



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Beigeordneter für Stadtentwicklung

An alle  
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

GZ: (GB 6) 61 00 39

Datum: **9. NOV. 2016**

**Beschlusskontrolle zu V0400/15 (Sitzungsnummer: SR/021/2016)**  
Wohnentwicklung in Dresden

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu Beschlusspunkt 2 des genannten Beschlusses gegeben werden:

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. Die Prognose wird entsprechend der aktuellen Flüchtlingssituation aktualisiert und daraus konkrete Konsequenzen für die mittelfristige (2020) sowie langfristige (2030) kommunale Wohnungspolitik abgeleitet. Der so erweiterte und überarbeitete Prognoseansatz sowie entsprechende Maßnahmenansätze sind dem Stadtrat bis 31. März 2016 vorzulegen.
3. Die wohnungspolitischen Ziele des Rahmenkonzeptes Wohnen (Anlage 2, Punkt 3) werden entsprechend neuer Beschlusslagen (A0072/15), Dezernatszuständigkeiten (V0326/15) und Prognoseansätze überarbeitet und stärker an im Rahmen der KdU ermittelte Wohnwünsche der Dresdener Bevölkerung angelehnt und damit in ihrer Zielsetzung aktualisiert und geschärft:

Die mit dem Antrag A0072/15 (Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft) in Zusammenhang stehenden wohnungspolitischen Zielsetzungen werden integraler Bestandteil des aktualisierten Rahmenkonzeptes Wohnen.

Jegliche, den Zielen des Antrages A0072/15 sowie (V2735/14, Förderung des Baus von selbst genutztem Wohnraum durch Bauherrengemeinschaften) zuwiderlaufende Maßnahmen sind nicht Teil des Wohnkonzeptes (z. B. Aussetzen von Konzeptvergaben, Zusammenführen des kommunalen Wohnungsbestandes in der Stesad GmbH, Gründung eines revolvingierenden Grundstücksfonds).

Zusätzlich sind Bedarfslagen älterer und einkommensschwächerer Haushalte und daraus abgeleitete mögliche zielgruppenorientierte Lösungsansätze (wie z. B. der Erhalt oder der Ankauf von Belegungsrechten, die Ausweisung von sozialen Erhaltungssatzungen, die Formulierung von Sozialbauverpflichtung) konkreter und (verwaltungs-) handlungsorientierter auszuarbeiten.

4. Der Maßnahmenplan ist entsprechend der Vorgaben des Beschlusspunktes 3 zu überarbeiten und anzupassen.

Dabei sollen Maßnahmen nicht nur nach bereits vorhandenen (Anlage 2, 4.1.) und möglichen neuen Maßnahmen (Anlage 2, 4.2.), sondern einzelne Maßnahmen nach Prioritäten, nach wohnungspolitischen Zielgruppen sowie nach zeitlichen Implementierungsvorstellungen (kurz-, mittel-, langfristig) geordnet werden.

Ansatzpunkte sind auf ihre Aktualität und Beschlusskonformität zu überprüfen (4.2.3; 4.2.4; 4.3.2; 4.3.4; 4.3.5) zu überprüfen und ggf. zu streichen.

Entsprechend der gegebenen demographischen und Mieterstruktur der Dresdener Wohnbevölkerung ist ein Konzept einer Wohnberatungsstelle für ältere und behinderte Menschen analog dem Leipziger Modell im Jahr 2016 zu erarbeiten und entsprechende haushälterische Mittel im Haushalt 2017/2018 einzuplanen.

5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Freistaat Sachsen die Auflegung eines Programmes für Mietwohnungsbau zu vereinbaren und in diesem Zusammenhang ihren aktuellen Ansatz für Dresdener Kostenmieten herzuleiten sowie (Anlage 2, Punkt 4.2.3) die Wohnungsbauförderstelle auszubauen (Anlage 2, Punkt 4.3.6).
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, über den entsprechend aktualisierten Maßnahmenplan (Anlage 2) hinaus weitere Maßnahmeansätze zu prüfen, die im Rahmen von Subjektforderung bestimmte Nachfragergruppen bei der Wohnraumversorgung unterstützen sollen (z. B. kommunales Wohngeld). Ergebnisse dazu sind dem Stadtrat bis zum 30. Juni 2016 vorzulegen.

Zu 2)

Die im Rahmenkonzept Wohnen (Stand Feb. 2016) enthaltene Wohnbedarfsprognose bildet die aktuelle Entwicklung nicht mehr ausreichend korrekt ab. Die Prognose war vom Beratungsbüro Gewos erstellt worden und basierte noch auf der Bevölkerungs- und Haushalteprognose der Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 2014.

Im Januar 2016 war daher vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica ag eine aktuellere Wohnbedarfs-Prognose für Dresden erstellt worden. Diese neuere Prognose wurde auf der Grundlage der Bevölkerungs- und Haushalteprognose der Kommunalen Statistikstelle Dresden vom Oktober 2015 erstellt, deren Betrachtungszeitraum Mitte 2015 beginnt und bis Mitte 2030 reicht. In diese Prognose wurde die zu diesem Zeitpunkt absehbare Flüchtlingszuwanderung integriert und ging für das Jahr 2016 von einer Zuwanderung Geflüchteter nach Dresden von etwa 6 000 Personen aus; im Jahr 2014 waren 1 300 Asylbegehrende nach Dresden zugewiesen worden. Für die nachfolgenden Jahre waren in der Prognose immer noch überdurchschnittliche aber zurück gehende Zahlen angenommen worden (2017 ca. 5 400; 2018 ca. 3 800).

Die auf der Bevölkerungs- und Haushalteprognose von 2015 aufbauende Wohnbedarfsprognose wurde für die Zeiträume bis 2020, 2025 und 2030 erstellt und kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Der Wohnungsbedarf (sogenannte Zusatznachfrage) beträgt für die drei Zeiträume:

2015 bis 2020	15 500 Wohnungen
2015 bis 2025	22 800 Wohnungen
2015 bis 2030	30 000 Wohnungen
  
2. Aufgrund der noch bestehenden Leerstände wird davon ausgegangen, dass bis 2020 6 000 leer stehende Wohnungen aktivierbar sind und bis 2025 weitere 3 300 aktiviert werden können.
  
3. Unter Berücksichtigung der aktivierbaren Leerstände ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein erforderlicher Neubaubedarf von 20 800 Wohnungen, davon:

2015 bis 2020	9 500 Wohnungen
2021 bis 2025	4 000 Wohnungen
2026 bis 2030	7 300 Wohnungen
  
4. Diese Werte entsprechen folgenden Neubauzahlen pro Jahr:

2015 bis 2020	1 600 Wohnungen pro Jahr
2021 bis 2025	800 Wohnungen pro Jahr
2026 bis 2030	1 500 Wohnungen pro Jahr

Das aktuelle Neubauvolumen belief sich 2015 auf 1 513 Fertigstellungen.

Die Zuwanderung Geflüchteter ging in die Prognose bereits ein, differenzierende Aussagen über einen sich daraus ergebenden Zusatzbedarf an Wohnungen speziell für geflüchtete Menschen mit hoher Bleibeperspektive, waren jedoch nicht gemacht worden.

Eine solche differenzierende Prognose hat die Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt) im Februar 2016 als Projekt ausgeschrieben. Deren Ergebnisse sollen bis November 2016 vorliegen, so dass Ende 2016 – zusätzlich zur allgemeinen Wohnbedarfsprognose – auch spezifische Aussagen zum Wohnbedarf aufgrund der Zuwanderung Geflüchteter bzw. für anerkannte Asylberechtigte möglich sind. In dieser Prognose werden auch die aktuellen, wieder deutlich geringeren Zahlen der Zuwanderung von Asylbewerbern berücksichtigt.

Darüber hinaus hat das Sozialamt der LH Dresden im Juli 2016 eine aktuelle Abschätzung des Wohnbedarfs anerkannter Asylberechtigte erstellt. Danach lebten im Februar 2016 in Dresden 4 700 Asylbewerber, die sich im Asylverfahren befanden, in Unterbringungseinrichtungen der LH Dresden – darunter 4 200 Asylbewerber, die im Jahr 2015 nach Dresden zugezogen waren. Für das Jahr 2016 wird von einer Zuweisung von 4 100 Asylbewerbern ausgegangen. Daraus ergibt sich in der Summe eine Zahl von 8 800 Asylbegehrende bis Jahresende 2016. Bei Annahme einer Ankerkennungsquote von 65 Prozent und unter Berücksichtigung der in Aussicht stehenden zügigen, aber nicht umfassenden Bearbeitungskapazitäten des BAMF wird abgeschätzt, dass von den im Asylverfahren befindlichen Personen bis Ende 2016 etwa 3 000 einen Anerkennungsstatus erhalten, so dass von einer Wohnungsnachfrage in Dresden von 3 000 Asylberechtigten ausgegangen wird. Ein möglicher Familiennachzug wird in dieser Schätzung nicht berücksichtigt.

Da nicht jeder anerkannte Asylberechtigte eine eigene Wohnung nachfragt, ergibt sich der Wohnbedarf aus den spezifischen Haushaltsstrukturen der Migranten. Unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur der bereits in Dresden lebenden Asylbewerber – hier wurden u. a. 65 Prozent Ein-Personen-Haushalte ermittelt – ergibt sich bis Ende 2016 ein Wohnbedarf von etwa 2 200 Wohnungen für anerkannte Asylberechtigte bzw. von 185 Wohnungen pro Monat.

### **Maßnahmeansätze**

1. Beauftragung einer Studie zur Unterbringung und zum Wohnen von Geflüchteten bzw. Asylbewerbern in Dresden, die von Mai bis November 2016 erstellt wird  
Inhalte der Studie sind:
  - a. Zusammenfassende Betrachtung der Zuwanderung von Geflüchteten und Asylbewerbern nach Dresden zum gegenwärtigen Zeitpunkt
  - b. Übersicht über die Angebote zur Unterbringung und Wohnformen von Asylbewerbern und Geflüchteten in Dresden
  - c. Analyse und Bewertung der Wohnbedingungen von untergebrachten Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie eigenständig wohnenden Asylbegehrenden und anerkannten Asylberechtigten in Dresden
  - d. Szenarien bzw. Modellrechnungen über zu erwartende Zuwanderungen, Bleibeabsichten, Familiennachzug und Abwanderungen von Geflüchteten und Asylbewerbern
  - e. Ableitung des Bedarfs an Wohnungen für Geflüchtete und anerkannte Asylberechtigte
  - f. Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Stadtverwaltung und Stadtpolitik zur Deckung des Wohnbedarfs von Geflüchteten und anerkannten Asylberechtigten in Dresden

2. Ausschreibung kommunaler Grundstücke für Projekte, die die Schaffung von Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge mit vorsehen
  - A) Aktuell wird eine Konzeptausschreibung im Bereich Löbtau vorbereitet. Die Ausschreibung der Grundstücke richtet sich an private Baugruppen, Investoren, Bauträger oder Wohnungsgenossenschaften, die auf den Grundstücken ein Wohnprojekt entwickeln, bei dem mindestens 30 Prozent der Wohnungen für einkommensschwache Personen mit und ohne Migrationshintergrund für einen Zeitraum von 15 Jahren vermietet werden (V1096/16).
  - B) Eine weitere Konzeptausschreibung eines kommunalen Grundstücks soll im Bereich Johannstadt erfolgen. Hier sollen Wohngebäude errichtet werden, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnungen für einkommensschwache Haushalte vermietet werden. Besonderes Augenmerk liegt bei der Konzeptausschreibung auf der Entwicklung eines interkulturellen Wohnprojektes mit Wohn- und Integrationsangeboten für Migranten.
3. Schnelle Umsetzung des vom Freistaat Sachsen ab voraussichtlich November 2016 eingerichteten Programms zur Förderung des Wohnungsneubaus und der Sanierung zur Schaffung von preiswerten Wohnungen
4. Schnelle Umsetzung der Wohnungsneubauvorhaben der STESAD bzw. neu zu gründenden kommunalen Wohnungsgesellschaft
5. Neuerstellung des Fachplans Asyl für den Zeitraum 2017 bis 2019
6. Die der Stadt zur Verfügung stehenden Wohnungen werden sowohl für die Unterbringung von Asylbewerbern und Geflüchteten als auch für die Anmietung durch anerkannte Asylberechtigte genutzt.
7. Prüfung von Einrichtungen zur Unterbringung von Geflüchteten auf ihre Eignung zur Umwidmung und Umgestaltung zu Übergangwohnheimen für Wohnungslose (anerkannte Asylberechtigte)
8. Aufbau von Beratungs- und Unterstützungsangeboten für anerkannte Asylberechtigten und Geflüchteten mit guter Bleibeperspektive bei der Suche nach Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt in Dresden im Rahmen der Fortschreibung des Konzepts zur integrierten Versorgung von wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohter Personen
9. Anpassung der Personalkapazität des Sozialamts an die steigenden Fallzahlen bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen, bei Beratung und Betreuung der anerkannten Asylberechtigten und Geflüchteten und bei der Wohnungsvermittlung in belegungsgebundenem Wohnungsbestand

Nächste Beschlusskontrolle Dezember 2016

Mit freundlichen Grüßen



Raoul Schmidt-Lamontain

Kenntnisnahme:



Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister