

Bezahlbares Wohnen für jeden Geldbeutel!

11-Punkte Programm zur Förderung des Wohnungsbaus in Dresden

Die angespannte Situation am Dresdner Wohnungsmarkt steht zunehmend im Fokus einer kritischen Öffentlichkeit, die von der Politik wirksame Antworten erwartet. Umso wichtiger ist ein lösungsorientierter Ansatz. Mit dem vorliegenden 11-Punkte-Programm formulieren wir Zielstellungen, die sich an den Erfordernissen für eine sozial ausgewogene und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung für alle Dresdener Bürger orientieren. Zum anderen benennen wir konkrete Handlungsfelder, Instrumente und Maßnahmen, mit denen diese Ziele kurz- und mittelfristig zu erreichen sind.

1. Wohnungsversorgung als gemeinsame Aufgabe - Allianz für bezahlbares Wohnen in Dresden

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe sowohl der kommunalen Wohnungswirtschaft und den Genossenschaften als auch der privaten Wohnungswirtschaft sowie privaten Bauherren. Die Initiierung eines wohnungspolitischen Prozesses unter Beteiligung aller maßgeblichen Akteure und der breiten Öffentlichkeit ist angesichts der Entwicklung unserer Stadt notwendig, um die bestehenden Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen. Wir wollen eine strukturierte und zielführende Diskussions- und Beteiligungsbasis schaffen, auf deren Grundlage eine Gesamtkoordination sowie die Verständigung auf gemeinsame Ziele und Strategien möglich wird. Das schließt die Selbstverpflichtung aller beteiligten Akteure auf konkrete Ziele und Maßnahmen ein, um eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle Dresdnerinnen und Dresdner sicherzustellen.

2. Aktives Liegenschaftsmanagement – Brachflächen aktivieren, Flächennutzung ermöglichen, Bauland erschließen

Die Landeshauptstadt muss für eine bedarfsgerechte Grundstücksentwicklung und Bevorratung im Sinne eines strategischen Flächenmanagements sorgen. Dazu sind im Rahmen der Allianz für bezahlbares Wohnen gemeinsame Zielstellungen zu entwickeln. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Areale für Wohnbebauung sind planungsrechtlich priorisiert zu erschließen und zu aktivieren. Dabei sind auch Möglichkeiten der Umnutzung von Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus zu prüfen. Unbebaute Flächen sollen aktiviert und bestehende Strukturen weiter entwickelt werden. Das gilt auch für Stadtrandlagen und die Ortschaften.

3. Barrieren abbauen – Investitionshemmnisse beseitigen, Baugenehmigungen beschleunigen

Wir fordern konkrete inhaltliche, zeitliche und verfahrenstechnische Vorgaben bei der planerischen Ausweisung von Flächen und im Rahmen von Genehmigungsverfahren. Es gilt, verfahrenshemmende Aspekte zu identifizieren und abzustellen und in Konfliktfällen, zwischen Fachbehörde und Bauträger aber auch zwischen den Fachbehörden, lösungsorientiert abzuwägen. Dazu gehören auch eine personelle Verstärkung der kommunalen Genehmigungsbehörden, die Einbeziehung der Bauträger bereits zu Beginn von Planungsprozessen und die Überprüfung bestehender und zukünftiger kommunaler Richtlinien/Beschlüsse hinsichtlich möglicher Negativ-Auswirkungen auf den Wohnungsbau („Wohn-/Baukosten-Check“). Aufwändige Wettbewerbsverfahren sollen nur in begründeten Ausnahmefällen angestoßen werden.

4. Bezahlbarkeit sichern – Schaffung von preiswertem Wohnraum

Wir müssen heute an morgen denken und Belegungsrechte über 2035 hinaus sichern. Bei großen Wohnbauvorhaben sind Sozialbauquoten partnerschaftlich zu vereinbaren. Dazu gehört auch eine Prüfung der Standards für Sozialwohnungen. Alle Kostenfaktoren müssen hinsichtlich ihrer Einsparpotenziale analysiert werden. Ökologische Standards, Richtlinien zur Energieeffizienz und weitere Auflagen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, behindern einen Wohnungsbau zu vertretbaren Preisen und stellen für die Wohnungswirtschaft insbesondere bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im mittleren Preissegment eine wirtschaftliche Belastung dar. Hier muss in der

Gesamtabwägung zugunsten des Wohnungsbaus entschieden werden. Die Anhebung der Schwellengrenzen für Wohnberechtigungsscheine ist zu prüfen.

5. Altersgerechtes und familienfreundliches Wohnen – Beratung und Unterstützung für Umbau, Umzug und Neubau

Den wachsenden Erfordernissen, die mit dem demografischen Wandel verbunden sind, gilt es durch Modernisierung und Umbau im Bestand maßvoll, bezahlbar und bedarfsgerecht zu begegnen. Eine besondere Rolle spielt hierbei die individuelle Beratung von Immobilieneigentümern und Mietern zu Fördermöglichkeiten und Unterstützungsleistungen. Hinzu kommen ein gelingendes Quartiersmanagement und eine auf die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen orientierte Quartiersentwicklung, z.B. das Modell „Wohnen für Hilfe“ oder quartiersbezogene Angebote von Unterstützungsleistungen und Pflegediensten.

6. Kommunalen Versorgungsauftrag - Städtischer Wohnungsbau mit Augenmaß

Die kommunale Wohnungsgesellschaft wollen wir zu einem effektiven Instrument weiterentwickeln. Die Einbeziehung privater Investoren bzw. die Möglichkeit von Kooperationen und Joint Ventures sind zu ermöglichen. Wir müssen jetzt mit der zeitnahen Sicherung bereits bestehender Belegungsrechte beginnen, damit auch in Zukunft die Wohnversorgung für Personengruppen, die besonderer Unterstützung bedürfen, sichergestellt ist. Soziale Brennpunkte müssen durch eine gute Durchmischung vermieden werden.

7. Wohneigentum fördern

Mit gezielter Förderung wollen wir die Wohneigentumsquote steigern und ausreichend Flächen für Baugemeinschaften und den Ein- und Mehrfamilienhausbau bereitstellen. Häuslebauer aktivieren privates Kapital für den Wohnungsbau und heben zudem die Eigentumsquote. Sie stärken die Wohnvielfalt und leisten einen bedeutsamen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes. Zu deren Förderung sind gezielt Beratungsangebote zu schaffen. Zudem sind weitere Förderinstrumente zu prüfen und zu realisieren. Die Verfügbarmachung von Bauland soll eine Priorität des kommunalen Liegenschaftsmanagements und der Stadtplanung sein.

8. Studentische Wohnformen unterstützen und ausbauen

Bauen für studentische Bedürfnisse entlastet den allgemeinen Wohnungsmarkt. Daher wollen wir z.B. das Studentenwerk bei der Schaffung von Wohnheimplätzen aktiv unterstützen, etwa durch die Verfügbarmachung von Bauflächen in Universitätsnähe.

9. Intelligentes Bestandsmanagement - die passende Wohnung ermöglichen

Nicht selten leben ältere Menschen in Wohnungen, die nicht alters- und bedarfsgerecht sind. Junge Familien haben hingegen Schwierigkeiten, entsprechend große Wohnungen zu finden. Wir wollen gemeinsam mit allen Akteuren ein Mietermanagement ermöglichen, um Umzüge in bedarfsgerechte Wohnungen kostenneutral anbieten zu können – gegebenenfalls durch eine Prämie oder andere Unterstützungs- und Beratungsleistungen.

10. Regionalkonzept Wohnen - Vernetzung mit dem Umland

Unser Ziel ist es, die Vernetzung mit den Umlandgemeinden zu stärken, um verfügbare, preiswerte Wohnungen im Umland nutzen zu können. Die verkehrliche Anbindung wollen wir mit der Erarbeitung von Mobilitätskonzepten und der Stärkung des Nah- und Regionalverkehrs verbessern.

11. Kappungsgrenze verlängern

Die Kappungsgrenze bietet eine Möglichkeit, unverhältnismäßige Mieterhöhungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu begrenzen. Wir wollen diese Regelung für Dresden über 2020 verlängern, um unangemessenen Mieterhöhungen im Bestand entgegenzuwirken.