

## WIE SCHÄTZEN DIE CHEMNITZER WOHNUNGSUNTERNEHMEN DEN BEDARF AN FÖRDERMITTELN FÜR DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU EIN?

Anlässlich des Beschlusses des Stadtrates am 24.01.2018 zur Schaffung von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment sowie zu dem Bedarf an Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau wurde im April 2018 die organisierte Wohnungswirtschaft in Chemnitz befragt (►siehe Beschlussantrag Nr. BA-002/2018). Auswertbare Daten liegen von sieben Wohnungsunternehmen vor: Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg), WG „Einheit“ eG Chemnitz (WG Einheit),

Nordpark Immobilien GmbH & Co. KG (Nordpark), Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG), Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG), Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG (WCH) und Wohnungsgenossenschaft Chemnitz West eG (WCW). Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur und der eingeschränkten Erreichbarkeit sind Einzeleigentümer von vor allem Altbauwohnungen nicht vertreten.

### AUSGEWÄHLTE FÖRDERRICHTLINIEN IM FREISTAAT SACHSEN

Im Dezember 2017 trat die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung des **seniorengerechten Umbaus** von Wohnraum (kurz RL seniorengerecht Umbauen) in Kraft. Damit können Umbaumaßnahmen im Bestand gefördert werden, wenn für Senioren ein vordefinierter Mindeststandard geschaffen wird – darunter zählen unter anderem die Schwellenfreiheit, der Einbau einer bodengleichen Dusche und eine größere Bewegungsfläche in Küche und Bad. Im Fall einer Förderung wird ein Zuschuss gewährt, der bis zu 40 % der förderfähigen Maßnahmen, jedoch höchstens 10.000 € pro Wohnung umfassen kann. Aufgrund der Voraussetzungen – beispielsweise hinsichtlich der Wohnungsgrößen oder der Baukosten – stehen vordergründig Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus im Fokus, denn diese sind im Durchschnitt kleiner als Altbauwohnungen und auch die Kosten bei Umbaumaßnahmen fallen in der Regel etwas geringer aus

Kurz zuvor trat im Mai 2017 die Richtlinie zur Förderung der **Anpassung von Wohnraum an Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen** (kurz RL Wohnraumanpassung) in Kraft. Mobilitätseingeschränkte Eigentü-

mer einer selbstgenutzten Wohnung oder Mieter können einen Zuschuss von bis zu 80 % der förderfähigen Maßnahmen, jedoch höchstens 8.000 € beantragen. Bei einer Herstellung von barrierefreien Wohnungen für Rollstuhlfahrer liegt der Zuschuss auf einem höheren Niveau.

Die Richtlinie zur Förderung der **Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum** trat im November 2016 in Kraft. Förderfähig können sowohl Neubaumaßnahmen als auch Ausbau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (Bauaufwand mindestens 600 €/m<sup>2</sup>) sein. Die Förderrichtlinie gilt jedoch nur in Gemeinden, in denen die folgenden Indikatoren erfüllt sind:

- Die Anzahl der Haushalte muss in den zurückliegenden drei Kalenderjahren angestiegen sein.
- Die Anzahl der dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen muss in den zurückliegenden drei Kalenderjahren geringer ausgefallen sein als die Zunahme der Anzahl der Haushalte.
- Die Leerstandsquote liegt unter 4 %.
- Der Median der Angebotsmieten muss mindestens 5 % über dem Median der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen.

Die Unternehmen wurden auf einem dreiseitigen Befragungsbogen hinsichtlich der Vorhaben in den nächsten drei Jahren mit und ohne Fördermitteleinsatz sowie der perspektivischen Beantragung von Fördermitteln befragt. Dabei wurde zwischen altersgerechten Anpassungen, Anpassungen des Bestandes für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Änderungen von

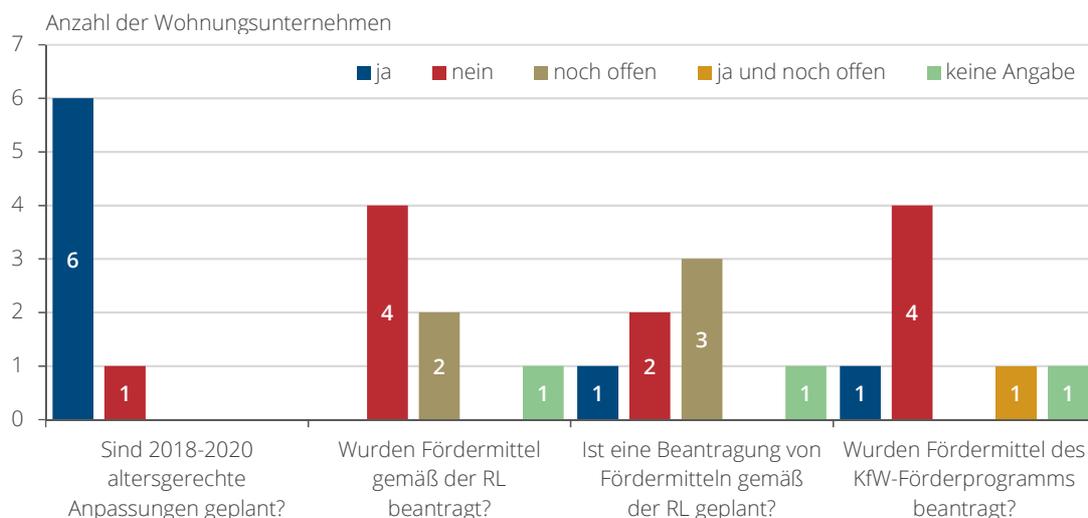
Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 €/m<sup>2</sup>) und Neubaumaßnahmen unterschieden. Die Grundlage für die Fragen nach der Fördermittelinanspruchnahme bildeten die drei sächsischen Richtlinien seniorengeeignet Umbauen, Wohnraumanpassung und gebundener Mietwohnraum (► siehe Kasten ausgewählte Förderrichtlinien im Freistaat Sachsen).

## ALTERSGERECHTE ANPASSUNG

Über ein Viertel der Chemnitzer sind älter als 65 Jahre und auch der Anteil an über 80-Jährigen bewegt sich seit einigen Jahren auf einem zweistelligen Niveau. Darüber hinaus ist zukünftig von einer weiteren Zunahme der Senioren und somit der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen auszugehen. Dieser Relevanz sind sich die Wohnungsunternehmen in Chemnitz bewusst, was sich im Stadtbild auch an den bis-

her getätigten Investitionen zeigt. Den Ergebnissen der Befragung nach planen fünf der sieben Wohnungsunternehmen im Zeitraum von 2018 bis 2020 insgesamt 1.385 bis 1.410 Wohnungen altersgerecht anzupassen (zzgl. Einzelmaßnahmen bei Bedarf). Weitere zwei Wohnungsunternehmen werden ebenfalls altersgerechte Anpassungen vornehmen, konnten jedoch den Umfang noch nicht benennen.

ABB. 1 BEFRAGUNGSERGEBNISSE ZUM THEMA ALTERSGERECHTE ANPASSUNG



Datengrundlage: Unternehmensbefragung 2018  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Maßnahmen finanzieren die Wohnungsunternehmen vorrangig ohne Fördermittel: vier Unternehmen haben bisher keine Fördermittel gemäß der RL beantragt und bei zwei weiteren ist die Entscheidung noch offen. Auch die Fördermittel des KfW-Förderprogramms wurden überwiegend nicht beantragt. Ähnlich fällt auch der Blick in die Zukunft aus, wobei nur ein Unternehmen die Beantragung der Fördermittel

gemäß der RL für knapp 50 Wohnungen plant. Bis zu 1.000 Wohnungen sind aus Sicht eines weiteren Unternehmens möglich, sofern die Fördervoraussetzungen dies ermöglichen. Noch offen ist die Entscheidung auch für ein anderes Unternehmen – sie werden die Beantragung von den Neumieterbelangen und baulichen Gegebenheiten der Wohnungen abhängig machen.

Als eine Voraussetzung für die Fördermittelinanspruchnahme gilt, dass der Betriebsgewinn positiv ausfallen muss.<sup>1</sup> Als Grundlage für die Berechnung dessen, hat die Bewilligungsstelle auf ihrer Homepage ein verbindliches Berechnungstool eingestellt. Zum Zeitpunkt der Befragung

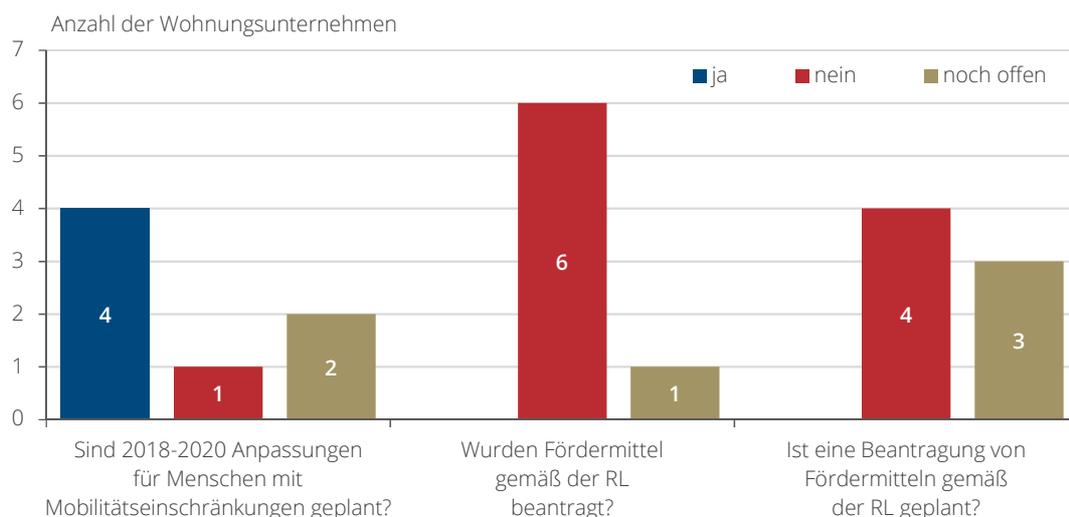
stand dieses Tool noch nicht zur Verfügung und wurde von einem Unternehmen als ein Hindernis für die Berechnung der Fördermöglichkeiten genannt. Dies erschwerte die Einschätzung zur Bereitschaft der Fördermittelinanspruchnahme.

## ANPASSUNG DES BESTANDES FÜR MENSCHEN MIT MOBILITÄTSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Bedarf an Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ist im Vergleich zu altersgerechten Wohnungen geringer ausgeprägt. Indem die Anzahl der Senioren zunehmen wird, ist allerdings auch von einem Anstieg der Mobilitätseinschränkungen auszugehen. Dies haben die Wohnungsunternehmen eben-

falls erkannt: Zwei Unternehmen planen im Zeitraum von 2018 bis 2020 entsprechende Anpassungen in 90 Wohnungen, ein Unternehmen spricht sich für punktuelle Maßnahmen je nach Bedarf aus und ein weiteres Unternehmen plant Anpassungen, kann jedoch noch keine Angaben zum Umfang äußern. Offen ist die Entscheidung bei zwei Unternehmen.

ABB. 2 BEFRAGUNGSERGEBNISSE ZUM THEMA ANPASSUNGEN DES BESTANDES FÜR MENSCHEN MIT MOBILITÄTSEINSCHRÄNKUNGEN



Datengrundlage: Unternehmensbefragung 2018  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Bezüglich der beantragten oder geplanten Fördermittel entsteht ein recht eindeutiges Bild: Der Großteil der Unternehmen verneint beide Fragen und bei den restlichen Unternehmen ist die Entscheidung noch offen. Ausschlaggebend für dieses Ergebnis wird die Bestimmung sein,

dass der Zuwendungsempfänger ein Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung oder ein Mieter mit Mobilitätseinschränkungen sein muss. Demnach können Wohnungsunternehmen keine Zuwendungsempfänger sein.

<sup>1</sup> Der Betriebsgewinn ist gemäß V. 3. c) der RL „die Differenz zwischen den abgezinsten Einnahmen und den abgezinsten Betriebskosten im Laufe des betreffenden Abschreibungszeitraums“.

## ÄNDERUNGEN VON WOHNUNGEN UNTER WESENTLICHEM BAUAUFWAND

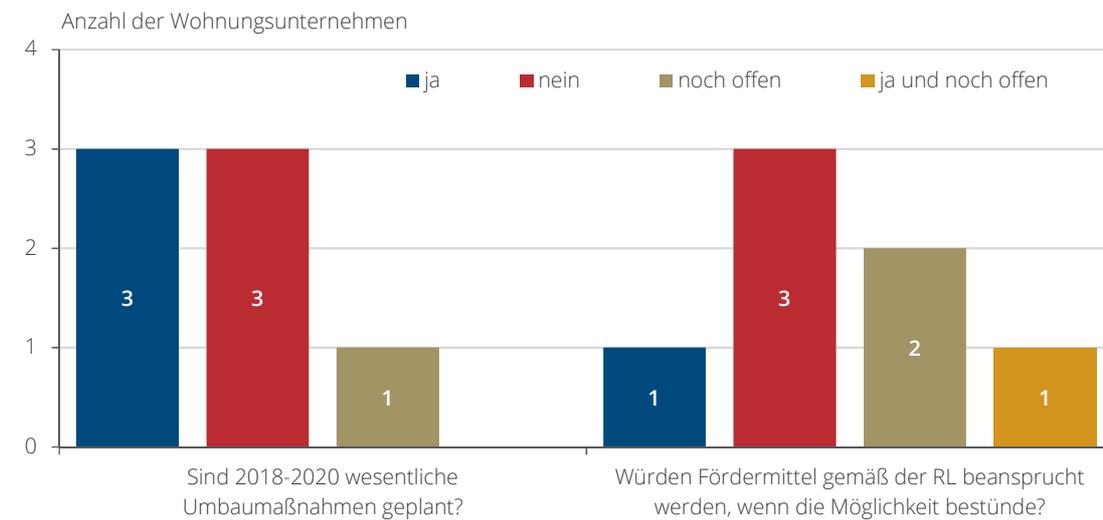
Fördergegenstand der RL gebundener Mietwohnraum sind neben dem Neubau gemäß II. 1. b) auch

- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 €/m<sup>2</sup>) Wohnraum geschaffen wird (Ausbau, Umbau oder Erweiterung), oder
- Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 €/m<sup>2</sup>) zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Ausbau und Umbau).

Von den befragten Wohnungsunternehmen planen im Zeitraum von 2018 bis 2020 drei Unternehmen wesentliche Umbaumaßnahmen. Zwei von ihnen gaben an, insgesamt 1.350 Wohnungen verändern zu wollen. Ein weiteres Unternehmen ist bisher noch unentschlossen.

Wenn in Chemnitz die Fördermittel beansprucht werden könnten, würde ein Unternehmen diese beantragen und ein weiteres unter der Prämisse, dass die Kriterien wirtschaftlich auch sinnvoll sind. Insgesamt verneinen die meisten Unternehmen dieses Gedankenspiel jedoch und zwei Unternehmen sind unentschlossen.

ABB. 3 BEFRAGUNGSERGEBNISSE ZUM THEMA ÄNDERUNGEN VON WOHNRAUM UNTER WESENTLICHEM BAUAUFWAND



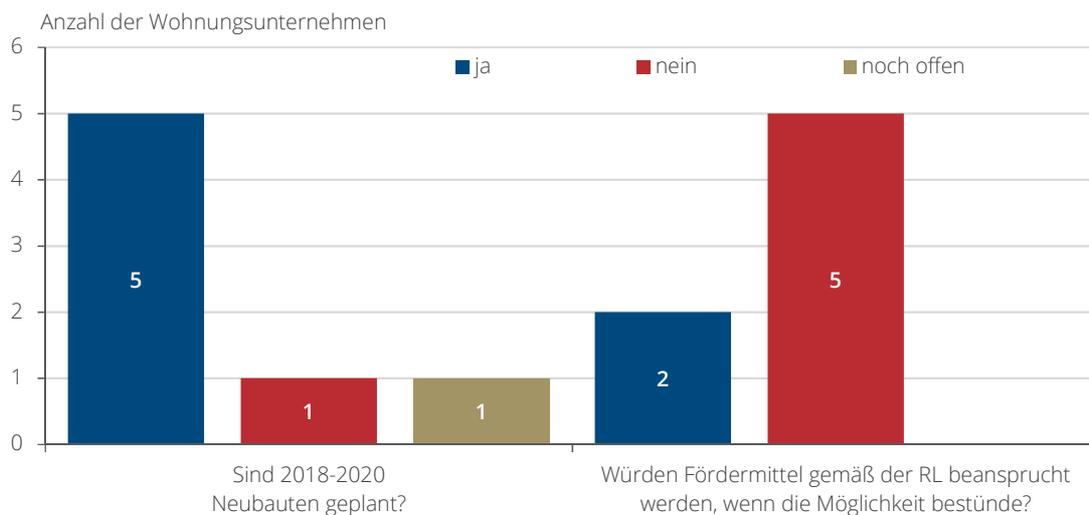
Datengrundlage: Unternehmensbefragung 2018  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## NEUBAU

Trotz des quantitativen Überangebotes in der Stadt Chemnitz, bauen die Wohnungsunternehmen neue Wohnungen, um neue Qualitäten entwickeln und andere Zielgruppen ansprechen zu können. Bei der Befragung stimmen fünf Unternehmen der Frage, ob 2018 bis 2020 Neubauten geplant sind, zu. Eins von ihnen konnte den Umfang noch nicht benennen, die anderen vier Unternehmen planen zusammen

rd. 120 Wohnungen im Neubau. Wenn die Fördermittel gemäß der RL beansprucht werden könnten, würden fünf Unternehmen trotzdem keine Mittel beanspruchen. Zwei Unternehmen beantworteten diese letzte Frage mit einem „ja“ und eines fügt ergänzend hinzu, dass es sich dabei um ca. 150 Wohnungen pro Jahr handeln könnte.

ABB. 4 BEFRAGUNGSERGEBNISSE ZUM THEMA NEUBAU



Datengrundlage: Unternehmensbefragung 2018  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

### SCHLUSSFOLGERUNGEN

Mit der Befragung kommt zum Ausdruck, dass die befragten Wohnungsunternehmen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt investieren, vor allem indem sie altersgerechte Wohnungen schaffen beziehungsweise schaffen wollen. Insgesamt zeigen sich jedoch gegenüber den Richtlinien einige Enthaltungen und Unentschlossenheiten. Im Wesentlichen werden dabei wirtschaftliche Kriterien eine Rolle spielen, gefolgt von der Frage, wie stark und in welcher Form die Neumieterbelange ausfallen werden.

Mit den Ergebnissen der Befragung konnte ein Stimmungsbild der organisierten Wohnungswirtschaft aufgezeigt werden. Ihre Bestände

konzentrieren sich vor allem auf den industriellen Geschosswohnungsmarkt, sodass nur Stimmen einiger Akteure eines Teilmarktes abgebildet werden konnten. Die Eigentümer der industriellen Geschosswohnungen haben im Vergleich zu den Eigentümern der Altbauwohnungen den Vorteil, dass ihre Bestände aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten in der Regel kostengünstiger angepasst werden können. In diesem Sinne kann die Bereitschaft, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, bei privaten Eigentümern von Altbauwohnungen möglicherweise höher ausfallen.