

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen

Geschäftsbereich Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften



Dresden.
Dresdner

Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden

Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2025

Stadtratsbeschluss vom 6. Juni 2019

und Änderung vom 27. Januar 2022

Vorbemerkung

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 Wohnungsbau-gesellschaft 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 fertiggestellt 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 Bau-träger, 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.

Mit der Schaffung des Wohnkonzeptes wird die Landeshauptstadt Dresden im Rahmen der Daseinsvorsorge tätig. Die aus dem Sozialstaatsprinzip abgeleitete Daseinsvorsorgeverpflichtung der Landeshauptstadt Dresden ist in § 2 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) konkretisiert. Danach erfüllen die Gemeinden in ihrem Gebiet im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit alle öffentlichen Aufgaben in eigener Verantwortung und schaffen die für das soziale, kulturelle, sportliche und wirtschaftliche Wohl ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen, soweit die Gesetze nichts anderes bestimmen. Das Wohnkonzept setzt insoweit planerische Ziele der Landeshauptstadt Dresden im Rahmen der Daseinsvorsorge um.

Zum grundlegenden Verständnis des Wohnkonzeptes sind folgende sechs Punkte zu beachten.

Erstens: 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. Diese Genauigkeit ist nicht möglich, da es sich um Aufgaben sehr unterschiedlicher Verantwortungsbereiche handelt und ein Teil der Maßnahmen bisher nur avisiert und noch nicht näher untersetzt ist.

Zweitens: 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, das heißt 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.

Drittens: Das Wohnkonzept fasst die wohnungspolitischen Rahmensetzungen und Interventionen zusammen, die im Verantwortungsbereich und in der Zuständigkeit der Kommune liegen. Die Wohnungspolitik in Deutschland ist jedoch so geordnet, dass eine Reihe wichtiger Rahmensetzungen und Instrumente von Bund und Land gestaltet werden. Kommunen haben daher die Möglichkeit, den lokalen Markt mit eigenen Instrumenten zu beeinflussen, bleiben aber wesentlich von den Rahmensetzungen der übergeordneten politischen Entscheidungsebenen abhängig. Dazu gehören beispielsweise bundespolitische Regelungen zum Miet- und Bauplanungsrecht sowie Instrumente der Wohnungsbauförderung, die in der Hoheit des Freistaates Sachsen liegen.

Viertens: Das vorliegende Wohnkonzept reagiert auf die aktuelle und zu erwartende Wohnungsmarktsituation in Dresden. Für die Beschreibung konkreter Maßnahmen wurde mit 2025 ein vergleichsweise kurzfristiger Zeithorizont gewählt. Das Konzept ist in einer Vielzahl der Instrumente aber zugleich mittel- bis langfristig angelegt. 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.

Fünftens: Das Wohnkonzept ist eine fachlich und politisch abgestimmte Strategie zur Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes. Das vorliegende Konzept 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.

Sechstens: Das Wohnkonzept ist inhaltlich wie folgt gegliedert: Im ersten Teil des Wohnkonzeptes wird die aktuelle und prognostizierte Wohnungsmarktentwicklung der Landeshauptstadt Dresden zusammengefasst. Diese Wohnungsmarktanalyse baut auf dem kontinuierlich angelegten Wohnungsmarktmonitoring der Stadtverwaltung auf, das in regelmäßigen Abständen zu einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst wird. Nachfolgend werden die vier grundlegenden Ziele der Dresdner Wohnungspolitik benannt und erläutert. Im dritten Abschnitt werden diesen Zielen konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen zugeordnet. Im vierten Kapitel werden Indikatoren benannt, auf deren Grundlage die Umsetzung der kommunalen Wohnungspolitik kontrolliert und bewertet werden kann, so dass eine Evaluierung der wohnungspolitischen Ziele und Instrumente möglich wird.

Das Dresdner Wohnkonzept ist damit ein **wohnungspolitisches Strategiepapier**, das

- Stadtverwaltung und Kommunalpolitik als verbindlicher Leitfaden für wohnungspolitische Rahmensetzungen und Interventionen dient,
 - die kommunalen Instrumente und Maßnahmen zusammenfasst, aber von bundes- und landespolitischen Rahmensetzungen abhängig bleibt,
 - auf aktuelle Herausforderungen reagiert, aber zugleich mittel- bis langfristig angelegt ist,
 - fachlich und politisch abgestimmt wurde,
 - auf einer Analyse der aktuellen und zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung aufbaut,
 - grundlegende Ziele sowie konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen der Wohnungspolitik benennt und diese systematisch ordnet sowie
 - Instrumente zum Monitoring der kommunalen Wohnungspolitik entwickelt,
- um damit auf die Vielschichtigkeit und Komplexität der Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung zu reagieren.

Inhalt

Vorbemerkung	3
1 Wohnungsmarktanalyse und -prognose	9
Nachfrageentwicklung.....	9
Wohnungsbautätigkeit	10
Wohnungsleerstand und Entwicklung der Miet- und Kaufpreise	10
Prognose und künftiger Neubaubedarf.....	11
Herausforderungen	12
2 Ziele Dresdner Wohnungspolitik	13
Ziele	13
Zielkonflikte	15
3 Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2025	17
Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen des Wohnkonzeptes	18
I Bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale und des Wohnungsangebotes	20
I-1 Wohnbauflächenplanung.....	20
I-2 Strategische Liegenschaftspolitik.....	21
I-3 Entwicklung von Wohnungsbaustandorten.....	23
I-4 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes	24
II Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen.....	26
II-1 Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfes.....	27
II-2 Wohnungsversorgung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD	27
II-3 Sicherung der Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte	29
II-4 Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für das Wohnen im Alter, bei Pflegebedarf und für Menschen mit Behinderung	32
II-5 Sicherung der Wohnungsversorgung für Familienhaushalte.....	34
II-6 Sicherung der Wohnungsversorgung für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen.....	35
II-7 Sicherung der Wohnungsversorgung für Geflüchtete	36
II-8 Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte	37
II-9 Wohnberatung	37
III Soziale Mischung, hohe Lebensqualität im Wohnumfeld und lebendige Nachbarschaften.....	39
III-1 Sozialräumliche Entwicklung/Polarisierung darstellen und analysieren	39
III-2 Soziale Mischung erreichen und erhalten.....	40
III-3 Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Quartier durch Förderung aktiver Nachbarschaften	41
III-4 Bauliche Aufwertung und Barrierefreiheit im Wohnumfeld.....	42
III-5 Attraktive Ausstattung und Gestaltung „grüner“ Wohnumfelder	43
IV Wohnungspolitik als kontinuierliche, kooperativ ausgerichtete und integrative Aufgabe	45
IV-1 Kontinuierliche Berichterstattung zu Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes	45
IV-2 Stärkung der Kommunikation und Kooperation zu lokalen und regionalen Themen der Wohnungsmarktentwicklung	46
IV-3 Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Instrumente und kommunale Interessenvertretung	48
IV-4 Wohnungspolitik als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung.....	48
4 Ausblick	49
Anhang	51

1 Wohnungsmarktanalyse und -prognose

Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes war seit 1990 mit unterschiedlichen Herausforderungen verbunden. Anfang der 1990er Jahre bestand die zentrale Aufgabe der lokalen Wohnungspolitik darin, das bisherige System der staatlich regulierten Wohnungsversorgung an die rechtlichen, politischen und ökonomischen Strukturen des westdeutschen Wohnungsmarktes anzupassen. Zugleich galt es, die Wohnungsknappheit, den desolaten Zustand der Altbaubestände sowie die Mängel bei der Ausstattung der Wohnungen abzubauen. Diese Transformation des Wohnungsmarktes war Ende der 1990er Jahre weitgehend abgeschlossen. Der Wohnungsbestand war durch Neubau, Ausbau und Wiederherstellung von Wohnraum umfassend erweitert und qualitativ aufgewertet worden. Grundlage dieser Entwicklung war eine hohe Investitionsbereitschaft privater Investoren in Verbindung mit umfassenden staatlichen Förderungen.

Da die Einwohner- und Haushaltszahlen entgegen der steuerlich begünstigten Baudynamik abnahmen, bildete sich Ende der 1990er Jahre ein Überangebot an Wohnungen aus, welches zu wachsenden Wohnungsleerständen und stagnierenden Mietpreisen führte. In Reaktion auf die Entspannung des Wohnungsmarktes ging die Wohnungsbautätigkeit deutlich zurück. Zugleich wurden leerstehende Wohnungen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadumbau Ost“ rückgebaut. Unter anderem vor dem Hintergrund dieser Marktsituation erfolgte 2006 der Verkauf der Kommunalen Wohnungsbestände.

Spätestens seit 2012 entwickelt sich in Dresden ein angespannter Wohnungsmarkt. Die seit Mitte der 2000er Jahre bestehende positive Einwohnerentwicklung führte in Verbindung mit der geringen Bautätigkeit ab etwa 2010 zu einem „Anziehen des Marktes“. Die Neubautätigkeit hat erst verzögert auf die deutliche Zunahme der Einwohner und Haushalte reagiert, so dass die Wohnungsleerstände zurückgegangen und die Mietpreise stetig gestiegen sind. Inzwischen hat der Wohnungsbau weiter an Fahrt gewonnen. Die neu geschaffenen Wohnungen werden aber ausschließlich im gehobenen Preissegment angeboten und bleiben daher weitgehend ohne Wirkung auf die zunehmende Marktanspannung, die vor allem für die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen besteht. Damit ist eine Situation entstanden, die sich von früheren Phasen der Marktentwicklung unterscheidet und neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik und die Marktakteure stellt.

Nachfolgend wird eine Übersicht über die wichtigsten Trends des Dresdner Wohnungsmarktes geboten. Eine umfassende Darstellung enthält der Wohnungsmarktbericht 2018 der Landeshauptstadt Dresden. Die Daten beruhen überwiegend auf Angaben der Kommunalen Statistikstelle Dresden. Werden andere Datenquellen verwendet, ist dies im Text vermerkt.

Nachfrageentwicklung

Die Wohnungsnachfrage ist in den letzten Jahren aufgrund der Zunahme der Einwohner und Haushalte stetig gewachsen. Das seit Anfang der 2000er Jahre bestehende Einwohnerwachstum hat sich weiter fortgesetzt, so dass Ende 2017 insgesamt 557 100 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Dresden gemeldet waren. Die stetige Zunahme der Einwohnerzahl resultiert aus einem Geburtenüberschuss und Wanderungsgewinnen aus Sachsen, den ostdeutschen Ländern und dem Ausland. Mit dem Dresdner Umland besteht hingegen seit 2013 ein negativer Wanderungssaldo, das heißt in der Bilanz ziehen mehr Einwohner von Dresden ins Umland als aus dem Umland nach Dresden. Das Einwohnerwachstum hat auch zu einer Zunahme der Zahl der Haushalte in Dresden geführt. Ende 2017 gab es in Dresden 301 400 private Haushalte. Zwischen 2014 bis 2017 ist die Zahl der Haushalte im Mittel um 1 800 pro Jahr gewachsen.

Das Durchschnittsalter in Dresden betrug 2017 42,9 Jahre. Mehr als jeder vierte Einwohner (26 Prozent) war älter als 60 Jahre. Für den Wohnungsmarkt ergeben sich aus der demografischen Alterung ein hoher Bedarf nach altersgerechten, barrierefreien Wohnungen und die Notwendigkeit von Wohnungsanpassungen.

Fortgesetzt hat sich, wenn auch zuletzt abgeschwächt, der Trend der Singularisierung. Lebten im Jahr 2004 noch durchschnittlich 1,91 Personen in einem Haushalt, so verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2017 auf nur noch 1,79 Personen pro Haushalt. Die Singularisierung äußert sich in einer stetigen Zunahme der Zahl und des Anteils der Ein-Personen-Haushalte in Dresden. 2017 lebten 154 720 Einwohnerinnen und Einwohner in einem Ein-Personen-Haushalt, was einem Anteil von 51,3 Prozent an allen Haushalten entspricht. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte hat leicht abgenommen, dennoch war diese Gruppe mit 29,4 Prozent und 88 510 Haushalten am zweitstärksten besetzt. Während sowohl die Zahl der kleinen, wie auch die der großen Haushalte gestiegen ist, hat die Zahl der Drei-Personen-Haushalte seit 2000 stetig abgenommen und ist erst 2017 wieder leicht gewachsen. Der Anteil der Drei-Personen-Haushalt lag 2017 bei 10,3 Prozent. Der Anteil der größeren Haushalte mit vier, fünf und mehr Personen hatte von 2000 bis 2010 abgenommen, ist seitdem aber wieder angestiegen. Diese Entwicklung ist auch auf dem Dresdner Wohnungsmarkt erkennbar, auf dem es eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen mit vier und mehr Zimmern gibt.

Wohnungsbautätigkeit

Nach einer längeren Phase geringer Wohnungsbautätigkeit ist der Wohnungsneubau in den letzten sechs Jahren wieder deutlich gestiegen. Dieser Trend ist bundesweit beobachtbar. Im Jahr 2016 wurden 2 597 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und im Jahr 2017 2 300 – zum Vergleich: im Jahr 2010 wurden lediglich 557 neue Wohnungen gebaut. Diese „neue Baukonjunktur“ in Dresden resultiert zum einen aus der Reaktion der Anbieter auf die gestiegene Wohnungsnachfrage, zum anderen auch aus einer allgemein hohen Investitionsbereitschaft in den Immobilienmarkt, die eine Folge der Entwicklung auf dem Anlage- und Finanzmarkt ist. Die jüngere Entwicklung der Baugenehmigungen, die als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung zu deuten ist, bestätigt diese Entwicklung. So wurden im Zeitraum 2014 bis 2017 Baugenehmigungen für insgesamt 12 200 Wohnungen im Neubau erteilt, was einem Mittel von rund 3 000 Wohnungen pro Jahr entspricht. Der Schwerpunkt des Baugeschehens hat sich auf den Mehrfamilienhausbau verlagert: Entfielen 2010 lediglich 25 Prozent der Neubauten auf Mehrfamilienhäuser, waren es 2017 bereits 61 Prozent. Im Zuge der steigenden Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand in Dresden auf 298 761 Wohnungen gestiegen (Stand: 31.12.2017).

Wohnungsleerstand und Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Da die Bautätigkeit über längere Zeit sehr gering war, die Zahl der Einwohner und Haushalte aber wuchs, gingen die Wohnungsleerstände deutlich zurück. Im Jahr 2017 lag der strukturelle Wohnungsleerstand in Dresden bei nur noch 1,7 Prozent. Zuzüglich der nicht bewohnbaren Wohnungen und der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Gesamtleerstand von 6,2 Prozent.

In der Landeshauptstadt Dresden überwiegt der Mietwohnungsmarkt, zu dem 84 Prozent der Wohnungen zählen. Die Wohnungsmieten sind in Dresden auch in den letzten Jahren weiter gestiegen. Im Jahr 2016 erreichten die Bestandsmieten im Dresdner Mittel ein Niveau von 5,96 Euro/m² (nettokalt, nach Kommunaler Bürgerumfrage 2016). Die Angebotsmieten lagen 2016 im Mittel bei 7,05 Euro/m², 2017 bei 7,37 Euro/m². Etwa 20 Prozent der Dresdner Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften. Die acht größten Dresdner Genossenschaften verzeichneten in ihren Beständen 2017 eine Leerstandsquote von nur 0,5 bis 3,3 Prozent. Die Durchschnittsmiete lag 2017 mit 5,23 bis 5,65 Euro/m² unter dem Dresdner Durchschnitt. Die Wohnungsgenossenschaften übernehmen damit eine wichtige Funktion bei der Wohnungsversorgung der Dresdner Miethaushalte.

Für neugebaute Wohnungen betrug der Mittelwert der Angebotsmieten 2016 10,26 Euro/m² und 2017 10,43 Euro/m² (nach empirica-Preisdatenbank). Diese neugebauten Wohnungen bilden zusammen mit sehr hochwertig sanierten Altbauwohnungen im Wesentlichen das hochpreisige Segment, das bei Mietpreisen ab 10 Euro/m² beginnt und damit rund ein Drittel über dem Dresdner Mittel liegt.

Das Niveau der Mieten ist im deutschlandweiten Vergleich als durchschnittlich einzuschätzen, die Mietsteigerungen sind aber überdurchschnittlich hoch. Gegenüber 2010 sind die Bestandsmieten um 13,1 Prozent gestiegen, was einer jährlichen Mietsteigerung von 2,1 Prozent entspricht. Der jüngste Anstieg von 2014 zu 2016 beträgt bei den Bestandsmieten 0,27 Euro/m² bzw. 2,3 Prozent. Bei den Angebotsmieten fällt der Anstieg zwischen 2010 und 2018 mit 1,51 Euro/m² bzw. 25,8 Prozent deutlich stärker aus. Die Mietendynamik ist also bei Erst- und Wiedervermietung wesentlich höher als im Bestand.

Der Eigentumsmarkt umfasst in Dresden 16 Prozent des Wohnungsbestandes; 11 Prozent der Wohnungen befinden sich in Eigenheimen und 5 Prozent in Eigentumswohnungen. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Bei sanierten Eigentumswohnungen stiegen die mittleren Preise von 2 390 Euro/m² im Jahr 2010 auf 3 650 Euro/m² im Jahr 2017 an, was einer Steigerung um 53 Prozent bzw. 5,4 Prozent pro Jahr entspricht. Für Eigentumswohnungen im Neubau lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2017 bei 3 300 Euro/m². Gegenüber 2010 entspricht das einem Preisanstieg von 38 Prozent bzw. 4,2 Prozent pro Jahr. In den letzten zwei Jahren betrug die Steigerung allerdings nur noch 3,5 Prozent pro Jahr, was ein Hinweis auf eine begrenzte Nachfrage im Segment der Eigentumswohnungen ist (nach Daten der Grundstückmarktberichte der Landeshauptstadt Dresden).

Aufgrund der Modernisierungstätigkeit und des Anstiegs der Wohnungsmieten lässt sich insbesondere für Wohnungen im preiswerten Segment eine zunehmende Anspannung erkennen. Besonders nachgefragt sind preiswerte 1- und 2-Raum-Wohnungen, aber auch große Wohnungen sowie barrierefreie Wohnungen.

Prognose und künftiger Neubaubedarf

Das Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden ist sowohl auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation als auch auf die zukünftige Entwicklung ausgerichtet. Dabei wird die Nachfrageentwicklung zum einen quantitativ über die Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenstruktur, zum anderen qualitativ über Wohnbedarfe und Wohnwünsche bestimmt. Laut Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wird die Einwohnerzahl von 2017 bis 2025 um rund 21 300 Einwohner steigen, woraus sich ein anhaltend hoher Bedarf nach neu zu schaffenden Wohnungen ergibt.

Zu einem gewissen Teil kann dieser Wohnungsbedarf durch die Reaktivierung bisher leerstehender Gebäude und Wohnungen gedeckt werden. Dass dieses Potenzial von der Immobilien- und Wohnungswirtschaft erkannt wird, zeigen die in den letzten Jahren gestiegenen Sanierungen und Modernisierungen von ruinösen, nicht mehr bewohnbaren Gebäuden. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass Wohnungen neu geschaffen werden – insbesondere im Wohnungsneubau.

Für den Zeitraum bis 2020 geht die Landeshauptstadt Dresden von einem Neubaubedarf von mindestens 1 600 Wohnungen pro Jahr aus (nach Wohnbedarfsprognose empirica 2016). Davon sollten pro Jahr rund 1 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 450 Wohnungen in Einfamilienhäusern errichtet werden. Für den Zeitraum von 2021 bis 2030 wird von einem jährlichen Neubaupotenzial von mindestens rund 1 100 Wohnungen ausgegangen. Bezogen auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes bestehen vor allem Bedarfe nach preiswerten Wohnungen sowie nach altengerechten, barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen.

Laut Wohnbauflächenprognose der Landeshauptstadt Dresden 2016 liegt der Deckungsgrad zwischen Flächenpotenzialen und Flächennachfrage bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 137 Prozent, bei Mehrfamilienhäusern bei 121 Prozent. Die Wohnbauflächenpotenziale der Landeshauptstadt Dresden sind damit in quantitativer Hinsicht ausreichend, um die erwartete Neubaunachfrage bis 2030 zu decken. Die Angebote für Wohnbauflächen wurden in den letzten Jahren nochmals erweitert, so dass in der Landeshauptstadt Dresden bis 2030 mindestens 26 000 Wohnungen errichtet werden können (Daten des Stadtplanungsamtes). Diese Flächenangebote gelten für den Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau und liegen in ausgewiesenen Wohnungsbaustandorten, aber auch in Baulücken, auf Brachflächen und an Standorten mit Verdichtungspotenzialen. Die Flächenangebote reichen aus, um den dargestellten Neubaubedarf vollständig zu decken.

Herausforderungen

Der Dresdner Wohnungsmarkt befindet sich aktuell in einer Phase der zunehmenden Anspannung. Aus dieser Marktdynamik und den erwarteten Entwicklungen lassen sich folgende zentrale Herausforderungen ableiten:

- Sicherung von Flächenangeboten für den Wohnungsneubau sowie von attraktiven Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen, um die Wohnungsversorgung bei stetig wachsender Wohnungsnachfrage zu gewährleisten;
- Sicherung der Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen;
- Verringerung der Mietpreisdynamik;
- Sicherung eines vielfältigen Wohnungsangebotes, das den Wohnbedarfen und Wohnwünschen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht wird;
- Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen des demografischen Wandels, des Klimawandels und an moderne technische Entwicklungen;
- Stärkung von Nachbarschaften und Erhalt der sozialen Mischung in der Stadt.

2 Ziele Dresdner Wohnungspolitik

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.

Ziele

Das Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden ist darauf ausgerichtet, folgende vier grundlegende wohnungspolitische Ziele umzusetzen:

- I. Der Wohnungsbestand ist nachfragegerecht und nachhaltig zu erweitern und zu erneuern, so dass der Dresdner Wohnungsmarkt hinsichtlich Wohnungsangebot und -nachfrage weitgehend ausgeglichen ist.
- II. Für alle Einwohnerinnen und Einwohner ist ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot gesichert.
- III. Die Wohnungspolitik leistet einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Mischung in der Stadt, zu einer hohen Lebensqualität im Wohnumfeld und zu lebendigen Nachbarschaften.
- IV. Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes wird als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, die kooperativ durch eine Vielzahl an Akteuren gestaltet werden soll und für die eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich ist.

I Der Wohnungsbestand ist nachfragegerecht und nachhaltig zu erweitern und zu erneuern, so dass der Dresdner Wohnungsmarkt hinsichtlich Wohnungsangebot und -nachfrage weitgehend ausgeglichen ist.

Wohnungsmärkte tendieren strukturell zu zyklischen Entwicklungen, die vor allem eine Folge der verzögerten Reaktionszeit der Bauwirtschaft auf sich verändernde Nachfragen sind. Um die negativen Folgen eines Überangebotes oder einer Wohnungsnot zu vermeiden, ist es das Ziel der Dresdner Wohnungspolitik, ein weitgehend ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage zu schaffen. Schwankungen im Verhältnis von Angebot und Nachfrage sollen in Grenzen gehalten werden, das heißt Knappheiten des Wohnungsangebotes sollen ebenso vermieden werden wie strukturelle Wohnungsleerstände. Dieses Ziel gilt für den Wohnungsmarkt als Ganzes, aber auch für einzelne Teilmärkte, beispielsweise für Mietpreissegmente und Wohnungen unterschiedlicher Größen.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen der Marktentwicklung gilt es, die noch bestehenden Wohnungsleerstände in unbewohnbaren Gebäuden weiter abzubauen, den Wohnungsbestand durch Wohnungsneubau nachfragegerecht zu erweitern und zugleich die Wohngebäude an die Herausforderung des Klimawandels und Klimaschutzes anzupassen. Ziel der Dresdner Wohnungspolitik ist es daher, Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft in ihren Vorhaben zur Schaffung eines attraktiven, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsangebotes in Dresden zu unterstützen.

Schlussfolgerungen: Die Stadtverwaltung führt ein kontinuierliches Monitoring der Wohnbauflächenpotenziale in Dresden durch, erstellt Wohnbedarfsprognosen und passt das Wohnflächenangebot an die aktuelle Nachfrageentwicklung an.

Aufbauend auf der aktuellen Einwohner- und Wohnbedarfsprognose, sollen bis 2020 rund 1 600 Wohnungen pro Jahr im Neubau errichtet werden. Für die Jahre ab 2021 wird derzeit von einem etwas geringeren Neubaubedarf von jährlich zirka 1 100 Wohnungen ausgegangen. Um Wohnbauflächen für den preiswerten Wohnungsbau bereitzustellen, wird die bereits begonnene Neuausrichtung der kommunalen Bodenpolitik fortgeführt. Die Liegenschaftspolitik wird verstärkt darauf ausgerichtet, Grundstücke für den

Wohnungsbau zu erwerben, den Neubau mietpreisgebundener Wohnungen zu ermöglichen und Veräußerungen an Konzeptausschreibungen und Erbbaurechte zu koppeln.

II Für alle Einwohnerinnen und Einwohner ist ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot gesichert.

Das Wohnkonzept soll einen wohnungspolitischen Rahmen schaffen, damit alle Menschen, die in Dresden leben, ihren Wünschen, Bedarfen sowie materiellen Möglichkeiten entsprechenden Wohnraum finden können. Eine besondere Verantwortung übernimmt die Landeshauptstadt Dresden für die Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dies gilt vor allem für einkommensschwache Haushalte, für Menschen mit Behinderung, für Familien mit Kindern, für das Wohnen im Alter und für Menschen, die bei der Wohnungssuche Benachteiligungen erfahren. Ausdrückliches Ziel der Landeshauptstadt Dresden ist es, älteren und behinderten Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen.

Schlussfolgerungen: Die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung erfordert eine kontinuierliche, langfristig ausgerichtete und sozial verträgliche Entwicklung des Wohnungsangebotes, die sich an der Nachfrageentwicklung orientiert. Die Stadt erfasst im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung die Wohnbedarfe der Einwohnerinnen und Einwohner und kommuniziert die aktuellen Nachfragestrukturen gegenüber der Bauwirtschaft, den Wohnungsanbietern und den zuständigen Stellen des Freistaates Sachsen. Die vertraglich vereinbarten Belegungsbindungen für 10 000 Wohnungen werden für die Versorgung besonderer Nachfragegruppen genutzt sowie durch die Umsetzung von Förderprogrammen und Vereinbarungen im Rahmen des kooperativen Baulandmodells Dresden mittelfristig erweitert. Eine zentrale Aufgabe für die Erweiterung und Sicherung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen übernimmt die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, die in den kommenden Jahren einen Wohnungsbestand von zirka 2 500 Wohnungen aufbauen wird.

Darüber hinaus bietet die Stadtverwaltung umfassende Beratungs- und Unterstützungsleistungen rund um das Thema Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen an, um den Zugang zu individuell bedarfsgerechten Wohnungsangeboten zu verbessern, beispielsweise im Rahmen der Wohnberatung.

III Die Wohnungspolitik leistet einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Mischung in der Stadt, zu einer hohen Lebensqualität im Wohnumfeld und zu lebendigen Nachbarschaften.

Wie jede Großstadt weist auch Dresden eine große Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungsschichten, Generationen und Lebensstile auf, die zu einem gewissen Grad mit sozialräumlichen Unterschieden innerhalb der Stadt verbunden sind. Verstärken sich diese Unterschiede, können sie zu systematischen Ungleichheiten und zur Stigmatisierung der Bewohnerinnen und Bewohner benachteiligter Wohnlagen führen.

Neben der eigentlichen Wohnung ist die Qualität und Ausstattung des Wohnumfeldes von großer Bedeutung für die Wohnzufriedenheit. Im Besonderen gilt dies für Kinder, junge Familien und ältere Bewohnerinnen und Bewohner, die einen Großteil ihrer Zeit in der nahen Umgebung der Wohnung verbringen.

Schlussfolgerungen: Nachbarschaften und Quartiere sind eine wichtige Bezugsebene städtischer Wohnungspolitik. Ziel ist es, die soziale Mischung in der Stadt und in den Quartieren zu fördern und den sozialen Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu stärken, um den negativen Tendenzen der Segregation entgegenzuwirken. In allen Stadtteilen soll bezahlbarer Wohnraum auch für untere und mittlere Einkommensklassen geschaffen bzw. erhalten werden. Die Lebensqualität im Wohnumfeld wird gestärkt und weiterentwickelt. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere sollen vorhandene Ressourcen einbringen und an der Quartiersgestaltung mitwirken können. Einen besonderen Schwerpunkt bilden die Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf, das heißt Quartiere in den Programmgebieten der Stadterneuerung einschließlich der Europäischen Förderprogramme EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung), ESF (Europäischer Sozialfonds) und dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Die Förderprogramme dienen der Stabilisierung, Stärkung und Aufwertung benachteiligter Stadtteile und sollen fortgesetzt werden.

Wohnprojekte und Wohnungsmarktakeure, die gemeinnützig und gemeinschaftlich orientiert sind, sowie Nachbarschaftsinitiativen sollen unterstützt und gestärkt werden.

Zur Stärkung der sozialen und funktionalen Mischung sollen bei Neubauvorhaben über das kooperative Baulandmodell Dresden eine Quote für den sozialen Wohnungsbau und Regelungen zur Nutzungsmischung im Rahmen städtebaulicher Verträge vereinbart werden. Zusätzliche Sozialwohnungen sollen vorrangig in Gebieten errichtet werden, die bisher geringe Dichten an belegungsgebundenem Wohnraum aufweisen.

IV Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes wird als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, die kooperativ durch eine Vielzahl an Akteuren gestaltet werden soll und für die eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich ist.

Die Wohnungsversorgung der Dresdner Bevölkerung ist eine komplexe gesellschaftliche Aufgabe, die politisch, rechtlich, sozial, ökonomisch und ökologisch zu gestalten ist. Das Wohnen in Dresden kann daher nur durch die konstruktive Zusammenarbeit aller daran beteiligten Akteure gestaltet und entwickelt werden. Zu den Akteuren der Wohnungspolitik zählen neben der Stadtpolitik und Stadtverwaltung auch die Bundes- und Landespolitik, die kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungswirtschaft, Banken und Kapitalanleger, die Mieterinnen und Mieter bzw. selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Interessenvertreter dieser Akteursgruppen. In der gemeinsamen Verantwortung für die Wohnungsmarktentwicklung geht es um eine faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Politik, Stadtverwaltung und Marktteilnehmern. Die Kooperationen folgen der Prämisse, einen tragbaren Ausgleich zwischen wohnungspolitischen Zielen der Stadt und individuellen Zielen der Marktakteure und Interessenvertreter zu erreichen. Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsgesellschaften und private Wohnungsanbieter sind ebenso wichtig wie kleinteilige, innovative und gemeinschaftliche Projekte.

Schlussfolgerungen: Um die aktuelle Marktsituation bewerten und zukünftige Entwicklungen abschätzen zu können, erfolgt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung mit mittel- bis langfristig ausgerichteten Wohnungsmarktprognosen. Die Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes wird fortgeführt und bei Bedarf intensiviert. Insbesondere sollen weitere Akteure (private Wohnungsunternehmen, Vereine und Initiativen) stärker in vorhandene Kommunikations- und Beteiligungsformate einbezogen werden. Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen dem Wohnen und anderen Fachplanungen (Verkehr, Schule, Kita, Freiraum, Umwelt/Klimaschutz usw.) sind im Sinne einer integrierten Planung stets zu berücksichtigen.

Zielkonflikte

Aufgrund der Vielfalt und Komplexität der Wohnungspolitik bleibt es nicht aus, dass einige der formulierten Ziele miteinander in Konkurrenz stehen. In der Folge müssen Kompromisse zwischen den Zielstellungen gefunden werden. Wichtig ist es dabei, dass die Zielkonflikte transparent gemacht werden, um diese zu verhandeln, abzuwägen und gegebenenfalls eine Priorisierung vorzunehmen. In der aktuellen Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Dresden lassen sich unter anderem folgende Zielkonflikte erkennen:

- Die Zielstellung, zusätzliche Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau bereitzustellen, steht mit dem Flächenbedarf anderer Nutzungsansprüche in Konkurrenz. So werden unter anderem auch Flächen für Gewerbe, die technische und soziale Infrastruktur, aber auch für Grün- und Freiraum benötigt.
- Das Ziel, beim Wohnungsneubau konsequent die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, kann Zielen des Umweltschutzes sowie der Freiraumplanung widersprechen, aber auch im Gegensatz zu den Vorstellungen stehen, die Anwohnerinnen und Anwohner über den Charakter und die Entwicklung ihres Wohnquartiers haben. In diesen Fällen sind standortspezifische Prüfungen vorzunehmen und gemeinsam angemessene Lösungen zu suchen.
- Die Zielstellung, ein zeitgemäßes, qualitativvolles Wohnungsangebot zu gewährleisten, kann mit dem Ziel der Sicherung preiswerter Wohnungsbestände in Konkurrenz stehen. Die Sicherung und Schaffung spezieller Angebote, zum Beispiel für das Wohnen im Alter oder für Menschen mit Behinderung, sind

zum Teil mit hohen Baukosten verbunden, die auf die Mieten umgelegt werden können und somit die finanziellen Belastungen der Bewohner erhöhen. Gleiches gilt für Maßnahmen, die dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen.

- Ziele der städtischen Wohnungspolitik können aufgrund der Kosten, die für den kommunalen Haushalt entstehen, zu Zielkonflikten mit anderen politischen und gesellschaftlichen Ansprüchen führen. Werden beispielsweise städtische Grundstücke für den kommunalen Wohnungsbau bereitgestellt, ist das mit einem Verzicht auf Verkaufserlöse oder Pachteinahmen für den kommunalen Haushalt verbunden.
- Eine kommunale Wohnungspolitik, die darauf ausgerichtet ist, städtebaulich ansprechende Wohnbauten, attraktive Wohnumfelder und bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann mit den wirtschaftlichen Interessen von Wohnungsunternehmen und Investoren in Konflikt stehen.

3 Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2025

Um die vielfältigen Inhalte und Aufgaben der Dresdner Wohnungspolitik in eine übersichtliche Struktur zu bringen, wurden den vier grundlegenden Zielen konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen zugeordnet. Diese Struktur ist allerdings nur als Orientierungshilfe zu verstehen, die dazu dient, den umfangreichen Katalog an Handlungsfeldern und Maßnahmen zu ordnen. In der Realität ist Wohnungspolitik weit komplexer, so dass einzelne Handlungsfelder und Maßnahmen nicht ausschließlich einem Ziel, sondern durchaus mehreren Zielen dienen. Die entworfene Struktur aus Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen hat daher eine Vielzahl von Querbezügen, auf die bei der Beschreibung ggf. hingewiesen wird.

Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen des Wohnkonzeptes

I Der Wohnungsbestand ist nachfragegerecht und nachhaltig zu erweitern und zu erneuern, sodass der Dresdner Wohnungsmarkt hinsichtlich Wohnungsangebot und -nachfrage weitgehend ausgeglichen ist.	II Für alle Einwohnerinnen und Einwohner ist ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot gesichert.
<p>I-1 Wohnbauflächenplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Brachflächen und Baulückendatenbank b) Wohnbauflächenkataster c) Wohnbauflächenprognose <p>I-2 Strategische Liegenschaftspolitik</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Strategischer Erwerb von Flächen b) Erhöhung des finanziellen Budgets für den Ankauf von Grundstücken c) Konzeptausschreibungen d) Nutzung des Erbbaurechtes <p>I-3 Entwicklung von Wohnungsbaustandorten</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Planung bedarfsgerechter Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen b) teilräumliche Konzepte zur Wohnbauflächenentwicklung c) Einführung des „Kooperativen Baulandmodells Dresden“ d) Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung <p>I-4 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Energetische Sanierungen sowie Anpassung des Wohnungsneubaus und der Quartiersentwicklung an die Anforderungen des Klimaschutzes b) Anpassung des Wohnungsbestandes an die Folgen des Klimawandels c) altengerechter Umbau des Wohnungsbestandes 	<p>II-1 Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfes</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Sozialwohnungsbedarf b) Soziales Wohnungsversorgungskonzept <p>II-2 Wohnungsversorgung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes b) Einlage städtischer Grundstücke in die WiD c) Zusammenführung der kommunalen Wohnungsbestände in der WiD <p>II-3 Sicherung der Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Sicherung der Belegungsrechte im Bestand der Vonovia b) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum c) Ankauf von Belegungsrechten d) Schaffung belegungsgebundener Wohnungen auf dem Wege des Kooperativen Baulandmodells Dresden e) Erhalt des preiswerten Wohnungsbestandes <p>II-4 Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für das Wohnen im Alter, bei Pflegebedarf und für Menschen mit Behinderung</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Umsetzung entsprechender Landesförderprogramme b) Sicherung des anteiligen Neubaus barrierefreier Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraums c) Kommunales Förderprogramm zur Wohnungsanpassung d) Stärkung des ambulant betreuten Wohnens <p>II-5 Sicherung der Wohnungsversorgung für Familienhaushalte</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Neubau familienfreundlicher Wohnungen b) Schaffung familienfreundlicher Wohnungen im Bestand c) familienfreundliche/generationengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes <p>II-6 Sicherung der Wohnungsversorgung für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Modellvorhaben „Housing First“ <p>II-7 Sicherung der Wohnungsversorgung für Geflüchtete</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Asylmonitoring und Asylprognose b) Fortschreibung des Fachplans Asyl c) Prüfung Wohnpatenschaften oder vergleichbarer Ansätze d) Einführung eines Wohnführerscheins <p>II-8 Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bereitstellung kommunaler Grundstücke für Baugemeinschaften b) Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden als Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte <p>II-9 Wohnberatung</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verstetigung und Evaluierung der zentralen Wohnberatungsstelle b) mietrechtliche Beratung für einkommensschwache Haushalte

Tabelle 1: Handlungsfelder I und II des Wohnkonzeptes

III Die Wohnungspolitik leistet einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Mischung in der Stadt, zu einer hohen Lebensqualität im Wohnumfeld und zu lebendigen Nachbarschaften.	IV Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes wird als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, die kooperativ durch eine Vielzahl an Akteuren gestaltet werden soll und für die eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich ist.
III-1 Sozialräumliche Entwicklung/Polarisierung darstellen und analysieren a) Sozialmonitoring	IV-1 Kontinuierliche Berichterstattung zu Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes a) Wohnungsmarktbericht b) Wohnungsmarktbarometer c) Dresdner Mietspiegel d) „Schlüssiges Konzept“ zu den Kosten der Unterkunft e) Wohnbauflächen- und Wohnbedarfsprognosen f) Wissenschaftliche Studien
III-2 Soziale Mischung erreichen und erhalten a) Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungen (RL gMW) b) Sozialbauverpflichtung im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung c) Prüfung Erhaltungssatzung (Milieuschutz) d) Bauleitplanung/Wohnungsmix	IV-2 Stärkung der Kommunikation und Kooperation zu lokalen und regionalen Themen der Wohnungsmarktentwicklung a) Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer zum Thema Wohnen b) Kontinuierliche Kommunikation mit lokalen Wohnungsmarktakteuren c) Ausloten der Möglichkeiten für Kooperationen in der Wohnungsmarktregion/Regionalkonzept Wohnen
III-3 Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Quartier durch Förderung aktiver Nachbarschaften	IV-3 Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Instrumente und kommunale Interessenvertretung a) Erfahrungsaustausch und Zusammenarbeit mit andern Kommunen zur Wohnungspolitik b) Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Einrichtungen zu aktuellen Fragestellungen der Wohnungsmarktentwicklung c) Vermittlung aktueller Fragestellungen und Bedarfe des Wohnungsmarktes gegenüber dem Freistaat Sachsen und Interessenverbänden der Städte und Gemeinden
III-4 Bauliche Aufwertung und Barrierefreiheit im Wohnumfeld a) Soziale Stadt b) Stadumbau Ost – Aufwertung c) Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) d) barrierefreie Gestaltung der Wohnumfelder	IV-4 Wohnungspolitik als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung
III-5 Attraktive Ausstattung und Gestaltung „grüner“ Wohnumfelder a) Entwicklung von qualitätsvollen Grün- und Erholungsflächen b) Zukunft Stadtgrün	

Tabelle 2: Handlungsfelder III und IV des Wohnkonzeptes

I Bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale und des Wohnungsangebotes

Elementare Voraussetzung für funktionierende Wohnungsmärkte ist ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, mit dem die Wohnungsnachfrage in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes gesichert werden kann. Das Wohnungsangebot ist dabei an die quantitative und qualitative Entwicklung des Wohnbedarfs anzupassen. Für die kommunale Wohnungspolitik bedeutet dies vor allem, ein ausreichendes Flächenpotenzial für den Neubau an Wohnungen planerisch vorzubereiten. Die Wohnungspolitik baut daher wesentlich auf der kommunalen Liegenschaftspolitik sowie auf Flächenausweisungen und Wohnbauplanungen auf.

I-1 Wohnbauflächenplanung

Die Landeshauptstadt Dresden betreibt eine aktive Wohnbauflächenplanung. Diese baut auf regelmäßigen Prognosen zur Ermittlung des Flächenbedarfs sowie einem umfassenden Monitoring der Wohnbauflächenpotenziale und Wohnungsbautätigkeit auf und leitet daraus die Erfordernisse für die bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen ab.

Die Wohnbauflächenplanung ist integrierter Bestandteil der städtischen Flächennutzungsplanung und damit an die komplexen Abwägungsprozesse gekoppelt, mit denen die unterschiedlichen Ziele und Erfordernisse der Stadtentwicklung koordiniert werden. Die Wohnbauflächenplanung zielt auf eine nachfragegerechte Ausweisung von Wohnbauflächen, berücksichtigt aber auch die Leitziele des flächensparenden Bauens und die Ansprüche anderer Flächennutzungen. Die Wohnbauflächenausweisungen folgen dabei dem städtischen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Das innerstädtische Wohnen soll weiter gestärkt werden, zugleich hat die Innenentwicklung durch Nachverdichtung mit Maß zu erfolgen, damit stadttökologische Qualitäten und funktionierende Wohnumfelder erhalten bleiben. Eine angemessene und qualitätsvolle Grünentwicklung im innerstädtischen Bereich ist sicherzustellen.

Aufgrund der teils langen zeitlichen Vorläufe für Planverfahren ist bei der Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale immer auf die mittel- und langfristige Angemessenheit zu achten, um mögliche Überkapazitäten oder Engpässe zu vermeiden. Als wesentliche Instrumente der Wohnbauflächenplanung dienen die Brachflächen- und Baulückendatenbank, das Wohnbauflächenkataster und die Wohnbauflächenprognose. Sie werden im Stadtplanungsamt geführt.

- a) Die **Brachflächen- und Baulückendatenbank** enthält alle Einzelflächen, auf denen Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung bestehen. Sie umfasst zunächst das gesamte städtische Nutzungsspektrum und ist nicht auf die Wohnnutzung beschränkt. Flächen innerhalb von Wohn- oder Mischbauflächen gemäß Flächennutzungsplan werden im Sinne einer Vorauswahl pauschal als Entwicklungspotenziale für das Wohnen geführt. In einem zweiten Schritt werden Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklungspotenziale für jede Fläche einzeln bestimmt, gegebenenfalls wird die Fläche als Standort in das Wohnbauflächenkataster überführt.
- b) Das **Wohnbauflächenkataster** bietet eine aktuelle Übersicht über alle in der Stadt für den Wohnungsbau zu entwickelnden Standorte. Auf der Grundlage des Wohnbauflächenkatasters können die vorhandenen Flächenpotenziale mit dem zukünftigen Flächenbedarf abgeglichen werden. Die Standorte werden nach dem Mobilisierungsgrad unterschieden, so dass in Umsetzung befindliche Wohnungsbauvorhaben, aktiv geplante Vorhaben sowie Wohnbaupotenziale, die in den nächsten Jahren mobilisiert werden können, differenziert erfasst werden. Jeder Wohnungsbaustandort wird anhand eines Steckbriefs genauer beschrieben. Das Wohnbauflächenkataster ist eine verwaltungsinterne Planungsgrundlage, die durch das Stadtplanungsamt laufend aktualisiert und mit anderen Datenquellen (u. a. Flächennutzungsplan, verbindliche Bauleitplanung) abgeglichen wird.

- c) Auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushalteprognose der Landeshauptstadt Dresden wird nach Bedarf, mindestens jedoch alle 5 Jahre, eine **Wohnbauflächenprognose** beauftragt. Die Wohnbauflächenprognose ist der zentrale Orientierungsrahmen für die Wohnbauflächenplanung der Stadt. Die Prognose enthält Aussagen zum Wohnungsneubaubedarf sowie eine Gegenüberstellung des vorhandenen Wohnbauflächenpotenzials und des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs, aus der Schlussfolgerungen für die Flächenausweisung getroffen werden können. Die aktuelle Wohnbauflächenprognose wurde 2016 erstellt, die nächste ist für 2019 geplant.

I-2 Strategische Liegenschaftspolitik

Seit den 1990er Jahren war die kommunale Liegenschaftspolitik im Wohnungssektor überwiegend darauf ausgerichtet, anhand von Verkäufen ausgewählter städtischer Flächen Entwicklungen neuer Wohnbaustandorte zu initiieren und Einnahmen für den Kommunalhaushalt zu generieren. Diese Strategie hat dazu geführt, dass das kommunale Vermögen an Liegenschaften deutlich reduziert wurde und nur noch sehr begrenzte Möglichkeiten für eine aktive Liegenschaftspolitik bestehen. Das nunmehr deutlich stärkere Einwohnerwachstum der Landeshauptstadt Dresden erfordert für das Segment der Wohnimmobilien eine Neuausrichtung der kommunalen Liegenschaftspolitik. Ziel ist es, einen langfristig ausgerichteten und nachhaltigen kommunalen Flächenbestand aufzubauen und daran gekoppelt neue Instrumente der Liegenschaftspolitik zu erproben und anzuwenden.

Um den kommunalen Flächenbestand wieder auszubauen, sollen neue Flächen erworben werden, Tauschverträge vermehrt Anwendung finden und das Instrument des Erbbaurechtes stärker genutzt werden. Für Wohnungsbau geeignete Grundstücke sollen grundsätzlich nur zum Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes, das heißt zur Einlage in die kommunale Wohnungsbaugesellschaft „Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ (siehe Kapitel II-2) oder zur Vermarktung per Konzeptausschreibung und Erbbaurecht (siehe c und d) erworben werden.

Verkäufe kommunaler Liegenschaften sind noch stärker an kommunale Entwicklungsziele zu koppeln, wobei ein Schwerpunkt auf der Errichtung von Wohnungen in bezahlbaren Segmenten sowie für Menschen mit körperlichen Einschränkungen liegt.

- a) Der **strategische Erwerb von Flächen** mit dem Ziel einer nachhaltigen Flächenbevorratung zur Sicherung der Wohnungsversorgung ist auf verschiedenen Wegen zu prüfen, unter anderem:
- durch frühzeitige und aktive Verhandlung mit privaten Eigentümern,
 - durch Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte,
 - durch Flächenabtretung im Rahmen des kooperativen Baulandmodells Dresden,
 - durch Teilnahme an Grundstücksversteigerungen des Amtsgerichts Dresden sowie privater Auktionshäuser,
 - im Rahmen von Umlegungs- oder anderen Bodenordnungsverfahren,
 - durch Verhandlungen über Grundstückstauschverträge und
 - durch Verhandlungen über die Abfindung restituerter Miteigentumsanteile zum Verkehrswert.

Da diese Ankäufe in einer relativ angespannten Marktlage erfolgen, muss die Relation von Kosten und Nutzen für die Landeshauptstadt Dresden sorgfältig abgewogen werden. Sofern verfügbar, sollen Immobilien des Bundes und des Freistaates Sachsen betrachtet werden. Grundsätzlich sollte eine Flächenbevorratung im Sinne eines Ausbaus des städtischen Grundstücksportfolios stattfinden.

Für die Umsetzung dieses Ziels sind entsprechende Haushaltsmittel in dem jeweiligen Doppelhaushalt zur Verfügung zu stellen. Da der Erfolg des Erwerbs im jeweiligen Haushaltsjahr nicht ohne Weiteres planbar ist, sind nicht verbrauchte Haushaltsreste in das nächste Haushaltsjahr zu übertragen. Des Weiteren sind auch für Folgekosten (Verkehrssicherungspflichten, Abrissmaßnahmen und Grundstücksverwaltung) Haushaltsmittel zu planen und einzustellen.

Zum Flächenerwerb sind auch die Möglichkeiten zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts weiterhin zu nutzen, insbesondere das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Dieses sogenannte zweckgebundene Innenbereichsvorkaufsrecht erstreckt sich nur auf unbebaute Grundstücke. Zur konsequenten Nutzung der Vorkaufsrechte sollen die Verwaltungsabläufe optimiert werden,

um die Bedingungen zur Anwendung des Vorkaufsrechtes durch die Landeshauptstadt Dresden zu verbessern.

Da die Wertgrenzen nach § 28 Hauptsatzung in einigen Fällen überschritten werden und die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes auf zwei Monate ab Bekanntgabe des wirksamen Kaufvertrages begrenzt ist, sind verkürzte Beratungsfolgen in den Gremien des Stadtrates vorzusehen.

- b) Um eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben zu können, soll das **finanzielle Budget für den Ankauf von Grundstücken**, die zur Verbesserung der Wohnungsversorgung dienen, aufgestockt werden. Das Ankaufbudget soll überwiegend aus Haushaltsmitteln finanziert werden und zusätzlich mit den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Erbbaupachtverträgen aufgestockt werden. Es wird empfohlen, dafür ausreichende Finanzmittel im städtischen Haushalt vorzusehen und diese in einem eigenständigen Sachkonto als zweckgebundener Ankauffonds zu führen.
- c) Kommunale Grundstücke, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, jedoch nicht durch die WiD bebaut bzw. genutzt und daher verkauft werden sollen, sind nach Möglichkeit über **Konzeptausschreibungen** zu veräußern. Dazu sollen Ausschreibungen, bei denen die Schaffung von Wohnungsangeboten mit Mietpreis- und Belegungsbindung oder zur Versorgung besonderer Bedarfsgruppen vorgesehen ist, zum Verkehrswert erfolgen. Bei Konzeptvergaben wird der Grundstückserwerb an Entwicklungsziele gebunden, die standortkonkret festgelegt werden und bei der Bebauung, Sanierung und Nutzung des Grundstücks umzusetzen sind. Solche Ziele können beispielsweise eine bestimmte Preisstruktur der Wohnungen, die Schaffung von belegungsgebundenen oder barrierefreien/rollstuhlgerechten Wohnungen (siehe Kapitel II) sowie weitere Kriterien sein. Die Interessenten für die Grundstücke konkurrieren folglich nicht oder nicht nur über den Preis, sondern über die Gesamtqualität ihrer Konzepte.

Bei der Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke, für die eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind die Zielstellungen dieses Wohnkonzeptes zu berücksichtigen. Darunter zählt unter anderem die Förderung von:

- Baugemeinschaften,
- genossenschaftlichen Wohnformen,
- Gemeinschaften, die gemeinnützige Mietangebote organisieren,
- Angeboten für Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen und
- Projekten zur Förderung der Integration und Stärkung der Nachbarschaften.

Die Besonderheiten und Restriktionen dieser Eigentümerkonstellationen müssen bereits bei den Zeitketten der Ausschreibungen berücksichtigt werden.

- d) Anstelle des Verkaufs kommunaler Grundstücke für Wohnzwecke kann das Instrument des **Erbbaurechts** angewendet werden. Dabei werden Grundstücke für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum von in der Regel 75 bis 100 Jahren an einen Erbbauberechtigten vergeben, der dafür einen Erbbauzins an die Landeshauptstadt Dresden zahlt. Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück samt Gebäude gegen Zahlung von in der Regel zwei Drittel des Verkehrswertes des Gebäudes an die Landeshauptstadt Dresden zurück. Vorteil der Vergabe von Erbbaurechten für Bauherren ist die geringere Anfangsinvestition, da kein Kaufpreis für das Grundstück zu zahlen ist. Somit können die Vorhaben privater oder genossenschaftlicher Bauwilliger unterstützt werden, ohne dass die Landeshauptstadt Dresden dauerhaft ihren Grundstücksbestand reduziert. Des Weiteren können Regelungen für den Heimfall (Rückgabe an den Eigentümer) und in Bezug auf Vertragsstrafen vereinbart werden, falls die Nutzungs- und Investitionsvorgaben durch den Erbbauberechtigten nicht erfüllt werden. Aus diesen Gründen wird geprüft, ob Grundstücke für Wohnnutzungen nicht grundsätzlich als Erbbaurechte vergeben werden sollten.

Das Instrument des Erbbaurechts birgt aber auch Nachteile. Aufgrund vielfältiger Kontrollerfordernisse ziehen Erbbaurechte einen erhöhten Verwaltungsaufwand nach sich. Des Weiteren sind Erbbaurechte über die Laufzeit teurer als der Erwerb von Grundstücken, da die Erbbauzinsen wertgesichert vereinbart werden und Erbbauzinsen für Wohnnutzungen mit vier Prozent des Verkehrswertes über den aktuell angebotenen Kreditzinsen liegen.

Werden kommunale Grundstücke mittels Erbbaurecht vergeben, sollte daran eine Konzeptvergabe gekoppelt werden.

I-3 Entwicklung von Wohnungsbaustandorten

Die Landeshauptstadt Dresden ist eine wachsende Stadt, deren Bevölkerungszahl bis 2025 um weitere 21 300 Einwohner steigen wird. Um ausreichend Wohnungen für diese zusätzliche Nachfrage zu schaffen, sind Wohnungsbaustandorte zügig voranzubringen. Die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten wird mit der Planung der sozialen Infrastruktur gekoppelt. Die sich aus der aktuellen und zu erwartenden Bautätigkeit ergebenden Einwohnerentwicklungen in den Dresdner Stadtteilen fließen in die Bevölkerungsprognosen der Landeshauptstadt Dresden ein, so dass daraus die Bedarfe der sozialen Infrastruktur abgeleitet werden können.

- a) Bei der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten sind **bedarfsgerechte Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen** zu planen, das heißt sowohl Wohnungsbaustandorte für Mehrfamilienhäuser als auch Ein- und Zweifamilienhausgebiete sowie Wohnungen im bezahlbaren Segment und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen (siehe Kapitel III-2 d). Darüber hinaus sind Projektentwickler und Bauträger regelmäßig über die Bedarfsstruktur zu Wohnungstypen und Wohnungsgrößen zu informieren und auf mögliche Fehlentwicklungen hinzuweisen, wie beispielsweise ein zu großes Angebot an Mikroapartments oder Ferienwohnungen.
- b) Für ausgewählte Schwerpunkträume der Stadtentwicklung werden **teilräumliche Konzepte zur Wohnbauflächenentwicklung** erarbeitet. Bei diesen Schwerpunkträumen handelt es sich um neu ausgewiesene Wohnbauflächen und Revitalisierungsstandorte, bei denen umfassende Nutzungsänderungen, Nachverdichtungen und Neubaumaßnahmen geplant sind. Planerisch werden diese Gebiete mit den Instrumenten der Master- und Rahmenpläne sowie der verbindlichen Bauleitplanung (zum Beispiel Bebauungspläne) entwickelt. Beispiele für aktuelle Schwerpunkträume sind die Projekte in der Lingner Stadt, an der Pieschener Straße in Mickten und der Leipziger Vorstadt.
- c) Auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses (V1913/17) wird für die Entwicklung von Wohnungsbaustandorten vom Stadtplanungsamt die Einführung des **Kooperativen Baulandmodells** in der Landeshauptstadt Dresden vorbereitet. Demnach sollen die Planungsbegünstigten künftig angemessen an den Kosten für planungsbedingte Folgekosten und an Anlagen der Infrastruktur beteiligt werden, wenn bei der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten neues Baurecht geschaffen wird (Bebauungsplanverfahren). Dazu werden die erwarteten Erträge ermittelt, die durch die Entwicklung zu Wohnbauland entstehen, und zu einem angemessenen Anteil für die Finanzierung von Leistungen eingesetzt, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes stehen. Zu diesen Leistungen der Bauträger zählen in der Regel Erschließungen, die Schaffung sozialer Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätten, Schulen), die Gestaltung öffentlicher Räume sowie die anteilige Schaffung belegungsgebundener Wohnungen.
Für alle Wohnungsbauvorhaben, die im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells Dresden geplant werden sollen, wird eine anteilige Schaffung belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen von 30 Prozent als bedarfsgerecht angesetzt (Sozialbauverpflichtung; siehe Kapitel III-2b). Auf diese Weise können der öffentlich geförderte Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment maßgeblich befördert werden und ein Beitrag zu einer ausgewogenen räumlichen Verteilung der Sozialwohnungen in Dresden geleistet werden. Aus der Abwägung zwischen dem mindestens notwendigen Sozialwohnungsbedarf und der politischen Akzeptanz wird für das Kooperative Baulandmodell allerdings eine verringerte Sozialbauquote von 15 bis 30 Prozent in Abhängigkeit der Vorhabengröße in Anwendung gebracht.
- d) Wohnungsbaustandorte sollen den **Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** gerecht werden. Bei jedem städtischen Vorhaben ist zu prüfen, inwieweit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie integriert werden können, insbesondere für den Eigenverbrauch. Die Wärmeversorgung ist vorrangig über das vorhandene Fernwärmenetz zu gewährleisten. Bei größeren Wohnungsbaustandorten sollen unterschiedliche Optionen zur Energieversorgung hinsichtlich ihrer Klimawirkung gegenübergestellt werden.

Die Wohnquartiere sollen so angelegt werden, dass eine klimafreundliche Erreichbarkeit gewährleistet ist. Dazu zählen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, Angebote zur Nutzung von E-Mo-

bilität und Carsharing, ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten und eine gute fußläufige Erschließung. Die klimafreundliche Erreichbarkeit der Wohnquartiere und Wohnungsneubauten wird durch die Anwendung der geltenden Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS, V1782/17) unterstützt, gemäß derer unter anderem eine Reduzierung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Haltestellenentfernung, der ÖPNV-Angebotskategorie sowie der Schaffung von Radabstellplätzen und Car-Sharing-Stellplätzen ermöglicht wird.

Die Wohngebäude und das Wohnumfeld sollen so gestaltet werden, dass sie an sommerliche Hitzeperioden angepasst sind und möglichst viel Grün aufweisen, welches der Speicherung von Niederschlag und der Verdunstung dient. Die Gebäude müssen dafür eine sehr gute Speicherkapazität aufweisen, eine Nachtauskühlung durch vorwiegend natürliche Lüftungsmöglichkeiten bzw. passive Kühlung ermöglichen sowie die Exponiertheit zur Sonneneinstrahlung mindern. Der Einsatz von umweltverträglichen, nachhaltigen Bauweisen soll befördert werden.

I-4 Energetische Optimierung und nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes

Neben dem Wohnungsneubau, der den infolge von Wachstum und Ersatz erforderlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf sichert, dienen zu einem weitaus größeren Anteil die bereits bestehenden Wohnungen zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Aus diesem Grund kommt der Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes eine sehr große Bedeutung zu. Die umfassenden seit Anfang der 1990er Jahre erfolgten Modernisierungen haben dazu geführt, dass über 90 Prozent der Wohnungen in Dresden in einem modernisierten oder neuwertigen Zustand sind und einen zeitgemäßen Wohnstandard bieten (nach Daten des Dresdner Mietspiegels 2018). Ziel der Dresdner Wohnungspolitik ist es, diesen erreichten Stand zu sichern und weiter zu entwickeln. Etwa zwanzig Jahre nach dem ersten Höhepunkt der Sanierungstätigkeit sind einige Anlagen und Ausstattungen bereits wieder in die Jahre gekommen, so dass eine neuerliche Sanierungsphase zu erwarten ist.

Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Anpassung der Wohngebäude bzw. -ausstattung an die Anforderungen des Klimaschutzes und an die Folgen des Klimawandels zu. Auf gesamtstädtischer Ebene wurden dafür grundlegende Ziele im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030, dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan formuliert. Im Wohnkonzept werden die in den genannten Konzepten und Planungen formulierten Ziele konkretisiert und auf die Erneuerung und Anpassung der Wohnungsbestände und Wohnquartiere bezogen. Diese Zielstellungen sollen gesamtstädtisch umgesetzt werden.

Aufgrund der umfassenden Herausforderungen und zukünftiger Förderkulissen sollen Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung an Wohngebäuden und Wohnquartieren insbesondere in folgenden Stadträumen erfolgen:

- in Gebieten mit besonderen Handlungserfordernissen, die sich aus der Exposition gegenüber klimatischen Folgen ergeben,
 - bei mangelhaften Bestandsstrukturen sowie
 - in Stadterneuerungsgebieten, für die Förderprogramme und integrierte Planungskonzepte vorliegen. Beispiele sind das Stadtentwicklungsprojekt West/Friedrichstadt, das Stadtumbaugebiet Westlicher Innenstadtrand und das EFRE-Gebiet Johannstadt.
- a) Modernisierungen an Wohngebäuden und in Wohnumfeldern sollen so erfolgen, dass diese den **Zielen des Klimaschutzes** dienen, das heißt darauf ausgerichtet sind, die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren. Darunter zählen vor allem folgende Maßnahmen:
- Erhöhung der Energieeffizienz von Wohnbauten (energetische Optimierung) unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit,
 - Anwendung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmegewinnung,
 - Förderung von Wohnprojekten, die an Projekte zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energie gekoppelt sind,
 - Beeinflussung des Nutzerverhaltens („smart living“),
 - Reduzierung des Flächenverbrauchs,
 - Neubau und Qualifizierung von wohnortnahen Grün- und Freiflächen,
 - Nutzung der Fernwärme und Ausbau der Fernwärmeversorgung entsprechend des Fernwärmekonzessionsvertrages.

Sanierungsmaßnahmen sind derart energieoptimiert durchzuführen, dass die jeweils gültige Energieeinsparungsverordnung (EnEV) eingehalten wird. Darüber hinaus sollte der Beschluss V2868-76-1998 vom 19. Juni 1998 (sowie in Weiterführung V3781-SR71-04 vom 26. Februar 2004) eingehalten werden. Danach ist die jeweils geltende Vorschrift (EnEV) für kommunale Gebäude um mindestens 25 Prozent zu unterschreiten.

Ebenfalls soll die Sanierung solcher Gebäude vorangebracht werden, die in einem nicht mehr zeitgemäßen, unsanierten oder ruinösen Zustand sind. Dies betrifft nur eine vergleichsweise kleine Zahl von Gebäuden. Diese Erneuerungsmaßnahmen dienen auch der Erweiterung des Wohnungsbestandes, der Schaffung zeitgemäßer Wohnqualitäten und der Aufwertung des Stadtbildes.

- b) Der Wohnungsbestand und die Wohnquartiere sind an die bereits absehbaren **Folgen des Klimawandels anzupassen**. Bei komplexen Modernisierungen und Umbauten von Wohngebäuden ist darauf zu achten, dass diese an sommerliche Hitze angepasst sind. Dafür ist die Speicherkapazität der Gebäude zu erhöhen, die Nachtauskühlung durch vorwiegend natürliche Lüftungsmöglichkeiten bzw. passive Kühlung zu ermöglichen, außenliegende Verschattungen einzuplanen und die Anordnung der Fenster hinsichtlich der natürlichen Belichtung zu optimieren. Darüber hinaus sind die Wohngebäude und Wohnumfelder an die Folgen von Starkregenereignissen anzupassen.
- c) Bei der Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Wohnbedarfe spielen vor allem **altengerechte Umbauten** eine große Rolle. Diese umfassen sowohl individuelle Veränderungen in einzelnen Wohnungen (z. B. Entfernen von Schwellen, Badumbau) als auch Anpassungen ganzer Wohngebäude. Durch den Anbau von Aufzügen und die Umgestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes kann beispielsweise eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ermöglicht werden (siehe Kapitel II-4).

II Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen

Ziel der Dresdner Wohnungspolitik ist die Bereitstellung von Wohnraum in ausreichender, vielfältiger und finanzierbarer Form für alle Bevölkerungsschichten. Die Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Dresden kann dabei nicht den Anspruch haben, Einfluss auf den gesamten Dresdner Wohnungsmarkt zu nehmen. In vielen Teilbereichen ist es ausreichend, durch entsprechende Rahmensetzungen und effizientes Verwaltungshandeln einen funktionierenden Markt zu ermöglichen.

Eine städtische Intervention ist dagegen dort notwendig, wo die Marktkräfte nicht zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung führen. Für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, übernimmt die Landeshauptstadt Dresden eine besondere Verantwortung. Daher fokussiert sich die Dresdner Wohnungspolitik auf der Nachfrageseite auf bestimmte Zielgruppen. Diese Fokussierung ermöglicht es, die zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Mittel zielgerichtet einzusetzen.

Laut Wohnraumförderungsgesetz gelten als Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung solche Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (§ 1 Abs. 2 WoFG). Im Gesetz werden insbesondere genannt:

- Haushalte mit geringem Einkommen,
- Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere,
- ältere Menschen,
- Menschen mit Behinderungen,
- Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Die in den vergangenen Jahren in Dresden getroffenen Stadtratsbeschlüsse, die Zielgruppen der Wohnungspolitik benennen, beziehen sich im Wesentlichen auf dieselben Personenkreise (z. B. A0839/14, V0400/15, A0206/16, und V2145/17).

Die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung erfordert eine beständige, langfristig ausgerichtete und sozial verträgliche Entwicklung des Wohnungsangebotes, die auf einem Monitoring der Wohnungsnachfrage und Bedarfsstrukturen aufbaut. Eine Voraussetzung für die bedarfsgerechte Bestandsentwicklung ist daher die Wohnungsmarktbeobachtung. In diesem Rahmen erfasst die Stadt die Wohnbedarfe der Einwohnerinnen und Einwohner und kommuniziert die aktuellen Nachfragestrukturen gegenüber der Bauwirtschaft und den Wohnungsanbietern (siehe Kapitel IV).

Die Bedarfe sind durch neu zu errichtende Wohnungen, aber vor allem durch die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes zu sichern. Spezifische Handlungsschwerpunkte zur Förderung der genannten Nachfragegruppen sind die qualifizierte Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und der Aufbau eines belegungsgebundenen Wohnungsbestandes, die barrierefreie bzw. barrierearme und damit altersgerechte Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld sowie die Etablierung einer zentralen kommunalen Wohnberatungsstelle.

Da sich derzeit fast alle belegungsgebundenen Wohnungen der Landeshauptstadt Dresden im Bestand der Vonovia befinden und diese Bindungen spätestens 2036 auslaufen werden, muss langfristig eine zumindest teilweise Kompensation dieser Belegungsbindungen vorbereitet werden. Mögliche Strategien sind:

- der Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und ggf. Ankäufe (siehe Kapitel II-2),
- die Sicherung der Belegungsrechte im Bestand der Vonovia,
- die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen mittels Wohnungsbauförderung,
- die Anwendung des Modells des Kooperativen Baulandmodells Dresden mit einer Sozialbauquote (siehe Kapitel III-2),
- der Ankauf von Belegungsrechten (siehe Kapitel II-3c) und
- der Dialog mit der Vonovia über die teilweise Fortführung der Belegungsrechte.

II-1 Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfes

Als Sozialwohnungen gelten mit öffentlichen Fördermitteln gebaute oder sanierte Wohnungen, die für einen vertraglich geregelten Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind. Den rechtlichen Bezug bildet das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG). Um eine Sozialwohnung anzumieten, muss ein Haushalt über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Dieser wird auf Antrag und bei Vorliegen der Voraussetzungen, insbesondere der Einhaltung festgelegter Einkommensgrenzen, erteilt. Die Mieten der Sozialwohnungen überschreiten in der Regel das Niveau der Kosten der Unterkunft nicht.

Die Belegungsbindungen der zirka 200 Sozialwohnungen, welche aus der Bereitstellung von Mitteln der Städtebauförderung oder durch Wohnungsbauförderprogramme des Landes bzw. der Landeshauptstadt Dresden hervorgegangen sind, werden bis zum Jahr 2025 schrittweise auslaufen. Zusätzlich kann die Abteilerung Wohnungsfürsorge im Sozialamt bei der Wohnungsvermittlung an besondere Bedarfsgruppen aber gegenwärtig auf 10 000 belegungsgebundene Wohnungen im Bestand der Vonovia zurückgreifen. Dabei handelt es sich nicht um Sozialwohnungen im engeren Sinn; die Bindungen resultieren aus einer vertraglichen Vereinbarung mit der damaligen Eigentümerin GAGFAH GmbH im Nachgang des Verkaufs des kommunalen Wohnungsbestandes im Jahr 2006 (V1550/12). Die insgesamt 10 200 Wohnungen reichen derzeit nicht aus, um den Vermittlungsbedarf für alle Nachfragegruppen vollständig zu decken. Engpässe zeigen sich vor allem bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte und für sehr große Haushalte sowie bei barrierearmen Wohnungen. Hinzu kommt, dass die belegungsgebundenen Wohnungen im Bestand der Vonovia nur bis 2026, mit der Option einer Verlängerung bis 2036, vertraglich gesichert sind.

Aufgrund der demografischen und soziostrukturellen Entwicklung wird von einem moderaten Anstieg der in Dresden benötigten Sozialwohnungen ausgegangen. Bei weiterem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen in Dresden wird der Anteil einkommensschwacher Haushalte annähernd konstant bleiben. Dazu tragen beispielsweise die Altersarmut, wachsender Anteile der Bevölkerung und der Zuzug einkommensschwacher Haushalte bei.

Aus dieser Situation ergibt sich die Notwendigkeit, den Bestand belegungsgebundener Wohnungen zu erweitern. Dies kann sowohl durch den geförderten Wohnungsneubau als auch durch die Schaffung von Belegungsbindungen im Bestand erfolgen.

Eine wichtige Grundlage für alle Maßnahmen zur Erweiterung des Bestandes an Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist eine Aussage darüber, wie viele Sozialwohnungen in Dresden kurz-, mittel- und langfristig benötigt werden.

- a) Eine konkrete empirische Herleitung des **Sozialwohnungsbedarfes** und eine daraus abzuleitende Zielzahl für die Neuschaffung von Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt Dresden befinden sich in Erarbeitung durch das Sozialamt. Ziel ist es, den aktuellen sowie den mittel- und langfristigen Bedarf nach Sozialwohnungen in Dresden zu quantifizieren. Dieser mathematisch ermittelte Bedarf ist im nächsten Schritt unter Einbeziehung weiterer wohnungspolitischer Rahmenbedingungen und Zielstellungen in eine Zielzahl für die jährliche Neuschaffung von Sozialwohnungen zu überführen. In jedem Fall müssen langfristig mindestens die derzeit vorhandenen 10 000 Belegungsrechte erhalten werden.
- b) In einem **Sozialen Wohnungsversorgungskonzept für besondere Bedarfsgruppen**, welches vom Sozialamt erarbeitet wird, sollen die Ziele und Rahmenbedingungen für eine langfristig nachfragegerechte Wohnungsversorgung dargelegt werden. Die einzelnen Bedarfsgruppen werden definiert, quantifiziert und der Angebotssituation gegenübergestellt. Daraus werden Konsequenzen für die städtische Wohnungspolitik abgeleitet, beispielsweise für die erforderliche Neuschaffung von Sozialwohnungen und den kommunalen Wohnungsbau.

II-2 Wohnungsversorgung durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD

Eine der wichtigsten Maßnahmen der künftigen städtischen Wohnungspolitik ist der Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes. In Umsetzung entsprechender Stadtratsbeschlüsse (A0072/15, A0206/16 und

V1441/16) wurde am 19. September 2017 die „WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ (WiD) als neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt Dresden notariell gegründet. Zweck der WiD ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung vorrangig für besondere Bedarfsgruppen. Dazu soll sie einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufbauen. Der überwiegende Teil der Mieten der neuen Gesellschaft soll innerhalb der gültigen Grenzen für die Kosten der Unterkunft liegen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft übernimmt nicht nur eine soziale Verantwortung, sondern ist gleichermaßen stadtentwicklungspolitischen, städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Zielen verpflichtet.

Für die Errichtung der ersten 800 Wohnungen sollen Fördermittel des Freistaates Sachsen aus der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RL gMW) genutzt werden. Folglich entsprechen die Wohnungen hinsichtlich Grundrissgestaltung und Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung den Vorgaben der Dresdner Richtlinie (siehe Kapitel II-3b). Der Wohnungsmix bezogen auf die einzelnen Haushaltsgrößen ist bedarfsgerecht. Die Wohnungen werden einen zeitgemäßen Wohnstandard aufweisen und den Wohnanforderungen der Zielgruppen gerecht werden, darunter sind insbesondere Familien und Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Gemäß den Regelungen der RL gMW werden an den geförderten Wohnungen Belegungsrechte begründet. Bei der WiD soll ein Teil dieser Belegungsrechte als Benennungsrecht ausgestaltet werden, um speziell solche Haushalte zu versorgen, die sich am Wohnungsmarkt nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können und auf die Unterstützung der Wohnungsvermittlung des Sozialamtes angewiesen sind. Laut oben genanntem Stadtratsbeschluss sollen die Belegungsbindungen zudem nach Ablauf der Bindungsfristen des Fördermittelgebers von 15 Jahren fortgeführt werden.

Bisher wurden in zwei Paketen insgesamt zwanzig städtische Grundstücke in die WiD eingelegt. Die Wohnungsbaustandorte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und haben ein Potenzial von jeweils zirka 15 bis 130 Wohnungen.

- a) Der **Wohnungsbestand der WiD soll schrittweise und bedarfsgerecht ausgebaut** werden. Die ersten 800 Wohnungen sollen bis 2022 errichtet sein. Unter der Voraussetzung, dass die Wohnungsbauförderung des Freistaates Sachsen fortgesetzt wird, ausreichend geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen und die erforderliche Eigenkapitalausstattung gegeben ist, könnte der kommunale Wohnungsbestand bis 2025 auf 2 500 Wohnungen anwachsen. Bis 2030 soll die Zahl der kommunalen Wohnungen durch Neubau sowie ggf. durch Erwerb bzw. Einlage von Bestandsgebäuden einen Umfang von 5 000 Wohnungen erreichen.
- b) Um dieses Wachstum zu ermöglichen, wird die Landeshauptstadt Dresden weiterhin **städtische Grundstücke**, die sich für den sozialen Wohnungsbau eignen, in die WiD einlegen (siehe auch Kapitel I-2). Wenn städtische Grundstücke nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind, sollen entsprechende finanzielle Mittel bereitgestellt werden, um einen Ankauf von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Dresden oder durch die WiD zu ermöglichen.
- c) Auch nach dem Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände im Jahr 2006 verfügt die Landeshauptstadt Dresden über einen kleinen Bestand eigener Wohnungen. Diese befinden sich zum Teil im Treuhandvermögen der Sanierungsträger in den Sanierungsgebieten Äußere Neustadt und Pieschen. Hinzu kommen Wohnungen im Anlagevermögen der städtischen Beteiligungsunternehmen wie STESAD, DREWAG und DVB. Es wird geprüft, ob diese Wohnungen mittelfristig **im Bestand der WiD zusammengeführt** werden können. Dazu werden die rechtlichen, steuerlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen und Konsequenzen der Übertragung geklärt. Ziel ist es, diese Wohnungen langfristig im preiswerten Marktsegment zu halten.

Ausgenommen von der Übertragung sind lediglich Wohnungen, die mit Bezug auf den Gesellschaftszweck der WiD als ungeeignet einzustufen sind, beispielsweise Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

II-3 Sicherung der Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte

Eine sich anspannende Wohnungsmarktlage mit steigenden Mieten erschwert es insbesondere einkommensschwachen Haushalten, eine geeignete Wohnung zu finden. Sie können daher zum einen staatliche Unterstützungszahlungen erhalten, wie beispielsweise Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII oder Wohngeld (sog. Subjektförderung). Zum anderen sind einkommensschwache Haushalte eine wichtige Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus (sog. Objektförderung). Voraussetzung für den Bezug einer belegungsgebundenen Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein, den Haushalte auf Antrag erhalten, wenn ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet (siehe Tabelle 3). Die Einkommensgrenzen sind nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) abhängig von der Haushaltsgröße. Zum 29. Juni 2018 hat der Freistaat Sachsen von der in § 9 Abs. 3 des WoFG gegebenen Ermächtigung Gebrauch gemacht und mit der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung (SächsEinkGrenzVO) abweichende Einkommensgrenzen festgelegt (+15 Prozent).

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen laut § 9 WoFG	Einkommensgrenzen laut Sächs-EinkGrenzVO vom 28. Juni 2018
Einpersonenhaushalt	12 000 Euro	13 800 Euro
Zweipersonenhaushalt	18 000 Euro	20 700 Euro
jede weitere Person	+4 100 Euro	+4 715 Euro

Tabelle 3: Grenzen des jährlichen Haushaltseinkommens für den Wohnberechtigungsschein

Auf der Grundlage dieser Einkommensgrenzen sind derzeit etwa 56 600 Dresdner Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, in einer belegungsgebundenen Wohnung zu leben (Quelle: Auswertung aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2018). Zu den einkommensschwachen Haushalten gehören beispielsweise Leistungsempfänger der Grundsicherung und ein Großteil der Anspruchsberechtigten auf Wohngeld. Darüber hinaus gibt es aber auch Haushalte mit geringem Einkommen, die knapp über der maßgeblichen Einkommensgrenze für den WBS liegen. Die letztgenannte Gruppe, die auch als „Schwellenhaushalte“ bezeichnet wird, kann nicht im gleichen Umfang auf staatliche Unterstützung bauen und ist daher unter Umständen in einer besonders nachteiligen Situation. Solange es Einkommensgrenzen für Unterstützungsleistungen gibt, gibt es auch Schwellenhaushalte, das heißt Haushalte, die die Bedingungen knapp nicht erfüllen. Geprüft werden soll jedoch in regelmäßigen Abständen, ob die gegenwärtigen Einkommensgrenzen den tatsächlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt Rechnung tragen oder ob im Rahmen der Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen eine erneute Anhebung gefordert wird. Des Weiteren wird die Landeshauptstadt Dresden gegenüber dem Freistaat Sachsen auf eine abgestufte Förderung speziell für Schwellenhaushalte hinwirken.

Um die Wohnungsversorgung von einkommensschwachen Haushalten zu sichern, werden gegenwärtig vor allem die Belegungsrechte im Bestand der Vonovia genutzt. Durch weitere Instrumente soll das Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen erweitert und die Flexibilität bei der Wohnungsvermittlung erhöht werden. Zu diesen Instrumenten zählen neben dem Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes (siehe II-2) die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen mittels Wohnungsbauförderung, der Ankauf von Belegungsrechten sowie die Anwendung des kooperativen Baulandmodells Dresden mit einer Sozialbauquote. Zudem werden Initiativen ergriffen, die darauf ausgerichtet sind, einer Reduzierung des Angebots an preiswerten Wohnungen im Bestand entgegenzuwirken.

- a) Bei einer künftig gleichbleibenden oder sich weiter anspannenden Wohnungsmarktsituation ist die **Sicherung der vorhandenen Belegungsrechte im Bestand der Vonovia** eine wichtige Aufgabe der Stadtverwaltung. Die Landeshauptstadt Dresden verfügt derzeit über rund 10 200 belegungsgebundene Wohnungen. Innerhalb dieses Bestandes kann die Stadt für rund 10 000 Wohnungen im Unternehmensbestand der Vonovia ein Benennungsrecht ausüben und Wohnungssuchende mit gültigem Wohnberechtigungsschein in freigemeldetem Wohnraum vermitteln. Durch vertragliche Vereinbarungen mit der Vonovia sind diese Belegungsrechte bis April 2026 gesichert. Für einen Zeitraum von weiteren zehn Jahren besteht die Option, diese Belegungsrechte zu verlängern.

Erfolgen Sanierungen/Modernisierungen im Bestand der belegungsgebundenen Wohnungen, soll die Miethöhe auch nach der Maßnahme den angemessenen Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden entsprechen. Infolge von Modernisierungen darf es nicht zu erzwungenen Umzügen aus dem vertrauten Wohnumfeld kommen.

Werden belegungsgebundene Wohnungen durch die Vonovia verkauft, sind diese wie mit der Vonovia vertraglich vereinbart durch gleichwertige Wohnungen zu ersetzen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ersatzwohnungen nicht in Quartieren liegen, in denen es bereits eine hohe Zahl an belegungsgebundenen Wohnungen gibt.

Die Vonovia ist vertraglich verpflichtet, die Landeshauptstadt Dresden im Stadtratsgremium „Beirat Wohnen“ im regelmäßigen Turnus zum Stand der Erfüllung der Sozialcharta zu informieren. Der Wohnbeirat übernimmt daher eine wichtige Aufsichtsfunktion.

- b) Der Freistaat Sachsen hat im Dezember 2016 ein Förderprogramm zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum aufgelegt. Damit existiert in Sachsen nach vielen Jahren, die durch entspannte Wohnungsmärkte gekennzeichnet waren, erstmals wieder eine Förderung des Mietwohnungsbaus. Am 9. Dezember 2016 trat die vom Sächsischen Staatsministerium des Innern erlassene „Richtlinie gebundener Mietwohnraum“ (RL gMW) in Kraft. Die Förderung besteht in einem nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss an den Wohnungseigentümer in Höhe von 35 Prozent der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen, aber max. 3,50 Euro/m², gerechnet auf die Wohnungsgröße und die Dauer der Belegungsbindung von 15 Jahren. Die Förderung soll nur den sächsischen Städten und Gemeinden gewährt werden, in denen ein Bedarf nach mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum besteht und deren Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte künftig gefährdet ist.

Mit der **Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum** durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden wird geförderter sozialer Wohnungsbau in Dresden ermöglicht. Folgende Aktivitäten der Landeshauptstadt Dresden sind insbesondere zu nennen:

- Im Rahmen von Förderbedarfskonzepten, welche für jedes Programmjahr zu erstellen sind, weist die Landeshauptstadt Dresden anhand vorgegebener Indikatoren nach, dass sie die Fördervoraussetzungen erfüllt, stellt den Umfang der benötigten Fördermittel dar und beantragt die entsprechenden Mittel beim Freistaat Sachsen. Für die Programmjahre 2017 und 2018 wurden Fördermittel im Umfang von insgesamt 40,1 Mio. Euro beantragt.
- Mit der Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung wurde eine Umsetzungsrichtlinie erarbeitet und am 7. September 2017 vom Dresdner Stadtrat beschlossen (V1486/16). Diese benennt städtische Prioritäten hinsichtlich der Grundrissgestaltung, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der geförderten Wohnungen bzw. Gebäude. Damit soll sichergestellt werden, dass die neu geschaffenen Sozialwohnungen dem aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf der relevanten Zielgruppen und dem marktüblichen Standard entsprechen. Die Dresdner Richtlinie kann allerdings nur dann umfassend angewendet werden, wenn die Summe der gestellten Anträge die zur Verfügung stehenden Fördermittel übersteigt. Dann werden die Baumaßnahmen bevorzugt beschieden, die mit den Förderzielen und Prioritäten der Landeshauptstadt Dresden in höchster Übereinstimmung stehen.
- Um eine umfassende Inanspruchnahme des Förderprogramms zu erreichen, informiert das Stadtplanungsamt Bauträger und Wohnungseigentümer umfassend über die Förderkonditionen und berät zum Antragsverfahren. Darüber hinaus erfolgt eine regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit des Stadtplanungsamtes, in der über Fördermöglichkeiten informiert und über Fortschritte des Programms berichtet wird.

Bei den vom Freistaat für die Programmjahre 2017 bis 2019 zur Verfügung gestellten Fördermitteln handelt es sich um sog. Entflechtungsmittel, die der Bund den Ländern im Zusammenhang mit der Föderalismusreform zur Verfügung stellt. Die weitere Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Sachsen nach 2019 ist derzeit unklar. Aus stadtentwicklungs-, wohnungspolitischen und sozialen Gründen ist es für die Landeshauptstadt Dresden wichtig, dass die Wohnungsbauförderung zukunftsfähig aufgestellt wird und auch den Belangen der sächsischen Großstädte mit angespannter Wohnungsmarktlage gerecht wird (siehe Kapitel IV-3c). Die Landeshauptstadt Dresden setzt sich dafür ein,

dass die Landesförderung zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen weitergeführt wird und das Programm möglichst so gestaltet wird, dass auch Belegungsbindungen über einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren gefördert werden.

- c) Zur Ergänzung des vorhandenen belegungsgebundenen Wohnungsbestandes beabsichtigt die Landeshauptstadt Dresden, ab 2019 Belegungsrechte an bestehenden Wohnungen bei unterschiedlichen Wohnungseigentümern anzukaufen. Damit soll ein in anderen Städten etabliertes Instrument auf Dresden übertragen werden. Eine entsprechende Richtlinie der Landeshauptstadt Dresden zum **Ankauf von Belegungsrechten** befindet sich in Erarbeitung durch das Sozialamt. Im Entwurf zum Doppelhaushalt 2019/2020 sind für den Ankauf von Belegungsrechten Mittel vorgesehen. Mit einem vergleichsweise geringen Budget soll zunächst geprüft werden, ob es gelingt, auf diesem Weg preiswerte Wohnungen für die Vermittlung an einkommensschwache Haushalte zu gewinnen. Im Fokus sollen dabei solche Lagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale stehen, die im vorhandenen belegungsgebundenen Wohnungsbestand in unzureichender Zahl vertreten sind. Dies betrifft beispielsweise Wohnungen in besonders nachgefragten Quartieren, barrierefreie Wohnungen und sehr große Wohnungen. Um die soziale Mischung zu stärken, sollen die neuen Belegungsrechte vorrangig in Stadtteilen angekauft werden, die bislang einen unterdurchschnittlichen Anteil an Belegungswohnungen haben.

Der Belegungsrechteankauf ist keine nachhaltige Alternative zum eigenen städtischen Wohnungsbestand, kann aber als relativ flexibles Instrument helfen, kurzfristig auf Engpässe in bestimmten Segmenten zu reagieren und die Anzahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu erhöhen.

- d) Im Rahmen des geplanten Grundsatzbeschlusses zur Einführung des „**Kooperativen Baulandmodells Dresden**“ (siehe Kapitel I-3a) wird es künftig möglich sein, Bauträger in städtebaulichen Verträgen unter anderem zur anteiligen Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen zu verpflichten. Diese Sozialbauverpflichtung erhöht den Anteil preiswerter Wohnungen, die durch eine befristete Belegungsbindung gezielt nur zur Anmietung von einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung stehen.

Für alle Wohnungsbauvorhaben, die im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells Dresden geplant werden, wird eine anteilige Schaffung belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen von 30 Prozent als bedarfsgerecht angesehen. Auf der Grundlage einer Abwägung zwischen dem mindestens notwendigen Sozialwohnungsbedarf und der politischen Akzeptanz soll der Planbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet werden, in Abhängigkeit der Größe des Wohnungsbauvorhabens mindestens 15 bis 30 Prozent der Geschossflächen für Wohnzwecke im sozialen Wohnungsbau innerhalb des Plangebiets als geförderte oder förderfähige Wohnungen zu errichten und für den sozialen Wohnungsbau zu binden.

Für eine solche Sozialbauquote spricht insbesondere auch das derzeit geringe Neubauvolumen von öffentlich geförderten Wohnungen. Da die in den 1990er Jahren entstandenen Belegungsbindungen auslaufen bzw. bereits ausgelaufen sind, sinkt die Zahl von öffentlich geförderten Mietwohnungen stetig. Zudem sind die Belegungsbindungen im Bestand der Vonovia zeitlich befristet. Um die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte zu gewährleisten, muss nicht nur die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WiD, sondern müssen auch andere Wohnungsbauinvestoren beim sozialen Wohnungsbau eingebunden werden.

- e) Für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte ist der soziale Wohnungsbau wichtig, quantitativ wesentlich bedeutender ist jedoch der **Erhalt des vorhandenen preiswerten Wohnungsbestandes**. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen führt, dass das durchschnittliche jährliche Neubauvolumen (1 800 Wohnungen für die Jahre 2014 bis 2016) nur 0,6 Prozent des Dresdner Wohnungsbestandes ausmacht. Ziel der städtischen Wohnungspolitik ist daher vor allem eine moderate Mietpreisentwicklung im Bestand. Gleichzeitig muss die Miethöhe den Wohnungseigentümern Spielräume für Rücklagen, aber vor allem Instandhaltungen und Modernisierungen ihres Bestandes gewährleisten, damit die Wohnungen einen zeitgemäßen, den Bedarfen der Nachfrager entsprechenden Standard aufweisen.

Ein wichtiges Instrument, um die Mietentwicklung im Bestand zu begrenzen, ist die seitens des Bundes erlassene **Kappungsgrenzen-Verordnung**. Gemäß § 558 Abs. 3 S. 3 BGB kann die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent abgesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde beson-

ders gefährdet ist. Eine entsprechende Verordnung der Sächsischen Staatsregierung für die Landeshauptstadt Dresden trat auf Betreiben der Stadtverwaltung am 11. Juli 2015 in Kraft und gilt bis zum 30. Juni 2020. Damit darf sich in Dresden die Miete in bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöhen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie Erhöhungen der Betriebskosten. Eine tatsächlich bremsende Wirkung entfaltet die Kappungsgrenze auf die Mietpreise nur in Wohnungsmärkten mit einer sehr hohen Mietpreisdynamik. Für Dresden wird eingeschätzt, dass die abgesenkte Kappungsgrenze ein wichtiges Instrument ist, um Mietsteigerungen im Bestand zu begrenzen. Daher sollte sie als eines der wenigen mietrechtlichen Instrumente zur Begrenzung von Mieterhöhungen unbedingt weiterhin in Dresden Gültigkeit besitzen. Die Landeshauptstadt Dresden wirkt deshalb zu gegebenem Zeitpunkt darauf hin, dass die abgesenkte Kappungsgrenze in Dresden über das Jahr 2020 hinaus Gültigkeit behält bzw. erneut festgelegt wird.

Um den Mietpreisanstieg bei Mieterwechseln einzudämmen, räumt § 556d BGB die Möglichkeit einer **Mietpreisbremse** ein. Diese besagt, dass in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen darf. Wie die Kappungsgrenze kann die Mietpreisbremse nicht durch kommunale Regelungen eingeführt werden, sondern nur auf Grundlage einer Rechtsverordnung des jeweiligen Bundeslandes. Die Stadtverwaltung hat sich in der Vergangenheit mehrfach beim Sächsischen Staatsministerium des Innern für die Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden eingesetzt. Bisher ist der Freistaat Sachsen der Argumentation der Stadt nicht gefolgt, dass in Dresden eine angespannte Wohnungsmarktlage vorherrscht. Die Landeshauptstadt Dresden setzt sich weiterhin im Rahmen ihrer Möglichkeiten für eine Nachbesserung seitens des Gesetzgebers sowie die Einführung der Mietpreisbremse in Dresden ein.

Parallel werden – auch im Austausch mit anderen Städten – Strategien entwickelt, wie sich Wohnungseigentümer auch jenseits von Belegungsrechten stärker in die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte einbeziehen lassen.

II-4 Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für das Wohnen im Alter, bei Pflegebedarf und für Menschen mit Behinderung

Aufgrund der demografischen Alterung der Gesellschaft nimmt auch in Dresden die Zahl der älteren Einwohnerinnen und Einwohner zu. Bis 2030 wird vor allem die Zahl hochbetagter Personen ab 80 Jahre deutlich wachsen (Bevölkerungsprognose 2017 der Landeshauptstadt Dresden). Mit dem Alter steigt der Anteil der Menschen mit körperlichen Einschränkungen und mit Pflegebedarf. Beispielsweise sind 49 Prozent der 19 900 erheblich oder außergewöhnlich gehbehinderten Einwohnerinnen und Einwohner 75 Jahre und älter (Quelle: Behindertenstrukturstatistik des Sozialamtes, Stand 2016). Insgesamt leben in Dresden 61 400 Personen mit Behinderung; davon 40 600 schwerbehinderte Menschen. Die Beeinträchtigungen umfassen körperliche Behinderungen und Sinnesbehinderungen ebenso wie geistige und seelische Behinderungen.

Der weitaus größte Teil älterer und behinderter Menschen lebt in der eigenen Wohnung. Damit diese Menschen möglichst lange selbstbestimmt wohnen können, sind Anpassungsmaßnahmen in der konkreten Wohnung und/oder im Wohngebäude sowie grundsätzlich die Erweiterung des Angebots an altengerechten, barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen und die barrierefreie, inklusive Gestaltung des Wohnumfeldes erforderlich. Ergänzend dazu erfolgt eine verstärkte quartiersorientierte Verknüpfung von Wohnangeboten, Beratungs-, Unterstützungs- und Dienstleistungsangeboten sowie bürgerschaftlichem Engagement auf der Grundlage des Konzepts der sozialraumorientierten Seniorenarbeit und Altenhilfe. Besondere Wohnformen für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen sowie für chronisch psychisch kranke Menschen sollen gestärkt werden.

Ein wichtiger Anknüpfungspunkt ist dabei die Fortschreibung des Aktionsplans zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in der Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 2017 (V1492/16).

- a) In Reaktion auf die neuen Herausforderungen des alten- und behindertengerechten Wohnens hat der Freistaat Sachsen in den letzten Jahren mehrere **Förderprogramme** aufgelegt. Mit dem *Landes-*

programm zum seniorengerechten Umbau von Mietwohnungen werden Wohnungsunternehmen beim Umbau von Wohnungen und Gebäuden für das seniorengerechte Wohnen unterstützt. Das *Landesprogramm zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen* richtet sich an Mieter- und Eigentümerhaushalte, in denen Menschen mit einer bestehenden und voraussichtlich dauerhaften Mobilitätseinschränkung leben. Um die Wohnungen an die geänderten Bedarfe anzupassen, können Baukostenzuschüsse für eine Vielzahl von Maßnahmen beantragt werden.

Die Landeshauptstadt Dresden unterstützt die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Wohnungsunternehmen bei der Nutzung und Umsetzung der Förderprogramme, indem sie über die Förderangebote informiert und berät. Eine wichtige Rolle übernehmen dabei die zentrale Wohnberatungsstelle, das flächendeckend ausgebaute Beratungssystem der Seniorenarbeit und Altenhilfe und die Wohnungsbauförderstelle im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden.

- b) Im Zuge der Umsetzung des Förderprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraums des Freistaates Sachsen soll auch das Angebot an bezahlbaren Wohnungen mit barrierefreier und rollstuhlgerechter Ausstattung in Dresden erweitert werden. Das Förderprogramm zielt primär auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen mit Belegungsbindung. Da bezahlbare Wohnungen auch von Älteren und Menschen mit Behinderung nachgefragt werden, soll bei der Umsetzung des Förderprogramms in der Landeshauptstadt Dresden darauf geachtet werden, dass **anteilig barrierefreie Angebote** geschaffen werden. Dabei sind die in der Dresdner Richtlinie (V1486/16) am 7. September 2017 beschlossenen Standards zur Schaffung barrierefreier Wohnungen im sozialen Wohnungsbau anzuwenden.
- c) Pflegebedürftige Menschen erhalten auf Antrag von ihrer Pflegekasse einen finanziellen Zuschuss von maximal 4 000 Euro, wenn durch die Maßnahme im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbstständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird. Darüber hinaus unterstützt die Landeshauptstadt Dresden mit einem eigenen **kommunalen Förderprogramm** Maßnahmen zur Anpassung von Bestandswohnungen an die individuellen Bedarfe älterer und behinderter Bürgerinnen und Bürger. Diese Förderung ermöglicht es Seniorinnen und Senioren oder Menschen mit Behinderungen, durch kleinere Umbauten ihre Wohnung an veränderte Lebensumstände anzupassen und damit in ihrem Wohnumfeld zu bleiben. Zu den geförderten Wohnanpassungsmaßnahmen zählen unter anderem der Einbau von Haltegriffen oder Handläufen, die Beseitigung von Barrieren in der Wohnung und der Umbau des Bades entsprechend der Behinderung bzw. den Bedarfen.

Anspruchsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter sowie selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder die anerkannt schwerbehindert sind (oder deren berechtigte Vertreter) und deren Einkommen die für die Gewährung der Fördermittel geltende Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze liegt in der Regel maximal 25 Prozent über dem Niveau der Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein. Die Förderung besteht aus einem nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss in Höhe von 75 Prozent der förderfähigen Baukosten bis zu einem Höchstbetrag von 3 835 Euro je Zuwendungsempfänger/-in und Wohnung. In den Jahren 2017 und 2018 standen für das Programm jährlich 150 000 Euro zur Verfügung, womit mindestens 50 Haushalte pro Jahr unterstützt werden können. Die gleiche jährliche Summe wurde für den kommenden Doppelhaushalt 2019/2020 beantragt. Seit dem Start des Programms im Jahr 2000 wurden in knapp 700 Wohnungen Maßnahmen zur Anpassung an das Wohnen im Alter und für Menschen mit Behinderung vorgenommen.

Das Programm soll fortgeführt werden. Dazu ist die Finanzierung in Höhe von 150 000 Euro pro Jahr sowie die Bearbeitung durch die Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden sicherzustellen. Kontinuierlich soll insbesondere im Vergleich mit Förderprogrammen des Landes evaluiert werden, ob das Programm den aktuellen Bedarfen entspricht oder ob Anpassungen in den Förderkonditionen erforderlich sind. Dabei sollen vor allem der Nutzen und die Anwendbarkeit der Förderungen aus Sicht der Betroffenen im Vordergrund stehen. Beispielsweise wird angestrebt, im Falle rollstuhlgerechter Anpassung die maximale Förderhöhe deutlich anzuheben.

- d) Für Menschen mit seelischen, geistigen und mehrfachen Behinderungen sowie für ältere Menschen gewinnen (ambulant) **betreute bzw. selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnformen** an Bedeutung. Die Leistungserbringer und engagierte Akteure wie Angehörige und/oder gesetzliche Vertreter sollen bei der Konzipierung und Neuschaffung solcher Angebote unterstützt werden, unter anderem bei der Akquirierung von geeignetem Wohnraum.

Seit Mai 2018 gibt es in der Landeshauptstadt Dresden neben vielen dezentralen Stellen, die Wohnberatung durchführen, eine zentrale Wohnberatungsstelle. Deren Aufgabe ist unter anderem die Beratung von älteren und behinderten Menschen zu Fragen der Wohnungsanpassung sowie der Wohnungssuche und des Wohnungswechsels. Gleichzeitig soll die zentrale Wohnberatungsstelle die Wohnungs- und Bauwirtschaft für die Wohnbedarfe und Wohnwünsche dieser Zielgruppe sensibilisieren (siehe Kapitel II-9).

II-5 Sicherung der Wohnungsversorgung für Familienhaushalte

Die Landeshauptstadt Dresden hat eine der höchsten Geburtenraten in Deutschland; pro Jahr werden über 6 000 Kinder geboren. Insgesamt leben in 57 800 Dresdner Haushalten Kinder, das sind 19 Prozent aller Haushalte.

Vor allem junge und wachsende Familien stehen vor der Aufgabe, eine Wohnung zu finden. Die Entscheidung, eine neue Wohnung zu suchen, ist dabei meist mit der Geburt oder dem Schuleintritt der Kinder verbunden. In diesen Phasen wird oftmals aus einem bisher nur vagen Wunsch nach einer familiengerechten Wohnung eine konkrete und nicht selten dringliche Suche. Nachgefragt werden vor allem Wohnungen, die ausreichend groß und dennoch bezahlbar sind, die in einem familienfreundlichen Wohnumfeld liegen und deren Lage im Stadtraum dafür geeignet ist, den Familienalltag gut organisieren zu können. Diese vielschichtigen Ansprüche zu verwirklichen, fällt in einem sich anspannenden Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen vielen Familien und insbesondere vielen Alleinerziehenden immer schwerer.

Um den Anforderungen an eine familienfreundliche Stadt gerecht zu werden, ist ein ausreichendes Wohnungsangebot für Familien in attraktiven Wohnumfeldern und mit kurzen Wegen zu Kindertagesstätten, Schulen und anderen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zu sichern.

- a) Die Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen kann zum einen durch **Wohnungsneubau** gesichert werden. Dabei richtet sich ein Teil der Nachfrage auf den Neubau von Eigenheimen. Aus diesem Grund ist in der Landeshauptstadt Dresden ein ausreichendes Flächenangebot für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Diese Anforderung ist im Handlungsfeld I-1 Wohnbauflächenplanung verankert. Bei Vorhaben des Wohnungsneubaus in Mehrfamilienhäusern, wofür ebenfalls ein nachfragegerechtes Flächenangebot vorhanden sein muss, sind die Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften auf den Bedarf nach familiengerechten Wohnungen hinzuweisen.

Allerdings sind die im Wohnungsbau neu geschaffenen Angebote aufgrund der hohen Preise nur für Familien mit einem guten bis sehr guten finanziellen Budget geeignet. Eine wichtige Aufgabe ist es daher, die zur Verfügung stehenden Instrumente der Wohnungsbauförderung, insbesondere das Landesprogramm zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (RL gMW) dafür zu nutzen, im Wohnungsneubau bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (siehe Kapitel II-3b). In der Umsetzung der Wohnungsbauförderung sind auch die Bedarfe von Familien zu berücksichtigen.

- b) Ein weit größerer Teil der Nachfrage orientiert sich auf den **Wohnungsbestand**. Neben den bei vielen Familien beliebten gründerzeitlich geprägten Vierteln bieten vor allem die Wohnquartiere der 1950er bis 1980er Jahre große Potenziale. Viele dieser Quartiere wurden bereits in ihrer Entstehungsphase familiengerecht gestaltet und verfügen beispielsweise über großzügige Freiflächen mit Spielplätzen und eine gute Infrastruktur.

Aufgrund der Altersstruktur der Mieterinnen und Mieter werden einige dieser Quartiere in den nächsten Jahren einen demografischen Umbruch erleben. Dies birgt die Chance, sie wieder stärker als Wohngebieten für Familien zu profilieren. Um zeitgemäßen Vorstellungen des Familienwohnens zu

entsprechen, bedürfen Größe und Zuschnitt der Wohnungen jedoch zum Teil einer Anpassung. Die Landeshauptstadt Dresden wird die Entwicklung dieser Quartiere in Abstimmung mit den Wohnungseigentümern besonders intensiv begleiten.

Große familiengerechte Wohnungen werden zum Teil von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt. Dies ist dann problematisch, wenn der ältere Haushalt eigentlich einen Wohnungswechsel anstrebt, weil die Wohnung beispielsweise nicht altengerecht ist, den Umzug aber aus individuellen oder finanziellen Gründen nicht umsetzen kann. An den individuellen Gründen setzt die städtische Wohnberatung mit ihrem Beratungs- und Unterstützungsangebot an (siehe Kapitel II-9). Das strukturelle Problem, dass die Miete der neuen, kleineren Wohnung möglicherweise höher ist als die Miete der bisherigen großen Wohnung mit langjähriger Mietdauer, kann nur gemeinsam mit den Vermietern gelöst werden.

- c) Ein **familienfreundliches und generationengerechtes Wohnumfeld** ist vor allem gekennzeichnet durch attraktive Grün- und Spielflächen mit Verweilmöglichkeiten, gepflegte, barrierearme und sichere Wege sowie kurze Distanzen zu Kindertageseinrichtungen, Schulen, Freizeit- und Bildungsangeboten sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Schaffung und Pflege familien- und kindgerechter Wohnumfelder ist dabei eine Querschnittsaufgabe, an der verschiedene Fachämter der Landeshauptstadt Dresden, aber vor allem auch die Wohnungseigentümer in den Quartieren, mitwirken sollen.

Die Wohnumfelder sind mit bedarfsgerechten, sicheren Spiel-, Erholungs- und Freizeitflächen auszustatten. Dabei sind eine gute Erreichbarkeit und ein leichter Zugang zu gewährleisten. Darüber hinaus geht es um eine kindgerechte Gestaltung der Wege und Verkehrsräume, um eine selbstständige Erschließung der Umwelt zu fördern. Das bestehende Netz an dezentralen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u. a. Beratungsstellen, Stadtteilbibliotheken) ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

II-6 Sicherung der Wohnungsversorgung für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen

Die Wohnungsnotfallhilfe der Landeshauptstadt Dresden ist auf mehreren, gestuften Säulen aufgebaut (Prävention, Unterbringung, Intervention und Integration), wobei der Prävention eine herausragende Bedeutung zukommt, und ist sozialraumorientiert organisiert. Das Sozialamt übernimmt die Fallsteuerung für den Einzelfall, koordiniert die Wohnungsnotfallhilfe und sichert ihre Finanzierung. Die Wohnungsnotfallhilfe erfüllt Aufgaben in der Prävention (z. B. Vermeidung von Räumungsklagen, Intervention bei Mietschulden oder mietwidrigem Verhalten z. B. infolge von Suchtmittelkonsum) und Beseitigung von Wohnungslosigkeit (personenorientierte Hilfen) und steuert die Vergabe von Leistungen an freie Träger. Um eine lückenlose Bedarfsgerechtigkeit und Wirksamkeit von Hilfemaßnahmen und -angeboten zu gewährleisten, sind die Angebote der öffentlichen und freien Träger vernetzt und ergänzen sich. An den Schnittstellen zur Wohnungsnotfallhilfe werden weitere Angebote vorgehalten (z. B. Sucht- und Schuldnerberatungsstellen), die auch von diesem Personenkreis in Anspruch genommen werden können.

Die Wohnungsnotfallhilfe bewegt sich in einem Spannungsfeld komplexer Wechselwirkungen und Schnittstellen und braucht sehr gute Netzwerkkennnisse. Eine erfolgreiche Integration der unterschiedlichen Bedarfsgruppen obdach- und wohnungsloser Menschen ist an ein ganzheitliches und koordiniertes Zusammenwirken mit den Akteuren anderer Hilfe- bzw. Versorgungssysteme (z. B. die Träger von Sozialleistungen) gebunden.

Fachliche Grundlage der städtischen Wohnungsnotfallhilfe ist das „Konzept zur integrierten Versorgung von wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen in Dresden – Wohnungsnotfallhilfekonzept 2018“ (V2145/17).

- a) Das Wohnungsnotfallhilfekonzept sieht unter anderem vor, im Rahmen eines Modellvorhabens den Ansatz „**Housing First**“ in Dresden umzusetzen und zu evaluieren. Wohnungslose Menschen sollen frühzeitig in eigenen Wohnraum vermittelt werden und flankierend bedarfsgerechte Unterstützungsangebote erhalten. Mit diesem Ansatz, der die Eigeninitiative und Eigenverantwortung wohnungsloser Menschen stärkt, wurden in anderen Städten bereits positive Erfahrungen gemacht.

II-7 Sicherung der Wohnungsversorgung für Geflüchtete

Asylsuchende werden in der Regel während der Dauer ihres Asylverfahrens durch das Sozialamt in Unterkünften der Landeshauptstadt Dresden untergebracht. Dabei hat die dezentrale Unterbringung in Wohnungen Priorität gegenüber der Unterbringung in Heimen (A0282/17). Unter bestimmten Voraussetzungen können Asylsuchende bereits während des Asylverfahrens eigenen Wohnraum anmieten.

Nach positivem Abschluss des Asylverfahrens und Erhalt des Aufenthaltstitels können und müssen anerkannte Geflüchtete jedenfalls am Wohnungsmarkt eigenen Wohnraum anmieten. Der Übergang von der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in den freien Wohnungsmarkt stellt dabei einen ganz wesentlichen Schritt zur Integration dar. Je angespannter der Wohnungsmarkt, umso schwieriger wird jedoch auch für Geflüchtete die Wohnungssuche.

Zur Vermittlung einer Mietwohnung besteht ein abgestimmtes System der Beratung und Zusammenarbeit zwischen dem Sozialamt, freien Trägern der Flüchtlingssozialarbeit, potentiellen Vermietern und dem Jobcenter. Neben der Wohnungsvermittlung im Sozialamt sorgen insbesondere die Integrationsberaterinnen und Integrationsberater bei freien Trägern gemeinsam mit den Migrationsberatungsstellen dafür, dass anerkannte Geflüchtete im eigenen Wohnraum leben können. Ehrenamtlich engagierte Netzwerke in den Stadtteilen unterstützen Geflüchtete bei der Wohnungssuche, insbesondere in schwierigen Einzelfällen. Die Möglichkeit der Anmietung einer eigenen Wohnung steht neben anerkannten Geflüchteten grundsätzlich – nach einem negativen Abschluss des Asylverfahrens – auch geduldeten Personen offen.

Die Wohnungsbedarfe von anerkannten Geflüchteten und Geduldeten werden daher in den mittel- und langfristigen Prognosen zur Wohnentwicklung und zum Wohnflächenbedarf im Rahmen dieses Wohnkonzepts berücksichtigt.

- a) Aus dem **Asylmonitoring und der Asylprognose** des Sozialamtes können Wohnungsbedarfe bedingt abgeleitet werden. Einflussfaktoren wie Anerkennung, Rückführung, zeitliche Duldung, Wegzug nach Anerkennung, Familienzusammenführung u. a. wirken sich auf die Bedarfsableitungen aus und müssen in möglichen Szenarien Beachtung finden. Das gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung einer AnKER-Einrichtung des Freistaates Sachsen am Standort Dresden.
- b) In Stadtgebieten mit geringen Mieten und vorhandenen Gewährleistungswohnungen kommt es derzeit zu einer räumlichen Konzentration der Wohnstandorte anerkannter Geflüchteter. In der **Fortschreibung des Fachplans Asyl** durch das Sozialamt sollen im Handlungsfeld Stadtgesellschaft Maßnahmen zur Verhinderung bzw. zum Umgang mit räumlicher Konzentration von anerkannten Geflüchteten in einzelnen Stadtteilen aufgezeigt werden.
- c) Es soll geprüft werden, inwieweit die bestehenden Kooperationen mit Vereinen und Ehrenamtlichen in Richtung auf **Wohnpatenschaften** vertieft werden können. Ein Wohnpate steht dem betreffenden Haushalt zu allen Fragen rund um die Wohnung, das Wohnumfeld und die Nachbarschaft beratend zur Seite. Durch die Patenschaft ist eine individuelle, persönliche und vertrauensvolle Begleitung möglich.
- d) Aufgrund der positiven Erfahrungen in anderen Städten wird auch in Dresden unter Federführung des Sozialamtes ein „**Wohnführerschein**“ für Geflüchtete entwickelt. Bereits im Zuge des Clearings sollen grundlegende Aspekte und Informationen zum Wohnen verinnerlicht werden. In einem mehrstündigen Kursangebot wird den zukünftigen Mieterinnen und Mietern dann Wissenswertes zum Thema Wohnen vermittelt: angefangen beim Mietrecht, über Hinweise zu Mieterpflichten wie Heizen/Lüften und Mülltrennung bis zu Regeln der Hausordnung und des nachbarschaftlichen Miteinanders. Die Teilnahme ist freiwillig; die Absolventen des Kurses erhalten als Zertifikat einen „Wohnführerschein“.

Mit dem Wohnführerschein werden zwei Ziele verfolgt: Erstens wird die Wohnfähigkeit der Absolventen verbessert, so dass Konflikte mit dem Vermieter und mit den Nachbarn von Anfang an vermieden werden können. Zweitens ist der Mietführerschein für die Wohnungsanbieter ein Anhaltspunkt für die Wohnfähigkeit des Mietinteressenten. Auf diese Weise kann der Wohnführerschein dazu beitragen, Vorbehalte und Zugangsbarrieren am Wohnungsmarkt abzubauen.

II-8 Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte umfassen selbstbestimmte und selbstorganisierte gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte unterschiedlicher Bau- und Rechtsformen. Dazu gehören beispielsweise:

- Bau- und Ausbaugemeinschaften, die als Eigentümergemeinschaft selbstgenutztes Wohneigentum schaffen,
- Genossenschaften, die durch Bau oder Ausbau genossenschaftliches Wohneigentum schaffen,
- Seniorenhaus- und -wohngemeinschaften, die als Gemeinschaft in jeweils eigenen gemieteten Räumen einer Wohnung oder gemieteten Wohnungen eines Hauses wohnen,
- Hausgemeinschaften im Verbund des Mietshäuser Syndikats,
- Wohngemeinschaften für Menschen mit Einschränkungen, zum Beispiel geistiger Behinderung,
- Seniorenwohngemeinschaften, Pflegewohngemeinschaften,
- intergenerationelle Wohnprojekte.

Ein wesentliches Ziel von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist die langfristige Sicherung und Bezahlbarkeit des selbstbestimmten Wohnens. Je nach Ausrichtung des konkreten Projektes spielen darüber hinaus im unterschiedlichen Maße gemeinnützige, soziale, ökologische und architektonische Belange eine große Rolle. Auch wenn gemeinschaftliche Wohnprojekte bisher nur ein vergleichsweise kleines Segment am Wohnungsmarkt ausmachen, gelten sie dennoch als eine wichtige Form der eigenverantwortlichen Schaffung von Wohnraum und verfolgen zudem vielfach den Anspruch, Nachbarschaften bzw. Quartiere zu stärken.

- a) Auf einem zunehmend engen Grundstücksmarkt mit steigenden Preisen wird es für gemeinschaftliche Wohnprojekte immer schwieriger, geeignete Grundstücke zu erwerben. Im Preiswettbewerb mit professionellen Bauträgern können Baugemeinschaften nicht bestehen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen daher im Rahmen der strategischen Liegenschaftspolitik der Landeshauptstadt Dresden berücksichtigt werden, das heißt es werden **kommunale Grundstücke für Baugemeinschaften bereitgestellt**. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Abwägung konkurrierender städtischer Nutzungen an die begrenzt verfügbaren Flächen dar.

Gemäß Stadtratsbeschluss zu A0736/13 vom 17. Oktober 2013 soll jährlich eine bestimmte Anzahl stadteigener Liegenschaften in einem Festpreisverfahren auf Basis des Verkehrswertes ausgeschrieben und nach bestem Gesamtkonzept vergeben werden (sog. Konzeptausschreibung). Dabei kann nach Möglichkeit das Erbbaurecht zur Anwendung kommen.

- b) Innerhalb der Stadtverwaltung nimmt die **Wohnungsbauförderstelle im Stadtplanungsamt** die Aufgaben einer Ansprech-, Beratungs- und Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte wahr. Sie vermittelt Informationen und wirkt als Lotse in der Verwaltung. Die Wohnungsbauförderstelle dient damit auch als wichtiger Ansprechpartner für private Initiativen, die sich für die Interessen gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Dresden einsetzen.

Künftig sollen gemeinschaftliche Wohnprojekte und deren Interessenvertreter durch die Stadtverwaltung stärker im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden, indem bestehende Formate wie der Runde Tisch Wohnen für dieses Thema geöffnet und Bauträger bzw. Wohnungsunternehmen auf die Bedarfe von gemeinschaftlichen Wohnprojekten hingewiesen werden (z. B. hinsichtlich der Wohnungsgrößen oder der Barrierefreiheit).

Gegenüber dem Freistaat Sachsen setzt sich die Landeshauptstadt Dresden kontinuierlich für die Einrichtung eines Förderprogramms zur Unterstützung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens ein.

II-9 Wohnberatung

Die Landeshauptstadt Dresden hat 2018 eine zentrale Wohnberatungsstelle eingerichtet. Das Beratungsangebot richtet sich sowohl an Investoren, Bauträger und Vermieter als auch an ältere und behinderte

Menschen bzw. deren Angehörige. Die zentrale Wohnberatung erweitert damit das vorhandene Beratungsangebot der Stadt (u. a. Beratungsstellen der Offenen Altenhilfe, Beratung für Menschen mit Behinderungen, Wohnungsbauförderung) und übernimmt zugleich koordinierende Aufgaben. Ziel der Wohnberatung ist es, bedarfsgerechte Wohnbedingungen zu befördern und ein selbstbestimmtes Wohnen trotz krankheits-, behinderungs- oder altersbedingter Einschränkungen zu ermöglichen. Inhaltlich spielen bei der Beratung insbesondere die Themen Wohnungsanpassung, Wohnungssuche und geeignete Wohnformen eine Rolle. Im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit entwickelt, aktualisiert und verbreitet die zentrale Wohnberatungsstelle themenspezifische Materialien wie Flyer und Checklisten.

Wichtige Aufgabenfelder der zentralen Wohnberatungsstelle sind:

- die Funktion als Ansprechpartner für Bürgerinnen und Bürger zu Fragen des altengerechten und barrierefreien Wohnens und als Wegweiser zum passenden Beratungsangebot,
- die Information und Sensibilisierung von Vermietern und Bauträgern hinsichtlich der aktuellen und künftigen Wohnbedarfe und Wohnwünsche einzelner Zielgruppen,
- die Koordinierung, Vernetzung und Qualifizierung der dezentralen Beratungsstellen,
- die Verbesserung der Vermittlung von barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum durch das Zusammenführen von Angebot und Nachfrage („Matching“).

Die zentrale Wohnberatungsstelle der Landeshauptstadt Dresden befindet sich in kommunaler Trägerschaft und ist im Sozialamt angesiedelt. Der Sitz der zentralen Wohnberatungsstelle soll im Stadtgebiet zentral gelegen, gut an den ÖPNV angebunden und barrierefrei erreichbar sein. Derzeit befindet sich die zentrale Wohnberatung im Rathaus.

- a) **Verstetigung und Evaluierung der zentralen Wohnberatungsstelle:** Die Arbeit der zentralen Wohnberatungsstelle ist fortzuführen und zu verstetigen. Bis Mitte 2019 soll eine erste Evaluierung der Tätigkeit vorgelegt werden, um Rückschlüsse auf Bedarfe und Herausforderungen zu ziehen und um gegebenenfalls Abläufe oder Aufgabenfelder anzupassen. Es soll geprüft werden, ob das Beratungsangebot mittelfristig durch einen Ausstellungsraum mit Beispielen für die bauliche Wohnungsanpassung erweitert wird. Weiterhin wird mittelfristig die Erweiterung des Angebots der Wohnberatung auf weitere Zielgruppen (z. B. Familien mit Kindern) angestrengt.
- b) **mietrechtliche Beratung für Einwohnerinnen und Einwohner mit geringem Einkommen:** Das Mietverhältnis über eine Wohnung ist ein privatrechtliches Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Die Landeshauptstadt Dresden selbst ist nicht berechtigt, zu mietrechtlichen Fragen zu beraten. Um dem Beratungsbedarf insbesondere zu Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen dennoch gerecht zu werden, wurde im Jahr 2018 die „Richtlinie zur Gewährung eines Beratungsgutscheines zur Übernahme der Aufwendungen für mietrechtliche Beratung für Einwohnerinnen und Einwohner der Landeshauptstadt Dresden mit geringem Einkommen (RL Mietrechtsberatung)“ in Kraft gesetzt (V1794/17). Auf der Grundlage dieser Richtlinie können einkommensschwache Haushalte über Gutscheine eine kostenfreie Beratung zu mietrechtlichen Fragen in Anspruch nehmen, die eine mündliche Kurzberatung, den Schriftverkehr mit dem Vermieter und notwendige Vor-Ort-Termine einschließt. Die Landeshauptstadt Dresden bewirbt diese Möglichkeit aktiv und motiviert die Mieterinnen und Mieter, Mieterhöhungsverlangen ihres Vermieters kritisch zu prüfen.

III Soziale Mischung, hohe Lebensqualität im Wohnumfeld und lebendige Nachbarschaften

Das Wohnen ist durch einen ausgeprägten Quartiersbezug gekennzeichnet. Die Wohn- und Lebensqualität hängt nicht allein von der konkreten Wohnung und dem Wohngebäude ab, sondern auch vom Wohnumfeld und vom sozialen Miteinander im Quartier. Lebendige Nachbarschaften werden auch durch vielfältige Nutzungsmischungen begünstigt: Arbeitsplätze, Versorgungsangebote und Erholungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung sowie gemeinschaftliche und kulturelle Angebote tragen zu lebendigen und gemischten Stadtquartieren bei.

Das Wohnumfeld umfasst die gebaute Umwelt sowie wichtige wohnortnahe Infrastrukturen. Zur gebauten Umwelt zählen die Qualität und Gestaltung des öffentlichen Raumes einschließlich der Grün- und Spielflächen sowie die Wegebeziehungen. Die wohnortnahe Infrastruktur besteht aus sozialen und kulturellen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindertageseinrichtungen, soziokulturelle Angebote, Begegnungszentren), Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung, haushaltnahen Dienstleistungen und der Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Neben dem Wohnumfeld haben auch die Nachbarschaft, die Menschen die im Quartier wohnen, arbeiten und einkaufen und ihre Beziehungen zueinander einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der lokalen Wohn- und Lebensqualität. In Quartieren mit hohen Anteilen sozialer Problemlagen können sogenannte Kontext- oder Nachbarschaftseffekte auftreten, die zu systematischen Benachteiligungen der Bewohner und insbesondere der Kinder und Jugendlichen in diesen Quartieren führen können.

Um eine bessere soziale Mischung der Bewohnerschaft über alle Dresdner Stadtteile zu erreichen und in allen Quartieren ansprechende Wohnumfelder und funktionierende Nachbarschaften zu erhalten bzw. zu schaffen, wird:

- ein Sozialmonitoring zur Beschreibung und Analyse der kleinräumigen soziostrukturellen Entwicklung aufgebaut,
- Einfluss auf die räumliche Verteilung der geförderten und belegungsgebundenen Wohnungen genommen,
- die bauliche Gestaltung und Aufwertung von Quartieren unter besonderer Berücksichtigung eines barrierefreien Wohnumfelds gefördert sowie
- darauf hingewirkt, dass Initiativen, die auf eine Stärkung nachbarschaftlicher Aktivitäten und Unterstützungsnetzwerke ausgerichtet sind, stärker unterstützt werden.

III-1 Sozialräumliche Entwicklung/Polarisierung darstellen und analysieren

Eine städtische Steuerung zugunsten der sozialen Mischung und lebendiger Nachbarschaften setzt voraus, dass Stadtteile und Quartiere, in denen sich soziale Problemlagen häufen und negative Quartierseffekte zu befürchten sind, frühzeitig identifiziert, Interventionsmöglichkeiten herausgearbeitet und deren Wirkungen evaluiert werden.

- a) Um systematisch und regelmäßig auf kleinräumiger Ebene differenzierte soziostrukturelle Entwicklungen in den einzelnen Stadtgebieten erfassen und vergleichen zu können, werden bisher Sozialraumanalysen im Rahmen der Fachplanungen durchgeführt (Bildungsbericht, Jugendhilfeplanung, Kita-Fachplan). Darauf aufbauend wird derzeit ein **Sozialmonitoring** entwickelt, das ab 2019 den verschiedenen Fachplanungen als Arbeits- und Steuerungsinstrument zur Verfügung stehen soll.

Im Rahmen einer von der Landeshauptstadt Dresden beauftragten wissenschaftlichen Studie wurden sowohl Vorschläge zur methodischen Entwicklung von Indikatoren und Indizes als auch zur räumlichen Abgrenzung der Sozialbezirke unterbreitet. Im Ergebnis wurde das Stadtgebiet in 124 Sozialbezirke untergliedert. Anhand der Indikatoren und Indizes können Strukturen und Entwicklungen in den Sozialbezirken sowie im Vergleich zwischen den Sozialbezirken übersichtlich abgebildet werden. Gegenstand der teilräumlichen und vergleichenden Betrachtung sind beispielsweise Entwicklungen des Wohnungsmarktes, der Bildung und Versorgung sowie der Sozial- und Gesundheitsstrukturen. Das Monitoring soll

in die städtischen Verwaltungsstrukturen eingebettet und künftig durch die Landeshauptstadt Dresden selbstständig fortgeführt und regelmäßig aktualisiert werden.

Das Sozialmonitoring wird umfassend als Informations-, Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für die integrierte Sozialplanung, Jugendhilfe- und Bildungsplanung, Altenhilfeplanung sowie die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik aufgebaut. Es soll Handlungsbedarfe aufzeigen und quartiersbezogene Rahmendaten für Evaluation, Controlling und Steuerung zur Verfügung stellen.

Die Ergebnisse des Sozialmonitorings werden beispielsweise einfließen in Entscheidungen zur Ausweisung und Abgrenzung von Fördergebieten, zur Standortwahl für geförderte Sozialwohnungen und zur Verortung von Unterbringungsangeboten für besondere soziale Bedarfsgruppen.

Eine erste Arbeitsgrundlage für die Datenplattform zum Sozialmonitoring soll im ersten Halbjahr 2019 vorliegen.

III-2 Soziale Mischung erreichen und erhalten

In allen Großstädten bilden sich Formen der sozialen Ungleichverteilung aus, die die Folge frei gewählter oder erzwungener Wohnstandortentscheidungen sind. Wenn das Ziel verfolgt wird, eine bessere soziale Mischung in der Stadt zu erreichen, geht es nicht um ein Ideal der völligen Gleichverteilung aller Sozialgruppen. Eine bessere soziale Mischung soll vielmehr räumliche Konzentrationen einkommens- und bildungschwacher Haushalte einschränken, um negativen Nachbarschaftseffekten entgegenzuwirken. Diese Nachbarschaftseffekte sind dann gegeben, wenn allein das Wohnen in einem sozial benachteiligten Quartier zu negativen Folgen wie Stigmatisierung, negativen Vorbildern für Heranwachsende und eingeschränkten sozialen Netzwerken führt. Eine bessere soziale Mischung löst zwar soziale Unterschiede und individuelle Problemlagen nicht auf, kann aber Verstärkungseffekte einschränken, die infolge räumlicher und sozialer Kontexte wirken.

Wie gemischt oder räumlich konzentriert einzelne Bevölkerungsgruppen in einer Stadt wohnen, lässt sich anhand des Segregationsindex und von Sozialstrukturanalysen darstellen. Am häufigsten wird dabei die Segregation einkommensschwacher Haushalte betrachtet. Der Index sagt aus, wie viel Prozent der entsprechenden Haushalte umziehen müssten, damit diese über alle Stadtteile gleich verteilt sind.

Eine bundesweite Studie kommt anhand von Daten aus den Jahren 2002 bis 2014 zu dem Ergebnis, dass die soziale Segregation in Dresden, gemessen am Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II, unterdurchschnittlich ist. Dennoch ist die Bevölkerungsstruktur in den Dresdner Stadtteilen unterschiedlich ausgeprägt. Nach Berechnungen der Landeshauptstadt Dresden lag der anhand der SGB II-Leistungsberechtigten ermittelte Segregationsindex in Dresden im Jahr 2016 bei 24,8 Prozent. Seit Jahren ist ein leichter Anstieg des Segregationsindex zu beobachten (Quelle: Berechnungen des Stadtplanungsamtes nach Daten der Kommunalen Statistikstelle). Das Muster der räumlichen Ungleichverteilung wird im Rahmen von Sozialraumanalysen ermittelt. Eine entsprechende Analyse erfolgt bisher im Rahmen der Bildungsberichterstattung und der Jugendhilfeplanung der Landeshauptstadt Dresden.

Die räumliche Ungleichverteilung resultiert vor allem aus den unterschiedlichen Mietniveaus im Stadtgebiet und der räumlichen Lage der vertraglich gebundenen Belegrechtswohnungen. Die Wohnungen mit Belegungsbindung sind zwar über das gesamte Stadtgebiet verteilt, weisen in einigen Stadtteilen aber doch größere Anteile am Wohnungsbestand auf.

Die Landeshauptstadt Dresden wird im Rahmen ihrer Steuerungsmöglichkeiten auf eine bessere soziale Mischung in allen Dresdner Stadtteilen hinwirken. Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein von Wohnungen für alle Einkommensgruppen in allen Dresdner Stadtteilen. Dieses Ziel kann daher nur gesamtstädtisch unter Einbeziehung aller Wohnungsmarktakteure erreicht werden. In den unterschiedlichen Formaten zur Kommunikation mit den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes (siehe Kapitel IV) wird dieses Thema zukünftig eine größere Rolle spielen.

Die Möglichkeiten für steuernde Eingriffe in Bezug auf die soziale Mischung sollen durch folgende Maßnahmen erweitert werden:

- a) Im Rahmen der **Umsetzung des Landesprogramms zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraums** (siehe Kapitel II-3) werden bei privaten Vermietern primär die Vorhaben von der

Landeshauptstadt Dresden gefördert, bei denen geförderte Wohnungen in Wohnlagen entstehen, die bisher relativ geringe Anteile an belegungsgebundenen Wohnungen aufweisen. Die für den kommunalen Wohnungsbau der WiD vorgesehenen Standorte für den geförderten Wohnungsbau sind über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen. Gegenüber dem Freistaat Sachsen setzt sich die Landeshauptstadt Dresden dafür ein, dass im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch ein abgestuftes Fördersystem künftig auch Schwellenhaushalte berücksichtigt werden.

- b) Die soziale Mischung soll mit dem einzuführenden Instrument des „Kooperativen Baulandmodells Dresden“ (siehe Kapitel I-3a, II-3d) aktiv unterstützt werden. Die empfohlene **Sozialbauverpflichtung**, die verpflichtende Einbindung von Sozialwohnungen auch in Neubauvorhaben, trägt maßgeblich zur sozialen Mischung bei. In Wohnlagen, die bereits einen hohen Anteil an belegungsgebundenen Wohnungen aufweisen, sollen die Sozialbauverpflichtungen gesondert geprüft werden und gegebenenfalls zugunsten anderer Ausgleichsleistungen entfallen oder als Geldleistungen in einen noch zu bildenden Sozialbaufonds eingezahlt werden.
- c) Zum Erhalt der sozialen Mischung sieht das Baugesetzbuch auch das Instrument der **Erhaltungssatzung** vor (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – sogenannte „Milieuschutz-Satzung“). Ziel dieses Instruments ist der Schutz bzw. die dauerhafte Erhaltung einer bestimmten sozialen und kulturellen Zusammensetzung der Bevölkerung, die sich im Einklang mit den städtebaulichen Gegebenheiten und der infrastrukturellen Ausstattung eines Gebietes befindet. Die Erhaltungssatzung soll der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung infolge von Modernisierungen und Mietpreissteigerungen entgegenwirken. In den Geltungsbereichen dieser Milieuschutz-Satzungen ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum genehmigungspflichtig und kann mit Auflagen versehen werden. Zum Beispiel besteht die Möglichkeit, bauliche Ausstattungsstandards zu begrenzen oder Anteile bedarfsgerechter Wohnungsgrößen zu erhalten.

In Dresden existieren aus städtebaulichen Gründen bereits für zahlreiche Gebiete Erhaltungssatzungen. Satzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in Dresden aber bislang noch nicht erlassen worden. Geprüft werden soll, inwieweit der Einsatz dieses Instruments zum Erhalt der sozialen Mischung erforderlich und sinnvoll ist. Dazu soll auch auf die Ergebnisse des Sozialmonitorings zurückgegriffen werden.

- d) Bei der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten (siehe Kapitel I-3) wird angestrebt, in künftigen Bauvorhaben einen **Wohnungsmix**, das heißt die Mischung von Wohnungen verschiedener Preissegmente und verschiedener Zielgruppen zu erreichen. Dies soll, soweit möglich, mit den Instrumenten der Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sowie durch Information und Beratung der Bauträger und Wohnungsunternehmen erfolgen. Dafür werden anteilig berücksichtigt:
- geförderte Mietwohnungen,
 - frei finanzierte Wohnungen,
 - Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie
 - weitere Wohnformen: geförderte und frei finanzierte Wohngruppen, geförderte Hausgemeinschaften, geförderte Wohngemeinschaften für Demente, Tagespflege sowie geförderte und nicht geförderte Pflegewohnplätze.

Die Landeshauptstadt Dresden unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Dabei spielt die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine zentrale Rolle. Mit dem Landesprogramm zur Wohneigentumsförderung für Familien besteht eine attraktive Fördermöglichkeit.

III-3 Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Quartier durch Förderung aktiver Nachbarschaften

Eine aktive Nachbarschaft kann entstehen, wenn es engagierte Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier gibt, die Ideen für gemeinsame Aktivitäten entwickeln und umsetzen. Bewohnerinnen und Bewohner wissen am besten, wie die konkrete Situation im Quartier zu verbessern ist. Das gemeinsame Gestalten der Wohn- und Lebensbedingungen bewirkt eine stärkere Identifikation mit dem Quartier und trägt zu einem positiven Quartiersimage bei.

Dieses Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner kann befördert werden, indem:

- ein durchmisches Angebot unterschiedlicher Nutzungen existiert, das Anregungen für Begegnungen und Kommunikationen bietet;
- quartiersorientierte Netzwerke und Kooperationen entstehen, in denen unterschiedliche Akteure mitwirken, z. B. Wohnungsunternehmen, Vereine und Verbände, soziale Organisationen und Dienstleistungsunternehmen;
- es eine Anlaufstelle im Quartier gibt, die ehrenamtliches Engagement, Netzwerke und Partnerschaften sowie die materielle Unterstützung von Aktivitäten initiiert und organisiert;
- öffentliche, nicht kommerziell genutzte Freiräume und Gemeinschaftsflächen im Quartier zur Verfügung stehen, die für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten genutzt werden können;
- lokale Angebote für gemeinschaftliche und unterstützende Nutzungen nach dem Prinzip der „sharing economy“ bestehen wie beispielsweise Werkstätten, Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftshilfen.

Die Landeshauptstadt Dresden wird lebendige und aktive Nachbarschaften unterstützen, indem sie:

- in der städtebaulichen Planung dem Prinzip der gemischten Nutzung folgt;
- in einem Konzept die bestehenden sozialen und soziokulturellen Angebote, Kulturzentren, Stadtteilhäuser und Nachbarschaftseinrichtungen als Orte der Begegnung und Anlaufstellen erfasst und aufzeigt, wo vorhandene Strukturen verstetigt werden müssen, wo sie stärkerer Unterstützung bedürfen und wo solche Zentren noch einzurichten sind;
- auch die besonderen Wohnbedürfnisse der Kultur- und Kreativwirtschaft bzw. freier professioneller Künstlerinnen und Künstler berücksichtigt;
- durch eine fachkompetente Begleitung zu einer Bündelung und Verknüpfung rechtlich begründeter Angebote und Leistungen in den Stadtteilen beiträgt und die eigene konzeptionelle Arbeit konsequent sozialräumlich ausrichtet;
- die Kommunikation mit den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes stärker auf die Quartiersebene bezieht. Ziel ist es, die Perspektive von Investoren und Wohnungseigentümern auf das Quartier zu richten und sie als Partner der Quartiersentwicklung – das heißt über die Einzelimmobilie hinaus – zu aktivieren;
- „sorgende Gemeinschaften“ durch das soziale Arbeitsfeld der Seniorenarbeit, Altenhilfe und Pflege modellhaft initiiert. Das Konzept soll evaluiert und zunehmend flächendeckend implementiert werden.

III-4 Bauliche Aufwertung und Barrierefreiheit im Wohnumfeld

Die Programme der Städtebauförderung sowie EU-Programme zur Stadtteilentwicklung sollen weiterhin gezielt genutzt werden, um die Qualitäten des Wohnens und der Wohnumfelder zu verbessern sowie die Partizipation und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

- a) Insbesondere das Städtebauförderprogramm **Soziale Stadt** verknüpft bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil. Es richtet seine Aufmerksamkeit auf die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Ziel ist es vor allem, lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt fließen zurzeit in die Stadtgebiete Prohlis (2016 bis 2025), Am Koitschgraben (2016 bis 2025), Gorbitz (2016 bis 2025) und Johannstadt (2014 bis 2023).

- b) Das Programm **Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung** kommt im Fördergebiet Westlicher Innenstadtrand (WIR) zur Anwendung. Die Aufwertungsschwerpunkte des Stadtumbaugebiets im Förderzeitraum von 2012 bis 2024 liegen im Bereich der Wilsdruffer Vorstadt. Brachliegende Grundstücke sollen reaktiviert und gleichzeitig die Versorgungsfunktion mit Gemeinbedarfseinrichtungen gestärkt werden.

Ein wichtiges Ziel ist es, das Areal des ehemaligen Heizkraftwerkes Mitte zu reaktivieren. Aus der einst größten zusammenhängenden Brachfläche der westlichen Innenstadt soll unter Erhalt und Wiedernutzung der wertvollen denkmalgeschützten Bausubstanz ein einmaliger Standort für Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft werden. In der Vergangenheit konnte bereits beispielhaft der Um- und Ausbau der Maschinenhalle zur Operette und zum Standort des Theaters der Jungen Generation einschließlich der Freianlagen umgesetzt werden. Andere Großprojekte in diesem ehemaligen Kraftwerkareal sind in Vorbereitung.

Doch auch weitere Maßnahmen werden vorbereitet, um die innerstädtische Wohnqualität zu verbessern und eine stadträumliche Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtbereichen zu ermöglichen. Beispiele hierfür sind die Wegeverbindung vom Kraftwerk Mitte zur Friedrichstadt einschließlich Spielplatzareal an der Roßthaler Straße sowie die Gestaltung des Westlichen Promenadenrings als großzügiger innerstädtischer Grün- und Naherholungsbereich.

- c) Der **Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)** fördert im Rahmen des Programms „Integrierte Stadtentwicklung (ISE)“ ein breites Spektrum an Vorhaben. Die Zuwendung ist dazu bestimmt, benachteiligte Stadtquartiere bei der Entwicklung und Umsetzung baulicher, infrastruktureller, energetischer und bildungsorientierter Strategien und Maßnahmen zu unterstützen. Im Rahmen eines integrierten Handlungskonzepts sollen städtebauliche, demografische, wirtschaftliche, ökologische, kulturelle und soziale Problemlagen bekämpft sowie Defizite bei der Barrierefreiheit reduziert werden.

In Dresden wurden die Gebiete Dresden Nordwest und Johannstadt/Pirnaische Vorstadt in das Programm aufgenommen. Die Laufzeit wird sich voraussichtlich bis zum Jahr 2022 erstrecken.

- d) Eine barrierefreie Wohnumgebung ist für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und anderen Behinderungen erforderlich, um am Leben in der Gemeinschaft teilhaben zu können. Entsprechende Maßnahmen sind unter anderem im Aktionsplan der Landeshauptstadt Dresden zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention (V1492/16) aufgeführt. Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut trägt jedoch generell zu einem familienfreundlichen und generationengerechten Wohnumfeld bei.

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen der Landeshauptstadt Dresden werden deshalb die Anforderungen an eine **barrierefreie Gestaltung der Wohnumfelder** berücksichtigt. Im Rahmen des Programms Gehwegsanierungen (V2224/13) sowie des Sonderprogramms zum barrierefreien Ausbau von Haltestellen (A0272/10) werden zusätzlich eigenständige Maßnahmen zum barrierefreien Um- und Ausbau von Gehwegen bzw. Haltestellen durchgeführt.

Zudem werden seit 2015 im Rahmen des sächsischen Förderprogramms „Lieblingsplätze für alle“ jährlich Mittel zur Schaffung bzw. Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Einrichtungen durch das Stadtplanungsamt ausgereicht. Das Förderprogramm wurde seit 2015 jedes Jahr neu aufgelegt. Falls dies weiterhin geschieht, wird sich das Stadtplanungsamt um Fördermittel bewerben.

III-5 Attraktive Ausstattung und Gestaltung „grüner“ Wohnumfelder

Die Qualität der Wohnumfelder und damit die Zufriedenheit der Bewohner wird wesentlich durch eine ausreichende und attraktive Grünausstattung beeinflusst. Die Landeshauptstadt Dresden ist eine sehr „grüne“ Stadt, dennoch bestehen Herausforderungen,

- die bestehenden wohnortnahen Grünflächen weiterzuentwickeln,
 - bei Neubauvorhaben ausreichend wohnortnahe Grünflächen einzuplanen und
 - bei Nachverdichtungen auf den Erhalt und die Qualifizierung von Grünqualitäten zu achten.
- a) Bei der Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben kommt der **Entwicklung von qualitätvollen Grün- und Erholungsflächen** (inkl. Spielplätzen) eine wesentliche Bedeutung zu. Bei der Entwicklung des Wohnumfelds werden vorhandene Fachplanungen (z. B. Spielplatzentwicklungskonzept, Kleingartenkonzept) berücksichtigt. Es soll ein ausreichendes und ansprechendes wohnortnahes Grünflächenangebot geschaffen werden, das familienfreundlich und generationengerecht gestaltet ist. Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sollen soweit möglich integriert, eine Anbindung und Vernetzung mit bestehenden Grün- und Freiflächen angestrebt werden. Vor allem in verdichteten Wohnbaustandorten soll die Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünung geprüft werden.

- b) Mit dem Förderprogramm **Zukunft Stadtgrün** werden vor allem Grün- und Freiflächen gefördert, die unmittelbar an die dicht bebauten und bewohnten Ortsteile des Dresdner Südostens angrenzen. Das Fördergebiet Dresden Südost umfasst Teile der Ortsamtsbereiche Leuben, Prohlis und Blasewitz. Zwischen Prohlis und dem Elbufer soll ein durchgehender öffentlicher Grünbereich mit einem integrierten Rad- und Wanderweg geschaffen werden. Neben der Förderung über das Programm Zukunft Stadtgrün sollen bis 2028 weitere Fördermittel eingesetzt werden, unter anderem aus den Bereichen Wasser- und Radwegebau. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der Gebietsentwicklung. Dies liegt unter anderem an der Absicht, die Leubener Kieseeseen als öffentliche Badeseen zu entwickeln.

IV Wohnungspolitik als kontinuierliche, kooperativ ausgerichtete und integrative Aufgabe

Wichtige Grundlagen der Dresdner Wohnungspolitik sind die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sowie die kontinuierliche Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren. Beides ist fortzusetzen und weiterzuentwickeln.

Die Wohnungsmarktbeobachtung dient als wichtige Voraussetzung, um aktuelle Entwicklungen zu bewerten und neue Trends frühzeitig zu erkennen. Die Ausgestaltung und Umsetzung der Wohnungspolitik ist eine komplexe gesellschaftliche und kooperative Aufgabe, an der die Stadtverwaltung, die Stadtpolitik, Akteure des Wohnungsmarktes sowie Vertreterinnen und Vertreter unterschiedlicher Interessengruppen mitwirken. Die Kooperationen folgen der Prämisse, einen tragbaren Ausgleich zwischen den wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielen der Stadt sowie den Perspektiven und Vorhaben der Marktakteure und Interessenvertreter zu erreichen. Die „großen Player“ sind wichtig, aber auch für kleinteilige, innovative, alternative Projekte soll Raum geboten werden.

IV-1 Kontinuierliche Berichterstattung zu Entwicklung und Prognose des Wohnungsmarktes

In der Landeshauptstadt Dresden wird seit mehreren Jahren ein umfassendes Instrumentarium der Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut und angewendet. Zu den wichtigsten Instrumenten gehören der Dresdner Wohnungsmarktbericht, das Wohnungsmarktbarometer, der Dresdner Mietspiegel, das Schlüssige Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft, die Bevölkerungs- und Haushalteprognose sowie die Wohnbauflächen- und Wohnbedarfsanalyse. Die Analysen beruhen auf wissenschaftlich fundierten Methoden und bieten aufgrund ihrer hohen Datenqualität eine seriöse und belastbare Einschätzung aktueller Marktstrukturen und zu erwartender Entwicklungen. Das Instrumentarium hat sich als wichtige Informationsgrundlage für Politik, Verwaltung und Marktteilnehmer bewährt und wird in den folgenden Jahren weiterentwickelt.

- a) Der **Wohnungsmarktbericht** der Landeshauptstadt Dresden wird vom Stadtplanungsamt weiterhin im Turnus von zwei Jahren erstellt. Inhalte des Wohnungsmarktberichtes sind insbesondere die Entwicklung der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsangebotes, des Wohnungsleerstandes und der Marktpreise, die Situation für besondere Bedarfsgruppen sowie die Entwicklung der Wohnungsmarktregion und eine Marktprognose. Zusätzlich zum Wohnungsmarktbericht wird jährlich, beginnend ab 2018, ein Kurzbericht zum Dresdner Wohnungsmarkt erstellt, der anhand der wichtigsten Indikatoren über die Entwicklung der Wohnungsnachfrage, das Wohnungsangebot und die Preisentwicklungen informiert. Darüber hinaus werden mindestens einmal pro Jahr aktuelle Entwicklungen des Dresdner Wohnungsmarktes in der Broschüre „Dresden in Zahlen“ publiziert.
- b) Mit dem **Wohnungsmarktbarometer** werden von rund 100 Expertinnen und Experten des Dresdner Wohnungsmarktes Einschätzungen zur Marktsituation und erwarteten Marktentwicklung erfasst. Diese Befragung des Stadtplanungsamtes wird weiterhin parallel zum Wohnungsmarktbericht im Turnus von zwei Jahren erstellt.
- c) Das Instrument **Mietspiegel** wurde 1998 in Dresden eingeführt und wird seitdem im Turnus von zwei Jahren neu erstellt bzw. fortgeschrieben. Beim Dresdner Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Er gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Dresden und ist ein sehr wichtiges Instrument zur außergerichtlichen Einigung zwischen den Mietparteien.

Der Mietspiegel begrenzt die Möglichkeiten für Mieterhöhungen, da Vermieter ihr Mieterhöhungsverlangen mit Verweis auf die ortsübliche Vergleichsmiete begründen müssen. Zugleich bildet das Instrument des Mietspiegels die aktuelle Marktentwicklung ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vermieter auf der Basis der jeweils jüngsten Mietspiegeldaten ihre Mieten nach oben anpassen.

Nach § 558 Abs. 2 BGB fließen nur die Mieten in den Mietspiegel ein, die in den jeweils letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Auf diese Rahmenseetzungen hat die Landeshauptstadt Dresden keinen direkten Einfluss, begrüßt aber die bundespolitische Initiative, den Zeitraum von vier auf sechs Jahre anzuheben.

Die Erstellung des Dresdner Mietspiegels erfolgt auf der Grundlage wissenschaftlich anerkannter Methoden, die von der Projektgruppe Mietspiegel geprüft werden. In der Projektgruppe arbeitet die Stadtverwaltung unter Federführung des Sozialamtes mit Akteuren und Interessenvertretern des Dresdner Wohnungsmarktes zusammen. Der Dresdner Mietspiegel wurde stets von Vertretern der Mieter und der Vermieter formell anerkannt, was für eine breite Akzeptanz des Mietspiegels unter den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes sorgt.

Das bewährte Instrument wird weiterhin im Turnus von zwei Jahren neu erstellt bzw. fortgeschrieben und im Rahmen der Fortentwicklung der Rechtsprechung sowie neuer Erkenntnisse auf wissenschaftlich-methodischem Gebiet weiterentwickelt. Für den Dresdner Mietspiegel 2019 wurde eine Qualifizierung und Aktualisierung der Wohnlagebewertung (u.a. mit gebäudegenauer Bewertung und Online-Auskunft) sowie ein Vergleich zwischen Tabellen- und Regressionsmietspiegel umgesetzt.

- d) Das **Schlüssige Konzept** dient der Ermittlung und Ausweisung von Angemessenheitsrichtwerten, bis zu denen die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII übernommen werden. Die Landeshauptstadt Dresden (Sozialamt) erstellt das Schlüssige Konzept in Zusammenarbeit mit einem Auftragnehmer aus der Wissenschaft. Das Schlüssige Konzept wird auf der Grundlage von wissenschaftlich-methodischen Entwicklungen sowie Änderungen in der Rechtsprechung weiterentwickelt. Die Erstellung erfolgt weiterhin im Turnus von zwei Jahren.
- e) **Wohnbauflächen- und Wohnbedarfsprognosen** sind wissenschaftliche Vorhersagemodelle, mit denen der zukünftige Bedarf nach Wohnungsneubau und Wohnbauflächenausweisungen sowie die Entwicklung der Angebots-Nachfrage-Bilanz abgeschätzt werden. Die jüngste Wohnungsmarktprognose und Wohnbedarfsanalyse wurde im Januar 2016 erstellt. Die Prognose enthält Aussagen über die Entwicklung bis 2030. Die Ergebnisse der Prognose (siehe Kapitel 1) sind eine unverzichtbare Grundlage für die Überprüfung der Flächenausweisungen und die Planungen des Wohnungsneubaus in Dresden. Die Untersuchungen bauen auf der Einwohner- und Haushalteprognose der Landeshauptstadt Dresden auf, die jährlich neu erstellt wird. Die Wohnbauflächen- und Wohnbedarfsprognosen werden unter Federführung des Stadtplanungsamtes in der Regel alle drei bis fünf Jahre neu erstellt bzw. fortgeschrieben, in Phasen sehr dynamischer Marktentwicklung auch in einem kürzeren Turnus. Die nächste Prognose ist für 2019 geplant.
- f) Ausgehend von aktuellen Entwicklungen werden zu ausgewählten Fragestellungen **wissenschaftliche Studien** von der Landeshauptstadt Dresden beauftragt und begleitet. Diese Studien dienen im Besonderen dazu, die Bedarfe spezifischer Nachfragegruppen zu ermitteln und entsprechende Entwicklungen in den Segmenten des Dresdner Wohnungsmarktes zu untersuchen. In der jüngeren Vergangenheit erfolgten unter anderem Untersuchungen zum Studentenwohnen sowie zum Wohnen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

IV-2 Stärkung der Kommunikation und Kooperation zu lokalen und regionalen Themen der Wohnungsmarktentwicklung

Insbesondere vor dem Hintergrund einer sich anspannenden Wohnungsmarktsituation erhalten wohnungspolitische Herausforderungen eine höhere öffentliche Aufmerksamkeit. Der Kommunikations- und Abstimmungsbedarf steigt. Die wohnungspolitischen und öffentlichen Debatten haben dabei gezeigt, dass die Zugänge und die Betroffenheit der Akteure sehr unterschiedlich sind und sich daraus ein breites Spektrum spezifischer Perspektiven ergibt. Aus diesem Grund wird die Landeshauptstadt Dresden die Beratungs- und Informationsangebote ausbauen sowie die lange Tradition der Kommunikation und Kooperation mit Akteuren des lokalen und regionalen Wohnungsmarktes fortführen und problembezogen intensivieren. Ziel der

Dresdner Wohnungspolitik ist es, die Öffentlichkeitsarbeit und den Wissenstransfer zu stärken, auf partizipative Formate zu setzen und kooperative Lösungen anzustreben. Dabei sollen weitere Akteure (private Wohnungsunternehmen, aber auch Vereine/Initiativen aus dem sozialen Bereich) stärker in vorhandene Kommunikations- und Beteiligungsformate einbezogen werden. Seit 2018 existiert auch das Format eines „Runden Tisches Soziales Wohnen“. Die Kommunikation fördert nicht nur den Erfahrungsaustausch und die Vertrauensbildung, sondern dient auch der Früherkennung von Herausforderungen und der Bedarfsermittlung.

Innerhalb der Stadtverwaltung wird die arbeitsteilige und kooperative Zusammenarbeit zwischen den Fachämtern und Abteilungen mit einem unmittelbaren Bezug zum Thema Wohnen (Sozialamt, Stadtplanungsamt) weitergeführt. Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen dem Themenfeld Wohnen und anderen Fachplanungen (Verkehr, Schule, Kita, Freiraum, Umwelt/Klimaschutz usw.) sind stets zu berücksichtigen.

- a) Die **Öffentlichkeitsarbeit und der Wissenstransfer** zum Thema Wohnen sollen gestärkt und qualifiziert werden. Wohnungsmärkte sind hochkomplex und aufgrund ihrer Differenziertheit schwer zu überblicken. Aus diesem Grund sollen die Informationen und Beratungsangebote der Landeshauptstadt Dresden zum Themenfeld Wohnen weiterentwickelt werden. Die neu etablierte Wohnberatungsstelle systematisiert die bestehenden Informationsmaterialien und weist auf neue Informationsbedarfe hin. Dazu zählen unter anderem folgende Maßnahmen:
- Ausbau und Qualifizierung der Internetpräsentation (u.a. Online-Mietspiegel, digitale Wohnlagekarte, Wohnungsbauförderung, Wohnungsfürsorge),
 - aktive Pressearbeit zu aktuellen Themen, Fragen und Problemstellungen des Dresdner Wohnungsmarktes,
 - jährlicher Kurzbericht über die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes,
 - Systematisierung und Ausbau der Informationsmaterialien zum Dresdner Wohnungsmarkt und spezifischen Bedarfsfragen.
- b) Fortführung der Formate zur **Kommunikation mit Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes**. Für die notwendige Einbeziehung der Akteure des lokalen Wohnungsmarktes haben sich bereits mehrere turnusmäßig durchgeführte Formate bewährt (u.a. Runder Tisch Wohnen, Treffen mit Genossenschaften, Fachveranstaltungen). Insbesondere der „**Runde Tisch Wohnen**“ ist ein wichtiges Format des fachlichen Austauschs der Stadtverwaltung mit der Bauwirtschaft, den Wohnungsunternehmen sowie unterschiedlichen Interessenvertretern. Das seit 2011 bestehende, vom Stadtplanungsamt ausgestaltete Forum widmet sich aktuellen Themen der Dresdner Wohnungsmarktentwicklung mit gesamtstädtischem Bezug. Das Format soll beibehalten und durch jährlich mindestens zwei Veranstaltungen umgesetzt werden.

Ergänzend soll regelmäßig der „**Runde Tisch Soziales Wohnen**“ stattfinden, in dem unter anderem spezifische Zielgruppen, Wohnbedarfe und Wohnformen sowie Bewohnerperspektiven thematisiert werden. Die Verantwortung für dieses Format liegt beim Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen. Die erste Veranstaltung wurde im August 2018 durchgeführt.

- c) Um Handlungserfordernisse und Kooperationspotenziale in der Wohnungsmarktregion Dresden aufzubereiten, wird geprüft, ob das Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden durch ein **Regionalkonzept Wohnen** erweitert werden kann (A0072/15). Mit der „Erlebnisregion Dresden“ besteht bereits ein Format, in dem die Landeshauptstadt Dresden mit 16 Gemeinden des Umlandes Fragestellungen der regionalen, überörtlichen Entwicklung abstimmt. Im Themenfeld Wohnen wurde eine gemeinsame Wohnbauflächenprognose erstellt, ein regionales Wohnungsmarkt-Monitoring aufgebaut und eine Machbarkeitsstudie für einen regionalen Mietspiegel erarbeitet.

Zur Prüfung der Umsetzbarkeit und möglicher Inhalte eines Regionalkonzeptes Wohnen wird 2019 eine Regionalkonferenz Wohnen durchgeführt. Bei der Konferenz sollen Erfahrungen aus anderen Wohnungsmarktregionen in Deutschland vorgestellt und Herausforderungen in der Wohnungsmarktregion Dresden erörtert werden. Ziel ist es, Potenziale und Grenzen für die Kooperation in der Wohnungsmarktregion Dresden herauszuarbeiten.

IV-3 Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Instrumente und kommunale Interessenvertretung

Die Wohnungspolitik baut auf einem breiten Instrumentarium an Rahmensetzungen, Förderangeboten und Unterstützungsleistungen auf. Dieses Instrumentarium gilt es kontinuierlich auf seine Eignung zu prüfen und an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Ziel der kommunalen Wohnungspolitik ist es daher, das bestehende Instrumentarium stetig weiterzuentwickeln. Da eine Vielzahl von Instrumenten in der Verantwortung des Bundes oder der Länder liegt, sind die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten allerdings begrenzt und können teils nur mittelbar durch Interessenvertretung eingefordert werden.

- a) Die Landeshauptstadt Dresden nimmt aktiv am **Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen** zu aktuellen wohnungspolitischen Fragestellungen teil. Dies erfolgt u.a. durch regelmäßige Teilnahmen der Mitarbeiter der Stadtverwaltung an Fortbildungsveranstaltungen und in verschiedensten Formen des interkommunalen Erfahrungsaustausches. Zu ausgewählten Fragen der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnungspolitik initiiert die Landeshauptstadt Dresden Veranstaltungen und Workshops, die dem interkommunalen Erfahrungsaustausch dienen.
- b) Um aktuelle Entwicklungen der Wohnungsmärkte zu beobachten sowie Instrumente und Strategien der Wohnungspolitik weiterzuentwickeln, verstärkt die Landeshauptstadt Dresden ihre **Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Institutionen**. Zu den Kooperationspartnern zählen unter anderem die Technische Universität Dresden, das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, das Deutsche Institut für Urbanistik sowie der Arbeitskreis geographische Wohnungsmarktforschung in der Deutschen Gesellschaft für Geographie. Die Landeshauptstadt Dresden ist aufgeschlossen gegenüber Anfragen zu Forschungsstudien und Modellprojekten.
- c) Die Landeshauptstadt Dresden tritt aktiv gegenüber dem **Freistaat Sachsen und den Interessenverbänden der Städte und Gemeinden** auf, um auf aktuelle Fragestellungen, Handlungserfordernisse und Förderbedarfe hinzuweisen. Darunter zählen unter anderem die Wohnungs- und Städtebauförderung, Möglichkeiten zur Baukostensenkung sowie Regelungen zur Verringerung der Mietpreisdynamik (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze).

IV-4 Wohnungspolitik als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung

Wohnungsneubau, -umbau und die Entwicklung von Wohnquartieren können nicht isoliert betrachtet werden, sondern müssen immer im Zusammenhang mit anderen städtischen Strukturen gesehen werden. Im Besonderen gilt dies für die umgebende Bebauung und das Stadtbild, den Bedarf an Freiflächen, Infrastrukturen und Versorgungsangeboten sowie für die Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Erfordernisse. Grundsatz der Dresdner Wohnungspolitik ist es daher, die bauliche Erweiterung und Veränderungen der Wohnungsbestände als elementaren Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung zu verstehen. Die Entwicklung der Wohnungsbestände leistet Beiträge für die Anpassung an den demographischen und sozialstrukturellen Wandel, die Gestaltung des Stadtbildes, für flächensparendes Bauen, für die Förderung der Stadt der kurzen Wege, für die Anpassung an den Klimawandel sowie den Klima- und Ressourcenschutz.

- Das Dresdner Wohnkonzept ist als umfassendes strategisches Konzept gestaltet, in dem städtebauliche, stadtstrukturelle, ökologische und soziale Zielstellungen berücksichtigt werden. Diese integrative Anlage soll auch langfristig ein entscheidendes Element Dresdner Wohnkonzepte sein.
- Die übergeordneten Zielsetzungen auf gesamtstädtischer Ebene sind weiterhin im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025 enthalten, in das sich das Wohnkonzept einordnet. Damit werden die wohnungspolitischen Ziele in die gesamtstädtischen Planungen eingebunden und mit anderen Fachplanungen koordiniert. Die Umsetzung und Evaluierung des Wohnkonzeptes ist mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes abzustimmen.
- Die Ziele und Maßnahmen des Wohnkonzeptes werden aktiv in das Verwaltungshandeln integriert.

4 Ausblick

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.

Da das Wohnkonzept bereits bestehende Maßnahmen integriert und neue benennt, haben die Maßnahmen einen unterschiedlichen Realisierungsstand. Ein Teil der Maßnahmen wird bereits umgesetzt, für einen anderen Teil der Maßnahmen wurden eher strategische Ziele formuliert, deren konkrete Umsetzung und Finanzierung noch diskutiert und gestaltet werden müssen.

Aus den genannten Gründen wird auf eine Priorisierung der Ziele und Maßnahmen verzichtet. Um dennoch eine zeitliche Vorstellung über die Umsetzung des Wohnkonzepts zu erhalten, sind mehrere Maßnahmen mit einer Zeit- und Terminplanung untersetzt. Darüber hinaus gilt es aber auch flexibel zu sein, und die Intensität der Maßnahmen an die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarktes anzupassen.

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.

Grundlage für die Berichterstattung ist die Bewertung der Wohnungsmarktsituation anhand folgender Schlüsselindikatoren:

- Entwicklung der Zahl der Haushalte im Verhältnis zur Zahl der neu errichteten Wohnungen,
- Baufertigstellungen im Vergleich zum ermittelten Wohnbedarf, differenziert nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnbauflächenpotenziale und -bedarfe nach Angebotsformen (Mehrfamilienhäuser, Eigenheime),
- Wohnungsneubaubedarf nach Angebotsformen (Mehrfamilienhäuser, Eigenheime),
- Entwicklung des Wohnungsleerstandes,
- Entwicklung der Bestandsmieten (Kommunale Bürgerumfrage),
- Entwicklung der Angebotsmieten,
- Mietbelastung der Dresdner Haushalte (Kommunale Bürgerumfrage),
- Zahl und Anteil der Wohnungen mit Belegungsbindung,
- Zahl der kommunalen Wohnungen,
- Entwicklung der Wohneigentumsquote (Kommunale Bürgerumfrage),
- Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen,
- Entwicklung des Segregationsindex,
- Zufriedenheit der Bewohner mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Quartier (Kommunale Bürgerumfrage).

Daten der Kommunalen Bürgerumfrage liegen nur alle zwei Jahre vor.

Das Dresdner Wohnkonzept nimmt Bezug auf die aktuelle und die in den nächsten Jahren zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung, das heißt es ist auf eine spezifische Marktkonstellation ausgerichtet. Ändern sich die Rahmenbedingungen, wird eine Fortschreibung oder grundlegende Neuerstellung des Wohnkonzeptes erforderlich. Aus diesem Grund führt die Stadtverwaltung anlassbezogen eine umfassende Evaluierung des Wohnkonzeptes durch, erstmals im Jahr 2022.

Diese Evaluierung wird umfassen:

- eine zusammenfassende Bewertung der Schlüsselindikatoren der Wohnungsmarktentwicklung (siehe oben),
- eine Überprüfung und Bewertung des Umsetzungsstandes der Handlungsfelder und Maßnahmen,
- eine Diskussion über die Angemessenheit der im Wohnkonzept formulierten Ziele der kommunalen Wohnungspolitik und einzelner Maßnahmen.

Die Evaluierung des Wohnkonzeptes wird vom Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen koordiniert.

Anhang

Übersicht wichtiger Stadtratsbeschlüsse

Anträge

A0272/10 SR/023/2011 vom 27.01.2011	Sonderprogramm zum barrierefreien Ausbau von Haltestellen der DVB außerhalb sonstiger Gleis- und Straßenbaumaßnahmen
A0419/11 SR/033/2011 vom 03.11.2011	Erarbeitung eines neuen Wohnkonzeptes für Dresden
A0736/13 SR/061/2013 vom 17.10.2013	Förderung des Baus von selbstgenutztem Wohneigentum durch Bauherrengemeinschaften
A0839/14 SR/005/2014 vom 11./12.12.2014	Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
A0072/15 SR/014/2015 vom 06.08.2015	Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
A0206/16 SR/024/2016 vom 12.05.2016	Wohnungsbau sofort beginnen
A0282/17 SR/038/2017 vom 11.05.2017	Unterbringungsqualität für Asylsuchende verbessern

Vorlagen

V1550/12 SR/038/2012 vom 15.03.2012	Vergleich Vertragsstrafen Privatisierungsvertrag Woba Dresden GmbH
V2224/13 SR/057/2013 vom 11./12.07.2013	Prioritätenprogramm zum Bau von Gehwegen im Dresdner Straßennetz
V0400/15 SR/021/2016 vom 25.02.2016	Wohnentwicklung in Dresden
V0712/15 SR/021/2016 vom 25.02.2016	Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“
V1441/16 SR/035/2017 vom 02.03.2017	Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG
V1486/16 SR/042/2017 vom 07.09.2017	Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung
V1492/16 SR/040/2017 vom 22./23.06.2017	Fortschreibung des Aktionsplans der Landeshauptstadt Dresden zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention
V1782/17 SR/053/2018 vom 28./29.06.2018	Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung – StGaFaS)
V1794/17 SR/048/2018 vom 01.03.2018	Beratung für Einwohnerinnen und Einwohner der Landeshauptstadt Dresden (LHD) mit geringem Einkommen in mietrechtlich relevanten Fragen
V1913/17 SR/045/2017 vom 23.11.2017	Grundsatzbeschluss über die Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten an Vorhaben in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung („Kooperative Baulandentwicklung Dresden“)
V2145/17 SR/055/2018 vom 20./21.09.2018	Wohnungsnotfallhilfekonzert 2018

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen
Telefon (03 51) 4 88 28 07
Telefax (03 51) 4 88 22 82
E-Mail geschaeftsbereich-soziales@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de
facebook.com/stadt.dresden

Juni 2019

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter www.dresden.de/kontakt.

Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.

www.dresden.de/wohnkonzzept