

Vorlage Nr.: V2695/18  
Datum: 11. Dezember 2018

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	11.12.2018	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	07.01.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Soziales und Wohnen	08.01.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Seniorenbeirat	14.01.2019	öffentlich	beratend
Wohnbeirat	21.01.2019	öffentlich	beratend
Beirat für Menschen mit Behinderungen	23.01.2019	öffentlich	beratend
Integrations- und Ausländerbeirat	23.01.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.01.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales und Wohnen	29.01.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	14.02.2019	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Arb, Soz, Gesundh, Wohnen**

### Gegenstand:

Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschließt das Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden 2025 gemäß Anlage.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Liegenschaftspolitik der Landeshauptstadt Dresden darauf auszurichten, dass geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau sowie das bezahlbare und gemeinschaftliche Wohnen zur Verfügung stehen.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Einführung der „Kooperativen Baulandentwicklung Dresden“ die im Wohnkonzept hergeleitete Sozialbauquote von 30 Prozent zur Anwendung zu bringen.
4. Im Wohnbeirat der Landeshauptstadt Dresden ist anhand der im Wohnkonzept benannten Schlüsselindikatoren jährlich über die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in Dresden zu berichten.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

A0419/11  
V0400/15  
A0072/15  
A0206/16  
A0282/17  
A0736/13  
V0712/15  
V1441/16  
V1486/16  
V1492/16  
V1794/17  
V1913/17  
V2145/17

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:** keine

**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:  
Einmaliger Ertrag/Jahr:  
Einmaliger Aufwand/Jahr:  
Laufender Ertrag/jährlich:  
Laufender Aufwand/jährlich:  
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:  
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

Die Landeshauptstadt Dresden erlebt aktuell eine Phase intensiver Bautätigkeit. An zahlreichen Standorten in der Innenstadt, aber auch in vielen anderen Quartieren entstehen neue Wohnungen. Die Stadt gilt als attraktiv für Immobilieninvestments; der Dresdner Wohnungsmarkt entwickelt sich sehr dynamisch; Mieten und Kaufpreise steigen. Die Landeshauptstadt Dresden ist zugleich eine wachsende Stadt, in der die Einwohner- und Haushaltszahlen stetig steigen, eine Entwicklung, die sich nach Prognosen auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Da die Bautätigkeit zeitlich verzögert erfolgt und aktuell nur frei finanzierte Neubauwohnungen mit überdurchschnittlich hohen Kostenmieten errichtet werden, kommt es zu einer zunehmenden Anspannung einzelner Teilmärkte des Wohnungsmarktes in Dresden. Während Vielfalt und Qualität des Wohnungsangebotes insgesamt steigen, haben insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen zunehmend Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden. Inwieweit es gelingt, allen Haushalten auch künftig bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ist in einer wachsenden Stadt eine der zentralen wohnungspolitischen Herausforderungen.

In Reaktion auf diese Herausforderung hat die Landeshauptstadt Dresden eine Reihe von Maßnahmen ergriffen. So wurde im August 2015 der politische Beschluss getroffen, eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, und durch zwei weitere Stadtratsbeschlüsse 2017 konkretisiert. Ziel der WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG ist es, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Nach den aktuellen Plänen sollen die ersten Wohnungen im Jahr 2019 fertig gestellt und zunächst ein Bestand von 2 500 Wohnungen aufgebaut werden. Zur Unterstützung dieses Vorhabens nutzt die Landeshauptstadt Dresden das im Jahr 2017 gestartete Förderprogramm des Freistaates Sachsen zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen. Das Förderprogramm kommt aber nicht nur dem kommunalen Wohnungsbau zu Gute; auch private Bauträger, institutionelle Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind aufgefordert, sich am sozialen Wohnungsbau zu beteiligen. Weitere wichtige wohnungspolitische Maßnahmen, beispielsweise in den Bereichen Liegenschaftspolitik/Baulandentwicklung sowie alten- und behindertengerechtes Wohnen, befinden sich in Umsetzung oder in der Diskussion.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, das übergeordnete und gesamtstädtische Zielstellungen der Stadtentwicklung zusammenfasst, werden bereits die wesentlichen wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt Dresden formuliert (INSEK 2016, Seite 67 und Fortschreibung des INSEK 2018, V0712/15). Das vorliegende Wohnkonzept nimmt diese Zielstellungen auf, konkretisiert die Ziele und leitet daraus Handlungsfelder und erforderliche Maßnahmen ab und stellt diese in zusammenfassender und strukturierter Form als gesamtstädtische Strategie dar.

