



Dresden.
Dresdner

Um Steuern kommunal
Mit soliden Finanzen zu starken Kommunen
Tagung der Rosa Luxemburg Stiftung NRW

Kommunale Wohnpolitik

Wohnkonzept/wohnungspolitische
Maßnahmen und
(Wieder-) **Aufbau** eines kommunalen
Wohnungsunternehmens
Zwischen Wunsch und Wirklichkeit



Inhalt

-
- Wohnungspolitik in Deutschland

 - Totalverkauf eines kommunalen Wohnungsunternehmens

 - Wohnungspolitik in Dresden – strategischer Handlungsrahmen

 - Wie gründet man ein kommunales Wohnungsunternehmen?

 - WiD Wohnen in Dresden - Meilensteine

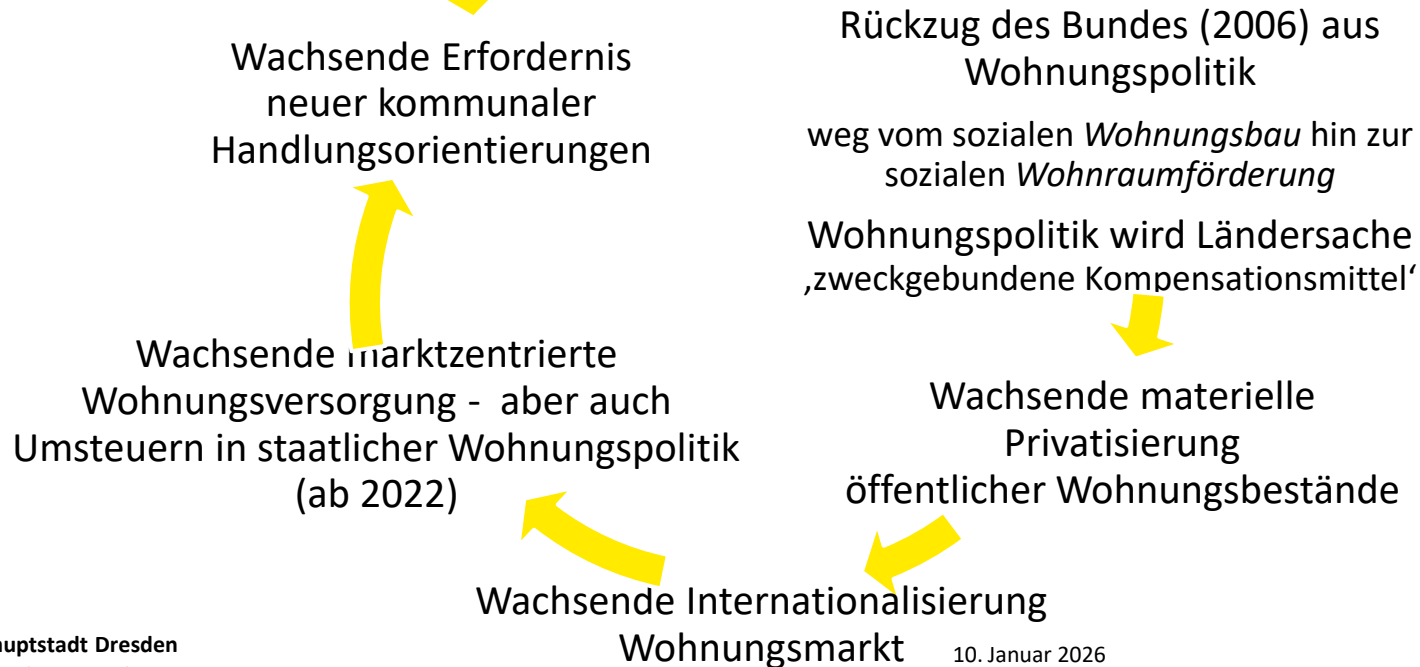
 - (Kom.) Wohnungsbau in der Krise?

 - Rolle rückwärts oder vorwärts? Rückkauf Vonovia SE Bestände
Vom Verkaufsportfolio Vonovia zum Zielfportfolio
Finanzierung des Ankaufs / der Modernisierung

 - Wohnungspolitisches Fazit

Wohnungspolitik in Deutschland ab 2000er Jahre

Deregulierungsspirale auf kommunaler Ebene



Wiederbelebung eines guten Instruments seit 2022



- Neubau von Sozialwohnungen
- Modernisierung bestehenden Wohnraums
- Programme wie „Junges Wohnen“

Quelle: https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau_node.html, 2026-01-07

Totalverkauf eines kommunalen Wohnungsunternehmens

Kommunaler Woba – Geschichte eines Verkaufs

- Komplettverkauf (47.600 WE) der kommunalen Woba in 2006
- 40 von 70 StadträtInnen stimmten mit „JA“ und 29 mit „NEIN“
- Dresden erhielt einen Erlös von 981,7 Mio. € und war mit einem Schlag schuldenfrei...
- ...aber verliert auch eines seiner wichtigsten Steuerungsinstrumente auf dem kommunalen Wohnungsmarkt: sozial-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch

Kommunaler Woba – Geschichte eines Verkaufs

- mit dem Verkauf war eine so genannte Sozial-Charta verbunden...
 - Lebenslanges Wohnrecht für MieterInnen über 60 Jahre die zum Zeitpunkt des Deals (2006) im Bestand lebten
 - Lebenslanges Wohnrecht für MieterInnen mit schweren Behinderungen
 - Verbot von Luxussanierungen
 - 5 Jahre Kündigungsfrist für alle Arbeitnehmenden
 - Abriss von 3.900 WE - (Stadtumbau Ost)
 - 8.000 Wohnungen mit Belegungsrecht für die Stadt bis 2026
 - Zusatz 1: + 2.000 weiter belegungsrechtlich gebundene Wohnungen ab 2012 (durchjuristischen Vergleich)
 - Zusatz 2: Verlängerungsoption bis 2036

Kommunaler Wohnungsbau – Die Zukunft ?

- lokalpolitischer Diskurs vor Ort -

„Nein, um nachhaltige Stadtentwicklung betreiben zu können, muss man doch nicht Eigentümer sein, das ist doch Sozialismus, wenn man so einer Vorstellung anhängt. Dafür gibt es doch in Deutschland ein umfangreiches Instrumentarium im Bauplanungsrecht.“
(Hartmut Vorjohann; Finanzbürgermeister, CDU, Deutschlandradio 16.08.2010)

„Das ist der Einstieg in den staatlichen, schuldenfinanzierten Wohnungsbau. Das ist eine Schnapsidee sondergleichen. Diese Initiative ist ein Nackenschlag für den privaten Wohnungsbau und wird viele Investoren in Dresden vor den Kopf stoßen.“
(FDP Landesvorsitzender Holger Zastrow; FDP Homepage, 23.07.2015)

„ Es wäre fahrlässig, wenn wir die Fördermittel vom Bund und vom Freistaat nicht dazu nutzen, einen kommunalen Wohnungsbestand zu schaffen.“
(Dirk Hilbert, Oberbürgermeister, FDP, DNN 26.04.2016)

„Die Woba wird nicht lediglich für die kommenden Jahre gegründet, sondern für Jahrzehnte und soll eine wesentliche Säule der kommunalen Wohnungspolitik werden. Wir wollen gewährleisten, dass Wohnen in Dresden auch künftig bezahlbar ist.“
(André Schollbach, Die Linke, DNN 12.07.2016)

„Elf Jahre nach dem Komplettverkauf der kommunalen Wohnungsbestände ist die Landeshauptstadt Dresden dabei, eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.“

Kris Kaufmann/Konstanze Mally, vhw FWS 3 / Mai – Juni 2017

Totalverkauf kommunalen Eigentums

– einer der größten Fehler der Nachwendezeit

- deshalb 2015 Beschluss des Stadtrates zur
 - Gründung eines neuen kommunalen Wohnungsunternehmens
 - Schrittweiser Aufbau eines eigenen Wohnungsbestandes
 - Schrittweises Mitgestalten am lokalen Wohnungsmarkt
 - Betrag zur Absicherung von Wohnbedarfen für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten
 - ...

Wohnungspolitik in Dresden – strategischer Handlungsrahmen

Wohnkonzept als politische Handlungsrahmen

Das Dresdner Wohnkonzept ist ein **wohnungspolitisches Strategiepapier**, das

- grundlegende **Ziele** sowie konkrete **Handlungsfelder** und **Maßnahmen** der Wohnungspolitik benennt und diese systematisch ordnet,
- auf einer Analyse der aktuellen und zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung aufbaut,
- Stadtverwaltung und Kommunalpolitik als **verbindlicher Leitfaden** für wohnungspolitische Rahmensetzungen und Interventionen dient,
- die **kommunalen** Instrumente und Maßnahmen zusammenfasst, aber von bundes- und landespolitischen Rahmensetzungen abhängig bleibt sowie
- fachlich und politisch **abgestimmt** wurde (wird),

... um damit auf die Vielschichtigkeit und Komplexität der Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung zu reagieren.

Wohnkonzept als politische Handlungsrahmen

- **Erarbeitung auf Basis eines Antrages der Linken (A0419/11) im Jahr 2011**

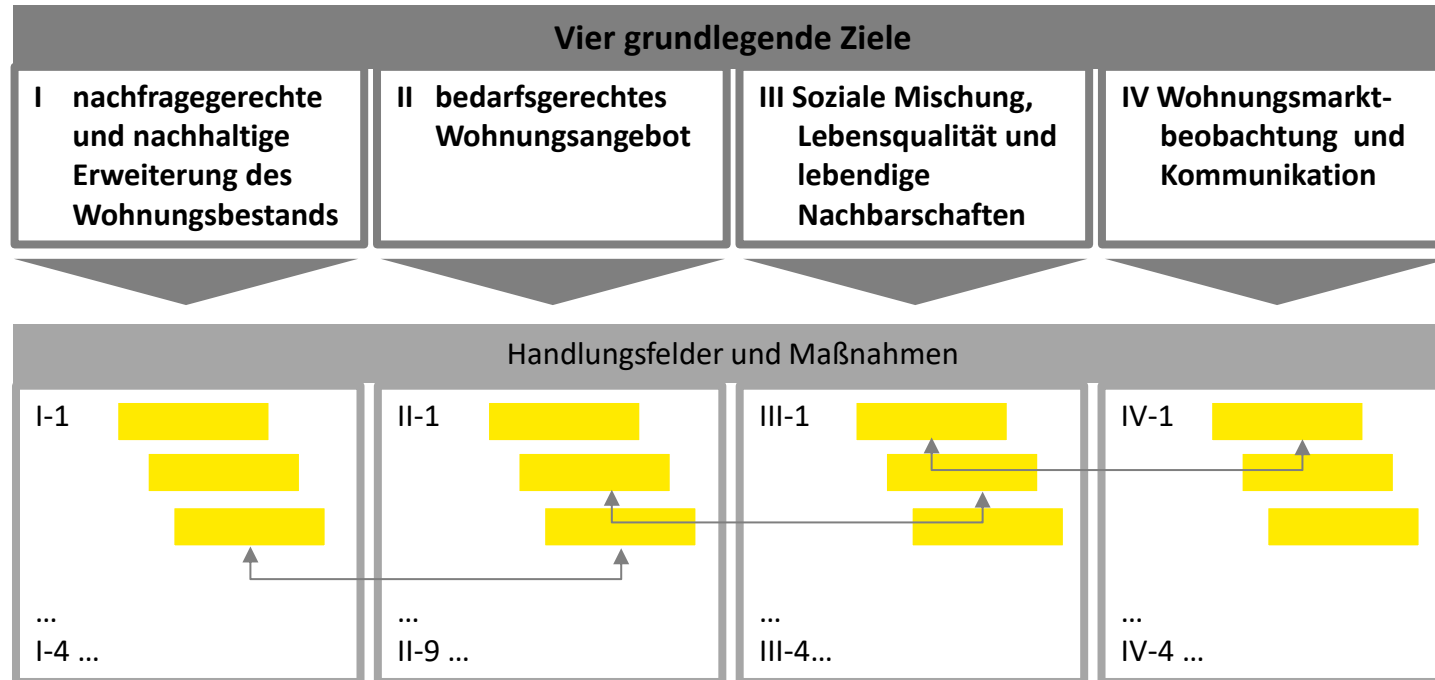
- **11/2018 Entwurf V2695/18
„Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden“**
 - Symposium Wohnkonzept am 6. April 2017
 - Arbeitsgespräche mit Mieterverein und Wohnungsgenossenschaften 2017
 - Runder Tisch Wohnen im Januar 2019

- **Beschluss 06.06.2019!**

Wohnkonzept als politische Handlungsrahmen

- I Der Wohnungsbestand ist nachfragegerecht und nachhaltig zu erweitern und zu erneuern, so dass der Dresdner Wohnungsmarkt hinsichtlich Wohnungsangebot und -nachfrage weitgehend ausgeglichen ist.
- II Für alle Einwohnerinnen und Einwohner ist ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot gesichert.
- III Die Wohnungspolitik leistet einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Mischung in der Stadt, zu einer hohen Lebensqualität im Wohnumfeld und zu lebendigen Nachbarschaften.
- IV Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes wird als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, die kooperativ durch eine Vielzahl an Akteuren gestaltet werden soll und für die eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich ist.

Struktur des Wohnkonzeptes



Wohnkonzept als politischer Handlungsrahmen

V2695 18 Anl

Übersicht zu den Handlungsfeldern und Maßnahmen des Wohnkonzeptes

<p>I Der Wohnungsbestand ist nachfragegerecht und nachhaltig zu erneuern, so dass der Dresdner Wohnungsmarkt hinsichtlich Wohnungsangebot und -nachfrage weitgehend ausgeglichen ist.</p>	<p>II Für alle Einwohnerinnen und Einwohner ist ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sicher.</p>	<p>III Die Wohnungspolitik leistet einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Mischung in der Stadt, zu einer hohen Lebensqualität im Wohnumfeld und zu lebendigen Nachbarschaften.</p>	<p>IV Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes wird als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, die kooperativ durch eine Vielzahl an Akteuren gestaltet werden soll und für die eine kontinuierliche Wohnungsmarktbearbeitung erforderlich ist.</p>
<p>I-1 Wohnbauflächenplanung a) Brachflächen und Baulückendatenbank b) Wohnbauflächenkatalog c) Wohnbauflächenprognose</p>	<p>II-1 Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfes a) Sozialwohnungsbedarf b) Soziales Wohnungsversorgungskonzept</p>	<p>III-1 Sozialräumliche Entwicklung/Polarisierung darstellen und analysieren a) Sozialmonitoring</p>	<p>IV-1 Kontinuierliche Berichterstattung zu Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes a) Wohnungsmarktbericht b) Wohnungsmarktbarometer c) Dresdner Mietspiegel d) „Schlüssiges Konzept“ zu den Kosten der Unterkunft e) Wohnbauflächen- und Wohnbedarfprognosen f) Wissenschaftliche Studien</p>
<p>I-2 Strategische Liegenschaftspolitik a) Strategischer Erwerb von Flächen b) Erhöhung des finanziellen Budgets für den Ankauf von Grundstücken c) Konzeptausschreibungen d) Nutzung des Erbbaurechtes</p>	<p>II-2 Wohnungsversorgung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD a) Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes b) Einlage städtischer Grundstücke in die WiD c) Zusammenführung der kommunalen Wohnungsbestände in der WiD</p>	<p>III-2 Soziale Mischung erreichen und erhalten a) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegunggebundener Mietwohnungen (RL gMW) b) Sozialbauverpflichtung im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung c) Prüfung Erhaltungssatzung (Mileuschutz) d) Bauleitplanung/Wohnungsmix</p>	<p>IV-2 Stärkung der Kommunikation und Kooperation zu lokalen und regionalen Themen der Wohnungsmarktentwicklung a) Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer zum Thema Wohnung b) Kontinuierliche Kommunikation mit lokalen Wohnungsmarktakteuren c) Ausloten der Möglichkeiten für Kooperationen in der Wohnungsmarktregion/Regionalisierungsprozess</p>
<p>I-3 Entwicklung von Wohnungsbaustandorten a) Planung bedarfsgerechter Angebote für unterschiedliche Nachfragergruppen b) Teilräumliche Konzepte zur Wohnbauflächenentwicklung c) Einführung des „Kooperativen Baulandmodells Dresden“ d) Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung</p>	<p>II-3 Sicherung der Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte a) Sicherung der Belagungsrechte im Bestand der Novonia b) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegunggebundenem Mietwohnraum c) Ankauf von Belegungsrechten d) Schaffung belegunggebundener Wohnungen auf dem Wege des Kooperativen Baulandmodells Dresden e) Erhalt des preiswerten Wohnungsbestandes</p>	<p>III-3 Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Quartier durch Förderung aktiver Nachbarschaften</p>	<p>IV-3 Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Instrumente und kommunale Interessenvertretung a) Erfahrungsaustausch und Zusammenarbeit mit anderem Kommunen zur Wohnungspolitik b) Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Einrichtungen zu aktuellen Fragestellungen der Wohnungsmarktentwicklung c) Vermittlung aktueller Fragestellungen und Bedarfe des Wohnungsmarktes gegenüber dem Freistaat Sachsen und Interessenverbänden der Städte und Gemeinden</p>
<p>I-4 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes</p>	<p>II-4 Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für das Wohnen im Alter, bei Pflegebedarf und für Menschen mit Behinderung a) Umsetzung entsprechender Landesförderprogramme b) Sicherung des anteiligen Neubaus barrierefreier Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegunggebundenen Mietwohnraums c) Kommunales Förderprogramm zur Wohnungsanpassung d) Stärkung des ambulant betreuten Wohnens</p>	<p>III-4 Bauliche Aufwertung und Barrierefreiheit im Wohnumfeld a) Soziale Stadt b) Stadtbau Ost – Aufwertung c) Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) d) barrierefreie Gestaltung der Wohnumfelder</p>	<p>IV-4 Wohnungspolitik als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung</p>
<p>I-5 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes</p>	<p>II-5 Sicherung der Wohnungsversorgung für Familienhaushalte a) Neubau familienfreundlicher Wohnungen b) Schaffung familienfreundlicher Wohnungen im Bestand c) familienfreundliche/generationengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes</p>	<p>III-5 Attraktive Ausstattung und Gestaltung „grüner“ Wohnumfelder a) Entwicklung von qualitativ hochwertigen Grün- und Erholungsflächen b) Zukunft Stadtgrün</p>	
<p>I-6 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes</p>	<p>II-6 Sicherung der Wohnungsversorgung für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen a) Modellvorhaben „Housing First“</p>	<p>III-6 Zukunftsorientierte Gestaltung „grüner“ Wohnumfelder a) Entwicklung von qualitativ hochwertigen Grün- und Erholungsflächen b) Zukunft Stadtgrün</p>	
<p>I-7 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes</p>	<p>II-7 Sicherung der Wohnungsversorgung für Geflüchtete a) Asylmonitoring und Asylprognose b) Fortschreibung des Fachplans Asyl c) Prüfung Wohnpatenschaften oder vergleichbarer Ansätze d) Einführung eines Wohnführerscheins</p>	<p>III-7 Soziale Mischung erreichen und erhalten a) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegunggebundener Mietwohnungen (RL gMW) b) Sozialbauverpflichtung im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung c) Prüfung Erhaltungssatzung (Mileuschutz) d) Bauleitplanung/Wohnungsmix</p>	
<p>I-8 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes</p>	<p>II-8 Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte a) Bereitstellung kommunaler Grundstücke für Baugemeinschaften b) Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden als Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte</p>	<p>III-8 Soziale Mischung erreichen und erhalten a) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegunggebundener Mietwohnungen (RL gMW) b) Sozialbauverpflichtung im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung c) Prüfung Erhaltungssatzung (Mileuschutz) d) Bauleitplanung/Wohnungsmix</p>	
<p>I-9 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes</p>	<p>II-9 Wohnberatung a) Versteigerung und Evaluierung der zentralen Wohnberatungsstelle b) mietrechtliche Beratung für einkommensschwache Haushalte</p>	<p>III-9 Soziale Mischung erreichen und erhalten a) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegunggebundener Mietwohnungen (RL gMW) b) Sozialbauverpflichtung im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung c) Prüfung Erhaltungssatzung (Mileuschutz) d) Bauleitplanung/Wohnungsmix</p>	

Wohnkonzept als politischer Handlungsrahmen

Rahmenbedingungen

- aktueller Sozialwohnungsbedarf: 20.000 Wohnungen
- Auslaufen der Belegungsbindungen bei der Vonovia spätestens 2036

Strategien

- Sicherung der Belegungsrechte im Bestand der Vonovia sowie Dialog über die mögliche teilweise Fortführung der Belegungsrechte
- Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und ggf. Ankäufe
- Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen bei privaten Investoren mittels Wohnungsbauförderung
- Anwendung des Modells der Kooperativen Baulandentwicklung (Sozialbauquote)
- Ankauf von Belegungsrechten

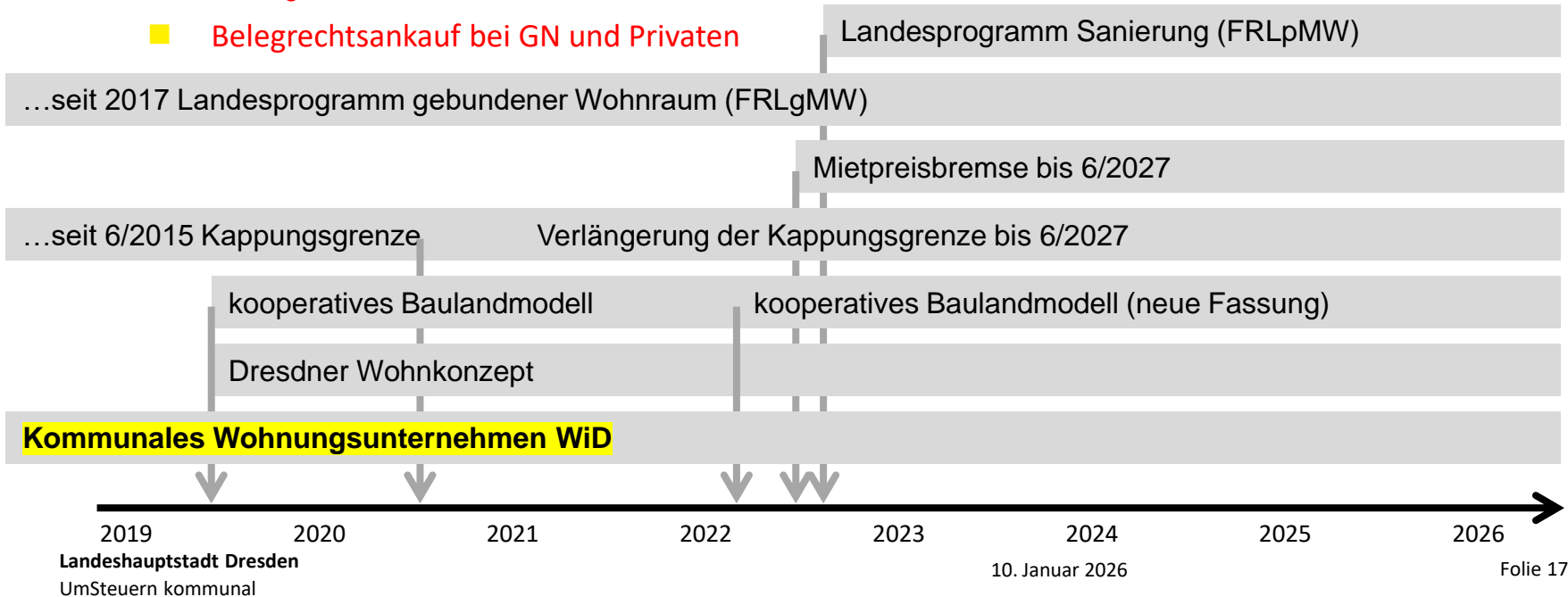
Wohnkonzept - wirksame Instrumente

■ Gescheiterte Ansätze:

- Erarbeitung einer Zweckentfremdungssatzung
- Bestätigung von Milieuschutzsatzungen nach § 172 BauGB
- Belegrechtsankauf bei GN und Privaten

■ Erfolgreiche Ansätze:

- Zentrale Wohnberatung, kostenfreie Mietrechtsberatung für Dresden-Pass-Beziehende, Runde Tische Wohnen ...



Wie gründet man ein kommunales Wohnungsunternehmen?

Gründung eines neuen komm. Unternehmens

- Gemäß § 95 Abs. 1 SächsGemO können Unternehmen der Gemeinde geführt werden
 - nach Vorschriften dieses Gesetzes über die Haushaltswirtschaft (z. B. Regiebetriebe)
 - als Eigenbetrieb
 - in einer Rechtsform des privaten Rechts
- Aber: Konzentration auf Rechtsformen des privaten Rechts
 - da öffentlich-rechtliche Formen (Regiebetrieb, Eigenbetrieb) verbunden sind mit vielfältigen Regularien, einer daraus resultierenden Inflexibilität und Haftungsgründe (bei Eigenbetrieben)

Rechtform privaten Rechts (Variantenvergleich)

TOP 4

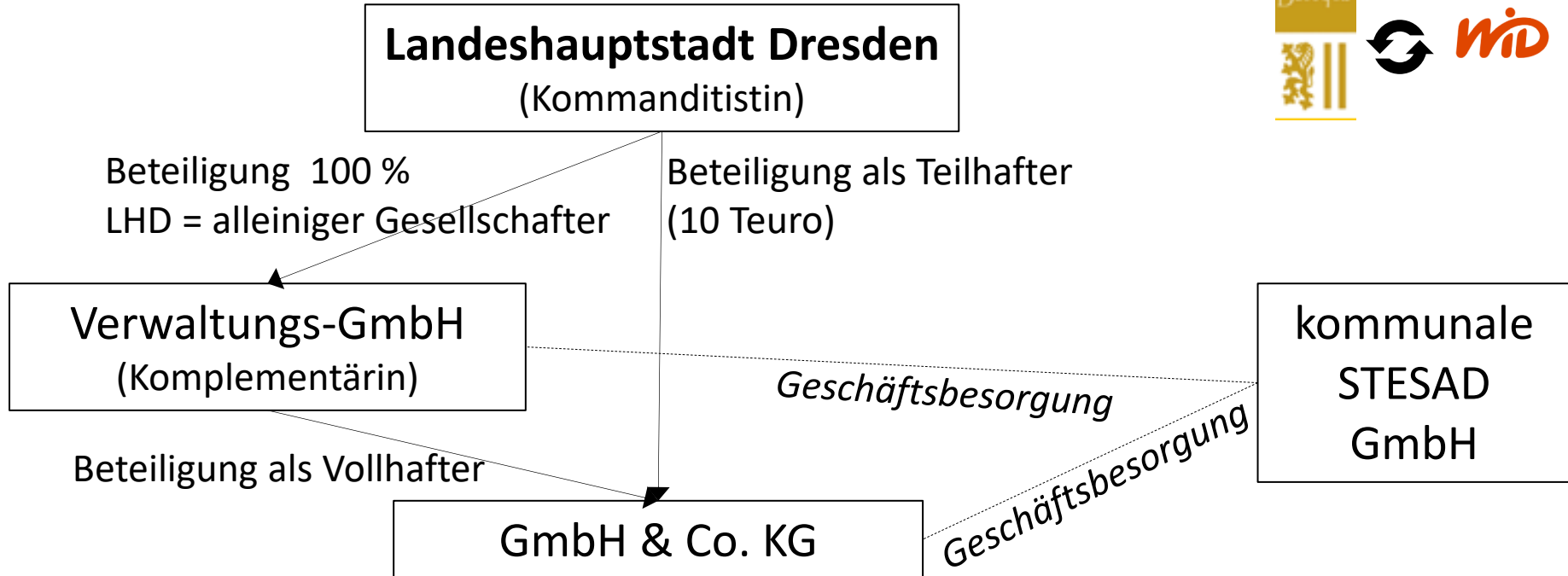
Aspekte	GmbH	GmbH & Co. KG	AG	Genossenschaft
Haftung	Haftung der Gesellschaft auf Gesellschaftsvermögen; Gesellschafter nur mit Stammkapital	Komplementärin (GmbH) haftet unbeschränkt; Stadt Dresden als Kommanditistin mit Einlage (10 Teur)	Haftung grundsätzlich auf Gesellschaftsvermögen	Mitglieder haften nur mit ihren Geschäftsanteilen
Gründung/ Einlage	Bar- und Sachgründung möglich; Sacheinlagen: Planungsleistungen, Grundstücke	Zwei Gesellschaften notwendig (KG + GmbH); Einlage der Stadt als Kommanditistin	Nur zulässig, wenn öffentlicher Zweck nicht anders erfüllbar – praktisch kaum umsetzbar	Grundstücke als Sacheinlage erhalten, müssen bewertet, in Satzung festgelegt werden.
Organisation/ Aufwand	Vergleichsweise einfach; ein Jahresabschluss, ein Geschäftsführer	Komplexer: zwei Gesellschaften, zwei Jahresabschlüsse, zwei Prüfungen → höhere Aufwendungen	Höchste organisatorische Anforderungen; strenge gesetzliche Vorgaben	eG ist organisatorisch anspruchsvoll weil: Mitgliederverwaltung, Vertreterversammlung, Pflichtprüfungen
Kontroll- und Einflussrechte der Stadt	Aufsichtsrat möglich; OB vertritt Stadt in Gesellschafterversammlung; Prüfungsrechte; Vergaberegeln im Vertrag	Gleichwertige Kontrollmöglichkeiten wie GmbH (Aufsichtsrat, OB in beiden Gesellschafterversammlungen, Prüfungsrechte)	Gesetzlich eingeschränkt; AG nur zulässig, wenn keine andere Rechtsform den Zweck erfüllen kann	Kommune = Mitglied unter vielen (über Geschäftsanteile), keine Eigentümerin = weniger direkte Steuerung - Einfluss über Geschäftsanteile, Vertreterversammlung
Flexibilität/ Wirtschaftlich- keit	Höhere Flexibilität als öffentlich-rechtliche Formen; kein öffentliches Tarifrecht	Etwas weniger effizient als GmbH wegen Doppelstruktur	Geringere Flexibilität; hohe gesetzliche Anforderungen	eG: sozial stabil, aber weniger flexibel
Grunderwerbsteuer	3,5 % auf Einlage Grundstücke (auch bei späteren Einlagen)	Keine Grunderwerbsteuer, wenn Stadt mittelbar Alleingesellschafterin ist	keine Grunderwerbsteuerbefreiung	keine Grunderwerbsteuerbefreiung
Besonderheiten	Hohe Flexibilität, wirtschaftlich effizient	Steuerlich vorteilhaft bei Grundstückseinlagen; organisatorisch komplexer	Für kommunale Unternehmen praktisch ausgeschlossen	

Gründe für Rechtsformwahl „GmbH & Co. KG“

- steuerlich vorteilhafteste Lösung:
 - Grunderwerbssteuerfreiheit bei Einlage der Grundstücke nur bei Kommanditgesellschaft
 - keine Gewerbesteuer bei rein vermögensverwaltender Tätigkeit der Kommanditgesellschaft
 - keine weiteren Ertragssteuern auf Ebene der Gesellschaft und der Landeshauptstadt Dresden
- steuerliche Vorteile überwiegen Nachteile durch komplexere Konstruktion im Vergleich zur GmbH
- Haftungsbeschränkung für die Landeshauptstadt Dresden
- größtmögliche Einflussnahme und Steuerung durch die Landeshauptstadt Dresden durch 100%ige Beteiligung und Errichtung eines Aufsichtsrates

Stadt Dresden & Wohnen in Dresden (WiD)

- zwei starke Partner -



Stadt Dresden und WiD



- 19. September 2017: Gründung WiD Wohnen in Dresden als GmbH & Co. KG
- Besondere Rechtsform, die Elemente der Kapitalgesellschaft (GmbH) und Personengesellschaft (Kommanditgesellschaft, KG) kombiniert
- es wurden zwei Geschäftsführungstypen installiert
 - ein Hauptgeschäftsführer (extern) des Wohnungsunternehmens
 - zwei interne Geschäftsführer, die die Stadt in der GF vertreten (Kontrolle)

Stadt Dresden und WiD

Akquirierung von Wohnbaugrundstücken

- Einlage kommunaler Grundstücke
- Grundstücksankauf mit anschl. Einlage
- Grundstückstausch mit anschl. Einlage

V: Stadtverwaltung und Stadtratsbeschluss

Übertragung von
Bestandswohnungen

*V: Stadtverwaltung und
Stadtratsbeschluss*

Bearbeitung der Förderanträge

V: Stadtverwaltung und WiD



Liquiditätssicherung aus dem
städtischen Haushalt

V: Stadtverwaltung und WiD

WiD

Beratung und Kontrolle
durch den Aufsichtsrat

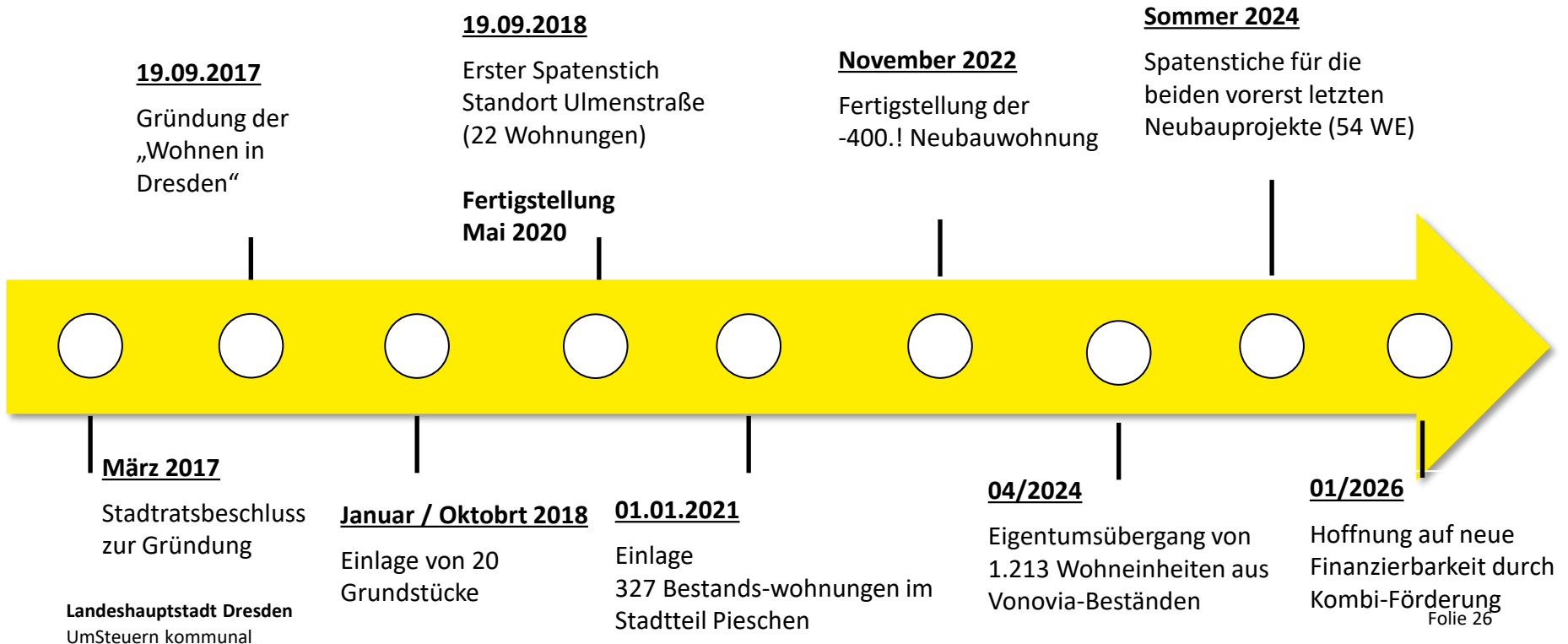
V: Stadtpolitik und WiD

Mitarbeit bei einer
kontinuierlichen Verbesserung und
Weiterentwicklung der
sächsischen Förderkulisse

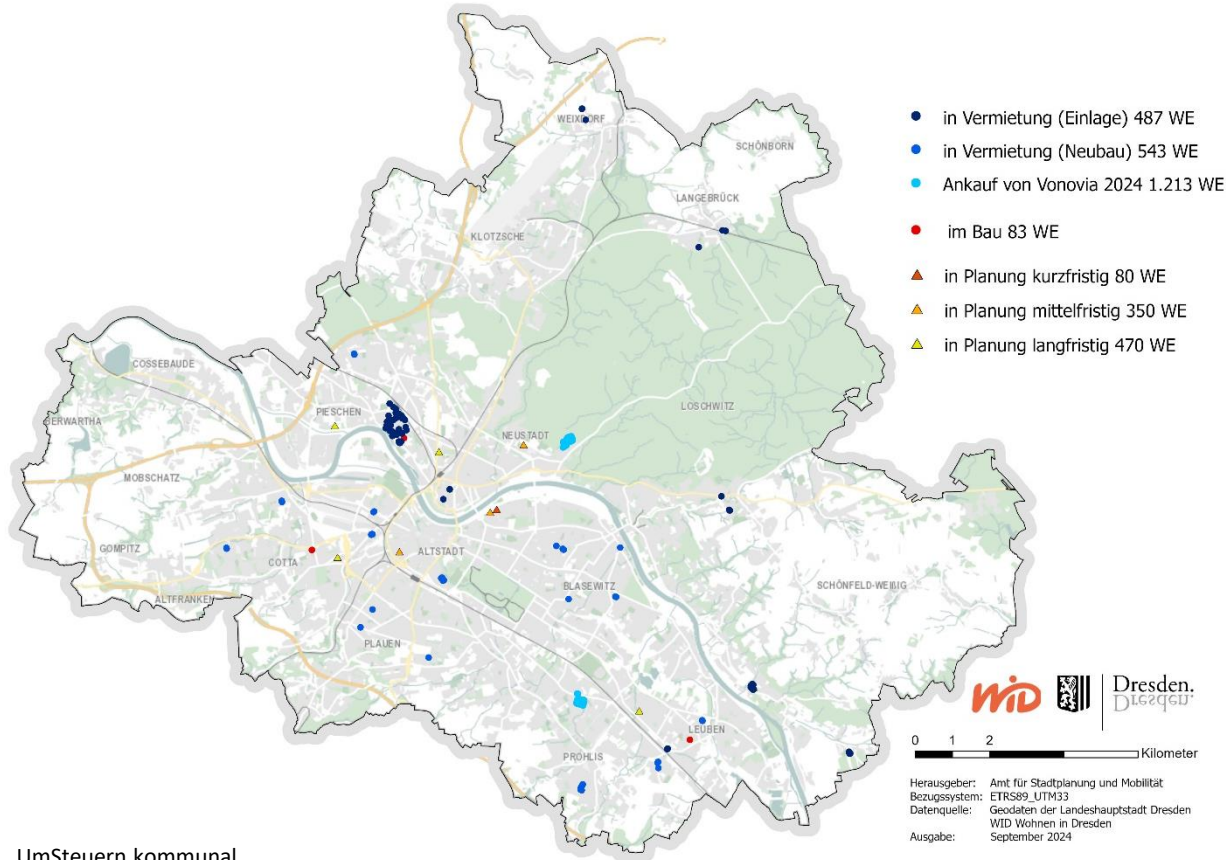
V: Stadtverwaltung und WiD

WiD Wohnen in Dresden - Meilensteine

WiD Wohnen in Dresden - Meilensteine



WiD Wohnen in Dresden



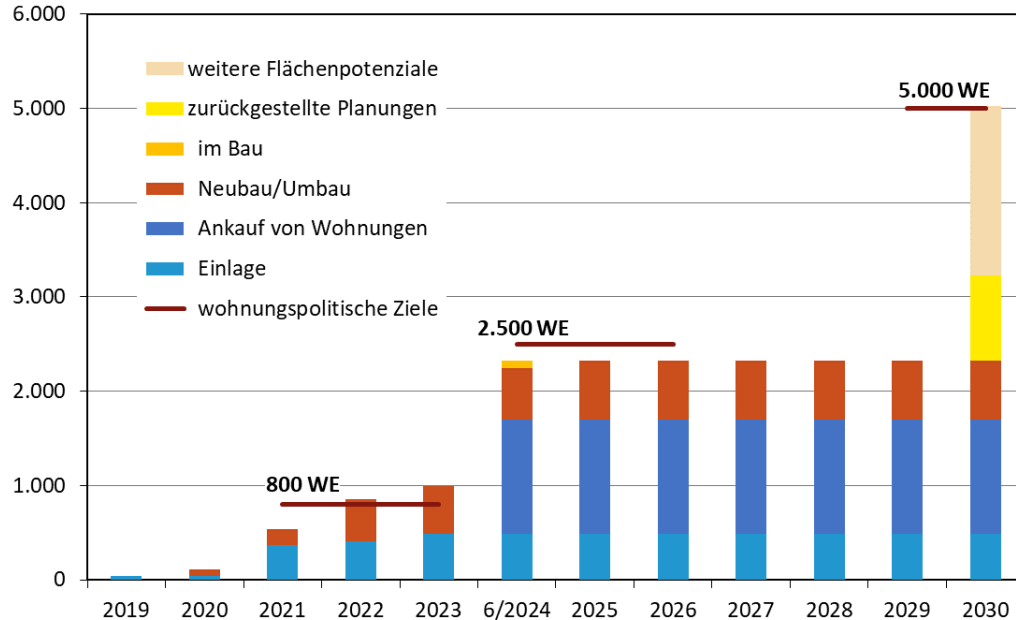
Dopplerstraße

Thymianweg



WiD Wohnen in Dresden

Wohnungen



Daten: Amt für Stadtplanung und Mobilität der LH Dresden, WiD – Wohnen in Dresden
Zielgrößen aus dem Wohnkonzept 2019/2022

- WiD – hat heute (01/2026) einen Bestand von 2.247 Wohnungen
davon
... 491 Wohnungen aus Übertragungen
... 1.213 Wohnungen aus Vonoiva-Ankauf
... 543 Wohnungen aus Neubau/Umbau
- aktuell sind zwei Projekt im Bau (54 WE)
- aufgrund der bau- und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen musste vorerst der Bau bzw. die Planung von über 900 Wohnungen „auf Eis gelegt“ werden
- Flächen für weitere rund 420 Wohnungen befinden sich zur Zeit in der Vorprüfung
- mit Ankauf der Vonovia-Wohnungen wurden zusätzlich Wohnbauflächen erworben, auf denen ein Neubaupotenzial für weitere bis zu 1.800 Wohnungen besteht
- insgesamt könnte damit bis 2030 ein Bestand von rund 5.000 Wohnungen aufgebaut werden

WiD-Portfolio für den sozialen Wohnungsbau



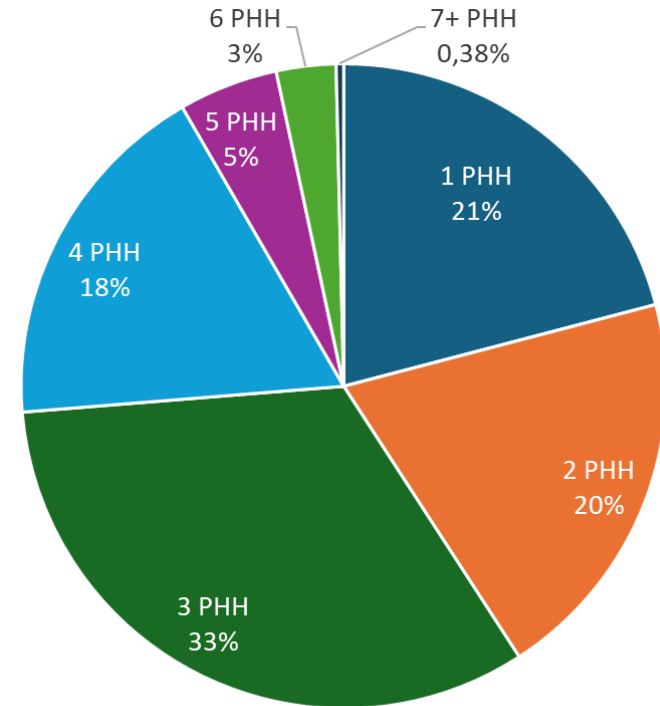
Monolith. Altbau
22% (491 WE)



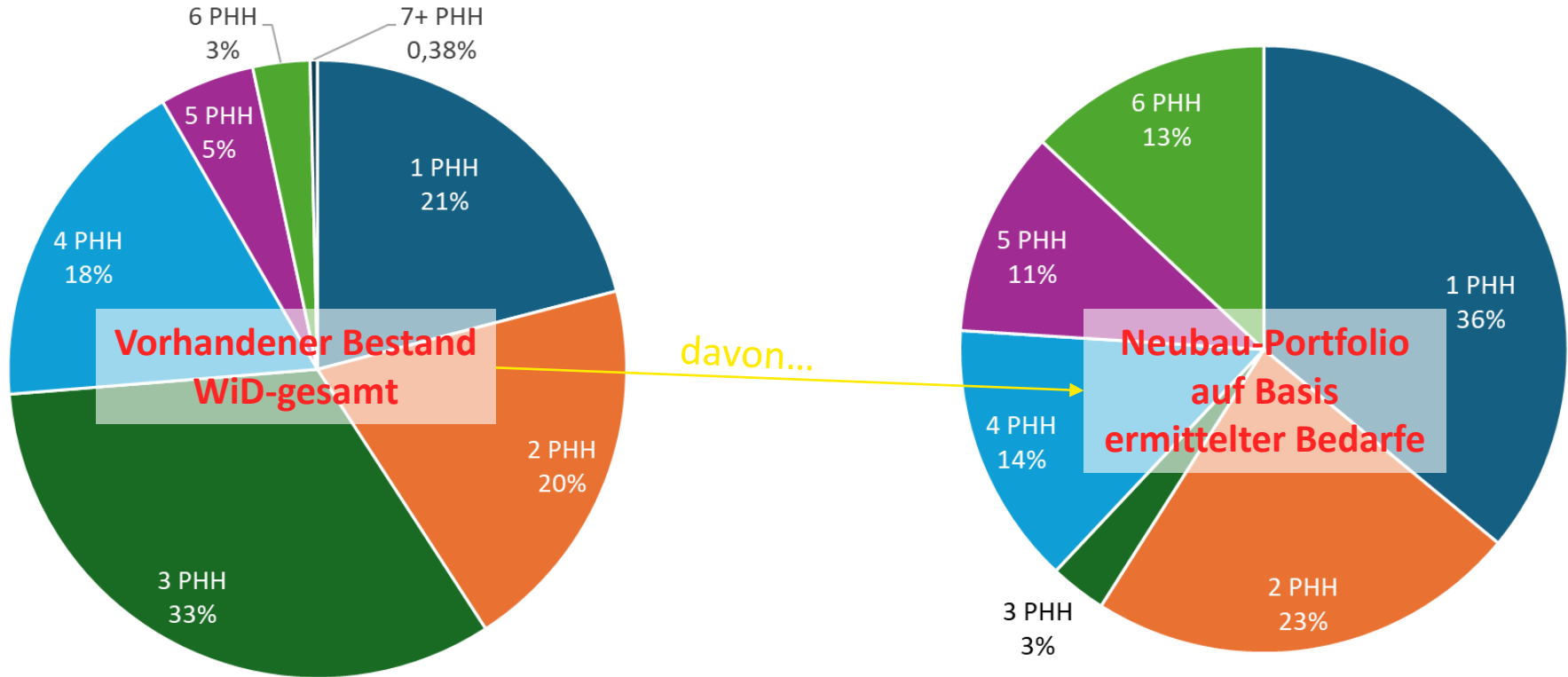
WiD-
Wohnungsneubau
24% (543 WE)



Serieller
Wohnungsbau
54% (1.213 WE)



WiD Bestand und realisiertes Neubau-Portfolio



Förderprogramm - Wohnfläche & Wohnungsmix

- Ermittlung Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- **angemessene Wohnfläche & benötigter Wohnungsmix in DD:**

WE	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	> 4-PHH
Wohnfläche	35 bis 45 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	bis 85 m ²	+ 10 m ²
Bedarfsanteil	50 bis 60%	15 bis 20%	5 bis 10%	5 bis 10%	10 bis 15%

- WE uneingeschränkt rollstuhlnutzbar*: HH + 1 fiktive Person

(Kom.) Wohnungsbau in der Krise?

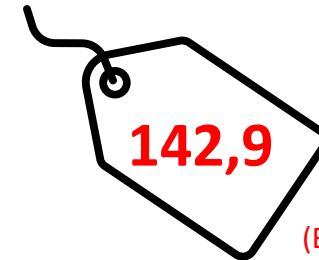
(Kommunaler) Wohnungsbau in der Krise?

- Sozial ist, was bezahlbare Wohnungen schafft...
 - 900 WE aus bau- & finanzwirtschaftlichen Gründen „auf Eis“
 - Grundstücke für 420 WE in Vorprüfung stehen einem weitgehend erschöpften Planungsbudget gegenüber
 - weitere Grundstücksankäufe aktuell nicht realisierbar
 - aktuell eine sehr schwierige Haushaltslage
 - öffentlich geförderte Sanierung von 1.201 WE = **kein Bestandswachstum**

(Kommunaler) Wohnungsbau in der Krise?

- Baukostensteigerung in den letzten 6 Jahren in Folge multisektoraler Störungen
- schneller Anstieg der Fremdkapital-Zinsen für langfristige Immobilienfinanzierung
- Konditionen der Sozialen Wohnraumförderung und WiD-Neubau aktuell nicht mehr passfähig – zu hohe Kostenmiete aufgrund gestiegener Baukosten...

BauKostenIndex



(Basis 100 = 2021
für 12/2025)

Rolle rückwärts oder vorwärts? Rückkauf Vonovia SE Bestände

Rückkauf ehemaliger kommunaler WE

TOP 7



Vom Verkaufsportfolio Vonovia zum Zielfortfolio

- 6.200 WE standen zum Verkauf (09/2022), davon rund 90 % mit Belegungsrechten
- LHD wurde ein „Erstzugriffsrecht“ eingeräumt



- Entwicklung einer Prüfungsroutine
(Stadtplanungsamt, Sozialamt & WiD)

Dimensionen: sozial- & wohnungspolitisch, sozialräumlich,
städtebaulich, baulich und betriebswirtschaftlich

Ankaufsergebnis: 1.213 Wohnungen + unb. Grdst.

Quartier Am Jägerpark



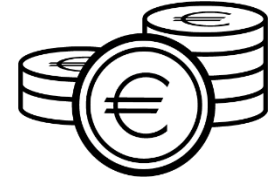
706 Wohneinheiten

Spreewaldquartier



507 Wohneinheiten

Ankaufsergebnis: 1.213 Wohnungen + unb. Grdst.



Kaufpreis: **87,8 Mio. €**

(ohne Sicherungspuffer)

Entspricht 72.382,52 Euro/WE

Cluster	WBS 70/10.80	WBS 70/14.40	Neubau
8	694 WE	0 WE	12 WE
9	468 WE	39 WE	0 WE
Summe	1.162 WE	39 WE	12 WE

Abbildung: Erwerbssportfolio 1.213 WE

Quelle: Deloitte 2023, Bericht über die Financial Due Diligence

Finanzierung Ankauf UND notwendige Modernisierung

- 28,06 Mio.€ kommunales Geld aus dem Haushalt Dresden
- Fremdfinanzierungsanteil wird über Bankenkonsortium gestellt
- Ostsächsische Sparkasse (Konsortialführer) sowie die Sächsische Aufbaubank, DKB und die Bank für Sozialwirtschaft als Konsortialpartnerbanken
- Besicherungsinstrument: Ausfallbürgschaft der LHD
- Umfassende Fördermittel für notwendige Sanierungen durch FS Sachsen notwendig (über neues Förderprogramm pMW)



Wohnungspolitisches Fazit

Fazit I: Es bedarf einer wohnungspol. Strategie

- Methoden- und Instrumentenkoffer muss gut gefüllt sein:
 - Wissen ist Macht: Zahlen, Zahlen, Zahlen: Wohnungsmarktbeobachtung und Monitoring
 - daraus können abgeleitet werden
 - Strategien
 - konzeptionelle Grundlagen
 - Kennen und Nutzen von gesetzlichen Grundlagen
 - Aquse von Fördermitteln
- Netzwerkarbeit und Vorteilsübersetzung für alle Akteure
 - vom Wohnungswirt und Bestandhalter über Projektentwickler und Investoren zu Politik, über Gesetz- und Verordnungsgeber, Bevölkerung,

Fazit II: Kommunales Unternehmen dauert

- Zentrale Voraussetzungen: Strategische Agenda
wohnungspolitische Gesamtstrategie = kommunaler
Grundkonsens, politische Mehrheiten, Verfügbarkeit von
Wohnbauflächen, sichere Fördergebietskulisse, ...
- ohne Eigenkapital ist Gesellschaft ein Spielball zwischen
kostendeckender Förderkulisse und volatilen
Finanzierungskonditionen
- Wohnungsangebot allein im belegrechtsgebundenen Bestand
stellt ein Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen
hinsichtlich einer guten sozialen Durchmischung

Fazit III: Vielfältigen Erwartungen gerecht werden

Befürworter	Gegner
Bezahlbarer Wohnraum	Hohe Kosten
Soziale Integration	Bürokratie
Gemeinwohlorientierung	Marktverzerrung
Nachhaltigkeit	Geringe Effizienz

Fazit IV: Sozialer Wohnungsbau hat seinen Preis

- Können gesellschaftliche und politische Erwartungen wirklich erfüllt werden?
 - keine Segregation, sichere Versorgung, verlässlicher Ansprechpartner, nachhaltiger Quartiersentwickler,
- kann der Spagat zwischen einer notwendigen sozialen Wohnraumversorgung (KdU / WBS) und einer unternehmerischen Gewinnorientierung überhaupt gelingen...
- ...oder ist ein Verlustgeschäft im gewissen Maß vielleicht sogar vorprogrammiert

Fazit V: Wohnen ist längst eine soziale Frage

- die Aufsicht / Kontrolle seitens der Kommune ggü. ihrem sozialen Wohnungsanbieter kommt schnell an ihre Grenzen
- Wohnungsversorgung aeinkommensschwacher Haushalte muss als Aufgabe der Daseinsvorsorge anerkannt werden
= **Wohnen als Grundrecht**



Dresden.
Dresdener

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

Bürgermeisterin für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen

Landeshauptstadt Dresden

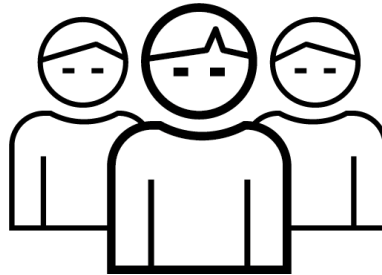
Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen

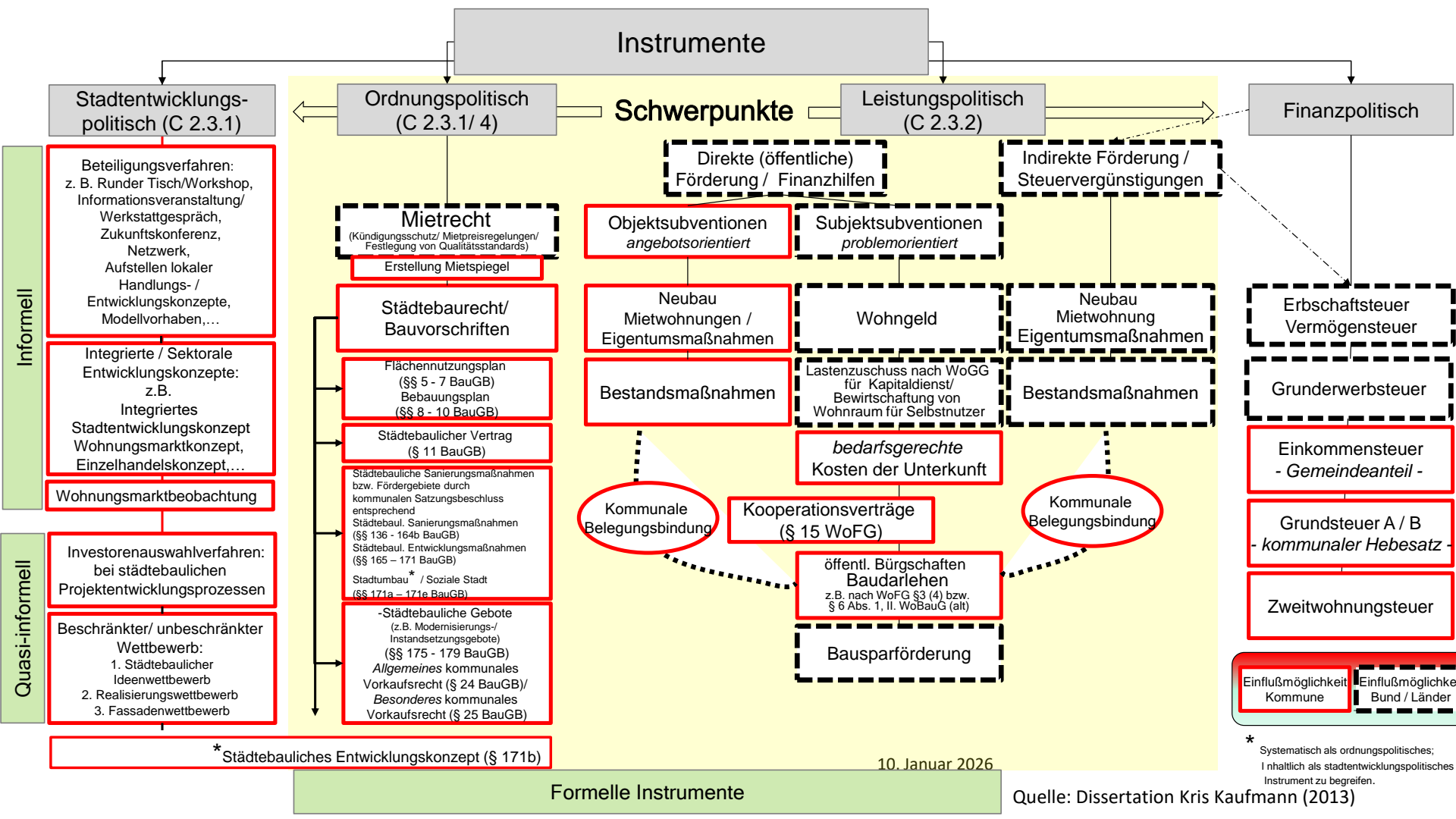
Telefon 0351-4882800 | kkaufmann@dresden.de

Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden | Postfach 120020, 01001 Dresden



Fragen





Wohnungen mit Mietpreis & Belegungsbindung

Mietwohnungen

„teure“/ nicht leistbare Wohnungen

... stehen leer oder werden
unter Inkaufnahme einer „zu
hohen“ Wohnkostenbelastung
angemietet

leistbare/bezahlbare Wohnungen

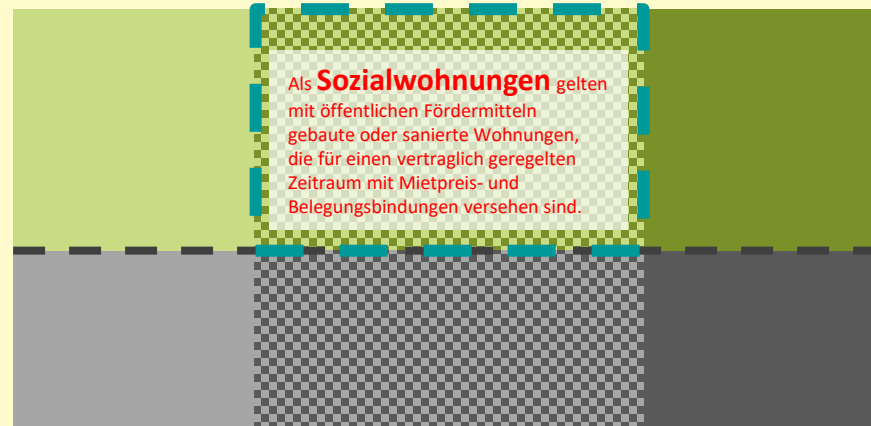
... abhängig von Einkommen und Haushaltsgröße
... gemeint sind i.d.R. Wohnungen mit „niedriger“ Miete

**Wohnungen ohne
Mietpreis- oder
Belegungsbindung**
... preiswerter
Wohnungsbestand am freien
Wohnungsmarkt

Wohnungen mit
Mietpreisbindung

Wohnungen mit Mietpreis-
und **Belegungsbindung**

Wohnungen mit
Belegungsbindung



Bindung beruht
auf Förderung

Bindung beruht
auf sonstigen
vertraglichen
Regelungen

Wohnberechtigungsschein (WBS) siehe § 26 WoFG erforderlich

Wohnberechtigungsschein (WBS)

= Schlüssel für Sozialwohnung

- Nach § 26 (2) WoFG gibt es drei Arten von Belegungsrechten

Belegrechte	Erklärung
Allgemeines Belegungsrecht	Haushalt (HH) mit WBS sucht selbstständig eine Wohnung, die nur an Mieter mit WBS vermietet werden darf.
Benennungsrecht (siehe nächste Folie!)	Durch das Sozialamt werden mind. drei geeignete wohnungssuchende HH mit WBS an den Vermieter einer belegungsgebundenen Wohnung vermittelt. Vermieter entscheidet sich für einen der mind. drei nachfragenden HH.
Besetzungsrecht	Das Sozialamt vermittelt einen Mieter und entscheidet damit über die Vergabe der belegungsgebundenen Wohnung beim Vermieter.

Wie läuft das Vermittlungsverfahren wenn ich einen Wohnberechtigungsschein (WBS) habe?

Benennungsrecht nach § 26 (2)

