

Anlage 2

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

SOZIALWOHNUNGEN IN JENA - TEIL I

FASSUNG VOM 10. SEPTEMBER 2018

IM AUFTRAG DER STADT JENA

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Beatrice Diez
LEKTORAT: pressebüro transit

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

SOZIALWOHNUNGEN IN JENA

Die Wohnungsmärkte in Deutschland differenzieren sich zunehmend aus. Während in den schrumpfenden Regionen vor allem über hohe Leerstandsquoten und Rückbaumaßnahmen diskutiert wird, dominieren in den wachsenden Regionen Debatten um hohe Mietpreise und um ein geringes Angebot für einkommensschwache Haushalte. Auch Jena zählt seit einigen Jahren zu den Wachstumsregionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. So sind in den letzten Jahren die preiswerten Wohnungen knapper geworden – sie sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden. Da die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum eine wichtige Aufgabe ist, werden in wohnungspolitischen Diskussionen schnell Forderungen nach raschen Handeln laut. So jüngst mit dem Beschlussvorlage „Sozialgerechte Wohnbauentwicklung in Jena“ oder dem Einwohnerantrag des Mietertreffs Lobeda vom 13.07.2018.

Doch was genau verbirgt sich hinter dem Begriff „bezahlbares Wohnen“, was ist eine „Sozialwohnung“ überhaupt und wie hoch ist in Jena einerseits der Bedarf danach und andererseits das Angebot? Welche Rolle kann der geförderte Wohnungsneubau spielen, welche weiteren Instrumente sind sinnvoll? Um die erforderlichen

Diskussionen auf Basis fundierter Informationen zu führen, die sich ausdrücklich auf die Wohnungsmarktsituation in Jena beziehen, hat das Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte beauftragt, entsprechende Daten und Informationen zusammenzutragen. Die Ergebnisse werden dabei in zwei Teilen präsentiert. **Teil I** – die vorliegende Expertise – definiert zuerst einmal die Grundlagen, also die Frage:

- Was ist eine Sozialwohnung?
- Wer braucht eine Sozialwohnung?
- Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Jena?

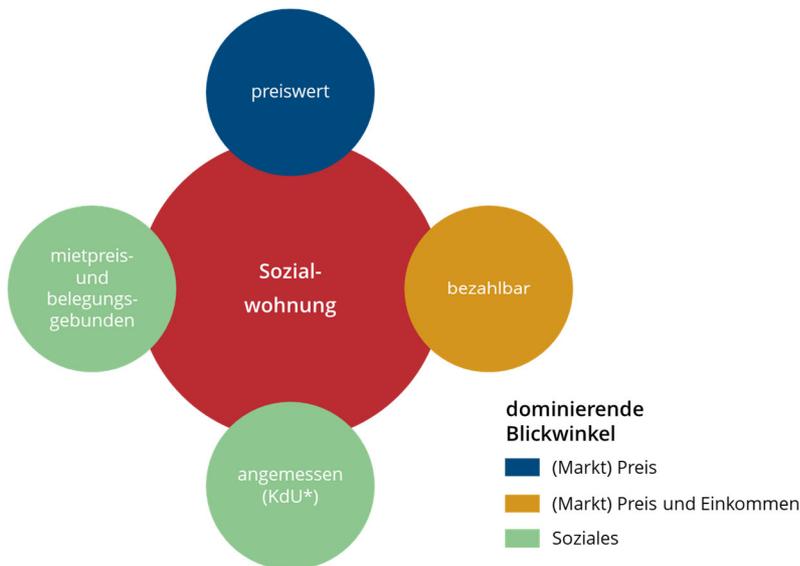
Diese Betrachtungen beziehen sich zuerst einmal auf den Gesamtmarkt. In **Teil II** wird dann die Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen wie Alleinerziehende oder Senioren thematisiert. Weiterer Punkt ist die Frage, welchen Beitrag geförderter Neubau in der Versorgung der genannten Gruppen leisten kann und welche weiteren wohnungspolitischen Instrumente angewendet werden sollten. Der Teil II wird voraussichtlich Ende Oktober erscheinen.

1 WAS IST EINE SOZIALWOHNUNG?

Auf die Frage, was eine Sozialwohnung ist, gibt es keine allgemeine, keine einheitliche Antwort. Je nachdem, ob mit Politikern, Wohnungsunternehmen, Mietern oder Wissenschaftlern gesprochen wird, dominieren unterschiedliche Vorstellungen von Sozialwohnungen. Darüber hinaus werden unterschiedliche Begriffe wie preiswerter, bezahlbarer, angemessener, sozia-

ler oder auch bedarfsgerechter Wohnraum verwendet. Dadurch verwässert nicht selten die ursprüngliche Fragestellung nach den passenden wohnungspolitischen Instrumenten, die Diskussionen verlaufen kontrovers und wenig konstruktiv. Aber auch wenn es nicht die eine Definition gibt, so können im Folgenden doch die wichtigsten Strukturen und Fakten aufgezeigt werden.

ABB. 1 UNTERSCHIEDLICHE DEFINITIONEN JE NACH BLICKWINKEL



* Kosten der Unterkunft
Darstellung: Timourou

Von **preiswertem Wohnraum** wird in der Regel dann gesprochen, wenn der Mietpreis auf einem geringen Niveau liegt. Häufig orientiert sich die Grenze, ab wann eine Wohnung als günstig gilt, am gesamtstädtischen und zum Teil auch am bundesweiten Durchschnitt. In Jena lagen 2016 die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen im Durchschnitt bei 5,63 €/m² und die Angebotsmieten bei 7,83 €/m² (siehe Kasten Was bilden Angebotsmieten ab?). Ähnlich viel bezahlen Mieter in Weimar oder Erfurt für ihre Wohnung, während beispielsweise das Wohnen in Gera, Eisenach oder einigen kleineren Gemeinden Thüringens um 2,00 bis 3,00 €/m² günstiger ist.¹ Demnach ist das Wohnen in Jena in diesem Sinne zwar nicht günstig, im Vergleich

zu anderen Städten der Region aber auch nicht unverhältnismäßig teuer.

Während sich die Bezeichnung „preiswert“ ausschließlich auf den (Markt-)Preis bezieht, wird mit dem Ausdruck „**bezahlbarer Wohnraum**“ (unbewusst) eine weitere ökonomische Komponente hinzugefügt. Denn ob man eine Wohnung bezahlen kann, hängt nicht nur von der Miete, sondern ganz maßgeblich vom Einkommen ab. Es handelt sich beim Begriff des bezahlbaren Wohnraums also um eine relative Miethöhe, die häufig in der sogenannten Mietbelastungsquote Ausdruck findet. Dabei hat sich in Deutschland eine historisch gewachsene Faustregel etabliert, nach welcher die Mietbelastungsquote nicht

¹ Siehe Monitoring der Stadt Jena, Kapitel 1.3 „Mieten und Preise“.

mehr als 30 % (nettokalt) betragen sollte, also nicht mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für die Mietzahlung aufgebracht werden sollten.

Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung Jena 2017 liegt die Mietbelastungsquote in Jena bei durchschnittlich 23 % (Kaltmiete). 1-Personen-Haushalte sind mit einer Quote von 27 % am stärksten belastet, während 2-Personen-

Haushalte nur 21 % ihres Einkommens aufwenden müssen (siehe Abbildung 2). Eine Mietbelastungsquote von 23 % in Jena ergab auch ein Forschungsprojekt „Wohnverhältnisse in Deutschland“ der Hans-Böckler-Stiftung (herausgegeben 2017, Datenbasis 2014).² Ähnlich hoch lagen die Quoten in Erfurt, Dresden oder Leipzig.

ABB. 2 MIETBELASTUNGSQUOTEN NACH HAUSHALTSGRÖSSEN 2017

| | Kaltmiete | | Gesamtmiete | | Mietbelastung | |
|----------------------------|-----------|------------------|-------------|------------------|---------------|--------|
| | € | €/m ² | € | €/m ² | kalt | gesamt |
| 1 Person | 338 € | 6,71 | 447 € | 8,81 | 27% | 36% |
| 2 Personen | 470 € | 6,63 | 612 € | 8,79 | 21% | 28% |
| 3 Personen | 601 € | 7,56 | 756 € | 9,56 | 23% | 31% |
| 4 und mehr Personen | 718 € | 7,32 | 907 € | 9,34 | 22% | 27% |
| Gesamt | 490 € | 6,86 | 627 € | 8,96 | 23% | 30% |

Datengrundlage: Haushaltsbefragung Jena 2017
Berechnungen/Darstellung: Timourou

WAS BILDEN ANGEBOTSMIETEN AB?

Wenn in den Medien Mietpreisentwicklungen dargestellt werden, handelt es sich zumeist um sogenannte Angebotsmieten. Angebotsmieten sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Dies betrifft je nach Stadt in aller Regel 5 bis 15 % aller Mietwohnungen. Die angebotenen Mieten müssen nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten – den sogenannten Neuvertragsmieten – entsprechen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den sogenannten Bestandsmieten um die Ist-Mieten bestehender Mietverträge.

Während die Bestandsmieten im Rahmen von Mieterbefragungen etwa zur Erstellung eines Mietspiegels exakt erhoben werden können, existieren zu den Angebotsmieten unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen.³ Ihre Qualität und Aussagekraft hängt davon ab, inwieweit Anbieter ihre Wohnungen öffentlich inserieren. Im besten Fall werden die Angebote online gestellt und können so in die Datenbanken einfließen. Nicht selten erfolgt die Vergabe von vor allem preiswerten Wohnungen jedoch direkt über Wartelisten, an Nachmieter etc. Im Ergebnis bilden Angebotsmieten immer nur einen bestimmten Teil des Mietwohnungsmarktes ab.

² Weitere Informationen siehe „Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“ der Hans-Böckler-Stiftung von 2017 und Kapitel Mieten und Preise in „Wohnstadt Jena“ von 2017.

³ Mit dem „Monitoring Jena“ werden jedes Jahr knapp 3.000 Angebotsmieten und rd. 25.000 Bestandsmieten ausgewertet (abrufbar auf der Internetseite der Stadt Jena unter „Wohnen und Leben“).

Nicht jeder Haushalt ist in der Lage, sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen, was an einem zu geringen Einkommen liegen kann oder auch an besonderen Bedürfnissen beispielsweise bei Mobilitätseinschränkungen. In diesem Fall ist es Aufgabe des Sozialstaates, Bedürftige bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dies erfolgt unter anderem durch die „**soziale Wohnraumförderung**“. Diese obliegt seit der Föderalismusreform 2006 den Bundesländern, entsprechend unterschiedlich sind die Förderinstrumente. Im Mittelpunkt steht die Objektförderung, das heißt durch finanzielle Förderung (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen etc.) werden Modernisierungen von vorhandenen Mietwohnungen, Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand sowie der Neubau staatlich gefördert. Mit dieser finanziellen Unterstützung wird die sogenannte Kostenmiete⁴ auf eine günstigere Miete abgesenkt, so dass der Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten angemietet werden kann. Damit sind die Wohnungen **mietpreisgebunden**, wobei die Bindung nur für einen bestimmten Zeitraum – in Thüringen 20 Jahre – gilt. Für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Diesen erhält ein Haushalt, wenn sein Einkommen unterhalb der im Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzen liegt.

In Thüringen fußt die Neubauförderung auf dem Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) und der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung. Darin enthalten sind unter anderem Festlegungen bezüglich der Zielgruppen (Einkommensgrenzen⁵) und der Anforderungen an

die Wohnungen (maximale Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße) sowie die Miethöhen (für Jena maximal 5,50 €/m² nettokalt).

Neben der Objektförderung existiert die Subjektförderung, das heißt, nicht die Wohnung wird gefördert, sondern der bedürftige Haushalt selbst wird unterstützt. Die beiden zentralen Instrumente sind dabei das Wohngeld sowie die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Ob ein Haushalt Wohngeld beziehen kann, ist vom Einkommensniveau und der Mietpreishöhe abhängig. Die Bedarfe der Unterkunft werden hingegen im Zuge der sozialen Existenzsicherung für Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII (Grundsicherung im Alter) vollständig übernommen, solange die Wohnkosten **angemessen** sind. Die Angemessenheit wird in lokalen Angemessenheitsregelungen für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen festgelegt. Die Grenze, bis zu welchem Mietpreis eine Wohnung als angemessen gilt, wird im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes“ regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. In Jena wurde die entsprechende KdU-Richtlinie 2017 aktualisiert.

Das Wohngeld spielt quantitativ eine geringere Rolle als die KdU, ist aber für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug eine wichtige Unterstützung. Beim Wohngeld handelt es sich um einen Zuschuss zur Bruttokalt-Miete, der vom Einkommen und der Größe des Haushaltes sowie von der Höhe der Miete abhängt. Die Werte sind in entsprechenden Wohngeldtabellen veröffentlicht. Je niedriger die Einkommen sind, desto stärker wird die Mietbelastungsquote durch das Wohngeld gesenkt.

⁴ Mit Kostenmiete wird diejenige rechnerische Miete bezeichnet, die für die Refinanzierung der Bau- und Finanzierungskosten erforderlich ist.

⁵ Es gelten die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes: Beispielsweise dürfen Einpersonenhaushalte über maximal 1.200 € pro Monat verfügen, Alleinerziehende mit einem Kind maximal 1.800 € und Paare mit zwei Kindern maximal 2.000 €. Zur Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, sind Abweichungen von diesen Grenzen möglich (ThürWoFG § 10).

2 WER BRAUCHT EINE SOZIALWOHNUNG?

In erster Linie benötigen einkommensschwache Haushalte eine Sozialwohnung. Einkommensschwache Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus aber haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum (►siehe Abbildung 3).

Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbesondere hinsichtlich der Frage, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. So beziehen Leistungsempfänger nach SGB II sowie Wohngeldempfänger und Asylbewerber aufgrund ihres geringen Einkommens Transferleistungen. Über ein nur niedriges Einkommen verfügen aber auch die sonstigen Geringverdiener,

deren Einkommen jedoch gerade so hoch sind, dass sie keinen Anspruch auf Transferleistungen haben.

2017 bezogen in Jena 4.313 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II, ihre Anzahl ist aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, fünf Jahre zuvor lag sie noch bei 5.810. Der Rückgang wäre noch stärker gewesen, wenn nicht seit 2015 der Großteil der anerkannten Asylbewerber als Leistungsbezieher hinzugekommen wäre. Im Gegenzug sank die Zahl der Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, nach dem Höhepunkt 2015 (1.221) im Folgejahr bereits deutlich auf 590.

ANMERKUNGEN ZUR TREFFSICHERHEIT DER OBJEKTFÖRDERUNG

In mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen dürfen nur Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein einziehen. Daraus ergibt sich nach der Baufertigstellung nur eine geringe soziale Mischung in den Gebäuden. Die einkommensschwachen Haushalte können aber auch in diesen Wohnungen wohnen bleiben, wenn sich ihre finanzielle Situation verbessert hat. An sich ist dieser Prozess positiv zu bewerten, da dadurch die soziale Mischung zunimmt. Allerdings stehen die Wohnungen dann nicht mehr anderen einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung. Um dieser sogenannten Fehlbelegung entgegenzuwirken, gab es lange Zeit eine Fehlbelegungsabgabe: Mieter mit einem höheren Einkommen (mindestens 20 % oberhalb der Einkommensgrenze) waren aufgefordert, die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag floss dann zweckgebunden in den Bau neuer Sozialwohnungen. Im aus Sicht der einkommensschwachen Haushalte besten Fall zogen die Fehlbeleger jedoch aus. Inzwischen

gilt diese Regelung nur noch in wenigen Bundesländern, vor allem, weil sie mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist: Im Rahmen von Einzelfallprüfungen muss zunächst die Situation überprüft werden, liegt eine Fehlbelegung vor, muss dann die Höhe der Abgaben individuell ermittelt werden. Erfahrungsgemäß nimmt der Anteil an Fehlbelegern zu, je länger der Zeitpunkt des Erstbezugs zurückliegt. So sind Fehlbelegungsquoten bis zu 50 % durchaus möglich.

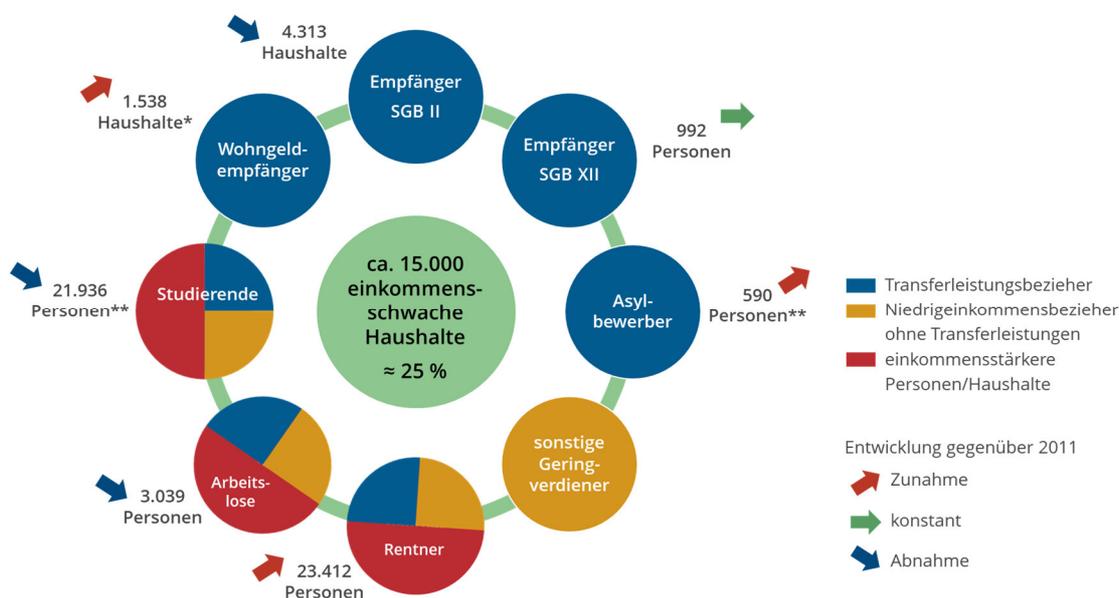
Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt je nach Förderprogramm in aller Regel für 15 bis 25 Jahre, danach „läuft die Bindung aus“ und die Wohnungen können frei vermietet werden. Dies bedeutet jedoch nicht per se einen anschließenden Anstieg der Mietpreise und eine Reduzierung preiswerter Wohnungen. Zwar besteht grundsätzlich dieses Risiko, nicht selten gibt es aber auch Vermieter, die ihre derzeitigen Mieter halten wollen und aus diesem Grund keine (nennenswerten) Mieterhöhungen veranlassen.

Die Zahl der Wohngeldempfänger stieg 2016 auf 1.538 Haushalte. Ursache dafür ist die zum Januar 2016 in Kraft getretene Wohngeldreform, im Zuge derer die Einkommensgrenzen erhöht und damit der Kreis der Anspruchsberechtigten erweitert wurde. Im Folgejahr setzte wieder ein Rückgang ein, der in erster Linie auf eine Verbesserung der Einkommenssituation zurückzuführen sein dürfte.

Bei weiteren Geringverdienern liegt das Einkommen zwar auf einem niedrigen Niveau, es ist aber doch zu hoch, um einen Anspruch auf Transferleistungen zu begründen. Statistisch

werden diese Haushalte nicht erfasst, sodass zu ihnen kaum Daten vorliegen. In Jena besteht jedoch die Möglichkeit, die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von 2017 zu nutzen, mit der die Einkommenssituation differenziert analysiert und ausgewertet werden kann. So ergeben die Daten im Hinblick auf die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes, dass bei fast einem Viertel der Haushalte das Einkommen unter der jeweiligen Grenze liegt. Dies entspricht absolut einem Umfang von insgesamt rd. 15.000 Haushalten in Jena einschließlich Transferleistungsempfängern.

ABB. 3 ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSCHWACHEN HAUSHALTE IN JENA 2017



* nur Haushalte mit Mietenzuschuss, Stand 2016

** Stand 2016

Datengrundlage: Stadt Jena, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Dabei ist die Besonderheit Jenas als Universitätsstadt zu beachten, denn von den knapp 22.000 Studierenden ist ein Großteil als einkommensschwach einzustufen. Allerdings können Studierende durch das Bilden von Wohngemeinschaften eine – vor allem im Vergleich zu Familien – überdurchschnittlich hohe Wohnkaufkraft erzielen. Im Durchschnitt zahlen sie zusammen um bis zu 1,50 €/m² höhere Mieten als nicht-studentische Haushalte. Zu beachten ist, dass die Zahl der Studierenden in Jena seit dem Höhepunkt 2011 (25.500 Studenten) rückläufig ist.

Eine weitere große Gruppe bilden die Senioren. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Im Durchschnitt sind ihre Wohnungen knapp 60 m² groß, dafür bezahlen sie 5,76 €/m² kalt und die Mietbelastungsquote liegt mit 35 % überdurchschnittlich hoch. Dies gilt insbesondere für 1-Personen-Haushalte. Allerdings benötigen von diesen längst nicht alle Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt nur knapp 1.000 Personen. In den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um 30 bis 40 % zunimmt, und zwar aus zwei

Gründen:⁶ Zum einen erreichen zahlreiche Langzeitarbeitslose das Rentenalter, sie werden also vom SGB-II-Empfänger zum SGB-XII-Empfänger. Auf die Wohnungsnachfrage hat dies jedoch keine Auswirkungen, beide Gruppen unterliegen den Angemessenheitsregelungen für die Bedarfe der Unterkunft (KdU). Anders wird dies bei Erwerbstätigen sein, die mit dem Eintritt in die Rente deutlich niedrigere Einkommen beziehen. Ursachen dafür sind vor allem Phasen der Arbeitslosigkeit und des Bezugs eines niedrigen Einkommens in der Zeit des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte.

Auch junge Familien mit einem oder mehreren Kindern sind unter den Einkommensschwachen überrepräsentiert. Ihre Mietbelastungsquote ist mit über 40 % ausgesprochen hoch, im Vergleich geben einkommensstärkere Familienhaushalte im Durchschnitt nur 19 % ihres Einkommens für die Miete aus. Absolut betrachtet, handelt es sich bei den Familienhaushalten im Gegensatz zu den Rentnerhaushalten und den Singlehaushalten insgesamt allgemein um eine deutlich kleinere Gruppe.

Zu ähnlichen Erkenntnissen sind auch zwei Wissenschaftler eines privaten Wirtschaftsinstituts

gekommen: Ihrer aktuellen Auswertung nach sind im Bundesgebiet in Sozialwohnungen 1-Personen-Haushalte, Familienhaushalte – darunter vor allem Haushalte mit fünf und sechs Mitgliedern – sowie Haushalte mit Migrationshintergrund überrepräsentiert. Sie sind somit häufiger auf die Objekt- und Subjektförderung angewiesen als beispielsweise 2-Personen-Haushalte.⁷

Insgesamt können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass für die einzelnen Nachfragegruppen unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vorliegen. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Jena geschätzt werden, dass ein Viertel aller Haushalte einkommensschwach ist, was rd. 15.000 Haushalten entspricht.

3 WIE VIELE SOZIALWOHNUNGEN GIBT ES IN JENA?

Eine Antwort auf die Frage, wie viele Sozialwohnungen es in Jena gibt, kann angesichts der unterschiedlichen Definitionen und aufgrund der begrenzten Datenlage nur näherungsweise beantwortet werden. Für die wohnungspolitische Diskussion in der Stadt wird daher vorgeschlagen, die „**Jenaer Sozialwohnung**“ als preiswert, für einkommensschwächere Haushalte

bezahlbar und angemessen zu definieren. In den folgenden Schritten soll abgeschätzt werden, wie groß in Jena derzeit solch ein sozialer Wohnungsbestand ist.

Ausgangspunkt der Betrachtungen sind die **preiswerten Wohnungen** mit einem Mietpreis von maximal 5,50 €/m² nettokalt,⁸ die in

⁶ Hierbei handelt es sich nicht um eine exakte Berechnung, weil die erforderlichen Ausgangsdaten für Jena nicht vorliegen, sondern um eine Abschätzung auf der Grundlage eines Vergleichs mit ähnlich strukturierten Wohnungsmärkten auf Basis der Ergebnisse der Studie „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für die Wohnungsversorgung“ Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014.

⁷ Siehe „Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand“ 2016 von Michael Schier und Michael Voigtländer des IW Köln.

⁸ Diese Grenze entspricht der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung.

Jena hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden sind: Diese vermieten ungefähr die Hälfte ihrer Wohnungen für weniger als 5,50 €/m². Unter den neueren Mietverträgen nimmt der Anteil an preiswerten Wohnungen jedoch kontinuierlich ab; 2016 lag er bei nur noch rd. 30 %. Diese Reduzierung hängt vor allem mit den deutlichen Erhöhungen der Angemessenheitsregelungen für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung zusammen. Zudem geht ihr Anteil im Zuge von Sanierungen sowie Modernisierungen und entsprechenden

Mietpreisanpassungen stets zurück. Neben den Wohnungsunternehmen stellen auch private Vermieter preiswerten Wohnraum auf dem Markt zur Verfügung, wenn auch in deutlich geringererem Umfang. So wohnten unter den 2017 befragten Haushalten nur 6 % in einer privat vermieteten Wohnung zu 5,50 €/m² und weniger. Absolut betrachtet wird der Umfang an preiswerten Wohnungen in Jena auf rd. 13.500 Wohnungen geschätzt, darunter befinden sich etwas mehr als 12.000 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

ABB. 4 GESCHÄTZTE ANZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN IN JENA



Berechnungen/Darstellung: Timourou

Als **bezahlbar** können in Jena Wohnungen mit einer Kaltmiete bis zu 5,80 €/m² bezeichnet werden. Dieser Wert leitet sich ab von den Daten zur Wohnsituation von 1-Personen-Haushalten aus der Haushaltsbefragung 2017. Betrachtet werden Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen im unteren Drittel liegt. Im Durchschnitt verfügen sie über ein Einkommen von 1.250 €/Monat netto, was in etwa der Einkommensgrenze des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes entspricht (1.200 €/Monat). Diese einkommensschwachen Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 6,44 €/m² nettokalt und sind mit einer Mietbelastungsquote von 32 % überdurchschnittlich stark belastet. Knapp die Hälfte gibt weniger als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus – diese Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 5,83 €/m². Schätzungsweise

17.000 Mietwohnungen liegen unterhalb dieses Wertes, davon befinden sich ungefähr 15.000 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

Die Zahl der **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** lässt sich exakt ermitteln, so gab es 2017 nach städtischen Angaben in Jena knapp 1.000 belegungsgebundene Wohnungen. Entsprechend dem bundesweiten Trend verringert sich diese Anzahl durch auslaufende Bindungszeiten auch in Jena kontinuierlich.⁹ In sechs Jahren werden es voraussichtlich nur noch 500 bis 600 Wohnungen sein. Um diesem rückläufigen Trend entgegenzuwirken, wurden in Jena Forderungen laut, in den nächsten fünf Jahren jährlich ca. 50 Sozialwohnungen

⁹ Im Jahr 2002 gab es in Deutschland insgesamt rd. 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung und bis 2014 sank die Anzahl um 1,2 Mio. Wohnungen. Siehe Axel Gedaschko (2016): Deutschland braucht den Zweiklang: eine starke soziale Wohnraumförderung und ein dynamisches Wohngeld, in ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft

unter Nutzung der Förderprogramme zu errichten.¹⁰ So ist derzeit zum Beispiel geplant, in der Karl-Liebknecht-Straße 200 neue Sozialwohnungen zu bauen.

Zu den Sozialwohnungen gehörten auch die **angemessenen** Wohnungen, deren Miete von Jenarbeit oder Sozialamt übernommen wird, wenn sie von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden. Die Zahl der angemessenen Wohnungen kann auf Basis des „Schlüssigen Konzeptes“ der Stadt Jena, das der KdU-Richtlinie zugrunde liegt, ermittelt werden.¹¹ Als angemessen gilt beispielsweise für eine Person eine Wohnung mit 25 bis 45 m², wenn die Netto-Kaltmiete bei maximal 5,89 €/m² liegt. Größere Wohnungen ab 90 m² für 5 und mehr Personen dürfen bis zu 8,50 €/m² kosten. Demnach liegen die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen über den ermittelten Werten der preiswerten und bezahlbaren Wohnungen.

Der entscheidende Unterschied besteht jedoch darin, dass für Bedarfsgemeinschaften nicht die

genannten m²-Mieten relevant sind, sondern die sogenannte Produktmiete. Diese errechnet sich aus der Obergrenze der m²-Miete mal einer maximalen Wohnfläche, für 1-Personen-Haushalte also zum Beispiel 5,89 €/m² mal 45 m², was maximal 265,05 € ergibt.¹² Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m²-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m² und 6,62 €/m². Das führt dazu, dass es in Jena deutlich mehr angemessene Wohnungen gibt als preiswerte und bezahlbare Wohnungen. Analysiert man nämlich die Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen auf Basis der Angemessenheitsrichtwerte (Stand 31.12.2017), so zeigt sich, dass 87 % aller Bestandsmieten als angemessen gelten. Absolut entspricht dies rd. 22.000 Wohnungen. Ein Drittel davon ist für 2-Personen-Haushalte vorgesehen, 38 % entfallen auf 3-Personen-Haushalte, 19 % auf 1-Personen-Haushalte und die restlichen 10 % auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Für den Gesamtwohnungsmarkt kann die Zahl auf 25.000 geschätzt werden.

FAZIT

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, in der wohnungspolitischen Debatte zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte einen erweiterten Begriff der Sozialwohnung als „preiswert, bezahlbar und angemessen“ zu verwenden. Im Ergebnis zeigt sich, dass ca. ein Viertel der Jenaer Haushalte (15.000) einkommensschwach ist. Demgegenüber steht ein Angebot von ca. 18.000 mietpreisgebundenen, preiswerten und für diese Gruppe bezahlbaren

Wohnungen. Allerdings können in diesen Wohnungen auch einkommensstärkere Haushalte wohnen, deren Anzahl ist jedoch nicht bekannt. Des Weiteren besteht das Risiko, dass im Zuge von Mieterhöhungen die Zahl der bezahlbaren Wohnungen abnimmt. Die Zahl der angemessenen Wohnungen ist mit 25.000 jedoch deutlich größer, sodass einkommensschwache Haushalte auf jeden Fall ausreichend versorgt werden können.

¹⁰ http://www.jena.de/fm/1727/Wohnen_in_Jena_kpl.327427..pdf

¹¹ Analyse & Konzepte: „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“, 2017

¹² Hinzu kommen noch die kalten Betriebskosten.