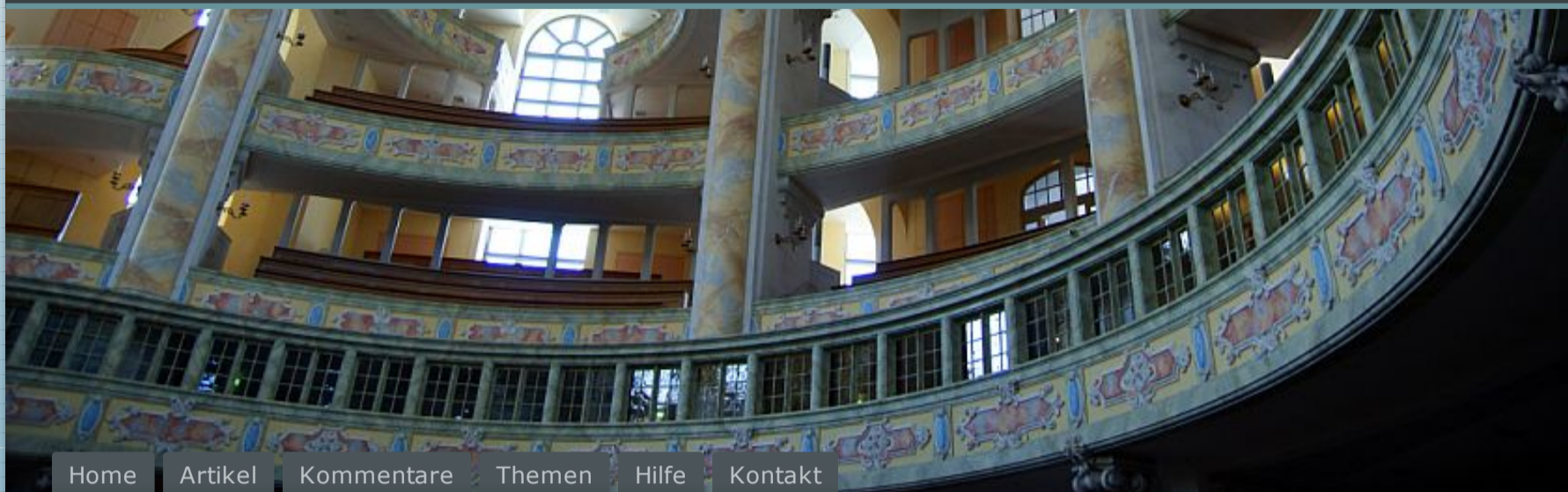


Quo vadis, Dresden?

Forum für Stadtentwicklung und Kommunalpolitik



[Home](#) [Artikel](#) [Kommentare](#) [Themen](#) [Hilfe](#) [Kontakt](#)

POLITIK

ÄLTERE – ARTIKEL – NEUERE

ARCHIV

Wohnungsmangel und Gagfah-Klage

Mittwoch, 11. Mai 2011

VON TORSTEN ABEL

Seit einigen Jahren verkünden die Dresdner Lokalzeitungen stolz, dass die Bevölkerung Dresdens stark wächst. Besonders gern wird herausgestellt, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle übersteigt. Und noch wichtiger ist, dass die gebärfähigen Dresdner Frauen mehr Kinder bekommen als in den meisten anderen Großstädten Deutschlands. Kurzum: Alles läuft positiv. Dresden boomt!

Was sich für die Lokalpolitik daraus ergibt, wird in solchen Artikeln nicht behandelt. Genau so wenig wurde dies bisher von der in der Stadt „regierenden“ Verwaltung unter CDU- und FDP-Bürgermeistern getan. Eine vorausschauende Planung scheint es nicht oder nur unzureichend zu geben. So entsteht der Eindruck, die Stadt wird überrascht von der Tatsache, dass mehr Kinder mehr Kita- und Schulplätze, mehr Spielflächen, mehr Schwimm- und Sporthallen benötigen.

Überhaupt nicht wurde bisher das „Problem Wohnraum“ als solches erkannt. So glaubten die Dresdner Meinungsführer bei CDU und FDP samt Bürgermeisterriege wohl, dass der Markt zumindest bezüglich der Wohnungsversorgung alles richte. Doch dem ist nicht so. Dies wurde erstaunlicher Weise im Zuge der Diskussion um die Milliarden-Klage der Stadt gegen die Gagfah von der lokalen Presse in den vergangenen Wochen zum Thema erkoren. Und das zu Recht!

Dresden hatte Ende der 1990er Jahre trotz Eingemeindungen nur noch ca. 480.000 Einwohner. Zum Stichtag 31.12.2010 waren es 517.168 Einwohner. Die Bevölkerung ist also innerhalb von 10 Jahren um 37.000 Personen gewachsen. Bis 2020 wird mit einem nochmaligen Anstieg um ca. 20.000 Einwohner gerechnet. Wo sollen diese Menschen wohnen? Der Leerstand vermietbarer Wohnungen ist von 20% Ende der 1990er Jahre auf 5% im gesamten Stadtgebiet gesunken. Viele der großen Dresdner Wohnungsgenossenschaften haben in ihrem zu 100% sanierten Bestand nur ca. 1-2% Leerstand. Es besteht mittlerweile in vielen Stadtteilen wieder eine Unterversorgung an Wohnungen.

Fakt ist, dass schon jetzt der Durchschnittspreis bei Neuvermietung nach einer Erhebung des Online-Mietportals Immobilienscout24 in Dresden bei 6,00 €/m² liegt. Die Spanne reicht demnach von 4,60 bis 10,10 €/m². Die höchsten Mieten werden in

Monat

ODER

Text suchen 

ODER

Schlagwort

ODER

Thema

NEUESTE ARTIKEL

[Geordnete Einzelhandelsentwicklung?](#)

[Gedenkfeier für Heidrun Laudel](#)

[Bebauungsplan zum Globus SB-Markt](#)

[Prozessbericht von der WSB-Verhandlung in Leipzig](#)

[Soll ein weiteres Zeugnis der Dresdner Architekturmoderne verschwinden?](#)

[Mündliche Verhandlung am BVerwG zur Waldschlösschenbrücke](#)

[Dresden im Wandel](#)

[Zum Tod von Wolfgang Hänsch](#)

[Machtkalkül statt Realismus?](#)

[Nachruf für Wolfgang Hänsch](#)

[Abschied und Wiederkehr](#)

[Eine alte Lüge und neue Probleme](#)

[Brücke gebaut – Rechtsstaat beschädigt](#)

Wachwitz und Loschwitz mit im Schnitt 9,70 €/m² fällig, die niedrigsten in Gorbitz mit 4,60 €/m². Die Neuvermietungs-Mieten liegen mit 6,00 €/m² in Dresden um 20 Cent über dem Bundesdurchschnitt. Löhne, Renten und Gehälter sind nicht entsprechend gestiegen. Dresden ist beim Einkommensniveau immer noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Wer eine Wohnung in einer nicht ganz schlechten Lage sucht, muss heute fast immer eine Maklercourtage von bis zu 2 Monatsmieten bezahlen oder den nicht unerheblichen Genossenschaftsanteil der Dresdner Wohnungsgenossenschaften aufbringen. Und man braucht in vielen Stadtteilen Beziehungen und Glück, um überhaupt noch die passende Wohnung zu finden.

Vor allem bezahlbare Familienwohnungen und 1-Zimmerwohnungen fehlen auf dem freien Markt. Viele Wohnungen gehen unter der Hand weg, ohne jemals annonciert zu werden. Es findet eine schleichende Selektion statt, welche weniger zahlungsfähige Mieter in unattraktive Plattenbaugebiete am Stadtrand oder an laute Straßen verdrängt. Viele Familien harren in ihren zu kleinen Wohnungen aus, da sie sich die Neuvermietungs-Mieten nicht leisten können oder wollen. Diese sind nicht an die im Dresdner Mietspiegel aufgeführten Mieten gebunden. Es herrscht also allein das Prinzip „Angebot und Nachfrage“. Rentner suchen nach dem Tod des Ehepartners vergeblich eine preiswerte kleine Wohnung. Dies wird immer mehr zum finanziellen Problem, denn die Dresdner mit gebrochenen Arbeitsbiographien der Nachwendezeit kommen jetzt, mit geringeren Bezügen, ins Rentenalter. Die Altersarmut ist auf dem Vormarsch.

Nun zeigt sich, dass der Verkauf der städtischen Wohnungsgesellschaft WOBA im Jahr 2006 der Stadtpolitik die wohnungspolitischen Einflussmöglichkeiten fast vollständig genommen hat. Von einer „Erfolgsgeschichte“ (O-Ton Jan Mücke) kann beim WOBA-Verkauf nun wahrlich nicht gesprochen werden. Die Dresdner Mieter (ca. 90% der Stadtbevölkerung) sind den Marktkräften ausgeliefert.

Nun hat Finanzbürgermeister Vorjohann seine Mitarbeiter auf die Suche geschickt. Und siehe da, sie wurden fündig: Die Gagfah soll gegen kaufvertragliche Vereinbarungen bezüglich der Dresdner Sozialcharta verstoßen haben. Im Ergebnis verklagt die Stadt Dresden nun die Gagfah auf Zahlung einer Vertragsstrafe von ca. 1,1 Milliarden Euro. Aussichten und Inhalt der Klage sollen hier nicht weiter erörtert werden. Sie sind nicht der wahre Skandal. Der Skandal ist, dass es bei der Klage nicht um die Durchsetzung von Mieterinteressen geht, sondern allein um eine verlockende Einnahmequelle für die Stadt. Das Risiko des Scheiterns ist inbegriffen. Vor allem besteht das Risiko, dass die Gagfah-Group, welche nur als Holding fungiert, ihre tatsächlich verklagten Töchter Südost WOBA Dresden GmbH und Wohnbau Nordwest GmbH bei einem verlorenen Prozess in Insolvenz gehen lässt. Dann wären alle Rechte aus der ohnehin schon schwachen Dresdner Sozialcharta für die Mieter hinfällig. Immerhin geht es um 38.600 Gagfah-Wohnungen, bewohnt von ca. 60.000 Dresdner Mietern. Investitionen in den Wohnungsbestand während des möglicherweise langjährigen Klageverfahrens wird es nur im Minimalmaß geben. Der Bestand wird also auf Verschleiß gefahren. Leidtragende sind die Mieter.

Der Stadtrat hat sich mehrheitlich für die Klage ausgesprochen. Was sollte er auch tun? Hätte er dagegen gestimmt, wäre seine Glaubwürdigkeit zur Durchsetzung der Sozialcharta dahin. Der Aufschrei wäre groß gewesen. Doch für die Klage zu stimmen, ist kein Akt zur Durchsetzung von Mieterinteressen.

Wem nützt nun dieses Vorgehen? Zuerst nützt es den Anwälten, die bei einem Milliarden-Streitwert bis zu 9 Millionen Euro verdienen können. Auch den Befürwortern des WOBA-Verkaufs in CDU, FDP und Teilen der Bürgerfraktion nützt es. Sie können ihre Hände selbst dann in Unschuld waschen, wenn die Klage im Ergebnis den Mietern nur Schaden bringt. Sie haben ja furios gegen die Gagfah gekämpft ... Es geht wieder mal ums Rechthaben und die Deutungshoheit in der Stadt.

Von den wahren wohnungspolitischen Problemen wird abgelenkt. Die notwendigen Entscheidungen für eine vorausschauende Wohnungspolitik werden nicht getroffen. Konzepte dazu scheint es im Ressort des überforderten Baubürgermeisters Marx (CDU) gar nicht zu geben.

Viele Fragen bleiben offen. Sie werden noch nicht einmal gestellt:

- Wie soll noch Einfluss auf Wohnungsneubau, Abriss, Instandhaltung, energetische

Hochwasser-Brunch

„Dresden kann keine Brücken“

SCHLAGWORTE



Sanierung oder Stadtteilentwicklung genommen werden, wenn man keine guten Beziehungen zum größten Wohnungsunternehmen der Stadt pflegt?

- Sollte eine neue städtische Wohnungsgesellschaft aufgebaut werden? Mit welchen Wohnungen?
- Wie soll die Entwicklung der Innenstadt weitergehen, wenn immer Kapitalinteressen des größten Wohnungseigentümers der Stadt und anderer neuer Großvermieter entgegenstehen?
- Wie kann der notwendige Neubau von Miet-Wohnungen auf den vielen immer noch vorhandenen Brachen in Dresden gefördert werden?
- Braucht die Stadt ein Sozialwohnungsbauprogramm?
- Woher soll eigentlich das städtische Geld für die ständig steigenden Kosten der Unterkunft der ALG II-Empfänger kommen?

Die Liste ließe sich leicht fortsetzen. Leider ist aber zu befürchten, dass sich solche Themen nicht so gut verkaufen lassen, wie die Eröffnung eines neu gestalteten Striezelmarktes oder das Einfügen eines allerletzten der letzten Stahlteile in die halbfertige Waldschlösschenbrücke. Größerer Bürgerprotest ist auch nicht zu erwarten, da die Zuständigkeiten viel komplexer sind als z.B. beim Schul- und Kita-Problem, für das sich die Stadt immerhin noch zuständig fühlt.

Vielleicht haben zumindest einige Zeitungsredakteure Gefallen am Thema gefunden. Die vielen veröffentlichten Leserzuschriften deuten darauf hin, dass ein Nerv der Dresdner Stadtgesellschaft getroffen wurde. Es bleibt nur zu hoffen, dass das Thema kritisch im Gespräch bleibt. Nur dann werden sich Stadtverwaltung und Stadtverordnete den wachsenden Wohnungsproblemen stärker zuwenden. Ihre Einflussmöglichkeiten sind durch den Total-Verkauf der WOBA jedoch stark eingeschränkt.

Dieser Artikel wurde zuletzt am 11.05.2011 aktualisiert.

Sie können [den Artikel als .pdf-Datei speichern ...](#)

Gern können Sie auch [diesen Artikel weiterempfehlen ...](#)

Schlagworte: [Stadtentwicklung](#) [Stadtrat](#) [Stadtverwaltung](#)

KOMMENTARE ABONNIEREN

Ein Kommentar zu diesem Artikel

Herzlichen Dank für diesen Beitrag. Die Verknappung des Angebotes freier Wohnungen kommt den Vermietern sicher sehr entgegen. Wie groß sollte der Leerstand sein, damit sich die Interessen von Mietern und Vermietern etwa treffen? Gibt es da eine Art Faustregel?

Ich bin nicht sicher, dass eine Ablehnung der Klage die Stadträte unglaublich gemacht hätte. Ob die Verhandlungsstrategie der Stadt im Vorfeld wirklich klug war, konnten mglws. die unter Zeitdruck gesetzten Stadträte nicht ausreichend beurteilen.

... schrieb Roderic am Donnerstag, dem 12.05.2011, um 06:42 Uhr.

„Quo vadis, Dresden?“ arbeitet mit WordPress.

Das Design basiert auf dem Theme „Ocean Mist“ von Ed Merritt.

(cc) 2010-2016 Verein „Bürgerbegehren Tunnelalternative am Waldschlößchen e.V.“ · Kontakt