

Stellungnahme des Seniorenbeirates zur  
Vorlage Wohnentwicklung in Dresden  
Rahmenkonzept Wohnen  
(Festlegungsvorschlag als Tischvorlage)

In seiner Sitzung am 14.09.2015 hat der Seniorenbeirat die oben genannte Vorlage beraten und trifft folgende Einschätzung.

Die Vorlage bewerten wir als Rahmenplan, der aus perspektivischen Entwicklungen (Altersstruktur, Haushalte, Wohnraumnachfrage, ...) notwendige Konsequenzen für die Stadtplaner, aber auch Verantwortlichkeiten von Land und Bund benennt.

Wohnbauförderung, Wohnraumanpassung, Grundstücksbereitstellung, Stesad GmbH, Sozialbauverpflichtung, Baukostenreduzierung ... - das sind wichtige Punkte, für die die Stadt und der Freistaat Lösungen finden müssen. Entscheidend wird aber sein, welche konkreten Maßnahmen diesen Rahmen ausfüllen sollen – und: Können wir mit dieser Konzeption wirklich Voraussetzungen schaffen für einen attraktiven Wohnstandort Dresden, worin das Gemeinwesen als solches auch handlungsfähig ist und Nachbarn mit geringem Einkommen und gesundheitlichen und altersbedingten Einschränkungen menschenwürdig leben können? Mit Blick auf die Vorlage sehen wir erheblichen Überarbeitungsbedarf.

Zunächst begrüßen wir die vorgelegten Beschlussvorschläge, wobei Punkt 3. (Ziele) und 4. (Maßnahmeplan) unseres Erachtens nur mit den nach folgenden Verbesserungen vom Stadtrat bestätigt werden sollten:

- **GLEICHWERTIGKEIT VON WOHNUNGSMARKT- UND SOZIALBERICHT** herstellen! Das umfasst natürlich auch das Rahmenkonzept mit seinen Zielstellungen und Maßnahmeplanungen. Leider favorisiert die Vorlage einseitig Wohnungsmarktpremissen unverhältnismäßig stark gegenüber dem Wohnen als soziales und kulturelles Grundbedürfnis. Für Investoren und Vermieter am Wohnungsmarkt hat die Kommune ebenso fördernde wie dem Gemeinwohl verpflichtete Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Vorlage in der jetzigen Form ist in diesem Sinn unausgewogen, wenn nicht marktfähigen Wohnbedarfen konkret Rechnung getragen wird. So muss zum Beispiel das Konzept „Wohnungsangebot für Einkommensschwache“ / Wohnkonzept Beschluss\_2008-01-24\_Stand\_2007-10-29 in das Rahmenkonzept ebenso einfließen wie der Wohnungsmarktbericht. Ansonsten bleibt das unter 3.3 formulierte Ziel „Bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen soll erhalten und die Konzentration sozialer Problemlagen vermieden werden“ unkonkret und vage. Ob kommunales Wohngeld, Subjektförderung oder ein nicht absehbares Sozialwohnungsbauprogramm durch den Freistaat die zunehmende Lücke zwischen KdU-Satz und Richtwerten laut Mietspiegel auszugleichen vermögen, ist zurzeit zweifelhaft. Das trifft besonders Bewohnergruppen, die kaum eine Möglichkeit haben, ihre Einkommenssituation zu verbessern.
- **GEMEINNUTZ AUCH BEIM WOHNEN STÄRKENN!** Die Auffassung ist fragwürdig, nach der „Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur erfolgen (sollten), wenn und soweit sie erforderlich sind.“. Neben den genannten Maßnahmen, die ja schon Marktkorrekturen bedeuten, vermissen wir Aussagen zur Rolle einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und Konkretes zum gemeinnützigem Wirken des Genossenschaftssektor.
- **UMFASSENDE BEACHTUNG DER SPEZIFISCHEN BELANGE VON MENSCHEN IM SENIORENALTER UND MIT BEHINDERUNGEN!** Über Wohnungsanpassungsmaßnahmen mit bereits heute nicht ausreichenden Mitteln hinaus ist ein für diese Zielgruppen komplexes Programm zu planen mit u.a. „Umzugshilfen“ für in kleinere

Wohnungen umzugswillige Senioren, Infrastrukturprogramme mit „Quartiersmanagern für die altersfreundliche Gestaltung der Wohngebiete“ und die gezielte Förderung generationenverbindender Nachbarschaftselbsthilfe im Stadtteil etc. Neben Fragen einer inklusiven Stadtteilentwicklung sind Bedingungen für eine reale Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Wohnformen gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention zu schaffen. Wie kann sonst das folgende Ziel 2.3 „Ältere und behinderte Menschen sollen in ihrer gewohnten Umgebung leben können“ konkret realisiert werden?

Die von der Stadt in Auftrag gegebene und öffentlich finanzierte Leibnitz-Studie ist in Analyse und Konzeption einzubeziehen.

- **KOMMUNALE WOHNBERATUNG UND –BEGLEITUNG BEI WOHNUNGSPROBLEMEN** muss **FÜR Mieter AUSGEBAUT** werden! Im Kontext der Aufwertung der Wohnungsbau-förderstelle sind besonders Beratungsangebote für Ältere und Behinderte ausbaunötig und besser zu verzahnen, die zudem oftmals einen höheren Begleitungsbedarf mitbringen. Das Gleiche betrifft auch Beratungsangebote für an gemeinschaftliche Wohnformen interessierte Investoren und Nutzer - von Baugruppen bis zu Wohn-Pflege-Gemeinschaften reichend.
- **EIGENTÜMER UND MIETER ALS BÜRGER DES FGEMEINWESENS ANSPRECHEN!** Auch Mieter sollen als Mitglieder der Stadtgesellschaft in die Gestaltung der kommunalen Rahmenbedingungen für das Wohnen einbezogen werden, wie etwa die Bewohnerbeiräte in Soziale Stadt-Gebieten.  
Im geplanten verwaltungsinternen Arbeitsstab Wohnen gehören auch gesellschaftliche Organisationen eingebunden.

Das Ziel, „die Eigentümer- und Eigennutzerquote von Wohnraum in Dresden weiter zu erhöhen“ ist richtig, wenn damit die Ortsidentifikation gestärkt wird und gemeinschaftliche Wohnformen wie Bau-u.a. Gemeinschaftsprojekte gezielt gefördert werden (betrifft auch Belegungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten für Senioren und Menschen mit Behinderung); das NWID (Forum Neues Wohnen in Dresden) sollte als Experte in diese Prozesse eingebunden werden  
Insgesamt ist jedoch hierbei zu beachten, dass Viele kein Eigentum bilden können.

- **INFRASTRUKTURPROGRAMME FÜR DIE STADTTEILE SIND GEZIELT ZU PLANEN!** So interpretieren wir die Aussagen auf S. 10 und erwarten die Anwendung dieses Grundsatzes auf alle Wohnquartiere: „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.“
- **DIE AUSWIRKUNGEN EINER STEIGENDEN ZUWANDERUNG AUF WOHNRAUMVERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR** müssen in das Konzept eingearbeitet werden!

*(Die Positionen der AG WOHNEN & WOHNBERATUNG sind als Anlage zum besseren Verständnis angefügt.)*

Beschlussvorschlag für die Beratung des Seniorenbeirates am 14.09.2015