaltung	1,31
Verwaltungskosten	0,48
<b>SUMME</b>	<b>7,22</b>

Tabelle 11: VSWG-Kostenmiete Bestand

Für Neubauprojekte mit durchschnittlichen Baukosten von 2.200 EUR (mittlerer Wert der Preisspanne zwischen 1.900 EUR und 2.500 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche<sup>32</sup>) ergibt sich eine Kostenmiete von 10,44 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Kostenbestandteil	Betrag Kostenmiete pro Monat
Eigenkapital	3,73
Fremdkapital	4,68
Mietausfallwagnis	0,32
Instandhaltung	1,31
Verwaltungskosten	0,40
<b>SUMME</b>	<b>10,44</b>

Tabelle 12: VSWG-Kostenmiete Neubau

<sup>29</sup> vgl. vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen, Anfrage vom 22. Juli 2016

<sup>30</sup> vgl. Mietspiegel Sachsen, Immowelt AG, Stand April 2016, <http://www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-sachsen/mietspiegel>, Abruf am 18.05.2016

<sup>31</sup> vgl. Mietspiegel Deutschland, Immowelt AG, Stand April 2016, <http://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietspiegel>, Abruf am 18.05.2016

<sup>32</sup> Erfahrungswerte sächsischer Wohnungsgenossenschaften

Die Kostenmieten liegen somit zum Teil deutlich über den Bestandsmieten. Die Differenz zwischen der Bestands- und der Kostenmiete ist maßgeblich vom Wohnungsmarkt abhängig. In Wohnungsmärkten mit einem Angebotsüberhang ist die Lücke i. d. R. größer als in Wohnungsmärkten mit einem ausgeglichenen oder angespannten Wohnungsmarkt. Vor allem in Wohnungsmärkten mit hohen Leerständen findet die Kostenmiete keine Anwendung, da sich die Wohnungsmieten am Mietniveau orientieren (müssen).

### 3.4. Zusammenfassung und Einteilung

Um die Versorgungsfähigkeit der sächsischen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnen zu bewerten, ist es abschließend erforderlich, die Ergebnisse zusammenzuführen. Dabei sollen folgende drei Komponenten berücksichtigt werden: 1) die maximal finanzierbaren Nettokaltmieten (vgl. 3.1), 2) die realen Bestandsmieten in Sachsen (vgl. 3.2) sowie 3) die theoretisch erforderlichen Kostenmieten (vgl. 3.3). Dabei ergibt sich folgendes Bild. Die vollständige Grafik sowie eine ausführliche Legende der Fallgruppen finden Sie in Großformat im Ausklappteil des vorderen Umschlags:

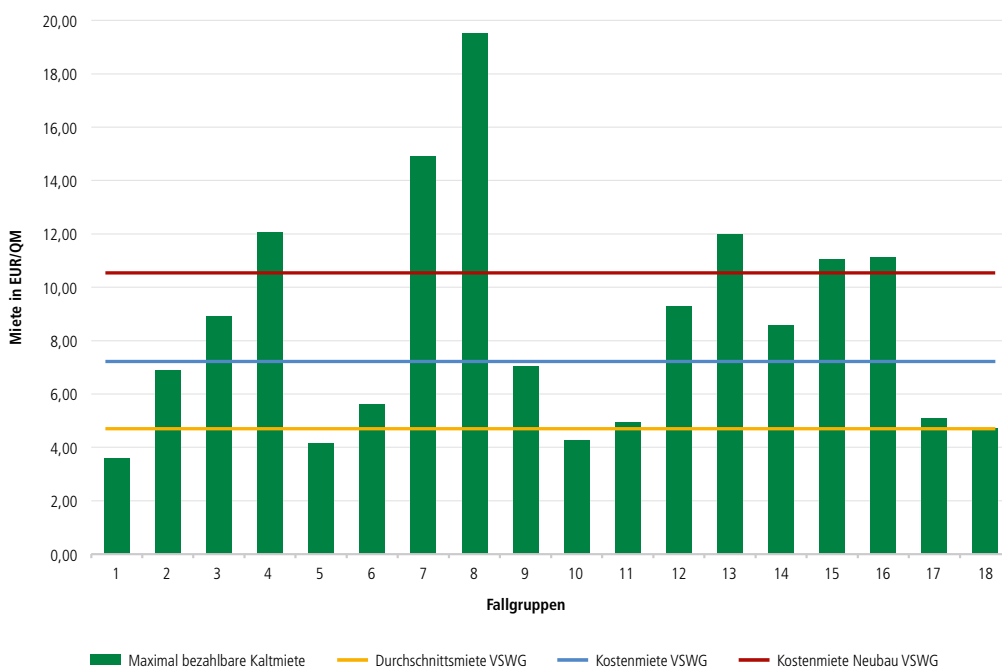


Abbildung 7: Maximal finanzierbare vs. reale Nettokaltmieten nach Fallgruppen

Ausgehend von der Grafik ergeben sich vier Bereiche, denen sich die Fallgruppen zuordnen lassen. Jeder Bereich entspricht dabei einer der folgenden Kategorien:



Abbildung 8: Kategorisierung der Fallgruppen

Die vier Gruppen können wie folgt beschrieben werden:

Die letzte Klasse bildet die Gruppe „**Loftbewohner**“. Diese hat weder heute noch in der Zukunft Versorgungsschwierigkeiten zu erwarten. Gleichzeitig ist es ihr möglich, Neubauwohnungen zu beziehen, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete über der Kostenmiete für Neubau liegt (10,44 EUR/QM).

Als „**Goldene Mitte**“ können jene Fallkonstellationen bezeichnet werden, die weder heute noch in Zukunft einen Versorgungsengpass zu erwarten haben. Gleichzeitig reicht ihr Einkommen aber nicht aus, um einen Neubau zu beziehen. Darunter fallen alle Fallgruppen mit maximal finanzierbarer Nettokaltmiete zwischen 7,22 EUR und 10,44 EUR/QM.

Die dritte Gruppe bilden die „**Latenten Verlierer**“ oder „**Versteckte Verlierer**“. Verglichen mit der aktuellen Bestandsmiete sind diese Personen in der Lage, sich am Woh-

nungsmarkt zu versorgen. Dabei sollte beachtet werden, dass die Bestandsmieten deutlich unterhalb der Kostenmieten, d. h. der zur langfristigen Bewirtschaftung erforderlichen Kaltmieten liegen. Unterstellt man eine langfristige Näherung der Bestandsmieten an die Kostenmieten, ergeben sich Fallkonstellationen mit Versorgungsschwierigkeiten. Da diese erst in der Zukunft zu erwarten sind, muss hier von latenten Risiken gesprochen werden. Betroffen sind Fallgruppen mit maximal finanzierbarer Nettokaltmiete zwischen 4,70 EUR und 7,22 EUR/QM.

Personengruppen, deren maximal finanzierbare Mieten bereits heute unter den (günstigen) Bestandsmieten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften i.H.v. 4,70 EUR/QM liegen, müssen eindeutig als „**Die Armutsgefährdeten**“ deklariert werden. Trotz regelmäßigen Einkünften sind sie nicht in vollem Umfang in der Lage, am Mietwohnungsmarkt eine passende Wohnung zu finden bzw. müssen die individuellen Ansprüche an die Wohnraumqualität deutlich zurückschrauben.

## 4. Verschärfende Tendenzen

Im Abschnitt 3.4 wurden die Fallgruppen auf Basis ihrer maximal finanzierbaren Nettokaltmiete in vier Kategorien eingeteilt. Die Ausgangslage gibt den Status Quo der Wohnraumversorgung wieder, da aktuelle Daten, vor allem Einkommensdaten, verwendet wurden.

**Der Themenkomplex Wohnen wird jedoch von zahlreichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen beeinflusst, die sich auf die Miethöhe oder die Finanzkraft der sächsischen Haushalte auswirken können und daher von entscheidender Bedeutung sind.** Während positive Effekte wie Lohnsteigerungen oder sinkende Inflationsraten eher begünstigend wirken, bedürfen einige Entwicklungen einer näheren Beschreibung. Nachfolgend werden die zentralen negativen Tendenzen beleuchtet.

### 4.1. Einzelfall- vs. Durchschnittsbetrachtung

Die Berechnungen erfolgten vor allem auf Basis von Durchschnittswerten, vor allem bezüglich der Einkommen (vgl. 2.1). Grundsätzlich muss beachtet werden, dass in Einzelfällen erhebliche Abweichungen nach oben oder unten möglich sind. Vor allem in den niedrigen Einkommensklassen ist regional bzw. branchenintern mit erheblichen Ausreißern in beiden Richtungen zu rechnen. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass innerhalb der Branchen alle Gehaltsstufen erfasst werden, d. h. vom Vorstandsvorsitzenden bis hin zum einfachen Arbeiter. Auch hier ergibt sich die Situation, dass für den Mietwohnungsmarkt tendenziell die unteren bis mittleren Gehaltsklassen relevant sind. Somit ist davon auszugehen, dass die tatsächlich erzielten Einkommen zum Teil deutlich unter den angenommenen Werten liegen. Leider erlaubt die vorhandene Datenbasis keine Aussage zur Varianz oder Standardabweichung der Durchschnittseinkommen nach Branchen.

Während eine Abweichung nach oben keine Probleme darstellt, da die maximal finanzierbare Nettokaltmiete in diesem Fall steigt, sehen wir Gefahren, falls Werte erheblich nach unten abweichen. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Personenkreise trotz Zuordnung in eine vermeintlich „sichere“ Kategorie Tendenzen zu Versorgungsschwierigkeiten haben

(werden). Besonders kritisch ist diese Situation für die Gruppe der „Armutgefährdeten“ bzw. der „versteckten Verlierer“.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Einkommenssituation in den Ballungszentren tendenziell wesentlich positiver zu beurteilen ist, während gerade im ländlichen Raum zahlreiche Personengruppen knapp oberhalb des Mindestlohniveaus beschäftigt sind.

### 4.2. Renten- und Rentnerentwicklung

Besonders besorgniserregend ist die auffällige Deckungslücke bei Rentnerhaushalten, vor allem bei alleinstehenden Rentnern.

Bereits heute sind 371 von 1.000 Bürgerinnen und Bürgern in Sachsen mindestens 65 Jahre alt („Altenquotient“)<sup>33</sup>. Bis 2020 soll diese Zahl bereits auf 474 von 1.000 steigen. Somit könnte demnächst fast jede zweite Person in Sachsen über 65 Jahre alt sein. Parallel zum Altenquotienten steigt auch die Zahl der Rentnerhaushalte und somit die Zahl derer, bei denen sich eine Versorgungslücke zur Finanzierbarkeit des Wohnens zeigt.

Neben der Quantität der Haushalte ist vor allem die „Qualität“, in diesem Fall die Höhe der Renteneinkünfte, maßgeblich. Zur Prognose der Rentenentwicklung veröffentlicht das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) jährlich den Rentenversicherungsbericht. In der aktuellen Auflage wird ein Rückgang des „Sicherungsniveaus vor Steuern“ von 47,7 Prozent (2016) auf 44,6 Prozent (2029) prognostiziert. Das bedeutet, dass ein Rentner, der 45 Arbeitsjahre nachweisen kann, im Jahr 2029 (vor Steuern!) noch ein Einkommen von 44,6 Prozent des Einkommens eines durchschnittlichen Arbeitnehmers haben wird<sup>34</sup>. Unabhängig von der Entwicklung der Einkommen entwickeln sich die Renten also tendenziell schlechter.

Zu einem noch härteren Urteil kommt der von der Bundesregierung eingesetzte Sozialbeirat. In seinem Gutachten über den Rentenversicherungsbericht 2015 verweisen sie auf Modellrechnungen anderer wissenschaftlicher Einrichtungen. Für das Jahr 2060 werden dabei Rentenniveaus von nur noch 36 bis 43 Prozent vorhergesagt.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> vgl. Statistisches Landesamt, 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020, Variante 3

<sup>34</sup> vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Rentenversicherungsbericht 2015, 2016

<sup>35</sup> vgl. Sozialbeirat, Gutachten des Sozialbeirats zum Rentenversicherungsbericht 2015, 25.11.2015

Regional ergeben sich noch weitere verschärfende Trends. Weite Teile Sachsens, vor allem die Lausitz, sind bzw. waren vom Bergbau geprägt, der zur Zeit der Wiedervereinigung seinen Höhepunkt erreichte und seitdem stark rückläufig ist. Aufgrund der spezifischen Arbeitsmarktlage sowie der besonderen Risiken haben Bergarbeiter sowie ggf. ihre Hinterbliebenen Anspruch auf Knappschaftsausgleichsbeträge („Knappschaftsrenten“). Diese liegen im Durchschnitt oberhalb der regulären gesetzlichen Renten. Aufgrund des Einbruchs des Bergbaus geht die Zahl der Knappschaftsrentenempfänger stetig zurück. Somit verschlechtert sich auch die Versorgungsqualität der Menschen in diesen Regionen.

Abschließend soll noch auf einen weiteren Faktor im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung hingewiesen werden. Aufgrund des Wegfalls ganzer Industriezweige waren zahlreiche Menschen von (zumindest) temporärer Arbeitslosigkeit betroffen. Nicht wenige Menschen haben bis heute keine adäquate Beschäftigung gefunden. Die Folge sind „gebrochene Erwerbsbiografien“, die dazu führen, dass zum Eintritt ins Rentenalter weniger „Rentenpunkte“ gesammelt werden konnten. Für diese Personen stellt sich ebenfalls eine unterdurchschnittliche Rentensituation dar.

Im Hinblick auf die Versorgungsqualität mit Wohnraum stellt dieser Trend ebenfalls eine negative Entwicklung dar. Insgesamt ist also tendenziell mit einer steigenden Größe der „Armutgefährdeten“ bzw. der „Versteckten Verlierer“ zu rechnen.

### 4.3. Trend zum Teilzeitjob

Die Ergebnisse lassen deutlich erkennen, dass Versorgungsschwierigkeiten vor allem dann vorliegen, wenn die Haushaltsmitglieder zu niedrige Einkommen haben oder in Teilzeit beschäftigt sind.

Somit ist der zunehmende Trend zu Teilzeitbeschäftigungen und geringfügigen Beschäftigungen besorgniserregend. Gemäß statistischen Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2001 etwa 229.000 Sozialversiche-

rungspflichtige in Teilzeit beschäftigt. Im gleichen Monat 2015 waren es bereits etwa 436.000<sup>36</sup>. Einen vergleichsweise geringen Anstieg verzeichneten die geringfügig Beschäftigten, deren Anteil von Juni 2003 bis Juni 2015 von etwa 208.000 auf etwa 221.000 Personen angewachsen ist. Dabei ist auffällig, dass die Zahl der geringfügig Beschäftigten in der Altersklasse über 65 Jahre von etwa 21.000 auf 38.000 um rund 80 Prozent gestiegen ist<sup>37</sup>. Dies erlaubt die Schlussfolgerung, dass die Renten nicht mehr ausreichen, um die Lebenshaltungskosten zu decken (vgl. auch 4.2). Das bestätigt auch den wissenschaftlichen Ansatz im Projekt „Chemnitz+“, Modelle für Alter und Verdienstmöglichkeiten zu entwickeln.

Erschwerend wirkt sich in diesem Zusammenhang aus, dass die geringfügige Beschäftigung zwangsläufig auch zu niedrigen Renteneinkünften in der Zukunft führt oder die Personengruppen künftig auf eine Mindestsicherung im Alter gem. SGB XII angewiesen sein werden. Langfristig geringfügige Beschäftigungen lösen somit einen Teufelskreis bei den Betroffenen aus.

### 4.4. Hoher Anteil an Wohngeldempfängern

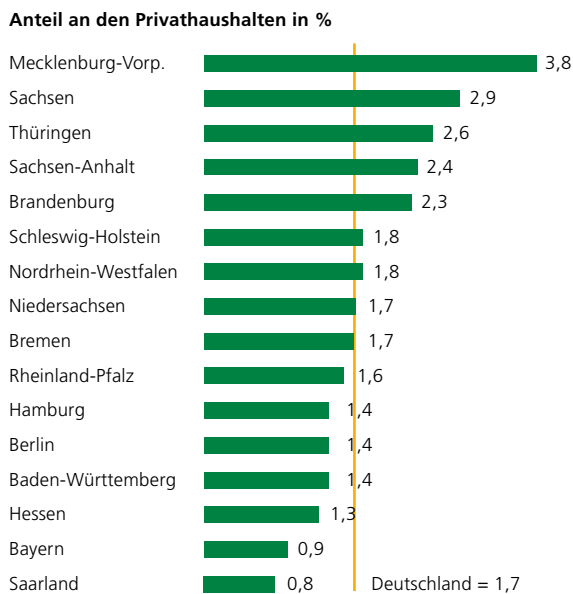
Es lässt sich feststellen, dass der Freistaat Sachsen mit 2,9 Prozent über die zweithöchste Quote an Wohngeldhaushalten verfügt. Ein höherer Anteil ist lediglich in Mecklenburg-Vorpommern anzutreffen (3,8 Prozent). Der Mittelwert für Deutschland liegt bei 1,7 Prozent (vgl. Abbildung 9)<sup>38</sup>. Dies erlaubt die Schlussfolgerung, dass in Sachsen eine besonders große Zahl an Erwerbseinkommensempfängern nicht in der Lage ist, aus dem eigenen Einkommen heraus die Wohnkosten zu bestreiten.

Verschärfend wirkt, dass die maximal finanzierbaren Mieten trotz Wohngeld zum Teil deutlich unterhalb der Kosten der Unterkunft liegen (vgl. 4.5). Hierbei stellt sich die Frage, ob die Anreizstruktur zur Aufnahme einer Beschäftigung adäquat sind.

<sup>36</sup> vgl. Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigte Sachsen nach ausgewählten Merkmalen, <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/Aktuell/iiiia6/beschaeftigung-sozbe-zr-ausgew-merkmale/zr-ausgew-merkmale-14-0-xlsx.xlsx>, Abruf am 28.07.2016

<sup>37</sup> vgl. ebenda

<sup>38</sup> vgl. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2015



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015

Abbildung 9: Übersicht Anteil Wohngeldhaushalte an Privathaushalten in Deutschland

#### 4.5. Transferleistungen und Kosten der Unterkunft

Wenngleich der Fokus der Untersuchung nicht auf die Empfänger von Transferleistungen gelegt wurde, muss dieser Personenkreis betrachtet werden, da die Relation zu den Erwerbseinkommensempfängern ggf. Handlungsempfehlungen (vgl. 5.2) offenbart. Der Fokus soll hierbei auf Leistungen nach SGB II (umgangssprachlich „Hartz IV“ oder „ALG II“) gelegt werden.

Alleinstehende Personen erhalten dabei einen monatlichen Regelbetrag von 404 EUR; Bedarfsgemeinschaften müssen ihren Lebensunterhalt mit 364 EUR pro Person und Monat bestreiten. Darüber hinaus werden die Kosten für eine Wohnung übernommen (Kosten der Unterkunft, kurz KdU). Dabei gelten Höchstgrenzen, die von der Region und Wohnungsgröße abhängig sind. In Sachsen reichen die KdU von

knapp 4 EUR (z. B. im Landkreis Nordsachsen) bis rund 6,50 EUR (in Dresden) Kaltmiete ohne Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche.

Hierbei lässt sich feststellen, dass die Versorgungsqualität der KdU-Empfänger innerhalb Sachsen stark variiert. Während sich die Unterschiede der KdU-Höhe zu einem großen Teil durch die unterschiedlichen Wohnungsmärkte erklären lassen, müssen KdU-Sätze im Bereich von 4 EUR grundsätzlich in Frage gestellt werden. Mit diesem Mietniveau ist eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung kaum möglich. Erforderliche Investitionen im energetischen Bereich oder zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand sind mit diesem Mietniveau nicht darstellbar. Dies fördert darüber hinaus die Gefahren einer Segregation (vgl. Abschnitt 4.11).

Weiterhin lässt sich konstatieren, dass die KdU-Sätze zum Teil oberhalb der maximal finanzierbaren Mieten von Erwerbstätigen liegen. So betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten bei einer in Teilzeit tätigen alleinstehenden Person mit Kind beispielsweise nur 3,86 EUR oder bei einem alleinstehenden Rentner 3,60 EUR, während für KdU-Empfänger die o. g. Werte Anwendung finden. Noch nicht berücksichtigt sind dabei weitere Vorteile von Transfereinkommensempfängern wie die Befreiung vom Rundfunkbeitrag<sup>39</sup>.

#### 4.6. Deckungslücke zwischen maximal möglicher Miete und Kostenmiete

Betrachtet man das durchschnittliche Mietniveau in Sachsen oder in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften, stellt man fest, dass die meisten (aber nicht alle) Fallgruppen in der Lage sind, sich mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Erst auf den zweiten Blick lässt sich ein latentes Risiko ableiten, in dem man die maximal möglichen Kaltmieten in Relation zur Kostenmiete im Bestand betrachtet (vgl. 3.3). Diese stellt die theoretisch erforderliche Miete dar, die langfristig erzielt werden müsste, um alle laufenden und zukünftigen Investitionen (einschließlich Ersatzneubau) zu tätigen. Je

<sup>39</sup> derzeit 17,50 EUR pro Monat, entspricht umgerechnet einem rechnerischem Mietvorteil von rund 0,29 EUR/QM und Monat



nach Wohnungsmarkt ist die Lücke zum Teil signifikant. Je weiter die Kostenmiete von den tatsächlichen Mieten der Wohnungsunternehmen entfernt ist, desto größer ist die Tendenz zum Substanzverzehr der Unternehmen. Dieser Effekt tritt in der Regel schleichend ein und äußert sich erst, wenn die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes vollständig erreicht ist. Im Sinne einer langfristigen wohnungspolitischen Betrachtung sollte daher die Kostenmiete als langfristiges Zielniveau angesehen werden.

In der Folge würden sich Versorgungsschwierigkeiten bei den beiden Kategorien „Armutgefährdete“ und „Versteckte Verlierer“ ergeben.

In der Öffentlichkeit wird oft die Forderung laut, dass die Vermieter ihre Miete reduzieren sollen. Insbesondere bei Empfängern von Leistungen nach SGB II, die Anspruch auf Erstattung der Kosten der Unterkunft haben, wird amtsseitig oft auf eine Mietpreisverhandlung mit dem Vermieter verwiesen. Die Abbildung 7 veranschaulicht eindrucksvoll die Ausgangslage. Demnach müsste die Kostenmiete 7,22 EUR betragen (blaue Linie). Tatsächlich beträgt sie in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften 4,70 EUR (orange Linie). Ein Mieter der Fallgruppe 1 kann jedoch durchschnittlich nur 3,60 EUR Nettokaltmiete aufwenden. Es wird deutlich, dass die Wohnungsgenossenschaften bereits deutlich unterhalb der Kostenmiete und damit deutlich unterhalb der Mietkalkulation anderer Vermieter liegen. Somit kann keine weitere Mietreduktion von den Vermietern verlangt werden. Stattdessen sind im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung und Modernisierung nach energetischen und barrierefreien Gesichtspunkten Mieterhöhungsspielräume erforderlich.

#### 4.7. Risiko Pflegebedürftigkeit

Einen weiteren Risikofaktor stellt eine eintretende (stationäre) Pflegebedürftigkeit eines Partners bei gemeinsam lebenden Rentnern dar. In der Ausgangssituation leben Rentnerpaare in einer geeigneten Wohnung, i. d. R. einer 2- oder 3-Raumwohnung. Wird ein Partner pflegebedürftig

und muss stationär versorgt werden oder ist die bisher vorhandene ambulante Betreuung nicht mehr möglich, stellt dies die finanzielle Situation des Haushalts oft vor große Herausforderungen. Je nach finanzieller Ausgangslage werden die Kosten für die stationäre Pflege nicht vollständig von den Pflegekassen übernommen. Die deutsche Sozialversicherung fungiert dabei wie eine „Teilkasko-Versicherung“ im KFZ-Bereich, die zwar Basisleistungen abdecken, aber an vielen Stellen Zuzahlungen und Eigenanteile erforderlich machen. Den konstanten Wohnkosten für den in der Wohnung verbleibenden Partner stehen somit gestiegene Ausgaben für die Pflege des Partners gegenüber. Hierbei besteht oft das Risiko, dass der verbleibende Partner die Wohnung nicht mehr finanzieren kann. Neben der seelischen Belastung der neuen Lebenssituation des Partners entsteht hier zusätzlicher Druck bis hin zu Existenznöten. Somit stehen Rentnerpaare regelmäßig vor der Gefahr, in die Gruppe der „Armutgefährdeten“ abzurutschen.

#### 4.8. Energiekosten

Eine besondere Bedeutung im Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit des Wohnens haben die Energiepreise. Gem. Abschnitt 2.4 werden diese zu den Wohnkosten subsummiert. Implizit geht somit eine negative Korrelation zwischen den Energiekosten und den maximal finanzierbaren Kaltmieten einher. Ausgehend von einem fixen Budget fürs Wohnen bedeutet somit jeder Euro, der zusätzlich für Energie aufgewendet werden muss, eine Reduktion der maximal möglichen Wohnungskaltmiete i. H. v. einem Euro.

Eine Prognose der Energiekosten ist nur sehr schwer verlässlich möglich. Als zielführender erscheint hier eine Betrachtung der Vergangenheit. Die Höhe der Energiepreise für eine Wohnung ist von vielen Faktoren abhängig, wie der Befeuerungsart, dem verwendeten Energieträger, der Größe der Anlage, den Transportverlusten etc. Eine gute Aussage lässt sich daher auf Basis der jährlich ermittelten warmen Betriebskosten der Wohnungsunternehmen treffen. Diese bilden eine gute Stichprobe und beinhalten alle Varianten und Ausprägungen in Sachsen.

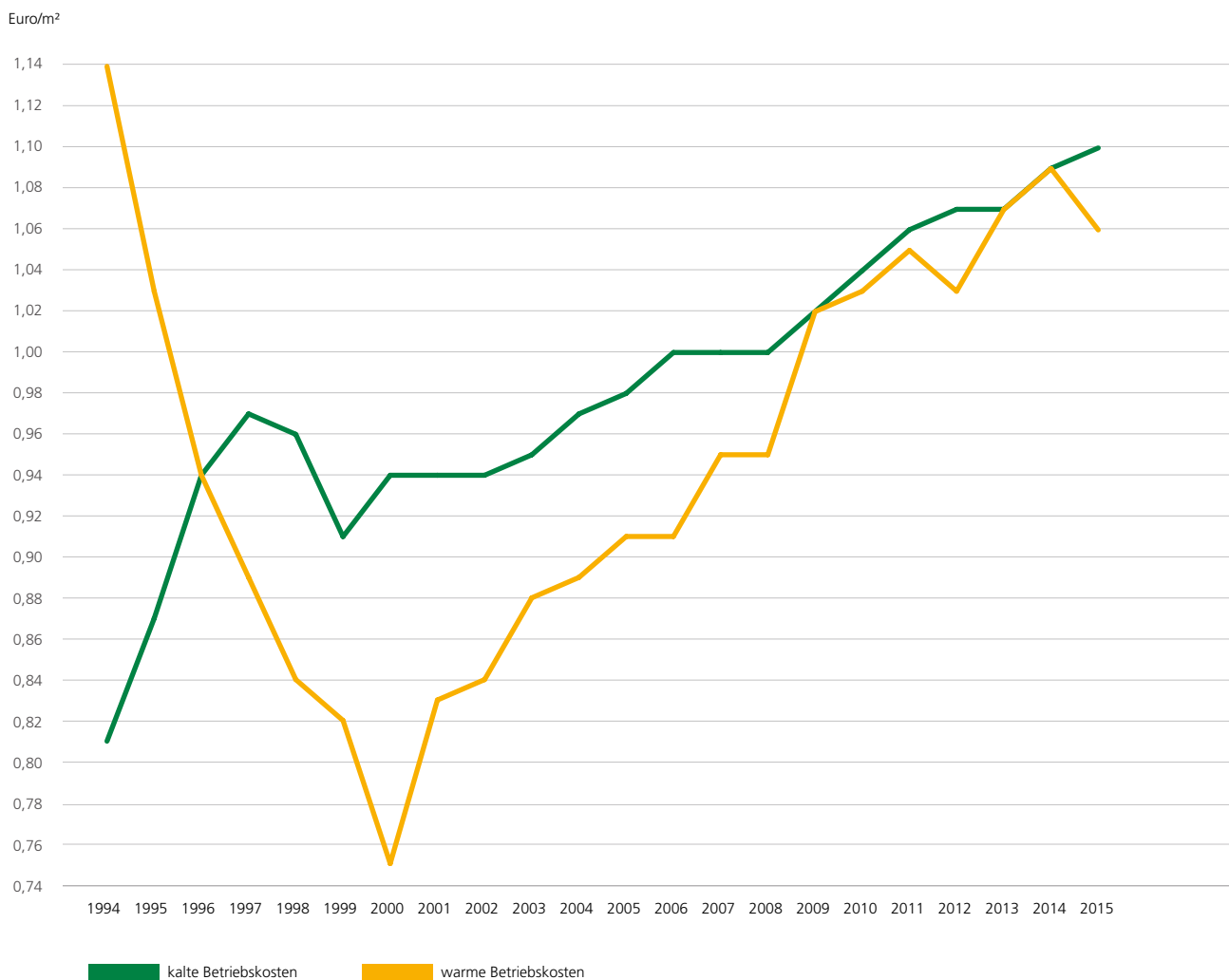


Abbildung 10: Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten<sup>40</sup>

Dabei ist auffällig, dass die warmen Betriebskosten von 1994 an stark gefallen sind. Ursächlich sind vor allem die umfangreichen Modernisierungen in den 1990er Jahren sowie die Umstellung vieler Ofenheizungen auf andere Energieträger. Die Energiekosten haben mit 0,75 EUR pro Quadratmeter und Monat im Jahr 2000 einen Tiefpunkt erreicht. Seitdem steigen die Kosten trotz zunehmender energetischer Ertüch-

tigung der Gebäude weiter an. Als Ursachen sind dafür vor allem der Anstieg der Preise der Energieträger (vor allem Erdöl und Erdgas) zu nennen.

Trotz des derzeit vergleichsweise niedrigen Preises für Erdöl und Erdgas ist es unwahrscheinlich, dass die Energieträgerpreise langfristig sinken. Somit wird von den warmen

<sup>40</sup> vgl. Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, Jahresstatistik 2015, April 2016

Betriebskosten auch weiterhin ein Druck auf die maximal finanzierbare Kaltmiete ausgehen.

Noch gravierender ist die Entwicklung der Strompreise, die gem. Abschnitt 2.4 ebenfalls einen gravierenden Einfluss auf die Wohnkosten besitzen. Problematisch ist hierbei, dass die

zuteil. Aufgrund der zunehmend dezentralen Erzeugung werden auch umfangreiche Anpassungen der Stromnetze notwendig sein, deren Finanzierung durch Netzentgelte und damit durch den Endverbraucher erfolgen. Dabei trifft es Ostdeutschland besonders hart. Aufgrund der erhöh-

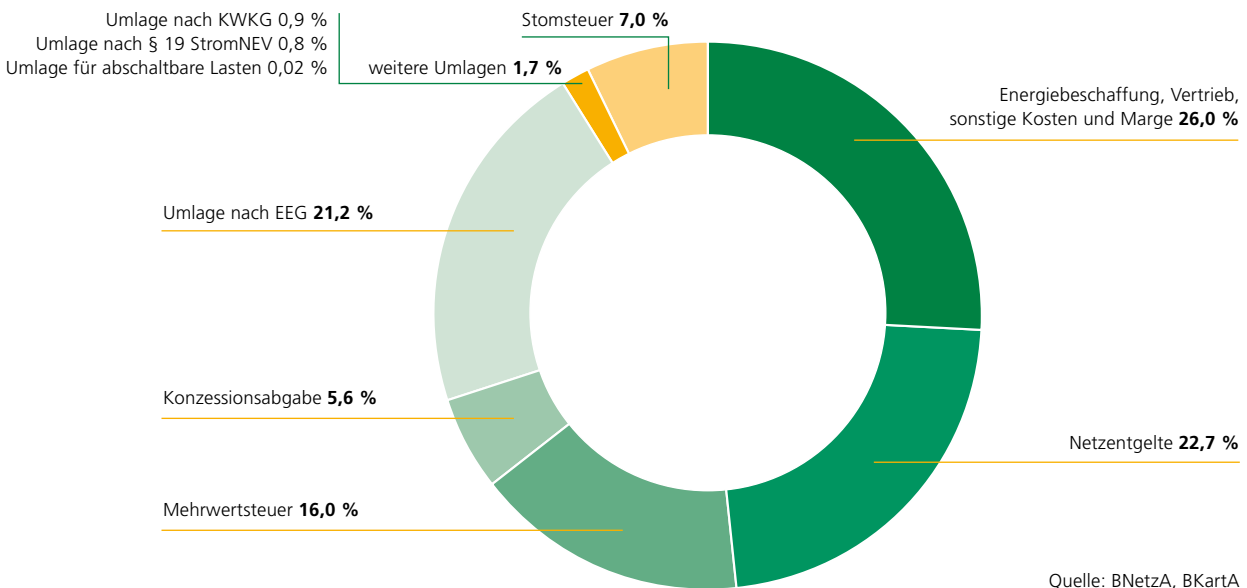


Abbildung 11: Zusammensetzung des Strompreises für Haushaltskunden mit einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh zum 01.04.2016<sup>42</sup>

Stromkosten nur zu einem sehr geringen Anteil von den Gestehungskosten<sup>41</sup> beeinflusst werden. Der Großteil der Kosten ist durch politische Motive determiniert. Somit erzielen auch die derzeit sehr niedrigen Strompreise an der Strombörse kaum signifikante Auswirkungen auf den Endkunden. Mittel- und langfristig werden die Strompreise vor allem vom Ausbau der erneuerbaren Energien und dem Ausbau der Netze beeinflusst. Gemäß einer jüngsten Prognose steigt beispielsweise die EEG-Umlage von derzeit 6,354 Ct je Kilowattstunde auf 7,1 bis 7,3 Ct je Kilowattstunde im Jahr 2017<sup>43</sup>. Eine besondere Rolle wird weiterhin auch dem Netzentgelt

ten Netzinvestitionen nach der Wiedervereinigung sind die Netzentgelte Sachsens, aber auch im gesamten Gebiet der ehemaligen DDR zum Teil deutlich höher (vgl. Abbildung 12: Vergleich Netzentgelte Haushaltskunden 2009 und 2014 in Deutschland)<sup>44</sup>.

Zusammenfassend ist also wahrscheinlich, dass bei den Wohnkosten aufgrund der tendenziell eher steigenden Energiepreisen mit einem Anstieg zu rechnen ist. Bei konstantem Budget bedeutet dies weiterhin rückläufige maximal finanzierbare Nettokaltmieten.

<sup>41</sup> Bezeichnet die Kosten, welche für die Energieumwandlung von einer anderen Energieform in elektrischen Strom notwendig sind.

<sup>42</sup> vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energiemarkt-und-Verbraucherinformationen/preise.html>, Abruf am 26.07.2016

<sup>43</sup> vgl. Internationales Wirtschaftsforum Regenerative Energien (IWR) / IWR.de GmbH, <http://www.iwr.de/news.php?id=31723>, Abruf 26.07.2016

<sup>44</sup> vgl. Agora Energiewende, Netzentgelte in Deutschland, Dezember 2014

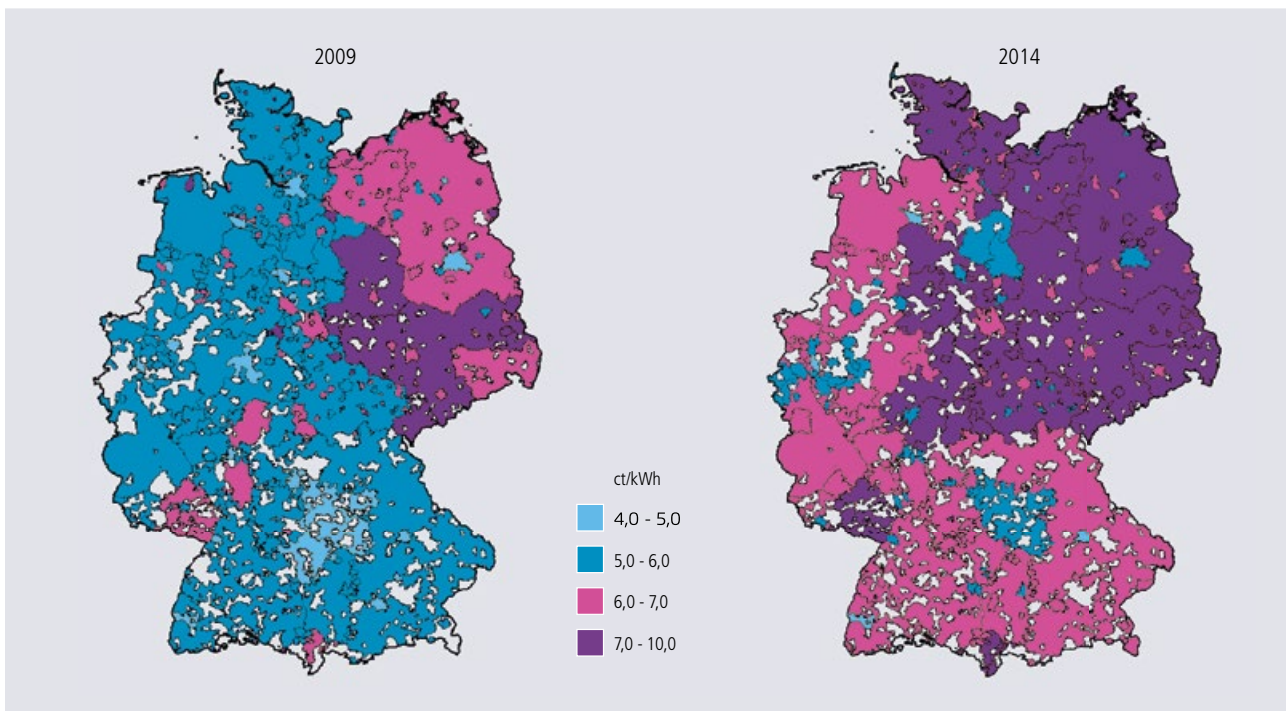


Abbildung 12: Vergleich Netzentgelte Haushaltskunden 2009 und 2014 in Deutschland<sup>45</sup>

#### 4.9. Baukosten

Neben den Energiepreisen haben sich in den letzten Jahren auch die Preise für Baumaterial und für Baudienstleistungen zum Teil stark erhöht.

Die Kosten wirken sich zum einen preistreibend auf Neubauprojekte aus. Vor allem in den Ballungszentren ist der Neubau ein dominierendes Thema. Darüber hinaus besteht punktuell auch außerhalb der Ballungszentren Bedarf für Neubauprojekte. Als wesentliches Ziel kann dabei vor allem die Ergänzung des Angebots z. B. mit großen Wohnungen für Familien oder barrierearmen Wohnungen genannt werden.

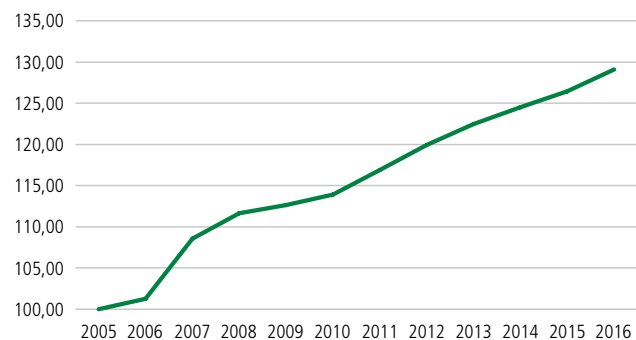


Abbildung 13: Entwicklung Baupreisindizes (Neubau) seit 2005<sup>46</sup>

<sup>45</sup> vgl. ebenda

<sup>46</sup> Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016, Stand 30.08.2016

Darüber hinaus wirken sich die Baukostenentwicklungen auch auf den Bestand nachteilig aus. Betroffen sind sowohl Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Allein seit dem Jahr 2010 sind die Preise für Instandhaltungsleistungen über alle Gewerke um 16,6 Prozent gestiegen<sup>47</sup>. Besonders von Preissteigerungen betroffen waren dabei Leistungen für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+21,3 Prozent), Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+19,1 Prozent) sowie raumlufttechnische Anlagen (+17,9 Prozent).

Instandhaltung von Wohngebäuden 2016 (Basis 2010 = 100)	Indizes (jeweils Mai)
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>116,6</b>
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanl. innerhalb von Gebäuden	121,3
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	119,1
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	118,2
Raumlufttechnische Anlagen	117,0
Zimmer- und Holzbauarbeiten	116,8
Klempnerarbeiten	116,5
Metallbauarbeiten	116,0
Tischlerarbeiten	114,6
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	114,5
Trockenbauarbeiten	114,1
Bodenbelagarbeiten	113,3
Putz- und Stuckarbeiten	112,1
Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	111,8
Blitzschutzanlagen	111,2
Mauerarbeiten	110,2
Rollladenarbeiten	108,9

Abbildung 14: Entwicklung Preisindizes von Instandhaltungsleistungen seit 2010<sup>47</sup>

#### 4.10. Trend zu „Singlehaushalten“

Ein weiterer Trend, der sich schon seit langem zeigt, ist der Anstieg der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland. Über die Ursachen kann dabei nur spekuliert werden. Wesentliche Treiber dürften allerdings u. a. die geänderten Lebenskonzepte und -situationen sowie die steigenden Scheidungsraten sein.

	1991	2014
Bevölkerung in Sachsen	4.725.700	4.034.700
Bevölkerung in Singlehaushalten = Anzahl der Singlehaushalte in Sachsen	596.100	926.700
Anteil der sächsischen Bevölkerung in Singlehaushalten	12,6 %	23,0 %
Anzahl der Haushalte in Sachsen	2.048.500	2.156.500
Anteil der 1-Personenhaushalte an der Gesamtzahl der Haushalte	29,1 %	43,0 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,3	1,9

Tabelle 13: Single-Haushalte in Sachsen 1991 und 2014<sup>48</sup>

Im Jahr 1991 waren ca. 29,1 Prozent der Haushalte Singlehaushalte. Im Jahr 2014 waren es bereits 43,0 Prozent, was einer Steigerung von knapp 50 Prozent entspricht. Deutlich wird dieser Trend auch an der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die sich im gleichen Zeitraum von 2,3 auf 1,9 reduzierte (vgl. Tabelle 13)<sup>48</sup>.

Auf den Wohnungsmarkt und die Wohnraumversorgung hat diese Tendenz große Auswirkungen. Zum einen steigt dadurch die Zahl der Haushalte an. Somit steigt auch die Zahl der benötigten Wohnungen. Seit 1990 ist die sächsische Bevölkerung stark zurückgegangen. Dennoch konnte die Zahl der Haushalte um mehr als 100.000 erhöht werden<sup>49</sup>. Der Trend hilft vor allem in schrumpfenden Regionen,

<sup>47</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Baupreisindizes, Wiesbaden 2016, Stand 30.08.2016

<sup>48</sup> Statistisches Landesamt, Ergebnisse der Haushaltserhebung, Ergebnisse aus Mikrozensus, <https://www.statistik.sachsen.de/html/673.htm>, Abruf am 26.07.2016

<sup>49</sup> vgl. ebenda

die sinkende Wohnungsnachfrage leicht abzufedern; in Ballungszentren verschärft diese Entwicklung die Situation.

Im Hinblick auf die Versorgungsqualität mit Wohnraum stellt dieser Trend ebenfalls eine negative Entwicklung dar. Kritisch ist dabei vor allem die häufige Zuordnung der Ein-Personen-Haushalte in die Kategorie der „Armutgefährdeten“ bzw. „Versteckten Verlierer“.

#### 4.11. Segregation und Ghettoisierung

Verinnerlicht man die bereits vorhandenen Versorgungsschwierigkeiten der „Armutgefährdeten“ sowie die latenten Versorgungsschwierigkeiten der „Versteckten Verlierer“, stellt sich die Frage nach dem Wohnungsangebot für diese Personengruppen.

Offensichtlich ist, dass eine regelmäßige zeitgemäße Modernisierung der Bestände mit einigen der maximal finanzierbaren Mieten langfristig kaum möglich ist. Darunter fallen sowohl umfangreiche energetische Maßnahmen am Gebäude, als auch die barrierefreie Umgestaltung von Einzelwohnungen oder ganzen Gebäuden.

Für die Gruppe der „Armutgefährdeten“ beschränkt sich die Auswahl ausgehend von der jeweils maximal finanzierbaren Miete oft nur noch auf unsanierte und wenig modernisierte Bestände. Dies kann und darf kein politisches Ziel der Regierung sein. Andernfalls müssten zwangsweise unsanierte Gebäude (insbesondere hinsichtlich der energetischen Aspekte) vorgehalten werden.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften verfügen bereits heute über einen Modernisierungsgrad von etwa 97 Prozent<sup>50</sup>. Folglich ist selbst hier das Wohnungsangebot für diese Personengruppe sehr eng. Diese Gruppe wird daher auf eine immer kleinere Anzahl an Wohnquartieren bzw. -gebäuden zurückgedrängt. Dadurch entsteht die akute Ge-

fahr der Segregation einer immer größer werdenden Bevölkerungsgruppe mit der Folge einer Ghettoisierung in den wenig sanierten Beständen.

Im Sinne einer sozialen Durchmischung sollte dieser Tendenz zwingend entgegengehalten werden. Die Wohnungsgenossenschaften steuern die soziale Durchmischung ihrer Quartiere bereits nach ihren Möglichkeiten. Dies geschieht z. B. durch einen Mix hochwertigerer und weniger ausgestatteter Gebäude im Quartier oder durch Vermietung von Wohnraum deutlich unterhalb der wirtschaftlichen Wohnungsmiete – mit anderen Worten durch eine Quersubventionierung einzelner Wohnungen und Liegenschaften. Die zweite Variante ist nur für Teilbestände, jedoch nicht flächendeckend möglich.

#### 4.12. Zweite Sanierungswelle und Bedarf an barrierearmem Wohnraum

Schon zum derzeitigen Mietniveau gibt es Personengruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation nur sehr schwer mit Wohnraum versorgt werden können.

Nachdem in den 90er bzw. Anfang der 2000er Jahre umfangreiche Sanierungen durchgeführt wurden, werden in den nächsten Jahren und Jahrzehnten umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen des Bestandes notwendig werden („2. Sanierungswelle“). Diese betreffen zum einen energetische Aspekte, vor allem aber Modernisierungen, um der zunehmend älteren Bevölkerung bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die barrierearme Umgestaltung ist dabei mit hohen Investitionskosten von nicht selten 20.000 bis 50.000 EUR pro Wohnung verbunden. Aufgrund der nicht vorhandenen Spielräume zur vollständigen oder teilweisen Nutzung der gesetzlichen Modernisierungsumlage sehen wir Gefahren, diese im erforderlichen Umfang sicherzustellen.

<sup>50</sup> entspricht modernisierten und teilmodernisierten Beständen; vgl. VSWG: Jahresstatistik 2015, April 2016

Gleichwohl sind besonders diese zwei Schwerpunkte ausdrückliche Ziele der sächsischen Staatsregierung im Rahmen des wohnungspolitischen Konzepts<sup>51</sup>.

Wie in der Studie „Städtebau der Zukunft“<sup>52</sup> festgestellt, kann der heutige Mindestgesamtbedarf an barrierearmen Wohnungen in Sachsen – allein aus den Zahlen für pflegebedürftige Personen – mit rund 93.000 Wohnungen angegeben werden. Die Forderung nach einem weiteren Sofortausbau zur Schaffung von etwa insgesamt 100.000 barrierearmen Wohnungen in Sachsen scheint angesichts des Interesses auch jüngerer, noch nicht pflegebedürftiger Personen realistisch. Langfristig ist mit einem weiter steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu rechnen: denn bis 2050 wird gemäß Status-Quo-Szenario die Anzahl der Personen, die pflegebedürftig sind und nicht stationär untergebracht werden können, um über 50 Prozent steigen. Darüber hinaus haben auch Personen, die älter als 65 Jahre sind und keine Pflegebedürftigkeit aufweisen, den Wunsch, in einer barrierearmen Wohnung zu leben. Perspektivisch wird damit ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Häuslichkeit auch bei Pflegebedürftigkeit gesichert, ohne dass ein Umzug nötig wird. Anzunehmen ist aber, dass der tatsächliche Bedarf an barrierearmem Wohnraum den dargestellten Minimalbedarf noch übersteigt. Dabei stellt sich die Frage nach der Finanzierbarkeit der erforderlichen Investitionen.

#### 4.13. Neubautätigkeit

In den Wohnungsmärkten mit Anspannungstendenzen (z. B. Dresden und Leipzig) ergibt sich eine besondere Situation. Trotz der im Vergleich zum Rest des Freistaates tendenziell etwas höheren Einkommen, findet sich auch hier eine größer werdende Gruppe an Personen mit latenten Versorgungsschwierigkeiten. Die Entwicklung geht einher mit rückläufigen Leerständen (in allen Preissegmenten). An die-

ser Stelle wird oft der Neubau als erforderliche Maßnahme zitiert. Per se ist diese Forderung legitimiert, da der Neubau als einzige Variante neue Kapazitäten schafft.

Allerdings stellt sich auch hierbei die Frage nach der Finanzierbarkeit. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Gestehungskosten für Wohngebäude, insbesondere aufgrund der deutlich gestiegenen energetischen Anforderungen, beträgt die erforderliche Neubaumiete heute mehr als 10 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche<sup>53</sup> (Nettokaltmiete).

Vergleicht man bereits dieses Mietniveau mit den entsprechenden Fallgruppen wird sehr schnell deutlich, dass Neubau in Sachsen nur für die Gruppe der „Loftbewohner“ in Frage kommt. Eine Flächenversorgung ist in Sachsen durch Neubau nicht zu erzielen.

Gleichwohl ist der Neubau nicht nur in Ballungszentren ein Thema von mittelfristiger Bedeutung. Vor dem Hintergrund der überwiegend industriell geprägten Wohngebäude (vgl. 2.3) entsprechen die Grundrisse zum Teil nicht mehr den Bedürfnissen der heutigen Mieter. Dabei können große familiengerechte Wohnungen (v. a. mit mehreren Kinderzimmern) und barrierearme/-freie Wohnungen u. a. für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen als zwei Schwerpunkte genannt werden. Weiterhin sind Neubauten langfristig zum Substanzerhalt der Wohnungsunternehmen unabdingbar, vor allem am Ende der Lebensdauer der Gebäude.

Je nachdem, wie groß der Anteil der Gruppe der „Loftbewohner“ in den einzelnen Regionen ausgeprägt ist, kommt der Neubau aufgrund der aktuellen Finanzkraft der sächsischen Haushalte in den Regionen (zu) wenig zum Einsatz. Verstärkt wird dieser Trend durch die Entwicklung der Baukosten (vgl. 4.9).

<sup>51</sup> vgl. Sächsisches Staatsministerium des Innern, Wohnungspolitisches Konzept „Wohnen in Sachsen 2020“, 04.03.2014

<sup>52</sup> Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Städtebau der Zukunft: Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse, 01.03.2015

<sup>53</sup> vgl. eigene Berechnung; siehe auch Abschnitt 3.3, Abschnitt Neubau



#### 4.14. Zusammenfassung der Tendenzen

Zusammengefasst ergeben sich folgende Tendenzen, die sich negativ auf die Versorgungsqualität des bezahlbaren Wohnens auswirken:

Tendenz	Begründung/Folge	Verweis
Einzelfall- vs. Durchschnittsbetrachtung	Einzelfälle können deutlich vom Durchschnitt abweichen, d. h. zusätzliche Gruppe von „Armutgefährdeten“ oder „Versteckten Verlierern“	4.1
Steigende Zahl an Rentnern	Häufige Zugehörigkeit zu „Armutgefährdeten“ bzw. „Versteckten Verlierern“ und damit steigender Anteil der Kategorien	4.2
Sinkende Renten	Steigende Deckungslücke und zunehmende Versorgungsschwierigkeiten	4.2
Sinkende Knappschaftsrentenempfänger	Sinkende Renteneinkommen in bestimmten Regionen	4.2
Zunehmende Zahl gebrochener Erwerbsbiografien	Sinkende Renteneinkommen	4.2
Zunehmende Zahl an Teilzeit- und Minijobs	Niedrige Einkommen („Armutgefährdete“) und später sinkende Renteneinnahmen	4.3
Hoher Anteil an Wohngeldempfängern	Einkommen nicht für Wohnkosten ausreichend	4.4
KdU-Sätze unterhalb Bestandsmieten/ Kostenmiete	Durch übernommene Mieten lassen sich Bestände nicht nachhaltig bewirtschaften	4.5
KdU-Sätze zum Teil über maximal finanzierbaren Mieten	Anreizsystem fraglich	4.5
Bestandsmiete kleiner Kostenmiete	Langfristige Bestandsbewirtschaftung gefährdet	4.6
Pflegebedürftigkeit eines Partners	Sinkendes Potenzial für Wohnkosten durch Zuzahlung für die Pflege bei gleichbleibender Miete	4.7
Steigende Energiepreise	Sinkende Budgets für die Miete bei konstantem Budget für Wohnkosten	4.8
Steigende Instandhaltungskosten (Baukosten)	Steigende Bewirtschaftungskosten und langfristig steigende Mieten	4.9
Steigende Baupreise im Neubau	Steigende Neubaumieten	4.9
Steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten	Häufige Zugehörigkeit zu „Armutgefährdeten“ bzw. „Versteckten Verlierern“ und damit steigender Anteil der Kategorien	4.10
Segregation und Ghettoisierung	Konzentration von „Armutgefährdeten“ in bestimmten Quartieren/Gebäuden	4.11
Zweite Sanierungswelle	Energetische Sanierung und barrierearme Sanierung durch sinkende Mieterhöhungsspielräume gefährdet	4.12
Hohe Neubaumieten	Neubautätigkeit bleibt hinter Bedarf (Ballungszentren) bzw. langfristigem Substanzerhalt (flächendeckend) zurück	4.13

Table 14: Zusammenfassung der verschärfenden Tendenzen





## 5. Bewertung, Handlungsempfehlungen und Fazit

Die vorangegangenen Abschnitte haben gezeigt, welche Fallgruppen tendenziell Gefahren bei der Wohnraumversorgung haben und welche Mieten maximal finanzierbar sind. Darüber hinaus wurden Tendenzen beleuchtet, welche die aktuelle Situation zusätzlich gefährden.

Im nachfolgenden letzten Absatz soll der Fokus auf der Bewertung und daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen liegen. Zunächst soll ausgehend von den unterschiedlichen maximal finanzierbaren Nettokaltmieten der Begriff des „Bezahlbaren Wohnens“ näher quantifiziert und in die Handlungsstränge der Wohnungsgenossenschaften eingeordnet werden.

Als nächster logischer Schritt leiten sich daraus Handlungsempfehlungen ab, die uns in die Lage versetzen, die Gefahrenpotenziale für einzelne Fallgruppen abzufedern.

### 5.1. Bewertung

Die Ergebnisse zeigen, dass eine pauschale Betrachtung der „Bezahlbarkeit des Wohnens“ kaum möglich ist und die maximal finanzierbaren Mieten vor allem von der Zusammensetzung der Haushalte und der Einkommenssituation abhängen. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Analyse 18 Fallgruppen gebildet und ein Modell entwickelt, das für jede Fallgruppe einen Wert für eine maximal finanzierbare Nettokaltmiete ermöglicht (vgl. Ausklappseiten im vorderen und hinteren Umschlag).

Vergleicht man die Fallgruppen mit den durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand (4,70 EUR pro Quadratmeter, vgl. 3.2), der theoretisch erforderlichen Kostenmiete im Bestand (7,22 EUR pro Quadratmeter) bzw. Neubau (10,54 EUR pro Quadratmeter, vgl. 3.3) lassen sich die Fallgruppen in die folgenden Kategorien einteilen:



Abbildung 15: Übersicht Kategorisierung der Fallgruppen

Zunächst zeigt sich die Gruppe der **„Armutsgefährdeten“**. Diese Gruppe ist bereits heute durch Versorgungsschwierigkeiten gekennzeichnet, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete zwischen 3,60 und 4,70 EUR pro Quadratmeter und somit deutlich unterhalb der vergleichsweise „günstigen“ durchschnittlichen Bestandsmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften liegt. Auch für die Zukunft lässt sich hierbei keine positive Tendenz erkennen. Zur Kategorie zählen vor allem alleinstehende Rentner (Fallgruppe 1), Singlehaushalte mit niedrigem Einkommen in Teilzeit (Fallgruppe 5) sowie alleinerziehende Elternteile mit Kind bei niedrigem Teilzeiteinkommen (Fallgruppe 10) sowie knapp innerhalb der Gruppe noch Auszubildende (Fallgruppe 18).

Die Quantifizierung des Anteils der Gruppe ist schwierig. Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) hat in seinem „Monitor Familienforschung“ 2012 einen Anteil an Alleinerziehenden von durchschnittlich 19 Prozent der insgesamt 8,1 Millionen Familien mit Kindern ermittelt<sup>54</sup>. Setzt man die Anzahl der Familien mit Kindern in Relation zu den 40,774 Millionen Haushalten in Deutschland insgesamt<sup>55</sup> und wendet den Anteil analog auf Sachsen an, kann man zunächst von einem Anteil Alleinerziehender von rund 3,8 Prozent der Haushalte ausgehen. Zum Verhältnis zwischen Vollzeit- und Teilzeitalleinerziehenden bzw. einer Aufteilung nach Einkommensklassen liegen keine belastbaren Daten vor. Zur Vereinfachung soll von einem Anteil von rund 2 Prozent der Haushalte ausgegangen werden. Vertraut man den Ergebnissen des BMFSFJ liegt der Anteil der Alleinerziehenden in den neuen Ländern sogar deutlich höher, so dass der angesetzte Wert als gute Schätzung angenommen werden kann.

Bei den alleinlebenden Rentnern (Personen über 65 Jahre) kann bundesweit von etwa einem Drittel aller Rentner ausgegangen werden<sup>56</sup>. In Sachsen sind ca. 30,6 Prozent der

Menschen Rentner<sup>57</sup>. Geht man von einem konstanten Anteil der alleinstehenden Rentner aus, sind ca. 10 Prozent der sächsischen Bevölkerung alleinstehende Rentner. Bezogen auf die Haushalte entspricht das einem Anteil von rund 17,2 Prozent der Haushalte.

In Verbindung mit den alleinerziehenden Eltern in Teilzeit ergibt sich ein Gesamtanteil der Kategorie „Armutsgefährdet“ von etwa 20 Prozent. Der Anteil der Auszubildenden kann an dieser Stelle rechnerisch vernachlässigt werden, da ein Großteil der Auszubildenden noch im Elternhaus lebt. Folglich hat jeder fünfte Haushalt in Sachsen Schwierigkeiten, aufgrund seines Einkommens eine Wohnung anzumieten bzw. ist aufgrund seines Einkommens auf bestimmte Quartiere reduziert. Die Werte können nicht validiert werden, decken sich jedoch mit unseren Erfahrungswerten.

Neben dem aktuellen Anteil gilt es, die demografische Entwicklung zu betrachten. Im Umkehrschluss ergibt sich für zu Zweit lebende Rentnerhaushalte ein Anteil von derzeit schätzungsweise rund 19 Prozent aller Haushalte. Mit voranschreitendem Alter der Haushaltsmitglieder, der Näherung an die statistische Lebenserwartung und einem generell steigenden Anteil an Rentnern im Freistaat Sachsen ist davon auszugehen, dass die Zahl der alleinlebenden Rentner deutlich zunehmen wird. Somit wird sich auch die Gruppe der „Armutsgefährdeten“ tendenziell weiter erhöhen.

Die zweite Gruppe bilden die sogenannten **„Versteckten Verlierer“**. Sie sind ausgehend vom Durchschnittsniveau in Sachsen derzeit in der Lage Wohnraum anzumieten, jedoch ausschließlich im Bestand. Gleichwohl ergeben sich Risikotendenzen, wenn man die Kostenmiete im Bestand als langfristig anzustrebendes Mietniveau betrachtet, das notwendig ist, um die laufenden Investitionen, einschließlich der Ersatzinvestitionen zu ermöglichen. Ein angemessenes Mietniveau in Höhe der Kostenmiete führt bei dieser

<sup>54</sup> vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Alleinerziehende in Deutschland – Lebenssituationen und Lebenswirklichkeiten von Müttern und Kindern – „Monitor Familienforschung“; Ausgabe 28, 2012

<sup>55</sup> vgl. Statistisches Bundesamt, Mikrozensus, Stand 2015

<sup>56</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Die Generation 65+ in Deutschland, Juli 2015

<sup>57</sup> vgl. Deutsche Rentenversicherung auf Bundeszentrale für politische Bildung, Stand Ende 2012, <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61848/rentner>, abgerufen am 30.08.2016

Personengruppe zu Versorgungsschwierigkeiten. Nach den vorliegenden Daten sind alle Fallgruppen mit maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 4,70 und 7,22 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche betroffen. Darunter fallen zusammenlebende Rentner (Fallgruppe 2), Singlehaushalte mit mittlerem Einkommen in Teilzeit (Fallgruppe 6), Alleinerziehende mit Kind in niedrig bezahlter Vollzeitbeschäftigung (Fallgruppe 9) bzw. Teilzeitbeschäftigung (Fallgruppe 11). Der Anteil dieser Kategorie an den Haushalten in Sachsen lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Einkommenskategorien nur schwer ermitteln. Deutlich wird, dass der Anteil aufgrund der gemeinsam lebenden Rentner und der in Vollzeit tätigen Alleinerziehenden (vgl. Absatz „Armutgefährdete“) mindestens 21 Prozent betragen muss. Ergänzt um die weiteren Fallgruppen gehen wir von einem Anteil von mindestens 25 Prozent der sächsischen Haushalte aus.

Für diese Personengruppe gilt, dass die zukünftige Versorgungsqualität am Wohnungsmarkt stark von der Entwicklung der Einkommen getrieben wird. Die Sensitivität zur Wohnraumversorgung ist hier besonders groß. Gleichwohl bieten die Einkommenssituation und der Ausblick bezüglich der eigenen finanziellen Leistungsfähigkeit das Risiko eines Abwanderns in einkommensstärkere Regionen. Die Chance der Personengruppe und der Regionen mit besonders vielen Personen dieser Personengruppe besteht vor allem darin, die Arbeitsmarktinfrastruktur in der Region zu stärken. Dabei kann ein Kreislauf festgestellt werden. So investieren Wohnungsgenossenschaften beispielsweise fast ausschließlich regional, d. h. im Umkreis von 50 Kilometern<sup>58</sup>. Die Aufträge sorgen für Wertschöpfung in der Region, die in Form von sicheren Arbeitsplätzen und Einkommen wieder an die Menschen zurückkehren. Dies stärkt die Bindung zur Region und zur Wohnung und sorgt somit für ein langfristig funktionierendes System. Neben der Arbeitsplatzattraktivität ist hierbei vor allem

auch die Infrastruktur und die Attraktivität der Region selbst (d. h. nicht nur des Wohnortes) ein bedeutender Faktor.

Eine besondere Rolle nimmt die Gruppe der **Auszubildenden<sup>59</sup> und Studierenden** ein. Die maximal finanzierbaren Mieten liegen zwischen 4,69 und 5,10 EUR pro Quadratmeter und somit auf oder oberhalb des Bestandsniveaus. Hierbei gilt es zu bedenken, dass die Quadratmeterpreise für kleine Wohnungen in der Regel höher sind als in größeren Wohnungen. Diese Tendenz ist vor allem aufgrund der höheren Verwaltungskosten für die höhere Anzahl an Wohnungseinheiten verbunden. Weiterhin lassen sich vor allem in den Hochschulstädten steigende Preise für dieses Klientel feststellen, so dass trotz der Zuordnung zu den „Versteckten Verlierern“ zum Teil heute schon von Versorgungsengpässen ausgegangen werden muss. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist somit, zumindest in einem Teilsegment, eng mit der Entwicklung der Hochschulstandorte verknüpft.

Die dritte Gruppe bildet die sogenannte **„Goldene Mitte“**. Diese Personengruppe hat weder heute noch morgen ernsthafte Versorgungsschwierigkeiten zu erwarten, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete jenseits der Kostenmiete im Bestand liegt. Lediglich der Zugang zu Neubauwohnungen bleibt ihnen tendenziell verwehrt. Gemäß den ermittelten Daten liegen die relevanten Fallgruppen bei einer maximalen Kaltmiete zwischen 7,22 EUR/QM (Kostenmiete Bestand) und 10,44 EUR/QM (Kostenmiete Neubau). Dazu zählen Singlehaushalte mit niedrig bezahlter Vollzeitanzstellung (Fallgruppe 3) und Paare mit niedrigem Einkommen und einem oder zwei Kind(ern), sofern beide Elternteile (zumindest teilweise) berufstätig sind (Fallgruppen 12 und 14). Dieser Personenkreis kann hinsichtlich seines Versorgungspotenzials als stabil angesehen werden.

<sup>58</sup> vgl. auch Universität Leipzig, Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e.V. im Auftrag des VSWG und der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“: Stadttrendite von Wohnungsgenossenschaften 2009 2012, 2013

<sup>59</sup> Mit einer maximalen Miete von 4,69 EUR pro Quadratmeter zählen die Auszubildenden eigentlich zu den „Armutgefährdeten“ (Grenze 4,70 EUR pro Quadratmeter). Aufgrund der Nähe zum „Grenzwert“ erfolgt die Zuordnung in beide Gruppen. Durch die parallele Zuordnung zu den „Versteckten Verlierern“ kann eine gemeinsame Bewertung gemeinsam mit der Gruppe der Studierenden (Fallgruppe 17) erfolgen.



Die letzte Gruppe bilden die „**Loftbewohner**“. Dieser Gruppe stehen tendenziell alle Wege offen. Versorgungsengpässe sind weder heute noch morgen zu erwarten. Darüber hinaus sind sie trotz der höheren Neubaumiete in der Lage, eine neugebaute Wohnung zu beziehen. Ihre maximal finanzierbaren Kaltmieten liegen oberhalb der Kostenmiete für den Neubau i. H. v. 10,44 EUR pro Quadratmeter. Hierunter können zunächst die klassischen DINKs („Double income, no kids“), also Doppelverdiener ohne Kinder subsummiert werden (Fallgruppen 7 und 8). Weiterhin fallen Singlehaushalte mit mindestens mittlerem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 4) sowie Familien mit einem oder zwei Kind(ern) und zumindest mittlerem Einkommen (Fallgruppe 13, 15 und 16) in die Gruppe der Loftbewohner. Der Anteil dieser Kategorie lässt sich erneut schwer ermitteln. Nachdenklich stimmt hier vor allem die Tatsache, dass die hohe finanzielle Leistungsfähigkeit oft mit Kinderlosigkeit verbunden ist. Dies bietet Ansatzpunkte für eine ressortübergreifende Familienpolitik.

Im Zusammenhang mit der letztgenannten Gruppe soll das Thema **Neubau** vor dem Hintergrund der Bezahlbarkeit näher beleuchtet werden. Der derzeit relevante Personenkreis ist wie bereits dargestellt sehr überschaubar. Aufgrund der typischen Wohnungsgrundrisse und baulichen Gegebenheiten (vgl. auch 2.3) besteht im Neubau vor allem die Möglichkeit, passenden Wohnraum für Familien mit Kindern oder barrierearme Wohnungen zu schaffen. Diese Personengruppen kommen zum wirtschaftlich erforderlichen Mietniveau derzeit nicht in Frage. Diese Aussage ist auch ein Indiz für die eher kleinteilige Bautätigkeit vieler sächsischer Wohnungsunternehmen, insbesondere der sächsischen Wohnungsgenossenschaften. Im Sinne einer

Erweiterung der Mitglieder, vor allem durch junge Familien vermieten Wohnungsgenossenschaften oft unterhalb der Kostenmiete für den Neubau, um zumindest Personen aus der Kategorie der „**Goldenen Mitte**“ anzusprechen. Dies geht jedoch zwangsläufig mit einer Quersubvention des Bauvorhabens einher. Eine Erhöhung der Bautätigkeit ist somit vor allem durch eine Steigerung der Einkommenssituation – die derzeit in dem geforderten Umfang eher unwahrscheinlich ist – oder einer Senkung der Baukosten, z. B. durch niedrigere Auflagen der öffentlichen Hand möglich. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Neubautätigkeit letztlich auch zum Substanzerhalt beiträgt, da früher oder später jedes Gebäude an die Grenze seiner Nutzungsdauer stoßen wird. Gerade bei einer solch hohen Dichte an Wohngebäuden aus einer Baualtersklasse (vgl. 2.3) besteht das Risiko, dass langfristig gesehen in relativ kurzer Zeit viele Gebäude vom Markt genommen werden müssen. Ein attraktives Neubauklima ist vor diesem Hintergrund essentiell, um den Wohnungsmarkt im Freistaat langfristig zu gewährleisten.

Abschließend soll der Bogen zum Begriff des „**Bezahlbaren Wohnens**“ gespannt werden. Unsere Erfahrungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR pro Quadratmeter die absolute Obergrenze darstellt. Die Untersuchungen haben diesen Wert erstmalig quantifizieren können. Deutlich wird, dass für viele Haushalte selbst dieser Wert zu hoch ist. Gleichwohl lassen die Berechnungen erkennen, dass mit diesem Mietniveau große Fallgruppen wie zu zweit lebende Rentner, Singlehaushalte mit Vollzeiteinkommen (auch mit Kind) sowie die klassische Familie mit Kindern erreicht werden können.

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Kategorie
2 	6,89 EUR/QM	Versteckte Verlierer
9 	7,03 EUR/QM	Versteckte Verlierer
14 	8,47 EUR/QM	Goldene Mitte
3 	8,93 EUR/QM	Goldene Mitte
12 	9,26 EUR/QM	Goldene Mitte
15 	11,05 EUR/QM	Loftbewohner
16 	11,15 EUR/QM	Loftbewohner
13 	12,01 EUR/QM	Loftbewohner
4 	12,04 EUR/QM	Loftbewohner
7 	14,88 EUR/QM	Loftbewohner
8 	19,55 EUR/QM	Loftbewohner

Tabelle 15: Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von ca. 6,50 EUR/QM Nettokaltmiete versorgt werden könnten

Folglich sollte die Schwelle von 6,50 EUR pro Quadratmeter Nettokaltmiete für die meisten Regionen eine Obergrenze darstellen; eine Sonderstellung nehmen hier zum Teil die Großstädte Dresden, Leipzig und Chemnitz ein. Für die vor uns liegenden Herausforderungen und Investitionsbedarfe, vor allem zur barrierearmen Umgestaltung der Bestände sowie zur weiteren energetischen Ertüchtigung, stellt dieses Mietniveau die Wohnungsunternehmen vor eine große Herausforderung. Werden beispielsweise Wohnungen komplex barrierearm modernisiert, ist mit Kosten zwischen 20.000 und 50.000 EUR zu rechnen. Setzt man den Wert eher im unteren Bereich bei 25.000 EUR an und überträgt die Kosten auf eine 60-Quadratmeter-Wohnung, ergibt sich eine Mieterhöhung nach § 559 BGB i. H. v. etwa 3,80 EUR/QM. Ausgehend vom durchschnittlichen Mietniveau i. H. v. 4,70 EUR/QM kalt (vgl. 3.2) ergäbe sich eine Miete von 8,50 EUR, die deutlich oberhalb der Grenze von 6,50 EUR liegt. Folglich bedarf es vor allem staatlicher Fördermöglichkeiten, um die Differenz von 1,50 EUR bis 2,00 EUR/QM abzufedern. In Ballungszentren schätzen wir, dass je nach Lage und Mieterklientel auch eine höhere Miete im Bereich von 7,00 EUR bis 7,50 EUR/QM vertretbar ist.

Für den Neubau muss der Begriff „bezahlbar“ anders definiert werden. Fakt ist, dass die erforderliche Miete von über 10 EUR/QM nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung finanzierbar ist – sowohl in den Ballungszentren als auch im ländlichen Raum. Um vor allem auch Familien oder Alleinerziehenden mit Kindern den Zugang zu neu errichteten Wohnungen zu ermöglichen, erachten wir ein Mietniveau von 8,50 EUR als erstrebenswert. Dieses liegt zwar deutlich über den Bestandsmieten, erreicht jedoch auch die gewünschten Zielgruppen.

Auch dieser Ansatz kann ohne staatliche Eingriffe nicht gelingen. Neben Zuschüssen zur Errichtung von Wohngebäuden für die genannten Zielgruppen (Mittelschicht) sehen wir hierbei vor allem Bedarf zur Minderung der durch die Verwaltung beeinflussbaren Kosten sowie einer ehrlichen Diskussion um die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Gleichwohl gilt es zu bedenken, dass weitere Fallgruppen vollständig aus den genannten Zielkorridoren fallen. Ausgehend von ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit sind i.d.R. weder energetische und barrierearme Modernisierungen darstellbar.










Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Kategorie
14 	8,47 EUR/QM	Goldene Mitte
3 	8,93 EUR/QM	Goldene Mitte
12 	9,26 EUR/QM	Goldene Mitte
15 	11,05 EUR/QM	Loftbewohner
16 	11,15 EUR/QM	Loftbewohner
13 	12,01 EUR/QM	Loftbewohner
4 	12,04 EUR/QM	Loftbewohner
7 	14,88 EUR/QM	Loftbewohner
8 	19,55 EUR/QM	Loftbewohner

Tabelle 16: Fallgruppen, die zu einem Neubaumietniveau von 8,50 EUR Nettokaltmiete versorgt werden könnten

Besonders besorgniserregend ist dabei u.a., dass alleinstehende Rentner (Fallgruppe 1), die einen besonders hohen Bedarf an barrierearmen Umgestaltungen haben, unter diese Gruppe fallen.








Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Kategorie
1 	3,60 EUR/QM	Armutsgefährdete
5 	4,15 EUR/QM	Armutsgefährdete
10 	4,26 EUR/QM	Armutsgefährdete
18 	4,69 EUR/QM	Armutsgefährdete/Goldene Mitte
11 	4,92 EUR/QM	Goldene Mitte
17 	5,10 EUR/QM	Goldene Mitte
6 	5,62 EUR/QM	Goldene Mitte

Tabelle 17: Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von 6,50 EUR/QM nicht versorgt werden könnten

## 5.2. Handlungsempfehlungen

Im letzten Abschnitt werden aus den zum Teil bereits kurz skizzierten Ansatzpunkten konkrete Handlungsempfehlungen für die Politik abgeleitet. Dies betrifft überwiegend die Landes- und Kommunalpolitik. Gleichzeitig stellen einige der Entwicklungen keine typisch sächsischen Phänomene dar. Bei diesen bedarf es einer konzertierten Herangehensweise aller

Bundesländer auf Bundesebene. Ziel der Handlungsempfehlungen ist es daher auch, die Verantwortlichen auf Landesebene für ihren Einsatz auf Bundesebene zu ermutigen. Zahlreiche der im Rahmen der Analyse genannten Punkte wurden bereits in wohnungspolitischen Konzepten der Landes- oder Bundesregierung erkannt und festgestellt. Bisher fehlt es jedoch überwiegend an konkreten Gegenmaßnahmen,

um den Entwicklungen und Tendenzen gegenzusteuern. Wir empfehlen daher, in einem gemeinsamen Dialog folgende Punkte anzugehen:

## Strategische Handlungsempfehlungen

### 1) Faire Lastenverteilung

In der Wohnung kumuliert vieles. Die Wohnung soll das Klima retten, Gesundheitsstandort sein und soziale Mieten gewährleisten. Somit steht die Wohnungswirtschaft zwischen den Forderungen der Politik auf der einen und der Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter auf der anderen Seite. Dies hat dazu geführt, dass die Kostenmieten in den letzten Jahren deutlich stärker angestiegen sind als die Bestandsmieten. Die Entwicklung erfolgte also oft zu Lasten der Wohnungswirtschaft. Dieser Zustand ist auf Dauer im Hinblick auf einen nachhaltigen Wohnungsmarkt nicht tragbar. Wir fordern eine ehrliche und gerechte Diskussion über die Kosten des Wohnens. Dabei geht es darum, einen gemeinsamen Weg zu beschreiten, die Ziele aller Beteiligten miteinander zu verbinden und einen Kompromiss der Maximalforderungen zu finden.

### 2) Ressortübergreifende Zusammenarbeit der Ministerien

Viele Themen lassen sich nicht ressortintern behandeln. So haben beispielsweise die Familienpolitik oder der Umgang mit der demografischen Entwicklung große Auswirkungen auf die Wohnraum- und Städtebaupolitik. Weitere wichtige Punkte in diesem Zusammenhang sind die Wirtschaftspolitik sowie die Gestaltung der Infrastruktur (insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs). Wir fordern daher eine Auflösung der „Chinesischen Mauer“ zwischen den unterschiedlichen Ministerien. Dies betrifft sowohl strategische Ansätze für die grundlegende Entwicklung des Freistaates als auch konkrete Ansätze wie z. B. die Fördermittelpolitik, bei denen die interministerielle Zusammenarbeit weiter verbessert werden kann. Das zeigen sowohl die praktischen Erfahrungen vor Ort als auch die nicht aufeinander abgestimmten Förderansätze. Die Herausforderungen der Zu-

kunft können nur gemeinsam bewältigt werden. Die Wohnungswirtschaft steht hierbei gern unterstützend zur Seite.

### 3) Ehrliche Diskussion mit Schrumpfung und Wachstum

Spätestens seit der Studie „Schwarmverhalten in Sachsen“<sup>60</sup> wurde deutlich, dass Sachsen durch unterschiedliche Entwicklungen beeinflusst wird. Während wir starke Wachstumsregionen vor allem um Dresden und Leipzig vorweisen können, schrumpfen weite Teile des Landes. Eine Sonderstellung nehmen die „versteckten Perlen“ ein, die sich gegenüber ihrer Region als „Anker“ behaupten können. Vor allem auf kommunaler Ebene will man viele der (vor allem negativen) Tendenzen nicht wahrhaben – noch immer ist „Schrumpfung“ ein Problem der Nachbargemeinde. Wir benötigen einen ehrlichen Umgang mit den Themen. Dabei dürfen – auch gegenüber der Bevölkerung – keine falschen Hoffnungen geweckt werden. Gleichwohl muss beachtet werden, dass die Kleinstädte Sachsens nicht vollständig von der Landkarte verschwinden werden. Ebenso ist eine Konzentration auf einen Teilbestand zu erwarten. Aufgabe der Politik ist es dabei folglich auch, diesen Prozess zu begleiten und für die verbleibende Bevölkerung zumindest eine rudimentäre Infrastruktur zu ermöglichen (z. B. Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr). Auch die Schrumpfung bedarf Investitionen, die staatliche Zuschüsse benötigt. Dabei müssen die individuellen Voraussetzungen der Region wie z. B. niedrige Gehaltsstrukturen (vgl. auch 4.1) beachtet werden. Ein weiterer Erfolgsschlüssel ist eine stärkere Identifizierung mit der Region. Eine Stadt allein kann eine gewisse Attraktivität schaffen – sie wird sie allerdings nur dauerhaft erhalten, wenn die Region attraktiv ist.

### 4) Berücksichtigung der Besonderheiten von Familien/Alleinerziehenden mit Kindern

Eine klare, wenngleich sehr traurige Botschaft der Untersuchung war die Tendenz, dass Familien mit Kindern gegenüber ihren Vergleichsgruppen ohne Kinder deutlich benachteiligt sind. Noch deutlicher tritt dieser Effekt bei Alleinerziehenden auf. Gerade Alleinerziehende, die aufgrund

<sup>60</sup> vgl. Empirica im Auftrag der Sächsischen Aufbaubank, des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen: Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster; Juni 2016



der Betreuung ihrer Kinder oft auch nicht in vollem Umfang erwerbstätig sind, fallen unter die Gruppe der „Armutsgefährdeten“. Auch der regelmäßig veröffentlichte Armutsbericht<sup>61</sup> deutet immer wieder auf eine Korrelation zwischen alleinerziehenden Eltern und einem Armutsrisiko für Eltern und Kind hin.

Vor diesem Hintergrund möchten wir dazu animieren, die Besonderheiten von Familien mit Kind(ern) bzw. Alleinerziehenden mit Kind(ern) bei der täglichen politischen Arbeit zu berücksichtigen und Maßnahmen zu ergreifen, die Benachteiligung zu mildern, zumindest aber nicht weiter zu verschärfen.

### 5) Gezielte Wirtschaftspolitik

Sachsen hat kein Mietenproblem, sondern ein Einkommensproblem – so lässt sich die vorliegende Analyse auch zusammenfassen. Der zentrale Schlüssel zur Verbesserung der Situation ist daher die Verbesserung der Einkommenssituation. Hierzu ist eine gezielte Wirtschaftspolitik des Freistaates notwendig. Diese sollte das Ziel haben:

- abgehangene Regionen zu erschließen,
- qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen,
- Arbeitslosigkeit zu reduzieren,
- Rahmenbedingungen zur Schaffung von unbefristeten Arbeitsplätzen zu verbessern,
- Rahmenbedingungen gegen den Trend zum Ersatz von Vollzeitbeschäftigten durch Minijobs und geringfügig Beschäftigte zu setzen.

Letztlich ist jeder Wohnungsmarkt so gut wie die zugrundeliegende Wirtschaft. Eine langfristig angelegte Wirtschaftspolitik kann dazu beitragen, Regionen außerhalb der Ballungszentren zu stärken und dem Schwarmverhalten in die Ballungszentren entgegenzuwirken. Somit könnten Abrissförderungen auf der einen und Neubauförderung auf der anderen Seite zum Teil reduziert werden. Auch dieser Ansatz bedarf einer Betrachtung, die über den eigenen Bereich hinausgeht (vgl. Punkt 2).

## Operative Handlungsempfehlungen

### 6) Kosten der Unterkunft (KdU) – Mindestsatz 4,50 EUR/QM Nettokaltmiete

Die von den Landkreisen übernommenen KdU in Sachsen sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß. In einigen Regionen lassen sich durch die Obergrenzen nur noch unsanierte Bestände anmieten. Diese Situation kann weder im Sinne einer sozialpolitischen Durchmischung sein, noch der Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen dienen. Um dem entgegengesteuert zu werden fordern wir einen sachsenweiten Mindestsatz von 4,50 EUR pro Quadratmeter bzw. 5,50 EUR pro Quadratmeter für barrierearm modernisierte Bestände. In diesem Zusammenhang ist auf ein besonderes verwaltungstechnisches Paradoxon hinzuweisen. Im Falle einer energetischen Sanierung steigt aufgrund der gesetzlichen Modernisierungsumlage in der Regel die monatliche Kaltmiete. Im Gegenzug reduzieren sich zum Teil die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Selbst wenn eine Kostenneutralität vorliegt, werden die Kosten der modernisierten Wohnung oft nicht übernommen, weil für die beiden Bestandteile „Kaltmiete“ und „Heizkosten“ starre Höchstwerte existieren. Hier besteht ein dringender Anpassungsbedarf, der durch die Landesregierung gegenüber den Landkreisen forciert und unterstützt werden sollte. Ein möglicher Lösungsweg wäre hier eine Gesamtmiete als Obergrenze. Gleichzeitig möchten wir noch einmal betonen, dass eine weitere Senkung der Mieten durch die Wohnungswirtschaft, die zu einer noch größeren Lücke zur Kostenmiete führt, nicht tragbar ist.

### 7) Anpassung des Wohngelds

Neben nicht erwerbstätigen Bürgerinnen und Bürgern gibt es eine große Zahl an Menschen, die trotz Erwerbseinkommen auf Unterstützungsleistungen, wie z. B. Wohngeld angewiesen sind. Hierbei muss sichergestellt werden, dass wohngeldberechtigte Menschen nicht schlechter gestellt sind als Empfänger von Transferleistungen. Hierzu empfehlen wir eine regelmäßige Anpassung der Wohngeldleistungen auf ein Niveau deutlich oberhalb des KdU-Niveaus. Ziel muss es sein, Anreize für eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zu schaffen.

<sup>61</sup> Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Gesamtverband e. V.: Zeit zu handeln. Bericht zur Armutsentwicklung in Deutschland 2016; Februar 2016

## 8) Moratorium<sup>62</sup> der EnEV

In den letzten Jahren hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) die Kosten des Wohnens unverhältnismäßig in die Höhe getrieben. Die EnEV hat dabei sowohl auf Neubaumaßnahmen, als auch auf Modernisierungen des Bestands Auswirkungen. Mittlerweile ist ein Niveau erreicht, bei dem höhere Standards nicht mehr durch entsprechende Einsparungen kompensiert werden können. Aus diesem Grund führt jede weitere Verschärfung unmittelbar zu einer Steigerung der Wohnkosten. Vor dem Hintergrund der Versorgungsqualität mit bezahlbarem Wohnen sollte der Freistaat auf Bundesebene dringend auf eine Aussetzung weiterer Verschärfungen hinwirken. Mittelfristig sollte hier ein Ansatz gefunden werden, der auch die wirtschaftlichen Komponenten und somit die Kosten des Wohnens stärker berücksichtigt.

## 9) Reduktion der durch die öffentliche Verwaltung beeinflussbaren Wohnkosten

Um die Kosten des Wohnens so gering wie möglich und damit für breite Teile der Bevölkerung finanzierbar zu halten, fordern wir, die Auswirkungen auf die Wohnkosten bei Entscheidungen der öffentlichen Verwaltung stärker zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl baurechtliche Anforderungen im Rahmen der Landesbauordnung sowie Entscheidungen auf Einzelfallbasis, für die das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) einheitliche Empfehlungen geben sollte. Hierbei können der Umgang mit Stellplätzen, Sondergenehmigungen für kleine Aufzüge, individuelle Betrachtungen des Brandschutzes etc. genannt werden.

## 10) Verbesserung der Rahmenbedingungen für Mieterstrom

Wie gezeigt wurde, stellen die Energiekosten ein wesentliches Risiko für das bezahlbare Wohnen dar. Hierbei bedarf es Rahmenbedingungen, die dagegen wirken bzw. die den Beteiligten die Möglichkeiten geben, proaktiv tätig zu werden. Einer dieser Schlüssel ist „Mieterstrom“. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist es derzeit faktisch

nicht möglich, eigenerzeugten Strom (z. B. aus Kraft-Wärme-Kopplung) an die Mieter zu vertreiben. Ohne eine klimapolitisch sinnvolle (weil lokale) Verwertung des Stroms wird eine Kraft-Wärme-Kopplung ad absurdum geführt. Hier bedarf es eines Umdenkens auf allen Ebenen der Politik. Der Freistaat Sachsen sollte sich bei Diskussionen auf Bundesebene stärker dafür einsetzen, entsprechende Rahmenbedingungen, vor allem auf steuerlicher Ebene und bei der Umlagepflicht einzelner Strombestandteile, zu schaffen. Letztlich muss es das Ziel sein, Maßnahmen zu ergreifen, die die Energiekostenentwicklung zumindest bremsen und somit die Wohnkosten insgesamt stabilisieren.

## Förderpolitik

### 11) Förderung für barrierearme Umgestaltung (inkl. technische Unterstützung) und Aufzugsanlagen

Unabhängig vom Einkommen der jeweiligen Mieterinnen und Mieter besteht zunehmend Bedarf an barrierearmen bedarfsgerechten Wohnungen. Dabei sind vor allem bauliche Anpassungen für ein barrierearmes Wohnen erforderlich. Die Modernisierungskosten bzw. -umlagen können dabei durch weite Teile der Bevölkerung nicht aufgebracht werden. Daher bedarf es eines flächendeckenden Investitionsprogramms für eine barrierearme Umgestaltung einschließlich technischer Unterstützungssysteme bei Bedarf. Dabei sollte dem nach außen hin kommunizierten Grundsatz „Ambulant vor Stationär“ Rechnung getragen werden. Der VSWG schlägt dazu vor, barrierearme Modernisierungen basierend auf einem einheitlichen Standard<sup>63</sup> mit einmalig 10.000 - 15.000 EUR zu fördern. Im Gegenzug kann eine Miete von 6,50 EUR pro Quadratmeter (vgl. auch 5.1) für einen bestimmten Zeitraum garantiert werden. In einem Pilotvorhaben wurden bereits 2015 insgesamt fünf Wohneinheiten durch das SMI gefördert. Wir plädieren in diesem Zusammenhang für eine dauerhafte Etablierung des Förderansatzes. Dabei möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass eine ambulante Versorgung einer älter werdenden Bevölkerung bis Pflegestufe II volkswirtschaftlich sinnvoll ist<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> Aussetzung, Unterbrechung, Aufschub

<sup>63</sup> vgl. Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Positionspapier wohnungswirtschaftlicher Akteure in Deutschland – Etablierung eines neuen Standards für lebenswertes Altern in eigener Häuslichkeit, 2015

<sup>64</sup> Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Städtebau der Zukunft: Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse, 01.03.2015

Neben der Gestaltung der Wohnung selbst zählt auch die Erreichbarkeit zu den zentralen gesellschaftlichen Aufgaben. Aufgrund der baurechtlichen Vorschriften kann dies i. d. R. nur durch einen nachträglichen Aufzug realisiert werden. Durch die hohen Installationskosten und die erhebliche Steigerung der Betriebskosten der erschlossenen Wohnungen finden Aufzüge nur in sehr ausgewählten Fällen Anwendung. Eine sachsenweite Aufzugsförderung i. H. v. 30 bis 40 Prozent der Investitionskosten würde einen erheblichen Beitrag zum Ziel des bedarfsgerechten Wohnens beitragen.

### 12) Förderung für „Soziale Kümmerer“

Wie die Untersuchungen gezeigt haben, sind Fallgruppen vorhanden, die bereits heute von Versorgungsschwierigkeiten geprägt sind. Weiterhin ergeben sich Gefahren und Tendenzen, die auf eine steigende Zahl dieser Fallgruppen schließen lassen. In der Praxis erleben wir immer wieder große persönliche Barrieren, wenn Lebenssituationen eintreten, die mit existenziellen Risiken verbunden sind. Oft wissen die Mieterinnen und Mieter nicht, an wen sie sich wenden können, um finanzielle oder mentale Unterstützung bei verschiedenen Problemlagen zu erhalten. Darüber hinaus stellt die individuelle Scham in einer immer unpersönlicheren Gesellschaft eine große Hürde dar. In diesem Zusammenhang haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sehr gute Erfahrungen mit dem Konzept des „Sozialen Kümmerers“ gemacht. Die Kümmerer sind niedrigschwellige Ansprechpartner, die allen Bewohnern eines Quartieres zur Verfügung stehen und bei Bedarf Hilfe- und Handlungsketten initiieren. Auch das Sächsische Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz (SMS) hat das Potenzial erkannt und vom 01.06. bis 31.12.2016 mehrere Kümmerer in Genossenschaften im Rahmen einer Pilotförderung unterstützt. Wir empfehlen, die positiven Erfahrungen zu nutzen und eine dauerhafte Förderung zu etablieren. Dabei ist vor allem die Kontinuität des Kümmerers der Schlüssel, um Versorgungsschwierigkeiten und Armutsgefahren im Quartier zu erkennen und mit den betroffenen Personen Lösungen zu finden. Ferner bietet der Ansatz des „Sozialen Kümme-

rs“ auch neue Beschäftigungsmöglichkeiten für gering verdienende Einkommensgruppen wie z. B. Verkäufer, Friseur etc. (vgl. auch 2.1). Diese Personengruppen weisen oft hohe Sozialkompetenzen auf, die für den Ansatz des Kümmerers wesentlich sind. Dies zeigt sich z. B. in Gesprächsbereitschaft, auf Leute zuzugehen u. v. m. Die dafür benötigten fachlichen Kompetenzen sind wiederum im Bereich der Weiterbildung vermittelbar.

