

Stellungnahmen zur den Richtlinien der sozialen Mietraumförderung in Dresden (16.05.2017)

Einkommen und Miethöhen

Die „Richtlinie zur Förderung und Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (RLgMW)“ definiert unter anderem die Zielgruppen und die Mechanismen der Mietpreisbindung (Bevilligungsmiete).

So sollen mit den geförderten Wohnungen Haushalte mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) versorgt werden. Maßgeblich hierbei sind die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG.

Die Miethöhen in den geförderten Objekten werden auf Grundlage der durchschnittlichen Angebotsmieten für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet reduziert um den monatlich anrechenbaren Förderbetrag gebildet. Die Fördersumme soll als ein Zuschuss in Höhe von 35 Prozent der vergleichbaren Angebotsmiete gewährt werden, wird jedoch auf 3,50 Euro/qm (gerechnet auf 15 Jahre) beschränkt. Die Maximale Förderhöhe beträgt 630 Euro/qm. In Dresden wird zurzeit eine durchschnittliche Angebotsmiete von vergleichbaren Wohnungen von 10,30 Euro/qm (nettokalt) angenommen.

Fördermaßnahmen müssen wirtschaftlich sein

Eine optimale Ausnutzung der Vorgaben (35 Prozent Zuschuss & 3,50 Euro/qm Beschränkung) würde bei Baukosten von etwa **1.800 Euro/qm** erreicht werden. Höhere Baukosten würden zu einer Verringerung der Förderquote führen und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gefährden bzw. zumindest die wirtschaftliche Attraktivität der Fördermaßnahme reduzieren.

Angemessenheit der Miethöhen in geförderten Wohnungen

Die geforderten Miethöhen im geförderten Wohnungsbau sollten für Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) nicht überschreiten. Für Haushalte mit geringen Einkommen, die keinen Anspruch auf Transferleistungen haben sollten die monatlichen Wohnkosten (bruttowarm) einen Anteil von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Die auf der Basis der Dresdener Durchschnittsmiete (10,30 Euro/qm) mögliche Bevilligungsmiete von 6,80 Euro/qm würde bei Ausnutzung der maximalen Wohnfläche für alle Haushaltsgößen deutlich über den Angemessenheitsgrenzen der KdU liegen.

Angemessenheit der geförderten Wohnungen

Haushaltsgröße	max. Wohnfläche	max. KdU (bruttokalt) in Euro	max. KdU (bruttokalt) in Euro/qm	max. KdU (nettokalt) in Euro/qm*	max. Umgebungs- miete
1 Person	45	359	7,98	6,05	9,55
2 Personen	60	430	7,17	5,24	8,74
3 Personen	75	500	6,67	4,74	8,24
4 Personen	85	572	6,73	4,80	8,30
5+ Personen	95	698	7,35	5,42	8,92

* Durchschnittliche kalte Betriebskosten in Höhe von 1,93 Euro/qm nach Dresdener Betriebskostenmietspiegel

Eine Reduzierung der Wohnungsgrößen zur Sicherung angemessener Miethöhen ist faktisch nur für die 1-Personen-Haushalte möglich

Reduzierte Wohnungsgrößen für angemessene Miethöhen nach KdU bei 6,80 Euro/qm (nettokalt)

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Max. Wohnfläche	41 qm	49 qm	57 qm	66 qm	80 qm

Leistbarkeit der Mieten im geförderten Wohnungsbau

Maßstäbe der Leistbarkeit von Wohnungen setzen die Miethöhen ins Verhältnis zum Einkommen. Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen gelten 30 Prozent des Haushaltseinkommens als maximal zumutbarer Anteil der Mietzahlungen (bruttowarm). Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten können auf dieser Basis Orientierungswerte für leistbare Nettokaltmieten abgeleitet werden.

Orientierungswerte für leistbare Miethöhen für Haushalte mit WBS ohne Transferleistungen

Haushaltsgröße	max. Wohnfläche	Einkommen nach WBS	max. Miethöhe	max. Miete (nettokalt) in Euro/qm*
1 Person	45	1.000	300	3,64
2 Personen	60	1.500	450	4,47
3 Personen	75	1.883	565	4,50
4 Personen	85	2.267	680	4,97
5+ Personen	95	2.650	795	5,34

* Bei angenommenen Betriebskosten von 1,93 Euro/qm und Heizkosten von 1,10 Euro/qm, nach Dresdener Betriebskostenmietspiegel

Bei den für Dresden zu erwartenden Miethöhen von 6,80 Euro/qm (zuzüglich 3,03 Euro/qm Betriebs- und Heizkosten) würden die Mieten im geförderten Wohnungsbau die Grenzen der Leistbarkeit deutlich überschreiten.

Mietkostenbelastung für Haushalte mit WBS ohne Transferleistungen bei 6,80 Euro/qm (nettokalt)

Haushaltsgröße	max. Wohnfläche	Einkommen nach WBS	Miethöhe in Euro*	Mietbelastungsquote
1 Person	45	1.000	442	44%
2 Personen	60	1.500	590	39%
3 Personen	75	1.883	737	39%
4 Personen	85	2.267	836	37%
5+ Personen	95	2.650	934	35%

* Bei angenommen Kaltmieten von 6,80 Euro/qm sowie Betriebskosten von 1,93 Euro/qm und Heizkosten von 1,10 Euro/qm, nach Dresdener Betriebskostenmietspiegel

Fazit: Die Förderrichtlinien verfehlen mit den erreichbaren Miethöhen die klassischen Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus. Die Bewilligungsmieten sind sowohl für Mieter/innen im Transferleistungsbezug als auch für Haushalte mit geringen Einkommen zu teuer.

Schlussfolgerungen und Vorschläge:

- a) Die Struktur der vorliegenden Förderrichtlinien grenzt durch den Mechanismus der Mietfestsetzung die möglichen Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus ein. Die baulichen Standards sollten deshalb sicherstellen, dass die geförderten Wohnungen insbesondere für Personengruppen mit besonderen Bedarfen (Senior/innen, Menschen mit gesundheitlichen Einschränkung, große Familien etc.) geeignet sind.
- b) Standardbegrenzungen können das Problem der zu hohen Mieten nur eingeschränkt lösen, da eine Unterschreitung der in den Richtlinien festgesetzten Bewilligungsmieten einen freiwilligen Mietverzicht der Bauherren voraussetzen würde und von privaten Investoren kaum zu erwarten ist.
- c) Die Modalitäten der Mietfestlegung und die Einkommensgrenzen der WBS-Haushalte können einen Druck auf der Errichtung möglichst kleiner Wohnungsgrundrisse auslösen, da mit der Unterschreitung der angemessenen Wohnungsgrößen die Mieten der geförderten Wohnungen auch für Haushalte mit KdU-Bezug bzw. Wohnberechtigungsschein bezüglich der Gesamtkosten angemessen bzw. leistbar werden. So sinnvoll flächensparende Grundrisse auch sein mögen, sind hier Mindeststandards bei der Bemessung der Zimmergrößen (12 bis 15 m²) festzulegen, auch um eine flexible Belegung mit unterschiedlichen Haushaltstypen zu

gewährleisten (z.B. sollten eine Drei-Raum-Wohnung vom Grundriss her sowohl für Alleinerziehende mit zwei Kindern als auch für Paare mit Kind geeignet sein).

- d) Formen eines kommunalen Wohngeldes könnten genutzt werden um die Differenz zwischen Bewilligungsmieten und den Grenzen der Leistbarkeit zu decken. Eine Kombination mit einer solchen Subjektförderung sind nach den Maßgaben der Förderrichtlinien grundsätzlich möglich.
- e) Erweiterung der Zielgruppe durch eine Anhebung der Einkommensgrenzen für einen WBS auf z.B. 120 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG würden leistbare Miethöhen für die Begünstigten im Sozialen Wohnungsbau ermöglichen, aber die Versorgungslücke für die Haushalte mit den größten Unterstützungsbedarfen bei der Wohnungsversorgung nicht schließen.