



☐ vertraulich

Team Zastrow  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrats  
Jens Genschmar

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

GZ: (OB) GB5

Datum: 26. MRZ. 2026

## Belegungsrechte der Landeshauptstadt Dresden AF1222/26

Sehr geehrter Herr Genschmar,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Beim Verkauf der WOBA Dresden GmbH 2006 wurde vertraglich fixiert, dass die Landeshauptstadt Belegungsrechte für 8000 Wohnungen erhält, die bis 2026 laufen sollten. Diese Belegungsrechte wurden nach dem „Vergleich Vertragsstrafen Privatisierungsvertrag Woba Dresden GmbH“ (V 1550/12) auf 10.000 Wohnungen erweitert und der LH die Möglichkeit zur Verlängerung bis 2036 eingeräumt. Mit dem Beschluss zur Absichtserklärung zwischen Vonovia SE und der Landeshauptstadt Dresden über die langfristige Zusammenarbeit zur Wohnstandortentwicklung Dresden 2030+ wurde auch das Thema Auflösung der Konzentration von Belegungsrechten durch Umverteilung von Belegungsrechten aufgenommen. Dazu habe ich folgende Fragen:

1. Von wem und auf welcher Grundlage (vertraglich bzw. fachlich) wurde definiert, welche Wohnungen mit Belegungsrechten versehen sind?“

Das Wohnungsunternehmen und die Landeshauptstadt Dresden haben in der Vergangenheit gemeinsam abgestimmt, welche konkreten Wohnungen der Belegungsbindung zugeführt werden. Maßgebend für die Festlegung der belegungsgebundenen Wohnungen waren die Mietkonditionen, die den Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II bzw. SGB XII in Dresden entsprechen sollen sowie die Angemessenheit der Wohnungsgrößen und eine möglichst breitflächige Verteilung der Wohnungen im Stadtgebiet.

2. „Welche konkrete Art der Belegungsrechte hat die LH Dresden? (Allgemein, Benennung, Besetzung)“

Für die im Rahmen der WOBA-Belegrechtsverträge hervorgegangenen belegungsgebundenen Wohnungen übt die Landeshauptstadt Dresden das Belegungsrecht in Form des Benennungsrechts aus. In maximal zehn Fällen pro Jahr kann die Stadt das Belegungsrecht in Form des Besetzungsrechts wahrnehmen; dies setzt voraus, dass alle anderen Möglichkeiten der Wohnraumversorgung ausgeschöpft sind.

3. „Wie viele Belegungsrechte wurden durch die Landeshauptstadt Dresden seit dem Verkauf der Woba 2006 jeweils jährlich in Anspruch genommen?“

In Anspruch genommen werden alle Belegungsrechte, die der Stadt im Rahmen der Belegrechtsverträge zur Verfügung stehen. Von 2006 bis 2011 lag der Anspruch bei jährlich 8.000 Belegungsrechten, von 2012

bis 2025 bei jährlich 10.000 Belegungsrechten. Aus diesem Gesamtbestand standen für die Wohnungsvermittlung jeweils die zur Wiedervermietung freigemeldeten Wohnungen zur Verfügung.

#### **4. „Wo waren die in Anspruch genommen Belegungsrechte konkret lokalisiert?“**

Die in Anspruch genommenen Belegungsrechte befanden sich 2006 in den Stadtteilen Äußere Neustadt (Antonstadt), Cotta, Friedrichstadt, Gorbitz-Nord/Neuomsewitz, Gorbitz-Süd, Hellerau/Wilschdorf mit Rähnitz, Innere Neustadt mit Antonstadt-Süd, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd, Leubnitz-Neuostra mit Torna und Mockritz-Ost, Löbtau-Süd, Mickten mit Trachau-Süd, Übigau und Kaditz-Süd, Pieschen-Nord/Trachenberge mit Leipziger Vorstadt-Nordwest, Prohlis-Nord, Prohlis-Süd, Radeberger Vorstadt, Reick, Strehlen, Südvorstadt-Ost, Südvorstadt-West, Tolkewitz/Seidnitz-Nord und Weißig.

Im Jahr 2012 befanden sich die Wohnungen mit Belegungsrecht in den Stadtteilen Äußere Neustadt (Antonstadt), Friedrichstadt, Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz, Gorbitz-Süd, Großschachwitz, Hellerau/Wilschdorf mit Rähnitz, Innere Neustadt mit Antonstadt-Süd, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd, Leipziger Vorstadt, Leuben mit Dobritz-Süd und Niedersedlitz-Nord, Leubnitz-Neuostra mit Torna und Mockritz-Ost, Löbtau-Süd, Mickten mit Trachau-Süd, Übigau und Kaditz-Süd, Naußlitz, Pieschen-Nord/Trachenberge mit Leipziger Vorstadt-Nordwest, Prohlis-Nord, Prohlis-Süd, Radeberger Vorstadt, Reick, Schönfeld/Schullwitz, Seevorstadt Ost/Großer Garten mit Strehlen-Nordwest, Strehlen, Striesen-Süd, Südvorstadt-Ost, Südvorstadt-West, Tolkewitz/Seidnitz-Nord und Weißig.

Aktuell befinden sich die Wohnungen mit Belegungsrecht in den Stadtteilen Äußere Neustadt (Antonstadt), Friedrichstadt, Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz, Gorbitz-Süd, Gruna mit Strehlen-Nordost; Hellerau/Wilschdorf mit Rähnitz, Innere Neustadt mit Antonstadt-Süd, Johannstadt-Nord, Johannstadt-Süd, Leipziger Vorstadt, Leuben mit Dobritz-Süd und Niedersedlitz-Nord, Leubnitz-Neuostra mit Torna und Mockritz-Ost, Mickten mit Trachau-Süd, Übigau und Kaditz-Süd, Pieschen-Nord/Trachenberge mit Leipziger Vorstadt-Nordwest, Pieschen-Süd, Pirnaische Vorstadt, Plauen, Prohlis-Nord, Prohlis-Süd, Radeberger Vorstadt, Reick, Seevorstadt Ost/Großer Garten mit Strehlen-Nordwest, Seidnitz/Dobritz, Strehlen, Striesen-Süd mit Johannstadt-Südost, Südvorstadt-Ost, Südvorstadt-West und Tolkewitz/Seidnitz-Nord.

#### **5. „Hat sich an der genauen Zuordnung der Belegungsrechte seit 2006 etwas geändert? Wenn ja, was wurde verändert und warum?“**

Die Änderungen der lokalen Zuordnung zwischen 2006 und 2012 beruhen im Wesentlichen auf der Erhöhung der Anzahl der Belegungsrechte um 2.000 Wohnungen. Im Zeitraum von 2006 bis 2023 wurden Belegungsrechte auf Grund von Veräußerungen einzelner Objekte getauscht. Im Jahr 2024 wurde – im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungsbeständen durch die VONOVIA SE – das Belegungsrecht von 70 Wohnungen aus dem Stadtteil Strehlen, mit Reick-Nordwest, auf Wohnungen in den Stadtteilen Gruna, mit Strehlen-Nordost, Leuben mit Dobritz-Süd, Südvorstadt-Ost und Plauen, verlegt. Zudem wurde das Belegungsrecht von neun Wohnungen vom Stadtteil Äußere Neustadt in den Stadtteil Innere Neustadt verlegt. 2025 wurde das Belegungsrecht von 125 Belegungsrechtswohnungen aus dem Stadtteil Prohlis auf Wohnungen in den Stadtteilen Gruna, mit Strehlen-Nordost, Innere Neustadt, Johannstadt-Nord und Johannstadt-Süd, Mickten, Pirnaische Vorstadt, Seidnitz/Dobritz, Striesen-Süd, mit Johannstadt-Südost und Tolkewitz/Seidnitz-Nord, verlegt.

