

In den 90iger Jahren wurde die Verantwortung für die Wohnungen, die Bestandteil der aus DDR-Zeiten stammenden Kommunalen Wohnungsverwaltung waren, in die Hände der neu gebildeten städtischen Wohnungsgesellschaften wie

- WOBA Nord/West und
- WOBA Süd/Ost gelegt

Diese beiden Wohnungsgesellschaften waren die größten Gesellschaften ihrer Art in Dresden. Daneben existierten noch eine rein städtische Wohnungsgesellschaft und fünf Wohnungsgenossenschaften, zu denen z.B. die WG Aufbau Dresden und die WG Johannstadt gehören.

Im Gegensatz zu den Wohnungsgenossenschaften, die ihre Selbstständigkeit behielten, wurden im Laufe der Zeit alle anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften privatisiert. Die größte davon ist die bekannte Gesellschaft Gagfah.

In allen Fällen der Privatisierung war der Hintergrund die hohe Verschuldung der Stadt Dresden in Höhe von ca 1 Milliarde €.

Seit Anfang der 90iger Jahre sind in Dresden darüberhinaus Bauträger im Bereich des Wohnungsbaues tätig, die entweder von ihrer Hauptgeschäftsstelle aus den alten Bundesländern agierten und agieren oder in Dresden neu gegründet wurden. Die Leistungen der privaten Bauträger auf dem Gebiet des Neubaus von Wohnungen waren in den 90iger Jahren erstaunlich. Hauptgrund hierfür war die hohe steuerliche Absetzung von bis zu 50%, die von der Kohl-Regierung gewährt wurde.

Es kann festgestellt werden, dass es einen generellen Wohnungsmangel in Dresden, abgesehen von individuellen Wünschen, z.Z. nicht gibt. Trotzdem verändert sich die Wohnungsbaulandschaft und es werden bestimmte Tendenzen sichtbar:

- Anfang 2000 gibt es in Prohlis und in Gorbitz einen Wohnungs- Leerstand von ca 15%
- aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird der Abbruch von Wohnungen zumeist in Randlagen von Dresden durch Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Wohnungsgesellschaften unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte ermöglicht (die Bundesregierung fördert den Abbruch durch entsprechende finanzielle Zuschüsse)
- hinsichtlich des Abbruches von Wohnungen gibt es aber auch Proteste aus Bürgerkreisen, die soziale Standards gefährdet sehen wie z.B. in Tolkewitz
- durch Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Wohnungsbaugesellschaften wird ein bestimmter Prozentsatz an Wohnungen für sozial „Schwache“ vorgehalten
- die Wohnungsgesellschaften sanieren nicht alle Wohnungen, um Wohnungen im Niedrigpreissegment vorzuhalten
- die Bauträgergesellschaften stehen unter einem höheren Gewinndruck und bieten Wohnungen vorzugsweise zum Verkauf an
- aus finanziellen Gründen bilden sich Bauherrengemeinschaften, die Gebäude selbst sanieren oder neu errichten
- seit 2008 sind ständig steigende Kaltmieten zu beobachten

- die Preise je qm betragen in den vorhandenen alten Wohnungen in Dresden ca 5-6€, in neu zu errichtenden Wohnungen hingegen wird eine Kaltmiete von unter 9€ je qm bei Einhaltung von Standards mit Aufzügen und Tiefgaragen kaum erreichbar sein.

Einmal abgesehen von den auch steigenden Baupreisen wäre eine solche Miete ein Problem für viele Bürger dieser Stadt und es stellt sich die Frage, unter welchen Umständen noch ein sozialer Wohnungsbau in der Zukunft gesichert werden kann.

Im Oktober 13 fand mit einer Wohnungsgesellschaft in Dresden (von unserer Seite nahmen daran teil Herr Schnuppe und Herr Dr. Liebold) eine Diskussion zu den Problemen in der Wohnungswirtschaft statt.

Dabei wurde schnell erkennbar, dass die Stadtverwaltung ein schlüssiges Wohnkonzept nicht hat.

Der Verlass auf Bauherrengemeinschaften ist beispielsweise viel zu wenig. Grundsätzlich macht die Stadt einen gravierenden Fehler, wenn sie städtisches Bauland nur an den Meistbietenden verkauft. Das ist derzeitig aber die gängige Politik der Stadt Dresden.

Um in Zukunft preisgünstige Wohnungen anbieten zu können, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Für den sozialen Wohnungsbau muss die Stadt Bauland vorhalten
2. Dieses Bauland ist Bewerbern (egal ob privat oder genossenschaftlich organisiert) für einen niedrigen Preis unter bestimmten Bedingungen anzubieten
3. Zu den bestimmten Bedingungen gehören:
 - spezifische Standards der Wohnungen
 - Aufzüge nur wenn kostenneutral in Abhängigkeit von der Geschosshöhe
 - keine Tiefgaragen
 - Bezuschussung durch Fördermittel
 - Bezuschussung ggf. durch Wohngeldaber auch
 - Mietpreisbindung für einen definierten Zeitraum

Auf dieser Grundlage sind von den Bewerbern Angebote einzuholen. Damit wird ein Wohnungsbau außerhalb des Wettbewerbes nicht initiiert.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft diskutiert.

Sowohl der Autor als auch die besuchte Wohnungsgesellschaft halten einen solchen Weg nicht für zielführend.

Als Hauptgründe gegen eine stadteigene W.-Gesellschaft werden genannt:

- der Aufwand für den Aufbau einer diesbezüglichen Gesellschaft
- die Fragwürdigkeit der kontinuierlichen Auslastung dieser Gesellschaft
- die geringe Erfahrung gegenüber den etablierten Wohnungsbau-Gesellschaften und Bauträgern.

Zum Abschluss der Beratung wurde die Dringlichkeit eines sozialen Wohnbaukonzeptes der Stadt Dresden betont. Es muss jetzt gehandelt werden, damit wir in 5 Jahren nicht vor unlösbaren Problemen stehen.
Der Neubau von Wohnungen durch die Dresdner Wohnungsgesellschaften ist derzeit viel zu gering. Es regelt eben nicht der freie Markt alles.