



N I E D E R S C H R I F T

zum öffentlichen Teil

der 20. Sitzung des Wohnbeirates (W/020/2019)

am Montag, 21. Januar 2019,

16:00 Uhr

**im Neuen Rathaus, Beratungsraum 200, 1. Etage,
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden**

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr
Ende der Sitzung: 17:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

SPD-Fraktion

Dr. Viola Vogel

Bürgerfraktion

Peter Bartels

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Peter Krüger

Gunter Thiele

Anja Apel

Tilo Wirtz

Thomas Löser

Michael Schmelich

Harald Gilke

Abwesenheit ab 17:05 Uhr

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige

Petra Becker

Martina Pansa

stimmberechtigte Mitglieder - Sachkundige - nur für den Teil Wohnbeirat, nicht "Beirat Wohnen"

Dieter Haufe

Antje Neelmeijer

Rainer Seifert

nicht stimmberechtigte Mitglieder

Raoul Schmidt-Lamontain

Abwesend:

stimmberechtigte Mitglieder - Fraktionen

Jens Genschmar

Verwaltung:

Herr Dr. Glatter

Stadtplanungsamt

Frau Zebisch

Rechtsamt

Frau Cruschwitz

Sozialamt

Frau Seifert

Sozialamt

Frau Mally

GB Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen

Gäste:

Frau Fastenrath

Psychosozialer Trägerverein

Schriftführerin:

Frau Weber

SG Stadtratsangelegenheiten

T A G E S O R D N U N G**öffentlich**

Wohnbeirat

- | | | |
|----------|--|------------------------------|
| 1 | Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden | V2695/18
beratend |
| 2 | Zweckentfremdung von Wohnraum | A0507/18
beratend |
| 3 | Informationen/Sonstiges | |

nicht öffentlich

Wohnbeirat

- | | | |
|----------|-------------------------|--|
| 4 | Informationen/Sonstiges | |
|----------|-------------------------|--|

öffentlich

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- | | | |
|----------|-------------------------|--|
| 5 | Informationen/Sonstiges | |
|----------|-------------------------|--|

nicht öffentlich

Beirat Wohnen - Sozialcharta

- | | | |
|----------|-------------------------|--|
| 6 | Informationen/Sonstiges | |
|----------|-------------------------|--|

öffentlich

Einleitung:

Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann begrüßt die anwesenden Mitglieder und Gäste zur 20. Sitzung des Wohnbeirates und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Wohnbeirat

1 Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden

**V2695/18
beratend**

Die Vorlage wird von **Frau Mally** eingebracht.

Herr Stadtrat Löser führt aus, z. B. Baugemeinschaften, Kleinstgenossenschaften hätten die Bitte an die Stadt herangetragen, dass es einen Ansprechpartner bei der Verwaltung geben solle, der in diesem Bereich als Ansprechpartner agiere. Am Runden Tisch sei von der Verwaltung gesagt worden, dass dies nicht als Aufgabe der Stadt angesehen werde.

Herr Dr. Glatter antwortet, in Leipzig beispielsweise hätte die Stadt die Beratung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten als Projekt ausgeschrieben. Ein Büro hätte diese Aufgabe übernommen. Dies hätte den Vorteil, dass eine unabhängige Stelle die Beratung durchführe.

Den Vorschlag finde **Herr Stadtrat Löser** sehr gut. Ihn interessiere, ob die Verwaltung diesen Punkt in den Beschluss mitaufnehmen könne.

Herr Dr. Glatter antwortet, dies bedeute einen zusätzlichen Kostenaufwand, die Gelder müssten vom Stadtrat beschlossen werden.

Dazu werde ein Beschluss vom Stadtrat benötigt, bestätigt **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann**.

Herr Stadtrat Wirtz möchte wissen, wie mit dem Anliegen, den Flächenverbrauch zu minimieren umgegangen werde. Zugunsten der Interessen der Bodenverwertung würden größere Dichten zugelassen, damit eine höhere Verwertbarkeit des Baugrundes erzielt werden könne. Diejenigen, die in den Wohnungen wohnen hätten davon gar nichts. Die Stadterwärmung und Aufenthaltsqualität verträge sich nicht mit einer höheren Verdichtung. Die Vorlage sei leider schlecht lesbar, er bittet darum, dass dies in Zukunft beachtet werde.

Herr Dr. Glatter erläutert, zum Wohnkonzept hätte es viele Abstimmungen innerhalb der Verwaltung gegeben. Im Wohnkonzept werde beispielsweise nicht konkret dargestellt, welche Dichten in welchen Gebieten erreicht werden sollen. Jedes einzelne Bauvorhaben werde separat bewertet und zu entscheiden. Es gebe die Ziele, innerstädtisch zu verdichten, gleichzeitig sollen aber Grünflächen und Grünanlagen bewahrt werden. Das Wohnkonzept stelle eine Leitlinie dar.

Die Lesbarkeit des Wohnkonzeptes soll verbessert werden, bemerkt **Frau Mally**.

Herr Stadtrat Wirtz weist darauf hin, dass Familienwohnungen bevorzugt an Wohngemeinschaften vermietet werden. Familien können oft am freien Wohnungsmarkt nicht mithalten. Schwellenhaushalte hätten es sehr schwer.

Die Konkurrenzsituation zwischen Studierenden und Familien sei eine sehr konkrete Frage, stellt **Frau Mally** fest. Die Schwellenhaushalte seien in der Diskussion zum Wohnkonzept öfter hinterfragt worden. Das Wohnkonzept liefere hier aber nur eine Teilantwort, es sei bewusst, dass es Haushalte gebe, die knapp oberhalb der Grenze lägen und sich dementsprechend in einer schwierigen Position befänden. Die einzige Lösung, die sie hier vorschlagen könne sei, dass die Verwaltung auf das Land zugehe, damit eine Stufigkeit der Förderung eingeführt werde.

Frau Dr. Vogel meint, es gebe zu wenige Plätze für wohnungslose Menschen. Das Wohnkonzept wirke wie eine Aufstellung der Wohnungsangebote für wohnungslose Menschen.

Es gebe aktuell das Wohnungsnotfallhilfekonzept, informiert **Frau Mally**. Das Wohnkonzept sei nicht so angelegt, dass über das Fachkonzept hinaus weitere Schritte unternommen werden.

Herr Stadtrat Schmelich merkt an, man könne sich darüber streiten, ob es der richtige Ansatz sei, welche Strategie die Stadt gegenüber dem Land verfolge. Das Grundproblem bestehe vielleicht darin, dass es bei dem relativ großen unterschiedlichen Wohnraumangebot in Sachsen zwischen Stadt und Land, insgesamt zu niedrige Sätze, bei der Berechtigung eines Wohnberechtigungsschein gebe. Er bittet die Verwaltung darum, die Vorteile der beiden Strategien „gestufte Förderung“ und „Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein“ noch einmal darzustellen. Er selbst setze sich dafür ein, dass eine deutlich höhere Einkommensgrenze für die Berechtigung eines Wohnberechtigungsscheines festgelegt werde. Die gegenwärtige Lösung, die auf Landesebene getroffen worden sei, die Einkommensgrenze um 15 Prozent anzuheben, sei nicht ausreichend. Für die sogenannten Schwellenhaushalte wäre es hilfreich, wenn mehr Angebot an preiswerten Wohnraum vorhanden wäre. Eine gestaffelte Förderung bedeute, dass Mietpreise, die unterhalb des jetzigen Marktpreises liegen aber doch deutlich über den gegenwärtigen KBU-Sätzen, damit für die Schwellenhaushalte fast nicht mehr erschwinglich seien. Die bessere Strategie wäre, dass weitere Haushalte für die Berechtigung des Wohnberechtigungsscheins festgelegt werden.

Frau Mally erläutert, die Thematik könnte z. B. für die Anhörung aufgegriffen werden. Wenn die Einkommensgrenzen angehoben werden, gebe es trotzdem noch Schwellenhaushalte. Die Verwaltung hätte sich dafür ausgesprochen, die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein nicht so stark anzuheben. Hintergrund wäre gewesen, dass durch die Ausdehnung des Berechtigungskreises keine neuen Wohnungen entstehen. Eine zu große Ausdehnung des Berechtigungskreises könne zur Folge haben, dass die besonders Bedürftigen größere Schwierigkeiten hätten eine Wohnung zu bekommen. Es sei aber angedacht, dass man weiterhin zu dem Thema im Gespräch bleibe. Nach den neuen Zahlen der KBU aus dem Jahr 2018 gebe es keine so große Erweiterung des Kreises der Berechtigten, wie im Vorfeld zu erwarten gewesen sei. Daher müsse jetzt noch einmal darüber nachgedacht werden, ob sich die Landeshauptstadt Dresden für eine stärkere Anhebung der Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein einsetze.

Herr Dr. Glatter fragt, ob eine Gegenüberstellung der derzeitigen Einkommensgrenze (115 Prozent gegenüber 125 Prozent) gemeint sei oder das Model der gestuften Förderung.

Es könnte beides gegenübergestellt werden, hebt **Herr Stadtrat Schmelich** hervor. Es sei offensichtlich, dass bei gewissen Einkommensgrenzen eine Unterversorgung mit Wohnraum vorhanden sei. Er erinnert an die Diskussion über die WiD und die Unmöglichkeit einen mischfinanzierten Wohnraum zu schaffen. Eine soziale Durchmischung auch innerhalb der Objekte sei total wichtig. Für die Wohnungsbaustrategie der Stadt sei es notwendig, Modelle zu entwickeln, dass geförderter Wohnraum entstehe, der auch für den breiteren Kreis der Bevölkerung zur Verfügung stehe.

Dies könnte sicher auch in der Anhörung ein zentrales Thema darstellen, stellt **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** fest.

Herr Stadtrat Wirtz hebt hervor, die Neuentwicklung von Quartieren fehle in der Darstellung der Vorlage. Es müssten mehr Flächen für Wohnungen bereitgestellt bzw. entwickelt werden. Ihn interessiere, ob es Potenzial in der Verwaltung gebe das Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen.

Herr Dr. Glatter antwortet, bei den Flächenausweisungen treffe das Wohnkonzept keine Aussage über den Bedarf an Flächen für Mehr- oder Einfamilienhäuser. Es werde lediglich die Aussage getroffen, dass ausreichend Flächen gebraucht werden und auf die Wohnbauflächenprognose verwiesen. In dieser würde alle drei Jahre die Flächen ermittelt werden. Bis zum Jahr 2030 sei mit dem Planungshorizont ein ausreichendes Angebot an Flächen vorhanden. Die neue Prognose erscheine im März 2019 und danach erfolge eine Neubewertung. Er hätte von den Ämtern die Aussage erhalten, dass die Bebauungsplanverfahren ausreichend seien. Am Runden Tisch hätten die Investoren die Meinung geäußert, dass zu viele Bebauungsplangebiete ausgewiesen werden.

Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain fügt ergänzend hinzu, das Instrument der Bebauungspläne werde vermehrt angewendet. Die Verwaltung möchte bei Projekten einer bestimmten Größenordnung ein Bebauungsplanverfahren voranstellen. Die Bearbeitungskapazität der Verwaltung sei enorm gefordert. Für ein klassisches Bebauungsplanverfahren seien drei Beschlüsse erforderlich. Wenn das Verfahren beschleunigt werden soll, müsse mehr Personal zur Verfügung gestellt werden.

Herr Stadtrat Wirtz konstatiert, es gebe Vorgänge, die aus verschiedenen Gründen eine lange Bearbeitungszeit bzw. Liegezeit hätten, die dadurch freien Kapazitäten könnten für andere Aufgaben genutzt werden.

Die Verfahren liefen schon alleine vier bis fünf Monate durch die Gremien des Stadtrates, führt **Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain** aus. Der interne Geschäftsbereichsumlauf dauere i. d. R. zwei bis drei Wochen. Es werde aber auch intern diskutiert, wie der Ablauf optimiert werden könne. In der Zeit, in der die Gremien den Sachverhalt diskutieren, bearbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter andere Vorgänge.

Herr Stadtrat Wirtz meint, die Bebauungspläne bezögen sich auf den innerstädtischen Bereich, wo bisher auch nach § 34 BauGB gebaut worden sei. Im Wohnkonzept sei nicht aufgeführt, dass die Flächen ausreichen, die im innerstädtischen Bereich vorhanden seien.

Herr Bürgermeister Schmidt-Lamontain erläutert, die ganze Thematik „Entwicklung auf der grünen Wiese“ werde über den Flächennutzungsplan und durchaus auch politisch gesteuert. Bei der Neuausweisung des Flächennutzungsplanes hätte es auch Konflikte gegeben. Über den Flächennutzungsplan werde die Frage der zusätzlichen Flächenentwicklung gesteuert.

Herr Dr. Glatter ergänzt, wenn man den Schritt gehen will, noch mehr Wohnbauflächen auszuweisen, dann sollte damit auch eine Liegenschaftsstrategie verbunden werden.

Herr Stadtrat Wirtz fragt nach dem Deckungsgrad um einen Preiseinfluss zu generieren, dieser soll laut Aussage im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften 300 Prozent betragen.

Herr Dr. Glatter antwortet, die Zahl sei so gefallen. Laut Empirica sei es so, wenn ein Preiseinfluss erfolgen soll, bräuchte man bei den kurzfristigen Angeboten ein Angebot von 300 Prozent. Erst dann merke die Konkurrenz in der Nachfrage, dass sie mit dem Preis runter gehen müsse. Eine Gegenentwicklung könne damit aber nicht erzielt werden.

Herr Stadtrat Gilke beantragt Ende der Debatte.

Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann bittet um Abstimmung zum Antrag auf Ende der Debatte.

Abstimmung:

4 Ja 4 Nein

Ablehnung

Herr Stadtrat Gilke bittet um punktweise Abstimmung.

Weitere Fragen gibt es nicht. **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** bittet um punktweise Abstimmung zum Beschlussvorschlag der Vorlage. Der Beirat ist beratend tätig.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschließt das Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden 2025 gemäß Anlage.

Abstimmung:

11 Ja 0 Nein 3 Enthaltungen

Zustimmung

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.

Abstimmung:

11 Ja 1 Nein 2 Enthaltungen

Zustimmung

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.

Abstimmung:

8 Ja 2 Nein 4 Enthaltungen

Zustimmung

4. Im Wohnbeirat der Landeshauptstadt Dresden ist anhand der im Wohnkonzept benannten Schlüsselindikatoren jährlich über die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in Dresden zu berichten.

Abstimmung:

12 Ja 0 Nein 2 Enthaltungen

Zustimmung

Abstimmungsergebnis:

punktweise Zustimmung

2 Zweckentfremdung von Wohnraum

**A0507/18
beratend**

Der Antrag wird von **Herrn Stadtrat Schmelich** eingebracht.

Herr Dr. Glatter informiert, den Beschlusspunkt 1 unterstütze die Verwaltung. Zu Beschlusspunkt 2: eine Datengrundlage zu schaffen, wäre wichtig, aber die Erstellung wäre ein hoher Aufwand und auch die Pflege. Dazu würde eine Personalstelle benötigt werden. Des Weiteren wäre auch unklar, welchem Amt die Aufgabe zugeordnet werde.

Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann fügt ergänzend hinzu, in der Begründung des Antrages werde zur Finanzierung der Studie auf die Haushaltsposition „Soziale Projekte“ verwiesen. Diese Haushaltsposition gebe es nicht mehr.

In der Begründung werde auf die Möglichkeit der temporären Enteignung verwiesen. **Herr Stadtrat Gilke** fragt, ob dies wirklich ernst gemeint sei. Bei Beschlusspunkt 2 möchte er wissen, wie sich dies mit der Datenschutzgrundverordnung vereinen lasse.

Datenschutzrechtliche Einwände seien ihm nicht bekannt, gibt **Herr Stadtrat Schmelich** bekannt. In Hamburg werde z. B. bei Wohnungen, die längere Zeit nicht belegt seien, die temporäre Enteignung schon angewendet. Aufgrund der Datensituation in Dresden könne keine Aussage getroffen werden, wie relevant die Zweckentfremdung von Wohnraum sei. Im Ausschuss für Soziales und Wohnen sei zu dem Thema eine Anhörung beschlossen worden.

Die Datenschutzgrundverordnung müsse von demjenigen beachtet werden, der Daten sammeln möchte, führt **Herr Stadtrat Gilke** aus.

Herr Stadtrat Wirtz weist darauf hin, dass schon im Grundgesetz stehe, dass Eigentum verpflichte. Aufgrund der Polizeigesetze der Länder sei es zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit jetzt schon möglich, leerstehende Immobilien (z. B. Flüchtlingskrise 2015) zu nutzen. Es dürften natürlich alle möglichen Daten erhoben werden, wenn es eine Ermächtigungsgrundlage gebe und die Daten für einen bestimmten Zweck benötigt werden. Die Daten müssten unter Verschluss gehalten werden und dürften nur für diesen bestimmten Zweck verwendet werden. Wenn der Zweck erfüllt sei, müssten die Daten wieder gelöscht werden.

Frau Pansa möchte wissen, welcher Zeitraum für einen langen Leerstand im Antrag gemeint sei. Zum Thema „Ferienwohnung“ gebe es einen grauen Markt in Dresden und sie möchte wissen, wie z. B. damit umgegangen werde, wenn diesbezüglich Anzeigen eingehen. Die Regelung sollte so erfolgen, dass keine offenen Fragen mehr bestehen bleiben.

Herr Stadtrat Schmelich erläutert, in Hamburg sei die Regelung so, dass nach drei Jahren Leerstand die Grundvoraussetzung erfüllt sei für eine temporäre Enteignung. Die Debatte um das Thema zeige, dass es unterschiedliches Datenmaterial gebe. Es gebe Städte, wo das Thema „Vermietung von Wohnraum an Touristinnen/Touristen“ relevant sei.

Herr Stadtrat Wirtz führt aus, problematisch bzw. marktverzerrend sei der Fall, wenn eine Person mehrere Wohnungen anmiete oder besitze und diese gewerbsmäßig vermiete.

Herr Stadtrat Thiele beantragt eine punktweise Abstimmung.

Weiterer Diskussionsbedarf besteht nicht. **Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann** bittet um punktweise Abstimmung zum Beschlussvorschlag des Antrages. Der Beirat ist beratend tätig.

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei der Sächsischen Staatsregierung für eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung einzusetzen und wirkt dabei darauf hin, dass die Kommunen auch Eingriffsmöglichkeiten bekommen, wenn vermietbarer Wohnraum lange Zeit leer steht und nicht vermietet wird.

Abstimmung:

7 Ja 1 Nein 4 Enthaltungen

Zustimmung

2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt umgehend eine Datengrundlage für die Stadt Dresden zu schaffen, aus der ersichtlich ist, in welchem Ausmaß Wohnraum zweckentfremdet wird und wie sich das auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt. Der Oberbürgermeister wird beauftragt sich in diesem Zusammenhang bei der Sächsischen Staatsregierung dafür einzusetzen, dass die Kommunen bei der Erarbeitung dieser Datengrundlage unterstützt werden.

Abstimmung:

12 Ja 0 Nein 1 Enthaltung

Zustimmung

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei der Immobilienwirtschaft darauf hinzuwirken, dass sie sich aktiv gegen eine Zweckentfremdung von Wohnraum einsetzt.

Abstimmung:**10 Ja 0 Nein 3 Enthaltungen****Zustimmung**

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt bis zum 31.01.2019 im Ausschuss Soziales und Wohnen sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau über die Zahl der in den vergangenen zwei Jahren legal zu Ferienwohnungen umgewidmeten Wohnungen sowie über die Zahl der Wohnungen, für die eine Umwidmung, vor allem in Ferienwohnungen, beantragt worden ist, zu berichten.

Abstimmung:**12 Ja 0 Nein 1 Enthaltung****Zustimmung****Abstimmungsergebnis:**

punktweise Zustimmung

3 Informationen/Sonstiges**Beirat Wohnen - Sozialcharta****5 Informationen/Sonstiges**

Weitere Fragen gibt es nicht.

Frau Bürgermeisterin Dr. Kaufmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung des Beirates Wohnen – Sozialcharta und den Sitzungsteil des Wohnbeirates. Die Mitglieder des Wohnbeirates, die nicht Mitglied des Beirat Wohnens – Sozialcharta sind und die Öffentlichkeit verlassen den Raum.

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Vorsitzende

Monika Weber
Schriftführerin

Gunter Thiele
Stadtrat

Anja Apel
Stadträtin