

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

zum öffentlichen Teil

der 28. Sitzung des Ausschusses für Soziales und Wohnen (SW/028/2021)

am Dienstag, 2. November 2021,

16:00 Uhr

**im Neuen Rathaus, Festsaal,
Rathausplatz 1, 01067 Dresden**

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr
Ende der Sitzung: 18:45 Uhr

Anwesend:

Stellvertretende/-r Vorsitzende/-r

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Dr. Wolfgang Deppe

Tanja Schewe

Tina Siebeneicher

CDU-Fraktion

Ingo Flemming

Manuela Graul

Daniela Walter

Fraktion DIE LINKE.

Pia Barkow

bis 18:00 Uhr

Christopher Colditz

Leo Lentz

Fraktion Alternative für Deutschland

Falk Breuer

Monika Marschner

SPD-Fraktion

Vincent Drews

bis 18:00 Uhr

FDP-Fraktion

Christoph Blödner

Dissidenten-Fraktion

Michael Schmelich

Fraktion Freie Wähler Dresden

Torsten Nitzsche

Stellvertretende Mitglieder

Dipl.-Ing. Thomas Ladzinski

Vertretung für Herrn Uwe Vetterlein
bis 18:05 Uhr

Abwesend:

Fraktion Alternative für Deutschland
Uwe Vetterlein

Verwaltung:

Frau Schöne	Sozialamt
Herr Schäfer	Sozialamt
Herr Dr. Glatter	Stadtplanungsamt
Herr Stephan	Stadtplanungsamt
Herr Müller	Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Woh- nen
Herr Meyrich	-dito-

Schriftführerin:

Frau Mildner	Sachgebiet Stadtratsangelegenheiten
--------------	-------------------------------------

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

öffentlich

- 1** Vorstellung der Wohnungsmarktentwicklung (Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Wohnkonzept)

nicht öffentlich

- 2** Beratende Vorlagen und Anträge

- 2.1** 1. Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie "Kooperatives Baulandmodell Dresden" **V0662/20
beratend**

- 2.2** Mieterinnen und Mieter schützen – erzwungene Umzüge verhindern **A0225/21
beratend
(federführend)**

- 3** 1. Lesung von Vorlagen und Anträgen

- 3.1** Förderung von Angeboten nach Fachförderrichtlinie Sozialamt vom 19. Oktober 2009 in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 auf Grundlage des Beschlusses V0776/21 (Beschlusspunkt 7 - Anstrich 10) **V1165/21
1. Lesung
(beschließendes
Gremium)**

- 3.2** Stromsperrern verhindern **A0261/21
1. Lesung
(federführend)**

- 4** Informationen und Sonstiges

öffentlich**1 Vorstellung der Wohnungsmarktentwicklung (Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Wohnkonzept)**

Herr Dr. Glatter referiert über die Wohnungsmarktentwicklung mittels einer Präsentation, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Die Fragen von **Herrn Stadtrat Flemming** zu den Folien 11 und zu den Vergleichsjahr 2014/16 und 18 beantwortet **Herr Dr. Glatter** vollumfänglich.

Herr Stadtrat Schmelich formuliert Fragen zu den Themen Entwicklung der durchschnittlichen Belastung der Haushalte, Einkommensentwicklung, Anteil der Haushalte mit Mietbelastung von mehr als 28 Prozent des Einkommens, Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Rückschluss zur Entwicklung des Mietpreissegmentes durch Neubau und in den Stadtteilen.

Die Angaben zum Themenkomplex Einkommensentwicklung und Haushaltsbelastung seien abbildbar und könne bis zur Vorstellung im Wohnbeirat eingefügt werden, so **Herr Dr. Glatter**. Zur Frage nach den Eigentumswohnungen stehen ausschließlich die Daten von selbstgenutzten Eigentumswohnungen aus der Kommunalen Bürgerumfrage zur Verfügung. Der dargestellte Rückschluss zur Mietpreisentwicklung im Neubausegment in den Stadtteilen sei richtig.

Herr Stadtrat Drews stellt Fragen zur Folie 3, Entwicklung der Anzahl der Haushalte und Zuzugseffekt, Folie 5, Bauflächengröße bei Bau von Einfamilienhäusern, Folie 7, relevante Kategorie bezüglich Wohnungsleerstand, Folie 11, Aufschlüsselung Einkommensgruppen und Mietbelastung im Zusammenhang mit dem Segregationsindex. Abschließend möchte er wissen, ob eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen sei.

Zunächst stellt **Herr Dr. Glatter** klar, dass im Jahr 2021 die Einwohnerzahl Dresdens rückläufig sei und geht von der Prognose aus, dass nach dem Ende der Corona-Pandemie die Einwohnerzahl steigen werde. Bezüglich der Eigenheimbedarfe spricht er das Flächenpotenzial bis zum Jahr 2030 an, kurzfristiger Flächenbedarf könne kurzfristig nicht bedient werden. Herr Dr. Glatter macht deutlich, dass die derzeit möglichen Baustandorte schwierig zu planen seien. Im Weiteren erläutert er anhand der Folie 7 die Einordnung von leerstehenden Wohnungen. Die Frage nach der differenzierten Mietbelastung könne in der Sitzung des Wohnbeirates beantwortet werden. Genaue Angaben zur Entwicklung bzw. Entspannung des Wohnungsmarktes seien derzeit nicht möglich.

Herr Stadtrat Nitzsche interessiert sich für den Anteil der vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnungsneubau im Eigentum der Landeshauptstadt, für den Anteil geförderten Wohnraums im Eigentum der WiD, für die Zielstellung der Wohneigentumsquote und für den Anstieg des strukturellen Leerstandes. Abschließend fragt er nach der Definition für bezahlbares und nicht-bezahlbares Wohnen.

Herr Dr. Glatter legt dar, dass der kommunale Anteil für Wohnbauflächenpotenziale marginal sei, bei Mehrfamilienhausvorhaben handele es sich um Einzelstandorte, die in der WiD eingelegt worden, ein Eigenheimbaustandort in Leubnitz sei im kommunalen Eigentum. Gegenwärtig seien 54 Prozent des geförderten und fertiggestellten Wohnraumes im Eigentum der WiD und weitere 59 Prozent seien in Planung. Im Wohnkonzept sei keine Zielgröße für Wohneigentum festgeschrieben worden. Im Weiteren informiert Herr Dr. Glatter über den Unterschied zwischen Brutto- und strukturellem Leerstand von Wohnraum, der Anteil der in Sanierung befindlichen Wohnungen sei gestiegen. Die Definition für bezahlbaren Wohnraum könne man lediglich am lokalen Markt festmachen, man orientiere sich am Quadratmeterpreis von 6,50 Euro. Eine wissenschaftliche Betrachtung gehe von 25 Prozent Mietbelastung des Haushaltseinkommens aus.

Ergänzend berichtet **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann**, dass man bundesweit von 25 und 30 Prozent des Haushaltseinkommens für bedarfsgerechte Mietbelastung ausgehe. Im Zusammenhang mit dem Segregationsindex spielen 30 Prozent Mietbelastung eine Rolle. Sie nimmt Bezug auf die Präsentation und weist darauf hin, dass insbesondere migrantische und einkommenschwächere Haushalte in einzelnen Stadtgebieten stark konzentriert seien. Hier gelte es, sozialräumliche Strategien zu entwickeln.

Zur Frage von **Herrn Stadtrat Blödner**, ob es Daten zur Wohnflächengrößenentwicklung der Haushalte gebe antwortet **Herr Dr. Glatter**, dass die Daten aufbereitet werden. Seiner Kenntnis nach sei dieser Wert stabil.

Frau Stadträtin Barkow wünscht genauere Informationen zum Leerstand von neugebauten Wohnungen, Folie 8, und fragt, ob es Vergleichszahlen von anderen Region geben würde.

Herr Dr. Glatter stellt klar, dass es für einen Vergleich zu anderen Regionen einer gesonderten Studie bedarf. Grundsätzlich könne Folgendes festgestellt werden: je teurer der Quadratmeter Wohnfläche, desto länger steht der Wohnraum leer und ganz große bzw. ganz kleine Wohnungen benötigen ebenfalls längere Zeit bis zur Vermietung. Systematischer längerer Leerstand von großen neugebauten Wohnobjekten sei nicht bekannt, so Herr Dr. Glatter.

Bezüglich des Wegzugs in das Dresdner Umland und den Zuzug nach Dresden wünscht **Frau Stadträtin Walter** nähere Informationen bis zur Sitzung des Wohnbeirates. Außerdem fragt sie, wo sich Flächen befinden würden, zu denen derzeit B-Pläne erarbeitet würden.

Zur Ab- und Zuwanderung von Familien und Älteren sei vor einem Jahr eine Modellrechnung erstellt worden, so **Herr Dr. Glatter**. Genaue Angaben und Antworten zu den anderen Fragen könnten im Wohnbeirat präsentiert werden. Die Grundlage für die Statistik zum Thema B-Pläne sei das Wohnbauflächenkataster, welches seit 2015 als internes Instrument angewandt werde.

Herr Stadtrat Schmelich regt an, beim nächsten Update über den Aspekt der Wohnungsgrößen bezüglich der Haushaltsbedarfe zu informieren.

Herr Dr. Glatter sagt eine Datenaufbereitung zu.

Wie viel zusätzliche Anträge auf Wohngeld seien im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie im Sozialamt gestellt worden, fragt **Frau Stadträtin Siebeneicher**.

Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann erläutert, dass das Thema Wohngeld seitens der Landeshauptstadt sehr stark in der Öffentlichkeit beworben wurde, um betroffene Menschen niederschwellig zu informieren und entsprechend helfen zu können. Eine absolute Zahl werde nachgefragt.

Ergänzend informiert **Herr Dr. Glatter**, dass die Zahl der Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein stabil sei.

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Vorsitzende

Kathleen Mildner
Schriftführerin

Leo Lentz
Mitglied des Stadtrates

Torsten Nitzsche
Stadtrat