

# Stadtratswahl in Dresden

Schon am 9. Juni 2024 erfolgt die Wahl des Stadtrates in Dresden. Als Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. möchten wir darauf aufmerksam machen, dass diese Wahl auch für wichtige wohnungspolitische Entscheidungen die Weichen stellen wird.

Für Dresden ist bereits ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt worden. In der Folge wurden Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse erlassen. Es folgten eine soziale Erhaltungssatzung sowie ein Zweckentfremdungsverbot.

Wir begrüßen diese Maßnahmen, erkennen aber auch, dass mit diesen Eingriffen in den Markt die Ursache des angespannten Wohnungsmarktes nicht behoben wird. Ohne zeitnahe Lösungen braucht es aber Schutz für Mieterhaushalte. Und das Risiko von finanzieller Überforderung und Verdrängung steigt: Auf der einen Seite sehen wir eine aktuell nach oben korrigierte Bevölkerungsprognose. Mit Pressemitteilung vom 10. Januar 2024 korrigierte die Landeshauptstadt Dresden für 2040 die voraussichtliche Einwohnerzahl von 578.800 auf nun mehr als 600.000. Ferner sollen bis 2035 weitere 25.000 Arbeitsplätze in Dresden entstehen.

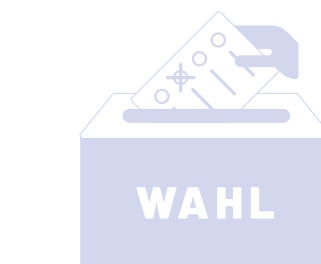
Auf der anderen Seite werden immer weniger Wohnungen neu errichtet. Insbesondere Sozialwohnungen und Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen fehlen bereits jetzt.

Aus diesem Grund sind wir an die Parteien und Fraktionen in Dresden heran-

getreten und haben einen Fragenkatalog übermittelt. Veröffentlicht werden dieser und die Antworten über unsere Homepage. Hinweise dazu wird es über unseren Newsletter und über X (vormals Twitter) geben.

Interessiert hat uns insbesondere:

1. Welche Impulse wird es geben, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau zu fördern? Wie kann der Bau von Sozialwohnungen wieder angeschoben werden?
2. Welche Maßnahmen werden für sinnvoll gehalten, um auch das Umland bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit einzubinden?
3. Wie stellen Sie sich die Entwicklung der von der Vonovia aufgekauften Areale vor und wie kann das verbliebene Geld sinnvoll für den Erhalt und für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums eingesetzt werden?
4. Zuletzt wurde von der Landesregierung ein Zweckentfremdungsverbot erlassen. Per Satzung kann dieses nun angewendet werden. Halten Sie die Anwendung in Dresden für notwendig? Im Vergleich zu anderen Bundesländern fällt die gesetzliche Regelung schwach aus. Halten Sie ein Verschärfen des Zweckentfremdungsverbots für sinnvoll?
5. Durch die Sächsische Kappungsgrenzenverordnung wurde in Dresden die maximal mögliche Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete von



20 auf 15 Prozent reduziert. Bereits am 30. Juni 2025 wird diese Verordnung außer Kraft treten. Werden Sie sich für eine Verlängerung starkmachen?

6. Durch die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde in Dresden die Mietpreisbremse zur Anwendung gebracht. Diese beschränkt Neuvertragsmieten auf maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Verordnung wird bereits am 31. Dezember 2025 wieder außer Kraft treten. Werden Sie sich für eine Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung starkmachen?

Ich möchte die Gelegenheit nutzen und eindringlich darauf hinweisen, dass die anstehende Kommunalwahl – aber auch die Landtagswahl im September – nicht der Bewertung der aktuellen Bundespolitik dienen. Viele Themen betreffen ganz konkret die Haushalte vor Ort. Bitte beteiligen Sie sich an den Wahlen und setzen Sie Ihr Kreuz verantwortungsbewusst.

**Ihr Jan Bröchler, Vorsitzender des Mietervereins Dresden und Umgebung e.V. ■**

## Soziale Erhaltungssatzung

Die Erstellung einer sozialen Erhaltungssatzung nimmt Gestalt an. Ein weiteres Puzzlestück soll dabei helfen, Mieter und Mieterinnen in Dresden vor Verdrängung aus der angestammten Wohnung zu schützen.

Hintergrund ist der in Dresden bereits mehrfach festgestellte angespannte Wohnungsmarkt. In dessen Folge funktionieren die Regeln eines Marktes mit Angebot und Nachfrage nicht mehr.

Mangels Angebot an bezahlbarem Wohnraum besteht das Risiko, dass Menschen in ihrer Not ausgenutzt werden. Vor allem aber besteht die Gefahr, dass ganze Bevölkerungsteile verdrängt werden und soziale Brennpunkte entstehen.

Bei einer sozialen Erhaltungssatzung geht es darum, in besonderen Gebieten (auch Milieuschutzgebiete genannt) Einschränkungen dahingehend zutref-

fen, wie Vermieter bestehenden Wohnraum modernisieren können. Bauliche Veränderungen müssen dann von der Stadt zunächst genehmigt werden. Insbesondere Luxusmodernisierungen können so unterbunden werden.

Die Gemeinde kann eine solche Satzung erlassen, wenn in Gebieten ein bestimmter Modernisierungsdruck besteht und dieser gleichzeitig auf Bevölkerungsteile trifft, die bei weiteren

Mieterhöhungen verdrängt werden könnten.

Für Dresden läuft die Prüfung nach Auftrag des Stadtrates bereits seit einigen Jahren. Am 1. März informierte die Stadt über den Stand des Verfahrens. Bei einer öffentlichen Veranstaltung in der Clara-Zetkin-Straße sprachen unter anderem der Baubürgermeister Stephan Kühn (Bündnis 90/Die Grünen),

Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes sowie ein Vertreter der asum GmbH. Letzterer hatte die Befragung der Bevölkerung vor Ort und die Auswertung der Antworten übernommen.

Diese Befragung fand im Sommer 2023 statt. Dabei wurden Gebiete mit hohem Potenzial für Aufwertungen und eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur im Bereich Friedrichstadt/Altona und

Löbtau/Am Weißeritzknick festgestellt. Über die entsprechende Satzung entscheidet der Stadtrat voraussichtlich Ende 2024. Das ist wichtig zu wissen, da dieser in wenigen Monaten neu gewählt wird. Es lohnt sich also, die Wahlprogramme der kandidierenden Parteien genau einzusehen. Eine wohnungspolitische Analyse wird demnächst auch auf unserer Homepage abrufbar sein. ■

## Neuer Betriebskostenspiegel

Der Betriebskostenspiegel für Dresden ist erschienen. Dessen Aussagen und Anwendung möchten wir im Folgenden erläutern

Den aktuellen Betriebskostenspiegel können Sie unter anderem abrufen über unsere Homepage ([www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)) unter „Service“. Darin werden Daten aus dem Kalenderjahr 2022 ausgewertet. Betroffen ist also der Zeitraum mit massiv gestiegenen Heizkosten. Trotz Dezember-Hilfe stiegen die Heizkosten für die Haushalte durchschnittlich von 1,05 Euro je Quadratmeter im Jahr 2019 auf jetzt 1,48 Euro/m<sup>2</sup>. Weitere Preissteigerungen in der Zukunft sind zu befürchten.

Der Betriebskostenspiegel ist ein Hilfsmittel, um die eigenen Betriebskosten einordnen zu können. Abgebildet werden aber nicht Höchstgrenzen. Vielmehr werden Durchschnittswerte dargestellt, welche aus höheren und

niedrigeren Kosten ermittelt wurden.

Abgebildet werden Beträge in Euro pro Quadratmeter und Monat. Beträgt der Durchschnitt für Kosten des Aufzuges also 0,14 Euro/m<sup>2</sup> im Betriebskostenspiegel, bedeutet das bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung für zwölf Monate Kosten in Höhe von durchschnittlich 134,40 Euro.

Möchte man die Werte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung mit denen aus dem Betriebskostenspiegel vergleichen, kann wie folgt vorgegangen werden: Der eigene Kostenanteil wird durch die Fläche der angemieteten Wohnung und anschließend noch durch zwölf geteilt. Betragen die Hausmeisterkosten etwa 400 Euro für eine 60 Quadratmeter große Wohnung, ergibt sich folgende

Rechnung: 400 geteilt durch 60 geteilt durch zwölf. Das ergibt 0,56 Euro/m<sup>2</sup>.

Liegt die Kostenlast für eine Betriebskostenposition über dem Wert des Betriebskostenspiegels, empfiehlt sich eine genauere Überprüfung. Insbesondere sollte mittels Belegeinsicht sichergestellt werden, dass nicht Reparatur- oder Verwaltungskosten rechtswidrig umgelegt werden. Unterstützung erhalten Sie durch uns.

Damit auch zukünftig wieder ein Betriebskostenspiegel erstellt werden kann, benötigen wir weiter Ihre Abrechnungen. Diese erhalten wir bei der Beratung oder über die Nutzung des Betriebskostenchecks auf unserer Homepage des Landesverbandes unter „Service“. ■

## Mieterbeirat Prohlis

Am 24. Januar 2024 waren wir als Gast zur Mitgliederversammlung des Mieterbeirates Prohlis Ost geladen. Gegründet hatte sich dieser in den Wirren zahlreicher Eigentumswechsel. Mittlerweile sind die Gebäude, die zuerst Fuchs Werner sowie der Deutsche Wohnen gehörten, Eigentum der Vonovia geworden. Zusammengeschlossen haben sich hauptsächlich langjährig wohnende Mieter und Mieterinnen.

Bereits seit vielen Jahren lädt uns der Mieterbeirat zur Mitgliederversammlung ein. Diesmal erschien Florian Bau für den Mieterverein Dresden und Umgebung und versuchte die zahlreichen

Fragen zu beantworten.

Die Mitgliederversammlung stand im Zeichen zurückliegender Mieterhöhungen und der zuletzt zugegangenen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Mitglieder traten dementsprechend mit zahlreichen Fragen an uns heran. Hauptsächlich ging es um unangemessene Erhöhungen der Vorauszahlungen, die Umlage nicht vereinbarter sonstiger Betriebskosten sowie die unklare Darstellung der berücksichtigten Dezember-Hilfe.

Thema war außerdem, dass direkt nach dem Eigentümerwechsel die Vonovia teilweise erheblich die Mieten erhöhte.

Schließlich wurde Kritik an uns herangetragen über die geleisteten bzw. nicht geleisteten Arbeiten an Grünflächenpflege und Winterdienst.

Die Übernahme durch die Vonovia ist vollständig abgeschlossen – lässt sich bedauerlicherweise feststellen. Es treten nun die gleichen Probleme wie auch anderswo im Bestand der Vonovia auf. Gehen Betriebskostenabrechnung oder Mieterhöhungen zu, prüfen wir diese gern. Vereinbaren Sie einen telefonischen oder persönlichen Termin. Die Terminvereinbarung kann telefonisch über unser Sekretariat oder über den Online-Zugang erfolgen. ■