



**N I E D E R S C H R I F T**

**zum öffentlichen Teil**

**der 4. Sitzung des Wohnbeirates (W/004/2020)**

**am Montag, 31. August 2020,**

**16:00 Uhr**

**im Neuen Rathaus, Ratskeller,  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden**

**Beginn der Sitzung:** 16:00 Uhr  
**Ende der Sitzung:** 18:00 Uhr

**Anwesend:**Vorsitzende

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Michael Schmelich

Peter Krüger

Daniela Walter

Tilo Wirtz

Dr. Viola Vogel

Torsten Nitzsche

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige

Peter Bartels

Martina Pansa

nicht stimmberechtigte Mitglieder

Manuel Stephan

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige - nur für den Teil Wohnbeirat, nicht "Beirat Wohnen"

Katrin Holze

Stellvertretende Mitglieder

Philipp Junghänel

Vertretung für Herrn Christoph Blödner

**Abwesend:**stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Dr. Anja Osiander

Harald Gilke

Christoph Blödner

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige - nur für den Teil Wohnbeirat, nicht "Beirat Wohnen"

Antje Neelmeijer

Rainer Seifert

**Verwaltung:**

Frau Schöne

GB 3/Kommunale Statistikstelle

Frau Cruschwitz

GB 5/Sozialamt

Frau Seifert

GB 5/Sozialamt

Frau Zebisch

GB 1/Rechtsamt

Herr Dr. Glatzer

GB 6/Stadtplanungsamt

Herr Pfohl  
Herr Müller, M.

GB 6/Stadtplanungsamt  
GB 5

**Schriftführerin:**

Frau Kinscher, Frau Weber

SG Stadtratsangelegenheiten

## **T A G E S O R D N U N G**

### **öffentlich**

Wohnbeirat

- 1** Aktuelle Informationen zum Dresdner Mietspiegel 2021
- 2** Aktuelle Informationen zur Kommunalen Bürgerumfrage 2020
- 3** Informationen/Sonstiges

### **nicht öffentlich**

Wohnbeirat

- 4** Informationen/Sonstiges

### **öffentlich**

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- 5** Informationen/Sonstiges

### **nicht öffentlich**

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- 6 Berichterstattung der Vonovia zu folgenden Themen:  
Bauvorhaben Seidnitzer Straße  
Bauvorhaben Dresden-Gruna  
Wohnbeiräte  
Verpflichtung zur Schaffung von Arbeitsplätzen  
Auswertung Planungsladen, Neustädter Markt 2020
- 7 Informationen/Sonstiges

## öffentlich

### Einleitung:

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste zur 4. Sitzung des Wohnbeirates und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Anmerkungen zur Tagesordnung gibt es seitens der Mitglieder nicht.

## Wohnbeirat

### 1 Aktuelle Informationen zum Dresdner Mietspiegel 2021

**Frau Seifert** führt in das Thema ein und erläutert dieses.

Der nächste qualifizierte Mietspiegel für Dresden soll am 1. Januar 2021 bereitgestellt werden, gibt **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** bekannt.

**Herr Stadtrat Schmelich** bittet um Erläuterung, ob es bedingt durch die Corona-Pandemie zu Verschiebungen der repräsentativen Werte der Daten gekommen sei. Des Weiteren interessiert ihn, ob die Auswertung der Daten von 2 500 Wohnungen als Datengrundlage ausreichend seien. Außerdem möchte er wissen, ob die unter ein Prozent der Daten der Wohnungen als Rückläufe ausreichen, um einen auf die Stadtteile bezogenen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Dass die Daten auf Grundlage eines Interviews erhoben werden, hätte damit zu tun, dass man bessere repräsentative Ergebnisse erwarte.

**Frau Seifert** fragt noch einmal nach, ob sie die Fragen richtig verstanden hätte.

Es würden bessere repräsentative Ergebnisse erwartet, wenn die Daten interviewgestützt erhoben werden, hebt **Herr Stadtrat Schmelich** hervor. Aufgrund der aktuellen Lage seien die Daten ausschließlich über die freiwillige Rückmeldung der Fragebögen erfolgt. Daraus erschließe sich die Frage, ob sich daraus mögliche Verschiebungen ergeben, die die Möglichkeit eröffnen, dass die Erhebung weniger repräsentativ sei als die vorherigen Erhebungen.

**Frau Seifert** antwortet, die Repräsentativität der Daten hänge zunächst von der Stichprobenziehung ab. Die Stichprobenziehung sei nach dem Zufallsprinzip erfolgt. Zu den Wohnungen seien die Wohnungsunternehmen und Mieterinnen und Mieter befragt worden. Die Stichproben lägen strukturiert nach Wohnlage und Baualter vor. Die erste Überprüfung hätte ergeben, dass die Überprüfung der Ergebnisstichprobe in ihrer Grundgesamtheit nach Baualter und Wohnlage ähnlich in ihrer Struktur zur ausgewählten Stichprobe und die ausgewählte Stichprobe wiederum zur Ergebnisstichprobe sei. Als Ausgangspunkt und in der Stichprobe gebe es eine Verteilung nach Baualter und Wohnlage. Daran könne gesehen werden, ob Verzerrungen vorliegen. In der Stichprobe gebe es ein anderes Verhältnis der privaten Vermieter, die über die Mieterinnen und Mieter zu den Wohnungen befragt werden, als es tatsächlich in der Grundgesamtheit gegeben sei. Dieses ungleiche Verhältnis müsse durch die Gewichtung ausgeglichen werden.

**Herr Stadtrat Schmelich** möchte gerne eine Erläuterung, warum die Festlegung auf 2 500 Wohnungen als Datenbasis repräsentativ sein soll.

Es gebe generell für statistische Erhebungen Methoden, mit denen die Stichprobengröße ermittelt werden könne, so **Frau Seifert**. Das Wesentliche sei nicht die Anzahl der Fälle, sondern, dass die Grundgesamtheit in der Struktur getroffen werde. Es gebe Hinweise der Bundesinstitution für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Erstellung eines Mietspiegels. Diese enthielten den Hinweis, dass beim Regressionsmietspiegel bei Großstädten bis zu einem Prozent des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes als Fälle eingehen sollten. Der potenzielle mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in Dresden belaufe sich auf ca. 250 000 Wohnungen. Es seien 2 500 Datensätze im Ergebnis aufgenommen.

**Herr Stadtrat Nietzsche** konstatiert, der Mietspiegel soll eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Es seien aber nur Wohnungen abgefragt worden, die in den letzten Jahren neu vermietet bzw. die Mieten stark erhöht worden seien. Es gebe aber auch Wohnungen, bei denen die Mieten auf einem geringeren Niveau geblieben seien. Diese Wohnungen würden nicht im Mietspiegel berücksichtigt. Ihn interessiere, ob die Miete, die sich beim Mietspiegel errechne, also die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter, höher sei, als die Durchschnittsmiete, die real pro Quadratmeter gezahlt werde.

**Frau Seifert** erläutert, dies könne sie bestätigen, wenn mit realer Miete gemeint sei, dass alle Mietverhältnisse gemeint seien, die es in Dresden gebe. Das Problem sei der Verwaltung bekannt. Der Gesetzgeber gebe vor, welche Mieten in den Mietspiegel eingehen und welche nicht. Es stehe natürlich die Frage im Raum, ob die Mieten so stark auseinanderklaffen. Ein Anhaltspunkt sei, dass gleichzeitig die kommunale Bürgerumfrage vorliege. In den letzten Jahren hätte zwischen dem Mittelwert der kommunalen Bürgerumfrage und dem Mittelwert für den Mietspiegeldatensatz nur eine geringe Differenz vorgelegen. Der Zeitraum der Erhebung sei auf sechs Jahre vergrößert worden. Die Mieten seien im Mittelwert (Durchschnitt) 0,05 Euro pro Quadratmeter geringer ausgefallen, als wenn die letzten vier Jahre als Zeitraum genommen worden wären.

Dies hätte eine gewisse Logik, da der Mietspiegel als Vergleich bei Neuvermietungen diene, legt **Herr Stadtrat Nietzsche** dar. Er möchte noch den Abstand der Durchschnittsmiete zwischen der kommunalen Bürgerumfrage und Mietspiegel wissen.

Die Durchschnittsmiete im letzten Jahr hätte in der kommunalen Bürgerumfrage 6,43 Euro und im Mietspiegel 6,48 Euro betragen, äußert **Frau Seifert**.

**Herr Stadtrat Wirtz** weist darauf hin, dass der Mietspiegel selbst reflexiv sei. Dies bedeute, dass aufgrund des Mietspiegels erhöhte Mieten im nächsten Zeitraum wieder Mieterhöhungen erzeugen. Strukturell sei der Mieter benachteiligt.

Der Markt werde durch den Mietspiegel gespiegelt, so **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann**. Die Rahmung der kommunalen Ebene werde vom Gesetzgeber vorgegeben.

Weitere Fragen werden seitens der Mitglieder nicht angezeigt, sodann erklärt **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** den Tagesordnungspunkt für beendet.

## 2 Aktuelle Informationen zur Kommunalen Bürgerumfrage 2020

**Frau Schöne** führt in das Thema ein.

**Herr Stadtrat Schmelich** interessiert sich für das Ergebnis im Kontext mit den Mietkostenbelastungen. Was genau sei zugrunde gelegt worden, Netto- oder Bruttokaltmiete oder die Warmmiete. Was genau beinhalte das Äquivalenzeinkommen, welches in der zweiten Tabelle zugrunde gelegt worden sei.

**Frau Schöne** antwortet, es handle sich um die Gesamtwohnkosten (Grundmiete und Nebenkosten). Das Äquivalenzeinkommen bestehe aus dem Haushaltseinkommen normiert auf die einzelnen Personen, die im Haushalt leben.

**Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** wünsche sich noch eine Ausführung, wie hoch das numerische Äquivalenzeinkommen wäre.

**Frau Schöne** antwortet, dieses läge bei 1.700 Euro im Jahr 2018. Das bedeute, dass die Haushalte, die weniger als 1.020 Euro Nettoeinkommen hätten, sich an der Armutsgrenze befänden.

## 3 Informationen/Sonstiges

Der Jahresbericht zum Dresdner Wohnungsmarkt 2019 wird von **Herrn Dr. Glatter** eingebracht.

Bzgl. der Neubauten interessiert sich **Herr Stadtrat Schmelich**, welcher Wohnraum zusätzlich entstanden sei. Des Weiteren möchte er eine Einschätzung über die erheblichen Unterschiede der Leerstände in den einzelnen Stadtteilen.

**Herr Dr. Glatter** antwortet, bei den Zahlen, die gezeigt worden seien, handle es sich um die Neubautätigkeit der im Neubau geschaffenen Wohnungen. Darin seien nicht enthalten, Wohnungen, die z. B. durch Umbau bzw. Umnutzung geschaffen worden seien. Die Statistikstelle berechne aber auch jedes Jahr den Gesamtwohnungsbestand aus.

Daraus könne errechnet werden, wie sich die Zahl der Wohnungen pro Jahr verändere. Bei den genannten Zahlen zum Leerstand handle es sich um Bruttoleerstand. Verschiedene Faktoren spielen beim Leerstand (z. B. Wohnungsneubau) eine Rolle. Es gebe aber auch Leerstände (z: B. Hochhaus Pirnaischer Platz), die nicht vermietbar seien. Der Leerstand bei den Altbauten sei nicht so genau prüfbar durch die Statistikstelle. Die Statistikstelle hätte den Auftrag, alle Wohnungen, die ab 2010 errichtet worden seien, auf Leerstand zu prüfen. Mit der TU sei vereinbart, dass eine Masterarbeit gefertigt werden soll, die sich mit dem Thema „Wohnungsneubau und Leerstand im Neubau“ widme. Es könne gesehen werden, dass es im Wohnungsneubau ein relevantes Überangebot gebe.

Es gibt keine weiteren Anmerkungen zu dem Thema.

## **Beirat Wohnen - Sozialcharta**

### **5 Informationen/Sonstiges**

inhaltsleer

Die weiteren Tagesordnungspunkte werden im nicht öffentlichen Teil der Sitzung behandelt.

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann  
Vorsitzende

Monika Weber  
Schriftführerin

Kerstin Kinscher  
Schriftführerin

Peter Krüger  
Stadtrat

Dr. Viola Vogel  
Stadträtin