



Sitz	Universitätsstr. 3b 10117 Berlin
Postanschrift:	Unter den Linden 6, 10099 Berlin
Zimmer	305
Telefon	(030) 20 93 66535
Telefax	(030) 20 93 42 13
E-Mail	a.holm@sowi.hu-berlin.de

Berlin, 05.03.2019

Stellungnahme zum Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden

Die Wohnsituation Dresden ist von den typischen Begleiterscheinungen von Großstädten mit Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Die inzwischen wieder kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen und wohnungswirtschaftliche Veränderungen haben zu deutlichen Mietsteigerungen in den letzten Jahren geführt.

Die Bestandsmieten sind im Mittel zwischen 2010 und 2016 um über 13 Prozent auf 5,96 €/m² (nettokalt) gestiegen. Die Angebotsmieten haben sich im selben Zeitraum um über 25 Prozent auf 7,05 €/m² (nettokalt) erhöht und betragen im Jahr 2017 bereits 7,37 €/m² (nettokalt).

Die Differenz zwischen den durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten ist in diesem Zeitraum von 0,58 €/m² auf etwa 1,29 €/m² gestiegen. Je höher solche Neuvermietungslücken, desto größer die Umzugsbarrieren für eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnsituation, und desto eingeschränkter der Zugang zur Wohnungsversorgung. Insbesondere Neuhinzuziehende und auch junge Menschen auf der Suche nach der ersten elternunabhängigen Wohnung haben es schwerer, ein leistbares Wohnangebot zu finden. Zugleich verstärken sich suboptimale



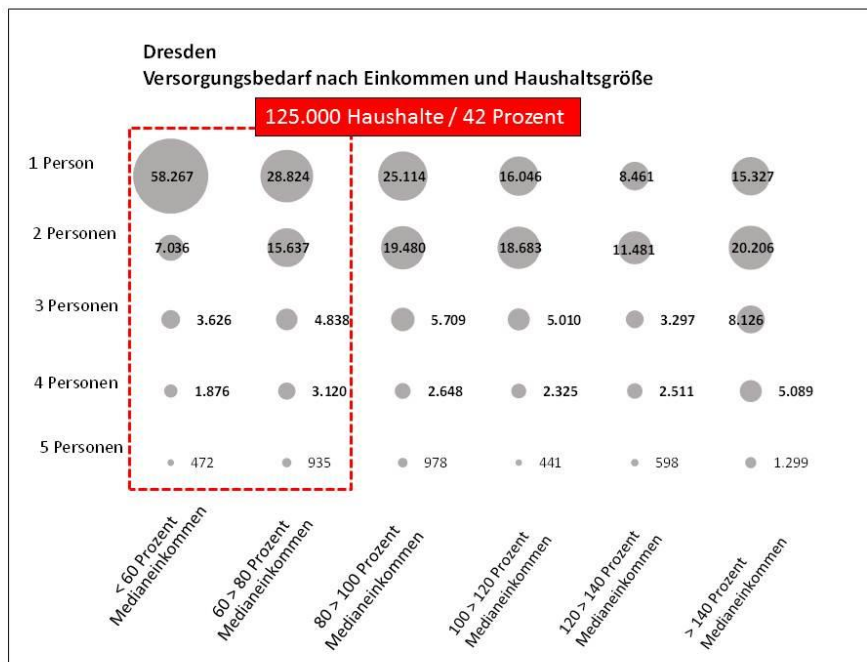
Verteilungssituationen, wenn etwa ältere Alleinstehende aus den zu großen Familienwohnungen nicht in kleine Bestände wechseln können, weil es für eine Verkleinerung der Wohnfläche keinen ökonomischen Anreiz gibt.

Das Wohnkonzept stellt neben der notwendigen Erweiterung des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt auch auf eine soziale Wohnversorgung ab. Dabei verzichtet das Wohnkonzept jedoch auf eine klare Definition einer bedarfsgerechten Wohnversorgung, die für alle Haushalte gesichert werden soll.

In fachpolitischen Diskussionen hat sich in den letzten Jahren das Konzept der Leistbarkeit etabliert, das eine soziale Wohnversorgung dann als erfüllt ansieht, wenn Haushalte nicht mehr als 30 ihres Haushaltseinkommens für die Miete (bruttowarm) ausgeben müssen. Insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen haben oft deutlich höhere Mietbelastungsquoten und werden so durch die hohen Wohnkosten in ihren gesellschaftlichen Teilhabemöglichkeiten eingeschränkt

Datenauswertungen für Dresden zeigen, dass die über 71.000 Haushalte mit Einkommen unterhalb der statistischen Armutsgefährdung (weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens) eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung (bruttokalt) von 51,6 Prozent zu tragen haben. Auch die über 53.000 Haushalte mit geringen Einkommen (zwischen 60 und 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens) überschreiten mit einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung (bruttokalt) von etwa 35 Prozent die Kriterien der Leistbarkeit deutlich (Hans-Böckler-Stiftung 2018).

Ein soziales Wohnversorgungskonzept sollte daher in regelmäßigen Untersuchungen die sozialen Versorgungsbedarfe erfassen. Eine Auswertung der Mikrozensusdaten von 2014 für Dresden verweist auf hohe Bedarfe insbesondere für kleine Haushalte mit geringen Einkommen.

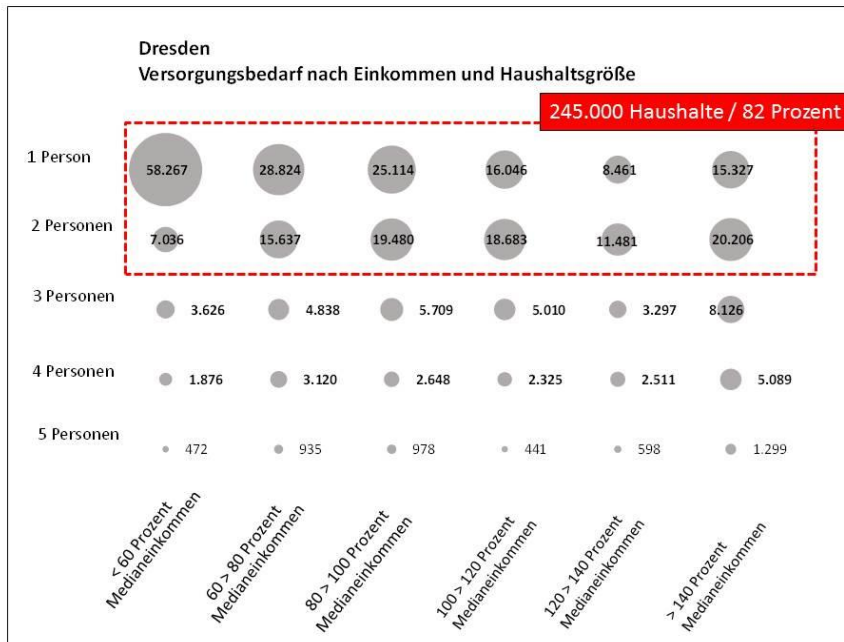


Insgesamt leben in Dresden 125.000 Haushalte mit geringen Einkommen oder sogar unterhalb der Armutsgrenze, die bei angemessenen Wohnungsgrößen nicht mehr als 5 bzw. 6 €/m² zahlen sollten.

Einkommen und Leistbare Mieten

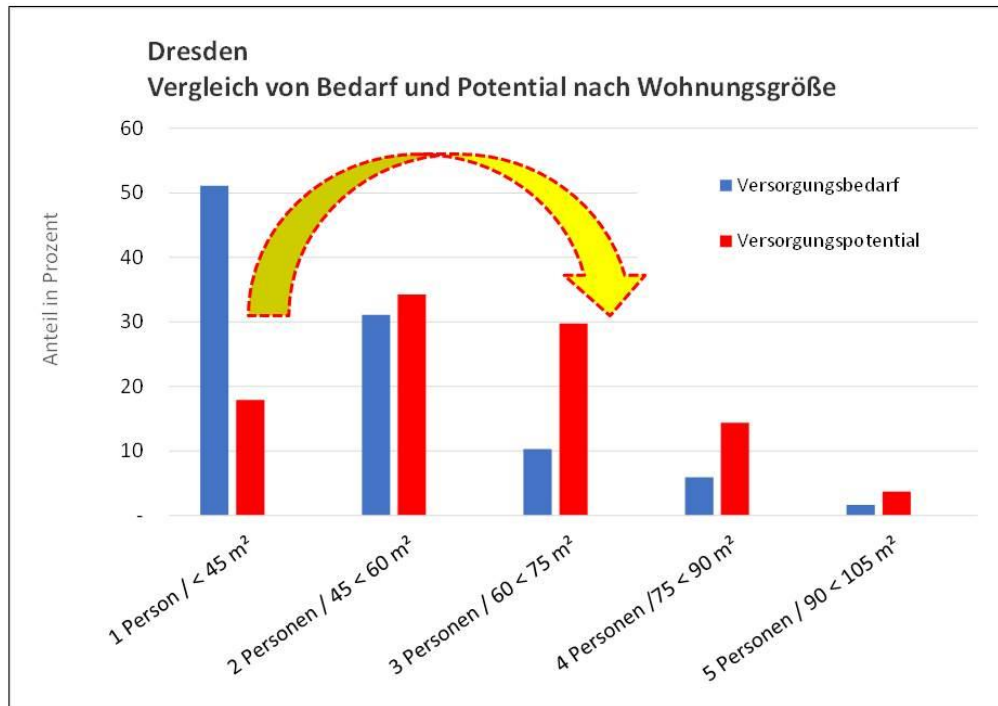
Monatliches Haushaltseinkommen in Bezug zum Bundesmedian		
	60 Prozent	80 Prozent
1 Person	890 €	1.187 €
2 Personen	1.336 €	1.781 €
3 Personen	1.781 €	2.374 €
4 Personen	2.226 €	2.968 €
5 Personen	2.671 €	3.562 €

Leistbare Miethöhe (30 Prozent)		
	60 Prozent	80 Prozent
1 Person (45m ²)	267 €	356 €
2 Personen (60m ²)	401 €	534 €
3 Personen (75m ²)	534 €	712 €
4 Personen (90m ²)	668 €	890 €
5 Personen (105m ²)	801 €	1.068 €
	< 5,00 €/m ²	< 6,00 €/m ²



Über 80 Prozent aller Haushalte in Dresden leben in kleinen Haushalten. Da nur etwa 50 Prozent aller Wohnungen kleiner sind als 60m², müssen viele Ein- und Zweipersonenhaushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Selbst bei günstigen Quadratmetermieten wird so die Grenze der Leistbarkeit überschritten.

Ein soziales Wohnversorgungskonzept sollte daher vor allem auf die Ausweitung der Wohnungsangebote von kleinen und preisgünstigen Wohnungen setzen. Neben einem konsequenten Schutz von günstigen Bestandsmieten sollten insbesondere öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnbauträger unterstützt werden, die mit der Unterstützung von Förderprogrammen zu dauerhaft mitpreisgebundenen Miete verpflichtet werden sollten.



Quellen:

Hans-Böckler-Stiftung 2018: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung, Nr. 63, April 2018.