



vertraulich

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

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Finanzen,  
Personal und Recht

GZ: (GB 1) 20 5

Datum: 16. MRZ. 2018

**Beschlusskontrolle zu A0072/15 (Sitzungsnummer: SR/014/2015)**  
Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgender Zwischenstand kann zu den Beschlusspunkten III. 8. bis 12. gegeben werden:

III. „Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

8. eine Stabsstelle „Wohnen“ für Bauwillige, Bauträger und Investoren zu planen und den Stadtrat zu informieren, wie mit dem Ziel der Schaffung eines zentralen Flächen- und Genehmigungsmanagements (Lotsenfunktion) wie auch einer „Prozessoptimierung Baurecht“ die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung, vor allem im Hinblick auf Liegenschaftsverwaltung, Bauaufsichtsfragen und Umweltbelange organisiert werden soll.

**Bei dieser Planung sind auch die Ergebnisse der Untersuchung zur Entwicklung eines ganzheitlichen Immobilienmanagements in der Landeshauptstadt Dresden einzubeziehen.“**

Die Einrichtung einer Stabsstelle „Wohnen“, die als Schnittstelle zwischen den Vorhabenträgern für Wohnungsbauvorhaben und den für Bauvorhaben einzubindenden Fachämtern fungieren soll, wurde geprüft. Die Arbeitspraxis zeigt, dass viele Antragsteller mit erfahrenen Architektur- und Projektbüros arbeiten, denen die Arbeitsschritte und Erfordernisse einer Antragstellung und Bearbeitung von Bauvorhaben vertraut sind. Große und komplexe Bauvorhaben werden zudem im Rahmen von Arbeitstreffen koordiniert, an denen Mitarbeiter unterschiedlicher Fachämter beteiligt sind. Zu generellen Fragen hat sich das Format des Runden Tisches Wohnen bewährt.

Im Rahmen der Weiterentwicklung eines einheitlichen Immobilienmanagements werden die gemeinsamen kommunalen Aufgaben des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften in Bezug auf die benötigten und zu koordinierenden Arbeitsschritte gebündelt und zuständigkeitshalber auf die gegebenenfalls betroffenen Fachämter und Zuständigkeitsbereiche verteilt. Die weiteren Arbeitsabläufe werden im Zuge der Weiterentwicklung optimiert.

9. 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.“

Die Bereitschaft für die Mitwirkung in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe wurde beim Studentenwerk Dresden und beim Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) abgefragt. Der SIB sieht seitens des Freistaates Sachsen kein Erfordernis für die Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe Studentisches Wohnen. Das Stadtplanungsamt hat mit dem Studentenwerk am 21. Januar 2016 ein Arbeitsgespräch geführt, bei dem die Situation auf dem studentischen Wohnungsmarkt in Dresden und die Modernisierungsvorhaben des Studentenwerks beraten wurden. Im Ergebnis der Beratung wurde vereinbart, dass das Stadtplanungsamt diesen Erfahrungsaustausch mit dem Studentenwerk Dresden regelmäßig fortführt. Zudem ist das Studentenwerk am Runden Tisch Wohnen beteiligt.

Die Bestandsaufnahme der jüngeren Bautätigkeit zeigt, dass das Angebot an privaten Wohnheimplätzen in Dresden in den letzten Jahren deutlich ausgebaut wurde. Im Jahr 2010 gab es lediglich vier private Wohnheime mit 600 Plätzen, 2017 sind es bereits 12 Wohnheime mit fast 1 800 Plätzen. Zusätzlich wurden 13 Apartment-Anlagen mit einer Kapazität von 1 100 Plätzen errichtet, die sich auch an die studentischen Nachfrager richten. Weitere sieben Vorhaben für Wohnheime und Apartment-Anlagen sind im Bau und werden nochmals 800 zusätzliche Zimmer schaffen. Die Landeshauptstadt Dresden hat damit umfassende Möglichkeiten für die Erweiterung des Wohnungsangebotes für Studierende geschaffen. Auf die Gestaltung der Mietpreise in den unterschiedlichen Angebotsformen hat die Landeshauptstadt Dresden keinen Einfluss.

Das Studentenwerk Dresden sieht für die nächsten Jahre keine Möglichkeiten für eine Erweiterung des Angebots an Wohnheimplätzen, da die anstehenden Modernisierungsvorhaben (Wohnheim Gret-Palucca-Straße 9, Fritz-Löffler-Straße) den überwiegenden Teil des Investitionsbudgets binden. Um die weitere Entwicklung bewerten zu können, werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung durch das Stadtplanungsamt regelmäßig Daten der studentischen Wohnungsnachfrage, zu den Wohnungsangeboten sowie zur Marktsituation erhoben und ausgewertet. Die Ergebnisse werden im Wohnungsmarktbericht veröffentlicht.

**10. gemeinsam mit der Staatsregierung und dem Sächsischen Städte- und Gemeindebund ein strategisches Konzept „Regionalkonzept Wohnen“ zu entwickeln, welches den demographischen Entwicklungen und Wanderungsbewegungen in der Region Dresden langfristig Rechnung trägt.“**

Seitens des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Städte- und Gemeindetages gab es nach Anfrage durch das Stadtplanungsamt bisher keine Ansätze für ein Regionalkonzept. Auch der für Regionalentwicklung zuständige Regionale Planungsverband hat bisher kein Erfordernis gesehen, Fragen der Wohnungsentwicklung konzeptionell zu bearbeiten.

Zur Prüfung stärkerer regionaler Kooperation im regionalen Wohnungsmarkt bzw. auch ggf. der Erarbeitung eines „Regionalkonzepts Wohnen“ plant die Stadtverwaltung, im Herbst 2018 eine Regionalkonferenz Wohnen durchzuführen. Das Konzept für die Konferenz wurde am 30. November 2017 in der Bürgermeisterkonferenz der Erlebnisregion Dresden vorgestellt und bestätigt. Als Teilnehmer der Regionalkonferenz sind neben Vertretern der Landeshauptstadt Dresden und der Umlandgemeinden auch Mitarbeiter des Sächsischen Städte- und Gemeindebundes, der Regionalplanung sowie der Staatsregierung vorgesehen.

**11. 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.“**

Die Maßnahmen zur Förderung des Wohnens im Alter, des Mehrgenerationenwohnens und Familienwohnens wurden in den letzten Jahren von der Landeshauptstadt Dresden, aber vor allem vom Freistaat Sachsen deutlich ausgebaut.

Die Landeshauptstadt Dresden hat das seit 2001 bestehende kommunale Programm zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen an das Wohnen im Alter fortgeführt. Dafür standen für das Jahr 2017 insgesamt 200 000 Euro aus dem Haushalt zur Verfügung. Gefördert wurden 40 Maßnahmen. Für Bauherrengemeinschaften wurden im August 2017 erneut zwei kommunale Grundstücke ausgeschrieben, auf die sich Interessenten mit einem Konzept bewerben konnten.

Im Weiteren berät die Wohnungsbauförderstelle des Stadtplanungsamtes Dresden aktuell mehrere Interessenten über die Möglichkeiten zur Förderung von Vorhaben zur Errichtung von Wohnanlagen für betreutes Wohnen im Rahmen des Programms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen. Darüber hinaus haben die seit vielen Jahren unternommenen Anstrengungen und Forderungen gegenüber dem Freistaat Sachsen dazu geführt, dass mehrere neue Förderprogramme aufgelegt wurden bzw. werden. So hat der Freistaat Sachsen im Sommer 2017 ein Programm zur Förderung der Anpassung von Wohnungen an das Wohnen mit Mobilitätseinschränkung aufgelegt. Für 2018 ist der Beginn eines Förderprogramms zur Förderung von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung sowie zur Bildung von Baugemeinschaften angekündigt. Ein weiteres Förderprogramm soll den Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden an das Wohnen im Alter bezuschussen. Damit wird in Kürze eine umfassende Förderkulisse bestehen.

Überlegungen zu einem kommunalen Programm zur Wohnraumförderung für Familien in Dresden wurden inzwischen relativiert, da der Freistaat Sachsen im März 2017 ein Förderprogramm „Familienwohnen“ aufgelegt hat, das mit umfassenden finanziellen Mitteln ausgestattet ist, und für das sich auch Dresdner Familien bewerben können. Die Schaffung preiswerter Wohnungen für Familien mit zwei und mehr Kindern wird darüber hinaus im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus durch die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG sowie der Förderung zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen unterstützt. Weitere Instrumente zur Förderung des Familienwohnens in Dresden werden im Rahmen des in Erstellung befindlichen Wohnkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden diskutiert.

## **12. das Stadtmarketing der Dresden Marketing GmbH mit dem Ziel zu intensivieren, Dresden als wachsende Stadt mit guten Chancen für Wohnbauinvestitionen und als attraktiven Wohnstandort zu vermarkten.“**

Die Prüfung des Auftrages zu einer Intensivierung der Vermarktung Dresdens als Standort für Wohnungsbauinvestitionen und als Wohnstandort ergab, dass diese erhöhten Aufwendungen aufgrund der aktuellen Markt- und Nachfragesituation nicht erforderlich sind.

Die Wohnungsbautätigkeit hat in den letzten vier Jahren eine sehr hohe Dynamik entwickelt. Wurden 2013 in Dresden ca. 800 Wohnungen im Neubau errichtet, waren es 2016 rund 2 600 Wohnungen. Für 2017 wird eine Fertigstellungszahl in gleicher Größenordnung wie 2016 erwartet. Dieses Neubauvolumen liegt in etwa auf dem Niveau des ermittelten Wohnungsneubaubedarfs.

Unabhängig davon wirbt die Landeshauptstadt Dresden weiterhin auf den einschlägigen Veranstaltungen und Messen der Immobilienwirtschaft (u. a. Expo Real) für den Investitionsstandort Dresden.

Ein Ausbau der Werbung für Dresden als attraktiven Wohnstandort ist für das Marketing der Stadt Dresden wenig erfolgversprechend. Das Thema „attraktiver Wohnstandort“ ist allgegenwärtig und dient damit kaum einer ansprechenden Profilierung eines Standortes. Unabhängig davon ist die Vermittlung der hohen Attraktivität Dresdens als Wohn- und Lebensort integrierter Bestandteil der Marketinginstrumente und Werbematerialien, wie man u. a. der Imagebroschüre 2017 „Dresden. Die beste Entscheidung.“ unter den Stichworten „Atmosphärisch“ (S. 10/11) und „Familiär“ (S. 38/39) entnehmen kann.

Nächste Beschlusskontrolle: 31. Dezember 2018.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Lames  
Beigeordneter für Finanzen, Personal und Recht

Kenntnisnahme:



Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister

Detlef Sittel  
Erster Bürgermeister