### 13) Gründungsförderung für genossenschaftliches Wohnen

Wie die vorliegenden Ergebnisse zeigen, vermieten Wohnungsgenossenschaften im Durchschnitt deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. Eine Ursache ist vor allem die „Förderung der Mitglieder“ als oberstem Satzungszweck, die keine Gewinnmaximierung erfordert. Der Förderzweck bildet gleichzeitig auch eine Schutznorm der Mitglieder, die einen eigentumsähnlichen Status besitzen. Um die wohnungspolitischen Ziele des Freistaates zu erreichen, erachten wir die Rechtsform der Genossenschaft hierbei als große Chance. Hier sprechen wir uns für eine Förderung des genossenschaftlichen Wohnens aus. Insbesondere bei Neugründungen, z. B. für altersgerechte Wohnprojekte, Demenzwohn-gemeinschaften o. ä. können Genossenschaften die Lücke schließen. Ein positiver Anreiz könnte ein Gründungszuschuss für Wohnungsgenossenschaften sein. In diesem Zusammenhang möchten wir auf das grundsätzliche Dilemma einer Gründung hinweisen, vor allem wenn Bestände neu gebaut werden müssen. Zur Investition ist die Aufnahme eines Darlehens notwendig, welches wiederum eines Eigenkapitalanteils von i. d. R. 30 Prozent bedarf. Entsprechende Einnahmen oder bei Wohnungsgenossenschaften die Zeichnung der Genossenschaftsanteile als Eigenkapital des Wohnprojekts erfolgen erst bei Einzug ein bis zwei Jahre später. Je nach Bauvolumen kann die Deckungslücke große Dimensionen erreichen. Gespräche mit Kreditinstituten zu nachrangigen Darlehen gestalten sich hierbei oft schwierig. Als vielversprechenden Ansatz sehen wir ein Nachrangdarlehen des Freistaates zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften

oder die Übernahme einer Bürgschaft zur Absicherung einer höheren Fremdfinanzierungsquote.

Im weiteren Kontext möchten wir darauf hinweisen, dass Wohnungsgenossenschaften im politischen Geschehen oft keine Beachtung finden. So werden beispielsweise bei Ausschreibungen Baugemeinschaften forciert, aber Wohnungsgenossenschaften ausgeschlossen. Ferner werden für soziale Projekte Vereine und Körperschaften zugelassen, jedoch keine Wohnungsgenossenschaften. Hier bitten wir um eine stärkere Gleichbehandlung der Rechtsform und der Beachtung ihrer besonderen rechtlichen und inhaltlichen Ausrichtung.

### 5.3. Fazit

Die vorliegende Untersuchung hat erstmals die Versorgungsqualität der sächsischen Bevölkerung auf Basis verschiedener Fallgruppen analysiert. Dabei musste festgestellt werden, dass die Finanzierbarkeit des Wohnens sehr breit gestreut ist. Während einige Fallgruppen wie alleinstehende Rentner oder Alleinerziehende mit Kind(ern), die unter der Kategorie „Armutgefährdete“ subsummiert werden können, gerade einmal in der Lage sind, Mieten zwischen 3,80 EUR und 4,70 EUR/QM zu finanzieren, verfügen vor allem Doppelverdiener oder besser verdienende Singles ohne Kinder über ein Mietpotenzial von zum Teil weit über 10 EUR/QM. Aufgrund ihrer Finanzkraft sind diese in der Lage, auch Neubaumieten jenseits der 10-EUR-Grenze zu finanzieren und werden deshalb zur Kategorie der „Loftbewohner“ zusammengefasst.

Dazwischen liegen die beiden Kategorien der „Versteckten Verlierer“ und der „Goldenen Mitte“. Diese Gruppe ist tendenziell in der Lage, sich mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, jedoch mit Einschränkungen. Hierbei ist eine Versorgung möglich, solange das aktuell sehr günstige Mietniveau von derzeit 4,70 EUR/QM bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften aufrechterhalten werden kann. Würde eine theoretisch erforderliche Kostenmiete zum Ansatz kommen, die mit 7,22 EUR/QM im Bestand deutlich darüber liegt, würden sich auch für die erste Gruppe Versorgungsschwierigkeiten offenbaren. Die goldene Mitte hätte auch dann noch keine Deckungslücken zu befürchten. Sie sind jedoch in ihrer Finanzkraft limitiert, neugebaute Wohnungen zu beziehen.

**Der Themenkomplex Wohnen wird jedoch von zahlreichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen beeinflusst, die sich auf die Miethöhe oder die Finanzkraft der sächsischen Haushalte auswirken können und daher von entscheidender Bedeutung sind. Während positive Effekte wie Lohnsteigerungen oder sinkende Inflationsraten eher begünstigend wirken, gibt es viele negative Effekte (vgl. Abschnitt 4).**

Insgesamt konnte die Analyse erstmals empirisch die Erfahrungswerte der sächsischen Wohnungsgenossenschaften belegen. Demnach kann eine Miete von 6,50 EUR pro Quadratmeter für weite Teile des Landes als absolute Obergrenze definiert werden. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen noch die Möglichkeit, umfassende Modernisierungen voranzubringen und bietet gleichzeitig einem großen Teil der Bevölkerung (aber nicht allen) den Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen. Für Neubauvorhaben sollte der Wert von 8,50 EUR pro Quadratmeter als „bezahlbar“ angesehen werden. Gleichzeitig muss beachtet werden, dass auch zu diesem Niveau nur eine vergleichsweise kleine Gruppe in der Lage ist, einen Neubau zu beziehen. Der Wohnungsmarkt und die Frage nach bezahlbarem Wohnen ist ein sehr komplexes Thema, das keine Instanz in Sachsen allein lösen kann. Es bedarf einer ehrlichen Debatte, die alle Beteiligten, vom Mieter bis zum Ministerium, mit einschließt. Die Wohnung ist dabei ein Ort, an dem Wohnungspolitik, Städtebaupolitik, Energiepolitik, Sozialpolitik, Gesundheitspolitik und weitere Themenfelder zusammenreffen. Folglich sollten die Themen auch übergreifend und gemeinsam angegangen werden.

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass neben einem Personenkreis, der bereits heute zum Teil erhebliche Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt besitzt, auch Personengruppen an der Schwelle stehen, die zukünftig von Versorgungsengpässen gekennzeichnet sein werden. Diesen Entwicklungen gilt es vorzubeugen.

Die Wohnungswirtschaft steht dabei nach Rat und Tat zur Verfügung, kann die Herausforderungen des Freistaates jedoch nicht allein schultern.





# Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der wohnkostenbeeinflussenden Faktoren . . . . .	7
Abbildung 2: Wohnungen nach Baualtersklasse . . . . .	10
Abbildung 3: Entwicklung Neubau seit 2007 . . . . .	11
Abbildung 4: Maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen. . . . .	18
Abbildung 5: Entwicklung der Wohnkosten (ohne Strom) bei den VSWG-Unternehmen . . . . .	20
Abbildung 6: Übersicht durchschnittliche Kaltmieten und Kostenmiete in EUR/QM . . . . .	21
Abbildung 7: Maximal finanzierbare vs. reale Nettokaltmiete nach Fallgruppen. . . . .	22
Abbildung 8: Kategorisierung der Fallgruppen . . . . .	23
Abbildung 9: Übersicht Anteil Wohngeldhaushalte an Privathaushalten in Deutschland. . . . .	26
Abbildung 10: Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten . . . . .	28
Abbildung 11: Zusammensetzung des Strompreises für Haushaltskunden mit einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh zum 01.04.2016. . . . .	29
Abbildung 12: Vergleich Netzentgelte Haushaltskunden 2009 und 2014 in Deutschland. . . . .	30
Abbildung 13: Entwicklung Baupreisindizes (Neubau) seit 2005 . . . . .	30
Abbildung 14: Entwicklung Preisindizes von Instandhaltungsleistungen seit 2010 . . . . .	31
Abbildung 15: Übersicht Kategorisierung der Fallgruppen . . . . .	36
Tabelle 1: Übersicht Bruttoverdienste Sachsen 2015 nach Branchen und Einteilung in Gehaltsklassen. . . . .	4
Tabelle 2: Kindergeldanspruch (seit 01.01.2016) . . . . .	6
Tabelle 3: Matrix der Fallkonstellationen . . . . .	8
Tabelle 4: Übersicht Fallgruppen . . . . .	9
Tabelle 5: Wohnungen nach Baualtersklasse . . . . .	10
Tabelle 6: Wohnflächenhöchstgrenzen. . . . .	11
Tabelle 7: Durchschnittliche Stromkosten nach Haushaltsgrößen . . . . .	13
Tabelle 8: Übersicht maximale Wohnkostenanteile . . . . .	13
Tabelle 9: Regelleistungen nach SGB II („Hartz IV“) . . . . .	14
Tabelle 10: Maximal finanzierbare Kaltmiete nach Fallgruppen in aufsteigender Reihenfolge. . . . .	19
Tabelle 11: Kostenmiete Bestand . . . . .	21
Tabelle 12: Kostenmiete Neubau . . . . .	21
Tabelle 13: Single-Haushalte in Sachsen 1991 und 2014. . . . .	31
Tabelle 14: Zusammenfassung der verschärfenden Tendenzen . . . . .	34
Tabelle 15: Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von ca. 6,50 EUR Nettokaltmiete versorgt werden könnten . . . . .	40
Tabelle 16: Fallgruppen, die zu einem Neubaumietniveau von 8,50 EUR Nettokaltmiete versorgt werden könnten . . . . .	41
Tabelle 17: Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von 6,50 EUR nicht versorgt werden könnten . . . . .	41
Tabelle 18: Gesamttabelle zur Ermittlung der maximal finanzierbaren Nettokaltmieten nach Fallgruppen. . . . .	Ausklappseite hinten

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BMAS</b>	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
<b>BMFSFJ</b>	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
<b>bzw.</b>	beziehungsweise
<b>DDR</b>	Deutsche Demokratische Republik
<b>DINKs</b>	„Double income, no kids“
<b>EnEV</b>	Energieeinsparverordnung
<b>etc.</b>	et cetera
<b>EUR/QM</b>	Euro pro Quadratmeter
<b>gem.</b>	gemäß
<b>ggf.</b>	gegebenenfalls
<b>i. d. R.</b>	in der Regel
<b>i. H. v.</b>	in Höhe von
<b>KdU</b>	Kosten der Unterkunft
<b>KFZ</b>	Kraftfahrzeug
<b>o. g.</b>	oben genannte
<b>p. a.</b>	per annum
<b>QM</b>	Quadratmeter
<b>SMI</b>	Sächsisches Staatsministerium des Innern
<b>u. a.</b>	unter anderem
<b>u. v. m.</b>	und vieles mehr
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>VSWG</b>	Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

## Impressum

### Herausgeber:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Telefon: 0351 80701-0

Telefax: 0351 80701-60

E-Mail: [verband@vswg.de](mailto:verband@vswg.de)

Internet: [www.vswg.de](http://www.vswg.de)

### Ansprechpartner:

Alexandra Brylok

Referentin Soziales und Projekte

Telefon: 0351 80701-51

Telefax: 0351 80701-66

Mobil: 0171 8670121

E-Mail: [brylok@vswg.de](mailto:brylok@vswg.de)

### Sven Winkler

Referent für Betriebswirtschaft

Telefon: 0351 80701-26

Telefax: 0351 80701-66

Mobil: 0151 120377-13

E-Mail: [winkler@vswg.de](mailto:winkler@vswg.de)

### Bildnachweis:

Titel: © ClipDealer - ralfgosch, © ClipDealer - zstockphotos, S. 35: © ClipDealer - ArTo, S. 47: © ClipDealer - ArTo

### Gestaltung:

Stefan Schulte

[www.melchorf.de](http://www.melchorf.de)

### Druck:

Lößnitzdruck

© 2016

Das Werk einschließlich aller Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt.

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

BETREUT VOM



PTKA  
Projektträger Karlsruhe  
Karlsruher Institut für Technologie



ZUKUNFTSREGION  
lebenswert gestalten

Das Projekt „Chemnitz+ - Zukunftsregion lebenswert gestalten“ wird im Rahmen der Bekanntmachung „Gesundheits- und Dienstleistungsregionen von morgen“ mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.