

Wohn(T)räume 2.0

Untersuchung zur Bezahlbarkeit
des Wohnens in Sachsen



Inhalt

1. VORWORT	3
2. VORGEHENSWEISE	4
2.1. Einkommensermittlung	5
2.2. Fallgruppen	8
2.3. Wohnungsbestände und Wohnungsgrößen	12
2.4. Mietansätze, Strom- und Wohnkosten	13
2.5. Sparleistung	15
2.6. Maximale Wohnkostenbelastung	16
2.7. Lebenshaltungspauschale	17
2.8. Kalkulatorische Miete mittels VOFI	18
2.9. Zusammengefasstes Berechnungsschema	21
3. ERGEBNISSE	24
3.1. Maximale monatliche Kaltmiete nach Fallgruppen	24
3.2. Bestandsmieten in Sachsen	26
3.3. Kalkulatorische Miete mittels VOFI	27
3.4. Zusammenfassung und Einteilung	28
4. VERSCHÄRFENDE TENDENZEN	30
4.1. Einzelfall- vs. Durchschnittsbetrachtung	30
4.2. Renten- und Rentnerentwicklung	30
4.3. Trend zum Teilzeitjob	31
4.4. Hoher Anteil an Wohngeldempfängern	31
4.5. Transferleistungen und Kosten der Unterkunft	32
4.6. Deckungslücke zwischen maximal finanzierbarer Miete und kalkulatorischer Miete	32
4.7. Risiko Pflegebedürftigkeit	33
4.8. Energiekosten	33
4.9. Baukosten	36
4.10. Trend zu „Singlehaushalten“	37
4.11. Segregation und Ghettoisierung	38
4.12. Zweite Sanierungswelle und Bedarf an barrierearmem Wohnraum	38
4.13. Neubautätigkeit	39
4.14. Zusammenfassung der Tendenzen	40
5. BEWERTUNG, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND FAZIT	42
5.1. Allgemeine Bewertung	42
5.2. Familien und Alleinerziehende	49
5.3. Handlungsempfehlungen	52
5.4. Fazit	57
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	60
Abkürzungsverzeichnis	61

1. Vorwort



„Bezahlbarkeit“ ist mittlerweile zu einem inflationären Begriff geworden. Fast täglich berichten die Medien über „bezahlbare Stromkosten“, „bezahlbare Kultur“, „bezahlbare Mobilität“ und natürlich auch über „bezahlbares Wohnen“. Die Frage, was Bezahlbarkeit bedeutet, bleibt dabei überwiegend unbeantwortet.

Aus diesem Grund hat sich der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) bereits 2016 mit der Frage beschäftigt, wie man die Bezahlbarkeit des Wohnens messen und darstellen kann. Das Ergebnis war eine fallgruppenbezogene Betrachtung, die für zahlreiche Personengruppen maximal finanzierbare Mieten berechnet hat. Zur Ermittlung spielen dabei neben den jeweiligen Einkommensverhältnissen auch die Wohnungsgröße, die Neben- und Betriebskosten sowie die Stromkosten eine Rolle.

Die Ergebnisse haben eine starke Aufmerksamkeit auf sich gezogen. Neben viel Lob haben wir auch eine Menge Kritik erhalten – vor allem, weil wir unbeliebte Wahrheiten aufgezeigt haben. Gleichwohl bedarf es dieser Ehrlichkeit gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern sowie vor allem gegenüber den Entscheidern dieses Landes. Insbesondere im Zusammenhang mit den anstehenden Wahlen wird das Thema „Wohnen“ oft zum Spielball populistischer Politik.

Welche Stilblüten das Thema Bezahlbarkeit und Wohnen treibt, lässt sich aktuell an zahlreichen Beispielen feststellen: Unter dem Begriff Mietpreisbremse wird versucht, mit einem Placebo die Miethöhen zu beeinflussen, unter dem Titel Milieuschutz wird faktisch in Teilen der Stadt jegliche Modernisierung von Wohnungen für Familien sowie mobilitätseingeschränkte Menschen verhindert und in der Bundeshauptstadt werden Hausbesetzung und Enteignung von extremen Lagern, ja sogar von Teilen der Regierung legitimiert.

Um die Diskussionen zumindest ein wenig auf den Boden der Tatsachen und zurück zur Ehrlichkeit zu holen, erhalten Sie mit der Broschüre „Wohn(T)räume 2.0“ eine Neuauflage der Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens. Neben aktualisierten Daten und Zahlen sowie einigen methodischen Anpassungen haben wir neben den bereits 2016 ermittelten 18 Fallgruppen 12 weitere, neue analysiert. Dabei liegt der Fokus auf Familien und Alleinstehenden mit Kindern, die in der ersten Version zuweilen etwas zu kurz gekommen sind. Insbesondere sollen dabei Aussagen getroffen werden, wie sich die Haushaltsgröße oder die Anzahl der Kinder auf die Bezahlbarkeit des Wohnens auswirkt.

Getreu dem Zitat der Schriftstellerin Friedl Beutelrock „Am meisten fühlt man sich von der Wahrheit getroffen, die man sich selbst verheimlichen wollte.“ wünschen wir uns eine ehrliche Diskussion und den Mut sowie den Willen, gemeinschaftlich nach Lösungen zu suchen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine informative und kenntnisreiche Lektüre.

Dr. Axel Viehweger
Vorstand

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 bereits 2016 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. 2.6). In Relation zur erforderlichen Mindestwohnungsgröße (vgl. 2.3) ergibt sich somit die maximal finanzierbare Nettokaltmiete, also jene Miete, die gerade noch finanziert werden kann. Im Vergleich zur ersten Auflage wurde die Berechnung um Sparleistungen für die Altersvorsorge ergänzt. Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung, ob mit den nach Wohnkosten verbleibenden Haushaltsmitteln der Lebensunterhalt bestritten werden kann. Ein signifikantes Problem bei der öffentlichen

Bruttomonatsverdienste Q2/2018 (ohne Sonderzahlungen)	Vollzeit	Teilzeit	Einkommen	Durchschnitt Vollzeit	Durchschnitt Teilzeit
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	4.229,00 €	2.114,50 €	hohes Einkommen	4.098,60 €	2.049,30 €
Erziehung und Unterricht ¹	4.183,00 €	2.091,50 €			
Energieversorgung	4.177,00 €	2.088,50 €			
Verarbeitendes Gewerbe	3.998,00 €	1.999,00 €			
Information und Kommunikation	3.906,00 €	1.953,00 €			
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	3.779,00 €	1.889,50 €	mittleres Einkommen	3.275,33 €	1.637,67 €
Kunst, Unterhaltung und Erholung	3.693,00 €	1.846,50 €			
Gesundheits- und Sozialwesen	3.544,00 €	1.772,00 €			
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen Dienstleistungen	3.454,00 €	1.727,00 €			
Bergbau	3.304,00 €	1.652,00 €			
Grundstücks- und Wohnungswesen	3.083,00 €	1.541,50 €			
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	2.922,00 €	1.461,00 €			
Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung	2.857,00 €	1.428,50 €			
Baugewerbe	2.842,00 €	1.421,00 €	niedriges Einkommen	2.333,25 €	1.166,63 €
Handel; Instandhaltung und Reperatur von Kraftfahrzeugen	2.677,00 €	1.338,50 €			
Verkehr und Lagerei	2.557,00 €	1.278,50 €			
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	2.108,00 €	1.054,00 €			
Gastgewerbe	1.991,00 €	995,50 €			

Tabelle 1: Übersicht Bruttoverdienste Sachsen 2017 nach Branchen und Einteilung in Gehaltsklassen

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz: Verdienste und Arbeitszeiten im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich im Freistaat Sachsen, II. Quartal 2017, Oktober 2017

¹ 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.

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).

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. Darüber hinaus wurden in einigen Fallgruppen die Auswirkungen vom Mindestlohn untersucht. Dabei wurde der 2018 gültige Mindestlohn von 8,84 EUR pro Stunde zugrunde gelegt.

Exkurs: Teilzeit

Verschiedene Statistiken belegen, dass mit steigender Kinderzahl die Arbeitszeit, vor allem der Mütter, deutlich abnimmt. Spätestens ab zwei Kindern sind Teilzeiteinkünfte bei einem Partner überdurchschnittlich häufig anzutreffen. Interessant ist auch, dass die wöchentliche Arbeitszeit bei Männern bei dem ersten und zweiten Kind im Durchschnitt sogar ansteigt. Kinder scheinen also mit gefühlten

oder tatsächlichen wirtschaftlichen Ängsten einherzugehen (vgl. Abb. 1).

Deutlich wird auch, dass überwiegend Frauen in Teilzeitbeschäftigung bzw. nicht erwerbstätig oder beurlaubt sind. Bei einem Kind sind nur 26 Prozent der Mütter in Vollzeit tätig, bei zwei Kindern sind es sogar nur noch 12 Prozent. Bei den Vätern lässt sich dagegen kaum eine Korrelation zwischen der wöchentlichen Arbeitszeit und der Anzahl der Kinder im Haushalt erkennen. Aufgrund der sich ergebenden Tendenzen wurden in den Fallgruppen – vor allem bei Mehrkindfamilien – überwiegend mit einem Vollzeit- und einem Teilzeiteinkommen gerechnet. Ab zwei Kindern wurde zusätzlich untersucht, wie sich die Bezahlbarkeit verhält, wenn ein Partner ohne Einkommen ist (vgl. Abb. 2).

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 29,69 EUR je Rentenpunkt². Die so errechnete durchschnittliche monatliche Rente in Sachsen liegt bei 1.012,00 EUR³ pro Person. Dabei ist die zukünftige Entwicklung der Renten zu beachten (vgl. Abschnitt 4.2).

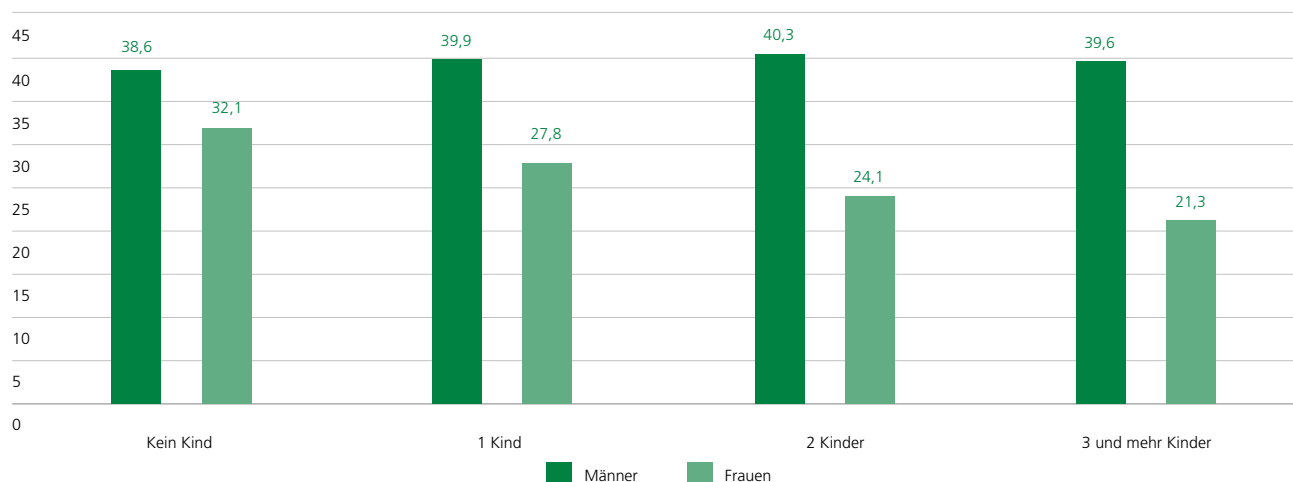


Abbildung 2: Wöchentliche Arbeitszeit in Abhängigkeit der Anzahl der Kinder

Quelle: Statistisches Bundesamt 2015: Zensus Sonderauswertung; bearbeitet WSI GenderDatenPortal 2016

² Wert für Ostdeutschland, gültig seit 01.07.2017, Stand 01.10.2018

³ vgl. Deutsche Rentenversicherung Bund 2017: Rentenversicherung in Zahlen 2017, S. 37

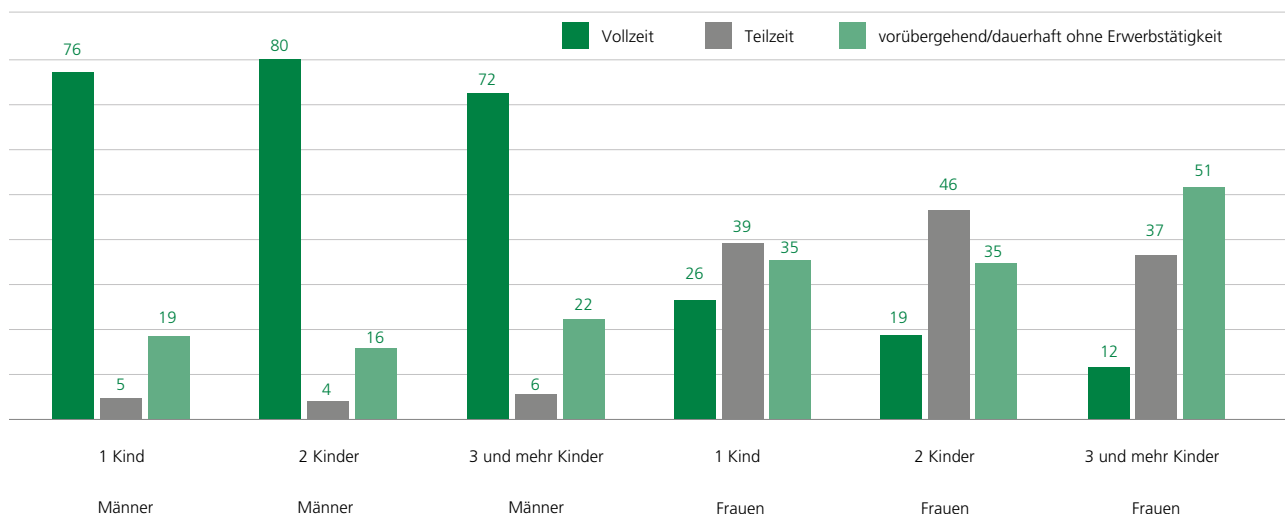


Abbildung 3: Erwerbstätigkeit in Abhängigkeit der Zahl der Kinder
 Quelle: Statistisches Bundesamt 2018: Mikrozensus 2017, eigene Darstellung

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 2017 betrug im Durchschnitt aller Ausbildungsjahre 827 EUR pro Monat⁴. Dabei ist zu beachten, dass der Betrag in Industrie- und Handelsberufen im Schnitt 878 EUR beträgt, während er im Handwerk bei lediglich 678 EUR liegt. 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 des BAföG 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. 843 EUR („sozialabgabenfrei“) bei Studierenden und 1.021 EUR (sozialversicherungspflichtig!) 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 Wohnraum-

versorgung. Darüber hinaus ist diese Einkommensgruppe oft auch in der Lage, Wohneigentum zu gründen. 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. Des Weiteren soll der Fokus im Rahmen dieser Auflage verstärkt auf Familien gelenkt werden. Bei den Berechnungen wird generell Steuerklasse IV für Paare unterstellt (beitragsmäßig gleich Steuerklasse I); allein lebenden Personen wurde Steuerklasse I zugeordnet. Diese Steuerklassen führen tendenziell zu einem leicht zu hohen Steuerabzug, während andere Kombinationen das Risiko von Steuernachzahlungen beinhalten. Die Berechnungen sind somit kaufmännisch vorsichtig. 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

⁴ vgl. Datenbank Ausbildungsvergütungen des Bundesinstituts für Berufsbildung 2018: Tarifliche Ausbildungsvergütungen 1976 bis 2017 in Euro

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 wurde die Lohnsteuer für alle Fallgruppen ohne Kinderfreibetrag berechnet und stattdessen das Kindergeld angesetzt.

Für die nachfolgenden Berechnungen wurde jeweils das 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	194,00 EUR
2. Kind	194,00 EUR
3. Kind	200,00 EUR
ab dem 4. Kind	225,00 EUR

Tabelle 2: Kindergeldanspruch (seit 01.01.2018)

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“ (SGB II) oder der Grundsicherung im Alter (SGB XII), 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 geprüft⁵ und sind für die ausgewählten Fallkonstellationen (vgl. 2.1) teilweise relevant und wurden entsprechend berücksichtigt. Die Ansprüche bewegten sich dabei zwischen 35 und 659 EUR pro Monat. Wir weisen darauf hin, dass die Höhe des Wohngeldes bei konkreter Einzelfallprüfung durch die entsprechende Bewilligungsbehörde abweichen kann.

Zur Berechnung des Wohngelds wurde von der Mietstufe II⁶ ausgegangen. Die monatliche Grundmiete wurde mit 4,82 EUR pro Quadratmeter angesetzt. Hinzu kommen kalte Betriebskosten i. H. v. 1,13 EUR pro Quadratmeter. Somit ergibt sich eine Bruttokaltmiete von 5,95 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.

⁵ vgl. auch www.wohngeld.org/wohngeldrechner.html

⁶ 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:

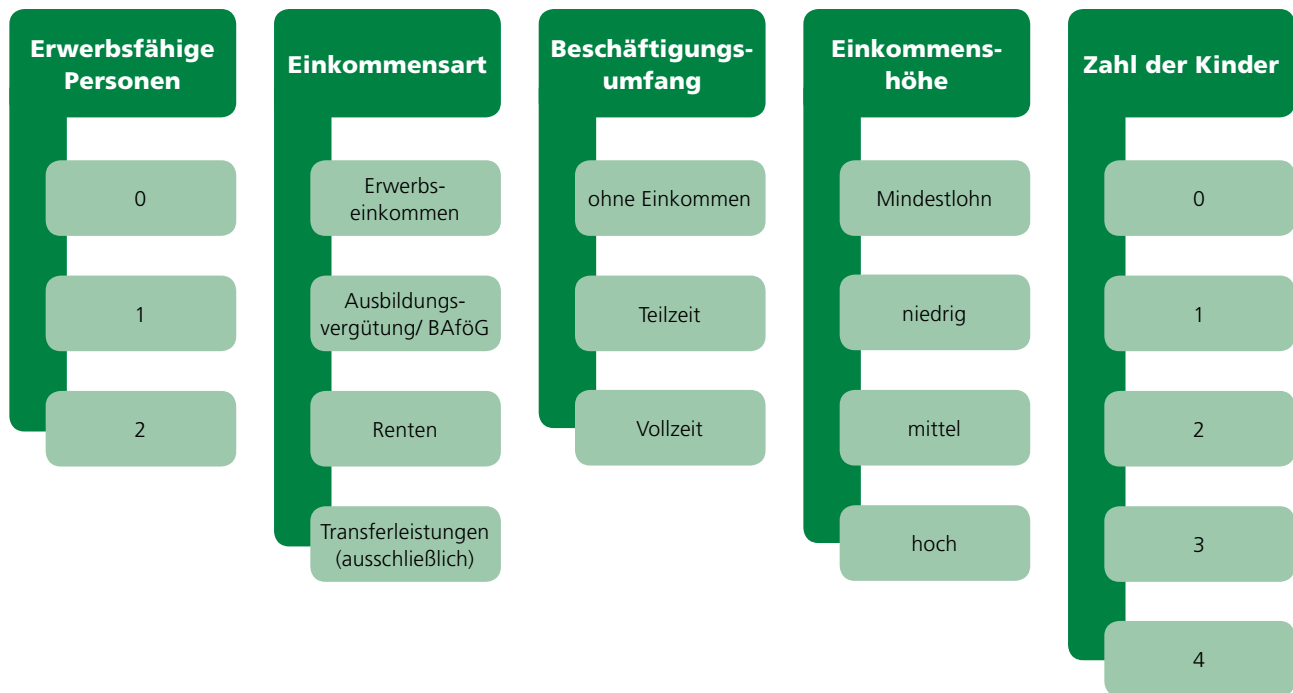


Abbildung 4: Übersicht der wohnkostenbeeinflussenden Faktoren

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 Erwerbstätige/Rentner	Personengruppe	Renten	Mindestlohn	Niedriges Einkommen	Mittleres Einkommen	Hohes Einkommen	0	1	2	3	4
1	R	1									
	E		1				x	x	x	x	x
				1			x	x	x	x	x
					1		x	x	x	x	x
2	R	2									
	E		2				x	x	x	x	x
				1			x	x	x	x	x
					1		x	x	x	x	x
						1	x	x	x	x	x
				1,5			x	x	x	x	x
					1,5		x	x	x	x	x
						1,5	x	x	x	x	x
				2			x	x	x	x	x
					2		x	x	x	x	x
						2	x	x	x	x	x

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

Tabelle 3: Matrix der Fallkonstellationen

Lesehilfe Beispiel:

Personen/Einkommen		Einkommensart und Anzahl der Einkommen				Mögliche Anzahl Kinder			
Anzahl Personen	Personengruppe	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 zwei 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, zwei, drei oder mehr Kindern denkbar.

Theoretisch sind weitere Teilzeitvarianten⁷ denkbar. Aufgrund der Übersichtlichkeit wird auf weitere Kombinationen von Teilzeiteinkommen verzichtet. Ausgehend von den theoretischen Konstellationen wurden insgesamt 30 repräsentative Fallgruppen ausgewählt. Dabei

wurde in den Fallgruppen mit niedrigen Nettoeinkommen und somit einem hohem Risiko hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnens eine stärkere Differenzierung vorgenommen. Die nachfolgenden Fallgruppen bilden die Basis für alle Berechnungen.

⁷ theoretisch jede Variante zwischen 10 Prozent und 99 Prozent einer Vollzeitbeschäftigung

 ohne Einkommen
  Mindestlohn
  niedriges Vollzeiteinkommen
  niedriges Teilzeiteinkommen
  mittleres Vollzeiteinkommen
  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	ML	1	0
4 	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	N	1	0
5 	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	M	1	0
6 	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	N	0	1
7 	Alleinstehend ohne Kind	1	0	E	M	0	1
8 	Paar ohne Kind	2	0	E	N	2	0
9 	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	N	1	0
10 	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	M	1	0
11 	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	N	0	1
12 	Alleinst. mit einem Kind	1	1	E	M	0	1
13 	Alleinst. mit zwei Kindern	1	2	E	N	0	1
14 	Paar mit einem Kind	2	1	E	ML	2	0
15 	Paar mit einem Kind	2	1	E	N	2	0

Fallgruppe	Bezeichnung	Anzahl Personen (ohne Kinder)	Anzahl Kinder	Einkommensart	Einkommensklasse	Anzahl VZ	Anzahl TZ
16 	Paar mit einem Kind	2	1	E	N	1	1
17 	Paar mit einem Kind	2	1	E	M	1	1
18 	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	ML	2	0
19 	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	N	2	0
20 	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	N	1	1
21 	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	M	1	1
22 	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	N	1	0
23 	Paar mit zwei Kindern	2	2	E	M	1	0
24 	Paar mit drei Kindern	2	3	E	N	1	1
25 	Paar mit drei Kindern	2	3	E	N	1	0
26 	Paar mit drei Kindern	2	3	E	M	1	0
27 	Paar mit vier Kindern	2	4	E	N	1	1
28 	Paar mit vier Kindern	2	4	E	N	1	0
29 	Student(in)	1	0	S	D	1	0
30 	Auszubildende(r)	1	0	S	D	1	0

Legende: D ... Durchschnittswert; E ... Erwerbseinkünfte; N ... Niedrige Einkommensklasse; M ... Mittlere Einkommensklasse; R ... Renteneinkünfte; ML ... Mindestlohn; S Sonstige

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 %
Summe	275.141	100,0 %	-

Tabelle 5: Wohnungen nach Baualtersklasse (Stand 2016)

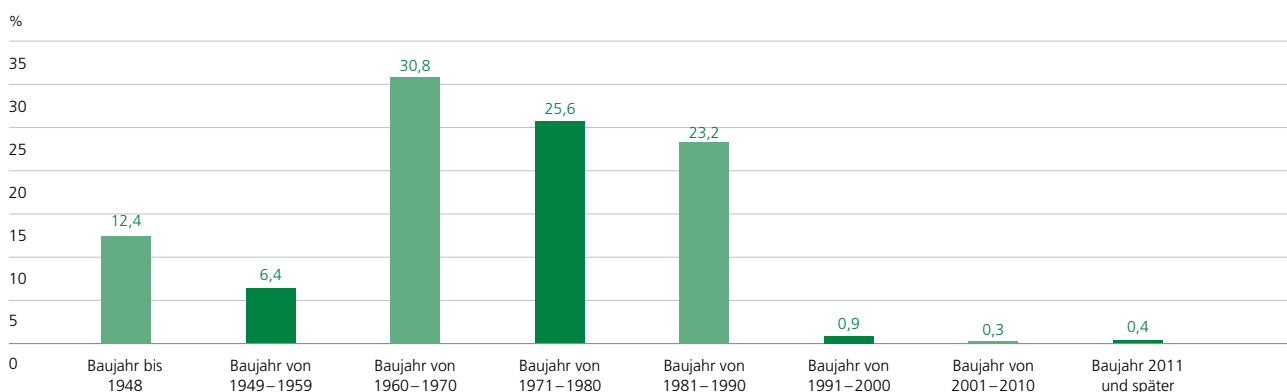


Abbildung 5: Wohnungen nach Baualtersklasse (Stand 2016)

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 benachbarten Wohnungen vorgenommen. Weiterhin wurde seit 2007 wieder zunehmend neu gebaut. Je nach Zielgruppen wurden dabei entweder kleinere Wohnungen

für ein älteres Klientel oder große Wohnungen für Familien errichtet. Insgesamt sind die Neubauzahlen im Vergleich zu den Bestandswohnungen fast zu vernachlässigen. Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der organisierten Wohnungswirtschaft – vor allem aufgrund des im Neubau erforderlichen Mietniveaus von 10 EUR pro Quadratmeter und mehr – auf dem Wohnungsbestand.

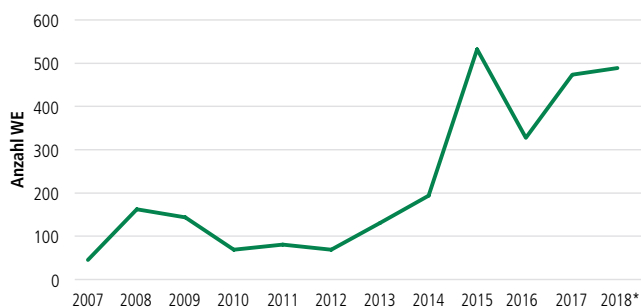


Abbildung 6: Entwicklung Neubau seit 2007 (*Prognose)⁸

Zum 31.12.2017 beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 58,29 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 Verbraucherschutz⁹ folgende Wohnflächenhöchstgrenzen in Abhängigkeit von der Personenzahl festgelegt, die sich mit den typischen Wohnungsgrößen im Bestand überwiegend decken:

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 gem. VwV Wohnflächenhöchstgrenzen

⁸ vgl. VSWG 2018: Jahresstatistik 2017, S. 23

⁹ vgl. Verwaltungsvorschrift Wohnflächenhöchstgrenzen des Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz vom 07.06.2010

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 größeren 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.

Nettokaltniete + Betriebskosten = Bruttokaltniete

Formel 1: Berechnung Bruttokaltniete

Bruttokaltniete + Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung = Bruttowarmniete

Formel 2: Berechnung Bruttowarmniete

Bruttowarmniete + Stromkosten = Wohnkosten

Formel 3: Berechnung Wohnkosten

Die Basis der Berechnungen bildet zunächst die **Bruttowarmniete**. Sie gibt die Kosten für die Wohnung einschließlich der Betriebskosten¹⁰ (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 Bruttowarmniete) machen die Stromkosten 50 EUR von 400 EUR, also etwa 12,5 Prozent der Wohnkosten aus. Überträgt man dieses Beispiel auf ein Mietniveau der Bruttowarmniete 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 co2online¹¹, 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:

¹⁰ vgl. hierzu Liste der umlagefähigen Betriebskosten in § 2 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003

¹¹ vgl. online www.die-stromsparinitiative.de

Personenzahl im Haushalt	Durchschnittlicher Verbrauch ohne Warmwasseraufbereitung in kWh p. a.	Arbeitspreis in Ct. pro kWh ¹²	Grundpreis in EUR p. a.	Gesamtkosten in EUR pro Monat
1	1.700	26,70	84,59	44,87
2	2.800	26,70	84,59	69,35
3	3.700	26,70	84,59	89,37
4	4.400	26,70	84,59	104,95
5	5.300	26,70	84,59	124,97
6	6.000	26,70	84,59	140,55

Tabelle 7: Durchschnittliche Stromkosten nach Haushaltsgrößen (Q3 2018)

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. Sparleistung

Insbesondere in Zeiten sinkender Rentenniveaus (vgl. auch 4.2) kommt der privaten Altersvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund ist eine Berücksichtigung bei der Ermittlung der maximal finanzierbaren Mieten unabdingbar. Allerdings herrschen in der Wissenschaft verschiedene Ansätze zur Höhe der Sparquote. Die durchschnittliche Sparquote in Deutschland ist seit Jahren relativ konstant bei rund 10 Prozent und betrug im Jahr 2017 durchschnittlich 9,9 Prozent¹³. Die Sparquote gibt den Anteil des Einkommens an, der nicht für Konsum oder Lebenshaltungskosten ausgegeben wird. Eine Übertragung der Sparquote auf die hier im Fokus stehenden Personengruppen ist nicht möglich, da der Anteil auch betriebliche Altersvorsorgen o. ä. beinhaltet. Zudem ist bei dem in Sachsen vorherrschenden niedrigen Einkommensniveau mit einer eher niedrigen Sparquote zu rechnen.

Um dem politisch gewollten Sparen Rechnung zu tragen, sollen die Ansätze des Riester-Sparens angewandt werden. Dabei unterstützt der Staat Sparer mit jährlichen Zuschüs-

sen, sofern 4 Prozent des Bruttoeinkommens des Vorjahres (abzgl. des staatlichen Zuschusses) in den Vertrag eingezahlt werden. In den vorliegenden Berechnungen soll das Einkommen des aktuellen Jahres zugrundegelegt werden. In der Praxis erfolgt die Berechnung der Sparleistung auf Basis des Vorjahreseinkommens. Die Ungenauigkeit der Vorgehensweise liegt demnach nur in einer zeitlichen Diskrepanz des Sparbetrags von einem Jahr.

Entsprechend der Riesterförderung, die im Altersvermögensgesetz (AVmG)¹⁴ geregelt ist, gewährt der Staat im Jahr 2018 demnach folgende Zuschüsse:

Grundzulage pro Sparer	175 EUR
Zulage für Kinder geboren vor dem 01.01.2008	185 EUR
Zulage für Kinder geboren ab dem 01.01.2008	300 EUR

Tabelle 8: Zulagenübersicht Riester-Rente

Die Kinder müssen dabei einem Elternteil zugeordnet werden, der die Zulage von seiner Sparleistung absetzen kann; auch eine Aufteilung der Kinder auf beide Elternteile ist möglich. In den vorliegenden Berechnungen wurde für alle Kinder die höhere Zulage von 300 EUR pro Kind angesetzt, so dass sich die minimale Sparleistungen ergibt. Für die Eigenleistung gilt ein Mindestbetrag von 60 EUR pro Jahr, der durch den Sparer eingezahlt werden muss. In den hier vorliegenden Beispielen wurde jeweils der für den Sparer günstigste Ansatz gewählt.

¹² vgl. Grundversorgungstarif DREWAG: http://www.drewag.de/de/privatkunden/drewag_produkte/strom/pk_dp_strom_tarif_allgemein.php, Zugriff am 04.06.2018

¹³ vgl. Statistisches Bundesamt 2018: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Inlandsproduktsberechnung, S. 28

¹⁴ Gesetz zur Reform der gesetzlichen Rentenversicherung und zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersvorsorgevermögens vom 20.12.2001

Bsp. Familie mit zwei Kindern, 1. Einkommen: 30.000 EUR p. a., 2. Einkommen 18.000 EUR p. a., zwei Kinder (geboren nach 31.12.2007):

	Person 1	Person 2
Einkommen brutto p. a.	30.000 EUR	18.000 EUR
Sparanteil für Höchstförderung	4 %	4 %
Sparbetrag vor Zulagen p. a.	1.200 EUR	720 EUR
abzgl. Grundzulage	175 EUR	175 EUR
abzgl. Zulage 2 Kinder	600 EUR	-
Sparleistung nach Zulagen p. a.	425 EUR	545 EUR
Sparleistung pro Monat	35,42 EUR	45,52 EUR
Summe Sparleistungen p. M.	80,94 EUR	

Da sich die Sparleistung in erster Linie auf die Altersvorsorge der kommenden Rentner bezieht, soll bei den Fallgruppen Rentner keine Sparleistung angesetzt werden. Auch eine Auszahlung getätigter Sparleistungen wird nicht berücksichtig

tigt, da in der Generation der aktuellen Rentenbezieher eher wenige Rentenversicherungsverträge oder ähnliches geschlossen wurden, da die gesetzliche Rente als ausreichend galt.

2.6. 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
Hans Böckler Stiftung ¹⁵	Bruttowarmmiete	30,0 %
ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. ¹⁶	Nettokaltmiete	30,0 %
InWIS Forschung & Beratung GmbH ¹⁷	Nettokaltmiete	30,0 %
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (IW) ¹⁸	Nettokaltmiete	26,0 %
Mietbündnis Berlin ¹⁹	Nettokaltmiete	30,0 %
SPD Fraktion ²⁰	Bruttowarmmiete	40,0 %
Durchschnittliche Wohnkosten Sachsen ²¹	Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	32,9 %
Bundesdurchschnittliche Wohnkosten ²²	Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	35,3 (EVS) bzw. 35,0 % (LWR)

Tabelle 9: Übersicht Ansätze maximaler Wohnkostenanteile

¹⁵ vgl. <https://www.boeckler.de/11145.htm?projekt=2016-299-4>, Zugriff am 04.06.2018

¹⁶ vgl. https://www.ndr.de/der_ndr/presse/mitteilungen/Analyse-Privater-Neubau-hilft-nicht-gegen-Wohnungsnot,pressemeldungndr17374.html, Zugriff am 04.06.2018

¹⁷ vgl. InWIS 2016: Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, S. 14

¹⁸ vgl. IW 2018: IW-Gutachten. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum, S. 30

¹⁹ vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/, Zugriff am 04.06.2018

²⁰ vgl. <https://www.spdfraktion.de/themen/bezahlbare-wohnungen-schaffen-mietrecht-sozialer-gestalten>; Zugriff am 04.06.2018

²¹ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2016: Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte im Freistaat Sachsen, S. 13

²² vgl. Statistisches Bundesamt: Laufende Wirtschaftsrechnung (LWR) 2016 bzw. Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) 2016; https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Konsumausgaben/Tabellen/PrivateKonsumausgaben_D.html; Zugriff am 01.02.2018

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.

2.7. Lebenshaltungspauschale

In der ersten Auflage der Wohn(T)räume wurde deutlich, dass sich zwar für jede Fallgruppe maximale Wohnkosten berechnen lassen, jedoch die Lebenshaltungskosten (ohne Wohnen) nicht ausreichend beachtet wurden. Bei einigen Fallgruppen reichte das nach Abzug der Wohnkosten verbleibende Haushaltsnettoeinkommen nicht mehr aus, um den täglichen Bedarf des Lebens zu decken. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, erfolgt in einem Zwischenschritt eine Prüfung, ob die 65 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (nach Abzug von 35 Prozent Wohnkostenbelastung) ausreichend sind oder nicht. Ist der verbleibende Wert zu gering, wird der Wohnkostensatz entsprechend auf einen Satz kleiner 35 Prozent angepasst.

Fraglich jedoch ist, welcher Betrag für die Lebenshaltung angesetzt werden soll, da der Konsum höchst individuell und von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist. Verfügbar sind durchschnittliche Lebenshaltungskosten von Kreditinstituten, die zur Ermittlung der Kapitaldienstfä-

higkeit bei der Vergabe von Immobilienkrediten an Privatpersonen entsprechende Pauschalen ansetzen. Die Werte sind in der Regel recht hoch, da sie der kaufmännischen Vorsicht unterworfen sind und würden die in der Untersuchung gewonnenen Ergebnisse angreifbar machen.

Den Minimalkonsens bilden die Ansätze der Grundsicherung. In Deutschland steht jedem Menschen eine Grundsicherung zu. Diese stellt den Sockelbetrag dar, den theoretisch jede(r) Bürger(in) 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 im Jahr 2018 monatlich 416 EUR. Die Grundsicherung ist in ihrer Höhe so bemessen, dass „Anreize zur Aufnahme und Ausübung einer Erwerbstätigkeit geschaffen und aufrechterhalten werden“²³. Insofern stellt der Ansatz der Grundsicherung zwar nicht den in einer Gesellschaft erstrebenswerten Standard dar, bildet jedoch den kleinsten gemeinsamen Nenner. Aus diesem Grund wird der Betrag von 416 EUR zumindest für den mindestens verbleibenden Betrag für die erwachsenen Haushaltsmitglieder verwendet.

Haushalt/Person	Höhe der Regelleistung (Obergrenze)
Alleinstehende	416 EUR
Bedarfsgemeinschaft (2 Personen)	748 EUR (je 374 EUR)
Kind 0 bis 6 Jahre	240 EUR
Kind 6 bis 14 Jahre	296 EUR
Kind 14 bis 18 Jahre	316 EUR

Tabelle 10: Regelleistungen 2018 nach SGB II („Hartz IV“)

²³ vgl. Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) vom 24.12.2003, § 1 Abs. 2, Satz 2 Nr. 6

Fallgruppe	Zählkind	Kosten Kind	abzgl. 35 % Wohnkostenanteil	verbleibende Kosten je Zählkind
Paar	1. Kind	615,00 €	215,25 €	399,75 €
Paar	2. Kind	487,00 €	170,45 €	316,55 €
Paar	3. Kind	489,00 €	171,15 €	317,85 €
Alleinerziehend	1. Kind	578,00 €	202,30 €	375,70 €
Alleinerziehend	2. Kind	324,00 €	113,40 €	210,60 €

Tabelle 11: Lebenshaltungskosten für Kinder

Quelle: Statistisches Bundesamt 2018: Konsumausgaben von Familien für Kinder, EVS 2013, eigene Berechnung

Nach intensiver Recherche und Abstimmung mit dem Familienverband Sachsen wurde jedoch deutlich, dass die im SGB XII verankerten Regelbedarfssätze für Kinder (vgl. Tabelle 10) nicht auskömmlich sind. Aus diesem Grund wurde für die Mindestbeträge der im Haushalt lebenden Kinder ein anderer Ansatz gewählt (vgl. Tabelle 11). Dazu wurden die durchschnittlichen Konsumausgaben für Kinder, die das statistische Bundesamt regelmäßig ermittelt, um die generell zum Ansatz gebrachten Wohnkosten i. H. v. 35 Prozent gekürzt. Das Ergebnis sind durchschnittliche Lebenshaltungskosten (ohne Wohnen). Die Werte für die verschiedenen Altersklassen von Kindern wurden insgesamt gemittelt, so dass sich die durchschnittlichen Ausgaben pro Kind von der Geburt bis zum 18. Geburtstag ergeben.

In Kombination ergibt sich für eine Familie mit zwei Kindern ein Mindestbedarf zur Lebenshaltung nach Wohnkosten in Höhe von 1.464,30 EUR (748 EUR + 399,75 EUR + 316,55 EUR).

2.8. Kalkulatorische Miete mittels VOFI

Im weiteren Verlauf wird es erforderlich sein, die ermittelten maximal finanzierbaren Nettokaltmieten mit gegebenen Mietniveaus zu vergleichen. Nur so lassen sich Rückschlüsse ziehen ob und wenn ja, für welche Fallgruppen in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten Versorgungsschwierigkeiten abgeleitet werden können.

Zum Vergleich sollen dabei insgesamt drei Werte herangezogen werden: Zum einen soll das Mietniveau des vorhandenen Wohnungsbestands (also ohne Neubau) gegenübergestellt werden. Zu bedenken ist dabei, dass auch im Bestand sehr unterschiedliche Marktakteure mit unterschiedlichen geschäftspolitischen Zielrichtungen unterwegs sind. Zum einen gibt es klassische Bestandshalter, welche Bestände in der Regel über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie halten und betreuen. Zu dieser Kategorie gehören vor allem die Wohnungsgenossenschaften sowie die kommunalen Wohnungsunternehmen, die in Sachsen zusammen über einen Marktanteil

von ca. 40 Prozent der Mietwohnungen verfügen. Hierbei spielen Renditeerwartungen eine nur sehr untergeordnete Rolle. Im Gegensatz dazu gibt es eher kapitalmarktorientierte Immobilieneigentümer, die einen stärkeren Fokus auf die Renditeerwirtschaftung legen; auch regelmäßige Transaktionen (Käufe und Verkäufe von Beständen) während des Lebenszyklus sind keine Ausnahmen. Dies spiegelt sich auch in der Kalkulation der Mieten wieder. Im dritten Vergleich sollen Neubaumieten gegenübergestellt werden. Es überrascht dabei nicht, dass die in diesem Segment relevanten Mieten deutlich über den Bestandsmieten liegen. Ursächlich sind neben den hohen Baupreisen auch zahlreiche Anforderungen an das Gebäude, die Energieeffizienz, den Schallschutz etc.

In der ersten Auflage der Wohn(T)räume wurde hinsichtlich kapitalmarktorientierter Investoren und Neubauten die Kostenmiete herangezogen. Dabei handelt es sich um ein Modell zur Ermittlung und Darstellung der Bestandteile der Wohnkosten. Das Modell ist nicht ganz unumstritten und findet in der Praxis immer weniger Anwendung. Vor diesem Hintergrund wird die Berechnungsmethodik für die zweite Auflage zugunsten der sog. „VOFI-Methode“ abgelöst. Die Abkürzung steht dabei für „Vollständiger Finanzplan“. Wie es der Name vermuten lässt, werden zur Mietberechnung alle relevanten Zahlungsströme berücksichtigt. Durch die Summierung aller Einnahmen und Ausgaben pro Jahr lässt sich für jedes Jahr im Betrachtungszeitraum ein Finanzsaldo (auch Cash Flow genannt) ermitteln, der – abhängig davon, ob Ein- oder Auszahlungen überwiegen – positiv oder negativ sein kann. Um eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens zu treffen, werden die Zahlungsströme mit einem einheitlichen Zinssatz auf den heutigen Tag abgezinst. Bei vorgegebenem Zinssatz und vorgegebener Miete muss sich ein Kapitalwert größer oder gleich Null ergeben. Andernfalls sollte das Vorhaben nicht in Betracht gezogen werden. Im Umkehrschluss lässt sich bei gegebenem Miet-

niveau auch derjenige Zinssatz ermitteln, mit dem sich über den Betrachtungszeitraum genau ein Kapitalwert von 0 einstellt; diesen Zinssatz nennt man „VOFI-Rendite“.

Die VOFI-Rendite selbst kann als derjenige Zinssatz verstanden werden, mit dem sich das eingesetzte Kapital rentiert. Hierbei den Wert mit der Rendite eines Unternehmens gleichzusetzen, würde aber zu kurz greifen. Zu bedenken ist, dass nach Ablauf des Lebenszyklus einer Immobilie Ersatzinvestitionen notwendig sind, für die wiederum ebenfalls Eigenkapital benötigt wird. Somit ist ein großer Teil der ermittelten „VOFI-Rendite“ als Rücklage des Eigenkapitals für künftige Investitionen zu verstehen.

Gleichwohl stellt sich die Frage nach der „fairen VOFI-Rendite“. Die Frage lässt sich nur schwer endgültig beantworten. Eine Analyse verschiedener Rechenmodelle und Ansätze der Wohnungswirtschaft im 3. Quartal 2018 hat ergeben, dass sich die VOFI-Renditen in der Praxis zwischen 4 Prozent und zum Teil deutlich über 10 Prozent bewegen. Die Wohnungsgenossenschaften liegen mit Zielmarken von überwiegend 4 Prozent am unteren Ende der Bandbreite; einige Unternehmen liegen sogar noch deutlich darunter. Der Wert erscheint auch dahingehend „gerechtfertigt“, als er auch Grundlage der sog. II. Berechnungsverordnung (II. BV; Eigenkapitalrendite 4 Prozent bzw. für Eigenkapitalanteile über 15 Prozent sogar 6,5 Prozent) ist. Die II. BV dient als Vorschrift für Wirtschaftlichkeitsberechnung im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau und hat das Ziel, überzogene Renditeerwartungen und Ansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu unterbinden. Vor diesem Hintergrund kann bei einem Ansatz von 4 Prozent, wie er beispielsweise bei Wohnungsgenossenschaften üblich ist, nicht von Renditeerzielungsabsichten gesprochen werden. Stattdessen stellt die Eigenkapitalverzinsung in der genannten Höhe sicher, dass auch für Folgeinvestitionen eine entsprechende Eigenkapi-

talbasis vorhanden ist. Für ein Wohngebäude bedeutet dies, dass nach Ende der gewöhnlichen Nutzungsdauer Eigenkapital für einen Ersatzneubau vorhanden ist. Auch müssen mit der Eigenkapitalverzinsung unternehmerische Risiken abgedeckt werden.

Zur Ermittlung der Bestandsmieten bei einem kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen wird in den nachfolgenden Berechnungen eine VOFI-Rendite von 8 bis 10 Prozent unterstellt. Zur Ermittlung der entsprechenden Mieten nach dem VOFI-Modell kommen Durchschnittswerte der sächsischen Wohnungsgenossenschaften mit mindestens 1.000 Wohnungen zur Anwendung. Die 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 31.12.2017.

In den Berechnungen selbst werden folgende Einflussgrößen berücksichtigt:

a) Betrachtungszeitraum: Um einen Einklang zum Steuerrecht herzustellen, wurde ein Betrachtungszeitraum von 50 Jahren gewählt. Generell gilt, dass ein längerer Betrachtungszeitraum die Wirtschaftlichkeit verbessert, da die Kredite eines Tages getilgt sind und anschließend höhere Cash-Flows einsetzen; auf der anderen Seite führen zu kurze Betrachtungszeiträume eher zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit bzw. in der Folge zu höheren Mieten. Der gewählte Ansatz scheint somit realistisch und unterstellt eine angemessene kaufmännische Vorsicht. Am Kapitalmarkt wird ursprünglich mit 20 bis 30 Jahren Betrachtungszeitraum gerechnet. In der Folge entstehen deutlich höhere Mieten, die für eine Wirtschaftlichkeit erwirtschaftet werden müssen.

b) Die Substanz: Zur Ermittlung einer Bestandsmiete mit dem VOFI-Modell wird unterstellt, dass ein Wohnungsbestand zum Wert in der Bilanz erworben und anschließend verwaltet wird. Dabei werden sowohl der Grundstückswert als auch der Gebäudewert berücksichtigt. Diese „Kauffiktion“ macht auch dahingehend Sinn, als ein Investor, der in den Wohnungsmarkt einsteigen würde, ebenfalls ein Gebäude mit Grundstück zum „Substanzwert“ kaufen müsste. Der aktuelle Wert bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt derzeit 443 EUR und ist dadurch bedingt, dass die Bestände überwiegend schon mehr als 30 Jahre alt sind und somit ein großer Teil der Gebäude bereits abgeschrieben ist. Für die Neubauberechnung wurden durchschnittliche Baukosten in Höhe von 2.450 EUR angesetzt. Im letzten Jahr wurden Bauvorhaben mit Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700) zwischen 2.300 und 2.700 EUR abgeschlossen.²⁴

c) Investitionsbedarf: Sofern es sich um ein Bestandsgebäude handelt, das gemäß a) „fiktiv gekauft“ wurde, ergibt sich ein Modernisierungsbedarf. Die durchschnittliche Investition in den Bestand (ohne Instandhaltung; siehe nächster Punkt) betrug 2017 im Durchschnitt 7,31 EUR pro Quadratmeter und Jahr. Kumuliert über die Nutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich somit ein durchschnittlicher Modernisierungsbedarf von 365,50 EUR. Der niedrige Wert zeigt, dass die Bestände der sächsischen Wohnungsgenossenschaften in sehr gutem Zustand sind.

d) Instandhaltung: In Abgrenzung zu den Modernisierungen unter b) fallen laufende Instandhaltungen im Gebäude an, die in erster Linie die aktuelle Qualität erhalten. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben 2017 durchschnittlich 16,64 EUR pro Quadratmeter und Jahr in die Instandhaltung investiert. Dieser Wert wird als jährliche

²⁴ VSWG: Auswertung aktueller Bauvorhaben, eigene Berechnung, Stand November 2018

Kostenposition in die Berechnungen integriert. Beim Neubau werden in den ersten drei Jahren 2 EUR pro Quadratmeter unterstellt. Danach steigt der Wert bis zum Jahr 12 auf 15 EUR pro Quadratmeter an und wird in gleicher Höhe in den Folgejahren angesetzt.

e) Verwaltungskosten: Darunter fallen sämtliche Kosten für die Verwaltung des Bestands, deren Vermarktung sowie Kosten für Buchhaltung, Jahresabschluss, Prüfung etc. Im Jahr 2017 betrug der durchschnittliche Verwaltungskosten-satz 342 EUR pro Wohnungseinheit und Jahr.

f) Leerstand: Sofern Wohnungen leerstehen, sind die Mieteinnahmen niedriger. Daher werden die Einnahmen um den Leerstand gekürzt. In der Buchhaltung spricht man von der Erlösschmälerung. Diese wird zwar noch von weiteren Kostenpositionen wie nicht umlegbaren Betriebskosten o. ä. bestimmt, korreliert jedoch sehr stark mit dem Leerstand. Aus diesem Grund wird der Leerstand als allgemein-verständliche Größe zum Ansatz gebracht. 2017 betrug der durchschnittliche Leerstand 8,0 Prozent. Zur Kalkulation des Neubaus wurde ein Leerstandsrisiko von zwei Prozent unterstellt. Neubaumentscheidungen werden in der Regel sehr gründlich und langfristig getroffen und nicht ohne eine Marktanalyse durchgeführt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass – zumindest bei Wohnungsgenossenschaften – Neubau nur dann in Frage kommt, wenn auch eine Nachfrage vorhanden ist.

g) Sonstiges Wagnis: Darüber hinaus wird ein sonstiger Wagnisabschlag (bei den Einnahmen) in Höhe von drei Prozent eingepreist. Dieser kann durch Mietschulden oder Forderungsausfälle begründet werden und dient der kaufmännischen Vorsicht.

h) Finanzierungskosten: Investitionen werden – aufgrund ihrer Höhe – zu einem Teil fremdfinanziert. Banküblich ist ein Eigenkapital von 30 Prozent, wodurch sich ein Fremdkapitalanteil von 70 Prozent ergibt, der in den Berechnungen unterstellt wurde. Der gesamte Kapitaldienst wurde mit 5,5 Prozent angesetzt. Darin zugrundegelegt ist ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,5 Prozent sowie ein Tilgungssatz von 3,0 Prozent. Daraus ergibt sich eine Kreditlaufzeit von rund 25 Jahren, die in der Branche durchaus üblich ist.

Die im Rahmen der VOFI ermittelten Mieten basieren auf den vorherigen Annahmen und können im konkreten Einzelfall abweichen. Insbesondere können sich regionale Unterschiede ergeben.

2.9. 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 2.8 genannten Herangehensweise ergibt sich dabei folgendes zusammengefasstes Berechnungsschema:

+	Haushaltsbruttoeinkommen	EUR
-	Lohnsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)	EUR
-	Sozialabgaben (KV, RV, PV, AV)	EUR
-	Sparleistung Altersvorsorge	EUR
+	Wohngeldanspruch/ALG II	EUR
+	Kindergeld	EUR
=	Haushaltsnettoeinkommen	EUR
x	Lebenshaltungspauschale	%
=	verbleibendes Haushaltsnettoeinkommen nach Wohnkosten	EUR
oder	Existenzminimum	EUR
-	Anzusetzende Lebenshaltungspauschale	EUR
=	Maximal finanzierbare Wohnkosten	EUR
	<i>nachrichtlich: Wohnkostenanteil am Haushaltsnettoeinkommen</i>	EUR
-	Stromkosten	EUR
=	Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete	EUR
/	Wohnfläche	QM
=	Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete	EUR/QM
-	Warme Betriebskosten	EUR/QM
=	Maximale finanzierbare Bruttokaltmiete	EUR/QM
-	Kalte Betriebskosten	EUR/QM
=	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	EUR/QM

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

+	Haushaltsbruttoeinkommen	1.012,00	EUR
-	Lohnsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)		EUR
-	Sozialabgaben (KV, RV, PV, AV)	110,82	EUR
-	Sparleistung Altersvorsorge	-	EUR
+	Wohngeldanspruch/ALG II	-	EUR
+	Kindergeld	-	EUR
=	Haushaltsnettoeinkommen	901,18	EUR
x	Lebenshaltungspauschale	65	%
=	verbleibendes Haushaltsnettoeinkommen nach Wohnkosten	585,77	EUR
oder	Existenzminimum	416,00	EUR
-	Anzusetzende Lebenshaltungspauschale	585,77	EUR
=	Maximal finanzierbare Wohnkosten	315,41	EUR
	<i>nachrichtlich: Wohnkostenanteil am Haushaltsnettoeinkommen</i>	35,0	%
-	Stromkosten	44,87	EUR
=	Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete	270,54	EUR
/	Wohnfläche	45	QM
=	Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete	6,01	EUR/QM
-	Warme Betriebskosten	1,00	EUR/QM
=	Maximale finanzierbare Bruttokaltmiete	5,01	EUR/QM
-	Kalte Betriebskosten	1,13	EUR/QM
=	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	3,88	EUR/QM



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. 2.9) 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 kalkulatorische Miete 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 zu untersuchenden 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.

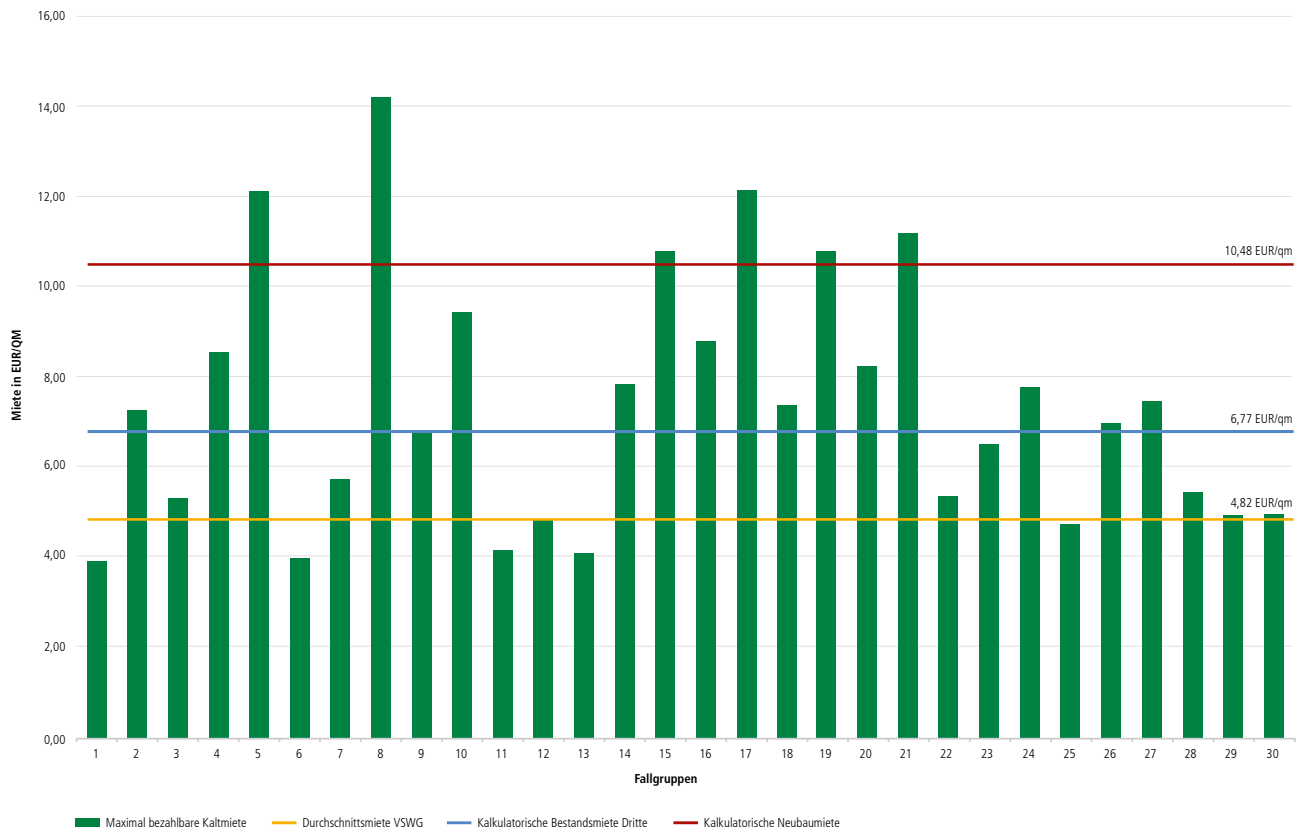


Abbildung 7: Maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen

Dabei offenbart sich ein sehr heterogenes Bild. Ausgehend vom verfügbaren Haushaltseinkommen betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 3,88 EUR und

14,18 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. In aufsteigender Reihenfolge der Kaltmieten ergibt sich somit folgendes Bild:

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
1 	3,88 €
6 	3,96 €
13 	4,07 €
11 	4,14 €
25 	4,73 €
12 	4,82 €
29 	4,90 €
30 	4,93 €
3 	5,29 €
22 	5,35 €
28 	5,46 €
7 	5,70 €
23 	6,48 €
9 	6,72 €
26 	7,02 €

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
2 	7,23 €
18 	7,36 €
27 	7,48 €
24 	7,74 €
14 	7,81 €
20 	8,21 €
4 	8,52 €
16 	8,77 €
10 	9,42 €
19 	10,77 €
15 	10,77 €
21 	11,18 €
5 	12,11 €
17 	12,14 €
8 	14,18 €

Tabelle 12: 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 7). Zum 31.12.2017 betrug die durchschnittliche Kaltmiete 4,82 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich ergaben

sich, basierend auf den monatlichen Vorauszahlungen, kalte und warme Betriebskosten i. H. v. 1,13 EUR bzw. 1,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Gesamtmiete zum Stichtag betrug somit 6,95 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Wohnkosten (gesamt)

gesamt
EUR/m²

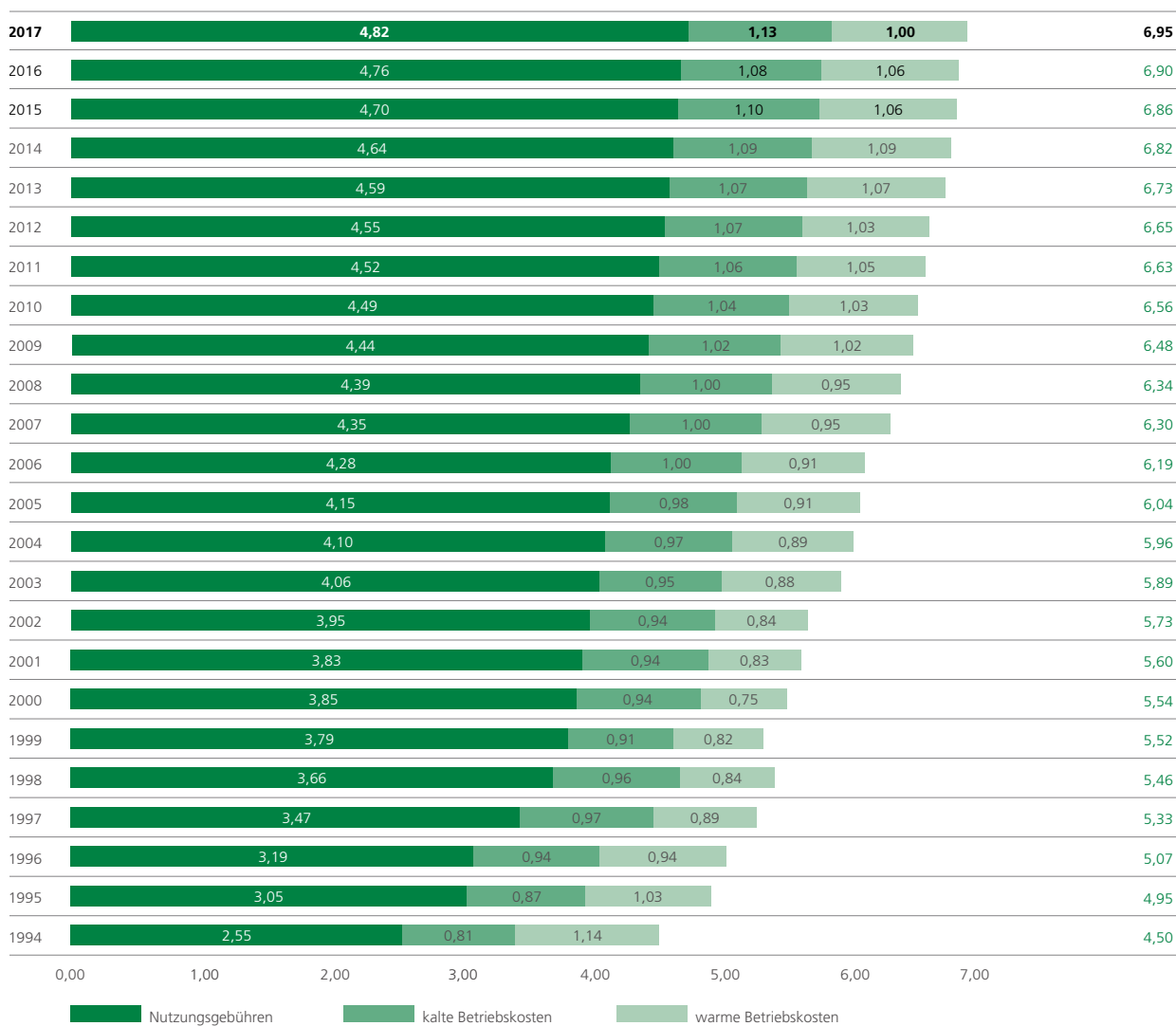


Abbildung 8: Entwicklung der Wohnkosten (ohne Strom) bei den VSWG-Mitgliedsunternehmen²⁵

²⁵ vgl. VSWG 2018: Jahresstatistik 2017, S.19

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

- 1) VSWG: 4,82 EUR pro Quadratmeter²⁶
- 2) Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vdw Sachsen): 5,04 EUR pro Quadratmeter²⁷
- 3) Freistaat Sachsen: 5,85 EUR pro Quadratmeter²⁸
- 4) Kalkulatorische Miete Bestand: 6,77 EUR pro Quadratmeter (vgl. 3.3)
- 5) Bundesrepublik Deutschland: 6,90 bis 9,10 EUR pro Quadratmeter je nach Wohnungsgröße²⁹

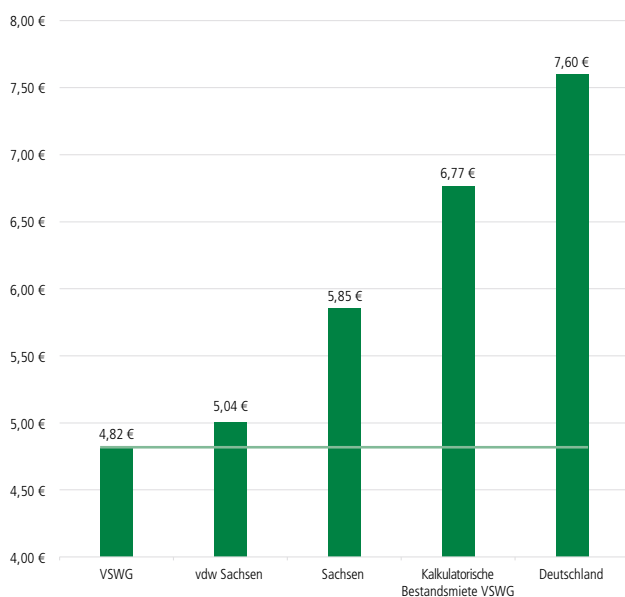


Abbildung 9: Übersicht durchschnittliche Kaltmieten und kalkulatorische Bestandsmiete in EUR/QM

3.3. Kalkulatorische Miete mittels VOFI

Basierend auf den angesetzten Werten (vgl. 2.8) ergibt sich für den Bestand eine kalkulatorische Miete i. H. v. 6,77 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Kategorie	Betrag
Buchwert Gebäude und Grundstück	443,00 €
Investition Modernisierung	365,50 €
Instandhaltung (pro Jahr und QM)	16,64 €
Verwaltung (pro Wohnung und Jahr)	342,00 €
Leerstand	8 %
Sonstiges Wagnis	3 %
Eigenkapitalanteil	30 %
Fremdkapitalanteil	70 %
Tilgung	3 %
Zins	2,50 %
VOFI-Zielrendite	8-10 %
Kalkulatorische Bestandsmiete (pro QM)	6,77 €

Tabelle 13: Kalkulatorische Bestandsmiete VOFI

Für Neubauprojekte bei sächsischen Wohnungsgenossenschaften mit durchschnittlichen Baukosten von 2.450 EUR (mittlerer Wert der Preisspanne zwischen 2.300 und 2.700 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche³⁰) ergibt sich eine kalkulatorische Neubaumiete von 10,48 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

Kategorie	Betrag
Investition Neubau (pro QM Wohnfläche)	2.450,00 €
Instandhaltung (pro Jahr und QM)	2,00 -15,00 €
Verwaltung (pro Wohnung und Jahr)	342,00 €
Leerstand	2 %
Sonstiges Wagnis	3 %
Eigenkapitalanteil	30 %
Fremdkapitalanteil	70 %
Tilgung	3 %
Zins	2,50 %
VOFI-Zielrendite	4 %
Kalkulatorische Neubaumiete (pro QM)	10,48 €

Tabelle 14: Kalkulatorische Neubaumiete VOFI

²⁶ vgl. VSWG 2018: Jahresstatistik 2017, S. 19

²⁷ vgl. vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen, Anfrage vom 22.11.2018

²⁸ vgl. Sächsische Zeitung GmbH 2018: Mieten in Sachsen <https://www.sz-immo.de/haus-mieten-sachsen/>, Zugriff am 22.11.2018

²⁹ vgl. Immowelt AG 2016: Mietspiegel Sachsen, <http://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietspiegel>, Zugriff am 22.11.2018/
Eigene Berechnung, mittlere Wohnungsgröße doppelt gewichtet

³⁰ VSWG: Auswertung aktueller Bauvorhaben, eigene Berechnung, Stand November 2018

Die kalkulatorischen Mieten liegen somit zum Teil deutlich über den Bestandsmieten. Die Differenz zwischen der Bestandsmiete und der kalkulatorischen Miete 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. In Wohnungsmärkten mit hohem Leerstand nähert sich die kalkulatorische Miete in der Regel den Bestandsmieten an, da ein höheres Mietniveau andernfalls zu noch höherem Leerstand führen würde. Außerdem sind in diesen Regionen tendenziell weniger kapitalmarktorientierte Eigentümer, die Ihre Miete auf Basis der kalkulatorischen Miete ansetzen, vorhanden als in den Nachfragemärkten.

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 kalkulatorischen Mieten für Bestand und Neubau (vgl. 3.3).

Dabei ergibt sich folgendes Bild. Die vollständige Grafik sowie eine ausführliche Legende der Fallgruppen finden Sie im Großformat im Ausklappteil des vorderen Umschlags:

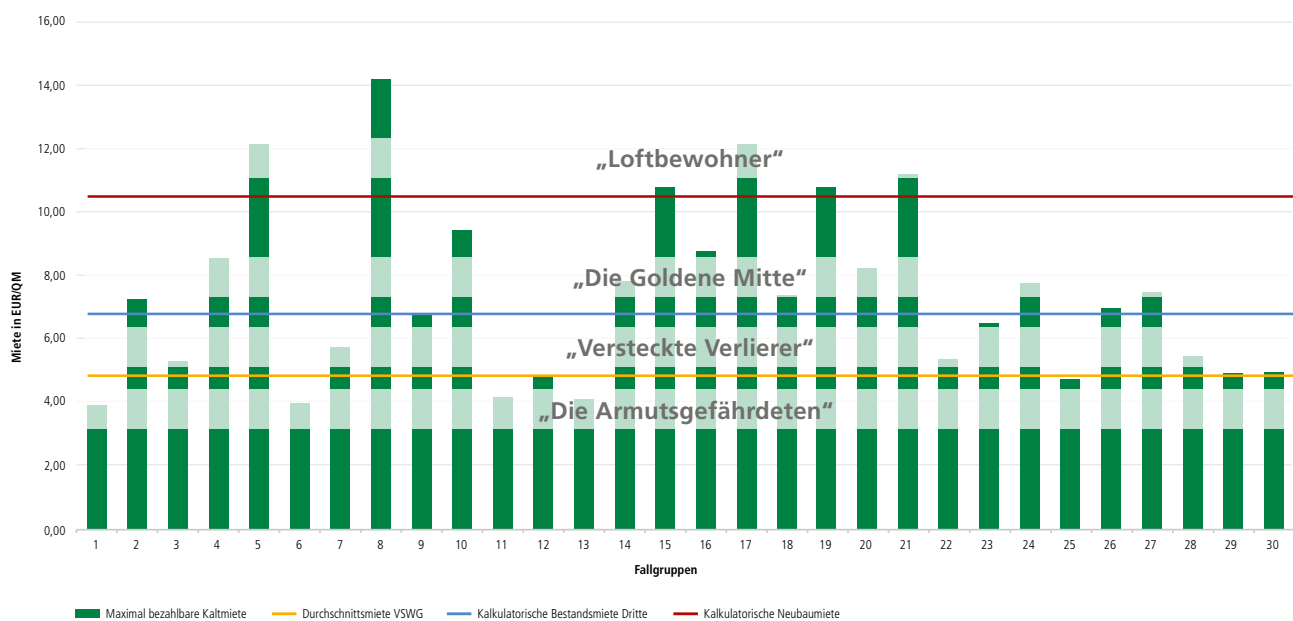


Abbildung 10: Maximal finanzierbare vs. reale Nettokaltmieten nach Fallgruppen

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

**Die Armuts-
gefährdeten**

**Versteckte
Verlierer**

Die Goldene Mitte

Loftbewohner

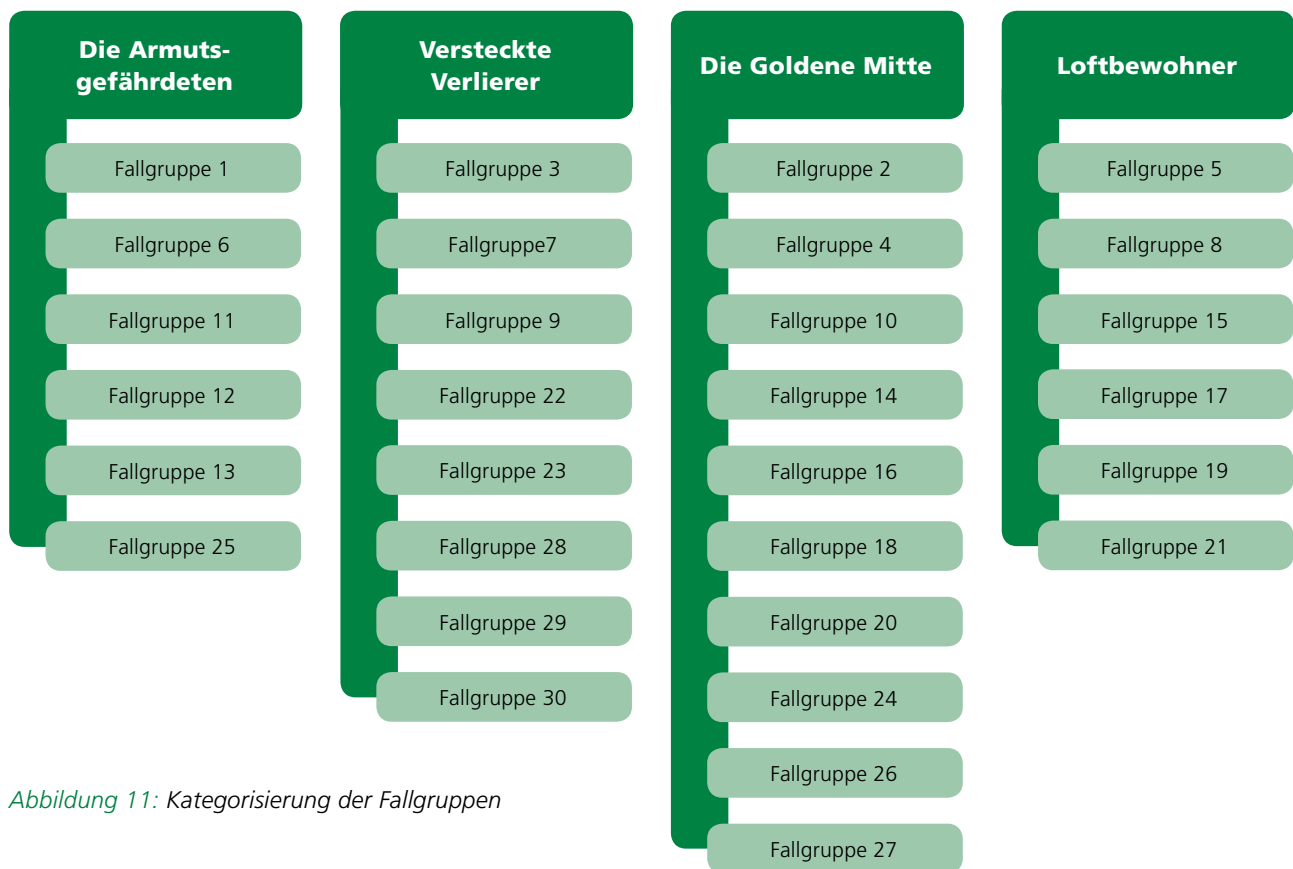


Abbildung 11: Kategorisierung der Fallgruppen

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 kalkulatorischen Miete für Neubau liegt (10,48 EUR/QM).

Als **„Die Goldene Mitte“** können jene Fallkonstellationen bezeichnet werden, die weder heute, noch in Zukunft einen Versorgungsengpass im Bestand zu erwarten haben. Gleichzeitig reicht ihr Einkommen aber nicht aus, um einen Neubau zu beziehen. Darunter fallen alle Fallgruppen mit maximal finanzierbarer Nettokaltmiete zwischen 6,77 EUR und 10,48 EUR/QM.

Die dritte Gruppe bilden die **„Latenten Verlierer“** oder **„Versteckte Verlierer“**. Verglichen mit der aktuellen Be-

standsmiete sind diese Personen in der Lage, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Gleichwohl liegen Risiken vor, da sich die Versorgung ausschließlich auf das Niveau bspw. der Wohnungsgenossenschaften bezieht. Wohnungen eher kapitalmarktorientierter Vermieter scheiden dabei in der Regel aus. Somit haben sie nur einen Zugang zu einem Teil des Wohnungsmarktes und sind in ihrer Freizügigkeit eingeschränkt. Betroffen sind Fallgruppen mit maximal finanzierbarer Nettokaltmiete zwischen 4,82 EUR und 6,77 EUR/QM.

Personengruppen, deren maximal finanzierbare Mieten bereits heute unter den (günstigen) Bestandsmieten der sächsischen Wohnungsgenossenschaften i. H. v. 4,82 EUR/QM liegen, müssen eindeutig als **„Die Armutsgefährdeten“** deklariert werden. Trotz regelmäßiger Einkünfte sind sie nicht in vollem Umfang in der Lage, am Mietwohnungsmarkt eine passende Wohnung zu finden bzw. müssen sie 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 „Armutsgefährdeten“ 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 nur knapp oberhalb des Mindestlohnniveaus beschäftigt sind.

4.2. Renten- und Rentnerentwicklung

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

Bereits heute sind 422 von 1.000 Bürgerinnen und Bürgern in Sachsen mindestens 65 Jahre alt (Altenquotient)³¹. Bis 2030 soll diese Zahl bereits auf 587 von 1.000 steigen. Somit könnte demnächst 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 48,2 Prozent (2017) auf 44,6 Prozent (2031) prognostiziert. Das bedeutet, dass ein Rentner, der 45 Arbeitsjahre nachweisen kann, im Jahre 2031 (vor Steuern!) noch ein Einkommen von 44,6 Prozent des Einkommens eines durchschnittlichen Arbeitnehmers haben wird³². 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.³³

³¹ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2016: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030, Variante 2, S. 8

³² vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017: Rentenversicherungsbericht 2017, S. 12

³³ vgl. Sozialbeirat 2016: Gutachten des Sozialbeirats zum Rentenversicherungsbericht 2015, S. 20

Regional ergibt sich noch ein weiterer verschärfender Trend. 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.

Aufgrund der sinkenden Rentenniveaus ist insgesamt also tendenziell mit einer steigenden Zahl der „Armutsgefährdeten“ 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 Sozialversicherungspflichtige in Teilzeit beschäftigt. Im gleichen Monat

2016 waren es bereits etwa 457.000³⁴. Einen Rückgang verzeichneten die geringfügig Beschäftigten, deren Anteil von Dezember 2003 bis Dezember 2016 von etwa 217.000 auf etwa 165.000 Personen gesunken ist. Dabei ist auffällig, dass die Zahl der geringfügig Beschäftigten in der Altersklasse über 65 Jahre von etwa 25.000 auf 45.000 um rund 80 Prozent gestiegen ist³⁵. Dies erlaubt die Schlussfolgerung, dass die Renten nicht mehr ausreichen, um die Lebenshaltungskosten – vor allem im Alter – zu decken (vgl. auch 2.7). 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 2,5 Prozent über die zweithöchste Quote an Wohngeldhaushalten verfügt. Ein höherer Anteil ist lediglich in Mecklenburg-Vorpommern anzutreffen (3,3 Prozent). Der Mittelwert für Deutschland liegt bei 1,5 Prozent (vgl. Abbildung 11)³⁶. 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.

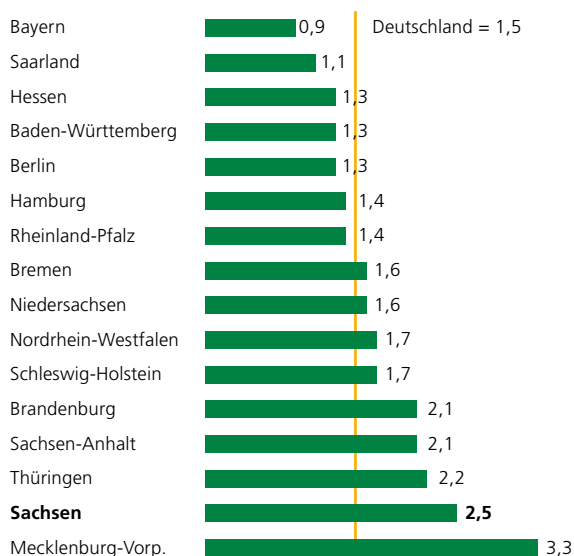
Verschärfend wirkt, dass die maximal finanzierbaren Mieten trotz Wohngeld zum Teil deutlich unterhalb der Kosten der Unterkunft liegen (vgl. 4.5). Hierbei stellt sich die Frage, ob die Anreizstruktur zur Aufnahme einer Beschäftigung adäquat sind.

³⁴ 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>, Zugriff am 28.07.2016

³⁵ vgl. ebenda

³⁶ vgl. Statistisches Bundesamt 2016: Statistisches Jahrbuch 2015, S. 169

Anteil an den Privathaushalten in %



© Statistisches Bundesamt 2015

Abbildung 12: 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. 5.3) 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 416 EUR; Bedarfsgemeinschaften müssen ihren Lebensunterhalt mit 374 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

über 4 EUR (z. B. im Landkreis Bautzen) bis knapp 7 EUR (in Dresden) Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche.

Hierbei lässt sich feststellen, dass die Versorgungsqualität der KdU-Empfänger innerhalb Sachsens 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 bis 5 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 zwei Kindern (Fallgruppe 13) beispielsweise nur 4,07 EUR oder bei einem alleinstehenden Rentner 3,88 EUR, während für KdU-Empfänger die o. g. Werte Anwendung finden. Noch nicht berücksichtigt sind dabei weitere Vorteile von Transfereinkommensempfängern wie z. B. die Befreiung vom Rundfunkbeitrag³⁷.

4.6. Deckungslücke zwischen maximal finanzierbarer Miete und kalkulatorischer Miete

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 zu den kalkulatorischen Bestandsmieten betrachtet (vgl. 3.3). Dabei handelt es sich um eine Miete, die sich ergibt, wenn man den Wert des Gebäudebestands, Investitionsbedarfe, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten sowie Finanzierungskosten ansetzt und alle Zahlungsströme

³⁷ derzeit 17,50 EUR pro Monat, entspricht umgerechnet einem rechnerischem Mietvorteil von rund 0,29 EUR/QM und Monat

in einem vollständigen Finanzplan (VOFI) auf den aktuellen Tag abzinst. Der Zins, zu dem sich über einen vorgegebenen Betrachtungszeitraum ein Barwert von Null ergibt, kann als VOFI-Zins oder Zielrendite angesehen werden. Der ermittelte Wert würde beispielsweise zum Tragen kommen, wenn ein Investor einen Gebäudebestand kauft und die Wohnungen anschließend wirtschaftlich vermieten will.

Übertragen auf die Praxis kann der Wert als theoretische Miete einer Neuvermietung angesehen werden, die somit bei jedem Wohnungswechsel greift. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die Bestandsmieten langfristig – wenn der Bestand einmal vollständig fluktuiert ist – an die kalkulatorische Miete annähert. Die tatsächliche Höhe der kalkulatorischen Miete ist letztlich nur noch von der Renditeerwartung abhängig. Klar ist jedoch, dass die kalkulatorische Miete über den Bestandsmieten der Wohnungsgenossenschaften liegen. Im Laufe eines Lebens ändern sich die Wohnraumbedarfe mehrfach aufgrund von Kindern, dem Auszug der Kinder o. ä. Somit sollte auch bei einem Wechsel der Wohnung entsprechender Wohnraum angemietet werden. In der Praxis geht die Schere zwischen Bestandsmiete und kalkulatorischer Miete immer weiter auseinander. Während die Bestandsmiete nur marginal steigt, ist bei der kalkulatorischen Miete ein deutlich stärkerer Anstieg zu verzeichnen, da in der kalkulatorischen Miete alle Kostensteigerungen eingepreist sind, während im Bestand eine Weitergabe oft nicht vollständig oder nur zeitversetzt möglich ist. Wenn dem so ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der „Versteckten Verlierer“ weiterhin vergrößern wird und somit ein deutlich höherer Anteil der Bevölkerung unter besonderer Beobachtung hinsichtlich der Bezahlbarkeit des Wohnens stehen muss.

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 „Armutsgefährdeten“ 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.

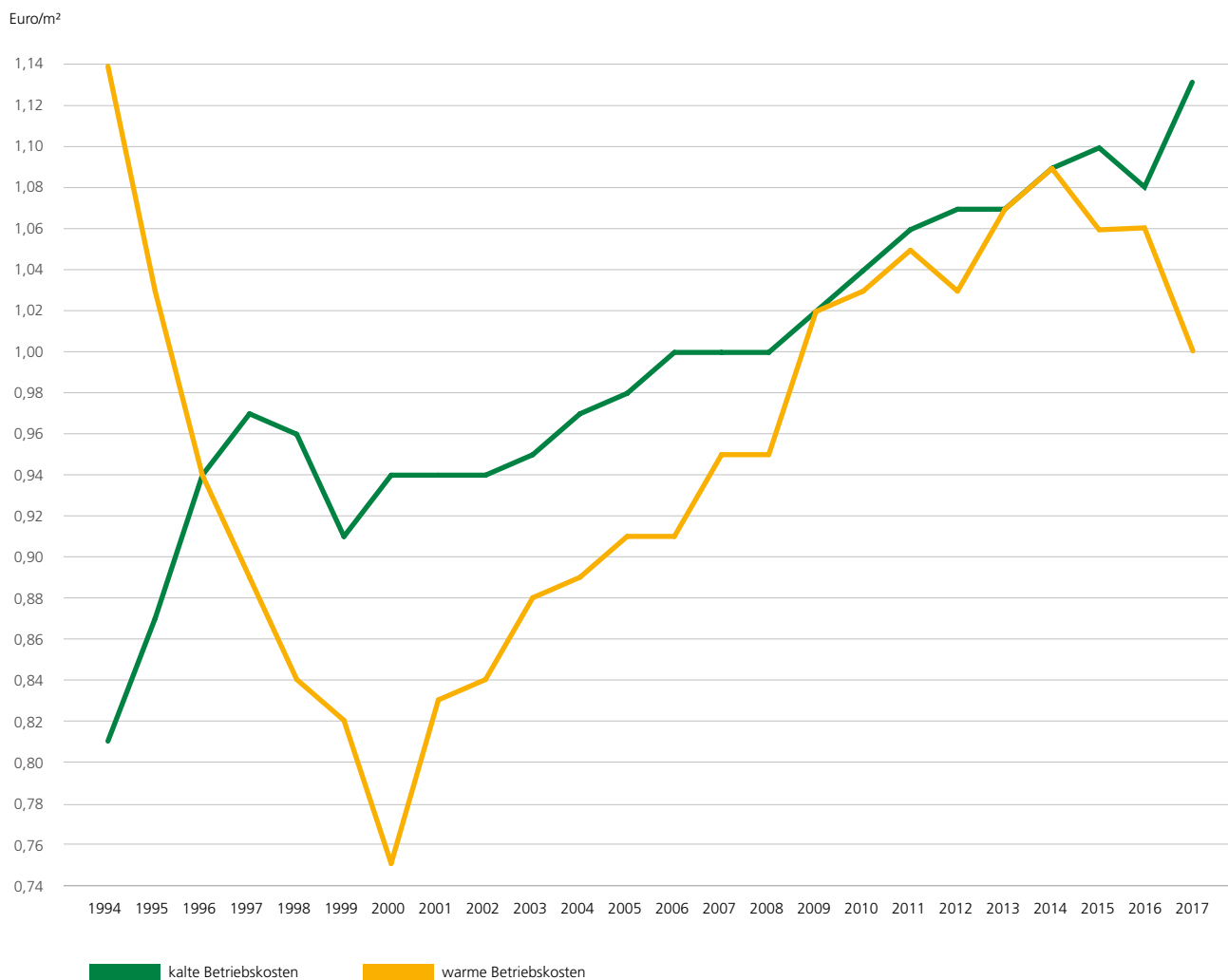


Abbildung 13: Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten³⁸

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

³⁸ vgl. VSWG 2018: Jahresstatistik 2017, S. 20

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 deutlichen Einfluss auf die Wohnkosten besitzen. Problematisch ist hierbei, dass die

Eine besondere Rolle wird weiterhin auch dem Netzentgelt zuteil. Aufgrund der zunehmend dezentralen Erzeugung werden auch umfangreiche Anpassungen der Stromnetze notwendig sein, deren Finanzierung durch Netzentgelte und damit durch den Endverbraucher erfolgt. Dabei trifft es Ost-

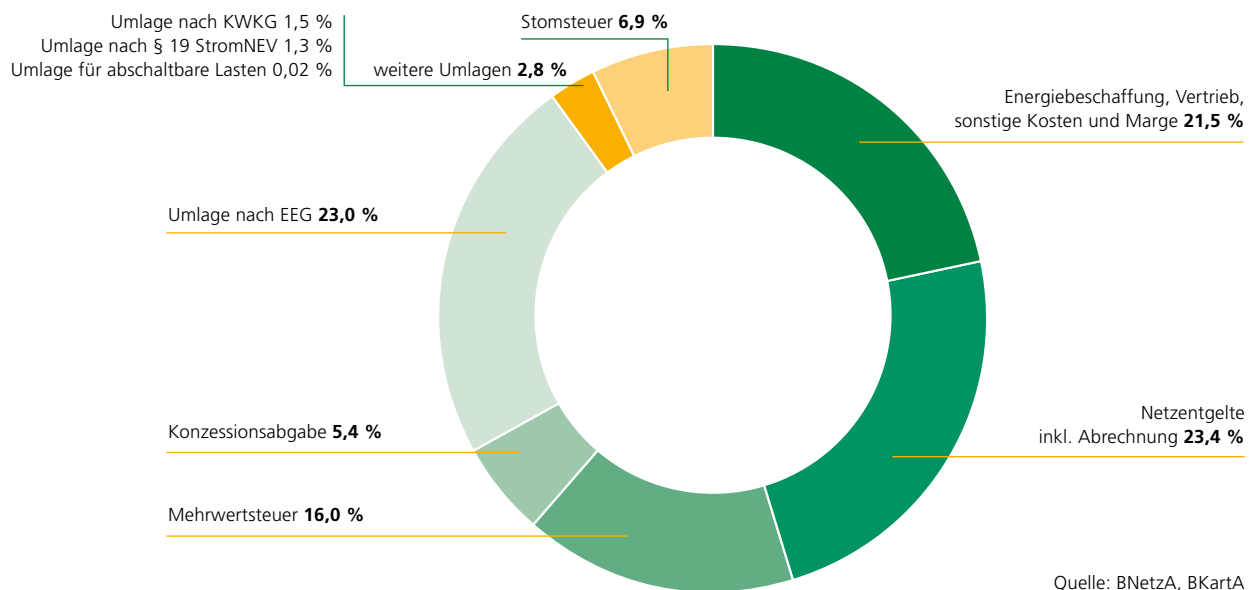


Abbildung 14: Zusammensetzung des Strompreises für Haushaltskunden mit einem Jahresverbrauch zwischen 2.500 und 5.000 kWh zum 01.04.2017⁴⁰

Stromkosten nur zu einem sehr geringen Anteil von den Gestehungskosten³⁹ 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. Auch wenn die EEG-Umlage für das Jahr 2019 leicht gesunken ist, ist sie weiterhin mit 6,41 Ct je Kilowattstunde ein hoher Stromkostenbestandteil⁴¹.

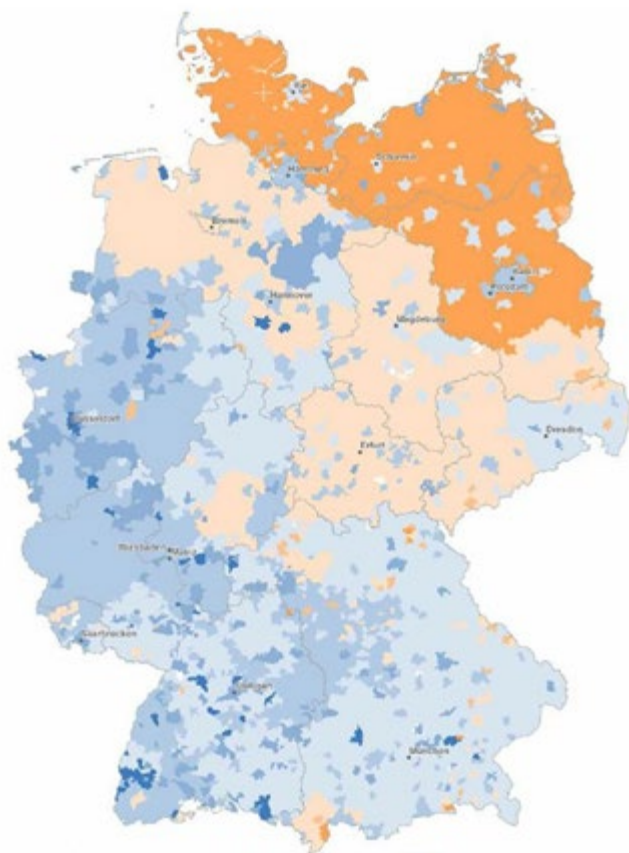
deutschland besonders hart. Aufgrund der erhöhten Netzeinvestitionen nach der Wiedervereinigung sind die Netzentgelte Sachsens, aber auch im gesamten Gebiet der ehemaligen DDR zum Teil deutlich höher (vgl. Abbildung 14: Netzentgelte Haushaltskunden 2017 in Deutschland)⁴². Zusammenfassend ist also wahrscheinlich, dass bei den Wohnkosten aufgrund der tendenziell eher steigenden Energiepreise mit einem Anstieg zu rechnen ist. Bei konstantem Budget bedeutet dies weiterhin rückläufige, maximal finanzierbare Nettokaltmieten.

³⁹ Bezeichnet die Kosten, welche für die Energieumwandlung von einer anderen Energieform in elektrischen Strom notwendig sind.

⁴⁰ vgl. <http://www.bmw.de/Redaktion/DE/Infografiken/Energie/strompreise.html>, Zugriff am 04.06.2018

⁴¹ vgl. ebenda

⁴² vgl. <https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/FAQs/DE/Sachgebiete/Energie/Verbraucher/Energielexikon/Netzentgelt.html>, Zugriff am 04.06.2018



Haushaltskunden Abnahmefall: 3500 kWh/Jahr

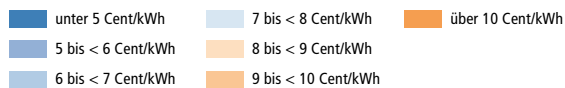


Abbildung 15: Netzentgelte Haushaltskunden 2017 in Deutschland⁴³

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 Neubauvorhaben 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.

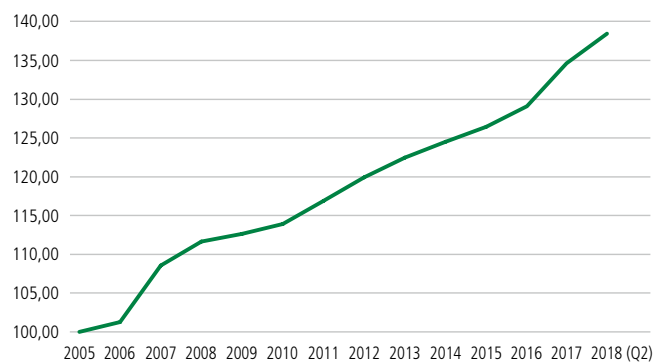


Abbildung 16: Entwicklung Baupreisindizes (Neubau) seit 2005⁴⁴

⁴³ vgl. Bundesnetzagentur: <https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/FAQs/DE/Sachgebiete/Energie/Verbraucher/Energielexikon/Netzentgelt.html>, Zugriff am 04.06.2018

⁴⁴ vgl. Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>, Zugriff am 04.06.2018; eigene Berechnung/Basisjahr 2005

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 22,4 Prozent gestiegen⁴⁵. Besonders von Preissteigerungen betroffen waren dabei Leistungen für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+25,2 Prozent), Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+23,2 Prozent) sowie Klempnerarbeiten (+20,6 Prozent).

Instandhaltung von Wohngebäuden 2017 (Basis 2010 = 100)	Indizes (jeweils Mai)
Instandhaltungsleistungen	120,3
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanl. innerhalb von Gebäuden	125,2
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	123,2
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	122,7
Klempnerarbeiten	120,6
Metallbauarbeiten	120,4
Raumluftechnische Anlagen	120,3
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	118,5
Trockenbauarbeiten	117,7
Tischlerarbeiten	116,5
Bodenbelagarbeiten	116,3
Putz- und Stuckarbeiten	115,4
Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	115,3
Blitzschutzanlagen	113,7
Mauerarbeiten	113,4
Zimmer- und Holzbauarbeiten	113,4
Rollladenarbeiten	111,4

Abbildung 17: Entwicklung Preisindizes von Instandhaltungsleistungen seit 2010⁴⁵

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	2017
Bevölkerung in Sachsen	4.725.700	4.053.400
Bevölkerung in Singlehaushalten = Anzahl der Singlehaushalte in Sachsen	596.100	929.700
Anteil der sächsischen Bevölkerung in Singlehaushalten	12,6 %	22,9 %
Anzahl der Haushalte in Sachsen	2.048.500	2.144.000
Anteil der Ein-Personen-Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte	29,1 %	43,4 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,3	1,9

Tabelle 15: Single-Haushalte in Sachsen 1991 und 2017⁴⁶

Im Jahr 1991 waren ca. 29,1 Prozent der Haushalte Singlehaushalte. Im Jahr 2017 waren es bereits 43,4 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 15)⁴⁷.

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 werden⁴⁸. Der Trend hilft vor allem in schrumpfenden Regionen,

⁴⁵ vgl. Statistisches Bundesamt November 2017: Preisindizes für die Bauwirtschaft, S. 15

⁴⁶ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2018: Haushalte im Freistaat Sachsen, Zugriff am 04.06.2018

⁴⁷ vgl. ebenda

⁴⁸ vgl. ebenda

die sinkende Wohnungsnachfrage leicht abzumildern; 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 „Armutsgefährdeten“ bzw. „Versteckten Verlierer“.

4.11. Segregation und Ghettoisierung

Verinnerlicht man die bereits vorhandenen Versorgungsschwierigkeiten der „Armutsgefährdeten“ 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 „Armutsgefährdeten“ beschränkt sich die Auswahl ausgehend von der jeweils maximal finanzierbaren Miete bzw. den jeweiligen KdU-Sätzen vor Ort 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 Prozent⁴⁹. 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 Gefahr der Segregation einer immer größer werdenden Bevöl-

kerungsgruppe 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 1990er 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“). Wenngleich sich die Sanierungen im Vergleich zu den 1990er Jahren (erste Sanierungswelle) zeitlich besser verteilen, ist in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten mit erheblichen Investitionsbedarfen zu rechnen. 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 Modernisierungumlage sehen wir Gefahren, diese im erforderlichen Umfang sicherzustellen.

⁴⁹ entspricht modernisierten und teilmodernisierten Beständen; vgl. VSWG 2018: Jahresstatistik 2017

Gleichwohl sind besonders diese zwei Schwerpunkte ausdrückliche Ziele der sächsischen Staatsregierung im Rahmen des wohnungspolitischen Konzepts⁵⁰.

Wie in der Studie „Städtebau der Zukunft“⁵¹ festgestellt, kann der heutige Mindestgesamtbefund 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

dieser Stelle wird oft der Neubau als erforderliche Maßnahme zitiert. Per se ist diese Forderung legitim, 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 Wohnfläche⁵² (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).

⁵⁰ vgl. Sächsisches Staatsministerium des Innern 2014: Wohnungspolitisches Konzept „Wohnen in Sachsen 2020“, S. 32ff.

⁵¹ vgl. VSWG 2015: Städtebau der Zukunft: Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse

⁵² 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 „Armutsgefährdeten“ oder „Versteckten Verlierern“ möglich	4.1
Steigende Zahl an Rentnern	Häufige Zugehörigkeit zu „Armutsgefährdeten“ bzw. „Versteckten Verlierern“ und damit steigender Anteil der Kategorien in den nächsten Jahren	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 („Armutsgefährdete“) und später sinkende Renteneinnahmen	4.3
Hoher Anteil an Wohngeldempfängern	Einkommen nicht für Wohnkosten ausreichend	4.4
KdU-Sätze unterhalb Bestandsmieten/ kalkulatorischer Mieten	Durch übernommene Mieten lassen sich Bestände nicht nachhaltig bewirtschaften	4.5
Bestandsmiete kleiner kalkulatorischer Miete	Spielräume für Modernisierungen begrenzt	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
Hohe Neubaumieten	Neubautätigkeit bleibt hinter Bedarf (Ballungszentren) bzw. langfristigem Substanzerhalt (flächendeckend) zurück	4.13
Steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten	Häufige Zugehörigkeit zu „Armutsgefährdeten“ bzw. „Versteckten Verlierern“ und damit steigender Anteil der Kategorien	4.10
Segregation und Ghettoisierung	Konzentration von „Armutsgefährdeten“ in bestimmten Quartieren/Gebäuden/Regionen	4.11
Zweite Sanierungswelle	Energetische Sanierung und barrierearme Sanierung durch sinkende Mieterhöhungsspielräume gefährdet	4.12

Tabelle 14: Zusammenfassung der verschärfenden Tendenzen



5. Bewertung, Handlungsempfehlungen und Fazit

Die vorangegangenen Abschnitte haben gezeigt, welche Fallgruppen tendenziell bei der Wohnraumversorgung gefährdet 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 Wohnungswirtschaft eingeordnet werden. Als nächster logischer Schritt leiten sich daraus Handlungsempfehlungen ab, die uns in die Lage versetzen, die Entwicklungen und Gefahrenpotenziale für einzelne Fallgruppen abzufedern.

5.1. Allgemeine 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 30 Fallgruppen gebildet und ein Modell entwickelt, das für jede Fallgruppe eine maximal finanzierbare Nettokaltmiete ermöglicht (vgl. Ausklappseiten im vorderen und hinteren Umschlag).

Vergleicht man die Fallgruppen mit den durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand (4,82 EUR pro Quadratmeter, vgl. 3.2), der kalkulatorischen Bestandsmiete (6,77 EUR pro Quadratmeter, vgl. 3.3) bzw. kalkulatorischen Neubaumiete (10,48 EUR pro Quadratmeter, vgl. 3.3) lassen sich die Fallgruppen in die folgenden vier Kategorien einteilen:



Abbildung 18: 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 3,88 und 4,82 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), Alleinstehende mit und ohne Kindern mit niedrigem Einkommen in Teilzeit (Fallgruppen 6, 11 und 13) sowie Familien mit zwei, drei oder vier Kindern, sofern sie niedrige Einkommen beziehen und ein Elternteil zur Kinderbetreuung zu Hause bleibt (Fallgruppen 22 und 25). Auszubildende und Studenten sind im Vergleich zur ersten Analyse zu den „Versteckten Verlierer“ aufgestiegen, liegen aber mit 4,90 und 4,93 EUR pro Quadratmeter nur knapp oberhalb der Trennlinie.



Die Armutsgefährdeten

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
1	3,88 €
6	3,96 €
13	4,07 €
11	4,14 €
25	4,73 €
12	4,82 €

Tabelle 16: Übersicht Fallgruppen „Die Armutsgefährdeten“

Die Quantifizierung des Anteils der Gruppe ist schwierig. Im Jahr 2017 lebten in Deutschland rund 1,549 Millionen der insgesamt 8,204 Millionen Familien mit minderjährigen Kindern als alleinerziehende Eltern.⁵³ Das entspricht einem Anteil von 18,9 Prozent. Setzt man die Anzahl der Familien mit Kindern in Relation zu den 41,304 Millionen Haushalten in Deutschland insgesamt⁵⁴ und wendet den Anteil analog auf Sachsen an, kann man zunächst von einem Anteil Alleinerziehender von rund 3,6 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 in dieser Kategorie 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 werden⁵⁵. In Sachsen sind ca. 30,6 Prozent der Menschen Rentner⁵⁶. Geht man von einem analogen Anteil der alleinstehenden Rentner aus, sind ca. 10 Prozent der sächsischen Bevölkerung alleinstehende Rentner. Bezogen auf die insgesamt 2,144 Mio. Haushalte in Sachsen⁵⁷ entspricht das einem Anteil von rund 18,9 Prozent der Haushalte. Bezüglich der Familienhaushalte lässt sich eine explizite Aufteilung nach Anzahl der Kinder im Verhältnis mit dem Einkommensmodell nicht vornehmen. Bereits hier ist aber festzuhalten, dass die Anzahl der Familien mit drei oder mehr Kindern gegenüber Familien mit ein oder zwei Kindern deutlich abnimmt. Eine ausführliche Behandlung der Familien erfolgt unter 5.2.

Insgesamt kann der Anteil der „Armutsgefährdeten“ in Sachsen auf ca. 20 Prozent geschätzt werden. Folglich hat jeder fünfte Haushalt in Sachsen Schwierigkeiten, aufgrund seines Einkommens eine Wohnung anzumieten bzw. ist aufgrund seines Einkommens auf

⁵³ vgl. Statistisches Bundesamt 2018: Alleinerziehende in Deutschland 2017, S. 7

⁵⁴ vgl. Statistisches Bundesamt 2017: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, S. 10

⁵⁵ vgl. Statistisches Bundesamt 2016: Ältere Menschen in Deutschland und der EU, S. 65

⁵⁶ vgl. <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61848/rentner>, Stand 2012, Zugriff am 30.08.2016

⁵⁷ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2018: Haushalte im Freistaat Sachsen, Zugriff am 04.06.2018

bestimmte Vermieter, Regionen und Quartiere reduziert. Dieser alarmierende Wert kann zwar nicht abschließend validiert werden, deckt 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 20 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 durchschnittlichen Mietniveau einer Wohnungsgenossenschaft in Sachsen derzeit in der Lage, Wohnraum anzumieten, jedoch ausschließlich im Wohnungsbestand. Gleichwohl ergeben sich Risikotendenzen, wenn man die kalkulatorische Bestandsmiete im Bestand als ein sich langfristig ergebendes Mietniveau betrachtet. Nach den vorliegenden Daten sind alle Fallgruppen mit maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 4,82 und 6,77 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche betroffen. In diese Kategorie fallen alleinstehende Menschen mit Vollzeitbeschäftigung zu Mindestlohn (Fallgruppe 3) sowie Alleinstehende mit einem mittleren Teilzeiteinkommen (Fallgruppe 7). Weiterhin reihen sich Alleinerziehende mit einem Kind bei niedrigem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 9) sowie Zweikindfamilien mittleren Einkommens, sofern ein Partner für die Kinderbetreuung zu Hause bleibt (Fallgruppe 23) ein. Abschließend können unter den „Versteckten Verlierer“ auch Studierende (Fallgruppe 29) und Auszubildende (Fallgruppe 30) subsummiert werden. Für diese Personengruppen 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



Versteckte Verlierer

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
29	4,90 €
30	4,93 €
3	5,29 €
22	5,35 €
28	5,46 €
7	5,70 €
23	6,48 €
9	6,72 €

Tabelle 17: Übersicht Fallgruppen „Versteckte Verlierer“

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 Arbeitsmarktinfrastuktur in der Region zu stärken. Dabei kann ein Kreislauf festgestellt werden. So investieren Wohnungsgenossenschaften beispielsweise fast ausschließlich regional, d. h. im Umkreis von 50 Kilometern⁵⁸. 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.

⁵⁸ 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“ 2013: Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften, S. 7

Für die **Auszubildenden⁵⁹ und Studierenden** gilt eine Besonderheit. Die maximal finanzierbaren Mieten liegen zwischen 4,90 und 4,93 EUR pro Quadratmeter und somit leicht oberhalb des Bestandsniveaus. Hierbei muss bedacht werden, 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 gegeben. Weiterhin lassen sich vor allem in den Hochschulen 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 Schätzung eines konkreten Bevölkerungsanteils in der Kategorie „Versteckte Verlierer“ ist kaum möglich. Verlässliche Zahlen lassen sich vor allem zu Studierenden und Auszubildenden erheben. Diese erlauben jedoch wenig Rückschlüsse. Viele der 102.242 Auszubildenden⁶⁰ leben oft noch bei den Eltern oder Verwandten, so dass die Werte nicht in vollem Umfang greifen. Im Jahr 2017 waren in Sachsen 109.336 Studierende⁶¹ registriert. Allerdings kann kein verlässlicher Bezug zur Gesamtbevölkerung Sachsens hergestellt werden, da viele Studierende aus anderen Regionen stammen oder in Sachsen geborene und registrierte Einwohner außerhalb Sachsens studieren.

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 kalkulatorischen Bestandsmiete liegt. Lediglich der Zugang zu Neubauwohnungen bleibt ihnen tendenziell verwehrt. Gemäß den ermittelten Daten liegen die relevanten Fallgruppen bei einer maximalen Kaltmiete zwischen 6,77 EUR/QM (kalkulatorische Bestandsmiete) und 10,48 EUR/QM (kalkulatorische Neubaumiete). In diese Kategorie fallen zunächst in Gemein-

schaft lebende Rentner (Fallgruppe 2). Auch Singlehaushalte mit niedrigem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 4) sowie Allein-erziehende mit einem Kind bei mittlerem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 10) zählen in diese Gruppe. Ferner zählen bei verschiedenen Einkommensverhältnissen verschiedene Familienfallgruppen mit ein bis vier Kindern dazu (Fallgruppen 14, 18, 20, 24, 26 und 27). Dieser Personenkreis kann hinsichtlich seines Versorgungspotenzials als stabil angesehen werden.



Die Goldene Mitte

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
26	7,02 €
2	7,23 €
18	7,36 €
27	7,48 €
24	7,74 €
14	7,81 €
20	8,21 €
4	8,52 €
16	8,77 €
10	9,42 €

Tabelle 18: Übersicht Fallgruppen „Die Goldene Mitte“

Die letzte Gruppe bilden die **„Loftbewohner“**. Dieser Gruppe stehen tendenziell alle Wege offen. Versorgungsengpässe

⁵⁹ Mit einer maximalen Miete von 4,69 EUR pro Quadratmeter zählen die Auszubildenden eigentlich zu den „Armutsgefährdeten“ (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.

⁶⁰ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2018: Schulen, Klassen, Schüler und Lehrpersonen an berufsbildenden Schulen, Zugriff am 04.06.2018

⁶¹ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2018, Studenten, Studienanfänger und Studenten im ersten Fachsemester im Wintersemester 2017/18 nach Hochschulen und Hochschularten, S. 2

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 kalkulatorischen Miete für den Neubau i. H. v. 10,48 EUR pro Quadratmeter. Hierunter können zunächst die klassischen DINKs („Double income, no kids“), also Doppelverdiener ohne Kinder, sogar bei nur niedrigem Doppelinkommen subsummiert werden (Fallgruppe 8). Weiterhin fallen Singlehaushalte mit mindestens mittlerem Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 5) sowie Familien mit überwiegend doppeltem Einkommen oder zumindest einem vollen und einem halben mittleren Gehalt (Fallgruppen 15, 17, 19, 21) 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 oder zumindest wenig Kindern bei gleichzeitig hohem Arbeitseinsatz beider Elternteile verbunden ist.



Loftbewohner

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete
19	10,77 €
15	10,77 €
21	11,18 €
5	12,11 €
17	12,14 €
8	14,18 €

Tabelle 19: Übersicht Fallgruppen „Loftbewohner“

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 zum Teil unterhalb der kalkulatorischen Miete 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 stabilisieren.

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 zeigen, dass diese Obergrenze für große Bevölkerungsanteile wie zu zweit lebende Rentner, Singlehaushalte mit Vollzeiteinkommen (auch mit Kind) sowie Familien, sofern die Einkommenssituation einigermaßen angemessen ist, gerade noch darstellbar ist. Ferner wird jedoch auch deutlich, dass der Wert für zahlreiche Fallgruppen nicht erreichbar ist. Hier bedarf es staatlichen Handelns, sofern die Modernisierung des Wohnungsbestands zur Barrierefreiheit oder für Familien vorangetrieben werden soll. Auch energetische Sanierungen sind letztlich vom erzielbaren Mietniveau abhängig.

Folglich sollte die Schwelle von 6,50 EUR pro Quadratmeter Nettokaltmiete für die meisten Regionen eine absolute Obergrenze darstellen; die Ballungszentren Dresden, Leipzig und Chemnitz können hier zum Teil etwas darüber liegen, während die Werte im stark ländlich geprägtem Raum eher noch darunter liegen. 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 2,78 EUR/QM.⁶² Ausgehend vom durchschnittlichen Mietniveau i. H. v. 4,82 EUR/QM kalt (vgl. 3.2) ergäbe sich eine Miete von 8,62 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. Setzt man z. B. einen Investitionsaufwand

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Kategorie
23 	6,48 €	Versteckte Verlierer
9 	6,72 €	Versteckte Verlierer
26 	7,02 €	Die Goldene Mitte
2 	7,23 €	Die Goldene Mitte
18 	7,36 €	Die Goldene Mitte
27 	7,48 €	Die Goldene Mitte
24 	7,74 €	Die Goldene Mitte
14 	7,81 €	Die Goldene Mitte
20 	8,21 €	Die Goldene Mitte
4 	8,52 €	Die Goldene Mitte
16 	8,77 €	Die Goldene Mitte
10 	9,42 €	Die Goldene Mitte
19 	10,77 €	Loftbewohner
15 	10,77 €	Loftbewohner
21 	11,18 €	Loftbewohner
5 	12,11 €	Loftbewohner
17 	12,14 €	Loftbewohner
8 	14,18 €	Loftbewohner

Tabelle 20: Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von ca. 6,50 EUR/QM Nettokaltmiete versorgt werden könnten

⁶² entspricht einer Modernisierungsumlage von 8%

(inkl. Aufzug) von 30.000 EUR pro Wohnung an und überträgt die Kosten auf eine 60 Quadratmeter große Wohnung, ergibt sich bei einer Modernisierungsumlage von 8 Prozent gemäß § 559 BGB eine Mieterhöhung von rund 3,30 EUR. Die Miete würde also von beispielsweise 4,20 EUR auf 7,50 EUR pro Quadratmeter steigen. Somit liegt die Zielmiete mindestens 1 EUR pro Quadratmeter über dem Richtwert von 6,50 EUR. Durch die im Mietrechtsanpassungsgesetz wird die Umlage auf 2 EUR gedeckelt, so dass im Beispielfall maximal 6,20 EUR pro Quadratmeter verlangt werden dürfen. Dieser Wert liegt zwar im Zielbereich führt jedoch zu einer signifikanten Wirtschaftlichkeitslücke beim Wohnungsunternehmen, die nur durch Zuschüsse der Regierung ausgeglichen werden können.

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, wäre ein Mietniveau von rund 8 EUR anzustreben (vgl. Tabelle 21). Auf diese Art und Weise ließen sich auch Familien mit zwei oder mehr Kindern erreichen, für die Wohnungsangebote im Bestand derzeit eher knapp sind. Gleichzeitig ist der Abstand zur absolut maximalen Bestandsmiete von 6,50 EUR pro Quadratmeter noch ausreichend groß, um Anreize für Bestandsmodernisierungen zu haben. 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 (vgl. Tabelle 22). Ausgehend von ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit sind i. d. R. weder energetische noch barrierearme Modernisierungen darstellbar.

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Kategorie
24 	7,74 €	Die Goldene Mitte
14 	7,81 €	Die Goldene Mitte
20 	8,21 €	Die Goldene Mitte
4 	8,52 €	Die Goldene Mitte
16 	8,77 €	Die Goldene Mitte
10 	9,42 €	Die Goldene Mitte
19 	10,77 €	Loftbewohner
15 	10,77 €	Loftbewohner
21 	11,18 €	Loftbewohner
5 	12,11 €	Loftbewohner
17 	12,14 €	Loftbewohner
8 	14,18 €	Loftbewohner

Tabelle 21: Fallgruppen, die zu einem Neubaumiettniveau von 8,00 EUR/QM Nettokaltmiete versorgt werden könnten

Fallgruppe	Maximal finanzierbare Nettokaltmiete	Kategorie
1 	3,88 €	Die Armutsgefährdeten
6 	3,96 €	Die Armutsgefährdeten
13 	4,07 €	Die Armutsgefährdeten
11 	4,14 €	Die Armutsgefährdeten
25 	4,73 €	Die Armutsgefährdeten
12 	4,82 €	Die Armutsgefährdeten
29 	4,90 €	Versteckte Verlierer
30 	4,93 €	Versteckte Verlierer
3 	5,29 €	Versteckte Verlierer
22 	5,35 €	Armutsgefährdete
28 	5,46 €	Versteckte Verlierer
7 	5,70 €	Versteckte Verlierer
23 	6,48 €	Versteckte Verlierer

Tabelle 22: Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von 6,50 EUR/QM nicht versorgt werden könnten

Besonders besorgniserregend ist dabei u. a., dass alleinstehende Rentner (Fallgruppe 1), die einen beson-

ders hohen Bedarf an barrierearmen Umgestaltungen haben, unter diese Gruppe fallen.

5.2 Familien und Alleinerziehende

Der Schwerpunkt der 2. Auflage der Wohn(T)räume soll auf Familien liegen. Durch die 12 neuen Fallgruppen soll ein differenzierteres Bild zur Bezahlbarkeit des Wohnens für Familien herausgearbeitet werden.

Unter Familien sollen nachfolgend alle Fallgruppen mit Kindern verstanden werden. Dabei lässt sich grundsätzlich zwischen den „klassischen“ Familien mit zwei Elternteilen und den Alleinerziehenden unterscheiden.

Zunächst sollen die „klassischen Familien“ näher betrachtet werden, welche durch die Fallgruppen 14 bis 28 repräsentiert werden. Dabei lässt sich erkennen, dass die Familien – bis auf wenige Ausnahmen, die es nachfolgend näher zu beleuchten gilt – im Wohnungsbestand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften – relativ geringe Versorgungsprobleme haben. Familien gehören bei den

Wohnungsgenossenschaften zur Fokusgruppe. Die hohe Versorgungsqualität verdeutlicht somit, dass die Wohnungsgenossenschaften ihrem Satzungsauftrag, nämlich der „Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“⁶³, gerecht werden. Selbst am frei finanzierten Wohnungsmarkt können sich die Familien gemäß des vorliegenden Modells überwiegend mit Wohnraum eindecken. Gleichwohl haben die Ergebnisse dahingehend Grenzen, dass für jede Familie eine entsprechende Wohnfläche (vgl. 2.3) unterstellt wird. So stehen einer Familie mit drei Kindern beispielsweise 95qm Fläche zu. Die ermittelten Werte gehen von einer Wohnung von exakt dieser Größe aus. Sobald eine Wohnung entsprechend größer ist, z. B. weil eine unterstellte Wohnungsgröße am Wohnungsmarkt nicht verfügbar ist, sinkt die maximal finanzierbare Kaltmiete. In der Praxis zeigt sich insbesondere bei den hier relevanten großen Wohnungen, dass das Angebot im Bestand sehr gering ist

⁶³ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Mustersatzung der Wohnungsgenossenschaften

(vgl. auch 2.3). So finden sich bei Wohnungsgenossenschaften lediglich rund 12,1 Prozent des Wohnungsbestands im Bereich von vier und mehr Zimmern, während sich 87,4 Prozent des Bestands auf 1-, 2- und 3-Raumwohnungen beziehen⁶⁴. Die Mehrheit der erfassten großen Wohnungen geht dabei bereits auf Wohnungszusammenlegungen benachbarter Wohnungen zurück. Zusammenlegungen sind aber nur in sehr ausgewählten Fällen benachbarter Leerwohnungen und entsprechender statischer Voraussetzungen möglich. Aufgrund des geringen Leerstands in den Ballungszentren sind hier die Potenziale für Zusammenlegung i. d. R. deutlich geringer als im peripheren

Raum. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Familien in vielen Fällen nur in Neubauwohnungen überhaupt noch entsprechende Wohnungsgrößen finden können. Dies betrifft vor allem Familien mit drei Kindern und mehr, d.h. mind. 95 Quadratmetern Wohnfläche. Hierbei zeigt die Grafik offensichtlich, dass die erforderlichen Mieten für kaum eine der Familienfallgruppen finanzierbar sind. Lediglich für Familien mit nur einem Kind und zwei niedrigen Vollzeiteinkommen (Fallgruppe 15) oder einem vollen und einem halben mittleren Einkommen (Fallgruppe 17) sowie den ähnlichen Konstellationen bei zwei Kindern (Fallgruppen 19 und 21) sind Neubauten knapp finanzierbar.

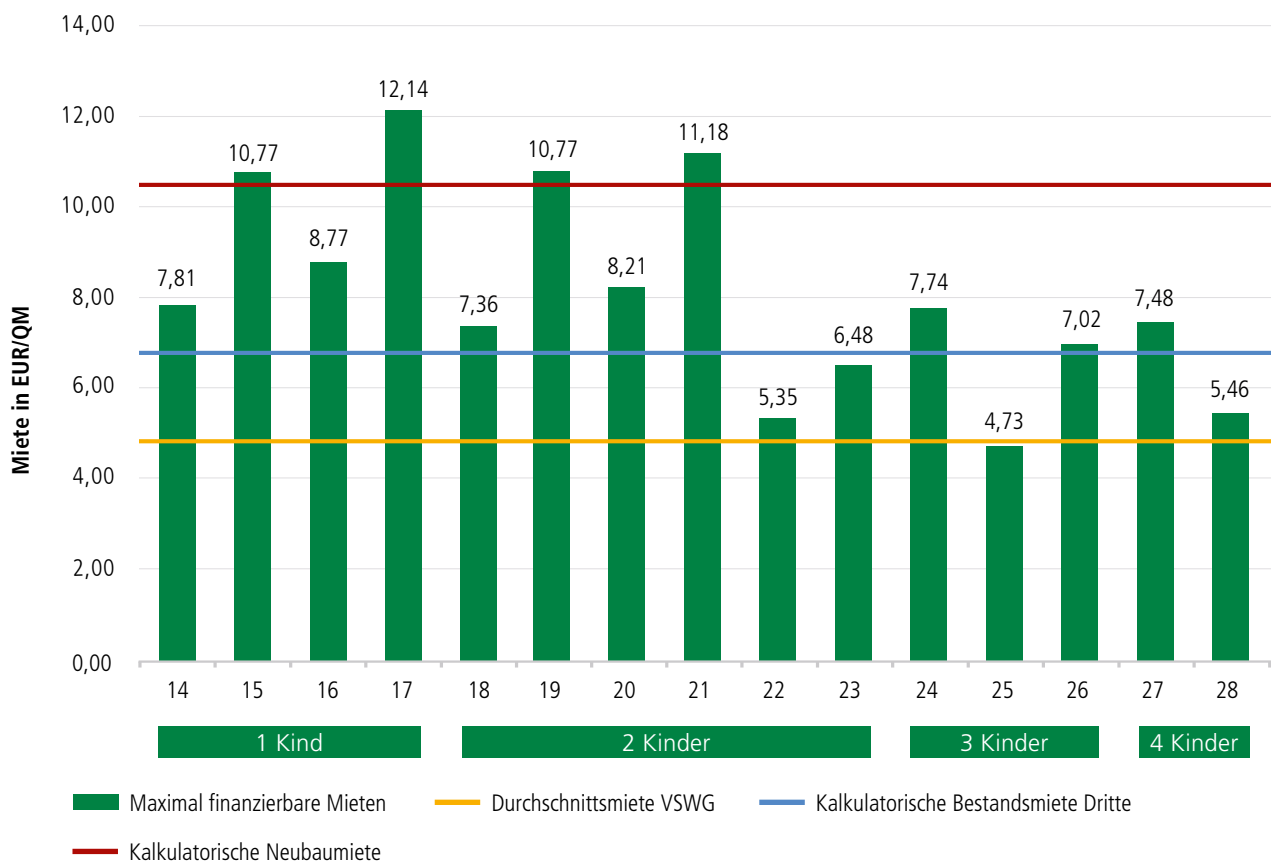


Abbildung 19: Maximal finanzierbare Wohnkosten „klassische Familien“

⁶⁴ vgl. VSWG 2015: Jahresstatistik 2014, S. 9

Eine zentrale Fragestellung im Vorfeld der Erstellung war, ob Fallgruppen mit Kindern gegenüber Fallgruppen ohne Kindern schlechter gestellt sind oder anders ausgedrückt, ob Kinder als Armutsrisiko angesehen werden müssen.

Dazu soll nachfolgend ein horizontaler Vergleich erfolgen. Dabei werden die gleichen Einkommensverhältnisse beider Elternteile bei verschiedenen Kinderzahlen verglichen. Als Beispiel sollen nachfolgend jene Fallgruppen miteinander verglichen werden, bei denen sich die Eltern im niedrigen Einkommenssegment bewegen und über ein Vollzeit- sowie ein Teilzeiteinkommen verfügen. Die Erkenntnisse aus Kapitel 2.1 verdeutlichen, dass mit zunehmender Kinderzahl ein Elternteil überwiegend zumindest halbtags die Kinderbetreuung und den Haushalt übernimmt, so dass die Auswahl als realistisch angesehen werden kann. Im Ergebnis sinkt die maximal finanzierbare Nettokaltmiete bei sonst gleichen Einkommensverhältnissen je Kind um ca. 0,30 bis 0,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche. Somit korreliert das Ergeb-

nis der vorliegenden Untersuchung mit den Ergebnissen des Paritätischen Armutsberichts, der einen Anstieg der Armutsquote von 8,4 Prozent bei Paaren ohne Kinder auf 30,0 Prozent bei Paaren mit drei oder mehr Kindern verzeichnet.⁶⁵

Beschäftigt man sich weiterführend mit den unterstellten Arbeitszeitmodellen, die in der vorliegenden Broschüre von zwei Vollzeiteinkommen, über ein Vollzeit- und ein Teilzeiteinkommen bis hin zu nur einem Vollzeiteinkommen (und einem Elternteil ohne Erwerbseinkommen) ausgehen, wird deutlich, dass die wirtschaftliche Situation Grenzen für die Wahl des Familienmodells setzt. Während es zu Zeiten unserer Eltern und Großeltern oft zur Selbstverständlichkeit gehörte, dass ein Elternteil die Betreuung der Kinder sowie den Haushalt übernimmt, während der zweite Teil das Einkommen der Familie absicherte, zeigen die Ergebnisse – hier anhand einer Familie mit zwei Kindern – dass daraus die gewöhnlichen Wohnkosten oft nicht mehr bestritten werden können. Mit zunehmender Kinderzahl wird die Lücke sogar noch größer.

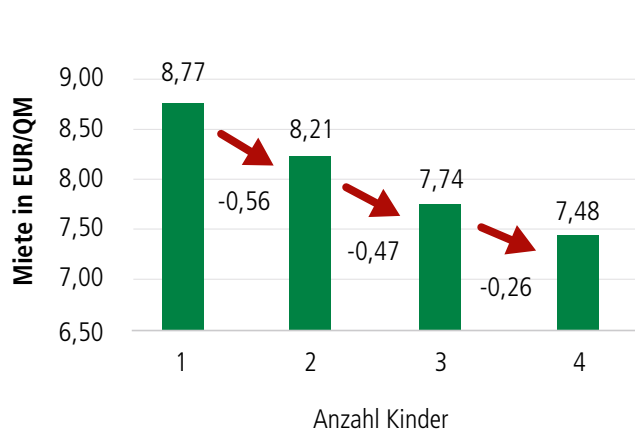


Abbildung 20: Maximal finanzierbare Wohnkosten in Abhängigkeit der Kinderzahl (bei 1,5 niedrigem Einkommen)

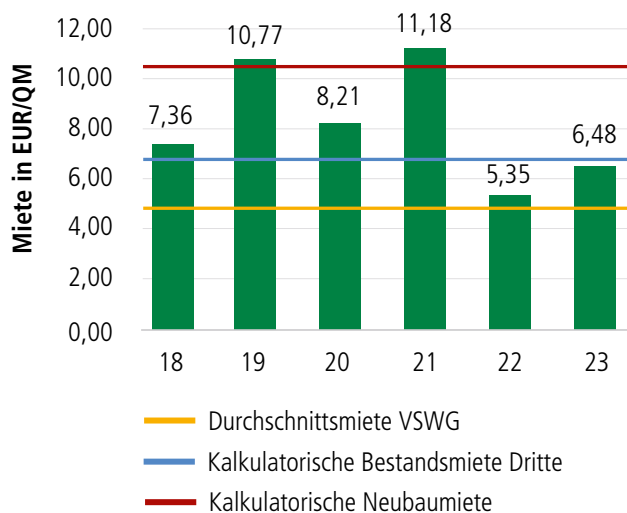


Abbildung 21: Arbeitszeit- bzw. Einkommensmodelle bei „klassischen Familien“

⁶⁵ vgl. Der PARITÄTISCHE 2018: Armutsbericht 2018, S. 19

Kritiker äußern, dass Mehrkindfamilien eine stark rückläufige Minderheit sind. Unter Mehrkindfamilien werden in der Literatur dabei überwiegend Familien mit drei oder mehr Kindern verstanden. In Sachsen lebten 2017 rund 395.000 Familien mit einem oder mehr Kindern mit insgesamt 1,367 Mio. Menschen. Darunter waren 40.000 Familien mit drei Kindern oder mehr. Unterstellt man in diesen Familien durchschnittlich je 3,5 Kinder sind das immerhin ca. 210.000 Menschen oder 5,2 Prozent der Bevölkerung, die man nicht einfach ignorieren sollte. Insbesondere beim Wohnungsangebot gilt hier ein genaues Hinsehen. Selbst nach KdU-Maßstäben steht einer Familie mit z. B. vier Kindern ein Wohnraum von 105 Quadratmetern Fläche zu. Dieses Wohnungssegment ist im Bestand sehr schwer zu finden (vgl. 2.3). Folglich konzentriert sich das Angebot oft nur auf jüngere Baujahre, deren Preise in der Regel weit über 7 oder 8 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, zum Teil auch deutlich über 10 EUR inklusive Nebenkosten müssen hier also oft weit über 1.000 EUR oder mehr für den Wohnraum aufgewendet werden.

Ein noch traurigeres Bild zeigt sich bei den Alleinerziehenden (Fallgruppen 9 bis 13). Es wird deutlich, dass alleinerziehende Elternteile mit Kindern den Lebensunterhalt oft nur bestreiten können, wenn sie in Vollzeit einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Andernfalls reicht das Einkommen – trotz Wohngeld – oft nicht aus, entsprechenden Wohnraum zu finden. Selbst wenn die Versorgung zu den niedrigen Mieten bei z. B. Wohnungsgenossenschaften gelingt, bleiben Wohnungen kapitalmarktorientierter Vermieter sowie der Neubau für Alleinerziehende eher verschlossen. Weiterhin zeigt sich, dass die Situation mit zwei Kindern (Fallgruppe 13) noch deutlich verheerender ist, als mit einem Kind (Fallgruppen 9 bis 12). Damit bestätigt die Untersuchung auch für Alleinerziehende die Ergebnisse des Armutsberichts, der zu dem Schluss kommt, dass Alleinerziehende eine über 20 Prozentpunkte höhere Armutsquote haben als die Gesamtbevölkerung.⁶⁶ Insgesamt ergibt sich für die Betroffenen oft ein Spannungsfeld zwischen Existenznöten auf der einen und aufgrund einer Vollzeittätigkeit oder mehrerer kleiner Jobs zu wenig Zeit für den Nachwuchs auf der anderen Seite. Alleinerziehende müssen daher deutlich stärker in den Fokus des politischen Handelns rücken.

⁶⁶ Der PARITÄTISCHE 2018: Der Paritätische Armutsbericht, S. 19f.

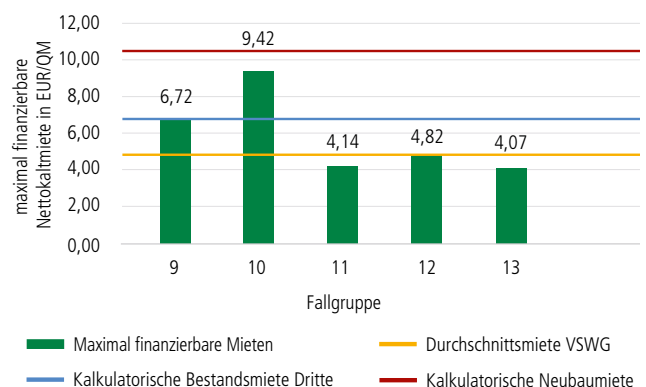


Abbildung 22: Arbeitszeit- bzw. Einkommensmodelle bei Alleinerziehenden

5.3. 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 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 kalkulatorischen Mieten in

den letzten Jahren zum Teil 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. Insbesondere bei zukünftigen Entscheidungen bedarf es vorher einer qualifizierten Folgenabschätzung hinsichtlich der Wohnkosten.

2) Ressortübergreifende Zusammenarbeit der Ministerien

Viele Themen lassen sich nicht ressortintern behandeln. So haben beispielsweise die Familienpolitik oder der Umgang mit der demografischen Entwicklung (Verantwortung im Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz) große Auswirkungen auf die Wohnraum- und Städtebaupolitik (Sächsisches Staatsministerium des Innern). 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 Mauern“ 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 Zukunft 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“⁶⁷ 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. Diese gilt es, um jeden Preis zu erhalten und in ihrer Attraktivität zu stärken. 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 diese allerdings nur dauerhaft erhalten, wenn die Region insgesamt 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 der Betreuung ihrer Kinder oft auch nicht in vollem Umfang erwerbstätig sind, fallen unter die Gruppe der „Armutsgefährdeten“. Auch der regelmäßig veröffentlichte Armutsbericht⁶⁸ deutet immer wieder auf eine Korrelation zwischen alleinerziehenden Eltern und einem Armutsrisiko für Eltern und Kind hin.

⁶⁷ vgl. Empirica im Auftrag der Sächsischen Aufbaubank, des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen 2016: Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster

⁶⁸ vgl. Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Gesamtverband e. V. 2016: Zeit zu handeln. Bericht zur Armutsentwicklung in Deutschland

Neben sozialen Aspekten bedarf es vor allem einer finanziellen Förderung von Alleinerziehenden und Familien, insbesondere mit mehreren Kindern. Dazu könnte z. B. ein stärkerer Anstieg des Kindergeldes mit zunehmender Kinderzahl oder eine Erhöhung des Wohngeldes bei Kinderhaushalten beitragen.

Mit der Ausweitung der Eigentumsförderung – insbesondere im ländlichen Raum – beabsichtigt der Freistaat derzeit Familien gezielt in Wohneigentum zu bringen. Angesichts der bundesweit niedrigsten Wohneigentumsquote scheint dieses Ziel gerechtfertigt. Jedoch kommt diese Förderung nur jenen Familien zugute, die über eine ausreichende Bonität verfügen; dies ist bei einer hohen Kinderzahl und zum Teil niedrigem Einkommen oft nicht gegeben. Zudem befördert das Programm den Erwerb von Immobilien fernab der gut funktionierenden Immobilienmärkte. Dies birgt das Risiko, dass die erhoffte Altersvorsorge plötzlich wertlos ist, da ein Wiederverkauf unmöglich wird.

Insgesamt 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, um 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 Vollzeit Arbeitsplätzen 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 des aktuellen Kapitels).

Operative Handlungsempfehlungen

6) Kosten der Unterkunft (KdU) – Mindestsatz 5,50 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. Besonders paradox ist die Situation derzeit in der Stadt Leipzig für Leistungsempfänger nach SGB II. Je nach Wohnungsgröße werden hier derzeit Nettokaltmieten 4,79 und 4,94 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche übernommen. Im Vergleich dazu liegt der Wert in der Landeshauptstadt Dresden je nach Wohnungsgröße zwischen 5,79 und 7,28 EUR pro Quadratmeter. Selbst im Leipziger Umland liegen die Werte zum Teil über den Werten der Metropole selbst; so werden in Grimma (Landkreis Leipzig) bis zu 5,27 EUR oder in Delitzsch (Landkreis Nordsachsen) bis zu 5,16 EUR pro Quadratmeter übernommen. Mit dieser Politik riskiert die Stadt eine gezielte Zurückdrängung der Leistungsberechtigten auf wenige Stadtteile und einen überwiegend unsanierten Bestand, da mit einem Mietniveau von deutlich unter 5 EUR pro Quadratmeter keinerlei Modernisierungen möglich sind. Die Folge sind Segregationseffekte. Um diese in der Stadt Leipzig, aber auch in anderen Teilen des Landes vorzubeugen, fordern wir bei den KdU einen sachsenweiten Mindestsatz von 5,50 EUR pro Quadratmeter bzw. 6,50 EUR pro Quadratmeter für barrierearm modernisierte Bestände. Gleichzeitig möchten wir noch einmal betonen, dass eine weitere Sen-

kung der Mieten durch die Wohnungswirtschaft, die von den Kommunen oder medial oft gefordert wird, bei den Wohnungsgenossenschaften nicht mehr möglich ist, da bereits heute viele Bestände oder Modernisierungen quersubventioniert werden.

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. Gleichzeitig müssen sie in die Lage versetzt werden, durch ihr Einkommen und das Wohngeld eine bedarfsgerechte Wohnung in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde anzumieten. Hierzu empfehlen wir eine regelmäßige Anpassung der Wohngeldleistungen auf ein Niveau deutlich oberhalb des KdU-Niveaus.

8) Energie- und Klimapolitik mit Weitblick

In den letzten Jahren und Jahrzehnten wurden durch diverse Energiegesetze und Verordnungen (EnEV etc.) die Kosten für Modernisierungen und Neubauten in die Höhe getrieben. Dabei galt oft die Illusion, dass sich die Dämmstärke und der Rückgang der benötigten Wärmeenergie linear verhalten – was physikalisch natürlich ein Trugschluss ist. Die Folge waren immer höhere Anforderungen an die Gebäudehülle bis zur vollständigen Dichtheit. Letztere wiederum sorgt mittlerweile für eine Pflicht zur Zwangsbelüftung, welche durch Strom und Wartungskosten das Wohnen ebenfalls verteuern. Die Einsparungen bei den Heizkosten werden dabei deutlich überkompensiert. Bevor weitere Verschärfungen bei den energetischen Gebäudeanforderungen beschlossen werden oder auf neue Modelle wie eine CO₂-Steuer umgestellt wird, bedarf es eine umfassende wissenschaftliche Analyse der Maßnahmen der letzten zehn Jahre und ihrer Auswirkungen. Weiterhin bedarf es bei jeder weiteren Anforderung durch den Gesetzgeber einer Folgeabschätzung hinsichtlich des Einflusses auf die Wohnkosten.

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, der Umgang mit dem zweiten Rettungsweg etc. genannt werden. Insgesamt bedarf es eines freundlichen Klimas für Modernisierung und Neubau und ein hohes Maß an Flexibilität, um auf die jeweiligen Gegenbenheiten des Standortes bzw. Bestands einzugehen. Nur so kann es gelingen, bedarfsgerechte und gleichzeitig bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

10) Verbesserung der Rahmenbedingungen für Mieterstrom

Wie gezeigt wurde, stellen die Stromkosten 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“. Mit dem Mieterstromgesetz⁶⁹ hat der Gesetzgeber versucht, einen Schritt in die richtige Richtung zu gehen. Allerdings sind die Regelungen nur halbherzig ausgearbeitet. So bleibt Mieterstrom aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) unberücksichtigt. Auch fanden die für die Wohnungswirtschaft hinderlichen steuerlichen Gründe nicht einmal als Empfehlung Eingang in den Gesetzestext. Mit der Verabschiedung des Energiesammelgesetzes⁷⁰ im Dezember 2018 wurde Mieterstrom erneut ad absurdum geführt, indem die bereits vorher nicht kostendeckenden Mieterstromzuschläge weiter abgesenkt werden. Somit nimmt sich der Regelungsgeber bewusst die Chance, – in Form der Stromkosten – die Wohnkosten insgesamt positiv zu beeinflussen oder zumindest zu stabilisieren.

⁶⁹ Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 17.07.2017

⁷⁰ Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes, des Energiewirtschaftsgesetzes und weiterer energierechtlicher Vorschriften vom 21.12.2018

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. Mit dem Förderprogramm „Seniorenrecht Umbauen“ hat der Freistaat einen ersten Versuch unternommen, sich dem Thema anzunehmen. Dabei werden die barrierefreie Umgestaltung von Wohnungen und, sofern mindestens die Hälfte der Wohnungen eines Eingangs modernisiert werden, auch entsprechende Aufzüge mit Zuschüssen gefördert. Wir begrüßen das Programm, weil es erstmals Zuschüsse gewährt, die einzig und allein in der Lage sind, einen signifikanten Einfluss auf die Zielmiete nach Modernisierung auszuüben. Gleichzeitig bedarf das Programm Anpassungen hinsichtlich der baulichen Anforderungen, die sich im Wohnungsbestand so überwiegend nicht realisieren lassen bzw. zu einem Mehraufwand führen, der höher als die Förderung ist. Dies gilt insbesondere bei den Aufzügen, die eine absolute Barrierefreiheit vom Bordstein vor der Tür bis in die Wohnung fordert. Gerade Aufzüge sind der Schlüssel zu einem barrierearmen und somit bedarfsgerechten Wohnungsbestand einer älter werdenden Gesellschaft. Jede Stufe, die ersetzt werden kann, ist dabei hilfreich – selbst wenn keine vollständige Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 erreicht werden kann. Für den Freistaat Sachsen empfehlen wir daher ein von Anpassungen der Wohnungen losgelöstes Zuschussprogramm für sämtliche Aufzugsnachrüstung. Im Zinsvergünstigte Darlehen führen dabei nicht zu den erforderlichen Mietreduktionen, um eine Bezahlbarkeit für weite Teile der Bevölkerung sicherzustellen.

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 fördert seit 2016 mehrere Kümmerer im Rahmen einer Pilot-Zuschussförderung. In konsequenter Fortführung der positiven Ergebnisse bedarf es eines dauerhaften Förderinstruments für soziale Kümmerer in Wohnquartieren. 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 Kümmerers“ 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) Das Genossenschaftswesen als Chance begreifen

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 ein lebenslanges Nutzungsrecht garantiert. So kennt das Genossenschaftswesen z. B. keine Eigenbedarfskündigung o. ä. Dabei greifen noch heute die drei Grundprinzipien der Gründungsväter Hermann Schulze Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen, nämlich „Selbstverantwortung“, „Selbsthilfe“ und „Selbstverwaltung“. Insbesondere in immer schnelllebigere Zeiten nehmen wir eine verstärkte Nachfrage nach Genossenschaften wahr – sei es im Bestand oder im Rahmen von Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften. Die Vorteile und Qualitäten der Genossenschaftsidee wurde 2017 mit dem Titel „Immaterielles UNESCO-Weltkulturerbe“ bestätigt.

Aufgrund der Vorzüge des Genossenschaftswesens und des hohen Schutzniveaus der Mieterinnen und Mieter bei gleichzeitig deutlich niedrigeren Mietniveaus sollten Wohnungsgenossenschaften stärker in die kommunale Arbeit einbezogen werden. Dies betrifft z. B. gemeinsame Strategien und Wohnungsmarktkonzepte oder aber der vergünstigte Verkauf von kommunalen Grundstücken an Wohnungsgenossenschaften.

5.4. Fazit

Mit den Untersuchungen der ersten Auflage der Wohn(T)räume im Jahr 2016 wurde erstmals umfassend die Versorgungsqualität der sächsischen Bevölkerung auf Basis verschiedener Fallgruppen analysiert. Die hier vorliegende Neuauflage baut darauf auf, hat die Berechnungen aktualisiert und geschärft sowie gleichzeitig insgesamt zwölf neue Fallgruppen unter die Lupe genommen. Der Fokus lag dabei auf Familien in Sachsen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Finanzierbarkeit des Wohnens sehr breit gestreut ist. Während einige Fallgruppen wie alleinstehende Rentner oder Alleinerziehende mit Kind(ern) oder Mehrfamilien mit niedrigen Einkommen, die unter der Kategorie „Die Armutsgefährdeten“ subsummiert

werden können, gerade einmal in der Lage sind, Mieten zwischen 3,85 und 4,82 EUR/QM zu finanzieren, verfügen vor allem Doppelverdiener, Familien mit wenig Kindern, wenn beide Elternteile voll erwerbsfähig sind oder besser verdienende Singles ohne Kinder über ein Mietpotenzial von zum Teil weit über 10 EUR/QM. Aufgrund ihrer Finanzkraft sind letztere 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 4,82 EUR/QM bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften aufrechterhalten werden kann. Würde eine kalkulatorische Bestandsmiete zum Ansatz kommen, die mit 6,77 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.

Besonders erschreckend hat sich dabei die Situation für Familien dargestellt. So konnte gezeigt werden, dass die maximal finanzierbaren Mieten mit zunehmender Kinderzahl abnehmen. Folglich müssen Kinder in unserem Land noch immer als Armutsrisiko angesehen werden. Besonders für Mehrfamilien mit niedrigem Einkommen ist mit erheblichen Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu rechnen. Dies ist zum einen durch die niedrigen maximal finanzierbaren Mieten, und zum anderen durch die wenigen Angebote an großen Wohnungen im Wohnungsbestand zu begründen. Ebenfalls deutlich wurde, dass die Wahl des „Arbeitszeitmodells“ durch die wirtschaftliche Situation vorgegeben ist. So wurde offensichtlich, dass ab zwei Kindern in der Regel beide Elternteile (einer ggf. in Teilzeit) arbeiten gehen müssen, um den Lebensunterhalt zu

sichern. Das klassische Modell unserer Eltern- oder Großelterngeneration, bei der sich ein Elternteil um Haushalt und Kinder und der andere um das Einkommen gekümmert haben, funktionieren im 21. Jahrhundert aus wirtschaftlichen Gründen überwiegend nicht mehr.

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, welche die maximal finanzierbaren Mieten für die einzelnen Fallgruppen eher sinken lassen. Als Beispiele sind sinkende Rentenniveaus, steigende Singlehaushalte (auch bei Rentnern) oder steigende Energie- und Baupreise zu nennen (vgl. Kapitel 4).

Insgesamt konnte die Analyse erstmals empirisch die Erfahrungswerte der sächsischen Wohnungsgenossenschaften belegen. Demnach muss eine Miete von rund 6,50 EUR pro Quadratmeter – wie in der ersten Auflage – immer noch für weite Teile des Landes als absolute Obergrenze definiert werden. In den ländlich geprägten Regionen ist zum Teil mit deutlich niedrigeren Obergrenzen zu rechnen. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen gerade 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 rund 8,00 EUR pro Quadratmeter als „bezahlbar“ angesehen werden. Damit ist der Neubauwert im Vergleich zur ersten Auflage etwas gesunken. Ursächlich sind die Erkenntnisse zu Familien, die ab einer gewissen Kinderzahl und somit einem gewissen Wohnraumbedarf oft nur im Neubau versorgt werden können, da entsprechende Anpassungen im Wohnungsbestand nur unter sehr speziellen Voraussetzungen möglich sind. Trotz des Zielniveaus von 8,00 EUR pro Quadratmeter muss beachtet werden, dass auch zu diesem Niveau einige Gruppen „herunterfallen“, die nicht oder nur schwer mit entsprechendem Wohnraum versorgt werden können.

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 zusammentreffen. 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:	Maximal finanzierbare vs. reale Nettokaltmieten nach Fallgruppen	Ausklappseite vorn
Abbildung 2:	Wöchentliche Arbeitszeit in Abhängigkeit der Anzahl der Kinder	5
Abbildung 3:	Erwerbstätigkeit in Abhängigkeit der Zahl der Kinder.	6
Abbildung 4:	Übersicht der wohnkostenbeeinflussenden Faktoren	8
Abbildung 5:	Wohnungen nach Baualtersklasse (Stand 2016)	12
Abbildung 6:	Entwicklung Neubau seit 2007 (*Prognose)	13
Abbildung 7:	Maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen.	24
Abbildung 8:	Entwicklung der Wohnkosten (ohne Strom) bei den VSWG-Mitgliedsunternehmen	26
Abbildung 9:	Übersicht durchschnittliche Kaltmieten und kalkulatorische Bestandsmiete in EUR/QM	27
Abbildung 10:	Maximal finanzierbare vs. reale Nettokaltmieten nach Fallgruppen	28
Abbildung 11:	Kategorisierung der Fallgruppen	29
Abbildung 12:	Übersicht Anteil Wohngeldhaushalte an Privathaushalten in Deutschland.	32
Abbildung 13:	Entwicklung der kalten und warmen Betriebskosten	34
Abbildung 14:	Zusammensetzung des Strompreises für Haushaltskunden mit einem Jahresverbrauch zwischen 2.500 und 5.000 kWh zum 01.04.2017	35
Abbildung 15:	Netzentgelte Haushaltskunden 2017 in Deutschland	36
Abbildung 16:	Entwicklung Baupreisindizes (Neubau) seit 2005	36
Abbildung 17:	Entwicklung Preisindizes von Instandhaltungsleistungen seit 2010	37
Abbildung 18:	Übersicht Kategorisierung der Fallgruppen	42
Abbildung 19:	Maximal finanzierbare Wohnkosten „klassische Familien“	50
Abbildung 20:	Maximal finanzierbare Wohnkosten in Abhängigkeit der Kinderzahl (bei 1,5 niedrigen Einkommen)	51
Abbildung 21:	Arbeitszeit- bzw. Einkommensmodelle bei „klassischen Familien“	51
Abbildung 22:	Arbeitszeit- bzw. Einkommensmodelle bei Alleinerziehenden	52
Tabelle 1:	Übersicht Bruttoverdienste Sachsen 2017 nach Branchen und Einteilung in Gehaltsklassen	4
Tabelle 2:	Kindergeldanspruch (seit 01.01.2018)	7
Tabelle 3:	Matrix der Fallkonstellationen	9
Tabelle 4:	Übersicht Fallgruppen	11
Tabelle 5:	Wohnungen nach Baualtersklasse (Stand 2016)	12
Tabelle 6:	Wohnflächenhöchstgrenzen gem. VwV Wohnflächenhöchstgrenzen	13
Tabelle 7:	Durchschnittliche Stromkosten nach Haushaltsgrößen (Q3 2018)	15
Tabelle 8:	Zulagenübersicht Riester-Rente.	15
Tabelle 9:	Übersicht Ansätze maximaler Wohnkostenanteile	16
Tabelle 10:	Regelleistungen 2018 nach SGB II („Hartz IV“)	17
Tabelle 11:	Lebenshaltungskosten für Kinder.	18
Tabelle 12:	Maximal finanzierbare Kaltmiete nach Fallgruppen in aufsteigender Reihenfolge	25
Tabelle 13:	Kalkulatorische Bestandsmiete VOFl	27
Tabelle 14:	Kalkulatorische Neubaumiete VOFl	27
Tabelle 15:	Single-Haushalte in Sachsen 1991 und 2017	37
Tabelle 16:	Übersicht Fallgruppen „Die Armutsgefährdeten“	43

Tabelle 17:	Übersicht Fallgruppen „Versteckte Verlierer“	44
Tabelle 18:	Übersicht Fallgruppen „Die Goldene Mitte“	45
Tabelle 19:	Übersicht Fallgruppen „Loftbewohner“	46
Tabelle 20:	Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von ca. 6,50 EUR/QM Nettokaltmiete versorgt werden könnten .	47
Tabelle 21:	Fallgruppen, die zu einem Neubaumietniveau von 8,00 EUR/QM Nettokaltmiete versorgt werden könnten .	48
Tabelle 22:	Fallgruppen, die zu einem Mietniveau von 6,50 EUR/QM nicht versorgt werden könnten	49
Tabelle 23:	Gesamttabelle zur Ermittlung der maximal finanzierbaren Nettokaltmieten nach Fallgruppen	Ausklappseite hinten

Abkürzungsverzeichnis

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

Maximal finanzierbare Nettokaltmieten nach Fallgruppen (tabellarisch)

Fallgruppe		1	2	3	4	5	6	
Personengruppen	Einheit							
= Haushaltsbruttoeinkommen (vgl. 2.1)	EUR	1.012,00	2.024,00	1.529,32	2.333,25	3.275,33	1.166,63	
- Lohnsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)	EUR	-	-	83,10	273,85	521,25	17,08	
- Sozialabgaben (KV, RV, PV, AV)	EUR	110,82	221,64	316,90	483,52	678,75	241,65	
- Sparleistung Altersvorsorge (vgl. 2.5)	EUR	-	-	46,59	78,75	116,43	32,08	
+ Wohngeldanspruch/ALG II (vgl. 2.1)	EUR	-	-	-	-	-	35,00	
+ Kindergeld (vgl. 2.1)	EUR	-	-	-	-	-	-	
= Haushaltsnettoeinkommen	EUR	901,18	1.802,36	1.082,73	1.497,13	1.958,90	910,81	
x Lebenshaltungspauschale (nach Wohnkosten, vgl. 2.7)	%	65	65	65	65	65	65	
= verbleibendes Haushaltsnettoeinkommen nach Wohnkosten	EUR	585,77	1.171,53	703,77	973,14	1.273,29	592,03	
oder: Existenzminimum (vgl. 2.7)	EUR	416,00	748,00	416,00	416,00	416,00	416,00	
- Anzusetzende Lebenshaltungspauschale	EUR	585,77	1.171,53	703,77	973,14	1.273,29	592,03	
= Maximal finanzierbare Wohnkosten	EUR	315,41	630,83	378,96	524,00	685,62	318,78	
nachrichtlich: Wohnkostenanteil am Haushaltsnettoeinkommen	%	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	
- Stromkosten (vgl. 2.4)	EUR	44,87	69,35	44,87	44,87	44,87	44,87	
= Maximal finanzierbare Bruttowarmmiete	EUR	270,54	561,48	334,08	479,12	640,74	273,91	
/ Wohnfläche (vgl. 2.3)	QM	45	60	45	45	45	45	
= Maximale finanzierbare Bruttowarmmiete	EUR/QM	6,01	9,36	7,42	10,65	14,24	6,09	
- Warme Betriebskosten (vgl. 3.2)	EUR/QM	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
= Maximale finanzierbare Bruttokaltmiete	EUR/QM	5,01	8,36	6,42	9,65	13,24	5,09	
- Kalte Betriebskosten (vgl. 3.2)	EUR/QM	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	
= Maximale finanzierbare Nettokaltmiete	EUR/QM	3,88	7,23	5,29	8,52	12,11	3,96	

Tabelle 23: Gesamttabelle zur Ermittlung der maximal finanzierbaren Nettokaltmieten nach Fallgruppen

Impressum

Herausgeber:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Telefon: 0351 80701-0

Telefax: 0351 80701-60

E-Mail: verband@vswg.de

Internet: www.vswg.de

Ansprechpartner:

Sven Winkler

Referent Betriebswirtschaft

Telefon: 0351 80701-26

Telefax: 0351 80701-66

Mobil: 0151 120377-13

E-Mail: winkler@vswg.de

Bildnachweis:

Titel: © ClipDealer - Harald.J, © ClipDealer - novi, S. 23: © ClipDealer - paylessimages,
S. 41: © ClipDealer - elenathewise, S. 59: © ClipDealer - ralfgosch

Gestaltung:

Stefan Schulte

www.melchorf.de

Druck:

Lößnitzdruck

© 2019

Das Werk einschließlich aller Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt.

**Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.**

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Telefon: 0351 80701-0

Telefax: 0351 80701-60

E-Mail: verband@vswg.de

Internet: www.vswg.de

Facebook: www.facebook.com/VSWGGeV