

Rahmenkonzept Wohnen

Gliederung

	Seite
1 Anliegen und Aufbau des Konzeptes	3
Inhaltliche Abgrenzung, Verweis auf weitere Konzepte	
Bezug zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept	
Aufbau des Konzeptes	
2 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen	5
2.1 Bevölkerungsprognose	5
2.2 Haushalteprognose	7
2.3 Planungen und Potenzial für Neubau und Modernisierung	8
2.4 Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage und des Angebots	10
3 Ziele der Dresdner Wohnungspolitik und Handlungsstrategien	13
Leitziel	
Ziele 1 - 4	
4 Maßnahmeplan für die Wohnentwicklung bis 2020	16
4.1 Maßnahme, die sich bereits in der Umsetzung befinden	16
4.2 Weiterführende Maßnahmen im Rahmen der laufenden Verwaltung der Stadt bzw. in Abhängigkeit von Aufsichtsratsbeschlüssen	18
4.3 Maßnahmen gezielter Wohnungsbauförderung - Beschlusspunkte	19

Rahmenkonzept Wohnen

1 Anliegen und Aufbau des Konzeptes

Grundlage des Konzeptes	<p>Die Mitglieder des Dresdner Stadtrates haben mit mehreren Beschlüssen die Verwaltung aufgefordert, konzeptionelle Aussagen zur künftigen Wohnentwicklung in Dresden zu treffen.</p> <p>Grundlage dafür ist das in Dresden seit dem Jahr 2000 anhaltende Bevölkerungswachstum und die in den Jahren bis 2011 sehr geringe Wohnungsbautätigkeit, die zusammen zu einem zügigen Abbau des in der Stadt vormals vorhandenen hohen Leerstandes und damit zu einer ersten Marktanspannung geführt haben.</p> <p>Die Mitglieder des Stadtrates haben darüber hinaus in ihren Beschlüssen, zielgruppenorientierte und stadtentwicklungsrelevante Schwerpunkte vorgegeben, die es bei der Erstellung des Konzeptes zu berücksichtigen galt.</p>
Aktuelle Wohnungsmarktanalyse als wesentlicher Bestandteil des Konzeptes	<p>Der Dresdner Wohnungsmarkt hat in den vergangenen 25 Jahren erhebliche Veränderungen erfahren. Insbesondere der hohe Leerstand von ca. 20 Prozent war für die Agierenden des Wohnungsmarktes, aber auch Politik und Verwaltung eine völlig neue Herausforderung. Um für die weitere Entwicklung die notwendigen und richtigen Handlungserfordernisse zu bestimmen, bedarf es einer umfassenden, möglichst aktuellen Marktanalyse. Bestandteil des Konzeptes (Punkt 2) ist daher der Vorabzug des neuen Wohnungsmarktberichtes, überwiegend mit Stand Ende 2013 bzw. bei Vorliegen von Daten auch Stände aus dem Jahr 2014.</p>
Wohnungsmarktprognosen als Basis wohnungspolitischer Entscheidungen	<p>Neben der Analyse des Standes ist die Vorausberechnung bzw. Abschätzung der künftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt (Punkt 3 des Konzeptes) die wesentliche Basis für wohnungspolitische Entscheidungen. Das betrifft insbesondere die längerfristige Haushalteinberechnung auf Basis der Bevölkerungsprognose sowie die Ableitung von Wohnbedarfen.</p> <p>Angesichts der angespannten Haushaltssituation sollten Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur erfolgen, soweit sie erforderlich sind. Es ist daher die Verpflichtung der Landeshauptstadt Dresden die weitere Entwicklung angemessen zu begleiten. Diesen Prozess zu strukturieren ist Anliegen dieser Vorlage.</p>
Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik	<p>Maßnahmen als kommunale Eingriffs- und Unterstützungsansätze sollten zielgruppenorientiert sein. Nicht alle am Markt teilnehmenden bedürfen kommunaler Subventionen. Die Auswahl und Bestimmung der Zielgruppen ist ein wesentlicher wohnungspolitischer Prozess. Auf Grundlage schon vorliegender</p>

Beschlüsse der Mitglieder des Stadtrates zum Wohnen werden die bisherigen Ansätze im Wohnkonzept (Punkt 4) zusammengeführt und Ziele der Dresdner Wohnungspolitik definiert.

Maßnahmeplan

Im Maßnahmeplan des Rahmenkonzeptes erfolgt eine Differenzierung der Maßnahmen in Hinblick auf ihre Entscheidungs- und Haushaltsrelevanz, in dem zwischen Maßnahmen, die bereits umgesetzt werden, weiterführende Maßnahmen der Verwaltung und Maßnahmen gezielter Wohnungsbauförderung unterschieden wird. Letztgenannte Maßnahmen sind meist nur mit der Bereitstellung von kommunalen Finanzmitteln in erheblichem Umfang umsetzbar und bedürfen im politischen Entscheidungsprozess einer besonders vertieften Beurteilung.

In diesem Zusammenhang wird die regelmäßige Evaluierung des Maßnahmeplanes vorgesehen. Die erste Evaluierung erfolgt zum März 2016 als Grundlage für eine Beachtung bei der Haushaltsplanung 2017/18.

Diese Vorgehensweise wird mit konkreten Schritten des Monitoring zum Wohnungsmarktgeschehen untersetzt.

Bezug zu anderen städtischen Konzepten

Das Rahmenkonzept Wohnen setzt sich schwerpunktmäßig mit der Wohnungsmarktentwicklung und der Ableitung von Handlungserfordernissen und Maßnahmen im Bereich der Wohnungsbauförderung auseinander.

Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe weiterer Fachkonzepte mit wohnungspolitischen Hintergrund, insbesondere im sozialen Bereich.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden auf einer höheren Abstraktionsebene die Ziele der Stadtentwicklung und die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte für einen Zeitraum bis 2025 bestimmt. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Zukunft 2025+ soll ebenfalls im Frühjahr 2015 in den Gremien der Mitglieder des Stadtrates behandelt werden.

2 Wohnungsmarktprognose

2.1 Bevölkerungsprognose¹

Die aktuelle, im Jahr 2014 erstellte Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle Dresden für die Landeshauptstadt bis zum Jahr 2030 geht mittelfristig von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl aus.

Die Vorausberechnung basiert auf folgenden zentralen Annahmen:

- Die zusammengefasste Geburtenziffer wird mit einem Wert von 1,53 konstant bleiben;
- die Lebenserwartung der Männer wird bis zum Jahr 2030 auf 82,7 Jahre steigen, die der Frauen auf 87,0 Jahre;
- der Saldo der Zu- und Fortzüge wird während des gesamten Prognosezeitraums positiv bleiben, aber er wird im Zeitverlauf geringer (echter Wert des Jahres 2013: + 4 635; Annahme für 2015: + 4 800; Annahme für 2025: + 1 900; Annahme für 2030: + 1 000). Hinter der Annahme abnehmender Wanderungsgewinne steht die Vermutung, dass in Folge der Verringerung der Zahl der hochmobilen Bevölkerung (18- bis 30-Jährige) in Deutschland die Zuzüge aus den neuen Bundesländern rückläufig sein werden.

Bis zum Jahr 2025 werden, altersstrukturell bedingt, neben Wanderungsgewinnen auch Geburtenüberschüsse erwartet, die danach von zunehmenden Sterbeüberschüssen abgelöst werden. Letztere werden vorübergehend noch durch abnehmende Zuwanderungsüberschüsse überkompensiert. Entsprechend der Prognose wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 zunehmen. Zur Jahresmitte 2030 liegt die Bevölkerungszahl Dresdens bei 585 600 Personen und damit um etwa 44 300 Personen (entsprechend 8,2 Prozent) über der Zahl des Jahres 2014.

Die demographische Alterung wird sich fortsetzen. Obwohl vorübergehend der Anteil sehr junger Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung ansteigt, führen die altersstrukturellen Veränderungen – insbesondere die Zunahme des Anteils älterer und alter Bevölkerung – zu einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters. Die Alterung verläuft im Betrachtungszeitraum vergleichsweise langsam, was sowohl auf eine recht günstige Entwicklung der Geburtenzahlen als auch auf Zuzüge junger Menschen nach Dresden zurückzuführen ist.

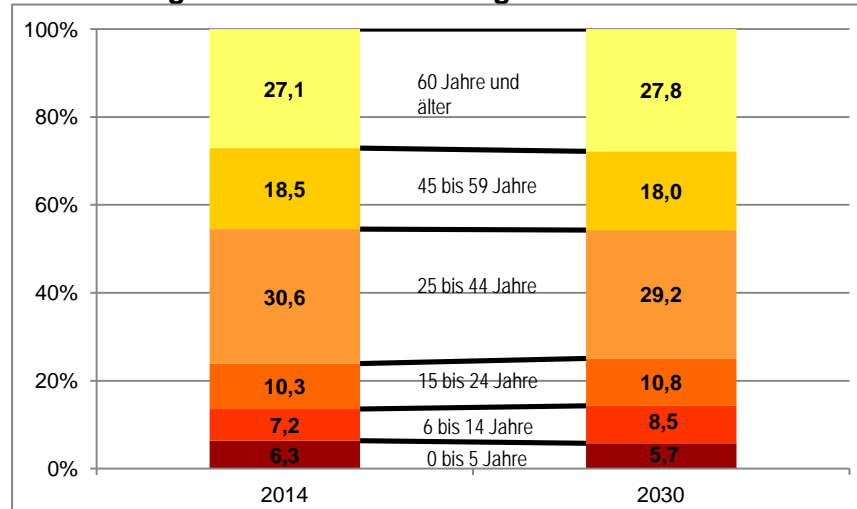
Die ab 60-jährige Bevölkerung wird im Zeitraum von 2014 bis 2030 um fast 15 700 Personen zunehmen und entsprechend ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung um fast 0,7 Prozentpunkte wachsen. Gleichzeitig nimmt insbesondere die Bevölkerung im jungen Erwachsenenalter absolut zu, jedoch anteilig ist kaum eine Veränderung zu erwarten. Damit sind die für die Dynamik des

**Ca. 585.000
Einwohner im
Jahr 2030**

¹ Die Ausführungen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung beziehen sich auf Personen, die in Dresden ihren Hauptwohnsitz haben.

Wohnungsmarktes bedeutsamen Gruppen der Haushaltsgründenden und der Haushaltserweiternden von der demographischen Entwicklung betroffen.

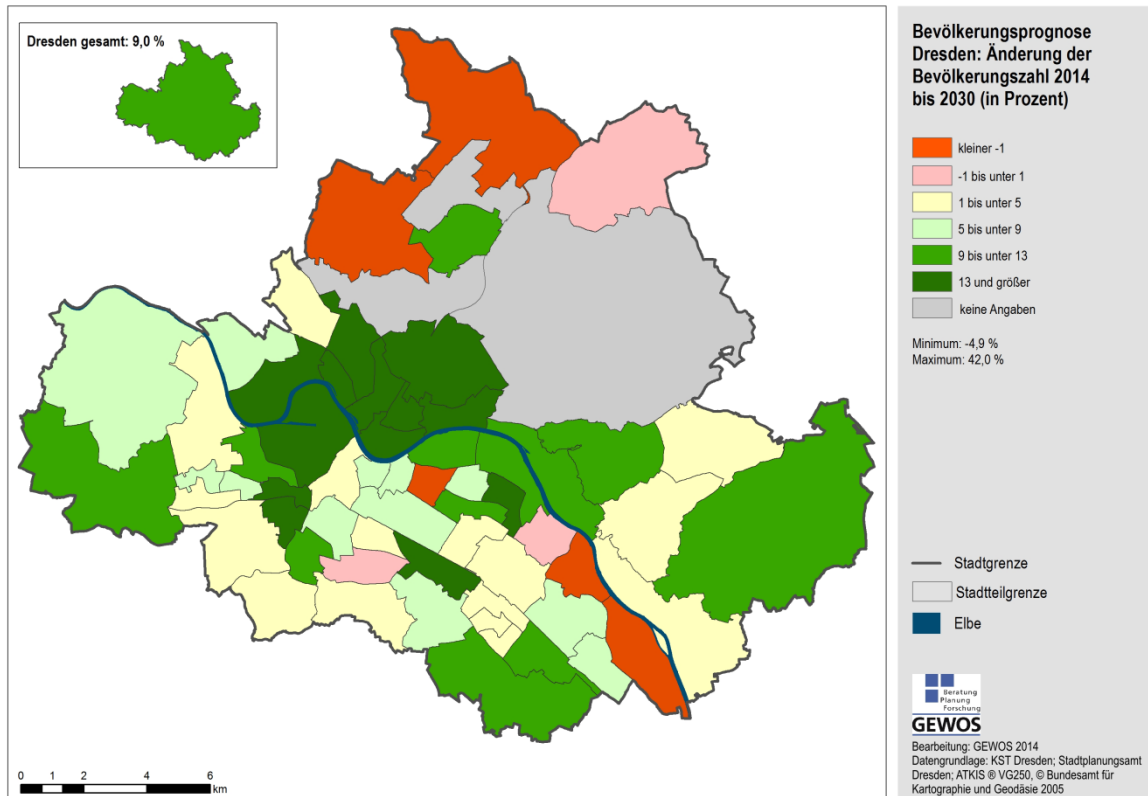
Bevölkerungsprognose: Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 2014 und 2030 im Vergleich



Leichte Zunahmen erfahren ebenfalls die Altersgruppen im Kindes- und Jugendlichenalter. Diese Zunahme ist zum einen auf den fast kontinuierlichen Anstieg der Geburtenhäufigkeit nach ihrem extremen Tiefpunkt im Jahr 1994 bis zur Gegenwart, zum anderen auf einen „Echo-Effekt“ der Geburtenzunahme in den späten 1970er Jahren zurückzuführen – aus stark besetzten Geburtsjahrgängen jener Zeit sind stark besetzte Elternjahrgänge mit entsprechend höherer absoluter Kinderzahl geworden.

Differenzierte teilräumliche Entwicklung

In räumlicher Differenzierung wird sich auch zukünftig ein Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Stadtteilen zeigen. Besonders hohe Bevölkerungszunahmen von über 20 Prozent werden in der Friedrichstadt, Mickten, in der Radeberger Vorstadt, der Albertstadt, Leipziger Vorstadt, Pieschen-Nord/Trachenberge und in Löbtau-Nord erwartet. Von den höchsten prozentualen Bevölkerungsabnahmen werden den Vorausberechnungen zufolge lediglich die Johannstadt-Süd, Hellerau/Wilschdorf, Laubegast, Weixdorf sowie Kleinzschochwitz betroffen sein.



2.2 Haushalteprognose

**Ca. 20 000
Zusätzliche
Haushalte bis zum
Jahr 2030**

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wurde die künftig erwartbare Entwicklung der Haushaltszahlen ermittelt. Demnach wird die 2014 bestehende Zahl der Haushalte von 296 019 bis zum Jahr 2020 auf 305 300 Haushalte, bis 2025 auf 310 000 Haushalte und bis 2030 auf 313 200 Haushalte ansteigen.

Der bundesweite Trend der Singularisierung, der vor allem von jungen Haushaltsgründenden getragen wird und der sich in einer Zunahme des Anteils der kleinen insbesondere der Ein-Personen-Haushalte, einer Abnahme des Anteils größerer Haushalte sowie einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße niederschlägt, zeichnet sich in dieser Prognose nicht mehr ab. Vielmehr nimmt hier der Anteil der Ein-Personen-Haushalte zu Gunsten der Anteile der Haushalte ab drei Personen leicht ab. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt nur unbedeutend zu. Diese Entwicklung ist auf altersstrukturelle Verschiebungen zurückzuführen; es ist zu erwarten, dass es sich hier nicht um einen langfristigen Trend handelt.

Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur zur Jahresmitte in Dresden bis 2030

Jahr	Zahl und Anteil (%) der Haushalte										Summe
	1-PHH		2-PHH		3-PHH		4-PHH		>4-PHH		
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
2020	152 700	50,0	90 600	29,7	34 100	11,2	21 100	6,9	6 900	2,2	305 300
2025	154 300	49,8	91 600	29,6	34 800	11,2	22 000	7,1	7 200	2,3	310 000
2030	155 900	49,8	93 100	29,7	35 000	11,2	22 000	7,0	7 200	2,3	313 200

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Bevölkerungsprognose 2014

2.3 Planungen und Potenziale für Neubau und Modernisierungen

Potenziale und Nachfrage für Wohnungsbau und Wohneigentum

Um ein attraktives und ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Dresdens zu schaffen, wurde seitens der Stadt eine intensive Standortmobilisierung angestrengt. Zudem wurde bereits auf die Bevölkerungsprognose 2012 reagiert und zusätzliche Flächenpotenziale auf größeren Wohnungsbaustandorten ausgewiesen.

Insgesamt stehen für die Errichtung von Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bis 2025 für circa 33 100 Wohneinheiten potenzielle Bauflächen zur Verfügung, etwa 12 600 Wohneinheiten entfallen auf Bauflächen für *Eigenheime* und andere individuelle Wohnformen.² Die Flächenpotenziale ergeben sich aus:

- größeren Neubauf Flächen für circa 3 900 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster; ab fünf bis zehn Wohnungen)
- Baulücken und Brachflächen für circa 3 700 Wohneinheiten sowie
- nichtregistrierten Flächen für etwa 5 000 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank; zum Beispiel Bautätigkeit in zweiter Reihe auf eigenem Grundstück).

Für den Wohnungsbau in *Mehrfamilienhäusern* gibt es bis 2025 ein Flächenpotenzial für die Errichtung von ungefähr 20 600 Wohneinheiten, davon

- auf Neubauf Flächen für größere Standorte circa 16 800 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster)
- in Baulücken bzw. auf Brachen etwa 3 800 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank).

Das Ziel ist es, die Eigentümer- und Eigennutzerquote von Wohnraum in Dresden weiter zu erhöhen und Abwanderungen ins Umland zu verhindern.

Neben den Flächenpotenzialen für Neubaumaßnahmen gibt es mit den leerstehenden Wohneinheiten ein weiteres Potenzial zur Sicherung der Wohnungsnachfrage. Der marktrelevante Bestand liegt in Dresden bei circa 10 500 Wohnungen (davon 500 in

² Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.) (2012): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025. S. 15.

Eigenheimen) und umfasst die Gesamtheit der leerstehenden Wohnungen abzüglich der Wohnungen in ruinösen Gebäuden und der Fluktuationsreserve.

**Individuelle
familienfreundliche
Wohnformen**

Die Nachfrage nach Neubauten ist tendenziell ansteigend, wenn auch aktuell noch ein geringer Umfang der Bautätigkeit in Dresden besteht. Es kann jedoch in den kommenden Jahren von einem hohen Nachfragedruck nach eigenheimähnlichen Wohnformen ausgegangen werden, der vor allem von Familien ausgeht. Der Bedarf an individuellen, familienfreundlichen Wohnformen nimmt zu. Gründe dafür liegen in der demographischen Entwicklung (geburtenstarke Jahrgänge 1975 bis 1985) und dem zunehmenden Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum. Dabei wird erwartet, dass sich der Trend einer stärkeren Orientierung auf die Kernstadt (vor allem innerer und mittlerer Bereich) fortsetzt. Für die Nachfrage nach selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern wird eine leichte Zunahme erwartet, wenn auch der Gesamtumfang weiterhin eher relativ gering bleiben wird und daher weitgehend aus dem Bestand und Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden kann. Der Neubau wird sich dabei auf sehr gute Lagen und qualitativ hochwertige Projekte konzentrieren.

Grundsätzlich wird die Nachfrage nach zusätzlichem Geschosswohnungsbau in den nächsten Jahren aufgrund der rückläufigen Wohnungsleerstände und der Nachfrage nach modernen Wohnungen zunehmen. Trotz der aktuell ambivalenten Rahmenbedingungen für Investoren – einerseits geringe Zinssätze für Baukredite, andererseits hohe Eigenkapitalquoten zur Finanzierung der Projekte – lässt sich aus der Entwicklung der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhausbau ableiten, dass die Investoren diesen Trend bereits erkannt haben und der Neubau von Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren zunehmen wird. Dabei wird sich dieser ebenfalls vor allem auf Baulücken in attraktiven, marktfähigen Lagen mit hohem Wohnwert wie beispielsweise in der Innenstadt, in der Neustadt und in den elbnahen Gebieten des Dresdner Ostens konzentrieren.

**Ausreichend
Flächenpotenziale
vorhanden**

Die Gesamtschau der Dresdner Wohnbauflächenpotenziale bis 2025 verdeutlicht im Abgleich mit den zu erwartenden zukünftigen Wohnungsnachfragepotenzialen, dass keine Flächenengpässe zu erwarten sind.

**Planungen und
Förderung von
Umbau und
Modernisierung**

Aufgrund der vorhandenen Investitionsbereitschaft in den Dresdner Wohnungsmarkt und den für die nächsten Jahre zu erwartenden stabilen bis leicht steigenden Preisen ist davon auszugehen, dass Umbau und Modernisierung auch in den kommenden Jahren weiterhin eine größere Bedeutung haben werden. Während derzeit die Kaufnachfrage nach Wohneigentum von Kapitalanlegern und Kapitalanlegerinnen dominiert wird, wird der Anteil an Selbstnutzenden in diesem Segment perspektivisch steigen. Das zeichnet sich bundesweit als Trend ab.

Landesförderung

Der Freistaat Sachsen unterstützt die Modernisierung von Wohnbauten in innerstädtischen Lagen im Zusammenhang mit einer Eigentumsbildung mit Hilfe des Programms „Wohneigentum im innerstädtischen Bereich“. Gefördert wird seit Juli 2008 der Bau und Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum. Die Förderung erfolgt

mittels zinsgünstigem Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren, dessen Höhe von der Größe und Zusammensetzung des Haushaltes sowie der Zahl der erworbenen Wohnungen abhängt. Das Förderprogramm richtet sich vor allem an Baugemeinschaften, das heißt an Projekte, bei denen sich mehrere Bauherren (bzw. Baudamen) zusammenschließen, um gemeinsam ein Wohnbauprojekt zur Eigennutzung umzusetzen. Geplant ist zudem eine stärkere Förderung der Wohneigentumsbildung junger Familien auf innerstädtischen Brachflächen.

Vor allem in Folge der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2011 und der damit verbundenen stärkeren Gewichtung einer klimagerechten und energetischen Stadtentwicklung wird weiterhin ein Schwerpunkt bei Maßnahmen der energetischen Sanierung erwartet. Im Rahmen des „Sächsischen Energiesparprogramms“ unterstützt der Freistaat Sachsen Haus- und Wohnungseigentümer/-eigentümerinnen bei der energetischen Sanierung mit Hilfe eines zinsgünstigen Darlehens. Zum Umfang der geförderten Maßnahmen zählen die Verbesserung der Wärmedämmung, die Nutzung erneuerbarer Energien und Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Kommunale Förderung

Des Weiteren hat die Landeshauptstadt Dresden ein großes Interesse an Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die mit der Schaffung altengerechter und barrierefreier Wohnangebote verbunden sind. Sie unterstützt diese seit 2000 mit Zuschüssen für bauliche Maßnahmen aus dem Programm zur „Förderung von Maßnahmen zur Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Bürgerinnen und Bürger“. Das Programm pausierte 2012, trat aber ab 2013 wieder in Kraft. Zudem gibt es vom Freistaat Sachsen finanzielle Hilfe für Umbaumaßnahmen in Form eines zinsgünstigen Darlehens aus dem Programm „Mehrgenerationenwohnen“. Weitere Informationen dazu sind bei der Sächsischen Aufbaubank erhältlich.

Städtebauförderung

Die Maßnahmen in den von der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesenen Stadterneuerungsgebieten werden sich auch in den folgenden Jahren auf die Aufwertung des Wohnumfeldes und die soziale Infrastruktur konzentrieren.

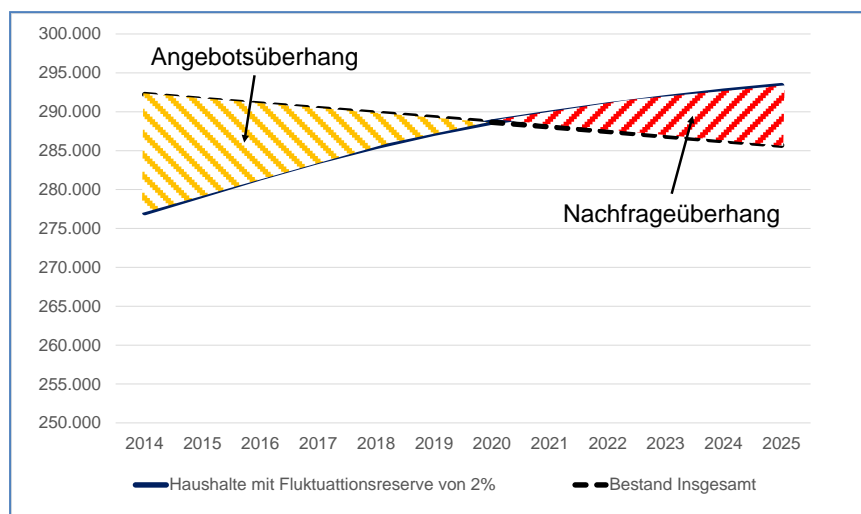
2.4 Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage und des Angebots

Im Dezember 2014 wurde für Dresden eine neue Einwohner- und Haushaltsprognose erstellt. Da in der Regel nicht einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern zusammenlebende Menschen, sind Wohnhaushalte die relevante Nachfragegröße. Der Abgleich von Haushalten und Wohnungen ergibt die Wohnungsmarktbilanz. Um eine Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2025 fortschreiben zu können, muss der Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2025 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen wird der im Laufe der Jahre entstehende Wohnungsabgang (0,2 Prozent) an Wohnungen herausgestellt, d. h. Wohnungen, die aufgrund von Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen dem

Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Hierdurch wird der Ersatzbedarf für diese Wohnungen ermittelt.

**Angebotsüberhang
(Leerstand) reduziert
sich weiter,
Neubaubedarf steigt**

Wohnungsmarktbilanz Dresden bis 2025



Quelle: eigene Berechnungen GEWOS

Im Folgenden wird die wohnungsmarktrelevante Nachfrage dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Die Ausgangsbasis bilden der Wohnungsbestand im Jahr 2014 und die Zahl der Haushalte. In diesem Jahr standen rund 293 000 Wohnungen ca. 277 000 Haushalten gegenüber. Die Zahl der Haushalte wurde rechnerisch um zwei Prozent erhöht, um die mindestens notwendige Fluktuationsreserve für Wohnungswechsel zu berücksichtigen. Dadurch resultiert für das Jahr 2014 ein Angebotsüberhang von etwa 16 400 Wohneinheiten. Aufgrund des kontinuierlichen Wohnungsabgangs und des Anstiegs der Haushaltszahlen wird für das Jahr 2020 ein rechnerisches Gleichgewicht des Wohnungsmarkts prognostiziert. Darin ist der bis dahin entstehende Neubau nicht berücksichtigt. Bis 2025 verringert sich der Wohnungsbestand in Dresden (ohne Neubau) um rund 7 700 Wohneinheiten, die Haushaltszahlen werden hingegen um rund 16 300 Haushalte ansteigen. Im Zuge dieser Entwicklungen ergibt sich für das Jahr 2025 in Dresden ein rechnerischer Nachfrageüberhang in Höhe von 7 680 Wohneinheiten. Bei weiterer Differenzierung ergibt sich ein Neubaubedarf von rund 3 600 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 4 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

**Fazit:
Zusätzlicher
Neubaubedarf von
ca. 7 700
Wohnungen
(unter Beachtung**

Bis zum Jahr 2025 werden in der Landeshauptstadt Dresden ca. 24 000 Wohnungen zusätzlich benötigt, das entspricht einem Bedarf von ca. 2 200 Wohnungen pro Jahr. Dieser Bedarf ergibt sich aus der positiv prognostizierten Haushalteentwicklung (ca. +16 300 Haushalte) und dem rechnerisch ermittelten Wohnungsabgang (ca. -7 700 Wohnungen).

**des Leerstands-
abbaus)**

Der Wohnungsbedarf kann zu einem Teil noch aus dem Wohnungsüberhang (Leerstand, rechnerisch ermittelt ca. 16 000 Wohnungen) durch Aktivierung der betreffenden Bestände gedeckt werden. Allerdings ist statistisch nicht ermittelbar, in welchem Umfang und Zeitraum die Aktivierung erfolgen kann (Bauzustand, Eigentümerinteressen u. a.).

Für den Wohnungsneubau wird ein Bedarf von ca. 7 700 Wohnungen bzw. 700 Wohnungen pro Jahr ermittelt.

3 Ziele der Dresdner Wohnungspolitik

Leitziel: Dresden ist eine lebenswerte und wachsende Stadt, in der allen Bevölkerungsgruppen, ihren Bedürfnissen entsprechend, ausreichender und angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge ist es Aufgabe des Bundes, des Freistaates Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden, die Bevölkerungsgruppen zu unterstützen, die nicht in der Lage sind, sich auf dem freien Wohnungsmarkt ihren Bedürfnissen entsprechend zu versorgen. Darüber hinaus liegt es im Interesse der Stadt Dresden, Zielgruppen zu unterstützen, die wichtig für die nachhaltige Entwicklung der Stadt und des sozialen Zusammenlebens sind.

Dresden hat folgende zielgruppenorientierte wohnungspolitische Zielstellungen:

3.1 Ziel: Dresden ist eine familien- und kinderfreundliche Stadt.

Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Gründe liegen in der demographischen Entwicklung und in der hohen Attraktivität Dresdens für Zuziehende. Diese Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, wenn Dresden ein entsprechendes Wohnungsangebot bereithält.

Schaffung von familienfreundlichen Angeboten im Mietwohnungsbau

Dresden soll als familien- und kinderfreundliche Stadt weiter profiliert werden.

Im Mietwohnungssektor soll den speziellen Anforderungen von Familien, beispielsweise bei der Wohnungsgröße und den Wohnkosten in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Unterstützung der Wohneigentumsbildung

Die Bildung von Wohneigentum soll bedarfsorientiert unterstützt und gefördert werden.

3.2 Ziel: Ältere und behinderte Menschen sollen in ihrer gewohnten Umgebung leben können.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels steigt auch in Dresden in den nächsten Jahren die Zahl älterer Menschen, insbesondere in der Gruppe der hochbetagten Menschen über 80 Jahre. In dieser Altersgruppe steigt die Wahrscheinlichkeit einer Mobilitätseinschränkung oder anderer Behinderungen mit zunehmendem Alter deutlich an. Damit erhöht sich auch der Bedarf an geeignetem Wohnraum und der Anpassung der Wohnumgebung sowie der Infrastruktur. Ältere, wie auch behinderte Menschen, wollen in der eigenen Häuslichkeit ein

selbstbestimmtes Leben führen. Die Umzugsbereitschaft sinkt mit zunehmendem Alter. Wenn ein Umzug unerlässlich für eine selbstbestimmte Lebensführung ist, dann wird eine barrierefreie Wohnung angestrebt.

Unterstützung zum selbstständigen Leben in gewohnter Umgebung

Älteren und auch behinderten Menschen soll vorzugsweise ein Leben in ihrer gewohnten Umgebung ermöglicht werden. Dafür soll es ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot geben, dass den besonderen Bedürfnissen und Ansprüchen dieser Bürgerinnen und Bürger gerecht wird. Dieses Ziel beinhaltet auch die barrierearme Gestaltung bzw. Anpassung der Gebäude, des Wohnumfeldes und der Infrastruktur.

3.3 Ziel: Bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen soll erhalten und die Konzentration sozialer Problemlagen vermieden werden.

Der Dresdner Wohnungsmarkt befindet sich im Wandel. Derzeit ist noch ein ausreichendes und über alle Dresdner Stadtteile verteiltes Angebot für Haushalte mit geringen Einkommen vorhanden. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass sich dieses Angebot mit der Anspannung des Wohnungsmarktes reduziert. Eine zunehmende Beschränkung auf Großwohnsiedlungen der 1960er und 1980er Jahre birgt die Gefahr einer stadträumlichen Segregation und Konzentration sozialer Probleme. Umso wichtiger ist, dass Wohnungsneubau zu Entlastungseffekten beiträgt, weil er Umzugsketten in Gang setzt, die auch den Wohnraum in den Niedrigpreissegmenten entlasten helfen.

Einflussnahme auf Mietwohnungsbau im mittleren Mietpreisniveau

Auch künftig soll für einkommensschwache Haushalte ausreichend und angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen. Die Stadt Dresden soll im Rahmen ihrer Möglichkeiten einer durch normale Marktprozesse entstehenden sozialräumlichen Segregation entgegen wirken.

3.4 Ziel: Dresden soll als Wohnstandort für Studierende weiter entwickelt werden.

Die hohe Attraktivität des Studienstandortes Dresden hat entgegen den Erwartungen aus der demographischen Entwicklung zu einem kontinuierlichen Anstieg der Studierendenzahlen in den letzten Jahren geführt. Die Vitalität Dresdens, die im Bundesvergleich niedrigen Lebenshaltungskosten und der gute Ruf der Bildungseinrichtungen einschließlich des Prädikates einer Exzellenzuniversität sind Rahmenbedingungen, die auch künftig eher steigende Studierendenzahlen erwarten lassen.

**Attraktiver
Wohnstandort für
Studierende**

Dresden soll als attraktiver Wohnstandort für Studierende weiterentwickelt werden. Dabei soll darauf geachtet werden, dass für die Studierenden ein ausreichend großes Angebot an preiswerten Wohnungen zur Verfügung steht, ohne dass die studentische Nachfrage zu Verdrängungen nicht-studentischer einkommensschwacher Haushalte führt.

4 Maßnahmeplan für die Wohnentwicklung bis 2020

4.1 Maßnahmen, die sich bereits in der Umsetzung befinden

4.1.1 Verstärkung der Forderung an Land und Bund

Bisherige Gespräche im zuständigen Sächsischen Innenministerium zur stärkeren Beachtung der wachsenden Städte in der Landeswohnraumförderung brachten bisher keine Erfolge. Nach wie vor priorisierte der Freistaat den Stadtumbau/Rückbau in den schrumpfenden Landesteilen. Aktuell kündigte der Staatsminister des Innern ein Tätigwerden an.

Auf Grundlage der aktuellen Wohnungsmarktanalysen werden die Forderungen an Land und Bund verstärkt fortgeführt. Ziel ist es, ein eigenständiges Förderprogramm für den Mietwohnungsbau in wachsenden Städten auflegen zu lassen oder zumindest hier Modellprojekte mit wohnungspolitischer Ausrichtung zu unterstützen.

4.1.2 Ausweisung von ausreichend Flächenpotenzialen im neuen Flächennutzungsplan

Den neuen Flächennutzungsplan hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 16. Juni 2014 für die Beteiligung im Rahmen der Planoffenlage freigegeben. Er enthält auf Grundlage von Wohnbedarfsanalysen Flächenpotenziale sowohl für den Geschosswohnungsbau, vorzugsweise auf Brachflächen im innerstädtischen Bereich, wie auch für den Einfamilienhausbau, vorzugsweise in den randstädtischen Lagen. Die weitere Gremienbefassung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan muss die Herausforderungen einer wachsenden Stadt und die daraus resultierenden ggf. veränderten Abwägungssituationen berücksichtigen. Bei der Abwägung der Flächennutzungsplanung ist neben den Herausforderungen der gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen und der Erholungsvorsorge, besonderes Gewicht beizumessen.

4.1.3 Unterstützung von Neubauprojekten

Derzeit befinden sich ca.50 Bebauungspläne mit wohnbaulichen Zielstellungen im Planverfahren. Darüber hinaus wurden im Jahre 2014 ca. 1.300 bauordnungsrechtliche Verfahren bearbeitet.

Im Rahmen von Plan- und Baugenehmigungsverfahren werden Wohnungsbauprojekte unterstützt.

4.1.4 Mitwirkung an der Überprüfung von Standards zur Verfahrensbeschleunigung und Reduzierung der Baukosten

Zusätzliche effektive Beschleunigungen von Plan- und Baugenehmigungsverfahren wären nur durch Abbau/Änderung von gesetzlichen Standards und gesetzlich fixierten Verfahrensregelungen möglich. Vertreterinnen und Vertreter der Landeshauptstadt Dresden wirken in Gremien auf Bundesebene, wie dem Deutschen Städtetag, an entsprechenden Untersuchungen mit.

In gleicher Weise prüft eine Expertenkommission des Bundes, ob durch Veränderung der Baustandards die Baukosten und damit die entstehenden Kostenmieten wirksam reduziert werden können.

- 4.1.5 Weiterentwicklung von Wohnbauflächenkataster und Brachflächendatenbank**
- Das schon bestehende Brachflächenkataster wird mit entsprechenden Datengrundlagen weiterentwickelt, um es künftig auch für Flächenmobilisierungen nutzen zu können. Von der Verwaltung wird ein Brachflächenmonitoring geführt, um vielfältige Informationen zur Revitalisierung zur Verfügung zu stellen.
- 4.1.6 Unterstützung von Baugemeinschaften**
- Die Wohnungsbauförderstelle nimmt die Aufgaben einer Ansprech- und Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften wahr. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 2014 wurden zunächst drei Grundstücke ausgewählt, die für eine Ausschreibung unter Beteiligung von Baugemeinschaften vorgesehen werden. Diese Ausschreibungen wurden angekündigt.
- Die Auswahl geeigneter Grundstücke für die Folgejahre wird fortgesetzt. Das Ausschreibungsprozedere wird evaluiert. Die Ausschreibung von Grundstücken unter besonderer Beachtung von Baugemeinschaften wird fortgeführt und ggf. weiterentwickelt.
- 4.1.7 Umsetzung des kommunalen Wohnungsanpassungsprogrammes**
- Das Förderprogramm konnte auch in den Jahren 2013/14 erfolgreich fortgesetzt werden. Die Mittel für das Jahr 2014 waren mit Stand Juli 2014 verbraucht.
- Im Haushaltsplan 2015/16 sind jeweils 200.000 € eingeordnet.
- Die zugrunde liegende Förderrichtlinie wird bis Ende 2015, damit vor Beginn der neuen Haushaltsplanung überarbeitet. Ziel ist es u. a., im Zuge der Umsetzung des Aktionsplanes zur UN-Behindertenrechtskonvention bei Wohnungsanpassungen für Rollstuhlnutzende die Deckelung der Förderung anzuheben.
- 4.1.8 Erstellung von Wohnungsmarktberichten**
- Die seit dem Jahr 2000 durchgeführte kommunale Berichterstattung zur Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes hat sich als wichtige Informationsgrundlage für Politik, Verwaltung und Markttagierende bewährt. Wesentliche Auszüge des Wohnungsmarktberichtes 2014 sind in Punkten 2 dieses Konzeptes aufgenommen. Sie sollen mit Entscheidungshilfe dafür sein, in welcher Weise und in welchem Umfang eine kommunale Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt erfolgen soll.
- Diese Wohnungsmarktberichterstattung wird auch in den Folgejahren im Turnus von zwei bis drei Jahren fortgeführt und eine Grundlage für die notwendige Evaluierung der Marktprozesse und Wirksamkeit von Wohnungsbauförderung sein.
- 4.1.9 Kontinuierliche Einbeziehung der lokalen Wohnungsmarkttagierenden**
- Für die notwendige Einbeziehung der lokalen Wohnungsmarkttagierenden haben sich bereits mehrere turnusmäßig durchgeführte Formate bewährt (Runder Tisch Wohnen, Treffen mit Genossenschaften, Immobilientag u. a.).
- Die Befragung der Verwaltung zum Wohnungsmarktbarometer im Turnus von zwei bis drei Jahren gibt wichtige Informationen zum

Markgeschehen und Einschätzungen der Agierenden vor Ort zur absehbaren Entwicklung.

Diese Zusammenarbeit soll kontinuierlich fortgeführt werden und noch intensiviert werden.

4.2 Weiterführende Maßnahmen im Rahmen der laufenden Verwaltung der Stadt bzw. in Abhängigkeit von Aufsichtsratsbeschlüssen

4.2.1 Längerfristige Sicherung von Wohnraum durch die Stesad GmbH

Die Stesad GmbH wird die in ihrem Anlagevermögen befindlichen Wohnungen (69 Wohneinheiten) und Wohnungen in den Sanierungsgebieten Neustadt und Hechtviertel (Treuhandvermögen, 11 Wohneinheiten) langfristig weiter bewirtschaften und im gegenwärtigen Marktsegment halten.

Für die von der Stesad GmbH verwalteten städtischen Wohnungen (121 Wohneinheiten) gilt Gleiches.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Stesad GmbH den Treuhandbestand des Sanierungsträgers Pieschen mit ca. 350 Wohnungen übernimmt und ebenfalls im gegenwärtigen Marktsegment hält.

4.2.2 Vorbereitung und Durchführung von Wohnprojekten durch die Stesad GmbH

Die Stesad GmbH schlägt drei neue Wohnprojekte an den Standorten Nickerner Weg (Teilfläche innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nickern), Fröbelstraße, und Lößnitzstraße vor. Damit könnten ca. 120 Wohnungen neu errichtet werden. Die Projekte sollen Modellcharakter erhalten, in dem sie jeweils für spezielle Bedarfsgruppen (Familien, Menschen mit Unterstützungsbedarf, Menschen mit Mobilitätsbehinderung u. a.) besonders zugeschnitten werden. Die Vorhaben können kurzfristig planerisch vertieft und umgesetzt werden. Die betreffenden Grundstücke befinden sich entweder im städtischen Eigentum oder im mittelbaren Einflussbereich der Stadt.

4.2.3 Bereitstellung kommunaler Grundstücke

Für eine Wohnnutzung geeignete, kurzfristig verfügbare kommunale Grundstücke stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung (ca. 16 ha für ca. 800 Wohneinheiten).

Diese Flächen sollen zielgerichtet entwickelt und dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Dazu werden Ausschreibungen zum Verkehrswert oder mit Abschlag vom Verkehrswert und Konzeptvergabe erfolgen. Zu beachten ist, dass im laufenden Doppelhaushalt Einnahmen durch Grundstücksfinanzierungen bereits im Rahmen der Gesamtfinanzierung geplant sind, so dass das Konzeptvergabeverfahren grundsätzlich erst ab dem Haushalt 2017/18 erfolgen sollte.

Bei den konzeptionellen Vorgaben wird das genossenschaftliche Wohnen bei entsprechend geeigneten Grundstücken eine besondere Rolle spielen.

4.2.4 Bildung eines Arbeitsstabes Wohnen Zur besseren verwaltungsinternen Koordinierung von Maßnahmen des Wohnbauflächenmanagements und der Wohnungsbauförderung wird ein Arbeitsstab Wohnen als Projektstruktur unter Leitung des Stadtplanungsamtes gebildet. Hier wirken alle relevanten Ämter wie Liegenschaftsamt, Sozialamt, Umweltamt sowie die Stesad mit.

4.3 Maßnahmen gezielter Wohnungsbauförderung - Beschlusspunkte

4.3.1 Aufstockung Wohnungsanpassungsprogramm Die Inanspruchnahme des kommunalen Wohnungsanpassungsprogrammes für ältere und behinderte Menschen wird unter Nutzung der ab 2015 zur Verfügung stehenden Mittel von 200.000 € pro Jahr erneut evaluiert, um Entscheidungsgrundlagen für die Mitteleinordnung im Haushalt 2017/18 vorliegen zu haben.

Aus der Überarbeitung der Förderrichtlinie zugunsten von Rollstuhlnutzenden (Veränderung der bisherige Deckelung des Zuschusses – Höchstfördersatz, vgl. Maßnahme 4.1.7) wird ggf. die zusätzliche Bereitstellung von Mitteln in Höhe von ca. 50.000 € pro Jahr erforderlich.

4.3.2 Längerfristige Sicherung von Wohnraum durch die Stesad GmbH Die Stesad GmbH übernimmt den Treuhandbestand des Sanierungsträgers Pieschen mit ca. 350 Wohnungen und hält diesen im gegenwärtigen Marktsegment.

4.3.3 Gemeinsames Programm Land/Kommune für Mietwohnungsbau Das Programm dient der Schaffung von Mietwohnungen, die deutlich unter der aktuellen Kostenmiete (ca.10 bis 13 €/m²) liegt. Zielgruppe sind Schwellenhaushalte mit mittlerem, aber auch geringerem Einkommen, insbesondere ohne Anspruch auf Subjektförderung (KdU) und Haushalte mit Menschen mit Mobilitätsbehinderung (Barrierefreie Wohnungen). Auf Grundlage der Förderung sollen Mieten (netto kalt) von 6,40 – 7,40 €/m² (bezogen auf die Angemessenheitswerte 2015 bis 2016) erreicht werden bzw. Mieten, die 1 Euro über den jeweils aktuellen KdU-Angemessenheitsrichtwerten liegen.

Die Nutzung des Programms wird mit einer zeitlich befristeten Mietpreisbindung und für Dresden modifizierten Belegungsbechtigung zu verbinden sein.

Die Auflegung des Programms ist zunächst originäre Aufgabe des Landes. Das Land wird zum Tätigwerden aufzufordern sein (vgl. 4.1.1) bzw. sind die konkreten Aktivitäten des Freistaates Sachsen im Hinblick auf die aktuellen Ankündigungen des Innenministers zu bewerten.

Sollte es auf Landesebene kein solches Programm geben, ist im Rahmen der Haushaltsplanung für 2017/18 zu entscheiden, ob

die Stadt Dresden ein eigenständiges Programm startet. Bei einer Förderung von 500 WE pro Jahr ist mit einem Zuschussvolumen von 10 Mio. € pro Jahr zu rechnen.

Die Förderung ist nicht verlustausgleichend. Auf Basis von Freiwilligkeit stellt sie auf ein Bündnis für Wohnen zur gemeinsamen Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes ab.

4.3.3 a Einführung einer Sozialbau- verpflichtung

Aus heutiger Sicht kann nicht beurteilt werden, wie das Programm Mietwohnungsbau (vgl. 4.3.3) in Anspruch genommen wird.

Zur Erhöhung der Wirksamkeit des Programms kann es erforderlich werden, Investoren bei Vorhaben im Geschosswohnungsbau ab einer bestimmten Anzahl von Mietwohnungen (z. B. 20 Wohneinheiten) anteilig (ca. 10 – 20 Prozent) zur Schaffung mietpreisgünstiger Wohnungen, unter Inanspruchnahme der Förderung für die betreffenden Wohnungen, zu verpflichten.

Die Sozialbauverpflichtung kann alternativ zum o. g. Förderprogramm für Mietwohnungsbau mit eigenständigen Subventionsansatz oder im Zusammenwirken mit diesem Förderprogramm erfolgen.

Die Entscheidung zur Sozialbauverpflichtung kann frühestens zwei Jahre nach Einführung des Förderprogramms Mietwohnungsbau auf Grundlage einer entsprechenden Evaluierung erfolgen und bedarf eines gesonderten Stadtratsbeschlusses.

4.3.4 Bildung eines revolvierenden Grundstücksfonds Wohnen

Mit dem Haushalt 2017/18 wird ein eigenständiges Sachkonto als zweckgebundenen Fonds eingeführt, in den die Erlöse aus den für Wohnbaunutzungen erfolgten Grundstücksverkäufen fließen. Diese Mittel werden dann zum Zweck der Wohnentwicklung für ausgewählte Zukäufe genutzt. Auf diese Weise entsteht ein Kreislauf von An- und Verkauf. Zu beachten ist, dass im laufenden Doppelhaushalt Einnahmen durch Grundstücksfinanzierungen bereits im Rahmen der Gesamtfinanzierung geplant sind, so dass das Konzeptvergabeverfahren grundsätzlich erst ab dem Haushalt 2017/18 erfolgen sollte.

Entsprechend des Entwicklungszustandes der Grundstücke kann bei Schaffung von Planungsrecht sogar ein Wertzuwachs entstehen, der dann als Gewinn im revolvierenden Fonds eingesetzt werden kann.

Damit werden zusätzlich auch Voraussetzungen geschaffen, um unter Umständen die Fördermittelbereitstellung von kommunalen Förderprogrammen mit zu unterstützen.

4.3.5 Programm zur Schaffung von Wohneigentum für junge Familien

Das Programm dient der Schaffung von Wohneigentum zielgerichtet für junge Familien im innerstädtischen Bereich. Es soll als Zuschussprogramm in Kombination mit der bestehenden SAB-Förderung (zinsgünstige Darlehen) erfolgen. Es steht damit in Ergänzung zum KfW-Förderprogramm des Bundes und der Eigentumsförderung (zinsgünstiges Darlehen) des

Freistaates Sachsen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Freistaat Sachsen das Programm übernimmt oder unterstützt. Die Programmeinführung ist deshalb von der weiteren Marktentwicklung abhängig zu machen: beispielsweise bei Erhöhung des Zinsniveaus auf über 5 Prozent oder bei Absinken der Bautätigkeit im Einfamilienhausbau auf unter 300 Wohneinheiten pro Jahr.

Bei einer Förderung von 100 Wohneinheiten pro Jahr ist mit einem Zuschussvolumen von ca. 1 Mio € pro Jahr zu rechnen.

Die Konkretisierung des Förderansatzes erfolgt im Zuge der Evaluierung des Maßnahmenplanes.

4.3.6 Ausbau der Wohnungsbauförderstelle

Die Wohnungsbauförderstelle hat schon jetzt Aufgaben (gemeindliche Zustimmung bei Landesförderung, Förderbescheide und Umsetzung Wohnungsanpassungsprogramm, Koordinierungsstelle, Baugemeinschaften, Konzeptstellungen Wohnen, Akteursbeteiligungen, Unterstützung von Investoren u. a.), die durch das vorhandene Personal (derzeit nur eine Stelle vorhanden) nicht vollumfänglich bewältigt werden können.

Die Wohnungsbauförderstelle muss ihre Aktivitäten zur Bauflächenmobilisierung und Betreuung von Investoren und Bauwilligen im Zuge der Umsetzung dieses Maßnahmenplanes erhöhen. Sie wird für die Umsetzung der genannten neuen Förderprogramme zuständig. Der Arbeitsstab Wohnen wird von hier maßgeblich getragen.

Für die zusätzlichen Aufgaben im Rahmen der Wohnungsbauförderung ist es erforderlich, zusätzliche Personalkapazitäten in der Wohnungsbauförderstelle budgeterhöhend zu schaffen. Das betrifft mindestens zwei bis drei Stellen (zusätzlicher Personalaufwand ca. 180.000 € pro Jahr), davon eine Stelle bereits haushaltswirksam 2015/16.