



Landesverband  
Mitteldeutschland

# Expertenanhörung zum wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Dresden, Ausschuss „Soziales und Wohnen“

---

05.03.2019



# 1. Allgemeine Erwägungen

---

Der Entwurf der Landeshauptstadt Dresden zum wohnungspolitischen Konzept beinhaltet grundsätzlich viel Unterstützenswertes:

- 1.) das Bekenntnis zu einer starken Rolle der Stadt zur Umsetzung des Wohnkonzeptes
- 2.) die Stärkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WID Wohnen in Dresden GmbH zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraumes

Dresden ist neben Leipzig die wachstumsstärkste Region in Sachsen mit positivem Bevölkerungswachstum, das erfordert:

- politische Strategien und Lösungsansätze für den Wohnungsneubau
- für alle Akteure am Dresdner Wohnungs- und Immobilienmarkt
- mit zuverlässigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau – Rechtssicherheiten und transparentes Verwaltungshandeln sind die Grundlagen erfolgreichen Wohnungsbaues

## 2. Handlungsfelder & Maßnahmen bis 2025

---

### 2.1. Kooperatives Baulandmodell

Es bestehen große Zweifel an der Umsetzbarkeit des kooperativen Baulandmodells zur Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten in Dresden: **30% sozialer Wohnungsbau = unüberwindliche wirtschaftliche Hürde + maßgeblicher Kostentreiber im Wohnungsneubau mit unerwarteten Auswirkungen auf das Wohnen der Bürgerinnen und Bürger**

#### 2.1.1. Grundsätzliche Korrektur sozialer Wohnbedarf

Die im Entwurf genannte Anzahl der Anspruchsinhaber für einen Wohnberechtigungsschein (56.600) ist **falsch** und **diagnostiziert einen Überbedarf**. Denn: mindestens die Hälfte bis zwei Drittel dieser Bedarfspersonen leben bereits jetzt in bestehenden Mietverträgen zu günstigen Mieten.

Bedarf an WBS-Berechtigten: Wieviel Wohnberechtigungsscheine werden pro Jahr durch die Stadt Dresden an Personen ausgegeben, die tatsächlich nach einer Sozialwohnung suchen? → dieser Bedarfsumfang rechtfertigt den tatsächlich zu realisierenden Sozialwohnungsbau in Dresden

Zusätzliche Überprüfung: Das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BfWE weist aus, dass laut bundesweiten Untersuchungen ca. 50 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland fehlbelegt sind. Das sollte in Dresden vermieden werden!

## 2. Handlungsfelder & Maßnahmen bis 2025

---

### 2.1.2. Grundlagen und Ziele

Der durch die LH Dresden prognostizierte Wohnbedarf von ca. 30.000 neuen Wohnungen bis 2030 wird mit Hilfe des kooperativen Baulandmodells nicht erreicht werden.

- 1.) Durch den Anwendungsbereich des kooperativen Baulandmodells in B-Plan-Gebieten werden Verfahren im Genehmigungsverfahren langwieriger mit kostensteigernden Auswirkungen für das Wohnen.
- 2.) Es wird weniger Bebauungen nach §34 BauGB geben, da aktuell sehr viele B-Plan-Gebiete über die Stadt gezogen werden und damit die klassischen Lückenschließungen nach §34 BauGB immer weniger umsetzbar sind. Flächen, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, laufen Gefahr in B-Planverfahren mit einbezogen zu werden.
- 3.) Ein unverhältnismäßiger Anstieg der Grund- und Bodenpreise für Flächen in § 34 BauGB in weiterer Abkoppelung von den Bodenrichtwerten ist dabei zu erwarten / Grundstücksflächen in B-Plangebieten werden für Investoren zunehmend uninteressanter.

## 2. Handlungsfelder & Maßnahmen bis 2025

---

- 4.) Die Anwendung für Vorhaben von weniger als 4 Wohneinheiten (Bagatellgrenze) ist unwirtschaftlich und wird zügigen und kostengünstigeren Wohnungsneubau verhindern. Ein Bauvorhaben ab 4 Wohneinheiten im B-Plangebiet ist eine Verschleuderung knapper Planungsressourcen und für den Wohnungsneubau komplett uninteressant.
- 5.) Die Bautätigkeit wird sich grundsätzlich rückläufig entwickeln und damit die weitere Anspannung im Wohnungsmarkt verschärfen: Der Bau von Sozialwohnungen und frei finanzierte Wohnungen werden den Bedarf bis 2030 nicht decken, denn die Investoren werden keine neuen Projekte mehr anfassen.
- 6.) Die Mittelschicht der Bevölkerung ohne Anspruch auf Wohnberechtigungsschein ist klar im Nachteil: die Belastung des nicht preisgebundenen Wohnraums durch den preisgebundenen Anteil führt dazu, dass der wohnungssuchenden Mittelschicht, für deren Einkommensgruppen keine Angebote im Neubau mehr gemacht werden können, sich künftig das Wohnen innerstädtisch nicht mehr leisten können.

## 2. Handlungsfelder & Maßnahmen bis 2025

7.) Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen: Förderung aus der Richtlinie gebundener Mietwohnraum RLgMW mit 3,50 €/m<sup>2</sup> deckelt die Kostenmiete nicht. **Bei Wegfall der staatlichen Förderung RLgMW (630,00 €/m<sup>2</sup>) wären nicht einmal die 10% - 15% Sozialbauquote machbar!**

→ Es muss sichergestellt werden, dass die staatlichen Zuschussmittel fest zugesichert werden und der Freistaat Sachsen die Förderung dafür in die Zukunft verstetigt.

8.) Avisierte Sozialbauquote 30% ist politisch und wirtschaftlich nicht haltbar.

	Δ Baukosten Ø 3.500,00 € Kaufpreis Ø 2.970,00 €  (€)	Grundsätzlicher Verlust soz. Wohnungsbau/m <sup>2</sup>  (€)	Δ Wagnis/Gewinn Kreditsicherung Bank Basis 350,00 €  (€)	Gewinnanteil  %
max. KP Sozialwohnungsbau 10% Quote inkl. Förderung RLgMV 6,30 €/m <sup>2</sup>	530,00	58,88	291,12	8,31
max. KP Sozialwohnungsbau 15% Quote inkl. Förderung RLgMV 6,30 €/m <sup>2</sup>	795,00	93,53	256,47	7,32
max. KP Sozialwohnungsbau 30% Quote inkl. Förderung RLgMV 6,30 €/m <sup>2</sup>	1.590,00	215,28	134,72	3,84

## 2. Handlungsfelder & Maßnahmen bis 2025

---

### 2.1.3. Antrag zur Korrektur des Baulandmodells

1. Sozialquote 10 % max. 15 % der Wohn-Geschoßfläche
2. Öffentliche Förderung zu „Richtlinie gebundener Mietwohnraum RLgMW“ ist durch den Freistaat Sachsen zu verstetigen und als wichtiger Förderbaustein aufrecht zu erhalten.
3. Anhebung der Bagatellgrenze von 4 Wohneinheiten (WE) auf mindestens 20 WE
4. Einfamilienhausstandorte bleiben als Ausnahme außen vor
5. Anrechenbarkeit sozialen Wohnungsbaus aus Baugebieten nach § 34 BauGB auf B-Planbezogene Wohnungsbauvorhaben muss möglich sein
6. Strategische Liegenschaftspolitik muss so ausgerichtet sein, dass für alle Bedarfsgruppen gebaut werden kann
7. Dresden soll verbindlich im wohnungspolitischen Konzept verankern, dass geeignetes Bauland für alle Marktakteure unter Einbeziehung der privaten Bauherren und Investoren projektnah zur Verfügung gestellt wird (Baulandmobilisierung)

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit.**



Landesverband Mitteldeutschland e. V.  
Turnerweg 6, 01097 Dresden