



vertraulich

DIE LINKE
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
André Schollbach

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen
GZ: GB 5

Datum: - 8. SEP. 2020

Wohnungsmieten-Entwicklung in Dresden mAF0055/20

Sehr geehrter Herr Schollbach,

Ihre oben genannte Anfrage aus der Stadtratssitzung vom 16./17. Juli 2020 beantwortete ich wie folgt:

1. „Wie haben sich die Wohnungsmieten in Dresden im Zeitraum von 2005 bis 2019 entwickelt?“

Basierend auf den Auswertungen der Kommunalen Bürgerumfrage ist das mittlere Mietniveau (mittlere Kaltmiete) in Dresden im Zeitraum von 2005 bis 2018 um ein gutes Drittel auf 6,43 EUR/m² angestiegen! Hier muss zeitlich aber unterschieden werden. Während zwischen 2005 und 2010 die Miete um durchschnittlich 1 % pro Jahr angestiegen ist, hat sich die Steigerungsrate nach 2010 (bis 2018) auf über 3 % pro Jahr erhöht.

Für eine aussagekräftigere Einschätzung der Mietpreisentwicklung muss die Angebotsmiete (Nettokalt), d. h. die Mieten, die bei einer Neuvermietung im Mittel aufgerufen werden, betrachtet werden. Angebotsmieten zeigen die reale Dresdner Mietentwicklung auf. 2019 lag der Median der Angebotsmieten in der Stadt Dresden bei 7,59 EUR/m². Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 40 % seit 2005.

So findet Mietwohnungsneubau in unserer Stadt fast ausschließlich im hochpreisigen Segment statt. Angebotsmieten von bis zu 14 EUR/m², nicht mehr nur in der Innenstadt, sind keine Seltenheit. Die Attraktivität Dresdens mit stetig steigender Nachfrage, steigende Baupreise sowie hohe Grundstückspreise werden die Mieten auch in Zukunft weiter nach oben treiben. Aus rein wirtschaftlichen Gründen ist ein Wohnungsneubau von deutlich unter 10 EUR/m² Anfangsmiete nicht mehr darstellbar. Die Schaffung von neuen und gleichsam bezahlbaren Wohnungen für die Breite der Gesellschaft ist ohne einen öffentlich geförderten Wohnungsbau, aktuell zum größten Teil durch das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD) realisiert, schlichtweg nicht mehr möglich.

2. „Mit welchen Instrumenten kann steigenden Wohnungsmieten grundsätzlich entgegengewirkt werden und inwieweit wurden bzw. werden diese Instrumente in Dresden eingesetzt?“

Steigende Mieten sind unter den bestehenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer Inflationsrate von jährlich rund 1 % ein normales Phänomen, so wie auch Verbraucherpreise, Energiepreise, aber auch die Löhne steigen.

Problematisch werden steigende Mietpreise allerdings dann, wenn sie die Mietausgaben der Haushalte stärker steigen als die Einkommen bzw. Renten, so dass damit auch die Mietbelastung steigt.

Die Landeshauptstadt hat das Problem steigender Mieten erkannt und es wurde darauf bereits reagiert. Dresden bedient sich dabei einer Reihe an wohnungspolitischen Instrumenten:

- der **qualifizierte Mietspiegel** zur Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zuge der Verifizierung/Falsifizierung von Mietsteigerungsverlangen. Ohne dieses Instrument wären die Mieterhöhungsmöglichkeiten weitaus größer.
- die in Dresden geltende **verschärfte Kappungsgrenze** (maximale Mieterhöhung von 15 % innerhalb von drei Jahren), welche gerade erst um weitere fünf Jahre bis zum 30.06.2025 verlängert wurde,
- preiswerter Wohnraum (10.000 **belegungsgebundene Wohnungen**) in den Beständen der Vonovia

Darüber hinaus setzt sich die Landeshauptstadt Dresden seit mehrere Jahren beim Freistaat Sachsen für die zügige Einführung der **Mietpreisbremse** (bei Neuvermietung darf der Mietpreis nur 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen) ein.

Neben diesen Instrumenten der PREIS-Politik gibt es aber noch andere Instrumente der Wohnungspolitik – inkl. kommunaler Instrumente – die auch in Dresden genutzt werden. Zu nennen sind hier an erster Stelle der Kommunale Wohnungsbau, die Schaffung ausreichender Wohnbauflächenangebote für den Mehrfamilienhausbau sowie die Sozialbauverpflichtung. Mit dem Instrument der Kooperativen Baulandentwicklung und dem Wohnkonzept hat die Stadt Dresden vergangenes Jahr zwei starke Konzepte geschaffen, auf das wir stolz sein können, aber auf denen wir uns nicht ausruhen dürfen. Die Gefahr einer Zweiklassengesellschaft auf dem Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor da.

„Nachfrage: Welche Wohnungsbauvorhaben mit jeweils wie vielen Wohnungen werden durch die WiD gegenwärtig konkret realisiert und wann werden diese voraussichtlich fertiggestellt?“


Seit der Gründung im Jahr 2017 wurden mit der WiD Verträge für 510 geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Dresden abgeschlossen und damit die entsprechenden Fördermittel gebunden. Dem gegenüber stehen im gleichen Zeitraum 195 geförderte Wohneinheiten privater Investorentypen. Die WiD hat damit einen Anteil von 72 % am städtischen sozialen Wohnungsbaugeschehen.

aktive Bauvorhaben	Wohneinheiten	geplante vollständige Fertigstellung
Ulmenstraße 16	22	2. Quartal 2020 (fertiggestellt)
Nickerner Weg 9-19	48	3. Quartal 2020
Lugaer Str. 3d, 3e	25	1. Quartal 2021
Alemannenstr. 31a	35	2. Quartal 2021
Bulgakowstr. 3, 3a	35	3. Quartal 2021
Kipsdorfer Str. 121c	27	3. Quartal 2021
Jüngststraße 9	22	3. Quartal 2021
Lugaer Str. 7	15	2. Quartal 2021
Schäferstr. 4b	58	1. Quartal 2022
Fröbelstr.	62	4. Quartal 2021
Thymianweg 22	26	4. Quartal 2021
11 Bauvorhaben	375	

Darüber hinaus sollen im Laufe des Jahres 2020 die Bauarbeiten auf vier weiteren Grundstücken erfolgen. Hierauf entstehen weitere 40 Wohnungen.

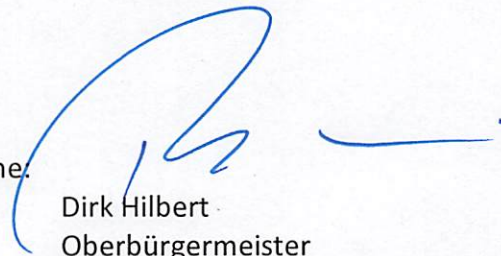
Bis Ende des Jahres 2020 werden/wurden somit an 15 verschiedenen Standorten verteilt über das gesamte Dresdner Stadtgebiet 415 Wohneinheiten bis Mitte 2022 (basierend auf den aktuellen Terminalschiene) realisiert. Nach unserer Kalkulation ist ein jährliches Neubauvolumen seitens der WiD zukünftig von 250-300 Wohneinheiten realistisch und realisierbar. Dies funktioniert jedoch nur, wenn ausreichend Liegenschaften und damit ein Ankaufsbudget, Planungsmittel sowie Landes- respektive Bundesfördergelder für den Sozialen Wohnungsbau in Dresden auch nach 2021 zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kristin Klauudia Kaufmann
Beigeordneter für Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen

Kenntnisnahme.



Dirk Hilbert
Oberbürgermeister