



vertraulich

An alle  
Fraktionen sowie Mitglieder  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwick-  
lung, Bau, Verkehr und Liegen-  
schaften  
GZ: (GB 6) 65.7

Datum: 11. FEB. 2021

## **Beschlusskontrolle zu A0535/19 (Sitzungsnummer: SR/061/2019)**

**Bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt stärken**

Sehr geehrte Fraktionen und Mitglieder des Stadtrates,

folgender Zwischenstand kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

1. „Zum Ankauf von Immobilien und Grundstücken, die zu den dem Gesellschaftszweck dienen- den Aufgaben an die WiD zu übertragen sind, werden zusätzlich je 6 Mio. Euro in 2019 und 2020 aus der Liquiditätsreserve gemäß Stadtratsbeschluss vom 13. Dezember 2018 zur Vorlage V2583/18 verwendet. Wenn dies aus rechtlichen oder steuerrechtlichen Gründen geboten er- scheint, können die Finanzierungsmittel auch zweckgebunden an die WiD übertragen wer- den.“

Bislang wurden folgende Sachstände im Erwerb von Grundstücken für die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG erreicht:

- a) Verhandlung des Erwerbs eines Grundstücks in Altstadt im Wege des Tausches (Beschluss V0076/19 vom 15.01.2020) im Wert von ca. 4.400.000 Euro  
(die Verhandlungen konnten noch nicht abgeschlossen werden)
- b) Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts in Mickten im Wert von ca. 1.500.000 Euro  
(zu dem Vorkaufsrecht läuft ein Widerspruchsverfahren)
- c) Verhandlungen zum Erwerb von Grundstücken in Kaditz im Wege eines Tausches im Wert von ca. 700.000 Euro  
(die Tauschverhandlungen sind weitestgehend abgeschlossen)

Ein Mittelabfluss für die o. g. Grundstücke erfolgte noch nicht.

2. „Für eine kooperative Baulandentwicklung werden zusätzlich 1 Mio. Euro in 2020 aus der Liquiditätsreserve gemäß Stadtratsbeschluss vom 13. Dezember 2018 zur Vorlage V2583/18 verwendet, die für den strategischen Ankauf von Grundstücken einzusetzen sind.“

Da der Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Dresden bisher nicht gedeckt wird und bei einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt die Gefahr besteht, dass die Mietkosten und Mietbelastungen vieler Haushalte mit geringerem Einkommen weiter steigen, wurde im Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden beschlossen, mehr mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Dresden zu schaffen.

Um diesen Sozialwohnungsbedarf in Dresden zu decken, hat die Landeshauptstadt Dresden mit dem Kooperativen Baulandmodell (KBM) eine Sozialbauquote von 30 Prozent beschlossen. Mit den bisher über das KBM in Planung befindlichen Bauvorhaben könnten bei einer Sozialbauquote von 30 Prozent bis 2025 rund 1 600 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geschaffen werden.

Am 15. Oktober 2020 beschloss der Stadtrat zur Vorlage V0541/20 „Ausnahme zur Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Dresden“ eine generelle Senkung der Quote für den geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau auf 15 Prozent der Geschossfläche Wohnen. Diesem Beschluss des Stadtrats wurde durch den Oberbürgermeister wegen der formellen Rechtswidrigkeit widersprochen, da er gegen die Ladungs- und Beschlussvorschriften der SächsGemO verstößt.

Daraufhin brachte der Oberbürgermeister die neue Beschlussvorlage V0662/20 „1. Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie 'Kooperatives Baulandmodell Dresden'“ am 2. November 2020 zur Diskussion in die Fachausschüsse und zur anschließenden Beschlussfassung im Stadtrat ein. Nach aktuellem Stand werden die Fachausschüsse über die Vorlage im ersten Quartal 2021 beraten.

Wird die Sozialbauquote auf 15 Prozent reduziert, können in der Summe nur noch rund 900 gebundene Wohnungen errichtet werden (vgl. Tabelle).

Mit der Aktualisierung des KBM und der Änderung der Sozialbauquote werden mittel- und langfristige ca. 718 Sozialwohnungen weniger errichtet werden.

	Bisherige Planung für gebundene Wohnungen	Gebundene Wohnungen bei Sozialbauquote von 15 Prozent	Änderung
LAUFENDE PROJEKTE (PROJEKTE IM AUFSTELLUNGSVERFAHREN)	903	539	-364
KÜNFTIGE POTENZIALE (PROJEKTE NOCH VOR AUFSTELLUNGSBESCHLUSS)	708	354	-354
Summe	1 611	893	718

Mit der Sozialbauquote von 30 Prozent, den Vorhaben der WiD und Projekten der privaten Bauträger könnten mit einem Zeithorizont bis etwa 2025 rund 3 800 Sozialwohnungen geschaffen werden. Wird die Sozialbauquote auf 15 Prozent reduziert, verringert sich das Kontingent auf rund 3 100 Wohnungen bzw. um 18 Prozent.

Eine Reduzierung der Sozialbauquote im KBM führt dazu, dass der Bedarf an Sozialwohnungen in Dresden über längere Zeit nicht gedeckt werden kann. In der Folge muss ein relevanter Anteil der Mieterhaushalte in Dresden weiterhin mit erhöhten Mietkosten und Mietbelastungen rechnen.


Daraus ergäbe sich der Druck auf die Landeshauptstadt Dresden, der WiD noch deutlich stärker bebaubare Grundstücke verfügbar zu machen. Um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ein Angebot entgegenzustellen, müssten strategische Grundstücksankäufe erfolgen, die über den finanziellen Rahmen von einer Mio. Euro pro Jahr hinausgehen.

3. „Überplanmäßige Mehreinzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken/Gebäuden in den Jahren 2019 und 2020 werden, soweit sie nicht durch anderweitige Stadtratsbeschlüsse gebunden werden, für Mehrauszahlungen zum Ankauf von Grundstücken/Gebäuden Im Projekt 70.230011 in den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung gestellt. Zum Jahresende nicht verbrauchte Auszahlungen zum Erwerb von Grundstücken/Gebäuden im Projekt 70.230011 sind Im Rahmen des Jahresabschlusses in das Folgejahr zu übertragen und für Grundstücksankäufe Im Projekt 70.230011 zur Verfügung zu stellen.“

Die in der vorangegangenen Beschlusskontrolle vom 13. Februar 2020 avisierten Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen an der Ringstraße und Nöthnitzer Straße konnten noch nicht fällig gestellt werden. Es besteht in diesem Bereich auf Grund von Übertragungen aus dem Jahr 2019 ein Budget von ca. 4 Mio. Euro, welches für strategische Grundstücksankäufe verwendet wird.

Nächste Beschlusskontrolle: 31. August 2021

Mit freundlichen Grüßen

  
Stephan Kühn  
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau,  
Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:

  
Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister

Detlef Sittel  
Erster Bürgermeister