#### **6. „Welche räumlichen Konzentrationen von Belegungsrechten gibt es?“**

Eine räumliche Konzentration besteht insbesondere in den Stadtteilen Strehlen, Gorbitz Nord/Neu-Omsewitz, Prohlis Süd und Johannstadt Nord.

#### **7. „Welche Möglichkeiten sieht die LH selbst zur Umverteilung von Belegungsrechten?“**

Im Fall des Verkaufs von Wohnungen durch die VONOVIA SE, die Gegenstand der vertraglich vereinbarten Belegungswohnungen sind, besteht die Möglichkeit, dass bestehende Bindungen ganz oder teilweise durch andere, bisher ungebundene Wohnungen ersetzt werden. Für das von der VONOVIA SE dann angebotene Wohnungsportfolio führt die Verwaltung eine Clusterbewertung durch, die u. a. auf die

Entflechtung von Standorten mit sehr hohem Belegrechtsanteil sowie auf die nachfragegerechte Lage der Belegrechtswohnungen im Stadtgebiet zielt. Ferner soll im Rahmen der Novellierung der Arbeitsrichtlinie über die Ausgestaltung und Ausübung der Belegungsrechte durch die Landeshauptstadt Dresden im Wohnungsbestand der Wohnbau Nordwest GmbH, Südost WOBA GmbH und der Liegenschaften Weißig GmbH die Möglichkeit des Belegrechtstauschs Eingang finden.

**8. „In welchem baulichen Zustand sind die 10.000 Wohnungen, die mit Belegungsrechten aus dem Verkauf der Woba resultieren?“**

Im Rahmen der Belegrechtsverträge ist das Wohnungsunternehmen verpflichtet, eine dauerhaft zumutbare Bewohnbarkeit der Belegrechtswohnungen zu gewährleisten. In der Berichterstattung zur sogenannten Dresdner Sozialcharta, die am 5. April 2021 ausgelaufen ist, hatte die Vonovia SE in der Vergangenheit die Landeshauptstadt Dresden sowie die zuständigen politischen Gremien über die jährlichen Gesamtausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen an ihren Wohnungsbeständen in Dresden informiert. Darüber hinaus liegen der Landeshauptstadt Dresden keine aktuellen Daten zum baulichen Zustand der weiterhin belegrechtsgebundenen Bestände vor.

**9. „Wie hoch ist der Investitionsbedarf in diesen Wohnungen?“**

Der Landeshauptstadt Dresden liegen keine entsprechenden Informationen zum Investitionsbedarf vor.

**10. „Wie hat sich seit 2006 die Miete in diesen Wohnungen entwickelt? (Jahresscheiben)“**

Zur Mietentwicklung im Teilbestand der Vonovia SE mit Belegungsrechten gibt es in der Landeshauptstadt Dresden keine auswertbaren Statistiken.

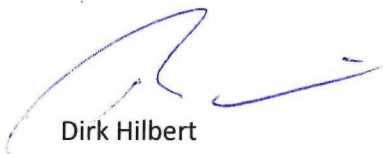
**11. „Wie viele der Wohnungen mit Belegungsrechten waren bzw. sind aktuell mit Asylbewerbern belegt? (Bitte Jahreswerte ab 2015)“**

**12. „Wie viele Wohnungen waren bzw. sind mit ukrainischen Flüchtlingen belegt? (Jahreswerte ab 2022)“**

Fragen 11 und 12 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für den Gesamtbestand der Belegrechtswohnungen liegen der Landeshauptstadt Dresden keine detaillierten Informationen über das Herkunftsland der Mieterinnen und Mieter sowie Bewohnerinnen und Bewohner vor. Privathaushalte können die Wohnungen mieten, wenn sie ihre Berechtigung mittels Wohnberechtigungsschein (WBS) nachweisen. Maßgebend für den WBS ist das Haushaltseinkommen. Die Herkunft oder Nationalität ist hierbei nicht von Belang.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert