



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

FDP-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Christoph Blödner

GZ: (OB) 50

Datum: 15. SEP. 2021

— **Akquise neuer Belegungsrechte**
AF1689/21

Sehr geehrter Herr Blödner,

— zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht, weil sie entgegen § 19 Abs. 1 GO SR nicht „knapp“ gehalten ist und weil sie keine einzelne Angelegenheit im Sinne von § 28 Abs. 6 SächsGemO betrifft.

— Die Anfrage ist ohne Bezug zu einem konkreten Vorgang oder Ereignis und damit „ins Blaue hinein“ auf einen allgemeinen Gesamtüberblick über die Belegungsrechte der Stadt für Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt Dresden gerichtet. Die unter Fragen 1 bis 6 erfragten Informationen sind rein statistischer Natur, die Fragen 6 bis 8 sollen Auskunft darüber ergeben, ob sich die geschilderten Sachverhalte überhaupt ereignet haben. Die hinterfragten Konstellationen erfüllen damit alle jeweils nicht die vom Sächsischen Obergericht entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“ (SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“). Auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist der Bezug der Anfrage zu einem ganz bestimmten Ereignis, Vorfall oder Geschehen erforderlich; vgl. VG Chemnitz, Urteil vom 6. November 2013 (1 K 549/13). Daran fehlt es hier.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Anfrage habe, beantworte ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch wie folgt:

„Die Frage nach hinreichend verfügbaren Sozialwohnungen beschäftigt die Dresdner Bevölkerung ebenso wie den Stadtrat seit Jahren und wird im Zusammenhang mit den bundesweit gestiegenen Mietpreisen aktuell wieder kontrovers diskutiert. Da die kommunale Wohnungsgesellschaft WiD bisher nur im geringen Umfang neue Wohnungen zu diesem Zweck geschaffen hat, muss auch die Deckung des Bedarfs mittels Belegungsrechten der Landeshauptstadt ins Auge gefasst werden. Aus Anfragen an die Verwaltung geht hervor, dass sich die Anzahl der so belegbaren Wohnungen in den letzten Jahren nur geringfügig erhöht hat. Dazu habe ich

folgende Fragen:

1. Wie viele Belegungsrechts für soziale Wohnungen (sozialen Wohnraum) besitzt die Landeshauptstadt Dresden, bei welchem Vermieter und wo liegen diese im Stadtgebiet?“

Die Landeshauptstadt Dresden verfügte mit Stand 31. Dezember 2020 über Belegungsrechte für insgesamt 10.355 Wohnungen. Hierbei handelt es sich um

- 10.000 vertraglich mit der VONOVIA SE vereinbarte Belegungsrechte,
- 142 Wohnungen, deren Bau auf der Grundlage der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW) gefördert wurde (WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG und private Vermieter),
- 168 Wohnungen, deren Bau bzw. Modernisierung auf der Grundlage von Landes-Mietwohnungsbauprogrammen des Freistaates Sachsen gefördert wurde (private Vermieter),
- 20 Wohnungen auf Grundlage des Beschlusses Nr. V0500/15 des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften vom 5. Oktober 2015 „Verkauf eines Grundstückes in Dresden-Neustadt“ (privater Vermieter),
- 16 Wohnungen aus dem Verwaltungsbestand der Landeshauptstadt Dresden bei der STESAD GmbH, Rechtsgrundlage bildet die vertragliche Vereinbarung zur Wahrnehmung der Wohnungsvermittlung zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden GmbH (STESAD GmbH) und
- 9 Wohnungen, deren Sanierung auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 2332-80-94 vom 27./28. Januar 1994 „Städtebauförderung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Neuregelung der Fördergrundsätze für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden“ (private Vermieter) erfolgte.

Die Belegungsrechte sind wie folgt auf die Stadtteile verteilt:

	Stadtteil	Bezeichnung	belegungsgebundene Wohnungen im Stadtteil, prozentualer Anteil am Gesamtbestand
Stadtbezirk Altstadt	01	Innere Altstadt	0,30%
	03	Seevorstadt Ost/Großer Garten mit Strehlen-Nordwest	2,73%
	05	Friedrichstadt	5,12%
	06	Johannstadt-Nord	7,15%
	07	Johannstadt-Süd	2,29%
	Summe		17,60%
Stadtbezirk Neustadt	11	Äußere Neustadt (Antonstadt)	6,77%
	12	Radeberger Vorstadt	6,82%
	13	Innere Neustadt mit Antonstadt-Süd	3,90%
	14	Leipziger Vorstadt	0,26%
	Summe		17,75%

Stadtbezirk	Stadtteil	Bezeichnung	belegungsgebundene Wohnungen im Stadtteil, prozentualer Anteil am Gesamtbestand
Stadtbezirk Pieschen	22	Mickten mit Trachau-Süd, Übigau und Kaditz-Süd	0,34%
	25	Pieschen-Nord/Trachenberge mit Leipziger Vorstadt-Nordwest	0,43%
	Summe		0,77%
Stadtbezirk Klotzsche	32	Hellerau/Wilschdorf mit Rähnitz	0,45%
	Summe		0,45%
Stadtbezirk Loschwitz	42	Bühlau/Weißer Hirsch	0,60%
	Summe		0,60%
Stadtbezirk Blasewitz	51	Blasewitz	0,17%
	53	Striesen-Süd mit Johannstadt-Südost	0,73%
	55	Tolkewitz/Seidnitz-Nord	3,92%
	Summe		4,82%
Stadtbezirk Leuben	61	Leuben mit Dobritz-Süd und Niedersedlitz-Nord	0,51%
	62	Laubegast	0,02%
	Summe		0,53%
Stadtbezirk Prohlis	71	Prohlis-Nord	6,01%
	72	Prohlis-Süd	8,04%
	74	Lockwitz	0,45%
	75	Leubnitz-Neuostra mit Torna und Mockritz-Ost	5,31%
	76	Strehlen	11,95%
	77	Reick	4,80%
	Summe		36,58%
Stadtbezirk Plauen	81	Südvorstadt-West	5,84%
	82	Südvorstadt-Ost	1,69%
	Summe		7,53%
Stadtbezirk Cotta	91	Cotta	0,04%
	93	Löbtau-Süd	0,09%
	95	Gorbitz-Süd	5,07%
	97	Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz	8,17%
	Summe		13,37%

Die 16 Wohnungen aus dem Verwaltungsbestand der Landeshauptstadt Dresden bei der STESAD GmbH können keinem konkreten Stadtteil zugeordnet werden, da es sich bei diesen 16 Wohnungen um eine Quote aus dem gesamten Verwaltungsbestand handelt, der sich in den Stadtteilen Innere Neustadt, Bühlau/Weißer Hirsch, Hosterwitz/Pillnitz, Striesen-West und Leuben befindet.

2. „Wie viele dieser Wohnungen mit Belegungsrechten sind aktuell belegt bzw. frei und wie viele dieser Belegungsrechte wurden frei bzw. neu belegt in den vergangenen Monaten? Bitte schlüsseln Sie die Antwort tabellarisch für die Monate Juli 2020 bis Juli 2021 auf.“

Mit Stand 6. September 2021 sind 649 Wohnungen mit Belegungsrechten frei und für die Neuvermietung verfügbar.

Eine rückwirkende Darstellung für die Monate Juli 2020 bis Juli 2021 würde eine händische Auswertung der Daten erforderlich machen und kann vorliegend nicht geleistet werden.

3. „Welche Größe haben die Belegungswohnungen und zu welchem Preis werden die Wohnungen den Mietern (mit Wohnberechtigungsschein) überlassen?“

Bei der Beantwortung dieser Frage gehen wir nur auf die belegungsgebundenen Wohnungen bei der VONOVIA SE und die auf Grundlage der RL gMW geförderten Wohnungen aus. Diese Wohnungen bilden den größten Anteil der Wohnungen in der laufenden Wohnungsvermittlung ab.

Die Größe der belegungsgebundenen Wohnungen richtet sich nach den, durch die gesetzlichen Grundlagen vorgegebenen, Wohnungsgrößenklassen.

Rechtliche Grundlage für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines Typ „L“ ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen für vertraglich belegungsgebundene Wohnungen (Satzung WBS Typ „L“) in Verbindung mit dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG). In § 5 dieser Satzung sind die Wohnflächenhöchstgrenzen definiert.

Die Wohnflächenhöchstgrenzen für Wohnungen, deren Bau auf der Grundlage der RL gMW gefördert wurde, sind in der Richtlinie unter IV. Zuwendungsvoraussetzungen festgelegt.

Haushaltgröße	Wohnberechtigungsschein Typ „L“, Satzung WBS Typ „L“	Wohnberechtigungsschein Typ „gMW“, RL gMW
1 Person	1-Raum-Wohnung oder eine Wohnung mit einer Fläche bis 45 Quadratmeter	bis 45 Quadratmeter
2 Personen	2-Raum-Wohnung oder eine Wohnung mit einer Fläche bis 60 Quadratmeter	bis 60 Quadratmeter
3 Personen	3-Raum-Wohnung oder eine Wohnung mit einer Fläche bis 75 Quadratmeter	bis 75 Quadratmeter
4 Personen	4-Raum-Wohnung oder eine Wohnung mit einer Fläche bis 90 Quadratmeter	bis 85 Quadratmeter
jede weitere Person	1 Raum bzw. 15 Quadratmeter mehr	höchstens 10 Quadratmeter mehr

Die Gesamtzahl der belegungsgebundenen Wohnungen verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen:

Wohnungsgrößenklasse	prozentualer Anteil an der Gesamtzahl der Wohnungen mit Belegungsrechten
1-Raum-Wohnung bzw. Eignung für eine Person	28,76%
2-Raum-Wohnung bzw. Eignung für zwei Personen	23,07%
3-Raum-Wohnung bzw. Eignung für drei Personen	34,26%
4-Raum-Wohnung bzw. Eignung für vier Personen	12,65%
5-Raum-Wohnung bzw. Eignung für fünf Personen	1,05%
6-Raum-Wohnung bzw. Eignung für sechs Personen	0,20%

Die konkreten Mietpreise, zu denen die Wohnungen den Mieterinnen und Mietern (mit Wohnberechtigungsschein) überlassen wurden, sind Unternehmensdaten und dürfen nicht ohne Zustimmung der einzelnen Unternehmen weitergegeben werden. Da der größere Teil der Antragstellerinnen und Antragsteller auf einen Wohnberechtigungsschein Empfangende von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sind, beziehen wir uns zur Abgrenzung des Mietpreises auf die in den Jahren 2019 und 2020 geltenden Angemessenheitsrichtwerte der Landeshauptstadt Dresden für Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Im Jahr 2020 wurden 1.311 belegungsgebundene Wohnungen im Bestand VONOVIA SE neu vermietet.

92,6 Prozent dieser Wohnungen wurden zu einem Mietpreis im Rahmen der geltenden Angemessenheitsrichtwerte der Landeshauptstadt Dresden für Leistungen für Unterkunft und Heizung entsprechend der jeweiligen Haushaltgröße überlassen (Haushaltgröße eine Person – 1-Raum-Wohnung usw.). Bei Berücksichtigung der Eignung von 3-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche größer 75 Quadratmeter für Haushalte mit vier Personen steigt dieser Anteil auf 95,7 Prozent.

64 nach der RL gMW geförderte Wohnungen wurden im Jahr 2020 an wohnungssuchende Haushalte vermietet. 87,5 Prozent dieser Wohnungen wurden zu einem Mietpreis im Rahmen der Angemessenheitsrichtwerte der Landeshauptstadt Dresden, bezogen auf die Eignung für die entsprechende Haushaltgröße, überlassen.

4. „Wie viele Wohnberechtigungsscheine sind in den vergangenen Monaten beantragt worden? Wie viele dieser Anträge wurden bewilligt bzw. abgelehnt? Bitte schlüsseln Sie die Antwort tabellarisch für die Monate Juli 2020 bis Juli 2021 auf.“

Monat	Wohnberechtigungsscheine beantragt	Wohnberechtigungsscheine, Antrag bewilligt	Wohnberechtigungsscheine, Antrag abgelehnt
Juli 2020	240	210	1
August 2020	210	159	0
September 2020	284	213	2
Oktober 2020	273	255	0
November 2020	261	170	1
Dezember 2020	186	117	0
Januar 2021	222	131	0
Februar 2021	263	168	1
März 2021	343	233	2
April 2021	367	228	1
Mai 2021	300	203	1
Juni 2021	277	220	0
Juli 2021	261	257	0
Summe	3.487	2.564	9

Die verhältnismäßig große Differenz zwischen der Anzahl beantragter Wohnberechtigungsscheine und der Summe der bewilligten bzw. abgelehnten Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein begründet sich im Wesentlichen wie folgt:

- ein Teil der Anträge wurde durch die antragstellenden Haushalte zurückgezogen
- unvollständig eingereichte Anträge, die aufgrund fehlender Mitwirkung der antragstellenden Haushalte nicht abschließend bearbeitet werden konnten

- durch die Corona-Pandemie bedingte Effekte:
 - Wegfall bzw. Verschiebung des Umzugswunsches
 - vorübergehender Wegfall des Erfordernisses des Umzuges bei unangemessenen Kosten der Unterkunft (Sozialschutzpaket des Bundes zur Abfederung der sozialen und wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie)
 - Notbetrieb in der Landeshauptstadt Dresden und damit verbundene Einschränkungen der Sprechzeiten sowie der Abwicklung des Antragsverfahrens auf dem Postweg

5. „In wie vielen Fällen konnten Personen mit Wohnberechtigungsschein in den letzten zwei Jahren keine geeignete Belegungswohnung finden und beziehen?“

Zwischen August 2019 und Juli 2021 wurden 2.778 Wohnungen im belegungsgebundenen Wohnungsbestand neu vermietet. Im gleichen Zeitraum wurden 4.221 Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein bewilligt.

Die Anmietung einer belegungsgebundenen Wohnung ist für wohnungssuchende Haushalte nur eine Möglichkeit, ihren Wohnbedarf zu realisieren. Inhaber und Inhaberinnen eines Wohnberechtigungsscheines haben die Möglichkeit, auch auf dem privaten Wohnungsmarkt nach einer geeigneten Wohnung zu suchen und eine solche anzumieten.

Zudem können wohnungssuchende Haushalte gleichzeitig mehrere Wohnberechtigungsscheine beantragen und erhalten (zum Beispiel einen Wohnberechtigungsschein Typ „L“ und einen Wohnberechtigungsschein Typ „gMW“). Die Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine ist somit nicht gleichzusetzen mit der Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte.

Die Differenz zwischen der Zahl der Anmietungen einer belegungsgebundenen Wohnung und der Zahl der bewilligten Wohnberechtigungsscheine lässt daher nicht darauf schließen, dass diese wohnungssuchenden Haushalte aufgrund fehlender Belegungsrechte keine geeignete Wohnung gefunden haben.

6. „Fanden in den vergangenen zwei Jahren Verhandlungen mit privaten Vermietern und Wohnungsgesellschaften über den Erwerb weiterer Belegungsrechte statt? Falls ja, mit welchen Vermietern wurden solche Verhandlungen geführt und mit welchem Ergebnis?“

Verhandlungen zum Ankauf von Belegrechten an konkreten Wohnungen fanden nicht statt.

7. „Wie hat die Stadt versucht, solche Verhandlungen einzuleiten? Mit welchen Angeboten ist man an die Vermieter herangetreten?“

Zur Sondierung des Marktes für den »Ankauf« von Belegrechten ist die Stadt Dresden mit den der Region Dresden tätigen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Verwalter und Verbände in Austausch getreten. Um notwendige Förderbedingungen zu eruieren, fand im August 2019 eine Dialog-Veranstaltung mit Akteuren der Wohnungswirtschaft im Sozialamt Dresden statt.

Als finanzieller Ausgleich wurde städtischerseits hierbei eine Förderung in Form einer Grundpauschale (1,50 €/m² Wohnfläche und Monat über eine Bindungszeit von 5 bis 10 Jahren) und einem Aufschlag für barrierefreie Wohnungen (0,50 €/m² Wohnfläche und Monat über eine Bindungszeit von 5 bis 10 Jahren) zur Diskussion gestellt.

Im Ergebnis musste hierbei festgestellt werden, dass seitens der wohnungswirtschaftlichen Akteure vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage kein substantielles Interesse an der Einräumung von Belegungsrechten mit einer Mietpreisbindung an die Stadt Dresden gegen einen finanziellen Ausgleich besteht.

8. „Ist der Erwerb weiterer Belegungsrechte durch die Stadt derzeit vorgesehen?“

Der Ankauf von Belegrechten bleibt als Instrument im Blickfeld wohnungspolitischer Überlegungen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert