

Wohnungspolitisches Konzept

„Wohnen in Sachsen 2020“

Gliederung

1. Einleitung

2. Ausgangslage/Rahmenbedingungen

- 2.0 Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020 und Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes
- 2.1 Rechtsrahmen
 - 2.1.1 Historie
 - 2.1.2 Bundesebene
 - 2.1.3 Landesebene
 - 2.1.4 Kommunale Ebene
- 2.2 Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung
 - 2.2.1 Haushaltsentwicklung
 - 2.2.2 Bevölkerungsentwicklung
 - 2.2.3 Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland
- 2.3 Wohnungsbestand
 - 2.3.1 Anzahl
 - 2.3.2 Baufertigstellungen
 - 2.3.3 Baualter
 - 2.3.4 Eigentümerstruktur
 - 2.3.5 Eigentumsquote
 - 2.3.6 Belegungsgebundener Wohnraum
 - 2.3.7 Barrierefreie oder –arme Wohnungen
 - 2.3.8 Wohnraum für Studierende
- 2.4 Wohnungsnachfrage
- 2.5 Leerstand
 - 2.5.1 Leerstandsquote
 - 2.5.2 Regionale Verteilung
 - 2.5.3 Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Eigentümern
 - 2.5.4 Komplett leerstehende Wohngebäude nach Eigentümern
 - 2.5.5 Leerstandsentwicklung
- 2.6 Mietkosten
 - 2.6.1 Entwicklung der Angebotsmieten
 - 2.6.2 Neu- und Wiedervermietungs-mieten
 - 2.6.3 Bruttokaltmiete
 - 2.6.4 Mietbelastungsquote
 - 2.6.5 Verbrauchskosten
- 2.7 Einkommen und Einkommensverwendung
 - 2.7.1 Bruttomonatsverdienst
 - 2.7.2 Verwendung privater Konsumausgaben für „Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung“
- 2.8 Haushalte mit niedrigem Einkommen
 - 2.8.1 Armutsgefährdungsquote
 - 2.8.2 Armutsrisiko im Alter in Sachsen
 - 2.8.3 Entwicklung Haushalte mit Wohngeldanspruch und KdU-Empfänger
 - 2.8.4 Wohngeldempfänger und Wohngeldausgaben
 - 2.8.5 KdU-Empfänger und KdU-Ausgaben
- 2.9 Baupreise
- 2.10 Gebäudeenergieverbrauch
- 2.11 Finanzieller Rahmen (Förderung)
- 2.12 Wohnungszufriedenheit

3. Trends und Folgerungen

- 3.1 Folgen des demografischen Wandels
- 3.2 Anstieg einkommensschwacher Haushalte älterer Menschen
- 3.3 Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
- 3.4 Anstieg der Energiekosten
- 3.5 Nachhaltiges Bauen
- 3.6 Steigender Leerstand
- 3.7 Divergierende Interessen
 - 3.7.1 Energetische Sanierung von Wohnraum und Wohngebäuden
 - 3.7.2 Energetische Sanierung von Baudenkmalen
 - 3.7.3 Leerstand bei privaten Eigentümern

4. Strategische Ziele und Handlungsbedarf

- 4.1 Funktionierender Wohnungsmarkt
 - 4.1.1 Entspannter Wohnungsmarkt
 - 4.1.2 Ausreichend preiswerter Wohnraum
 - 4.1.3 Ausreichend generationengerechter Wohnraum
 - 4.1.4 Höhere Eigentumsquote
 - 4.1.5 Fazit und Handlungsbedarf
- 4.2 Zukunftsfähige Stadtentwicklung
 - 4.2.1 Funktionsfähiges Stadt- und Stadtteilzentrum
 - 4.2.2 Klimaschonende Energieversorgung und Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch innovative Quartierslösungen
 - 4.2.3 Leerstandsminderung
 - 4.2.4 Fazit und Handlungsbedarf

5. Handlungsfelder/Maßnahmen

- 5.1 Sozialpolitisches Handlungsfeld
 - 5.1.1 Übernahme der Kosten der Unterkunft
 - 5.1.2 Wohngeld
 - 5.1.3 Belegungsgebundener Wohnraum
 - 5.1.4 Kappungsgrenzen nach § 558 Abs. 3 BGB
 - 5.1.5 Förderrichtlinie „Mehrgenerationenwohnen“
 - 5.1.6 Förderrichtlinie „Wohneigentum“
- 5.2 Handlungsfeld Siedlungsentwicklung
 - 5.2.1 Stadtentwicklungsstrategie
 - 5.2.2 Städtebauförderung
 - 5.2.3 Infrastrukturmaßnahmen
 - 5.2.4 Demografiegerechter Dorfumbau
- 5.3. Umweltpolitisches Handlungsfeld
 - 5.3.1 Klimaforum Städte- und Wohnungsbau Sachsen
 - 5.3.2 Förderrichtlinie „Energetische Sanierung von Wohnraum“
 - 5.3.3 Städtebauförderung
 - 5.3.4 Zuschüsse für Integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager
 - 5.3.5 Handlungsleitfaden „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“

1. Einleitung

Wohnen ist ein Lebensbereich mit elementarer Bedeutung für alle Menschen - gleichzeitig ein Grundbedürfnis und Mittelpunkt alltäglicher Lebenserfahrung. Unsere Wohnverhältnisse sind entscheidend dafür, wie gut es uns geht und wie wohl wir uns fühlen. Dies ist allen Altersgruppen gemeinsam. Das Wohnumfeld bestimmt hierbei den Wohnwert genauso wie Größe, Zuschnitt und Ausstattung einer Wohnung. Erst beides zusammen - Wohnung und Wohnumfeld - machen Wohnen attraktiv. Mit zunehmendem Alter wird die Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt.

Gleichzeitig ist die Wohnraumversorgung ein wichtiger Standortfaktor, der die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Sachsens maßgeblich beeinflusst. Investitionen im Wohnungsbereich sichern und schaffen ortsnahe Arbeitsplätze im Handwerk und Mittelstand.

Die Wohnungspolitik ist in letzter Zeit sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene verstärkt in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten, vor allem die Themen Wohnungsknappheit und Bezahlbarkeit von Wohnraum in Ballungsräumen.

Mit dem Konzept "Wohnen in Sachsen 2020" erfolgt erstmals eine umfängliche Darstellung der Situation und des Handlungsbedarfs in Sachsen. Ziel ist insbesondere, einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion zu leisten.

Der Wohnungspolitik kommen aufgrund der besonderen Merkmale von Wohnungsmärkten spezifische Aufgaben zu. So sind die Wohnungsmärkte eines Landes, einer Region, von Städten und Gemeinden nicht einheitlich. Sie differieren hinsichtlich des Wohnungsangebots, wie Lage, Qualität, Ausstattung oder Preis sowie der Nachfrage in Bezug auf Wohnvorstellungen und vor allem Wohnkaufkraft der Haushalte.

Wohnungspolitik soll grundsätzlich Rahmenbedingungen für ein Funktionieren der Wohnungsmärkte schaffen. Ein Eingreifen mit Mitteln des Ordnungsrechts oder durch Förderung ist dann gefordert, wenn die Märkte in Teilen oder Gänze versagen, weil sich z. B. Haushalte nicht selbst am Markt versorgen können (Subjektförderung) oder erforderliche Wohnungsangebote in quantitativer und/oder qualitativer Hinsicht nicht vorhanden sind und für deren Bereitstellung der Markt nicht über die notwendigen Anreizsysteme verfügt (Objektförderung).

Die soziale Absicherung des Wohnens zählt zu den Kernaufgaben öffentlicher Daseinsvorsorge in Deutschland. Sie ist eine sozialstaatliche Leistung, die Bund, Länder und Kommunen entsprechend der föderalen Struktur Deutschlands gemeinsam auf vielfältige Weise erbringen.

Ein wichtiger Baustein ist die Förderung des Wohnungsbaus und weiterer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Mit der Föderalismusreform 2006 wurde diese in die Gesetzgebungskompetenz der Länder überführt und die Wohnraumförderung insgesamt auf die Länder übertragen.

In Sachsen sind die regionalen Wohnungsmärkte seit 1990 von gravierenden Veränderungen und Dynamiken geprägt. Galt es Anfang bis Mitte der 1990er Jahre vorrangig, das Wohnungsdefizit durch Neubau abzubauen und darüber hinaus die Qualität der Wohnungsbestände durch Sanierungen zu verbessern, steht die Landes- und Kommunalpolitik seit Ende der 1990er Jahre vor neuen Herausforderungen, insbesondere der sich weiter fortsetzende demografische Wandel sowie regionale Abwanderungen führen zu geänderten Problemlagen am Wohnungsmarkt und darüber hinaus für die Stadt- und Landesentwicklung.

2. Ausgangslage - Rahmenbedingungen

2.0 Stadtentwicklungsstrategie 2020 und Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes

Der Freistaat Sachsen hat mit der „Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020“ eine kohärente und übergreifende Strategie für die Entwicklung der sächsischen Städte für die kommenden Jahre vorgestellt.

Sie hat drei wesentliche Ziele:

- lebenswerte Städte
- kompakte Städte
- städtebauliche Nachhaltigkeit.

2012 hat die Staatsregierung „Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes im Freistaat Sachsen“ verabschiedet. Ziel ist es, den ländlichen Raum trotz enger werdender finanzieller Spielräume und trotz Bevölkerungsrückgangs erfolgreich weiter zu entwickeln. Die Leitlinien stellen bei der Siedlungsstruktur das Ziel, dass Innenstädte und Dorfkerne im ländlichen Raum als Wohnstandort gestärkt und Brachen wieder nutzbar gemacht werden.

Die „Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020“ und die „Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes“ des Freistaates Sachsen sind der Rahmen für das Fachkonzept „Wohnen in Sachsen 2020“, mit dem das Thema „Wohnen“ herausgegriffen wird. So ist die Wohnraumförderung unbestritten wichtiger Bestandteil der Stadt- und Dorfentwicklung, gleichwohl geht das Thema „Wohnen“ weit über diesen Aspekt hinaus.

2.1 Rechtsrahmen

2.1.1 Historie

Im Rahmen der Föderalismusreform (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006) wurde die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Bereich des Wohnungswesens nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG abgeschafft. Damit liegt die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz (außer für das Wohngeldrecht gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) nunmehr bei den Ländern gem. Art. 70 Abs. 1 GG. Gem. Art. 125a Abs. 1 GG gilt Recht, das als Bundesrecht erlassen worden ist, aber u. a. wegen der Änderung des Artikels 74 Abs. 1 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort; es kann durch Landesrecht ersetzt werden. Ein solches Gesetz auf der Grundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG ist das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I 2001, S. 2376, zuletzt geändert durch Gesetz v. 9. Dezember 2010, BGBl. I 2010, S. 1885). Im Freistaat Sachsen wurde das Ersetzungsrecht bislang nicht wahrgenommen. Das WoFG gilt damit in Sachsen als Bundesrecht weiter, bis es durch Landesrecht ersetzt wird.

Die Wohnraumförderung findet allerdings seit 2007 nicht im Rahmen des WoFG statt, da auf Grund des entspannten Wohnungsmarktes in Sachsen weder eine Mietpreis- noch eine Belegungsbindung erforderlich war.

Im Zuge der Föderalismusreform wurde weiterhin mit dem Gesetz zur Entflechtung von Gemeinschaftsaufgaben und Finanzhilfen (BGBl. I 2006 S. 2098) festgelegt, dass den Ländern von 2007 bis 2019 für den durch die Abschaffung von diversen Gemeinschaftsaufgaben (u. a. der sozialen Wohnraumförderung) bedingten Wegfalls der Finanzierungsanteile des Bundes, sog. Kompensationsmittel zur Verfügung gestellt werden (Näheres hierzu unter Ziff. 2.11).

2.1.2 Bundesebene

Außerdem haben zahlreiche weitere bundesrechtliche Regelungen unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf das Wohnungswesen. Zu nennen sind insbesondere

- Wohngeldgesetz
- die Sozialgesetzbücher (SGB) II und XII
- Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)
- Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz EnEG)

2.1.3 Landesebene

Auf Landesebene sind insbesondere folgende Regelungen von Belang

- Sächsisches Gesetz zur Durchführung des Wohngeldverfahrens
- Gesetz zur Durchführung der Zusatzförderung nach § 88e des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes
- Gesetz über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung
- Förderfondsgesetz
- Gesetz zur Ausführung des Sozialgesetzbuches
- VwV des SMI zur Durchführung des Wohngeldverfahrens
- VwV des SMS zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB

2.1.4 Kommunale Ebene

Auf kommunaler Ebene sind insbesondere folgende Festlegungen von Bedeutung

- Regelungen zur Angemessenheit und Höhe der Kosten der Unterkunft (SGB II und XII)
- Regelungen zum Umgang mit Belegungsrechten
- Bebauungspläne
- städtebauliche und integrierte ländliche Entwicklungskonzepte
- Mietspiegel auf der Grundlage von § 558 c) und d) BGB.

2.2 Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung

Während für die zu erwartende quantitative Nachfrage die Entwicklung der Haushalte entscheidend ist, ist hingegen für die zu erwartende qualitative Nachfrage auf den Wohnungsmärkten insbesondere die mit der demografischen Entwicklung einhergehende Alterung der Bevölkerung maßgeblich.

2.2.1 Haushaltsentwicklung

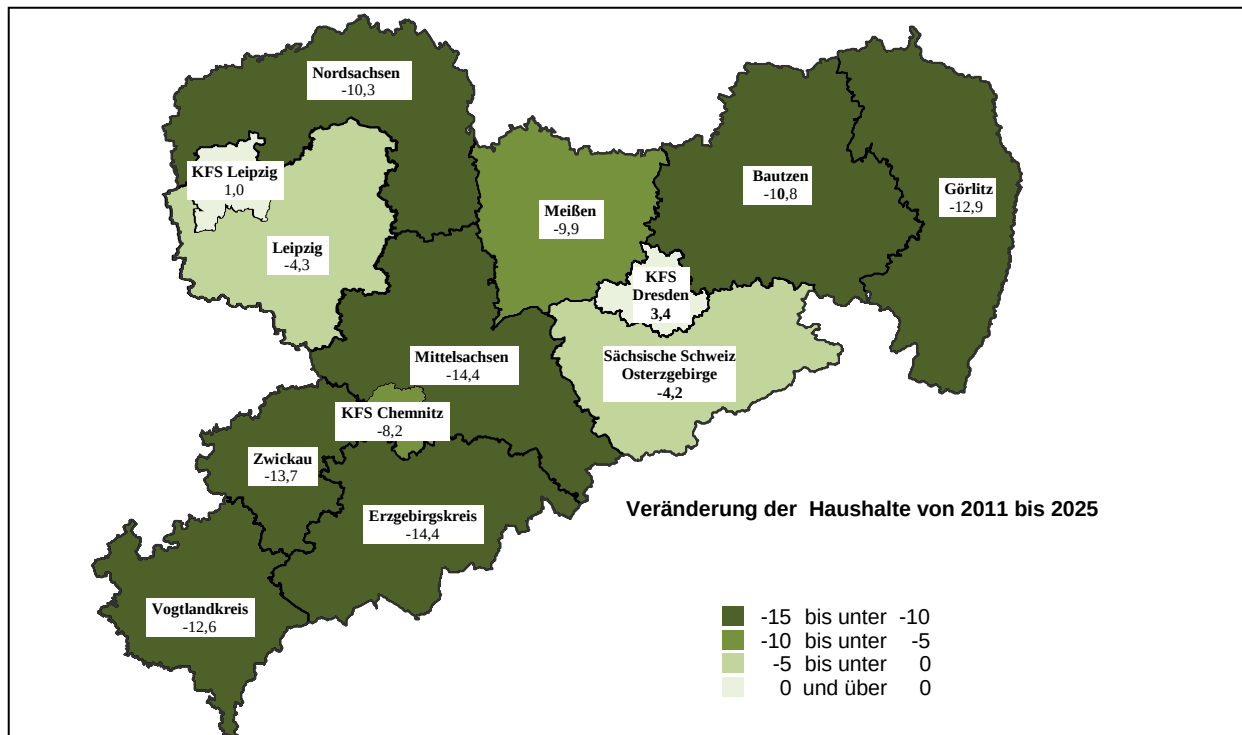
Nach einer Modellrechnung des Statistischen Landesamtes¹ sinkt die Anzahl der Privathaushalte von 2214,6 Tausend im Jahr 2011 auf voraussichtlich 2052,6 Tausend im Jahr 2025. Während die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 um 8,3 Prozentpunkte zurückgeht, beläuft sich der Rückgang der Haushalte auf 7,3 Prozentpunkte. Ausnahmen bilden hier die Städte Dresden und Leipzig, hier wird die Anzahl der Haushalte steigen.

Haushalte mit drei Personen haben mit 17,6 Prozentpunkten den stärksten Rückgang zu verzeichnen, gefolgt von Haushalten mit vier Personen mit einem Rückgang von 14,3 Prozentpunkten. Ein- und Zwei-Personenhaushalte sinken dagegen nur um jeweils 5,1 Prozentpunkte. Hierbei gibt es auf regionaler Ebene teilweise Entwicklungen gegen den jeweiligen regionalen Gesamttrend. Im Landkreis Leipzig soll beispielsweise die Gesamtzahl der Haushalte um 4,3 Prozentpunkte abnehmen, die Anzahl der Ein-Personenhaushalte soll hingegen um 5,7 Prozentpunkte wachsen. In Dresden wird bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 3,4 Prozentpunkten mit einem Rückgang der Ein-Personenhaushalte um 2,7 Prozentpunkte gerechnet.

Aufgrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung wird insgesamt der zahlenmäßige Bedarf an Wohnraum nicht weiter ansteigen. Vielmehr ist mit einem Rückgang um rd. 160 000 Haushalte bis zum Jahr 2025 (seit 2011) zu rechnen².

¹ Modellrechnung des StaLa zur Entwicklung der privaten Haushalte im Freistaat Sachsen bis 2025

² Modellrechnung zur Entwicklung privater Haushalte für den Freistaat Sachsen bis 2025, StaLa



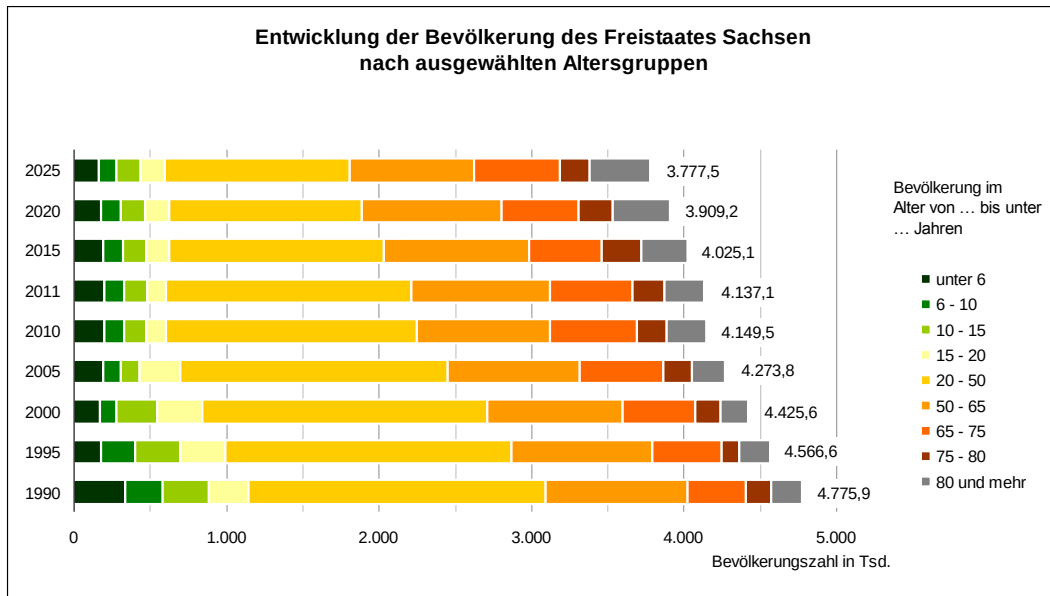
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Am 9. Mai 2011 lebten 4,06 Millionen Einwohner im Freistaat Sachsen³. Der gegenwärtige Bevölkerungsrückgang wird - mit Ausnahme der Städte Dresden und Leipzig - weiter anhalten. Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen vom 30. November 2010, die auf Analysen der demografischen Trends der zurückliegenden fünf Jahre basiert, kommt zum Ergebnis, dass Sachsen im Jahr 2025 voraussichtlich 3,6 bis 3,8 Millionen Einwohner haben wird. Das bedeutet einen Rückgang von 360 000 bzw. 490 000 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2011.

Mit dem Rückgang der Bevölkerung geht deren Alterung einher. Zum einen steigt das Durchschnittsalter der Menschen um etwa 3 bis 4 Jahre von derzeit 46,4 Jahre auf 49,3 Jahre bzw. 50,1 Jahre. Die Lebenserwartung bei den Männern steigt bis zum Jahr 2030 auf 81,6 Jahre und die der Frauen auf 86,3 Jahre. Zum anderen steigt auch der Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung. Während 1990 nur jeder Sechste (15,7 %) 65 Jahre und älter war, so war es 2011 schon jeder Vierte (24,5 %). Im Jahr 2025 wird fast jeder Dritte über 65 Jahr alt sein (30,5 %).

Innerhalb der Gruppe der über 65jährigen wird insbesondere der Anteil der über 80-jährigen ansteigen. Deren Anteil wird sich bis zum Jahr 2015 verdoppeln. Im Jahr 2011 waren 2,9 % der Bevölkerung über 85 Jahre, im Jahr 2025 werden es 5,7 % sein.

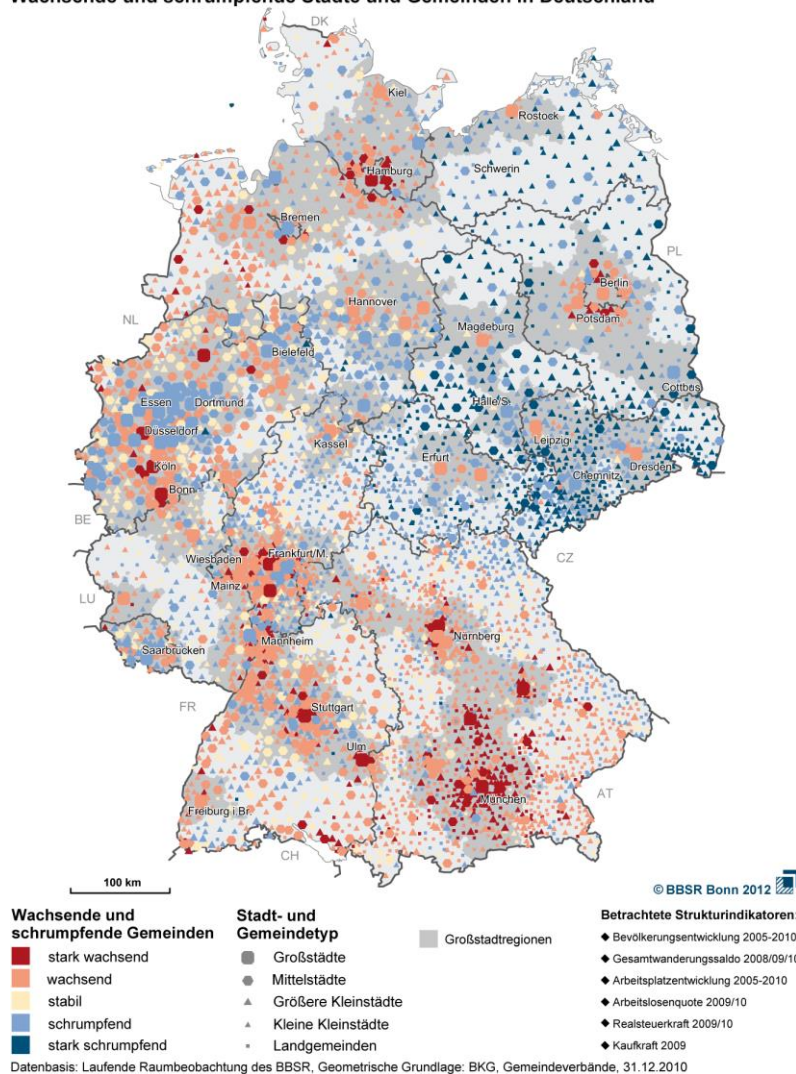
³ Zensus 2011



Quelle: StALA, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Darstellung SK

2.2.3 Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland

Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland

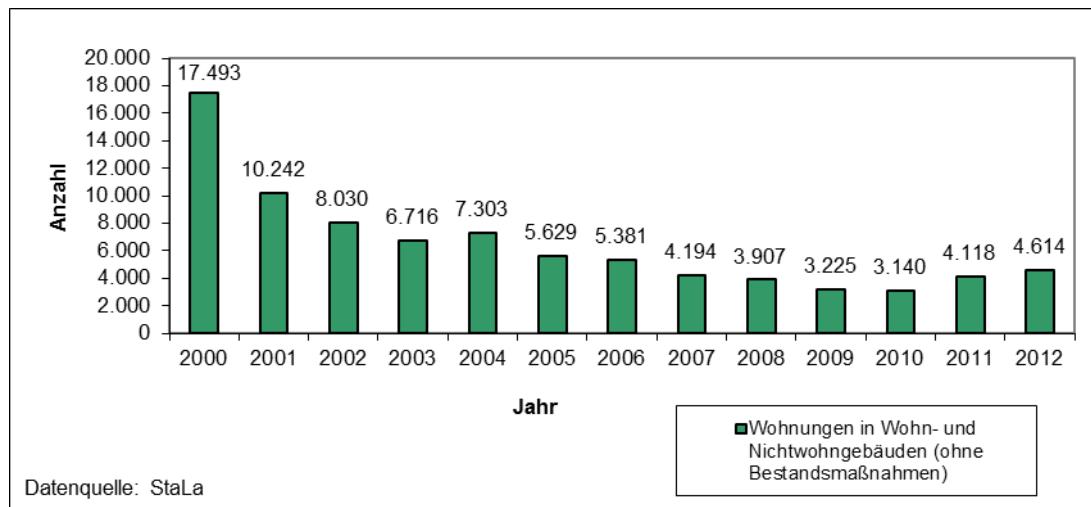


2.3 Wohnungsbestand

2.3.1 Anzahl

Am 9. Mai 2011 gab es im Freistaat Sachsen 800 222 Wohngebäude mit 2 268 163 Wohnungen⁴. Hiervon sind 2 238 018 sog. reine Wohnungen⁵ in Wohngebäuden. Die übrigen Wohnungen sind gewerblich genutzt (20 474), Diplomatenwohnungen (70) sowie Freizeit- und Ferienwohnungen (9601).

2.3.2 Baufertigstellungen in Sachsen im Neubau (ohne Bestandsmaßnahmen) 2000 - 2012



Nachdem sich seit dem Jahr 2000 die Anzahl fertig gestellter Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2010 drastisch reduziert hat, ist seit 2011 wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

In der Landeshauptstadt Dresden hat sich die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen von 522 im Jahr 2010 auf 1184 im Jahr 2011 mehr als verdoppelt und sich mit 1032 Wohnungen in 2012 fast auf diesem Niveau gehalten.

2.3.3 Baualter⁶

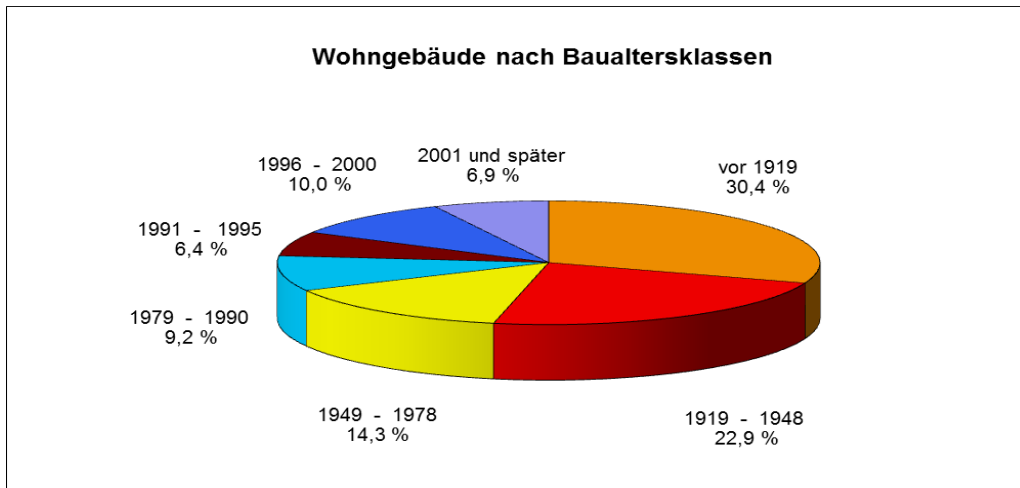
Der Anteil der Wohngebäude, die vor dem Jahr 1949 errichtet wurden, beträgt 53 %. Im Bundesdurchschnitt liegt dieser Anteil bei 25 %. Das verdeutlicht den nach wie vor relativ alten Gebäudebestand in Sachsen.

Der Anteil der Wohngebäude nach Baualtersklassen ist in nachfolgender Übersicht dargestellt:

⁴ Zensus 2011, Ergebnis der Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ)

⁵ Reine Wohnungen = Wohnungen ohne gewerblich genutzte, Diplomatenwohnungen sowie Freizeit- und Ferienwohnungen

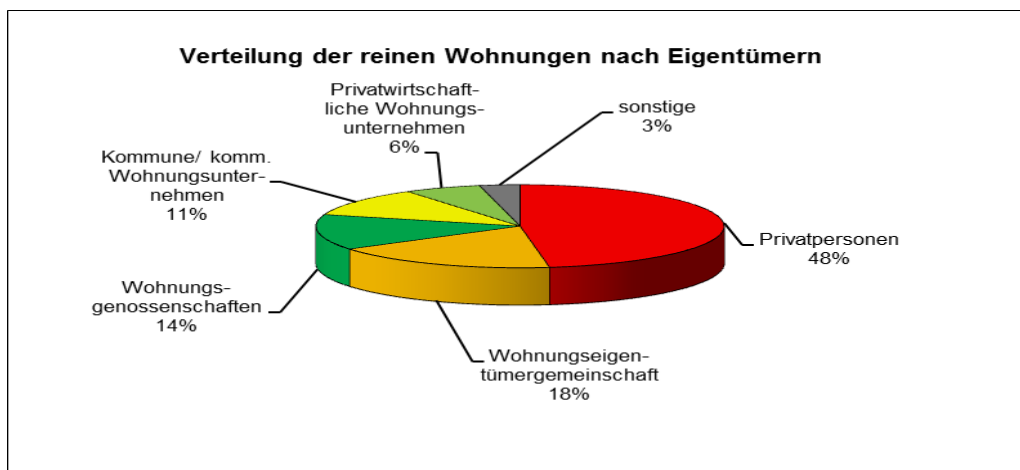
⁶ Zensus 2011, Ergebnis GWZ



2.3.4 Eigentümerstruktur⁷

Von den 2 238 018 reinen Wohnungen in Wohngebäuden werden 669 672 Wohnungen von Eigentümern und 1 347 038 Wohnungen von Mietern bewohnt. Die verbleibenden 221 308 Wohnungen sind leer stehend.

Die Wohnungen befinden sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften und nicht institutionalisierten Anbietern. Die Eigentumsverhältnisse sind in folgender Übersicht dargestellt:



2.3.5 Eigentumsquote⁸

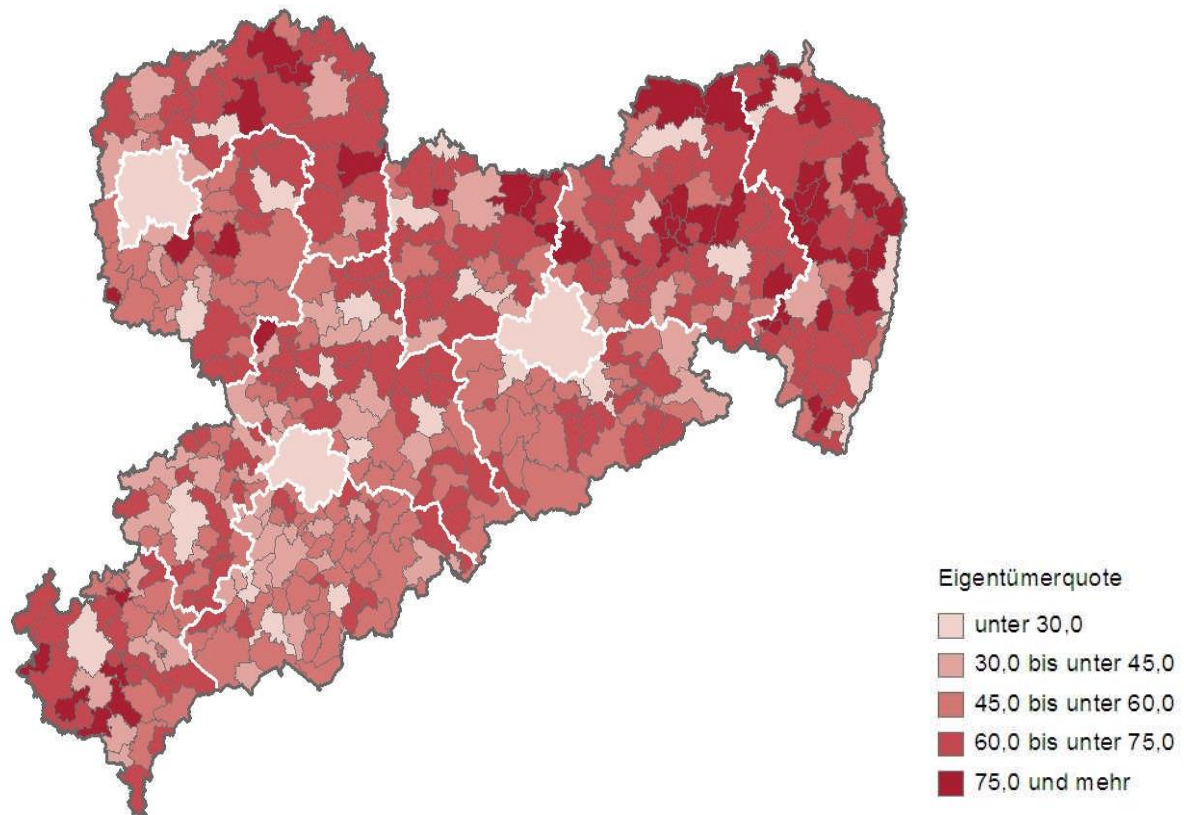
Die Wohneigentumsquote⁹ in Sachsen ist von 26,1 % im Jahr 1995 auf 33,2 % im Jahr 2011 gestiegen. Trotzdem ist Sachsen noch immer das Flächenland mit der niedrigsten Wohneigentumsquote. Der Bundesdurchschnitt beträgt 45,8 %.

⁷ Zensus 2011, Ergebnis der GWZ

⁸ Zensus 2011, Ergebnis der GWZ

⁹ Haushaltsbezogene Wohneigentumsquote: Verhältnis der Haushalte, die im Wohneigentum leben zur Gesamtheit aller Haushalte

Die Eigentümerquote beträgt in Gemeinden bis 2000 Einwohner 71 % und 14,4 % in den drei kreisfreien Städten.



2.3.6 Belegungsgebundener Wohnraum

Das Auslaufen der Belegungsbindungen nach dem Sächsischen Belegungsrechtsgesetz zum 31. Dezember 2013 und das sukzessive Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen nach den Wohnraumförderprogrammen Sachsens werden zu einem starken Rückgang an belegungsgebundenem Wohnraum bis 2020 führen.

Nach einer Umfrage des SMI im Jahr 2012 bei allen 456 sächsischen Städten und Gemeinden sehen lediglich die drei kreisfreien Städte Dresden, Chemnitz und Leipzig zukünftig einen Bedarf für die Begründung von neuen Belegungsrechten.

2.3.7 Barrierefreie oder -arme Wohnungen

Die Feststellung, dass Wohnraum in quantitativer Hinsicht in ausreichendem Maße vorhanden ist, bedeutet nicht, dass auch der jeweilige Wohnraum den Nutzeranforderungen in qualitativer Hinsicht im Einzelfall entspricht. So gibt es generationenübergreifend Nutzergruppen, die aus verschiedenen Gründen auf barrierefreien Wohnraum oder zumindest barrierearmen Wohnraum angewiesen sind. Hieran besteht auch aus Demografiegesichtspunkten eine verstärkte Nachfrage.

Der Begriff „barrierefrei“ ist definiert¹⁰. Anforderungen an das barrierefreie Bauen von Wohnungen ergeben sich aus § 50 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung. Dafür sind die als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführten Teile der Norm DIN 18040-2 zum barrierefreien Bauen von Wohnungen beachtlich.

Hingegen ist barrierearmer Wohnraum weder näher definitorisch belegt noch mit bauordnungsrechtlichen Anforderungen untersetzt, so dass sich damit ein weiter Interpretationsspielraum bietet. Baumaßnahmen, die nach Auffassung des SMI zu einer Barrierereduzierung von Wohnraum beitragen, sind in der Förderrichtlinie „Mehrgenerationenwohnen“¹¹ aufgeführt; wobei von den dort genannten neun Maßnahmen mindestens drei ausgeführt werden müssen, um die Forderung nach barrierereduziertem Bauen i. S. der Richtlinie zu erfüllen.

Eine Totalerhebung über den Bestand an barrierefreien oder -armen Wohnungen in Sachsen gibt es nicht. Nach einer Schätzung des Instituts empirica, Berlin, kann davon ausgegangen werden, dass es gegenwärtig rd. 43 000 barrierefreie oder -arme Wohnungen in Sachsen gibt.

2.3.8 Wohnraum für Studierende

Bundesweit standen 2012 den rd. 2,15 Mio. Studierenden rd. 229 000 öffentlich geförderte Wohnplätze zur Verfügung. Dies entspricht einer Unterbringungsquote von 10,6 %. Sachsen hatte im Wintersemester 2011/2012 rd. 114 Tsd. Studierende und mit insgesamt 16 Tsd. öffentlich geförderten Wohnplätzen die bundesweit höchste Unterbringungsquote von 14,2 %¹².

2.4 Wohnungsnachfrage

Das Institut empirica geht davon aus, dass die Wohnungsnachfrage in Sachsen bis zum Jahr 2020 um 61 000 bzw. um gut 3 % und bis zum Jahr 2025 um rd. 115 000 bzw. um 6 % sinkt.

Während dabei die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und eigenheimähnlichen Wohnformen noch steigt, geht die Nachfrage nach Geschosswohnungen bis 2020 um knapp 120 Tsd. und bis 2025 um fast 180 Tsd. Einheiten bzw. um 14 % zurück. Regional differenziert steigt die Wohnungsnachfrage nur in den beiden kreisfreien Städten Leipzig und Dresden, wobei sich der Zuwachs weitestgehend auf das Einfamilienhaussegment konzentriert und die Nachfrage nach Geschosswohnungen stagniert. Die zusätzliche Nachfrage in diesen beiden Städten kann über den frei finanzierten Wohnungsneubau oder über Reduktion von Leerständen im Bestand gedeckt werden. Denn obwohl die Nachfrage nach Wohnungen landesweit sinkt, gibt es auch zukünftig noch Wohnungsneubau. Dieser speist sich einerseits aus der nicht gedeckten Nachfrage nach Einfamilienhäuser und eigenheimähnliche Wohnformen und andererseits aus der qualitativen Zusatznachfrage auf dem

¹⁰ Definitionen des Begriffs „barrierefrei“ finden sich im Behindertengleichstellungsgesetz, im Sächsischen Integrationsgesetz sowie in den Normen zum barrierefreien Bauen (DIN 18040-2). Die vorgenannten Normen berücksichtigen insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung, (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen. Auch für andere Personengruppen, wie z. B. groß- oder kleinwüchsige Personen, Personen mit kognitiven Einschränkungen, ältere Menschen, Kinder sowie Personen mit Kinderwagen oder Gepäck führen einige Anforderungen dieser Normen zu einer Nutzungserleichterung (Vergleiche auch die Vorworte der Normen.). Weitere Hinweise enthält die UN-Behindertenrechtskonvention (Ratifizierung s. BGBl. 2008, Teil II Nr. 35, S. 1419), insbesondere die Artikel 9, 12, 19 und 28.

¹¹ SächsGVBl. 2013, S. 694

¹² Statistische Übersicht 2012 des Deutschen Studentenwerkes zum Wohnraum für Studierende

Wohnungsmarkt. Die qualitative Zusatznachfrage nach neugebauten Wohnungen oder nach sanierten, ehemals leerstehenden Wohnungen ist dort besonders ausgeprägt, wo die Qualitäten der gegenwärtig bewohnten Bestände nicht den künftigen Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Der zusätzliche Wohnungsneubau, bestehend aus der zusätzlichen Nachfrage nach Eigenheimen und der qualitativen Zusatznachfrage im Geschosswohnungsbau, beläuft sich landesweit im Maximum auf gut 9000 Einheiten pro Jahr, im Minimum auf rd. 5000 Einheiten insoweit es gelingt, die zukünftige qualitative Zusatznachfrage weitestgehend im Bestand (z.B. durch die Sanierung leerstehender Altbauten) zu befriedigen.

2.5 Leerstand

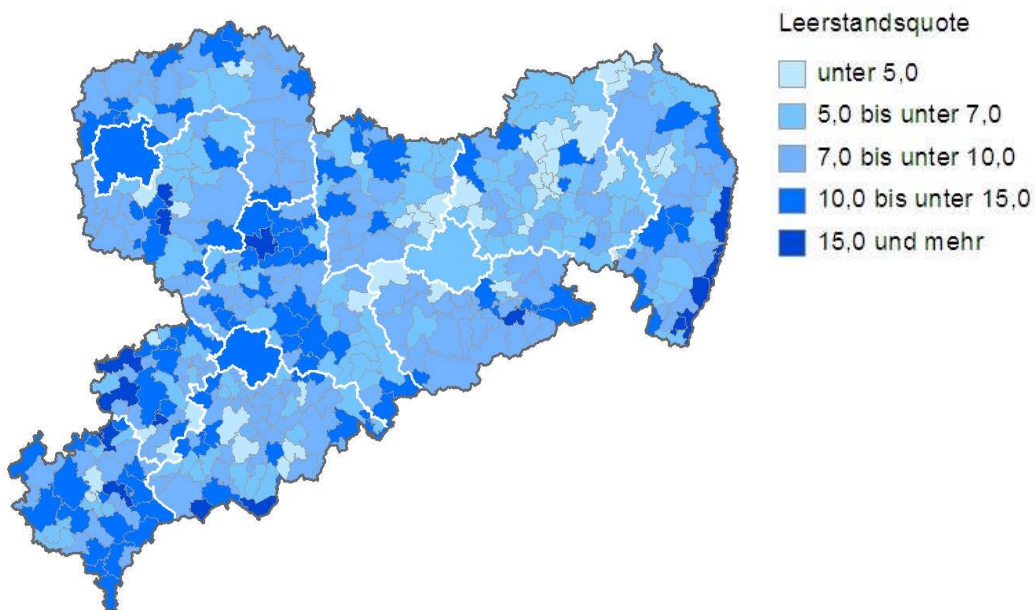
2.5.1 Leerstandsquote¹³

Die Leerstandsquote in Sachsen beträgt 9,9 % d.h. rd. 221 Tsd. Wohnungen stehen leer. Dies ist der höchste Leerstand aller Länder (durchschnittliche Leerstandsquote 4,4 %).

2.5.2 Regionale Verteilung

Der geringste Leerstand auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ist in der Landeshauptstadt Dresden mit 5,0 % und der höchste in der Stadt Chemnitz mit 13,7 % zu verzeichnen.

Kleinräumige regionale Verteilung Sachsen

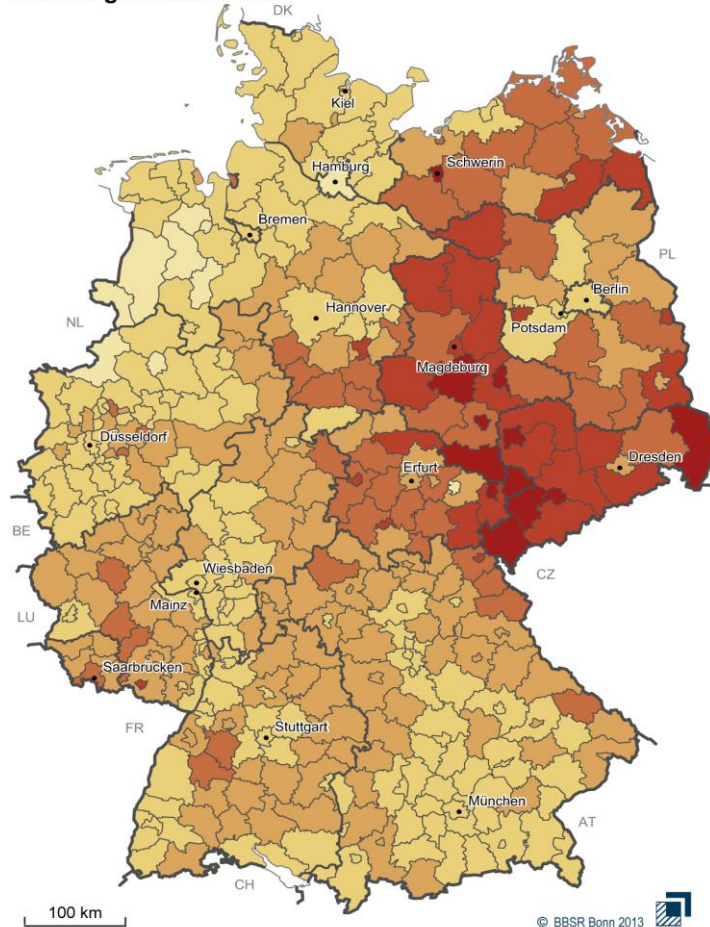


Von den leerstehenden Wohnungen befinden sich 12,8 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (35 868) und 83,8 % in Mehrfamilienhäusern (185 440). Dabei steigt der Anteil der leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit der Gemeindegröße von 40,8 % in Gemeinden bis unter 2000 Einwohner auf 95,8 % in Gemeinden über 100 000 Einwohner.

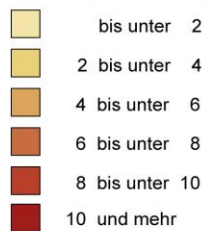
¹³ Zensus 2011, Ergebnis der GWZ

Regionale Verteilung bundesweit

Wohnungsleerstand 2011



Anteil leer stehender Wohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden 2011 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem,
Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2010

2.5.3 Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Eigentümer¹⁴

Der höchste Anteil an leerstehenden Wohnungen ist mit über 50 % bei privaten Eigentümern zu verzeichnen, gefolgt von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen mit über 20 %.

¹⁴ Zensus 2011, Ergebnis der GWZ

Eigentümer	Reine Wohnungen insgesamt	darunter leerstehende Wohnungen	Leerstand im jeweili- gen Bestand in %	Anteil an leerste- henden Wohnun- gen in %
Gemeinschaft von Woh- nungseigentümern	402 904	32 630	8,1	14,7
Privatpersonen	1 067 217	85 134	8,0	38,5
Wohnungsgenossenschaften	308 633	27 965	9,1	12,6
Kommune oder komm. Woh- nungsunternehmen	249 636	46 237	18,5	20,9
Privatwirtschaftliche Unter- nehmen	137 106	17 749	12,9	8,0
Andere privatwirtschaftliche Unternehmen	61 642	8 903	14,4	4,0
Bund, Land	4 778	1 946	40,7	0,9
Organisation ohne Erwerbs- zweck	6 102	744	12,2	0,3
insgesamt	2 238 018	221 308	9,9	

2.5.4 Komplett leerstehende Wohngebäude nach Eigentümern

Von den 3,3 % komplett leerstehenden Wohngebäuden sind 75,7 % Ein- und Zweifamilienhäuser und 24,3 % Mehrfamilienhäuser.

Eigentümer	Wohngebäude insgesamt	darunter leerstehend	Leerstand im jeweili- gen Bestand in %	Anteil an leerste- hende Wohnge- bäude in %
Gemeinschaft von Woh- nungseigentümern	65 134	1 682	2,6	6,3
Privatpersonen	647 871	20 448	3,2	76,9
Wohnungsgenossenschaften	34 798	421	1,2	1,6
Kommune oder komm. Woh- nungsunternehmen	27 646	2 311	8,4	8,7
Privatwirtschaftliche Unter- nehmen	14 242	643	4,5	2,4
Andere privatwirtschaftliche Unternehmen	8 297	622	7,5	2,3
Bund, Land	1 138	332	29,2	1,2
Organisation ohne Erwerbs- zweck	1 696	129	7,6	0,5
insgesamt	800 822	26 588	3,3	

2.5.5 Leerstandsentwicklung

Zusätzliche Wohnungen auf der einen Seite und rückläufige Wohnungsnachfrage auf der anderen Seite führen in Kombination (bei Ausklammerung eines künftigen Wohnungsrückbaus) zu einem weiteren Anstieg der Wohnungsleerstände zwischen gut 120 Tsd. bis knapp 170 Tsd. Einheiten im Zeitraum von 2011 bis 2020 bzw. gut 190 Tsd. bis knapp 260 Tsd. Einheiten bis 2025. Der Anstieg ist flächendeckend, fällt aber in der Höhe regional unterschiedlich aus.

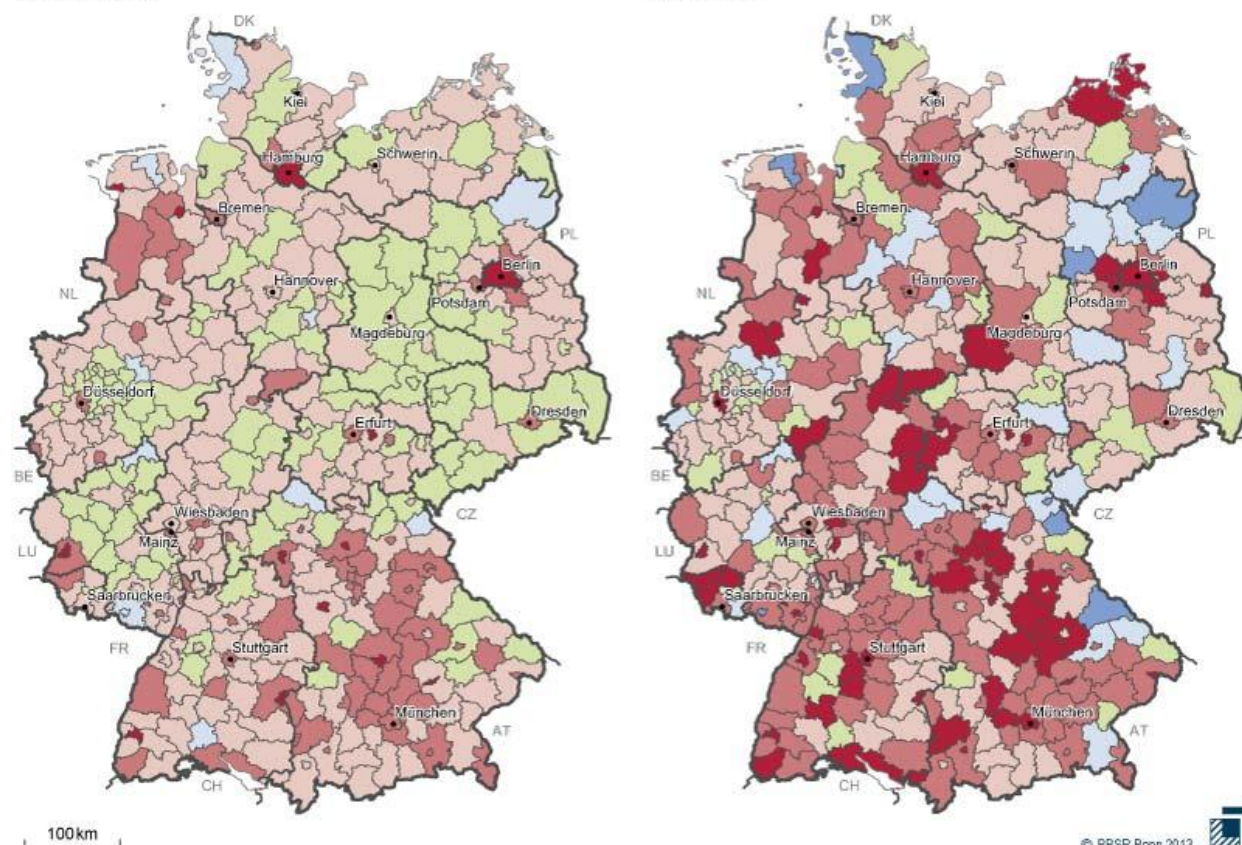
2.6 Mietkosten

2.6.1 Entwicklung der Angebotsmieten 2007 - 2012, 2011 - 2012

Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2012 und 2011 bis 2012

2007 bis 2012 p.a.

2011 bis 2012



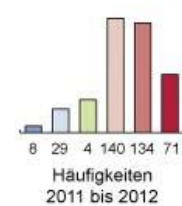
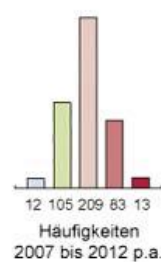
© BBSR Bonn 2013

Jährliche Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsieten (Angebotsmieten nettokalt) in %



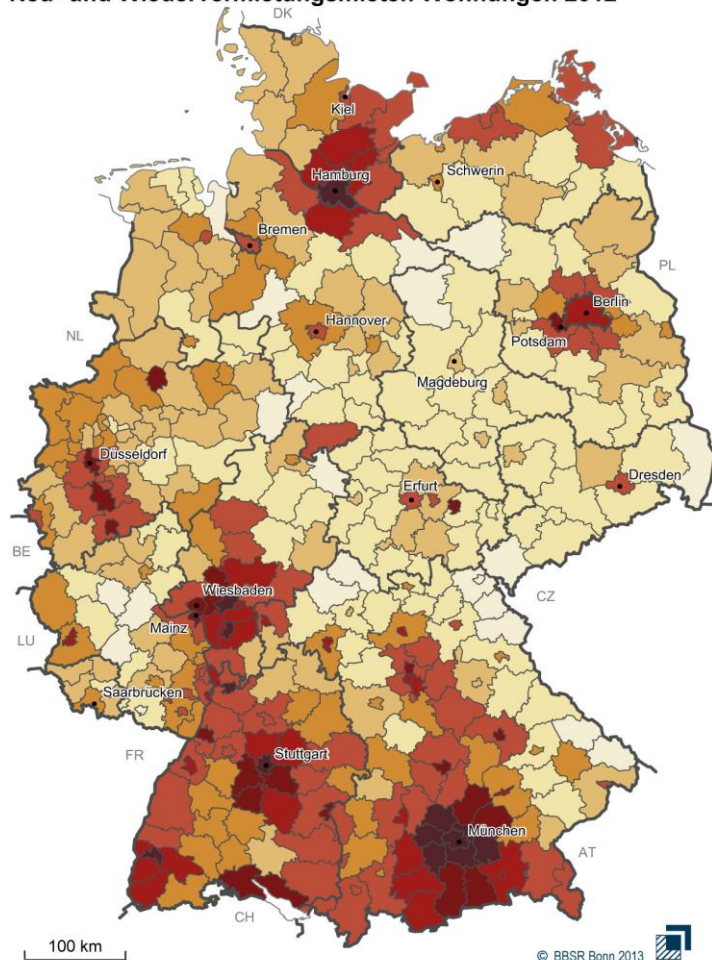
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

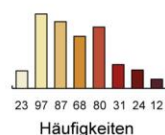
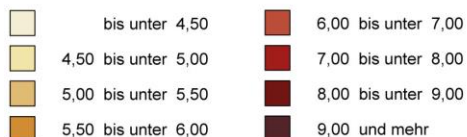


2.6.2 Neu- und Wiedervermietungsrenten 2012

Neu- und Wiedervermietungsrenten Wohnungen 2012



Neu- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokalt) 2012 in Euro je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010

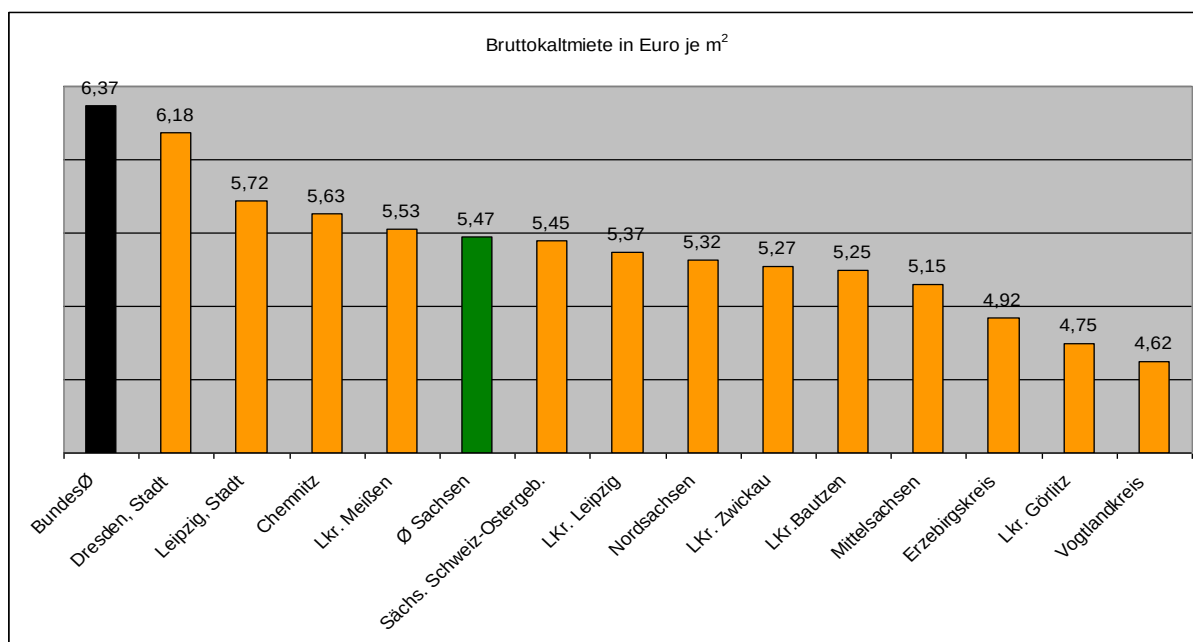
Anmerkungen:

In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

2.6.3 Bruttokaltmiete¹⁵

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete in Sachsen liegt mit 5,47 Euro je m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt mit 6,37 Euro je m².

¹⁵ Bruttokaltmiete = Grundmiete und anteilige monatliche kalte Betriebskosten für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und Hausverwaltung, öffentliche Lasten, z. B. Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistungen für die Gartenpflege (Definition StaLa)

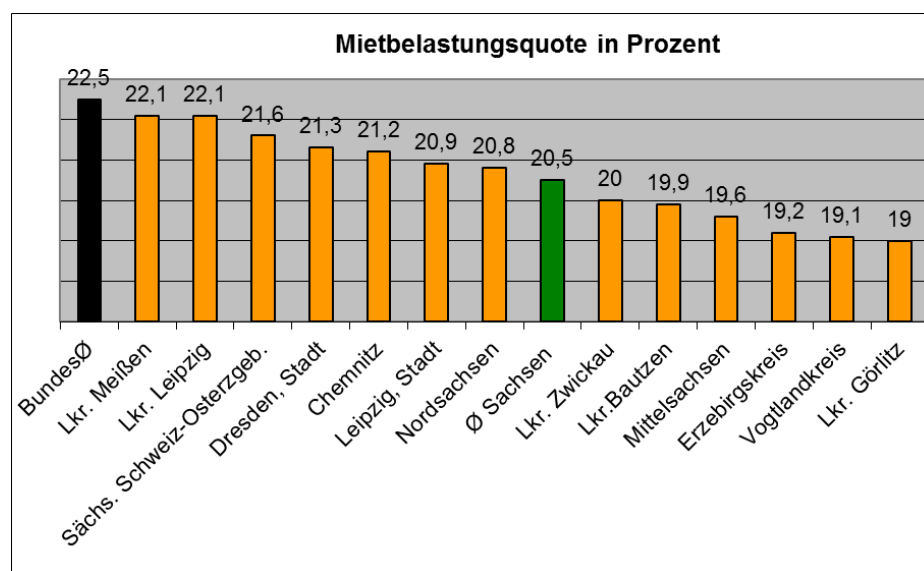


2.6.4 Mietbelastungsquote¹⁶

Für die tatsächliche Mietbelastung eines Haushaltes ist die Mietbelastungsquote aussagefähiger als der Mietpreis, da sie die Bruttokaltmiete ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen setzt.

Sachsen hat mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von 20,5 % die mit Abstand geringste Quote aller Länder. Selbst die Landeshauptstadt Dresden liegt mit einer Quote von 21,3 % noch unter dem Bundesdurchschnitt von 22,5 %.

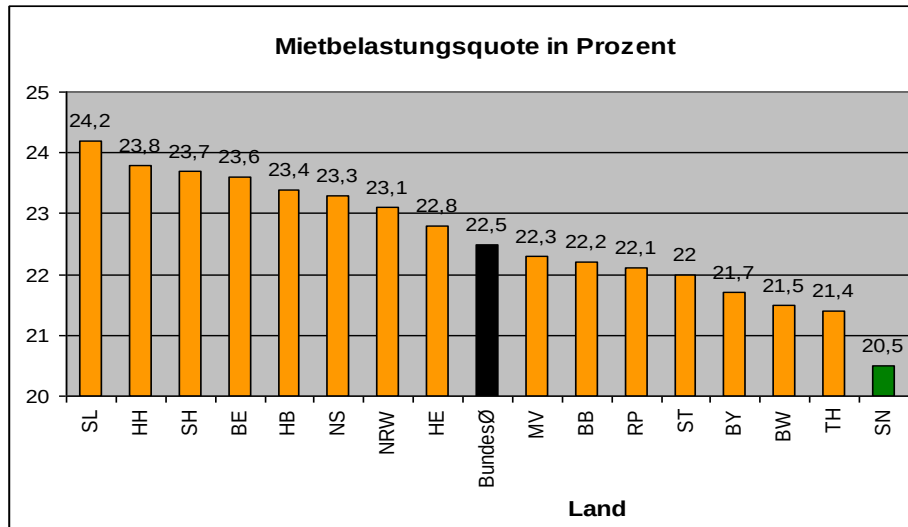
Mietbelastungsquote in Sachsen¹⁷



¹⁶ Mietbelastungsquote = Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen

¹⁷ StaLa Mikrozensus – Zusatzerhebung Wohnen - 2010

Mietbelastungsquote alle Länder im Vergleich¹⁸

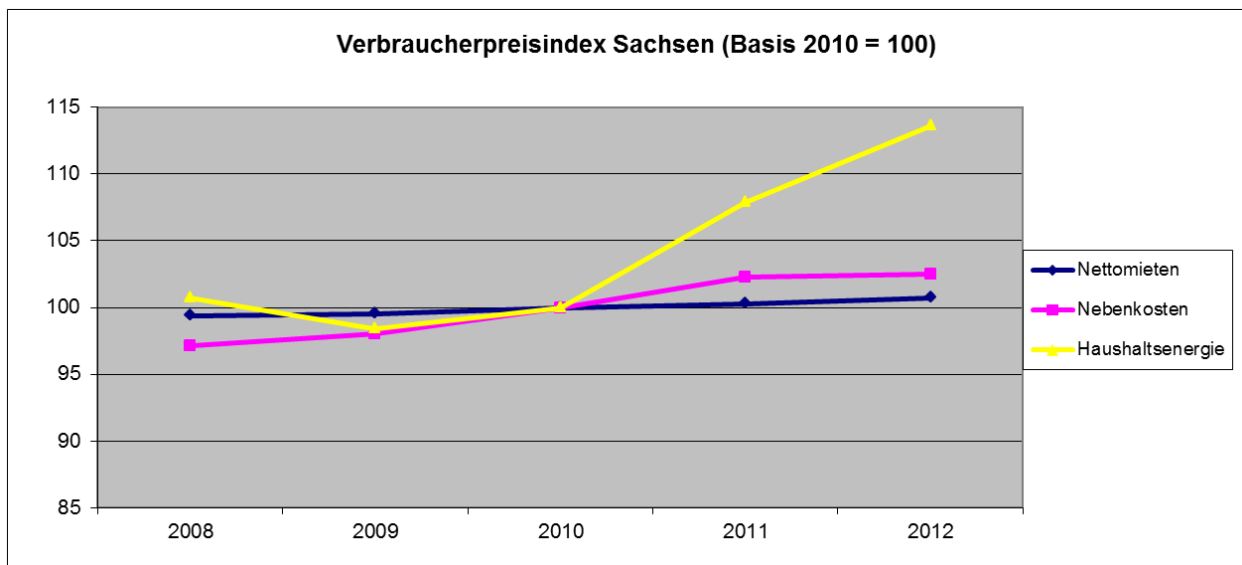


Haushalte mit niedrigem Einkommen

Die Mietbelastungsquote von Haushalten mit niedrigem Nettoeinkommen (unter 900 Euro pro Monat) liegt in den neuen Ländern (inkl. Berlin) mit 19,5 % deutlich niedriger als in den alten Ländern mit 25 %.¹⁹

2.6.5 Verbrauchskosten²⁰

Die Nettomieten sind von 2008 zu 2012 um 1,3 %, die Nebenkosten um 5,6 % und die Kosten für Haushaltsenergie um 12,8 % gestiegen.

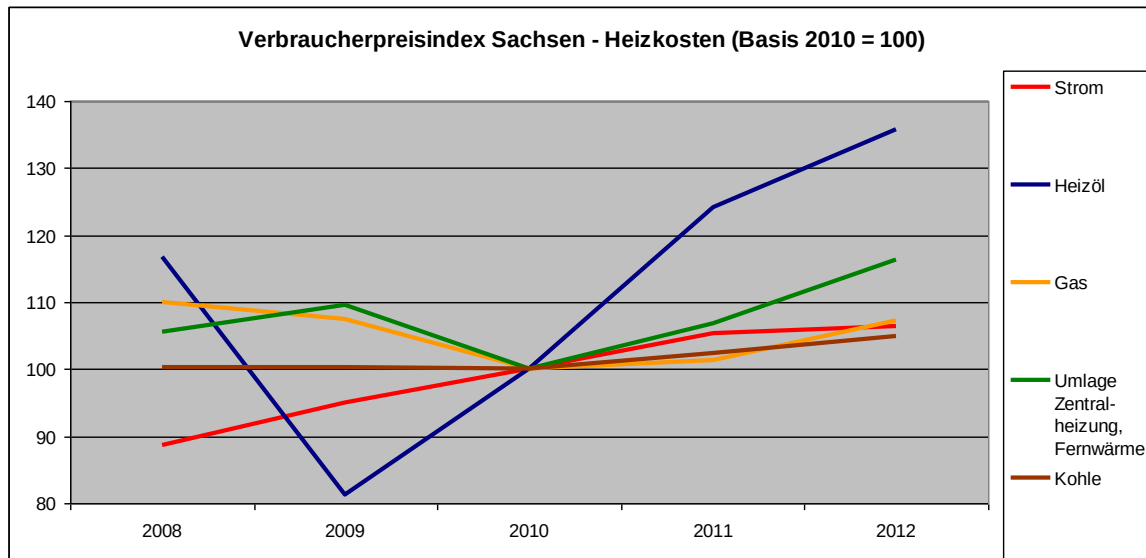


¹⁸ Mikrozensus – Zusatzerhebung Wohnen – 2010 – statistische Landesämter aller Bundesländer

¹⁹ Wohngeld- und Mietenbericht 2010 der Bundesregierung, DS 17/6280, S. 51

²⁰ StaLa Verbraucherpreisindex

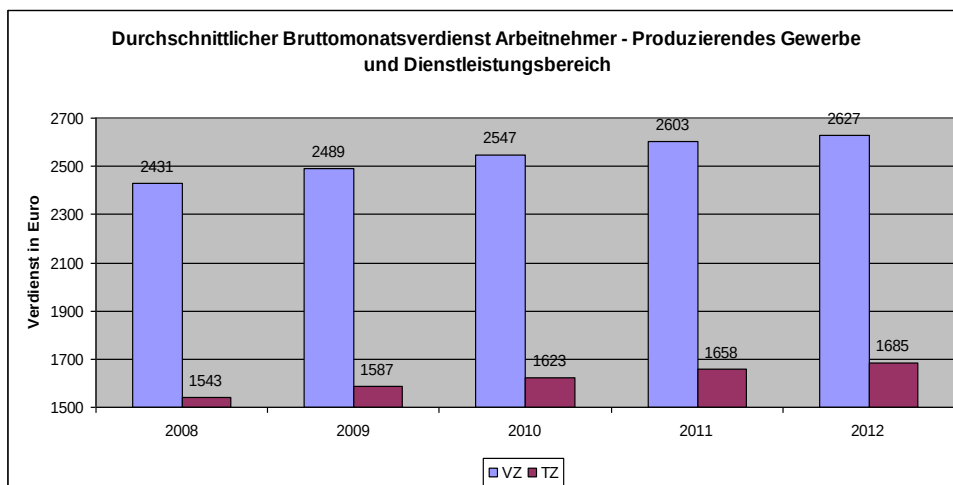
Die größten Steigerungen von 2008 zu 2012 sind bei den Strompreisen mit +20 % und bei Heizöl mit +16,4 % zu verzeichnen. Die Gaspreise gingen in diesem Zeitraum um 2,5 % zurück.



2.7 Einkommen und Einkommensverwendung

2.7.1 Bruttomonatsverdienst

Der durchschnittliche Bruttomonatsverdienst je vollzeitbeschäftigtem Arbeitnehmer ist von 2008 zu 2012 um 8,1 % gestiegen²¹.



2.7.2 Verwendung privater Konsumausgaben für „Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung“²²

Private Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 900 Euro wendeten 2008 mit 45,3 % den größten Anteil ihrer Konsumausgaben für den Bereich Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung auf.

²¹ StaLa, Statistik Verdienste

²² StaLa, Ergebnisse der Einkommens- und Verbraucherstichprobe 2008 (nächste Stichprobe: 2013)

Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass:

- bei den Ergebnissen der Einkommens- und Verbraucherstichprobe sämtliche Einkommen und Einnahmen privater Haushalte, d. h. auch aus öffentlichen Transferleistungen, enthalten sind,
- die öffentlichen Transferleistungen bei Privathaushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 900 Euro durchschnittlich 77 % des Haushaltsbruttoeinkommens betragen,
- an den Einkommen aus öffentlichen Transferleistungen mit 54,2 % (Brutto-) Renten der gesetzlichen Rentenversicherung den größten Anteil hatten, gefolgt von Leistungen aus der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld) mit 35,7 %.

Monatl. Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Private Konsumausgaben in Euro	Darunter für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung in %
Insgesamt	1842	30,8
unter 900	773	45,3
900 – 1300	1065	37,1
1300 – 1500	1373	33,0
1500 – 2000	1576	32,8
2000 – 2600	1968	30,1
2600 – 3600	2419	29,3
3600 – 5000	3068	27,1
5000 – 18 000	4051	24,5

2.8 Haushalte mit niedrigem Einkommen

Hierzu gehören neben Haushalten mit Wohngeldanspruch und KdU-Beziehern auch die Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (Haushalte unter der Armutsrisikogrenze), die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Beide Gruppen bewegen sich tendenziell in den gleichen Wohnungsmarktsegmenten und befinden sich somit gerade in angespannten Märkten in Konkurrenz um Wohnraum.

2.8.1 Armutsgefährdungsquote^{23 24}

Zu unterscheiden sind:

- **Armutsgefährdungsquote gemessen am Bundesmedian**, diese wird anhand des mittleren Einkommens im gesamten Bundesgebiet errechnet
- **Armutsgefährdungsquote gemessen am Landesmedian**, diese wird anhand des mittleren Einkommens des jeweiligen Landes errechnet. Dadurch wird den Unterschieden im Einkommensniveau zwischen den Ländern Rechnung getragen.

²³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder - Sozialberichterstattung

²⁴ Definition: Die Armutsgefährdungsquote ist ein Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut und wird - entsprechend dem EU-Standard - definiert als der Anteil der Personen, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60 % des Medians des Äquivalenzeinkommens der Bevölkerung (in Privathaushalten) beträgt.

Gemessen am Bundesmedian	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Deutschland	14,7	14,0	14,3	14,4	14,6	14,5	15,1
Früheres Bundesgebiet	13,2	12,7	12,9	13,1	13,3	13,3	14,0
Neue Länder (mit Berlin)	20,4	19,2	19,5	19,5	19,5	19,0	19,5
Sachsen	19,2	18,5	19,6	19,0	19,5	19,4	19,6

Bei der Armutsgefährdungsquote gemessen nach dem Bundesmedian hat Sachsen die fünf-höchste Quote. Die höchste Quote hat Bremen mit 22,3 %.

Gemessen am Landesmedian	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Deutschland	14,7	14,0	14,3	14,4	14,6	14,5	15,1
Früheres Bundesgebiet	14,8	14,2	14,3	14,5	14,8	14,7	15,4
Neue Länder (mit Berlin)	14,3	13,3	13,5	13,8	13,8	13,2	13,5
Sachsen	13,7	13,3	13,6	13,4	13,6	13,0	12,7

Bei der Armutsgefährdungsquote gemessen nach dem Landesmedian hat Sachsen nach Thüringen mit 11,3 % die zweitniedrigste Quote.

2.8.2 Armutsrisiko im Alter in Sachsen

In Sachsen besteht derzeit noch ein geringes Armutsrisiko im Alter. Eine Untersuchung des Pestel-Instituts vom Oktober 2011 zeigt, dass in allen sächsischen Kreisen der Anteil von Beziehern der Grundsicherung im Alter bei den über 65-jährigen unter 2 % beträgt.

Allerdings beträgt der Anteil der Bezieher von Leistungen nach SGB II an den 50- bis unter 65-jährigen in Sachsen je nach Region zwischen 9 % und über 12 %. Diese werden in erheblichem Maße im Alter auf Grundsicherung angewiesen sein, d.h. die Gefahr der Altersarmut wird tendenziell steigen.

2.8.3 Entwicklung Haushalte mit Wohngeldanspruch und KdU-Empfänger

Ein Gutachten des Instituts empirica, Berlin, welches als einkommensschwache Haushalte ausschließlich die Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und XII und Haushalte mit Wohngeldanspruch betrachtet, kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Hiernach ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Haushalte mit Wohngeldanspruch und von KdU-Empfängern (Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und XII) von insgesamt rd. 366.000 im Jahr 2010 bis zum Jahr 2025 auf rd. 316 000 bis 391 000 entwickeln wird, d.h. insgesamt ist mit keinem bzw. nur geringfügigem Anstieg zu rechnen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der jüngeren einkommensschwachen Haushalte (unter 65 Jahre) rückläufig ist. Allerdings wird damit gerechnet, dass die Anzahl einkommensschwacher älterer Haushalte (mindestens eine Person 65 Jahre oder älter) erheblich steigt, von rd. 49 000 auf rd. 124 000.

Szenarien der Entwicklung „einkommensschwacher Haushalte“²⁵ bis 2025²⁶					
	2010	2015	2020	2025	Ver- änderung*
Haushalte insgesamt (in Tsd.)	2.214	2.204	2.158	2.099	-114,2
unter 65 Jahre	1.518	1.454	1.362	1.279	-238,2
65 Jahre und älter	696	750	796	820	123,9
davon einkommensschwächer Haushalte nach Alter					
... ältere Haushalte (65 Jahre und älter)**					
absolute Entwicklung (in Tsd.)	48,8	78,4	107,9	123,8	75,0
Anteil an allen älteren Haushalten	7,0%	10,4%	13,6%	15,1%	8,1%
... jüngere Haushalte (unter 65 Jahre)					
Pessimistisches Szenario (konstante Quote)					
absolute Entwicklung (in Tsd.)	317,4	304,0	284,8	267,6	-49,8
Anteil an allen jüngeren Haushalten	20,9%	20,9%	20,9%	20,9%	0,0%
Optimistisches Szenario (Quote 2025=15%)					
absolute Entwicklung (in Tsd.)	317,4	275,3	231,2	191,9	-125,5
Anteil an allen jüngeren Haushalten	20,9%	18,9%	17,0%	15,0%	-5,9%
davon einkommensschwächere Haushalte insgesamt					
Pessimistisches Szenario					
absolute Entwicklung (in Tsd.)	366,2	382,4	392,8	391,3	25,2
Anteil an allen Haushalten	16,5%	17,3%	18,2%	18,6%	2,1%
Optimistisches Szenario					
absolute Entwicklung (in Tsd.)	366,2	353,7	339,1	315,7	-50,5
Anteil an allen Haushalten	16,5%	16,0%	15,7%	15,0%	-1,5%

* Veränderung der Prozentwerte in Prozentpunkten
 ** Armutsszenario nach Raffelhüschen für das SMS Sachsen

2.8.4 Wohngeldempfänger und Wohngeldausgaben

Wohngeld erhalten Haushalte mit niedrigem Einkommen. Ziel ist die wirtschaftliche Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens. Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Empfänger von ALG II und Sozialgeld nach dem SGB II, Bezieher von Grundsicherung im Alter, bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII. Wohngeldhaushalte erhalten für den selbst genutzten Wohnraum einen Zuschuss zur Miete oder zu den Belastungen (Lastenzuschuss). Berechnungsgrößen für die Höhe des Wohngelds sind die Anzahl zu berücksichtigender Haushaltsmitglieder, die zu berücksichtigende Miete (Bruttokaltmiete) oder Belastung und das Gesamteinkommen des Wohngeldhaushaltes. Eine Übernahme der Heizkosten erfolgt nicht.

Jahr	Wohngeld- ausgaben insgesamt in Mio. Euro (Hauptkasse)	Anzahl der Wohn- geldhaushalte (im monatlichen Durch- schnitt)	Durchschnittliches monatliches Wohn- geld je Wohngeld- haushalt	Heizkosten- komponente (ja / nein)
2008	69	57 000	101	nein
2009	122	67 800	140	ja
2010	141	80 000	151	ja
2011	121	78 000	130	nein
2012	95	66 600	121	nein

eigene Berechnungen SMI/Ref. 55

²⁵ Einkommensschwache Haushalte: hier ausschließlich Haushalte mit Wohngeldanspruch und KdU-Empfänger

²⁶ StaLa, ARG-Studie des SMS Sachsen; eigene Berechnungen empirica

2.8.5 KdU-Empfänger und KdU-Ausgaben

Für Empfänger von Leistungen nach SGB II („Hartz IV“) und SGB XII (Grundsicherung im Alter) werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen, soweit sie angemessen sind.

Entwicklung der Anzahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Jahresdurchschnitt ²⁷						
	2008	2009	2010	2011	2012	Jan-Mai 2013
Sachsen	293 768	285 080	277 939	259 968	246 638	242 717
Entwicklung der Anzahl der Empfänger ²⁸ mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) ²⁹						
	2008	2009	2010	2011		
Voll erwerbsgemindert	14 443	14 550	15 393	15 982		
65 Jahre und älter	9 833	9 172	9 289	9 656		
Sachsen insgesamt	24 276	23 722	24 682	25 638		
Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften von Empfängern mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) ³⁰						
	2008	2009	2010	2011		
Sachsen	12 708	12 140	12 302	12 965		
Entwicklung der Ausgaben für die KdU bei den SGB II – Bedarfsgemeinschaften (Angaben in Mio. Euro)						
	2008	2009	2010	2011	2012	
Sachsen	882	872	844	819	785	
Entwicklung der Ausgaben für die KdU bei den Empfängern ³¹ mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII, Angaben in Mio. Euro) ³²						
	2008	2009	2010	2011		
Sachsen	5,5	5,3	5,6	6		
Entwicklung der Ausgaben für die KdU bei den Bedarfsgemeinschaften von Empfängern mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII, Angaben in Mio. Euro) ³³						
	2008	2009	2010	2011		
Sachsen	9,5	9,9	11,1	13,5		

²⁷ Daten aus der Statistik der BA, für März bis Mai 2013 vorläufige Werte Zuordnung nach dem zuständigen Träger, Angaben jeweils zum 31.12. des Jahres

²⁸ Eine statistische Auswertung nach Bedarfsgemeinschaften liegt nicht vor. Daher Angabe der Empfänger.

²⁹ StaLa, Angaben jeweils zum 31.12. des Jahres

³⁰ SMF, StaLa, Angaben jeweils zum 31.12. des Jahres

³¹ Eine statistische Auswertung nach Bedarfsgemeinschaften liegt nicht vor. Daher Angabe der Empfänger.

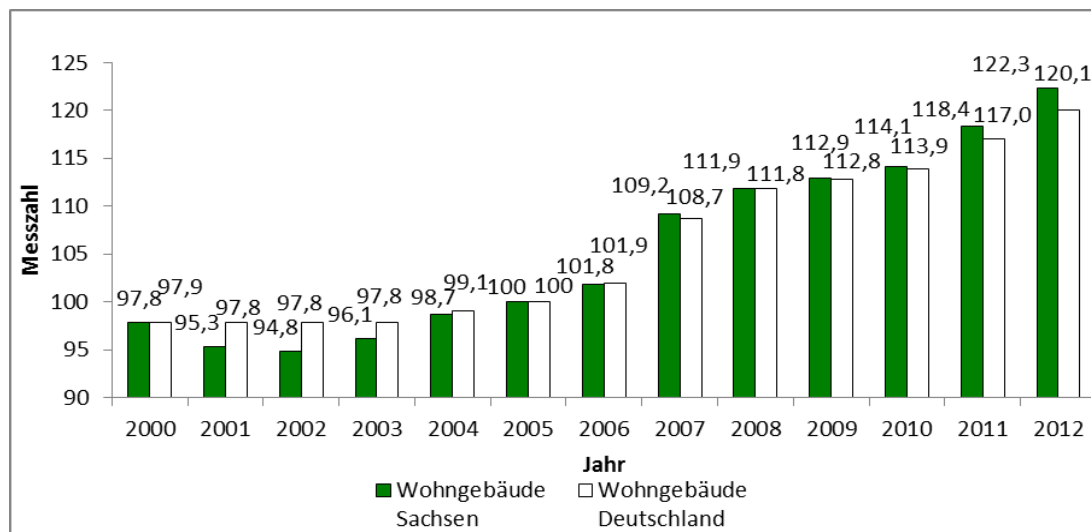
³² Eigene Berechnungen; StaLa, Angaben jeweils zum 31.12. des Jahres

³³ Eigene Berechnungen; StaLa, Angaben jeweils zum 31.12. des Jahres

2.9 Baupreise

Baupreisindex Sachsen / Deutschland für den Neubau von Wohngebäuden - Messzahlen (mit MwSt) - Basisjahr 2005

Im Jahr 2012 beträgt der Preisanstieg in Sachsen 3,3 %, in Deutschland 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr.

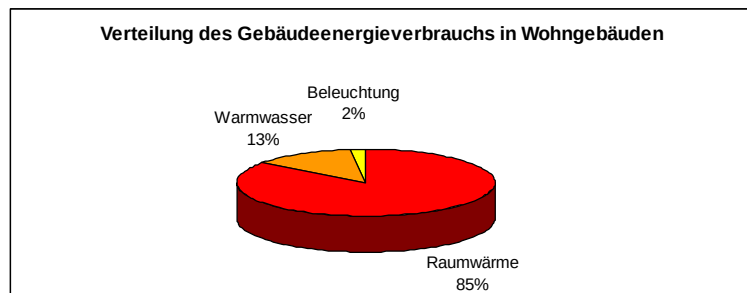


Datenquelle: StaBu

2.10 Gebäudeenergieverbrauch

Auf den Gebäudebereich (Wohngebäude und Nichtwohngebäude) entfallen deutschlandweit 40 % des gesamten Endenergieverbrauchs. In den privaten Haushalten werden rund 70 % der Endenergie für Heizzwecke eingesetzt. Trotz rückläufiger Tendenz in den vergangenen Jahren ist die Bereitstellung der Energiedienstleistung „Raumwärme“ damit immer noch die quantitativ wichtigste Ursache für den Energieverbrauch überhaupt.³⁴

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) stellt in ihrem Gebäudereport 2012³⁵ fest, dass im Jahr 2010 in Deutschland 38 % des gesamten Endenergieverbrauchs für die Beheizung, die Warmwasseraufbereitung, die Beleuchtung und Kühlung von Wohn- und Nichtwohngebäuden verwendet wurde. Dieser Anteil wird als Gebäudeenergieverbrauch bezeichnet. 65 % des Gebäudeenergieverbrauchs entfallen auf Wohngebäude, der Rest auf Nichtwohngebäude. Der Hauptteil des Gebäudeenergieverbrauchs bei den Wohngebäuden entfällt auf die Raumwärme.



Quelle: dena Gebäudereport 2012, eigene Darstellung

Seit dem Jahr 2002 sinkt bei den privaten Haushalten der Verbrauch an Endenergie. Die Gründe dafür liegen nach dem dena-Gebäudereport 2012 in den durchgeführten baulichen

³⁴ Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2012

³⁵ dena-Gebäudereport 2012, Statistiken und Analysen zur Gebäudeenergieeffizienz, Berlin September 2012

Sanierungen und der Verbesserung der Anlagentechnik sowie im sparsameren Verbraucherverhalten aufgrund der gestiegenen Energiepreise.

Im Freistaat Sachsen gibt es 2 268 163 Wohnungen in 800 822 Wohngebäuden³⁶. Die Bausubstanz der sächsischen Gebäude ist eine der ältesten im bundesweiten Vergleich. Die Einsparpotentiale auf diesem Gebiet sind somit nach wie vor groß, wenn auch nicht per se vom Baualter auf die Qualität der Bausubstanz und den Energieverbrauch geschlossen werden kann. Gleichwohl haben typische Altbauten (z. B. Gründerzeithäuser) einen jährlichen Wärmeverbrauch von 100 bis 250 kWh/m². In Neubauten, die der Energiesparverordnung entsprechen, liegt dieser Wert bei 40 bis 70 kWh/m², in Passivhäusern bei lediglich 15 kWh/m².³⁷

2.11 Finanzieller Rahmen (Förderung)

Im Ergebnis der Föderalismusreform I wurde die Finanzierung beendeter Gemeinschaftsaufgaben und beendeter Finanzhilfen neu geregelt, u. a. auch die Finanzhilfen des Bundes zur Wohnraumförderung. Zum Ausgleich erhalten die Länder gemäß Art. 143 c Grundgesetz vom Bund in den Jahren 2007 bis 2019 Kompensationsmittel. Die Höhe der Kompensationsmittel wurde gesetzlich zunächst für die Jahre 2007 – 2013 festgelegt. Für die Wohnraumförderung standen hiernach insgesamt jährlich 518 Mio. EUR zweckgebunden zur Verfügung, hiervon für den Freistaat Sachsen jährlich 59,6 Mio. EUR. Für die Jahre 2014 bis 2019 wurde eine Anschlussregelung getroffen. Danach stehen für die Übernahme des Politikfeldes Wohnraumförderung Kompensationsmittel in gleicher Höhe allerdings ohne Zweckbindung zur Verfügung.

Zum förderrechtlichen Einsatz der Kompensationsmittel hat das SMI im Jahr 2007 die Programme Energetische Sanierung, Mehrgenerationenwohnen und Eigentümersicherung aufgelegt. Im Jahr 2008 wurde zusätzlich das Programm Wohneigentum eingeführt. Darüber hinaus sind die Kompensationsmittel für die Abfinanzierung der vor der Föderalismusreform eingegangenen Verpflichtungen, d. h. der Wohnraumförderprogramme der 90iger Jahre, einzusetzen.

In den Jahren 2007 – 2012 hat der Freistaat Sachsen bislang insgesamt 357,8 Mio. EUR Kompensationsmittel erhalten. Davon wurden 119 Mio. EUR für die Abfinanzierung der Wohnraumförderprogramme der 90iger Jahre eingesetzt. Die verbleibenden Mittel wurden für Bewilligungen innerhalb der sächsischen Wohnraumförderprogramme eingesetzt. In den Bewilligungen sind auch bereits wieder eingesetzte Mittel aus Darlehensrückflüssen enthalten (revolvierender Fond).

Jahr	Abfinanzierung Altprogramme in Mio. EUR	Programme der Wohnraumförderung in Mio. EUR			
		Energetische Sanierung	Mehrgenera- tionenwohnen	Wohneigen- tum	Eigentümer- sicherung
2007	36	14,6	9,2	-	0,01
2008	26,5	20,9	5,7	8,1	0,02
2009	19,4	26,2	5	11,4	0,05
2010	14,5	14,1	9,9	11,4	0,01
2011	12,3	22,9	4	21,4	-
2012	10,3	28,7	7,3	23,7	0,01
Summe	119	127,4	41,1	76	0,1

Die Wohnraumförderung erfolgte schwerpunktmäßig in Ober- Mittel und Grundzentren. Aber sie ist auch in anderen, überwiegend ländlich geprägten Räumen im Freistaat Sachsen möglich. Hierzu besteht in allen derzeitigen Förderrichtlinien des Wohnraumförderfonds die Mög-

³⁶ Zensus 2011 – Ergebnis der GWZ

³⁷ Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2012

lichkeit der Förderung von Wohngebäuden, wenn die Wohngebäude auch gemäß der Förderrichtlinie Integrierte Ländliche Entwicklung förderfähig sind. Das soll auch zukünftig fortgeführt werden.

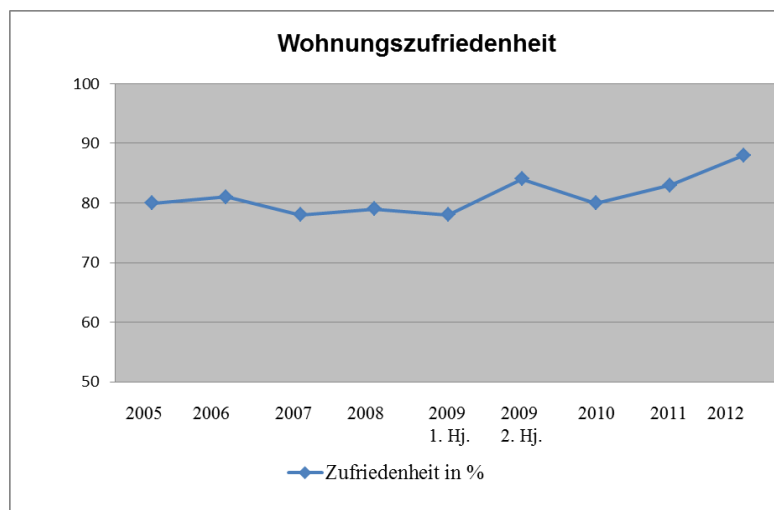
Zur derzeitigen inhaltlichen Ausrichtung der Wohnraumförderung wird auf das Fördermittelkonzept „Wohnraumförderung“³⁸ verwiesen.

Umfang und Zeitpunkt der Realisierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Rahmen der den jeweiligen Ressorts vom Sächsischen Landtag zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel und Stellen.

Neben den Mitteln des Freistaates Sachsen gewährt auch der Bund ohne einschränkende Gebietskulisse über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Mittel für den Bereich Wohnen. Im Jahr 2012 wurden für Sachsen Kreditzusagen in Höhe von 396 Mio. EUR erteilt.

2.12 Wohnungszufriedenheit

88 % der Sachsen sind 2013 mit ihrer Wohnung eher zufrieden bzw. sehr zufrieden³⁹. Dies ist der höchste Wert bei der Zufriedenheit mit den Lebensumständen und nochmals eine Steigerung gegenüber 2009, als 84 % mit ihrer Wohnung zufrieden waren⁴⁰.



3. Trends und Folgerungen

3.1 Folgen des demografischen Wandels

Der demografische Wandel wird zu weiter differenzierten Anforderungen an die Wohnungsmärkte führen. Entgegen dem Trend in den Wachstumsstädten Dresden und Leipzig ist in weiten Teilen Sachsens mit einem erheblichen Rückgang der Bevölkerung von über 15 % zu rechnen. Dies führt zu einem erneuten Anstieg von Wohnungsleerstand, insbesondere in den ländlichen Regionen und einer steigenden Nachfrage in Dresden und Leipzig.

Es ist grundsätzlich nicht mit einer Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Auch in Dresden und Leipzig übersteigt das Wohnungsangebot zurzeit die Nachfrage. So beträgt

³⁸ S. Kabinettsvorlage zur Neufassung der Richtlinie des SMI zur Förderung von Wohnraumanpassungen für generationengerechtes Wohnen vom 17. Juni, verabschiedet am 25. Juni 2013

³⁹ Repräsentative Bevölkerungsumfrage, TNS Emnid 2013

⁴⁰ Bei der Befragung 2009 wurde nur in die Kategorien zufrieden und unzufrieden unterschieden.

der Leerstand in Dresden 5,0 % und in Leipzig 12,1 %⁴¹. Allerdings werden die spezifischen Entwicklungen in Dresden und Leipzig differenziert zu beobachten sein.

Die steigenden Lebenserwartungen und der Anstieg des Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung und die damit verbundene Zunahme von Mobilitätseinschränkungen wird zu einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreiem bzw. -armen Wohnraum führen. Daneben werden die Anforderungen an ein generationengerechtes Wohnumfeld steigen, insbesondere ist mit einem wachsenden Bedarf an ergänzenden, bezahlbaren und bedarfsgerechten Service- und Pflegeleistungen in den Quartieren zu rechnen.

3.2 Anstieg einkommensschwacher Haushalte älterer Menschen

Es ist mit einem erheblichen Anstieg älterer Haushalte (mind. 1 Person 65 Jahre oder älter), die künftig auf Leistungen der Grundsicherung bzw. Wohngeld angewiesen sind bzw. die knapp über den Einkommensgrenzen liegen, zu rechnen. Sie werden verstärkt bezahlbaren Wohnraum nachfragen. Da es insgesamt ein ausreichendes Wohnungsangebot gibt, wird diese Nachfrage grundsätzlich zu decken sein. Allerdings muss insbesondere auch für diese Haushalte der Zugang zu barrierearmen bzw. -freiem Wohnraum gesichert bleiben.

3.3 Rückgang belegungsgebundener Wohnraum

Bis 2020 ist mit einem starken Rückgang an belegungsgebundenem Wohnraum zu rechnen. Eine Umfrage des SMI bei allen 456 sächsischen Städten und Gemeinden hat ergeben, dass lediglich die drei kreisfreien Städte Dresden, Chemnitz und Leipzig zukünftig einen Bedarf für die Begründung von neuen Belegungsrechten sehen.

3.4 Anstieg der Energiekosten

Der Anstieg der Energiekosten mindert grundsätzlich die Kaufkraft der Konsumenten und damit auch deren Wohnkaufkraft. Durch die Gewährung von KdU nach SGB II / SGB XII wird eine Steigerung der Energiekosten jedoch aufgefangen. Die Erhöhung der Ausgaben für KdU ist allerdings durch die Kommunen, Land und Bund zu finanzieren und schränkt damit deren haushalterischen Handlungsspielraum weiter ein.

Die Steigerung der Energie- und Heizkosten belastet jedoch insbesondere die Wohngeldempfänger und vermindert deren Wohnkaufkraft. Ursache ist, dass im Wohngeld kein Zuschuss zu den Heizkosten enthalten ist.

3.5 Nachhaltiges Bauen

Es gibt in Deutschland und weltweit schon seit längerem Aktivitäten und Vorhaben, die das Bauen und Sanieren in einem umfassenden und ganzheitlichen Ansatz sowohl in der Planungs- als auch in der Betreibungsphase optimieren – hinsichtlich wirtschaftlicher, sozialer, funktionaler, gesellschaftlicher, ökologischer und energetischer Kriterien.

Für den Wohnungsbau greift insbesondere das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (nawoh), welches unter Leitung des BMVBS gemeinsam mit den Wohnungsverbänden und Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) erarbeitet wurde. Hiernach kann der Neubau von Mehrfamilienhäusern vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau, in dem sich wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Bundesverbände zusammengeschlossen haben, zertifiziert werden.

⁴¹ Zensus 2011 – Ergebnis der GWZ

3.6 Steigender Leerstand

Wegen deutlich stagnierender Rückbauzahlen ist die organisierte Wohnungswirtschaft weiterhin angesprochen, leer stehende, insbesondere an den Stadträndern gelegene Wohngebäude abzureißen. In den innerstädtischen Lagen bietet sich allerdings nicht mehr der bis zum Jahr 2008 mit hohen Zahlen betriebene relativ einfache und flächenhafte Abriss von Plattenbaugebieten an. Um Innenstadtlagen nicht zu perforieren, wird hier vielmehr die komplexere Strategie verfolgt, Wohngebäude geschossweise zurückzubauen und gleichzeitig aufzuwerten. Daneben befinden sich jedoch Altbaubestände in den wenig sanierten Gründerzeitquartieren überwiegend im Besitz von einzelnen Privateigentümern, die auf Grund ihres geringen wohnungswirtschaftlichen Organisationsgrades und ihrer überwiegend geringen Kapitalausstattung sehr schwer zu mobilisieren sind. Eine durchgreifende Strategie, die von Bund und Ländern gemeinsam verfolgt wird, ist jedoch noch nicht herangereift (Rückbau auch von Altbaubeständen einerseits und mittelfristige (Zwischen-)Nutzung, auch in Richtung einer dauerhaften Sicherung wertvoller Bausubstanz ohne aktuell erkennbare Nutzungsperspektiven andererseits). Das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost mit den beiden Förderschwerpunkten Rückbau und Aufwertung ist neben allen anderen Städtebauförderprogrammen das wichtigste Förderinstrument, um das Ziel der kompakten Stadt zu erreichen.⁴²

3.7 Divergierende Interessen

3.7.1 Energetische Sanierung von Wohnraum und Wohngebäuden

Die energetische Sanierung von Wohnraum und Wohngebäuden kann einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele von Bund und Land leisten.

Hierbei treffen jedoch unterschiedliche Interessen aufeinander, die es in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen gilt:

- So liegt die Erfüllung der Klimaschutzziele in erster Linie im staatlichen und gesamtgesellschaftlichen Interesse.
- Für den Vermieter stehen die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung und der Umlegbarkeit der damit verbundenen Kosten auf die Mieten im Vordergrund; dies gilt insbesondere für kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die verstärkt Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte bereit halten.
- Für den Mieter ist die Gesamtmietbelastung ausschlaggebend, wobei zu beachten ist, dass höhere Nettomieten ggf. durch geringere Aufwendungen für Haushaltsenergie teilkompensiert werden können.
- Im Rahmen der sozialen Sicherungssysteme (KdU und Wohngeld) gilt es, die Kosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Die Erwägungen aller Akteure sollten dabei von der Prämisse getragen sein, die Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen einerseits sowie ökologische und ökonomische Aspekte andererseits gleichrangig und gleichwertig zu berücksichtigen.

Dabei ist unter Kostengesichtspunkten auch immer in Erwägung zu ziehen, Energieeffizienz steigernde Maßnahmen mit hohem Einsparpotenzial aber geringen Investitionen bevorzugt durchzuführen (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage, hydraulischer Abgleich).

Da die organisierte Wohnungswirtschaft in Sachsen laut eigenen Angaben einen Sanierungsgrad von 90 % an energetisch teil- oder vollsaniertem Wohnraum in ihrem Bestand hat, gilt es verstärkt private Vermieter einzubeziehen.

⁴² vgl. S. 61 bis 68 Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost, Bericht der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag, erstmals erschienen als Bundestagsdrucksache 17/10942

3.7.2 Energetische Sanierung von Baudenkmalen

Die energetische Sanierung von Baudenkmalen stellt eine besondere Herausforderung dar.

Grundsätzlich stehen die beiden gesellschaftspolitischen Interessen Energieeffizienz und Klimaschutz auf der einen Seite sowie Denkmalschutz auf der anderen nicht ohne Widerspruch zueinander. Ersteres hat das Bestreben, die vorhandene Altbausubstanz dahingehend zu verändern, zu ertüchtigen und umzubauen, dass sie mit möglichst geringem Energieeinsatz beheizbar ist. Der Denkmalschutz wiederum will die Ursprünglichkeit und Erhalt der Substanz und des Erscheinungsbildes historischer Gebäude gewährleisten. Die Bedienung beider gegenläufiger Interessen im jeweils an sich gewünschten Maße schließt sich demzufolge häufig aus und ist nur durch einen Kompromiss möglich⁴³. Hierzu fördert die KfW die energetische Sanierung von Baudenkmalen zum KfW-Effizienzhaus, aber auch Einzelmaßnahmen, wobei Sachsen die Förderung ausdrücklich begrüßt.

3.7.3 Leerstand bei privaten Eigentümern

Dem allgemeinen städtebaulichen Interesse an der Leerstandminderung widerspricht häufig das wirtschaftliche Interesse der (Klein)Eigentümer am Erhalt. Dabei werden die Vermarktungschancen einer Immobilie häufig nicht realistisch eingeschätzt. Diese stellen sich für Innenstadtlagen ungleich besser dar. Für leerstehende Wohnungen in Innenstadtlagen gibt es auch für kapitalschwächere Eigentümer eher eine Möglichkeit alte Wohnbestände zu erhalten und aufzuwerten als im ländlichen Raum. Dort sind Aufwertungsmaßnahmen regelmäßig nicht opportun. Trotz entsprechender Fördermöglichkeiten⁴⁴ werden die Eigentümer dort eher nicht bereit sein, ihre Sachwerte durch Rückbau zu zerstören. Bund und Länder arbeiten im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung der Städtebauförderung an einer Lösung.

4. Strategische Ziele und Handlungsbedarf

4.1 Funktionierender Wohnungsmarkt

Ziel:

Die Wohnungsmärkte in Sachsen sind ausgewogen hinsichtlich Angebot und Nachfrage. Alle Haushalte können sich mit angemessenem Wohnraum versorgen. Die Mieten sind sowohl für Mieter als auch Vermieter wirtschaftlich tragbar.

Voraussetzungen sind ein entspannter Wohnungsmarkt, mit einem ausreichenden Angebot an preiswertem und bei Bedarf barrierefreiem oder -armen Wohnraum und einer adäquaten Eigentumsquote.

4.1.1 Entspannter Wohnungsmarkt

Von einem entspannten Wohnungsmarkt kann gesprochen werden, wenn nicht nur die Nachfrage im oberen und mittleren sondern auch im unteren Wohnungsmarktsegment durch das Angebot gedeckt werden kann.

Ein überschüssiges Angebot lässt sich in leerstehenden und damit zählbaren Wohnungen identifizieren. Allerdings bedarf es in einem funktionierenden Markt einer Fluktuationsreserve an leerstehenden Wohnungen. Die einschlägige Literatur ist sich zwar uneinig, wie hoch die-

⁴³ Energetische Sanierung von Baudenkmalen, Handlungsleitfaden des SMI, 2011

⁴⁴ VwV Städtebauliche Erneuerung vom 20. August 2009 und VwV Rückbau Wohngebäude vom 25. Juni 2013

se Reserve sein soll. Häufig wird jedoch von einer notwendigen Fluktuationsreserve von 3 % ausgegangen.

Eine überschüssige Nachfrage ist auf dem Markt nicht sichtbar und kann daher empirisch nicht nachgewiesen werden. Ist Wohnraum knapp, äußert sich das darin, dass Umzüge nicht stattfinden und die Haushalte in beengten Wohnverhältnissen verbleiben oder lange Pendelbewegungen in Kauf nehmen. Steigende Mieten sind per se kein ausreichender Beleg für Wohnungsknappheit.

Der durchschnittliche Leerstand beträgt in Sachsen 9,9 %. Den niedrigsten Leerstand hat die Landeshauptstadt Dresden mit 5 % und liegt damit über der Fluktuationsreserve.⁴⁵

Die Landeshauptstadt Dresden hat unter allen Landeshauptstädten nach Berlin den geringsten Anteil an Einpendlern an Beschäftigten an den Arbeitsort.⁴⁶ Zumindest von einer gravierenden Verdrängung ins Umland kann daher nicht gesprochen werden.

4.1.2 Ausreichend preiswerter Wohnraum

Preiswerter und bezahlbarer Wohnraum

Es gibt keine Legaldefinition, was unter preiswertem oder bezahlbarem Wohnraum verstanden wird.

Als **preisgünstig** wird zumeist das untere Drittel des auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Angebots definiert. Dieses deckt sich nicht automatisch mit dem im Sinne der KdU „angemessenen Wohnraum“ der sich an der Zahl der Transferleistungsempfänger nach SGB II und XII sowie dem verfügbaren Angebot vor Ort orientiert und somit in der Regel deutlich enger gefasst ist.

Das untere Drittel des Wohnungsmarktes in Städten wie München oder Hamburg liegt preislich natürlich wesentlich höher als das untere Drittel in Städten wie Dresden oder Leipzig – für die Einkünfte der Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten gilt dies aber nicht in vergleichbaren Maße. Entsprechend unterschiedlich fallen die Verdrängungseffekte einkommensschwächerer Haushalte in Städten mit angespannten und weniger angespannten Wohnungsmärkten aus.

Eine Wohnung kann für einen Haushalt dann als **bezahlbar** gelten, wenn er sie zu einem Preis anmieten kann, der einen bestimmten Anteil seines zur Verfügung stehenden Einkommens nicht überschreitet. Wie groß dieser Anteil ist, hängt neben der persönlichen Einkommenssituation auch von der jeweiligen lokalen Wohnungsmarktsituation und dem Mietenniveau ab. Ein Indikator hierfür ist die Mietbelastungsquote. Sie beträgt in Sachsen 20,5 % und ist die niedrigste im Vergleich der Länder (Bundesdurchschnitt 22,5 %, höchste Quote in Schleswig-Holstein mit 24,2 %).

Für einkommensschwache Haushalte erfolgt die Absicherung des Wohnens bei Empfängern von Transferleistungen nach dem Sozialgesetzbuch II und XII durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft, sofern sie angemessen sind sowie bei wohngeldberechtigten Haushalten durch die Zahlung von Wohngeld. Der wesentliche Unterschied zwischen der Übernahme der KdU und dem Wohngeld liegt darin, dass Wohngeld nur einen Zuschuss zur Miete darstellt und dabei keinerlei warme Nebenkosten (z.B. Heizkosten) berücksichtigt. Demgegenüber werden bei den KdU neben den Mietkosten auch die Heizkosten sowie die Kosten für

⁴⁵ Zensus 2011 – Ergebnis der GWZ

⁴⁶ Statistischer Informationsdienst der Landeshauptstadt Potsdam „Die Landeshauptstädte der Bundesrepublik Deutschland im statistischen Vergleich 2011“

Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind.

Zu beachten sind hierbei auch die **Auswirkungen der KdU-Praxis auf die Wohnungsmärkte**. Ein Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)⁴⁷ kommt zu folgendem Ergebnis:

Von entscheidender Bedeutung für die Folgewirkungen der KdU-Praxis ist, auf welchem Niveau die Mietobergrenzen im Verhältnis zum preisgünstigen Mietsegment festgesetzt wird. Das preisgünstige Mietsegment ist hier definiert als der Teil der Wohnungen des lokalen Wohnungsmarktes, der für die Haushalte im Niedrigeinkommensbereich bezahlbar ist.

Eine großzügig bemessene Mietobergrenze, die noch über der Obergrenze des preisgünstigen Segments liegt, führt längerfristig mit großer Wahrscheinlichkeit dazu, dass sich das Mietenniveau des preisgünstigen Segments nach oben verschiebt. Gleichzeitig geht die Ausweitung des Wohnungsangebots für KdU beziehende Haushalte durch großzügige Mietobergrenzen mit einer Verkleinerung des Wohnungsangebots einher, das für die Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen zur Verfügung steht.

Eine Mietobergrenze, die im unteren Bereich des preisgünstigen Mietsegments angesetzt wird, bewirkt hingegen einen eher preisdämpfenden Effekt. Allerdings steigt dann auf der anderen Seite die Gefahr, dass KdU beziehende Haushalte längerfristig in eng umgrenzten Beständen konzentriert werden und dadurch die soziale Segregation verstärkt wird.

Angemessener Wohnraum

Die Versorgung der Bevölkerung mit „angemessenem Wohnraum“ wird regelmäßig in die wohnungspolitische Diskussion eingebracht, insbesondere im Zusammenhang mit einkommensschwachen Haushalten (Empfängern von KdU und Wohngeldempfänger).

Empfänger von Kosten der Unterkunft

Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Bis zu welcher Höhe die Aufwendungen als angemessen und damit als Bedarf anerkannt werden können, lassen SGB II und SGB XII offen. Die Angemessenheit des Wohnraums für Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB XII wird anhand der Wohnfläche und die Miethöhe bestimmt. Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach der VwV Wohnflächenhöchstgrenzen des SMS, z.B. für Alleinstehende 45 m² oder für 4-Personen-Haushalte 85 m². Die Angemessenheit der Miethöhe ist durch den Landkreis bzw. die Kreisfreie Stadt zu ermitteln und festzulegen (sog. Schlüssiges Konzept). Heizkosten sind zu übernehmen, soweit sie nicht durch unwirtschaftliches Verhalten unangemessen hoch sind, wobei die Nachweispflicht dem Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt obliegt.

Wohngeld

Die Angemessenheit des Wohnraums für Wohngeldhaushalte geht auf die Regelung in § 1 Abs. 1 Wohngeldgesetz zurück, wonach das Wohngeld der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dient. Die Berechnungsgrößen für die Höhe des Wohngelds sind die Anzahl zu berücksichtigender Haushaltsmitglieder, die zu berücksichtigende Miete oder Belastung und das Gesamteinkommen des Wohngeldhaushaltes. Die Angemessenheit von Miete/Belastung wird durch Höchstbeträge („Kappungsgrenzen“) gesteuert. Diese Höchstbeträge werden nach regional zugeordneten Mietstufen und innerhalb der Mietstufen nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder (= familiengerecht) bestimmt. Die Angemessenheitskriterien nach dem Wohngeldgesetz unterliegen keiner laufenden Anpassung, sondern sind auf dem Stand vom 1.1.2009 festgeschrieben. Steigende Mietpreise werden daher nicht berücksichtigt.

⁴⁷ Forschungsprojekt „Kosten der Unterkunft auf die Wohnungsmärkte“, Heft 142, BMVBS

Preiswerter Wohnraum soll auch künftig in ausreichendem Maße für Wohngeldhaushalte zugänglich bleiben. Dafür ist eine Dynamisierung der Wohngeldleistungen erforderlich, z.B. durch die jährliche Anpassung zu einem Stichtag. Nur so können Steigerungen bei Miete und Nebenkosten im Wohngeld angemessen berücksichtigt werden. Eine solche Dynamisierung zur Verbesserung der Wohngeldleistungen erscheint insbesondere deshalb notwendig, da das Wohngeld Haushalte unterstützt, die den überwiegenden Teil der Bruttokaltmiete selbst finanzieren und zusätzlich die kompletten warmen Betriebskosten. Das Wohngeld kann von diesen Haushalten als Anreiz gesehen werden, den eigenen Beitrag zu Miete und warmen Nebenkosten auch künftig zu erbringen.

Energiekosten

Einen wesentlichen Anteil an den Mietkosten haben die Kosten für Energie. Diese sind von 2008 zu 2012 um 12,8% gestiegen und damit weit stärker als die Nettomieten mit 1,3 % und die Nebenkosten mit 5,6%. Der starke Anstieg der Heizkosten belastet inzwischen insbesondere Wohngeldempfänger, da das Wohngeld diese im Gegensatz zu KdU-Leistungen nicht umfasst.

Vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2010 enthielt das Wohngeldgesetz zusätzlich eine sog. Heizkostenkomponente. Diese war neben der Miete bei der Berechnung des Wohngeldanspruchs zu berücksichtigen. Diese Heizkostenkomponente wurde durch das Haushaltsbegleitgesetz 2011 mit Wirkung zum 1. Januar 2011 wieder aus dem Wohngeldgesetz gestrichen. Der Bund begründet die Streichung der Heizkostenkomponente damit, dass seit Mitte 2008 laut Verbraucherpreisindex die Energiepreise wieder um 14 % gesunken seien. Daher sei die Rückführung auf das früher geltende (Wohngeld-) Recht zur Haushaltskonsolidierung angemessen.

Um preiswerten Wohnraum auch für Wohngeldhaushalte in ausreichendem Maße zugänglich zu machen, ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Verbesserung der Leistungen des Wohngeldes in Anbetracht der deutlichen Steigerung der Energiekosten (siehe oben unter 2.6.5 Verbrauchskosten) die Wiedereinführung einer Heiz- und Energiekostenkomponente zu prüfen.

4.1.3 Ausreichend generationengerechter Wohnraum

Die demografischen Herausforderungen stellen auch neue, qualitative Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Der Anstieg des durchschnittlichen Lebensalters sowie des Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung wird zu einer Ausweitung des Pflege- und Betreuungsbedarfes auch im ambulanten Bereich mit entsprechenden Anforderungen an den Wohnraum führen. Aber auch der verstärkte Wunsch der älteren Menschen nach einem Verbleib im persönlichen und sozialen Wohnumfeld führt zu neuen Anforderungen an den Wohnungsmarkt.

Neben älteren Menschen sind auch Menschen mit Behinderungen oder Familien auf barrierefreien bzw.-armen Wohnraum angewiesen.

Die Belange von Menschen mit Behinderungen müssen hierbei besondere Berücksichtigung finden. So sollten bei der Erstellung von kommunalen Wohn- und Wohnungsbaukonzepten die Behindertenbeauftragten und -beiräte grundsätzlich mitwirken.

Der Landespflegeausschuss Freistaat Sachsen hat in seinem Sächsischen Gesamtkonzept zur Versorgung älterer Menschen mit Behinderungen vom September 2011 als Handlungsziel definiert, dass in allen Regionen Sachsens barrierefreie Wohnmöglichkeiten zur Nutzung als eigene Häuslichkeit für ältere Menschen mit Behinderungen zur Verfügung stehen.

Ältere, pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Behinderungen sollten so lange wie möglich von ihren Angehörigen oder von ambulanten Pflegediensten bzw. Anbietern des

ambulant betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderungen gepflegt und betreut werden können und nicht in eine stationäre Einrichtung umziehen müssen.

Bundesweit sind derzeit ca. 500 Tausend weitgehend barrierefreie oder -arme Wohnungen vorhanden⁴⁸. Der Freistaat Sachsen hat nach Schätzung des Instituts empirica einen Bestand von rund 43 Tausend solcher Wohnungen. Dies entspricht einer Bedarfsdeckungsquote von 6 % an allen Haushalten mit mindestens einer Person über 65 Jahren (2010 rd. 700 Tausend Haushalte⁴⁹). Das Institut empirica schätzt einen notwendigen Versorgungsgrad von 10 %⁵⁰ als realistisch ein. Hiernach besteht bis 2025 ein zusätzlicher Bedarf an mindestens 1500 weiteren Wohnungen pro Jahr.

4.1.4 Höhere Eigentumsquote

Wohneigentum hat für den Einzelnen eine hohe individuelle Bedeutung. Es dient der Sicherheit und Unabhängigkeit vom Vermieter. Es bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, dient der Vermögensbildung und ist ein wichtiger Teil der privaten Altersvorsorge. Wohneigentum ist zugleich auch von gesellschaftspolitischer Bedeutung. Es trägt zur Stabilisierung von Stadtquartieren bei, entlastet den Mietwohnungsmarkt und unterstützt die Bauwirtschaft.

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU und FDP über die Bildung der Staatsregierung für die 5. Legislaturperiode des Sächsischen Landtages sieht die Erhöhung der Wohneigentumsquote vor, um den Rückstand Sachsens gegenüber dem Bundesdurchschnitt aufzuholen. Vor allem junge Familien sollen gezielt bei der Schaffung von Wohneigentum unterstützt werden.

4.1.5 Fazit und Handlungsbedarf

Der gegenwärtige Bestand an Wohnungen übersteigt die heutige und zukünftige Wohnungsnachfrage deutlich. Die quantitative Versorgung auch einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum ist in Sachsen auch zukünftig gesichert. Auf Grund der prognostizierten Marktentwicklung (Zunahme Leerstand) wird keine signifikante Verschärfung der Kostenbelastung einkommensschwacher Haushalte durch die Nettokaltmiete erwartet. Hierbei bleibt die Entwicklung, insbesondere in der Landeshauptstadt Dresden aber auch in Leipzig, im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungs- und damit verbundenen Nachfragezuwachs differenziert zu beobachten.

Die gute quantitative Versorgungslage bedeutet aber nicht die Lösung aller Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Die rein quantitative Bedarfsdeckung ersetzt nicht staatliches Handeln in qualitativ begründeten Aufgabenfeldern. So ist der Bestand an barrierefreien und -armen Wohnungen sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum als nicht ausreichend einzuschätzen. Die Belastungen durch gestiegene Energiekosten haben stark zugenommen, dies trifft insbesondere Wohngeldempfänger und Niedrigeinkommensbezieher. Die niedrige Eigentumsquote sollte erhöht werden. Darüber hinaus wird durch die energetische Sanierung von Wohngebäuden ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele erwartet.

4.2. Zukunftsfähige Stadtentwicklung

Ziel

⁴⁸ Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Schriftenreihe Forschung Heft 147. Hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

⁴⁹ StaLa, Haushalte und Lebensformen im Freistaat Sachsen, Mikrozensus 2011

⁵⁰ Befragung im Rahmen der Studie des IÖR „Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden“ 2010, wonach 10 % ihre Wohnung als nicht altengerecht einschätzen

Die sächsischen Städte sind attraktive Orte des Lebens, Wohnens und Arbeitens. Der bauhistorische Bestand ist gesichert, die städtische Infrastruktur entspricht den Bedarfen und Bedürfnissen der Menschen.

Voraussetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Stadtquartieren, in denen die allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllt sind und in denen die vorhandenen Gebäude, insbesondere die Wohngebäude, genutzt werden.

4.2.1 Funktionsfähige Stadt- und Stadtteilzentren

Für die Attraktivität einer Wohnung sind nicht nur deren Ausstattung und Preis maßgeblich, sondern in besonderem Maße deren Lage. Städte sind dann nachgefragte Wohnstandorte, wenn sie sowohl funktionsfähige Stadt- und Stadtteilzentren sowie eine gute Infrastruktur und ein familien- bzw. altengerechtes Wohnumfeld vorweisen.

Das städtebauliche Ziel der kompakten Stadt als Zukunftsmodell soll ein Auseinanderfallen der Städte verhindern und zur Stärkung der Innenstädte zu funktionsfähigen Stadt- und Stadtteilzentren beitragen. Es sieht vor, die Innenstädte als Zentren für Wohnen, Handel, Gewerbe, Infrastruktur und Daseinsfürsorge zu stärken. Die Innenstadtentwicklung hat dabei Vorrang. Leerstände müssen vorrangig am Stadtrand zurückgebaut werden. Nur so wird verhindert, dass unsere Städte auseinanderfallen.

Auch können Klimaschutz- und Energieeffizienzziele und eine geringere Flächeninanspruchnahme in einer kompakten Stadt am effektivsten erreicht werden.

4.2.2 Klimaschonende Energieversorgung und Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch innovative Quartierslösungen

Es sind nachhaltige und ganzheitliche Lösungsansätze erforderlich. Neben Strategien für Wohnungen, Gebäude und Quartiere durch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist eine stärkere Einbindung der Energieversorger, der Kommunen sowie der Bewohnerinnen und Bewohner gefragt. Diese Lösungsansätze müssen geeignet sein, für die Wohnungsbestände und Neubauten auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen von der Stadt, über Quartiere bis hin zu den einzelnen Wohngebäuden, den Anforderungen von Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels gerecht zu werden und diese adäquat in ihre Gesamtplanung einzubinden. Dabei sind private Kleineigentümer verstärkt zu beteiligen.

4.2.3 Leerstandsminderung

Zu dem Leerstand von derzeit rd. 221 Tsd. Wohnungen⁵¹ wird ohne weiteren Rückbau bis 2020 ein weiterer Leerstand von 120 bis 170 Tsd. Wohnungen und bis 2025 von 190 bis 260 Tsd. Wohnungen hinzukommen

Der Leerstand von Wohnungen und Wohngebäuden, die auf Grund des Bevölkerungsrückgangs nicht mehr benötigt werden, trägt nicht nur zu städtebaulichen Missständen bei, sondern stellt auch für die Vermieter eine Belastung dar. Eine Leerstandsminderung liegt daher sowohl im städtebaulichen als auch im Interesse der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie der privaten Kleinvermieter.

Der Rückbau von Wohnungen in Gebieten mit hohem Leerstand kann einen Beitrag zu einem Wohnungsmarkt leisten, auf dem für den Vermieter wirtschaftlich tragbare Mieten erzielt werden können. Dies trägt zu Erhalt und Sanierung der Bausubstanz und einem positiven städtebaulichen Bild bei.

4.2.4 Fazit und Handlungsbedarf

Die Sanierung und Aufwertung von Stadtgebieten ist eine strukturelle Daueraufgabe der Gemeinden. Der Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, insbesondere Wohngebäude,

⁵¹ Zensus 2011 – Ergebnisse GWZ -

zählt dazu. Die finanziellen Aufwendungen für Planung, Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sind dabei von den Gemeinden aufzubringen. Der Freistaat Sachsen hat und wird die sächsischen Gemeinden bei der Durchführung dieser Aufgabe auch weiterhin unterstützen. Durch die geförderten Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen wurden heruntergekommene Areale und Schandflecke in den Städten beseitigt und die jeweiligen Quartiere regelmäßig deutlich aufgewertet.

Es ist festzustellen, dass landesweit nicht zuletzt auf Grund der Förderung durch das Programm Stadtumbau-Ost die überwiegend in den „Plattenbaubereichen“ liegenden Bestände der Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen zeitgleich abgerissen und saniert wurden und nunmehr relativ geringe Leerstände aufweisen. Vor diesem Hintergrund erklärt sich u.a. auch die Stagnation beim Rückbau von Wohngebäuden.

Die neuen Wohnungsleerstände entstehen heute zunehmend in den häufig in den Gründerzeitvierteln stehenden Altbaubeständen, die im Eigentum von einzelnen Eigentümern und nicht von Unternehmen stehen. Bemerkenswert ist hierbei, dass inzwischen auch die Zahl der leerstehenden Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch signifikant wird und ansteigt. In allen Ländern ist jedoch die Frage, wie Einzeleigentümer mit ihren leerstehenden Gebäuden umgehen sollen, noch nicht überzeugend beantwortet.

5. Handlungsfelder/Maßnahmen

5.1 Sozialpolitisches Handlungsfeld

5.1.1 Übernahme der Kosten der Unterkunft

Für Empfänger von Leistungen nach SGB II („Hartz IV“) und SGB XII (Grundsicherung im Alter) werden die tatsächliche Kosten der Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind übernommen. Daraus folgt für Kommunen, Freistaat Sachsen und Bund, dass in den nächsten Jahren für die KdU in Sachsen ein Finanzbedarf von ca. 800 Mio. Euro jährlich sichergestellt werden muss.

5.1.2 Wohngeld

Wohngeld wird je zur Hälfte von Bund und Land finanziert. Der voraussichtliche Finanzbedarf in den nächsten Jahren wird mindestens ab 2015 über dem Betrag der Ausgaben in 2012 (95. Mio. Euro gemeinsam für Bund und Land) und der für 2013 erwarteten Ausgaben (ca. 90 Mio. Euro) liegen. Ursache ist die zunehmende Altersarmut. Für 2015 wurden in der Haushaltsplanung Ausgaben von insgesamt 140 Mio. Euro berücksichtigt, die sich in den beiden Folgejahren um jeweils 5 Mio. Euro erhöhen. Trotz dieser zu erwartenden Zunahme bei den Wohngeldausgaben ist eine Leistungsverbesserung des Wohngeldes zum Erhalt seiner Attraktivität als wohnungspolitisches Instrument notwendig. Dieser Bedarf wird auch im Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22. März 2013 gesehen, mit dem die Bundesregierung aufgefordert wird, eine Anpassung des Wohngelds an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung sowie eine Aktualisierung der Höchstbeträge für Miete und Belastung zu überprüfen sowie eine Energie- oder Heizkostenkomponente in angemessener Höhe einzuführen.

Eine vom SMI herausgegebene Wohngeldbroschüre enthält ausführliche Informationen für Wohngeldempfänger.

5.1.3 Belegungsgebundener Wohnraum

Auch nach Auslaufen des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes zum 31. Dezember 2013 können künftig Belegungsrechte begründet werden. Hierzu wurde das Gesetz über die Zu-

ständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (SächsWoFZustG) erlassen⁵².

5.1.4 Kappungsgrenzen nach § 558 Abs. 3 BGB

Seit Mai 2013 besteht auf Grundlage des § 558 Abs. 3 BGB die Möglichkeit der stärkeren Begrenzung von Mieterhöhungen für Wohnraum durch Verordnung der Landesregierung. Hiernach können Mieterhöhungen auf 15 statt 20 % innerhalb von drei Jahren begrenzt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Bisher liegen keine konkreten Anträge von Städten und Gemeinden mit entsprechend begründenden Daten vor.

5.1.5 Förderrichtlinie Mehrgenerationenwohnen

Auf Grundlage dieser Richtlinie werden der barriereerduzierende sowie seit ihrer Novellierung im Juni 2013 der barrierefreie Umbau von Wohnungen gefördert. Gesellschaftspolitisches Ziel ist es hierbei, dass Menschen bei bestehenden oder eintretenden Mobilitätseinschränkungen so lange wie möglich in ihrem persönlichen und sozialen Wohnumfeld verbleiben können.

Die Novellierung wurde gleichzeitig dazu genutzt, die Förderung schärfer auf die städtebaulichen Erfordernisse auszurichten und die Innenstadtfokussierung zu präzisieren.

5.1.6 Förderrichtlinie Wohneigentum

Das SMI hat die Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Wohneigentumsquote im Freistaat Sachsen durch Auflage eines Wohneigentumsförderprogramms seit dem Jahr 2007 geschaffen.

Mit der Förderung der Bildung von Wohnungseigentum wird eine wichtige Säule der Vermögensbildung, insbesondere der Altersvorsorge unterstützt. Wohnungseigentum macht zudem unabhängig vom Mietwohnungsmarkt und trägt zu einer stärkeren regionalen Verbundenheit der Bewohner bei.

5.2 Handlungsfeld Siedlungsentwicklung

5.2.1 Stadtentwicklungsstrategie

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eng mit der Entwicklung der Städte verknüpft. Der Wandel der Städte hat Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsbestände. Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat die Rahmenbedingungen und politischen Zielsetzungen für die Entwicklung der Städte mit der „Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020“ formuliert, die vom Kabinett am 22. März 2012 zur Kenntnis genommen wurde. Die Herausforderungen, vor denen die Städte in ihrer Entwicklung stehen, treffen gleichermaßen auch für den Wohnungsmarkt zu.

5.2.2 Städtebauförderung

Die Städtebauförderung belohnt langfristige Planung und sichert nachhaltige kommunale Investitionen. Gefördert werden Projekte, die Teil einer fachübergreifenden, integrierten Entwicklungsstrategie (Integrierte Stadtentwicklungskonzepte – INSEK) sind. Sie beinhaltet auch, dass die Betrachtungs- und Handlungsebenen über die Gebäudehülle hinaus in weitere räumliche Ebenen (Umfeld, Quartier, Stadtgebiet) hinauszuführen sind. Die Strategie basiert auf einer gründlichen Analyse und wird mit allen relevanten Partnern in den Kommunen abgestimmt. Das verhindert kurzfristige Einzelprojekte und Investitionsruinen und stellt eine rationale Planung öffentlicher Investitionen sicher.

⁵² SächsGVBl. 2013, S. 804

5.2.3 Infrastrukturmaßnahmen

Das Wohnumfeld ist entscheidend für die Attraktivität eines Quartiers bzw. Wohngebietes und ein wesentlicher Faktor für die Wahl einer Wohnung. Es sollte familien- und altersgerecht sein. Zu den Wohnumfeldmaßnahmen zählen auch die Aufwertung von Straßen, Plätzen, Parks oder Kinderspielplätzen. Durch Anlegung und die Aufwertung von Grünflächen werden auch Klimaanpassungsmaßnahmen verwirklicht, die sich positiv auf das Stadtklima auswirken. Wesentlich sind insbesondere die Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung oder Pflegeeinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, ein guter ÖPNV, aber auch wohnortnahe Angebote für Jugendliche, Familien, Senioren oder Menschen mit Behinderungen.

5.2.4 Demografiegerechter Dorfumbau

Mit dem demografischen Wandel in den ländlichen Regionen besteht zunehmend die Notwendigkeit der Anpassung von Siedlungs- und Infrastrukturen. Ziel ist dabei die Erhaltung und Entwicklung ländlicher Siedlungen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte bei geringer werdender Einwohnerzahl. Schwerpunkte sind

- die Wiedernutzung leer stehender Gebäude
- Rückbau und Teilrückbau nicht mehr nutzbarer leer stehender Gebäude im Einklang mit der Aufwertung der Siedlungsstruktur und baukulturellen Identität
- demografiegerechte Dimensionierung von Infrastrukturmaßnahmen
- Bündelung von Nutzungen und Realisierung neuer Nutzungsformen
- barrierearme/barrierefreie Gestaltung von Freiräumen und Gebäuden
- energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise.

Entscheidende Grundlagen für die Umsetzung eines demografiegerechten Dorfumbaus sind die Vernetzung, die integrierte Entwicklung und die Förderung ländlicher Gemeinden im Rahmen von Leader. Hinzu kommen Möglichkeiten der Unterstützung durch Fachförderprogramme, insbesondere zum Mehrgenerationenwohnen und barrierefreier Gestaltung. Zusätzliche Bedeutung kommt der fachlichen Beratung und Multiplikation von beispielhaften Lösungsansätzen in den ländlichen Regionen zu.

5.3. Umweltpolitisches Handlungsfeld

5.3.1 Klimaforum Städte- und Wohnungsbau Sachsen

Energetische Stadtsanierungen, vor allem Quartierslösungen mit effektiver Wärmeversorgung sowie die energetische Sanierung von Wohnraum und Wohngebäuden, aber auch ein sachgerechtes Verhalten der Nutzer und Mieter können erheblich zur Erreichung der Klimaschutzziele beitragen.

Im Klimaforum Städte- und Wohnungsbau Sachsen haben sich daher unter Leitung des SMI die wohnungspolitischen Verbände, Verbände der Energieversorgung, Mieter- und Verbraucherschutzverbände, die Architektenkammer und weitere Institutionen zusammengeschlossen.

Ziel der Partner des Klimaforums Städte – und Wohnungsbau ist es, einen weiteren Beitrag zur Senkung des Energieverbrauches und damit zum Klimaschutz zu leisten. Dies soll auf wirtschaftliche und sozialverträgliche Weise geschehen. Hierzu wollen die Partner die Zusammenarbeit durch verstärkte gegenseitiger Information verbessern, gezielte Öffentlichkeitsarbeit leisten und in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich prüfen, welche Aktivitäten und Maßnahmen verstärkt werden können.

5.3.2 Förderrichtlinie „Energetische Sanierung von Wohnraum“

Attraktiver energetisch sanierter Wohnraum trägt zur Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse bei und ist damit ein weicher Standortfaktor. Energetisch sanierter Wohnraum leistet, z. B. durch eine moderne Heiztechnik einen Beitrag zur Senkung der Heizkosten.

Im Rahmen der Richtlinie „Energetische Sanierung“ werden Eigentümer von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen gefördert, die energetische Sanierungsmaßnahmen auf der Basis einer energetischen Bewertung des Wohngebäudes durchführen.

5.3.3 Städtebauförderung

Fördermittel erhalten auch künftig nur die Städte und Gemeinden, die überzeugende, umsetzungsorientierte Planungen vorlegen. Wie bisher schon können auch weiterhin Aufwendungen für Maßnahmen, die dem Klimaschutz und Klimawandel dienen, gefördert werden.

Bei der Zuwendung werden drei Qualitätskriterien zu Grunde gelegt:

- Qualifizierte gesamtstädtische und teilträumliche Konzepte.
D. h. die Konzepte müssen inhaltlich schlüssig sein, die notwendigen Fachkonzepte enthalten, gesamtstädtische und teilträumliche Zielstellungen im Einklang darstellen, mit den Akteuren abgestimmt sein, zeitlich bestimmte und objektkonkrete Umsetzungspläne haben und die Möglichkeiten zur Finanzierung der Maßnahmen beachten.
- Die Konzepte müssen regional im Konsens stehen.
D.h. die Aufgabenstellung im regionalen Verbund der Gemeinden und Städte muss berücksichtigt sein.
- Demografische Prognosen und Klimaschutzziele müssen in den teilträumlichen Konzepten reflektiert bzw. künftig verankert werden. Besondere Berücksichtigung finden Überlegungen, die auf Stärkung innenstadtnaher (innerstädtischer) (Wohn-)Gebäudebestände und/oder auf die Anpassung und Gestaltung von öffentlichen Freiräumen an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und älteren Menschen zielen.

5.3.4 Zuschüsse für Integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Als zusätzlichen Baustein und Beitrag bei der Umsetzung der Energiewende hat der Freistaat Sachsen seit 2012 die von der KfW aufgelegte Förderung "Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager" (Programmnummer 432), mit einem ursprünglichen Fördersatz von 60 % auf 85 % mit Mitteln aus der Städtebauförderung erhöht. Da diese Förderung ausschließlich in bestehende Gebiete der Städtebauförderung ausgereicht wird, hat die Aufstockung den Vorteil, dass umsetzungsorientierte Konzepte erarbeitet werden, deren anschließende Umsetzung mit Städtebaufördermitteln sehr wahrscheinlich wird.

5.3.5 Handlungsleitfaden „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“

Da die energetische Sanierung von Baudenkmalen eine besondere Herausforderung darstellt, werden mit dem 2011 für Behörden, Denkmaleigentümer, Architekten und Ingenieure herausgegebenen Handlungsleitfaden des SMI „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“ auf der Grundlage der vorhandenen rechtlichen und technischen Vorgaben Hilfestellungen angeboten, um die gegenläufigen gesellschaftspolitischen Interessen Energieeffizienz und Klimaschutz auf der einen Seite sowie Denkmalschutz auf der anderen in einen ausgewogenen Ausgleich zu bringen. Die Handlungsanleitung wird nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörden positiv bewertet. Die Evaluierung und Fortschreibung wurde im IV. Quartal 2013 eingeleitet und soll bis Ende 2014 abgeschlossen sein.