



☐ vertraulich

Fraktion Team Zastrow
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrats
Steffen Große

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

GZ: (OB) GB 5

Datum: 28. SEP. 2026

Umsetzung Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden AF1640/26

Sehr geehrter Herr Große,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Im Zusammenhang mit der Beratung im Sozialausschuss am 8.9. 2026 zu unserem Antrag A0194/26 „Umsetzung Wohnkonzept im Quartier Ferdinandhof“ wurden wir informiert, dass es in Dresden zu wenige Sozialwohnungen gäbe, die den eigentlich vorhandenen Bedarf abdecken könnten. Dazu habe ich folgende Fragen:

1. Wie viele Sozialwohnungen gibt es mit dem Stichtag 31. August 2026 in Dresden?“

Die Landeshauptstadt Dresden verfügte zum Stichtag 30. April 2026 (letzter Erhebungsstand) über insgesamt 11.041 belegungsgebundene Wohnungen.

2. „Wie hoch ist der Bedarf an Sozialwohnungen zum gleichen Stichtag und wie wird dieser Bedarf ermittelt?“

Der Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (Sozialwohnungen) kann nicht stichtagsbezogen ermittelt werden.

Die letzte Ermittlung zum Bedarf an Sozialwohnungen erfolgte im Jahr 2021. In dem Zusammenhang wurde ein Bedarf an 17.000 zusätzlichen Sozialwohnungen festgestellt.

Die Landeshauptstadt Dresden verwendet in dem Zusammenhang eine Methodik zur Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs, bei der davon ausgegangen wird, dass für Haushalte mit Einkommen in den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung, die eine zu hohe Mietkostenbelastung haben, Bedarf an einer Sozialwohnung besteht. Als zu hoch wird eine Mietkostenbelastung angesehen, wenn die Bruttokaltmiete mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens beträgt. Zur Ermittlung werden die Daten der *Kommunalen Bürgerumfrage* genutzt, die regelmäßig, im Abstand von zwei Jahren, stattfindet.

Wesentliche Änderungen im ermittelten Bedarf sind nur bei Veränderung der Einkommensgrenzen zu erwarten. Die Einkommensgrenzen wurden im Januar 2026 deutlich erhöht. Sobald die Daten der *Kommunalen Bürgerumfrage 2026* zur Auswertung bereitstehen, wird eine neue Bedarfsermittlung erfolgen.

Neben dem Bedarf an Sozialwohnungen allgemein für alle Haushalte mit geringem Einkommen gibt es einen Bestand an Sozialwohnungen, der dem Sozialamt zur Wohnungsvermittlung zur Verfügung steht. Hier können die Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine (WBS) und die Anzahl der freigemeldeten Wohnungen gegenübergestellt werden. Im Jahr 2025 stand nur für etwa ein Drittel der Single-Haushalte, die einen WBS erhielten, eine freigemeldete Wohnung zur Verfügung. Eine noch größere Lücke bestand für Familienhaushalte mit fünf oder mehr Personen.

3. „Wie wird durch die LH Dresden das Wohnkonzept (V2695/18, Anlage 1 der Vorlage) in Bezug auf eine ausgewogenere und funktional bessere soziale Mischung im Wohngebiet Ferdinandshof umgesetzt?“

Im Wohnkonzept ist das Ziel verankert, auf eine bessere soziale Mischung in allen Dresdner Stadtteilen hinzuwirken. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs an Sozialwohnungen kann die Auflösung von bestehenden Konzentrationen an belegungsgebundenem Wohnraum jedoch nur erfolgen, wenn an anderen Standorten ein entsprechender Ersatz möglich ist. Dies betrifft insbesondere Wohnungen, die dem Sozialamt zur Vermittlung zur Verfügung stehen.

Voraussetzung für eine bessere sozialräumliche Verteilung ist das Vorhandensein geeigneter anderer Wohnungen in Stadtteilen, welche bisher unzureichend durchmischt sind bzw. keinen Überhang an Sozialwohnungen aufweisen. Belegungsgebundenen Wohnraum gesamtstädtisch zu verteilen, kann nur unter Mitwirkung vieler Akteure des Wohnungsmarkts erfolgen.

Ein Tausch bzw. die Entbindung von der Belegungsbindung in konkreten Quartieren und Wohngebäuden auf konkrete Wohnungen kann nur gelingen, wenn sich Wohnungsunternehmen und Vermieter an der Bereitstellung weiterer bzw. ersetzender Sozialwohnungen beteiligen. Dies setzt voraus, dass sie an Standorten, die bisher über unterdurchschnittliche Anteile an Sozialwohnungen verfügen entweder neue Sozialwohnungen bauen oder aber der Landeshauptstadt Dresden weitere Belegungsbindungen für Wohnungen aus ihrem Wohnungsbestand anbieten.

4. „Wie viele Mittel für den sozialen Wohnungsbau standen für die LH Dresden in den vergangenen fünf Jahren aus Bundes- oder Landesprogrammen zur Verfügung, wie viele der verfügbaren Mittel wurden abgerufen und wie viele Sozialwohnungen wurden damit gebaut?“

Aufgeführt werden nachfolgend die Mittel für den geförderten Wohnungsbau nach den Förderrichtlinien gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) sowie preisgünstiger Mietwohnraum (FRL pMW):

Im Zeitraum 2021 bis 2025 standen der Landeshauptstadt Dresden nach der FRL gMW 136,9 Mio. Euro für den Wohnungsneubau zur Verfügung, wovon 78,7 Mio. Euro im selben Zeitraum gebunden werden konnten. Analog hierzu wurden im Rahmen der FRL pMW 107,3 Mio. Euro zur Sanierung von Wohnungen bewilligt und vollständig gebunden.

Die ersichtliche Differenz bei der Förderung nach FRL gMW begründet sich insbesondere durch die Folgewirkungen der Corona-Pandemie sowie die Auswirkungen geopolitischer Problematiken

und einer damit einhergehenden, spürbar nachlassenden Bautätigkeit, insbesondere im Neubausegment. Entstandene Unsicherheiten und Lieferengpässe führten zu einem Anstieg von Baukosten und Finanzierungszinsen, sodass Investoren zunächst zurückhaltend agierten und eine entsprechende Wirtschaftlichkeit von Einzelprojekten trotz Förderung nicht mehr sichergestellt war.

Seit dem Programmjahr 2024 stehen von Seiten des Landes/Bundes erhöhte Budgets für den geförderten Wohnungsbau mit mehr als 30 Mio. Euro pro Jahr für Dresden zur Verfügung. In den kommenden Jahren sind im Bundes- und im Landeshaushalt nochmals höhere Mittel zu erwarten. Gleichzeitig konnte in den vergangenen beiden Jahren das bislang größte Fördervolumen an private Wohnungsbauunternehmen und jüngst auch wieder an die WiD vergeben werden. Das bewilligte Fördermittelbudget im Rahmen der FRL gMW konnte somit nahezu vollständig gebunden werden. Ruhende Projekte werden bzw. wurden wieder aufgenommen.

Im Zeitraum 2021 bis 2026 (also bis zum 30. Juni 2026) wurden über die Förderprogramme nach FRL gMW 1.014 geförderte Wohneinheiten und nach FRL pMW 1.580 geförderte Wohneinheiten gebunden, wovon 762 (gMW) bzw. 294 (pMW) bezugsfertig sind.

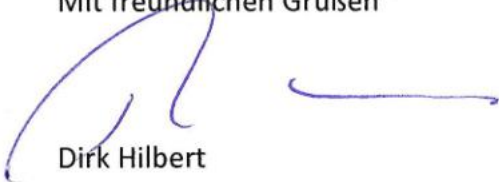
Da die Fertigstellung von Wohnungen deutlich zeitversetzt zur Bindung der Fördermittel erfolgt, werden die zuvor gebundenen Mittel in der Regel erst mehrere Jahre nach Weiterplanung, Ausschreibungsverfahren und Bauzeit in fertiggestellte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen umgesetzt.

5. „Wie hoch ist der Anteil der Sozialwohnungen aktuell im Bestand der städtischen Gesellschaft WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG?“

Die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG bewirtschaftet zum 31. August 2026 folgenden belegungsgebundenen Wohnungsbestand:

1.105 Wohnungen – Zugang mit WBS Typ L
96 Wohnungen – Zugang mit WBS Typ pMW
600 Wohnungen – Zugang mit WBS Typ gMW

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert