

# Wohn(T)räume

## Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen



**Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.**

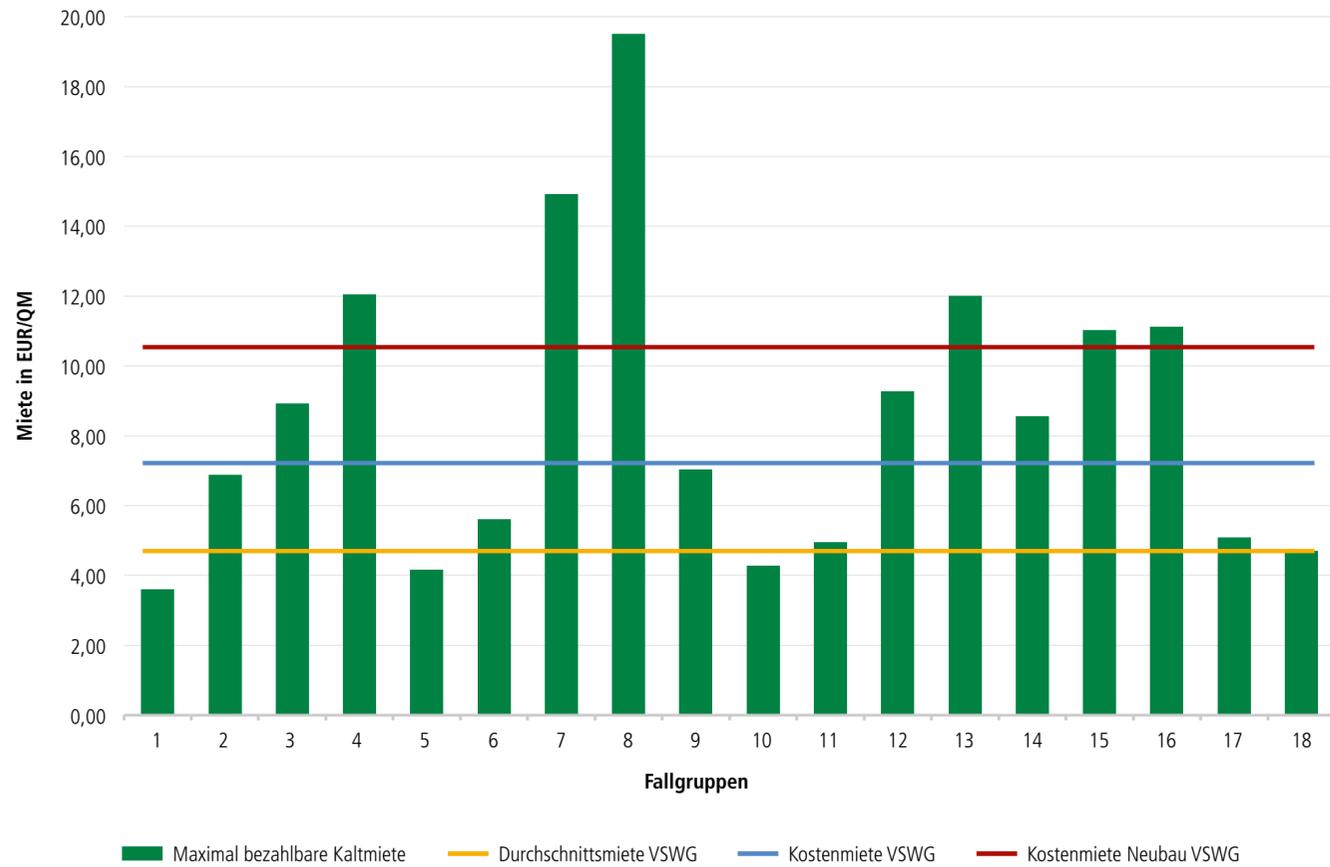
Antonstraße 37, 01097 Dresden  
Telefon: 0351 80701-0  
Telefax: 0351 80701-60  
E-Mail: [verband@vswg.de](mailto:verband@vswg.de)  
Internet: [www.vswg.de](http://www.vswg.de)  
[alter-leben.vswg.de](http://alter-leben.vswg.de)  
Facebook: [www.facebook.com/VSWGGeV](http://www.facebook.com/VSWGGeV)

### Inhalt

<b>1. VORWORT</b>	<b>3</b>
<b>2. VORGEHENSWEISE</b>	<b>4</b>
2.1. Einkommensermittlung	5
2.2. Fallgruppen	7
2.3. Wohnungsbestände und Wohnungsgrößen	10
2.4. Mietansätze, Strom- und Wohnkosten	11
2.5. Maximale Wohnkostenbelastung	13
2.6. Zusammengefasstes Berechnungsschema	14
2.7. Kostenmiete	16
<b>3. ERGEBNISSE</b>	<b>18</b>
3.1. Maximale monatliche Kaltmiete nach Fallgruppen	18
3.2. Bestandsmieten in Sachsen	20
3.3. Kostenmiete	21
3.4. Zusammenfassung und Einteilung	22
<b>4. VERSCHÄRFENDE TENDENZEN</b>	<b>24</b>
4.1. Einzelfall- vs. Durchschnittsbetrachtung	24
4.2. Renten- und Rentnerentwicklung	24
4.3. Trend zum Teilzeitjob	25
4.4. Hoher Anteil an Wohngeldempfängern	25
4.5. Transferleistungen und Kosten der Unterkunft	26
4.6. Deckungslücke zwischen maximal möglicher Miete und Kostenmiete	26
4.7. Risiko Pflegebedürftigkeit	27
4.8. Energiekosten	27
4.9. Baukosten	30
4.10. Trend zu „Singlehaushalten“	31
4.11. Segregation und Ghettoisierung	32
4.12. Zweite Sanierungswelle und Bedarf an barrierearmem Wohnraum	32
4.13. Neubautätigkeit	33
4.14. Zusammenfassung der Tendenzen	34
<b>5. BEWERTUNG, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND FAZIT</b>	<b>36</b>
5.1. Bewertung	36
5.2. Handlungsempfehlungen	41
5.3. Fazit	46
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	48
Abkürzungsverzeichnis	49

Fallgruppe	Bezeichnung
1	Rentner alleinstehend
2	Rentner Paar
3	Alleinstehend ohne Kind
4	Alleinstehend ohne Kind
5	Alleinstehend ohne Kind
6	Alleinstehend ohne Kind
7	Paar ohne Kind
8	Paar ohne Kind
9	Alleinst. mit einem Kind
10	Alleinst. mit einem Kind
11	Alleinst.mit einem Kind
12	Paar mit einem Kind
13	Paar mit einem Kind
14	Paar mit zwei Kindern
15	Paar mit zwei Kindern
16	Paar mit zwei Kindern
17	Student(in)
18	Auszubildende(r)

Übersicht Fallgruppen und maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen (grafisch)



Maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen (tabellarisch)

Fallgruppe		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Personengruppen	Einheit																			
	Angenommenes Alter	Jahre	70	70	30	30	30	30	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	20	18
	Kinder	Anz.	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	2	2	0	0	
=	Haushaltsbruttoeinkommen (vgl. 2.1)	EUR	1.082,00	2.164,00	2.301,17	3.061,22	1.150,58	1.530,61	4.602,33	6.122,44	2.301,17	1.150,58	1.530,61	3.451,75	4.591,83	3.451,75	4.591,83	4.602,33	649,00	769,00
	Steuerklasse		I	IV	I	I	I	I	IV/IV	IV/IV	I	I	I	IV	IV/IV	IV/IV	IV/IV	IV/IV	I	I
-	Lohnsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)	EUR	0,00	0,00	277,46	477,59	21,16	94,80	554,92	953,18	279,13	21,16	94,80	298,62	571,39	298,62	571,39	554,92	0,00	0,00
-	KV-Zusatzbeitrag	%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-	Krankenversicherung	EUR	89,91	179,61	190,98	254,06	95,45	126,99	381,96	508,12	190,98	95,45	126,99	286,43	381,05	286,43	381,05	381,96	0,00	63,83
-	Rentenversicherung	EUR	101,17	202,33	215,14	286,20	107,53	143,06	430,28	572,40	215,14	107,53	143,06	322,67	429,26	322,67	429,26	430,28	0,00	71,90
-	Arbeitslosenversicherung	EUR	16,23	32,46	34,52	45,92	17,25	22,95	69,04	91,84	34,52	17,25	22,95	51,77	68,87	51,77	68,87	69,04	0,00	11,54
-	Pflegeversicherung	EUR	20,72	41,66	44,29	58,92	22,14	29,45	88,58	117,84	38,54	19,26	29,45	66,43	88,37	66,43	88,37	88,58	0,00	12,88
-	Summe Sozialabgaben	EUR	228,03	456,06	484,93	645,11	242,36	322,45	969,86	1290,22	479,18	239,49	322,45	727,29	967,56	727,29	967,56	969,86	0,00	160,15
+	Wohngeldanspruch (vgl. 2.1)	EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	38,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178,00	67,00	38,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+	Kindergeld (vgl. 2.1)	EUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	380,00	380,00	380,00	190,00	190,00	
=	Haushaltsnettoeinkommen	EUR	853,97	1.707,94	1.538,78	1.938,52	925,06	1.113,36	3.077,55	3.879,04	1.732,86	1.257,93	1.370,36	2.653,84	3.242,88	2.805,84	3.432,88	3.457,55	839,00	798,85
x	Wohnkostenpauschale (vgl. 2.5)	%	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
=	Maximal finanzierbare Wohnkosten	EUR	298,89	597,78	538,57	678,48	323,77	389,68	1.077,14	1.357,67	606,50	440,28	479,63	928,84	1.135,01	982,04	1.201,51	1.210,14	293,65	279,60
	Nachrichtlich: verbleibende Haushaltsnettoeinkommen	EUR	555,08	1.110,16	1.000,20	1.260,04	601,29	723,68	2.000,41	2.521,38	1.126,36	817,66	890,73	1.725,00	2.107,87	1.823,80	2.231,37	2.247,41	545,35	519,25
-	Stromkosten (vgl. 2.4)	EUR	39,69	54,92	39,69	39,69	39,69	39,69	54,92	54,92	54,92	54,92	54,92	72,32	72,32	78,85	78,85	78,85	39,69	39,69
=	Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete	EUR	259,20	542,86	498,89	638,80	284,09	349,99	1.022,23	1.302,75	551,58	385,36	424,71	856,52	1.062,69	903,19	1.122,66	1.131,29	253,96	239,91
/	Wohnfläche (vgl. 2.3)	QM	45,00	60,00	45,00	45,00	45,00	45,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	75,00	75,00	85,00	85,00	85,00	35,00	35,00
=	Maximale finanzierbare Bruttowarmmiete	EUR/QM	5,76	9,05	11,09	14,20	6,31	7,78	17,04	21,71	9,19	6,42	7,08	11,42	14,17	10,63	13,21	13,31	7,26	6,85
-	Warme Betriebskosten (vgl. 2.4)	EUR/QM	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06
=	Maximale finanzierbare Bruttokaltmiete	EUR/QM	4,70	7,99	10,03	13,14	5,25	6,72	15,98	20,65	8,13	5,36	6,02	10,36	13,11	9,57	12,15	12,25	6,20	5,79
-	Kalte Betriebskosten (vgl. 2.4)	EUR/QM	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
=	Maximale finanzierbare Nettokaltmiete	EUR/QM	3,60	6,89	8,93	12,04	4,15	5,62	14,88	19,55	7,03	4,26	4,92	9,26	12,01	8,47	11,05	11,15	5,10	4,69

Tabelle 18: Gesamttabelle zur Ermittlung der maximal finanzierbaren Nettokaltmieten nach Fallgruppen