



vertraulich

SPD-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Herrn Stadtrat
Peter Bartels

Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin

GZ: (OB) 6 61.21

Datum: 14. JULI 2015

Wohnungsleerstand in Dresden AF0607/15

Sehr geehrter Herr Bartels,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Am Freitag, dem 19. Juni 2015, hat der Amtsleiter für Stadterneuerung Herr Szuggat bekanntgegeben, dass in Dresden 20.000 Wohnungen leer stehen, was einer Leerstandsquote von 6,8 % entspricht. Diese Aussage steht in einem krassen Gegensatz zu anderen Veröffentlichungen, die von der Stadt herausgegeben wurden und dem, was anderen Veröffentlichungen entnommen werden kann. Des Weiteren wurde von Herrn Szuggat die Höhe der Mieten im Bestand angegeben, aber keine Aussage zu Miethöhen neu errichteter Mietwohnungen und der Mieten bei Wiedervermietung getroffen.“

1. In welchen Stadtteilen befindet sich der Wohnungsleerstand?
 - a. Hier sollte die Anzahl der im Stadtgebiet vorhandenen Wohnungen und die Anzahl der leerstehenden Wohnungen angegeben werden.
 - b. Wie viele dieser Wohnungen gelten als schwer vermietbar (z.B. Wohnung an einer sehr belebten Straße, Wohnungen aufgrund Ihrer Lage im Gebäude, Wohnungen aufgrund ihres baulichen Zustands).
 - c. Wie viele dieser Wohnungen sind aufgrund Ihres Zustands nicht vermietbar (z.B. wegen baulicher Mängel oder weil das Gebäude eine Ruine ist).“

Die Aussagen des Amtsleiters Stefan Szuggat beziehen sich auf die aktuellen städtischen Veröffentlichungen. Ein Gegensatz ist nicht festzustellen.

- a. Die größten Wohnungsleerstände mit 11 Prozent und mehr befanden sich mit Stand 31. Dezember 2014 in den Stadtteilen Loschwitz/Wachwitz, Naußlitz, Löbtau-Nord, Bühlau/Weißer Hirsch und in Coschütz/Gittersee.

Stadtteil	Anzahl Wohnungen	Anzahl leerstehende Wohnungen	Wohnungsleerstand in Prozent
Loschwitz/Wachwitz	3 033	418	13,8
Naußlitz	5 163	645	12,5
Löbtau-Nord	5 110	630	12,3
Bühlau/Weißer Hirsch	5 640	638	11,3
Coschütz/Gittersee	3 105	343	11,0

Die Werte für alle anderen Stadtteile können der Statistischen Mitteilung der Landeshauptstadt Dresden „Bauen und Wohnen 2014“ ab Seite 26 entnommen werden.

- b./c. Wie viele Wohnungen als schwer vermietbar gelten und wie viele aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar sind, wird statistisch nicht erfasst. Dazu ist keine Aussage möglich.
2. **„Bei welchen Vermietern ist welcher Wohnungsleerstand vorhanden (z.B. GAGFAH, Genossenschaften, Patrizia, Berlinhaus, private Vermieter usw.)? Angegeben werden sollte die Anzahl der Wohnungen, über die das jeweilige Wohnungsunternehmen verfügt und die Anzahl der leer stehenden Wohnungen sowie die Anzahl der Wohnungen, die aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht vermietbar sind.“**

Es liegt keine Gesamtübersicht der unternehmensbezogenen Daten vor. Grundsätzlich wäre eine Weitergabe auch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Hinweis: Einige große Wohnungsgenossenschaften veröffentlichen ihre Daten in ihren Internetauftritten, z. B. die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG und die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden.

3. **„Zu welchen Mieten werden neu errichtete Mietwohnungen derzeit angeboten? Hier sollten, wie beim Mietspiegel üblich, die niedrigsten und die höchsten Mieten aufgeführt und der Durchschnittswert angegeben werden.“**

Angaben zum Thema Mieten liegen auf Grundlage der Erhebung zum Mietspiegel 2015 vor. Dafür werden die Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, ausgewertet. Es wird allerdings nicht grundsätzlich unterschieden zwischen Mieten von Neubau und Mieten von Bestandswohnungen. Demzufolge kann zu der speziellen Thematik „neu errichtete Mietwohnungen“ keine Mietpreisspanne angegeben werden.

Hilfsweise kann auf das „Mietgutachten Sachsen“, das der Freistaat Sachsen im April 2014 herausgegeben hat, zurückgegriffen werden. Darin werden Neuvertragsmieten mit im Durchschnitt von 6,50 Euro/m² angegeben (Quelle: empirica-Preisdatenbank der empirica Tochtergesellschaft empirica-systeme GmbH). In dem Gutachten wird auch nach verschiedenen Wohnungsmerkmalen ausgewertet - Ausstattungsklassen, Baualtersklassen, Wohnflächenklassen, Zahl der Zimmer und Neuvertragsmieten auf kleinräumiger Ebene. Neubauwohnungen (ab Baujahr 2010) werden hier mit durchschnittlich 8,50 Euro/m² angegeben.

4. **„Welche Erkenntnisse gibt es über die Höhe der Wiedervermietungsmieten, wenn eine Wohnung nach dem Auszug eines Mieters erneut vermietet wird (ohne dass Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt wurden)? Hier ist anzugeben, um wieviel Prozent die Wiedervermietungsmieten im Durchschnitt über der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Es sind bekannte Höchstwerte anzugeben.“**

Über die Mietspiegeltabelle hinausgehende Daten (vgl. Punkt 3) sind nicht vorhanden. Bei der Mietspiegelerhebung wird nicht erfasst, ob die Wohnung vor einer Neuvermietung modernisiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister

Detlef Sittel
Zweiter Bürgermeister