Der Impuls für die Erstellung eines Wohnkonzeptes für die Landeshauptstadt Dresden kam aus der Stadtpolitik. Bereits im November 2011 wurde ein Antrag zur Erarbeitung eines Wohnkonzeptes vom Stadtrat beschlossen (A0419/11). In seiner Sitzung am 25. Februar 2016 beauftragte der Dresdner Stadtrat die Verwaltung, die im Rahmenkonzept Wohnen aus dem Jahr 2015 formulierten wohnungspolitischen Zielsetzungen und Maßnahmen grundlegend zu überarbeiten (V0400/15). Vor dem Hintergrund einer veränderten Wohnungsmarktlage, wichtiger wohnungspolitischer Weichenstellungen und der angestrebten Zielgruppenorientierung wurde das 2015 entwickelte Konzept komplett überarbeitet und in wesentlichen Passagen neu erstellt.

Das Wohnkonzept wurde durch die Geschäftsbereiche Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen sowie Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Landeshauptstadt Dresden erarbeitet. Die Konzepterarbeitung wurde von einer Arbeitsgruppe aus Stadtplanungsamt und Sozialamt begleitet, weitere Struktureinheiten der Stadtverwaltung wurden im Rahmen von themenspezifischen Workshops einbezogen. Am 6. April 2017 fand ein öffentliches Symposium statt, bei dem Wohnungsmarktakteure, Stadtpolitik und interessierte Bürgerinnen und Bürger ausgewählte Themenfelder des Konzeptes diskutierten. Anschließend erfolgten Abstimmungen mit dem Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. und den Dresdner Wohnungsgenossenschaften.

Das Wohnkonzept ist als Strategiepapier angelegt. Es ist zwar umfassender als eine Zusammenfassung der wesentlichen wohnungspolitischen Ziele, erreicht aber nicht die Tiefenschärfe eines Fachkonzeptes, das alle Einzelmaßnahmen durch Zeit- und Finanzierungspläne konkretisiert. Als Strategie zur Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes ist das Wohnkonzept ein wichtiger Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Kommunalpolitik, die Stadtverwaltung und alle Wohnungsmarktakteure. Für die kommunale Wohnungspolitik und Stadtverwaltung dient das Wohnkonzept als verbindlicher Leitfaden für wohnungspolitische Rahmensetzungen und Interventionen. Kommunale Planungen und Konzepte, die Berührungspunkte zum Themenfeld Wohnen aufweisen, sollen sich daran ausrichten. Für die Wohnungsmarktakteure, d.h. die Bauträger und Projektentwickler, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die Mieterinnen und Mieter sowie deren Interessenvertreter ist es eine wichtige Informationsgrundlage, mit der die Schwerpunkte und Strategien der städtischen Wohnungspolitik in transparenter und zusammengefasster Form vermittelt werden.

Die im Dresdner Wohnkonzept genannten Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen umfassen ein breites Spektrum wohnungspolitischer Instrumente, sind auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet und sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig angelegt. Diese Vielschichtigkeit ist damit zu begründen, dass Wohnungspolitik nur dann erfolgreich und nachhaltig sein kann, wenn sie dem komplexen Charakter des Wohnungsmarktes und der Wohnungsversorgung gerecht wird.

Das Wohnkonzept fasst die wohnungspolitischen Rahmensetzungen und Interventionen zusammen, die im Verantwortungsbereich und in der Zuständigkeit der Kommune liegen. Eine Reihe wichtiger Rahmensetzungen und Instrumente werden jedoch von Bund und Land gestaltet. Auf Bundesebene wird das Thema Wohnen gegenwärtig als zentrale soziale Frage intensiv diskutiert; am 21. September 2018 fand ein Wohngipfel statt. Im Rahmen einer umfassenden Wohnraumoffensive sollen 1,5 Mio. neue Wohnungen in Deutschland entstehen. Dafür stellt der Bund den Ländern in den Jahren 2020 und 2021 mindestens 2 Mrd. Euro Finanzhilfen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau bereit. Weiterhin sind eine Weiterentwicklung

des mietrechtlichen Rahmens sowie die verbilligte Abgabe von bundes- und landeseigenen Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Mit einem Mietrechtsanpassungsgesetz werden u. a. veränderte Regelungen bei der Mietpreisbremse und Wohnungsmodernisierungen erfolgen.

Das vorliegende Wohnkonzept reagiert auf die aktuelle und zu erwartende Wohnungsmarktsituation in Dresden. Aufgrund der hohen Marktdynamik liegen die Schwerpunkte vor allem auf sozialen Belangen zur Sicherung der Wohnungsversorgung. Das Konzept ist so ausgelegt, dass es bei Bedarf angepasst und durch weitere Instrumente ergänzt werden kann.

Das Dresdner Wohnkonzept soll sich nicht auf die Formulierung der wohnungspolitischen Ziele, Maßnahmen und Handlungsfelder beschränken, sondern darüber hinaus eine kontinuierliche Diskussion über die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarkts und über die Angemessenheit wohnungspolitischer Strategien und Instrumente initiieren. Aus diesem Grund ist eine jährliche Berichterstattung und Diskussion über die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung im Wohnbeirat der Landeshauptstadt Dresden vorgesehen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1      Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden

Dirk Hilbert