

A N T R A G

CDU-Fraktion

Gegenstand:

Ein städtischer Beitrag zum Wohnungsbau in Dresden

Beschlussvorschlag:

In Ergänzung der Stadtratsbeschlüsse A0407/11 "Generationenstadt Dresden - Weichen für die Zukunft stellen!" und A0419/11 „Erarbeitung eines neuen Wohnkonzeptes für Dresden“ und zur Erbringung eines städtischen Beitrags zum Wohnungsneubau in Dresden einschließlich der möglichen (Neu)Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft wird der Erste Bürgermeister beauftragt,

1. a) Einen Vorschlag für eine geeignete Rechtsform für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft im Hinblick auf die Einbringung von städtischen Grundstücken, vorzulegen. Dabei soll insbesondere die Rechtsform der Kommanditgesellschaft wegen der Grunderwerbssteuerfreien Einbringung von Grundstücken explizit berücksichtigt werden. Ferner ist zu prüfen, ob dafür eine Neugründung oder die Erweiterung bestehender Gesellschaften wie KID oder STESAD geeigneter erscheint.
 - b) Alle Grundstücke im Bereich des kommunalen Fiskalvermögens - einschließlich landwirtschaftlicher Nutzflächen - aufzulisten und dabei die Größe, die gegenwärtige Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan auszuweisen.
 - c) Die städtischen Beteiligungsunternehmen zu bitten, alle nicht betriebsnotwendigen Grundstücke ebenfalls aufzulisten und dabei die Größe, die gegenwärtige Nutzung und Einstufung im Flächennutzungsplan auszuweisen.
 - d) Für die Gesellschaft einen Vorschlag für ein Geschäftsmodell und den Entwurf eines Businessplans zu unterbreiten, der u.a. die Erstellungskosten für den Wohnungsneubau, Finanzierungsmodelle, Mindestmiethöhen und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gesellschaft ohne städtischen Zuschuss auskommen muss.
 - e) Zu prüfen, in welcher Form die Beteiligung von privaten oder genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen an einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft sinnvoll wäre. Dazu sollen Gespräche mit potentiellen Partnern geführt werden.
 - f) Die Ergebnisse dieser Prüfungen sind dem Stadtrat bis zum ... vorzulegen.
- 2.) Eine Stabsstelle „Wohnen“ für Bauwillige, Bauträger und Investoren im Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters zu planen und den Stadtrat zu informieren, wie die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung, vor allem im Hinblick auf Liegenschaftsverwaltung, Bauaufsichtsfragen und Umweltbelange organisiert werden soll, mit dem Ziel der Schaffung eines zentralen Flächen- und Genehmigungsmanagements (Lotsenfunktion) wie auch einer Prozessoptimierung Baurecht.

Bei dieser Planung sind daher auch die Ergebnisse der Untersuchung zur Entwicklung eines ganzheitlichen Immobilienmanagements in der Landeshauptstadt Dresden einzu-beziehen.

- 3.) Gemeinsam mit dem Studentenwerk Dresden und dem Freistaat Sachsen eine Arbeitsgruppe für Studentisches Wohnen ins Leben zu rufen mit dem Ziel, die Modernisierung und den Ausbau von Wohnheimplätzen zu unterstützen. Zum Anderen sollen, aufgrund des Trends zum Leben in der eigenen Wohnung, privaten Investoren bessere Möglichkeiten gegeben werden, moderne Wohnheimplätze in Einzelapartments zu bauen, die möglichst auf dem Preisniveau eines WG-Zimmers liegen.
- 4.) Gemeinsam mit der Staatsregierung und dem Sächsischen Städte- und Gemeindebund ein strategisches Konzept „Leben und Wohnen“ zu entwickeln, welches den demographischen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen in der Region Dresden langfristig Rechnung trägt.
- 5.) Die Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen, Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohngemeinschaften fortzuschreiben und ggf. bedarfsabhängig auszuweiten, sowie einen Vorschlag zur Wohnraumförderung für Familien mit mehr als zwei Kindern zu unterbreiten.
- 6.) Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans darauf hinzuwirken, auch in randstädtischen Lagen und in den eingemeindeten Ortschaften ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen, um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum zu decken.
- 7.) Das Stadtmarketing der Dresden Marketing GmbH mit dem Ziel zu intensivieren, Dresden als wachsende Stadt mit guten Chancen für Wohnbauinvestitionen zu vermarkten und Bauwillige gerade unter dem Aspekt der derzeit günstigen Kreditmarktbedingungen, der aktuell in Dresden noch geringen Eigentumsquote bei Wohnimmobilien und der vergleichsweise guten Verfügbarkeit innerstädtischer Bauflächen, anzusprechen.

Beratungsfolge

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

Begründung:

Die Landeshauptstadt Dresden hat sich in den letzten Jahren sehr erfolgreich entwickelt. Dresden ist seit Jahren die Geburtenhauptstadt Deutschlands. Seit dem Jahr 2005 wurden in unserer Stadt über 32.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Viele Menschen kamen und kommen hierher, um ihre Ausbildung zu beginnen oder um Arbeit zu finden. Auch durch den Ausbau der Kinderbetreuung mittels umfangreicher Neubauten und Sanierungen von Schulen, Horten und Kindertagesstätten ist Dresden gerade für junge Menschen in den letzten Jahren immer attraktiver geworden.

Dresden hatte den Tiefpunkt in der Bevölkerungszahl um die Jahrtausendwende erreicht - mit der Folge dramatischer Leerstände am Wohnungsmarkt. Seitdem sind mehr als 60.000 Menschen hinzugekommen. Damit wurde der Vorwendestand in der Bevölkerungszahl mit ca. 540.000 Einwohnern mittlerweile wieder erreicht. Unsere Stadt wird auch in den nächsten Jahren weiter wachsen. Für die unmittelbar vor uns liegenden Jahre werden Wachstumszahlen von bis zu 5.000 Einwohnern pro Jahr vorausgesagt. Im Jahr 2030 soll Dresden eine Einwohnerzahl von 585.000 erreicht haben, also deutlich mehr als 1989. Damit ist Dresden eine der zentralen Erfolgsgeschichten ostdeutscher Wirtschaftsentwicklung.

Damit dies auch weiterhin so bleibt, muss die Stadt dafür Sorge tragen, wie sie neben der Wirtschaftsförderung und dem Kita- und Schulinvestitionsprogramm auch zukünftig für einen attraktiven Wohn- und Arbeitsmarkt sorgen kann.

Der Stadtrat hat sich bereits mehrfach mit diesem Problem befasst und entsprechende Beschlüsse getroffen, so insbesondere die Stadtratsbeschlüsse A0407/11 "Generationenstadt Dresden - Weichen für die Zukunft stellen!" und A0419/11 „Erarbeitung eines neuen Wohnkonzeptes für Dresden“. Nach der Diskussion eines Konzeptentwurfs in den Gremien des Stadtrats in 2013/2014 und Rückverweisung zur Überarbeitung steht die Vorlage eines qualifizierten Wohnkonzepts aber noch aus. Im Hinblick auf die gegenwärtige besondere Situation auf dem Dresdner Wohnungsmarkt mit einer hohen und steigenden Nachfrage an Wohnraum und gleichzeitig niedrigen Bauzinsen, soll in Ergänzung der bisherigen Beschlusslage geprüft werden, ob ein städtischer Beitrag zum Wohnungsbau in Dresden wirtschaftlich und sozial sinnvoll sein kann und in welcher Form dies zweckmäßig ist. Insbesondere nach Ablauf der Rückzahlungsverpflichtungen aus einem solchen Programm und der Abschreibungen könnte die Stadt damit auch für besondere Bedarfsgruppen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Den Prognosen zufolge wird Dresden bis 2030 ca. 20.000 neue Wohnungen benötigen. Die meisten dieser Wohnungen werden von privaten Anbietern oder Genossenschaften bereitgestellt. Aber überall dort, wo die Stadt eigene geeignete Flächen hat oder wo ihre städtischen Unternehmenstöchter entsprechende geeignete Flächen haben, kann auch die Stadt ein Zusatzangebot für neuen Wohnraum schaffen.

Anstatt alle Grundstücke wie bisher meistbietend zu verkaufen, sollen geeignete Flächen zukünftig in einem städtischen Unternehmen gebündelt und von diesem mit Wohnungen bebaut werden. Das Ziel besteht darin, einen eigenen städtischen Beitrag zu leisten, das Wohnungsangebot in Dresden zu erhöhen und somit auch preisdämpfend am Markt zu wirken. Schrittweise können mit dieser Gesellschaft bis zu 5.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Wichtig ist jedoch, dass vermieden wird, hierfür Haushaltsmittel der Stadt einzusetzen, damit diese knappen Gelder des Dresdner Steuerzahlers für die eigentlichen kommunalen Aufgaben wie dem Bau und der Sanierung von Schulen, Kitas, Straßen, die Aufrechterhaltung von Ordnung und Sauberkeit oder die Kultur reserviert bleiben.

Flankierend dazu sind innerhalb der Stadtverwaltung Strukturen zu schaffen (bzw. bestehende zu optimieren), die zum Einen alle wohnungspolitischen Belange vom Flächenmanagement, über Umweltbelange bis zum Baurecht bündeln und zum Anderen die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren vorantreiben. Bestehende und bewährte Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen sind dabei fortzuschreiben und je nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten aufzustocken.

Unterstützend ist es sinnvoll, den Standort Dresden weiterhin als wohnens- und lebenswerten Standort zu bewerben. Dresden gilt potentiell als interessanter Markt für Kapitalanleger, da andere Städte in der Bundesrepublik hier auf ihrem Zenit sind bzw. diesen bereits überschritten haben - Investoren, die sich aus Hamburg, Frankfurt und München zurückziehen, muss die sächsische Landeshauptstadt willkommen heißen. Politik und Verwaltung müssen dabei effektiver mit potentiellen Investoren kooperieren: Mehr und attraktivere Baulandausweisung sowie ein vereinfachtes Verfahren zur Erlangung von Baurecht vervielfachen die Anziehungskraft einer Stadt. In diesem Rahmen ist auch ein „Genehmigungsmanagement“ zu etablieren, welches als wohnpolitische Steuerungszentrale tätig wird. Die Stadtverwaltung hat auf Drängen des Stadtrats in den letzten Jahren bei der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren bereits einiges erreicht. Beispielhaft erwähnt sei hier die Einführung des GeoDaten-Systems. Dennoch besteht nach Überzeugung der Antragsteller noch Optimierungspotential. Dieses soll durch die Einrichtung einer Stabsstelle Wohnen gehoben werden. Diese Stelle soll die Aktivitäten zur Bauflächenmobilisierung erhöhen und die Betreuung von Investoren und Bauwilligen verbessern. Eine Zentralisierung des (Wohnbau)Flächenmanagements wird dabei angestrebt.

Die Flächenverfügbarkeit übersteigt die prognostizierte Nachfrage nach Auskunft der Stadtverwaltung vom Februar 2015 bis 2025 um mehr als 200%. Dies bietet gute Chancen, einer Verschärfung der Lage am Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Trotz stark steigender Bauaktivitäten in den letzten Jahren ist aber davon auszugehen, dass durch den steigenden Bedarf in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Defizit zwischen Angebot und Bedarf entstehen wird. Ursache sind die individuellen Investitionsentscheidungen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Abhängigkeit der jeweils herrschenden Rahmenbedingungen, bei denen nicht alle Segmente des Wohnungsmarkts bedarfsgerecht bedient werden. Es ist zu prüfen, ob bzw. wie eine städtische Wohnungsbaugesellschaft ergänzend zu den beauftragten Maßnahmen im städtischen Wohnkonzept einen Beitrag leisten kann, diese, in einem wachsenden Wohnungsmarkt wie in Dresden typische, Angebotslücke zu schließen.

Die Stesad GmbH plant vier neue Wohnprojekte an den Standorten Nickerner Weg (Teilfläche innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nickern), Fröbelstraße, Löbnitzstraße und Geystraße. Damit könnten ca. 150 Wohnungen neu errichtet werden. Die Projekte sollen Modellcharakter erhalten, indem sie jeweils für spezielle Bedarfsgruppen (Familien, betreutes Wohnen u. a.) besonders zugeschnitten werden. Die Stesad GmbH wird die in ihrem Anlagevermögen befindlichen Wohnungen (69 WE) und Wohnungen in den Sanierungsgebieten Neustadt und Hechtviertel (Treuhandvermögen, 11 WE) langfristig weiter bewirtschaften und im gegenwärtigen Marktsegment halten. Für die von der Stesad GmbH verwalteten städtischen Wohnungen (121 WE) gilt Gleiches. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Stesad GmbH den Treuhandbestand des Sanierungsträgers Pieschen mit ca. 350 Wohnungen übernimmt. Damit hat sich die Stesad GmbH weitreichendes Know-How in diesem Bereich erarbeitet. Es wäre daher naheliegend, die Ausweitung des städtischen Wohnungsbaus in ihre Hände zu legen. Ob dies jedoch auch aus gesellschaftsrechtlicher und steuerlicher Sicht sinnvoll ist, bedarf einer eingehenden Prüfung.

In Dresden studieren etwa 50.000 junge Menschen die verschiedensten Fachrichtungen. Mit etwa 10 Prozent der Gesamtbevölkerung hat sich die Entwicklung in den letzten Jahren auf hohem Niveau stabilisiert. Damit ist Dresden der bedeutendste Hochschulstandort in Sachsen und profitiert auf besondere Weise von positiven Effekten, welche sich in der wirtschaftlichen Innovationsfreudigkeit und dem kulturellen Leben in der Stadt widerspiegelt. Auf dem Dresdner Wohnungsmarkt treten Studenten als große Nachfragegruppe mit speziellen Präferenzen auf. Diese lassen sich kurz und prägnant auf „klein und preiswert“ verdichten, wobei eine Reihe weicher Faktoren wie ÖPNV-Anbindung und der Nähe zur Uni zu beachten sind. Da davon auszugehen ist, dass sich in den nächsten Jahren die Studienanfängerzahlen aufgrund starker Abiturjahrgänge in anderen Bundesländern, der räumlichen Lage zu Berlin, der Zunahme der Studienberechtigungsquoten und in besonderer Weise durch den Exzellenzstatus der TU positiv entwickeln wird, sollen auch von Seiten der Stadt Anstrengungen unternommen werden, das Angebot für studentisches Wohnen zu erweitern.

Jan Donhauser
Fraktionsvorsitzender