

Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung heute

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1989/90 wurde die finanzielle Situation bei den meisten Großvermietern in den neuen Bundesländern dramatisch, so auch bei den Dresdner Wohnungsgenossenschaften. Mussten sie bis 1989 Kredite im Prinzip nicht refinanzieren, waren diese nun sofort zu bedienen und zwar zuzüglich der Altschulden bei der Staatsbank der DDR, die von der Deutschen Kreditbank AG rechtsstaatlich eingefordert wurden.

Die Mehrzahl der vor 1945 errichteten Gebäude sah grau und abgewohnt aus. Auch zahlreiche der in den 50er und 60er Jahren entstandenen Bauten entsprachen zur Wendezeit längst nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. Selbst die meisten jüngeren Wohnbauten mit ihren uniformen Fassaden und der eintönigen Farbgestaltung forderten energisch zu Veränderungen auf. Trotz vielfältiger Bemühungen zu DDR-Zeiten bestand 1989/90 ein hoher Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Durch den noch bis 1992 bestehenden Mietestopp waren die Einnahmen der Genossenschaften begrenzt. Die Erste und Zweite Grundmietenverordnung waren wichtige Schritte auf dem Weg zu einer erfolgreichen Wohnungsbewirtschaftung. Die Richtigkeit der Einführung kostendeckender Mieten zeigte sich in den Folgejahren. Der Abbau des Instandhaltungstaus und – etwas zeitverzögert – die Modernisierung des Wohnungsbestandes waren bald überall sichtbar.

Von 1990 bis 1995 war die Einwohnerzahl Dresdens durch wegziehende Arbeitskräfte und den deutlichen Geburtenrückgang um etwa 20 000 zurückgegangen. Zunehmender Wohnungsleerstand war die Folge. Gleichermaßen führte die verstärkte und viel zu lange geförderte Neubautätigkeit privater Investoren zum Entstehen von massenhaftem Leerstand. Von 1995 bis 2002 stieg die Zahl der Wohnungen von reichlich 250 000 auf fast 300 000. Gleichzeitig verlor die Stadt weitere 25 000 Einwohner. Dadurch entstand in der Stadt ein Überangebot von etwa 45 000 Wohnungen. Diese Entwicklung erreichte im Jahr 2002 ihren Höhepunkt. Seither sinkt der Leerstand kontinuierlich. Das war zum einen eine Folge des Wegfalls der steuerlichen Förderung für Neubauten. Zum anderen trugen die Stabilisierung der Einwohnerzahl Dresdens, die gleichzeitig zunehmende Singularisierung der Haushalte, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen ebenfalls zur Verringerung des Leerstandes bei. Entscheidend war in einigen