

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Wohnbeirat		öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Wohnentwicklung in Dresden

Beschlussvorschlag:

1. Der Wohnungsmarktbericht 2014 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Prognoseansätze für die künftige Wohnentwicklung im Rahmenkonzept Wohnen (Anlage, Punkt 2) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die wohnungspolitischen Ziele des Rahmenkonzeptes Wohnen (Anlage 2, Punkt 3) werden bestätigt.
4. Der Maßnahmeplan des Rahmenkonzeptes Wohnen, (Anlage 2, Punkt 4) wird bestätigt.
5. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, mit dem Freistaat Sachsen die Auflegung eines Programmes für Mietwohnungsbau zu vereinbaren (Anlage 2, Punkt 4.2.3), einen revolvingierenden Grundstücksfonds Wohnen zu bilden (Anlage 2, Punkt 4.3.4) und die Wohnungsbauförderstelle auszubauen (Anlage 2, Punkt 4.3.6).
6. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, über den Maßnahmeplan (Anlage 2) hinaus weitere Maßnahmeansätze zu prüfen, die im Rahmen von Subjektförderung bestimmte Nachfragergruppen bei der Wohnraumversorgung unterstützen sollen (z B. kommunales Wohngeld). Ergebnisse dazu sind dem Stadtrat bis zum 31. März 2016 vorzulegen.

7. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Landeswohnraumförderung die Bedingungen für die Einführung und die inhaltliche Ausgestaltung des Förderprogramms zur Schaffung von Wohneigentum für junge Familien (Anlage 2, Punkt 4.3.5) zu konkretisieren. Ergebnisse dazu sind dem Stadtrat bis zum 31. März 2016 vorzulegen.
8. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, die Wirksamkeit der Maßnahmeansätze und insbesondere die dazu mit dem Freistaat im Rahmen der Landeswohnraumförderung zu treffenden Regelungen aller zwei Jahre zu evaluieren und dem Stadtrat bis zum 31. März 2016 die entsprechenden Ergebnisse als Grundlage für die Haushaltsplanung 2017/18 vorzulegen. Die Evaluierung 2016 bildet die Entscheidungsgrundlage für die Umsetzung folgender Maßnahmen:
 - Die Entscheidung zur Aufstockung des Wohnungsanpassungsprogrammes und
 - die alternative Entwicklung eines kommunalen Förderprogramms für Mietwohnungsbau.

bereits gefasste Beschlüsse:

- A0394/11 vom 3. November 2011
- A0407/11 vom 3. November 2011
- A0419/11 vom 3. November 2011
- A0430/11 vom 24. November 2011
- A0442/11 vom 25. Januar 2012
- A0600/12 vom 29. November 2012
- A0668/12 vom 28. Februar 2013
- A0736/13 vom 17. Oktober 2013
- A0848/14 vom 27. März 2014
- A0835/14 vom 26. Februar 2015

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

9

10.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung)

43170000 (Zuschüsse an Private)

40* (Personalaufwendungen)

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

150.000 Euro (Zuschüsse an Private)

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:Umsetzung von Stadtratsbeschlüssen zum Wohnen

Der Dresdner Stadtrat hat mit mehreren Beschlüssen die Verwaltung aufgefordert, konzeptionelle Aussagen zur künftigen Wohnentwicklung in Dresden zu treffen. Der Stadtrat hat darüber hinaus in seinen Beschlüssen, zielgruppenorientierte und stadtentwicklungsrelevante Schwerpunkte vorgegeben, die es bei der Erstellung des Konzeptes zu berücksichtigen gilt.

Wohnungsmarktbericht

Der Dresdner Wohnungsmarkt hat in den vergangenen 25 Jahren erhebliche Veränderungen erfahren. Insbesondere der hohe Leerstand von ca. 20 Prozent war für die Akteure 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. Grundlage des Konzeptes (Anlage 2) ist daher der neue Wohnungsmarktbericht 2014, überwiegend mit Datenstand Ende 2013 bzw. bei Vorliegen von Daten auch Stände aus dem Jahr 2014.

Dresden ist eine wachsende Stadt. Am Wohnstandort Dresden vollziehen sich, maßgeblich durch die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst, deutliche Veränderungen in den marktrelevanten Angebots- und Nachfragestrukturen. Kontinuierliche, wenn auch moderate, Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt, im Wohneigentum und auf dem Mietwohnungsmarkt sind weitere deutliche Anzeichen. Bereits jetzt zeichnen sich erste Angebotsdefizite im Marktsegment familiengerechter Wohnungen ab.

Rahmenkonzept Wohnen

Stadtpolitik und Verwaltung sind gefordert, im Zusammenhang mit den Veränderungen am Dresdner Wohnungsmarkt wohnungspolitische Ziele zu bestimmen, passfähige Instrumentarien zu entwickeln und notwendige Maßnahmen umzusetzen. Das in dieser Vorlage enthaltene Rahmenkonzept Wohnen (Anlage 2) bildet dafür die Arbeitsgrundlage.

Neben der Analyse ist die Vorausberechnung bzw. Abschätzung der künftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt (Punkt 2 des Konzeptes) die wesentliche Basis für wohnungspolitische Entscheidungen. Das betrifft insbesondere die längerfristige Haushaltsvorausrechnung auf Basis der Bevölkerungsprognose sowie die Ableitung von Wohnbedarfen. Der Prognoseansatz geht bis 2025 von einem Zuwachse von 16.300 Haushalten aus. Damit verbunden ist ein Bedarf von ca. 24.000 Wohnungen bzw. ca. 2.200 Wohnungen pro Jahr. Dieser Bedarf kann zum Teil noch durch die Aktivierung des Wohnungsüberhanges gedeckt werden. Für den Wohnungsneubau wird ein Bedarf von ca. 7.700 Wohnungen bzw. 700 Wohnungen pro Jahr ermittelt.

Maßnahmen als kommunale Eingriffs- und Unterstützungsansätze sollten zielgruppen-orientiert sein. Nicht alle am Markt Teilnehmende bedürfen kommunaler Subventionen. Die Auswahl und Bestimmung der Zielgruppen ist ein wesentlicher wohnungspolitischer Prozess. Auf Grundlage schon vorliegender Beschlüsse des Stadtrates zum Wohnen werden die bisherigen Ansätze im Wohnkonzept (Punkt 3) zusammengeführt und Ziele der Dresdner Wohnungspolitik definiert.

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 (Beschlusspunkte) sind meist nur mit der Bereitstellung von kommunalen Finanzmitteln in erheblichem Umfang umsetzbar und bedürfen im politischen Entscheidungsprozess einer besonders vertieften Beurteilung. Angesichts der angespannten Haushaltssituation sollten Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur erfolgen, wenn und soweit sie erforderlich sind.

Im Beschlusspunkt 4 werden Sofortmaßnahmen vorgeschlagen:

Mit dem Freistaat Sachsen soll die Auflegung eines Programmes für Mietwohnungsbau vereinbart werden. Das Programm soll der Schaffung von Mietwohnungen dienen, die deutlich unter der aktuellen Kostenmiete liegen (Anlage 2, Punkt 4.2.3).

Es soll ein revolvinges Grundstücksfonds Wohnen gebildet werden, in den die Erlöse aus den für Wohnungsbaunutzungen erfolgten Grundstücksverkäufen fließen. Die Mittel werden dann zum Zweck der Wohnentwicklung, z. B. für ausgewählte Zukäufe, genutzt (Anlage 2, Punkt 4.3.4).

Es wird erforderlich, die Wohnungsbauförderstelle auszubauen. Die Wohnungsbauförderstelle muss ihre Aktivitäten zur Bauflächenmobilisierung und Betreuung von Investoren und Bauwilligen erhöhen. Sie wird für die Umsetzung der vorgesehenen Förderprogramme zuständig. Der verwaltungsintern vorgesehene Arbeitsstab Wohnen (Anlage 2, Punkt 4.2.4) wird von ihr maßgeblich getragen (Anlage 2, Punkt 4.3.6).

Der Maßnahmenplan beinhaltet zunächst vordergründig Ansätze, die einer Wohnungsbauförderung zuzuordnen sind. Zudem sind jedoch weiterführende, sozial orientierte Maßnahmen einer Subjektförderung zu prüfen (Beschlusspunkt 6), die bestimmte Nachfragergruppen bei der Wohnraumversorgung unterstützen sollen.

Darüber hinaus ist es die Verpflichtung der Landeshauptstadt Dresden, die weitere Entwicklung angemessen zu begleiten. Dazu wird eine Evaluierung der Wohnungsmarktprozesse sowie Wirksamkeit und Erfordernisse wohnungsmarktbeeinflussender Maßnahmen aller zwei Jahre (Haushaltszyklus) vorgesehen. Die erste Evaluierung erfolgt bis März 2016 als Entscheidungsgrundlage für die Haushaltsplanung 2017/18.

Bezug zu weiteren städtischen Konzepten

Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe weiterer Fachkonzepte mit wohnungspolitischem Hintergrund, insbesondere im sozialen Bereich. Dort spielen auch weiterführende Förderaspekte bzw. Subventionierungen im Rahmen von Subjektförderung (u. a. Wohngeld, Kosten der Unterkunft) eine unter sozialen Aspekten wichtige, wohnungspolitisch ergänzende Rolle. In diesem Zusammenhang ist die sozial und städtebaulich ausgeglichene Verteilung der „Wohnungen des einfachen Preissegments“ zu betrachten.

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 Herbst 2015 in den Gremien des Stadtrates behandelt werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Wohnungsmarktbericht 2014
Anlage 2	Rahmenkonzept Wohnen

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister