

Führung / Kommunikation

Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen – 45 % der Haushalte sind „Armutgefährdet“ oder „Versteckte Verlierer“ – VSWG präsentiert Ergebnisse einer Untersuchung

Was ist bezahlbares Wohnen? Die Frage wird häufig gestellt. Die Beantwortung ist wesentlich schwieriger, da sich die Frage nicht pauschal beantworten lässt. Sie hängt von vielen Faktoren ab. Vor diesem Hintergrund hat der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) die Frage für achtzehn unterschiedliche Fallgruppen untersucht, um ausgehend vom Haushaltseinkommen die individuelle, maximal finanzierbare Miete ermitteln zu können.



Wohn(T)räume, Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen

Vorgehensweise

Der VSWG hat unterschiedliche Personengruppen – Rentner alleinstehend, Rentner Paar, Alleinstehend ohne Kind, Paar ohne Kind, Alleinstehend mit einem Kind, Paar mit einem Kind, Paar mit zwei Kindern, Student, Auszubildende – anhand ihrer typischen Einkommenssituation untersucht. Der Schwerpunkt lag bei den niedrigen und mittleren Einkommensgruppen, da sich in der Regel bei hohen Einkommensgruppen keine Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ergeben und diese oft auch in der Lage sind, Wohneigentum zu gründen. Bei den Berechnungen wurden die Steuerklassen IV für Paare unterstellt (beitragsmäßig gleich Steuerklasse I) und Steuerklasse I bei allein lebenden Personen. Von Kirchensteuer wurde abgesehen. Die Beiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung wurden auf Basis eines Zusatzbeitrages in Höhe von 1,0 Prozent ermittelt. Hinzu gezählt wurden der Kindergeldanspruch und das Wohngeld. Auf Empfänger von Transferleistungen (SGB II oder SGB XII) wurde in den Fallgruppenberechnungen nicht näher eingegangen, da hier die Regelungen der Kosten der Unterkunft greifen.

Die komplette Analyse mit der Vorgehensweise, den Ergebnissen und Handlungsempfehlungen finden Sie per **KLICK!!**

Die Basis der Berechnungen bildet die Bruttowarmmiete. Sie gibt die Kosten für die Wohnung einschließlich der Betriebskosten wieder. Für die Ermittlung der Wohnflächen wurden die Wohnflächenhöchstgrenzen nach der Haushaltsgröße aus den Kosten der Unterkunft angesetzt. Um die tatsächlichen Wohnkosten zu beurteilen, müssen die Stromkosten mit einbezogen werden, da die Mieter und Mieterinnen ein Gesamtbudget für das Wohnen haben. Jede Erhöhung der Stromkosten führt somit indirekt zu einer Senkung der monatlich maximal finanzierbaren Wohnungsmiete. Zur Beurteilung der maximal finanzierbaren Mieten in Sachsen wurde mit einer maximalen Wohnkostenbelastung in Höhe von 35 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen gerechnet.

Maximalen Wohnkostenbelastung in Höhe von 35 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen

Ergebnisse

Ausgehend vom verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen betragen die maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 3,60 EUR (Rentner alleinstehend) und 19,55 EUR (Paar ohne Kind, mittleres Einkommen) je Quadratmeter Wohnfläche. Die ermittelten Werte können aber erst dann sinnvoll bewertet werden, wenn sie in Relation gestellt werden. Werden die Fallgruppen mit den durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften (4,70 EUR/qm), der theoretisch erforderlichen Kostenmiete im Bestand (7,22 EUR/qm) bzw. im Neubau (10,54 EUR/qm) verglichen, lassen sich die achtzehn Fallgruppen in die vier Kategorien „Armutgefährdete“, „Versteckte Verlierer“, „Goldene Mitte“ und „Loftbewohner“ einteilen.

Kaltmieten von 3,60 Euro bis 19,55 Euro



**Alles einfach.
Einfach alles.**

Das webbasierte ERP-System.

**Haufe-FIO
axera**

Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Möglichkeiten der zukunftsweisenden Web-Technologie.

- höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- orts- und geräteunabhängiges Arbeiten
- schnelle Anpassung an wechselnde Anforderungen

Sicher. Modern. Zukunftsfähig.

www.axera.de

HAUFE.

FIO

„Armutgefährdete“

Die Gruppe der „Armutgefährdeten“ ist bereits heute durch Versorgungsschwierigkeiten gekennzeichnet, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete zwischen 3,60 und 4,70 EUR/qm und damit deutlich unterhalb der vergleichsweise günstigen durchschnittlichen Bestandsmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften liegt. Auch für die Zukunft lässt sich keine positive Tendenz erkennen. Zur Gruppe zählen in Sachsen vor allem alleinstehende Rentner, Singlehaushalte mit niedrigem Einkommen in Teilzeit, alleinerziehende Elternteile mit Kind bei niedrigem Teilzeiteinkommen sowie Auszubildende.

Hier fehlen Wohnungen

„Versteckte Verlierer“

Die zweite Gruppe bilden die sogenannten „Versteckten Verlierer“. Sie sind ausgehend vom Durchschnittsniveau in Sachsen derzeit in der Lage Wohnraum anzumieten, jedoch ausschließlich im Bestand mit maximal finanzierbaren Kaltmieten zwischen 4,70 und 7,22 EUR/qm. Darunter fallen zusammenlebende Rentner, Singlehaushalte mit mittlerem Einkommen in Teilzeit, Alleinerziehende mit Kind in niedrig bezahlter Vollbeschäftigung. Für diese Personengruppe gilt, dass die zukünftige Versorgungsqualität am Wohnungsmarkt stark von der Entwicklung der Einkommen getrieben wird. Eine besondere Rolle nimmt die Gruppe der Auszubildenden und Studierenden ein. Die maximal finanzierbaren Mieten liegen zwischen 4,69 und 5,10 EUR/qm und somit auf oder oberhalb des Bestandsniveaus. Hierbei gilt es zu bedenken, dass die Quadratmeterpreise für kleine Wohnungen in der Regel höher sind als in größeren Wohnungen. Vor allem in Hochschulstädten lassen sich 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 dem Teilsegment eng mit der Entwicklung der Hochschulstandorte verknüpft.

Kleine Wohnungen teurer als große Wohnungen

„Goldene Mitte“

Die dritte Gruppe ist die „Goldene Mitte“. Diese Personengruppe hat weder heute noch morgen ernsthafte Versorgungsschwierigkeiten zu erwarten, da ihre maximal finanzierbare Nettokaltmiete zwischen 7,22 und 10,44 EUR/qm jenseits der Kostenmiete im Bestand liegt. Lediglich der Zugang zu Neubauwohnungen bleibt ihnen tendenziell verwehrt. Dazu zählen Singlehaushalte mit niedrig bezahlter Vollzeitstellung, Paare mit niedrigem Einkommen und einem oder zwei Kind(ern), sofern beide Elternteile (zumindest teilweise) berufstätig sind. Dieser Personenkreis kann hinsichtlich seines Versorgungspotenzials als stabil angesehen werden.

Ausreichend Wohnungen sind vorhanden

„Loftbewohner“

Die letzte Gruppe bilden die „Loftbewohner“. Dieser Gruppe stehen tendenziell alle Wege offen. Versorgungsengpässe sind weder heute noch morgen zu erwarten. Darüber hinaus sind sie trotz der höheren Neubaumiete in der Lage, eine neu gebaute Wohnung zu beziehen. Ihre maximal finanzierbaren Kaltmieten liegen oberhalb der Kostenmiete für den Neubau in Höhe von 10,44 EUR/qm. Hierunter zählen zunächst die klassischen DINKS (Doppelverdiener ohne Kids), Singlehaushalte mit mindestens mittlerem Vollzeiteinkommen sowie Familien mit einem oder zwei Kind(ern) und mittlerem Einkommen. Nachdenklich stimmt hier vor allem die Tatsache, dass die hohe finanzielle Leistungsfähigkeit oft mit Kinderlosigkeit verbunden ist. Aufgrund der typischen Wohnungsgrundrisse und baulichen Gegebenheiten besteht im Neubau vor allem die Möglichkeit, passenden Wohnraum für Familien mit Kindern oder barrierearme Wohnungen zu schaffen. „Unsere Erfahrungen und die Berechnungen der einzelnen Fallgruppen zeigen, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR/qm die absolute Obergrenze darstellt. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen noch die Möglichkeit, umfassende Modernisierungen voranzubringen und bietet gleichzeitig einem großen Teil der Bevölkerung in Sachsen den Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Kein Probleme

Für Neubauvorhaben sollte der Wert von 8,50 EUR/qm als „bezahlbar“ angesehen werden, auch wenn zu diesem Niveau nur eine vergleichsweise kleine Gruppe in der Lage ist, einen Neubau zu beziehen.

Einkommen zu niedrig

„Die Realität ist noch gravierender, da die Einkommen Durchschnittswerte über alle Altersklassen und Hierarchien sind. So liegt das Einkommen für niedrige Einkommensgruppen bei 2.300 EUR brutto im Monat. Das entspricht über 13 EUR Stundenlohn. Das verdienen selbst viele Handwerksmeister nicht“, betont Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft beim VSWG.

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 Mietglied der sächsischen Wohnungsgenossenschaften bis zum Ministerium, mit einschließt. Die Wohnung ist dabei ein Ort, an dem Wohnungspolitik, Städtebaupolitik, Energiepolitik, Sozialpolitik und Gesundheitspolitik („Ambulant vor Stationär“) zusammentreffen. Folglich sollten die Themen auch übergreifend und gemeinsam angegangen werden“, fordert abschließend der VSWG-Vorstand.

Vivian Jakob

Die 215 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 275.141 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1,1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Weitere Informationen per
KLICK !!!

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
