



**CDU**

DIE DRESDNER UNION

# Generationenstadt Dresden Wohnen in unserer Stadt

Beschluss des 41. Kreisparteitages der CDU Dresden  
am 03. November 2012  
Dresden

## **I. Grundlagen und Bestandsaufnahme**

1. Demografische Voraussetzungen
  - 1.1 Entwicklung der Bevölkerung
  - 1.2 Entwicklung der Haushalte
2. Dresdner Wohnungsmarkt
  - 2.1 Finanzielle Entwicklung des Wohnungsmarkts
  - 2.2 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand
3. Politische Voraussetzungen
  - 3.1 Wohnungsbaupolitik und Wohnbedarfsprognose
  - 3.2 Flächennutzungsplan

## **II. Leitbilder der Generationenstadt Dresden**

1. Herausforderung: „Wachsende Großstadt“
  - 1.1 Schaffung von Wohn- und Lebensraum
  - 1.2 Quartiersentwicklung und subjektives Sicherheitsempfinden
  - 1.3 Unterstützung durch Europa
2. Herausforderung: „Demografie“
  - 2.1 Altersgerechtes Wohnen
  - 2.2 Behindertengerechtes Wohnen
3. Herausforderung: „Familienfreundliche Großstadt“
  - 3.1 Junges Wohnen
  - 3.2 Wohnen in Ausbildung: Studenten und Auszubildende

## **III. Wohnungspolitische Strategien und Handlungsaufträge der Dresdner CDU**

1. Flächennutzungsplan als Chance begreifen
  - 1.1 Mehrausweisung von attraktiven Wohnbauflächen
  - 1.2 Vereinfachtes Erlangen von Baurecht
2. Moderne Wohnformen
  - 2.1 Bauherrengemeinschaften
  - 2.2 Mehrgenerationenwohnen
3. Investoren als Schlüssel zum Erfolg
  - 3.1 Kooperation statt Konfrontation
  - 3.2 Trends erkennen und Zeichen setzen

## **I. Grundlagen und Bestandsaufnahme**

### **1. Demografische Voraussetzungen**

#### **1.1 Entwicklung der Bevölkerung**

Die Landeshauptstadt Dresden ist eine prosperierende Großstadt. Aktuelle Prognosen der kommunalen Statistikstelle sagen einen stetigen Bevölkerungszuwachs voraus. Damit Dresden „Geburtenhauptstadt“ Deutschlands bleibt und weiterhin attraktiv sowohl für den Zuzug junger Menschen als auch für den Verbleib langjähriger Dresdnerinnen und Dresdner ist, darf nicht ausschließlich die wirtschaftliche und kulturelle Attraktivität der sächsischen Landeshauptstadt im Fokus unseres Handelns liegen. Vielmehr muss die Sicherung hoher Lebensqualität das Ziel einer vernünftigen und fortschrittlichen Stadtentwicklungspolitik sein - dabei gilt es, v.a. unter der Maßgabe des Status „Wachsende und prosperierende Stadt“, seriöse Antworten auf die aktuellen und zukünftigen wohnungsbaupolitischen Fragen zu finden.

*Wie hat sich die Bevölkerung in Dresden in den letzten 20 Jahren verändert?*

Im unmittelbaren Nachgang der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 brach die sozialistische Planwirtschaft der DDR zusammen. Es fielen Tausende Arbeitsplätze weg und die sächsische Landeshauptstadt durchlebte durch Wegzug vieler, besonders junger Menschen die Phase einer „schrumpfenden Stadt“. Die Dresdner Bevölkerung reduzierte sich von 490.000 auf 453.000 Menschen innerhalb einer Dekade. Durch diese Verunsicherung der Menschen sank auch die Geburtenrate Anfang der Neunziger Jahre auf unter 50% bezogen auf 1989.

Durch unsere erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik mit der Ansiedlung einer breiten Vielfalt neuer zukunftssträchtiger Unternehmen und damit neuer, wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze gelang es, diesen Bevölkerungsverlust zu stoppen und seit 2004 gibt es glücklicherweise wieder einen erkennbaren Trend für stetig anhaltendes Wachstum - 2011 zählte Dresden knapp 525.000 Einwohner (inklusive Personen mit Nebenwohnsitz). Dieser Anstieg findet seinen Ursprung zum einen in den positiven Geburtenzahlen: Statistisch gesehen brachten die Dresdnerinnen bundesweit die meisten Kinder - bezogen auf die Einwohnerzahl - zur Welt. Zum anderen zeigt sich, dass im Zuge einer Reurbanisierung starke Wanderungsüberschüsse bestehen: Viele junge Menschen, zum Teil mit hochqualifizierter Ausbildung und oftmals mit Familie, wählen Dresden als neue Heimat, während gleichzeitig Wegzüge weniger werden. Dieser Wachstumstrend scheint seriösen Prognosen zufolge anzuhalten. Ehemals für 2025 prognostizierte Zahlen von 532.000 Einwohnern hat die Landeshauptstadt bereits fast erreicht. Aktuelle Prognosen der kommunalen Statistikstelle rechnen mit bis zu 554.000 Einwohnern. Dieses Plus von knapp fünf Prozent der Bevölkerung entspricht 26.000 Menschen, was ein Wachstum um ungefähr die Einwohnerstärke von Städten wie Meißen (27.500) oder Coswig (21.500) bedeutet. So erfreulich diese Zahlen sind, so groß sind die mit ihnen verbundenen Herausforderungen.

## 1.2 Entwicklung der Haushalte

Betrachtet man die aufgegliederten Teilbereiche dieses Bevölkerungszuwachses, ergibt sich eine dieser Herausforderungen. Während sich in vielen Regionen Sachsens ein Alterungsprozess der Bevölkerung feststellen lässt, findet sich in der Landeshauptstadt eine Symbiose aus Jung und Alt. Hohe Geburtenraten und viele Kinder stehen einer gleichsam älter werdenden Seniorenschaft gegenüber - beide Lebensabschnitte sind in Dresden untrennbar miteinander verbunden. Zwischen den Jahren 2000 und 2008 war ein relativer Anstieg von zwölf Prozent in der Altersgruppe 60+ zu verzeichnen, wobei sich in detaillierter Betrachtung feststellen lässt: Der relative Anstieg bei den Menschen zwischen 60-75 Jahren beträgt neun Prozent, wohingegen der Anstieg bei den Menschen, die 75 Jahre und älter sind, bei 20 Prozent merklich deutlicher ausfällt. Während die Bürgerinnen und Bürger der Altersgruppe 60+ bereits 2008 mit 26,9 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt lag, erwarten die Prognosen für die Altersgruppe 60+ einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von über 30 Prozent im Jahre 2025.

Eine weitere Aufgabe erschließt sich in diesem Zusammenhang bei der Bedarfsprognose für behindertengerechtes Leben und Wohnen in der Landeshauptstadt. Im Zeitraum von 2000 bis 2008 stellt der allgemeine Dresdner Bevölkerungsanstieg von fast acht Prozent bereits eine nicht unwesentliche Herausforderung dar - der relative Zuwachs von Menschen mit Behinderung um 42 Prozent bzw. Schwerstbehinderung um 27 Prozent im gleichen Zeitraum sticht mit diesem überproportionalen Anstieg jedoch besonders hervor. Die Prognosen für 2025 sagen einen nochmaligen Anstieg von über 30 Prozent (plus x) voraus. Mehr als 63.000 schwerbehinderte Menschen werden dann in Dresden leben.

*Welche Auswirkungen hat das auf die Dresdner Lebensverhältnisse?*

Im Rahmen dieser Entwicklung offenbart sich ein Sachverhalt, dessen Auswirkungen auf die allgemeine Dresdner Lebens- und Wohnsituation erheblich sind. Sowohl in den jungen als auch in den älteren Bevölkerungsgruppen ist ein zunehmender Singularisierungsprozess festzustellen. Allein von 1994 bis 2010 kam es so zu einem deutlichen Anstieg der Haushalte um ca. 20% (1994: 224.000 Haushalte/Wohneinheiten; 2010: 281.000 Haushalte/Wohneinheiten). Wohnten 1994 noch durchschnittlich 2,12 Personen in einem Haushalt, waren es 2010 nur noch 1,81 Personen. Die Verteilung von Ein- und Mehrpersonenhaushalten lag 1994 bei 39 Prozent zu 61 Prozent, doch bereits 2010 hatte sich der Trend zum Single-Haushalt mit einer nahezu paritätischen Verteilung niedergeschlagen. Die vorläufigen Prognosen für 2025 schwanken von 291.000 bis 303.000 Haushalten und bestätigen die Annahme, dass sich dieser Trend - wenngleich in moderaterem Maße - fortsetzen wird.

## 2. Dresdner Wohnungsmarkt

### 2.1 Finanzielle Entwicklung des Wohnungsmarkts

Die Wachstumsregion Dresden hat die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise recht schnell hinter sich gelassen. Sowohl der Grundstücks- als auch der Immobilien- und daher auch der Wohnungsmarkt wirken beflügelt. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht bleibt die Landeshauptstadt perspektivisch eine Region mit Zukunft. Nach dem Krisenjahr 2009 nahm das konkludierte Transaktionsvolumen auf dem gesamten Wohnimmobilienmarkt (unbebaute und bebaute Liegenschaften sowie Wohn- und Teileigentum) um 37 Prozent zu und belief sich dabei auf 832 Mio. Euro - dies war der zweithöchste Wert innerhalb des 10-Jahres-Durchschnitts. Von dieser Summe hatten Wohninvestments einen 59-prozentigen Anteil von 340 Mio. Euro, was wiederum einem relativen Anstieg von 62 Prozent gegenüber 2009 bedeutet - sowohl der Trend als auch die Kapazitäten für Wohninvestments lassen sich hier klar erkennen. Interessant zu bemerken ist jedoch, dass von den umgesetzten 554 Hektar Bauland lediglich 90 Hektar für den Mehrfamilienhausbau und 27 Hektar für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu verzeichnen waren. Dieser Anteil von lediglich 20 Prozent für Wohnungsbau scheint ausbaufähig.

*Ist die Mietpreisentwicklung in Dresden tatsächlich aus den Fugen geraten?*

Oftmals wurde im Zusammenhang der drohenden Wohnungsnot sowie des attraktiven Wohnangebots behauptet, dass die Mietpreisentwicklung in Dresden überproportional angestiegen sei und attraktives Wohnen zu tragbaren Preisen nur noch bedingt oder bald nicht mehr möglich wäre. Tatsächlich muss im Mittel konstatiert werden, dass der Mietpreis seit 2000 einen geringen Anstieg erfahren hat: Von durchschnittlich 5,20 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,40 Euro/m<sup>2</sup>. Im bundesweiten Vergleich kann allerdings entgegengestellt werden, dass dieser Mietpreisanstieg sogar als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist, hier steht dem Schnitt des Jahres 2000 - 5,00 Euro/m<sup>2</sup> - dem Schnitt von 2010 - 5,80 Euro/m<sup>2</sup> - viel stärker entgegen. Im Kontrast zum bundesweiten Mietpreisanstieg von 16 Prozent wirkt die Entwicklung in Dresden mit einem Anstieg von vier Prozent selbst unter Beachtung der geringeren Kaufkraft in den neuen Bundesländern recht moderat. Dass hierbei - wie in jeder Stadt - lokale Unterschiede zwischen den Stadtteilen existieren, dürfte als normal zu erachten sein (in „gute Lagen“ belaufen sich die Mietpreise auf 4,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 8 Euro/m<sup>2</sup> [2009: 4 Euro/m<sup>2</sup> bis 8 Euro/m<sup>2</sup>], in „beliebten Lagen“ auf 6,30 Euro/m<sup>2</sup> [2009: 6 Euro/m<sup>2</sup>]. Mietpreisliche „Sonderfälle“ von 3,70 Euro/m<sup>2</sup> z.B. in Gorbitz bis 10 Euro/m<sup>2</sup> z.B. in Loschwitz bilden ohnehin Ausnahmen).

Aufgrund der aktuell stärkeren Nachfrage bei geringer werdendem Angebot auf dem Wohnungsmarkt lag der Schnitt bei Neuvermietungen im Jahr 2010 bei 6 Euro/m<sup>2</sup> (2009: 5,90 Euro/m<sup>2</sup>). Dieser Wert ist also höher als der o.g. bundesweite Durchschnittswert von 5,80 Euro/m<sup>2</sup> und zeigt somit eine Tendenzrichtung, die nicht dramatisiert werden sollte. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass gewisse

negative Folgewirkungen für die Landeshauptstadt bei Untätigkeit bzw. ungenügender Tätigkeit im Wohnungsbaubereich bevorstehen könnten.

*Welche Steuerungsmöglichkeiten hat die Politik?*

Nebenkosten des Wohnens steigen wesentlich schneller als die Mieten. Das belastet Mieterhaushalte und verringert die Attraktivität von Investitionen in den Wohnungsbau. Gesetz- und Verordnungsgeber sind aufgefordert, zusätzliche Regelungen zum Beispiel zum Umwelt- oder Gesundheitsschutz kritisch auf tatsächliche Erforderlichkeit zu überprüfen und ggf. politisch verursachte zusätzliche Kosten mit Förderprogrammen zu begleiten. Weitere Belastungen vom Gesetzgeber wie eine Grundsteuererhöhung sollten vermieden werden, denn diese trifft Wohnungseigentümer direkt und alle Mieter über die Betriebskosten.

## **2.2 Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand**

Der Dresdner Wohnungsbestand verteilt sich aktuell mit 21 Prozent auf die Wohnungsgenossenschaften, mit 65 Prozent auf private Vermieter und mit 14 Prozent auf eigenes bzw. „selbstgenutztes“ Wohnen. Mit dem Verkauf der WOBA ist die Kommune als Marktteilnehmer ausgeschieden. Aufgrund dieser klaren Gewichtsverteilung leitet sich nachvollziehbar ab, dass Privatvermieter zentrale Ansprechpartner sein sollten, da diese Zweidrittelmehrheit im Rahmen einer anzuvisierenden, steuernden Wohnungsmarktpolitik besonders zum Handeln animiert werden müssen.

Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass der Sanierungsstand der Dresdner Wohnungen als gut bis sehr gut einzustufen ist. Diese Voraussetzung erlaubt es, sich bei den Planungen zur Schaffung neuer Wohneinheiten perspektivisch fast ausschließlich auf Neubaumaßnahmen konzentrieren zu können. Die Bestandssanierungen sind nach 22 Jahren intensiver investiver Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Allein dies zeugt von der Attraktivität des Standortes Dresden und dem damit einhergehenden Bedarf an attraktiven Wohnflächen. Lediglich punktuell finden noch Sanierungen im Bestand statt. Es wird daher notwendig sein, die Investitionstätigkeiten von privaten Investoren bzw. genossenschaftlichen Unternehmen im Wohnungsneubau zu stärken und zu befördern.

*Wie lauten die aktuellen Zahlen und Prognosen für den Wohnungsmarkt?*

Mit dem Ende der DDR und dem Bevölkerungsanstieg Ende der 90er Jahre erlebte der Dresdner Wohnungsmarkt ab 1995/96 rege Bautätigkeit. Hatte es 1990 faktisch eine Wohnungsnot mit 40 000 fehlenden Wohnungen gegeben, folgte kurze Zeit später ein wahrer Bauboom, welcher die Wohneinheiten von 256.000 (1995) innerhalb weniger Jahre auf 295.000 (2003) anwachsen ließ. Dies entspricht einem

Mehrbestand von 15 Prozent, im Rahmen dessen sich die Wohnungsleerstandsquote zur Jahrtausendwende auf ca. 20 Prozent im Vergleich zu 1995 erhöht hatte.

Seitdem ist allerdings eine Stagnation bzw. gar Rückläufigkeit im Wohnungsbausektor zu beobachten, bis 2009 wurden fast 7.000 Wohnungen „ersatzlos“ abgerissen. In Dresden wurde zum Jahresende 2010 ein Bestand von 293.000 Wohnungen ermittelt. Seit 2009 hat sich die Situation jedoch in eine positive Richtung, d.h. einer Zunahme der Wohnungszahl, gewandelt. Die Statistik meldet jüngst eine konstante Bautätigkeit von jährlich 500 bis 600 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der Rückbauprogramme des „Stadtumbau Ost“ bedeutet dies ein jährliches Plus von etwa 200 Wohneinheiten. Mit Bezugnahme auf jene oben bereits genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung liegt jedoch auf der Hand, dass diese Bautätigkeit lediglich als Anfang zu bewerten sein muss.

Mittlerweile beläuft sich die Anzahl leer stehender Wohneinheiten auf 28.500, was einem Anteil von ca. zehn Prozent der Wohnungen entspricht. Hierbei sind zum einen jedoch starke Disparitäten zwischen den Stadtteilen zu unterscheiden: Während z.B. in der Friedrichstadt oder in Niedersedlitz Leerstandsquoten von 16 bzw. 23 Prozent festzustellen sind, stehen z.B. die Seevorstadt oder Striesen mit drei bzw. fünf Prozent Leerstand faktisch vor einer Vollvermietung. Zum anderen können die 28.500 Wohneinheiten nicht als eigentliche Relevanzgröße herangezogen werden. Denn diese Rechnung wurde inklusive der nicht (mehr) marktgerechten und ruinösen bzw. zum Abriss bereitstehenden Gebäude erstellt. Da diese unmöglich Teil einer an der Realität orientierten Berechnungsgrundlage sein können, müssen sie ausgeschlossen werden. Somit halbiert sich der Wert des Wohnungsleerstands auf 13.500 bezugsfertige Wohnungen, was wiederum fünf Prozent Leerstand entspricht. Unter der Maßgabe, dass ein gesunder Wohnungsmarkt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage, einer Fluktuationsreserve von ca. drei Prozent bereithalten sollte – in Dresden wären dies knapp 9.000 Wohnungen - lässt sich akut fast von einer Vollvermietung auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sprechen. Potential ist jedoch vorhanden: Jüngsten Statistiken zufolge sind von den ca. 1.900 unbewohnten Gebäuden in Dresden 812 ruinös und sanierungsbedürftig. Die Sanierung der besagten Gebäude verspricht vielen Investoren nicht die potentiell erwartbaren Renditen, womit sie für den Wohnungsmarkt vorerst nicht zur Verfügung stehen.

### **3. Politische Voraussetzungen**

#### **3.1 Wohnungsbaupolitik und Wohnbedarfsprognose**

Wohnungspolitische Strategien sind daher zunächst in Abstimmung mit den Instrumenten der staatlichen Wohnungspolitik von Bundes- und Landesebene zu entwickeln. Der Staat erfüllt dabei Schutz- und Fürsorgefunktionen z.B. durch Unterstützungsleistungen aus dem Wohngeld. Er garantiert Sicherheit und Ordnung durch Bauvorschriften oder das Mietrecht. Durch eigene Investitionen in soziale und technische Infrastrukturen (Wohnfolgeeinrichtungen) werden Voraussetzungen für

die Schaffung von Wohnraum durch öffentliche und private Investitionen geschaffen.

Unsere Wohnungspolitik soll gleichzeitig ein Instrument der Familienförderung sein. Sie bietet die Chance, angewandte Familienpolitik zu betreiben und liegt damit im besonderen Fokus der christlich demokratischen Politik. Als weitere gesellschafts- und wirtschaftsrelevante Zielsetzungen sind die Förderung des Eigentums, teils um eine bestimmte Lebensweise zu fördern, der Wohnungsbau als Konjunkturförderung und die Wohnungspolitik als Strukturförderung zu nennen. Letzteres war in den neuen Bundesländern in Teilen der Motor für die umfangreichen Sanierungs- und Neubautätigkeiten in den 1990er Jahren. Konjunkturschübe können insbesondere durch Sanierungsanreize, durch zinsgünstige Darlehen oder durch Zuschüsse für die Belegung generiert werden.

*Welche Wohnbedarfsprognosen können als realistisch gelten?*

Wohnungsbedarf ist eine normative Größe und kann aus Einwohner-, Haushalts- und Wohnraumstatistiken abgeleitet werden. Dabei gibt es keine klassischen Bedarfsformen. Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht primär am Einkommen. Zunächst ist davon auszugehen, dass jeder Haushalt eine Wohnung nutzt. Eine ausreichende Fluktuationsreserve ist einzuhalten. Vorab lässt sich sagen: Auf dem Wohnungsmarkt treiben diverse demografische Faktoren, wie etwa der Singularisierungsprozess und das behinderten- und altersgerechtes Wohnen sowie die anhaltende Zuwanderung die Wohnungsnachfrage an. Allein aufgrund der aktuellen Daten zur Bevölkerungs-, Singularisierungs- und Wohnungsbauentwicklung lässt sich mindestens von einer Zusatznachfrage von 20.000 bis 25.000 neuen Wohnungen (acht bis 10 Prozent des aktuellen Bestands) in den nächsten Jahren ausgehen.

Da es jedoch schwierig ist, eine genaue Aussage über die Entwicklung der Haushaltsgrößen herzuleiten, sollen mit der Klassifizierung in Trend- und Positivszenario zwei Entwicklungsrichtungen aufgezeigt werden. Das Trendszenario steht dabei für die Fortschreibung der Zahlen von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Das Positivszenario wird, wie genannt, der prognostizierten Singularisierung gerecht, die gerade in einer Großstadt mit vielen jungen Haushalten und älteren alleinstehenden Personen ohne weitere Familienangehörige im näheren Umfeld spürbar ist. Für die kommenden Jahre ist es wichtig, zur fortschreitenden Überprüfung des Wohnungsbedarfs insbesondere die durchschnittliche Größe der Dresdner Haushalte zu bestimmen. Verschiedene Berechnungsvarianten prognostizieren für Dresden im Jahr 2025 nicht nur 554.000 Einwohner in 303.000 Haushalten, sondern nennen gar Zahlen von 562.000 bis 573.000 Einwohnern in 316.000 bis 327.000 Haushalten. Keine dieser Prognosen kann im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung sowohl der Datengrundlagen des derzeitigen Wohnungsbestands und der aktuellen Wohnungsbaumaßnahmen, als auch der Fluktuationsreserve,



benötigt die Stadt Dresden bis zum Jahr 2025 ein jährliches Neubauvolumen von ca. 850 bis 2.700 Wohnungen. In der Summe liegt der Wohnungsbedarf vom Jahr 2012 ausgehend je nach Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bei ca. 11.000 bis 35.000 Wohnungen. Verallgemeinernd kann die Forderung formuliert werden, dass mit dem Ziel, eine Fluktuationsreserve zu sichern, statt der Verdopplung eine Verdreifachung der aktuellen Neubautätigkeiten notwendig wird. Erste Anzeichen steigender Bautätigkeiten konnten im Jahr 2011 festgestellt werden.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Dresdner Flächennutzungsplan wird die Art und Weise der Bodennutzung für das Areal unserer Stadt in den elementaren Grundzügen dargestellt. Dies erfolgt unter Beachtung der anvisierten städtebaulichen Entwicklung und der prognostizierbaren Bedürfnisse der Landeshauptstadt. Bedingung hierbei ist jedoch: Der Flächennutzungsplan hat sich prinzipiell an den Vorgaben der übergeordneten Landesentwicklungs- und Regionalplanung zu orientieren. Der Flächennutzungsplan ist für Dresden ein konkretes Planungsinstrument, da die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) aus ihm entwickelt werden.

*Was soll der Flächennutzungsplan für die Dresdner Zukunft bewirken?*

Mit einem einheitlichen Plan für das komplette Stadtgebiet liegt der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung, dies ist nach wie vor Ziel der Dresdner CDU. Im Neuentwurf des Flächennutzungsplans, der spätestens Ende dieses Jahres in die Gremien kommen wird, wollen wir diese CDU-Politik gezielt fortführen. Nachhaltige und sinnvolle Innenentwicklung heißt daher auch, Brachflächen und Baulücken als Baulandreserven und Entwicklungspotenziale zu nutzen, um die traditionellen Stadt- und Siedlungsgebiete zu erhalten, zu verdichten und zu beleben. An erster Stelle steht dabei die Innenstadt, in der die Spätfolgen der Kriegszerstörung endgültig überwunden werden müssen, damit sie ihrer Rolle für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt, im Verdichtungsraum, als Landeshauptstadt und im nationalen und internationalen Standortwettbewerb immer besser gerecht werden kann. Die Innenstadt muss mit ihren zahlreichen Reizen, ihren Angeboten und ihren kurzen Wegen werben, um Wohnungssuchende für sich zu gewinnen. Diese Faktoren sind zu stärken.

Der große Vorteil Dresdens als flächenmäßig viertgrößter Stadt Deutschlands ist, dass ausreichend Flächen für jeden Bedarf ausgewiesen werden können. Sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtteilen und Ortschaften gilt es Flächen auszuweisen, die jeden Bedarf decken. Wer gleichwohl die dörflichen Bereiche am Stadtrand bevorzugt, muss auch in Zukunft in den Stadtgrenzen geeigneten Wohnraum finden oder schaffen können. Hier sind an geeigneten Standorten am Stadtrand entsprechende Baulandflächen auszuweisen. Der Flächennutzungsplan ist damit das

wesentliche Steuerungsinstrument zur Bereitstellung der Flächen, die dem Wohnen dienen sollen.

## **II. Leitbilder der Generationenstadt Dresden**

### **1. Herausforderung: „Wachsende Großstadt“**

#### **1.1 Schaffung von Wohnraum und attraktivem Wohnumfeld**

Dresden befindet sich in einem großen Wachstumsprozess. Diesen gilt es als Chance zum Beschreiten innovativer Wege auf dem Wohnungsmarkt zu begreifen. Denn junge Wohnpolitik ist Zukunftspolitik für unsere Stadt! Hier sind Offenheit und Kreativität für neue Ideen gefragt. Fest steht für uns: Der Schlüssel für das Wohnen im Dresden von Morgen liegt in den beiden Begriffen Vielfalt und Durchmischung. Soziale Aspekte sowie Kinder- und Familienfreundlichkeit und das Miteinander verschiedener Generationen und Kulturen sind dabei ebenso selbstverständlich, wie eine architektonische Vielfalt, die individuellen Wünschen der Wohnraumgestaltung gerecht werden kann.

Das Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Attraktiver und finanzierbarer Wohnraum sollte allen Bevölkerungsgruppen in Dresden weiterhin zugänglich sein. In diesem Rahmen wollen wir das Zusammenwirken von Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in einem gesunden, sozialen und investitionsfreudigen Umfeld festigen. Eine gute Wohnungsversorgung und ein attraktives Umfeld können aber auch die Attraktivität einer Stadt mit bestimmen. Sie stehen zum einen für positive Standorteigenschaften und führen zum anderen zu einem guten sozialen Klima in der Stadt und in der Gesellschaft.

Die Landeshauptstadt Dresden steht heute vor der Herausforderung einer zunehmenden Wohnungsknappheit. Seit einigen Jahren ist das Mietniveau leicht steigend. Der Leerstand verringert sich und ist auf das Maß einer gesunden Fluktuationsreserve geschrumpft. In den kommenden Jahren droht ein Wohnungsmangel einzutreten. Erste Angebotslücken werden in bestimmten Segmenten spürbar. Hier können z.B. große Wohnungen (4- und 5-Raum) sowie altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen genannt werden. Der steigende Bedarf an Wohnraum wird in Dresden aber auch durch die positive Bevölkerungsentwicklung aus Geburtenüberschüssen und Zuwanderungen begleitet. Diese erfreulichen Entwicklungen müssen dazu anregen, mehr Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig sind Voraussetzungen zu schaffen, die die Realisierung größerer Volumina im Wohnungsbau ermöglichen.

Dem Zustand eines Marktungleichgewichts zu Ungunsten der Nachfrager muss frühzeitig entgegengewirkt werden. Etwaige Maßnahmen können bereits eingeleitet werden. Dass Dresden sich an dieser Schwelle befindet, zeigen die Statistiken zu Bevölkerung und Wohnungsbestand. Der Leerstand ist auf ein Maß gesunken, welches kaum noch Überhänge kennt. Parallel ist die qualitative und quantitative Anpassung des Angebots an die Nachfrage stets mit erheblichen Verzögerungen

durch Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten behaftet. Jetzt müssen konkrete Anreize geschaffen werden, die für erhöhte Investitionen sowie Vereinfachungen und beschleunigte Verfahren in der Realisierung sorgen. Jetzt müssen die Weichen gestellt und die richtigen Impulse gegeben werden, um kurz- wie mittelfristig eine Belebung im Wohnungsbau herbeizuführen.

*Kein Wohnungsmangel samt Mietexplosion („Münchner Verhältnisse“) in Dresden!*

Vorweg genommen werden kann die Aussage, dass Aktivitäten am Dresdner Wohnungsmarkt unter der Prämisse der weiteren Schuldenfreiheit unserer Stadt stehen. Weder Zuschüsse bei Investitionskosten noch Mietpreisbindungen sind dauerhaft nachhaltig und nicht mit dem Grundsatz der Dresdner Haushaltspolitik vereinbar. Der geringe Wohnungsleerstand verstärkt den dringenden Handlungsbedarf der Schlüsselakteure aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Sozialverbänden. Der Dresdner Wohnungsmarkt ist in seiner aktuellen Situation nicht ausreichend für die nahe Zukunft gerüstet. Zwar drohen auf absehbare Zeit keine „Münchner Verhältnisse“, gleichsam muss effektiv und präventiv gehandelt werden, um diese Entwicklung auch langfristig zu verhindern. Die Wohnungspolitik hat sich dabei auf neue Ziele, auf die Notwendigkeit neuer Wohnungen und einer breiten Angebotspalette einzustellen. Verfügbarkeit, Finanzierbarkeit und soziales Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Wohnlagen sind dabei in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. Die Wiederanschaffung kommunalen Wohneigentums lehnen wir ab. Vielmehr sind die 10.000 im Rahmen der Sozialcharta festgeschriebenen Belegungsrechte mindestens bis 2025 eine adäquate Antwort auf die beständige Forderung nach sozialem Wohnungsbau und können als Ausgleichsfaktor gelten.

Dresden wird sich mit dem Bedarf an Wohnungen im Besonderen auseinander setzen müssen. Wohnungen sind ortsfest (immobil) und unterliegen verschiedensten Wünschen und Bedürfnissen. Im Vergleich zu anderen Märkten ist ein Marktausgleich zwischen Regionen nicht möglich. Lediglich das direkte Umland Dresdens wird und kann in den Prozess der Baulandbereitstellung einbezogen werden. Gemeinsame Strategien sollten jedoch stets unter die Prämissen eines nachhaltigen Umgangs mit Freiflächen und die Reduzierung von Mobilitätskosten für den Einzelnen, aber auch die Gesamtheit, gestellt werden.

## **1.2 Quartiersentwicklung und subjektives Sicherheitsempfinden**

Eine wachsende Großstadt bedeutet, dass sich auch die Ortsamtsgebiete und Stadtteile unterschiedlich stark entwickeln. Eine vernünftige Quartiersentwicklung sowie das subjektive Wohn-, Ordnungs- und Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger spielen dabei auch im Rahmen künftiger Wohnungsbaupolitik eine entscheidende Rolle. Während es sowohl durch Altersgruppen als auch durch persönliche Vorlieben definierte Unterschiede für die Wahl des subjektiv „richtigen“

Wohnumfeldes gibt, muss die Stadt für jede Wohnsituation ausgleichende und angemessene Rahmenbedingungen schaffen können. Negativbeispiele wie in anderen deutschen Großstädten, wo bereits ganze Stadtteile sowohl stadtentwicklungsperspektivisch als auch ordnungs- und sicherheitspolitisch aufgegeben wurden und in denen zunehmend eine soziale Spaltung stattfindet, gibt es in Dresden nicht und darf es in Dresden nicht geben. Diese Maxime darf auch unter der Maßgabe der prognostizierten Bevölkerungszunahme nicht zur Disposition gestellt werden. Die wohnbaupolitischen Konzepte für Dresden dürfen nicht zur Entwicklung städtebaulicher und sicherheitspolitischer Problembereiche führen.

*Soziale Spaltung verhindern & nicht durch verfehlte Wohnraumplanung begünstigen!*

Zwar ist die Arbeitslosigkeit in deutschen Städten insgesamt rückläufig, die sozialräumliche Spaltung in „Arm und Reich“ (Segregation) nimmt jedoch zu. Insbesondere die soziale Benachteiligung von Kindern konzentriert sich zunehmend in bestimmten Stadtteilen, die in der Regel große Wohnsiedlungen am Stadtrand sind. Obwohl dies in Dresden noch kein prägendes Problem darstellt, ist einer Verstetigung dieser Prozesse vorzugreifen. Durch eine Sensibilisierung für das Thema können diese Entwicklungen besser beobachtet werden, um mögliche Negativentwicklungen nicht nur frühzeitig zu erkennen, sondern ihnen gezielt entgegenzuwirken. Stadtteile mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Einwohner benötigen eine angemessene Förderung oder ein von der Stadt begleitetes Quartiersmanagement. Die Programme der Städtebauförderung haben vor diesem Hintergrund eine besondere Bedeutung. Dazu gehören bezahlbarer Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen aber auch kinderreiche Familien, sowie die Steuerung eines friedlichen Miteinanders oder Integrationsleistungen in die Gesamtstadt.

### **1.3. Unterstützung durch Europa**

Aus europäischer Sicht sind die Herausforderung der wachsenden Stadt und das Thema Wohnen von zentraler Bedeutung. Die Entwicklung der Städte wird die Zukunft Europas bestimmen. Den Städten kommt als Motoren der Wirtschaft, als Orten der Vernetzung, der Kreativität und Innovation und als Dienstleistungszentren für ihre umliegenden Gebiete eine entscheidende Bedeutung zu.

Dazu wird explizit auf die Leipzig Charta hingewiesen - das politische Schlüsseldokument der deutschen Ratspräsidentschaft in der Stadtentwicklungspolitik. Die Leipzig-Charta besteht aus zwei Schlüsselbotschaften: Zum einen die Integrierte Stadtentwicklungspolitik europaweit zu verbreiten und die dafür geeigneten Rahmenbedingungen auf nationaler und europäischer Ebene zu schaffen sowie zum anderen den benachteiligten Stadtquartieren im Rahmen der Integrierten Stadtentwicklungspolitik verstärkt politische Aufmerksamkeit zu widmen. Europa muss alle Bürgerinnen und Bürger erreichen.

Die Herausforderung in Bezug auf ausreichenden Wohnraum kann nur gelingen, wenn die mögliche Unterstützung durch Programme der Europäischen Union genutzt werden. Aktuell laufen derzeit die Verhandlungen im Gesetzgebungsprozess zu den Strukturfonds für die neue Förderperiode 2014-2020. Nachhaltige Stadtentwicklung ist dabei ein Schwerpunkt im EFRE-Vorschlag der Kommission. Die CDU Dresden setzt sich dafür ein, dass europäische Förderprogramme wie z. B. JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) in noch stärkerem Maße als bisher genutzt werden. Die Landeshauptstadt Dresden sollte dafür geeignete Maßnahmen ergreifen.

Das Programm JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) steht für gemeinsame europäische Unterstützung für nachhaltige Investitionen in Stadtgebiete und ist eine Initiative der Europäischen Kommission, die in Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) und der Entwicklungsbank des Europarats (CEB) entwickelt wurde.

## **2. Herausforderung: „Demografie“**

### **2.1 Altersgerechtes Wohnen**

Wohnformen, die die Selbständigkeit so lang wie möglich erhalten und im gewohnten Umfeld stattfinden können, zählen zu den am stärksten wachsenden Nachfragegruppen. Es ist nicht nur der Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben. Auch die Entwicklung der Pflegekosten bedingen neue Überlegungen zwischen Pflege- und Immobilienwirtschaft. Deutschlandweit werden verschiedenste Modelle erprobt. Gerade in Dresden sind die Voraussetzungen gut für einen wissenschaftlichen und gleichzeitig öffentlichen Dialog. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die notwendige Barrierefreiheit nicht nur im privaten Bereich notwendig ist. Darüber hinaus bedarf es zudem, auch den öffentlichen Raum schwellenfrei zu gestalten und größtmögliche Bewegungsräume zwischen Wohnen und Stadt zu ermöglichen. Mit der Zunahme pflegebedürftiger Personen und den parallelen Diskussionen um steigende Pflegekosten sollten Immobilien- und Pflegewirtschaft dazu aufgerufen werden, Wohnformen zu entwickeln, die den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Immobilienwirtschaft gerecht werden, gleichzeitig aber auch den zu Pflegenden trotz Hilfeleistungen ein längeres Verbleiben außerhalb der stationären Pflege ermöglichen.

*Trotz Kita- und Schulbauprogrammen den demografischen Wandel nicht vergessen!*

Auch die Stadt Dresden wird nicht umhin kommen, weitere Einrichtungen der klassischen Vollzeitpflege entstehen zu lassen. Gleichzeitig sind aber die Voraussetzungen für eine längere Pflege zu Hause zu stärken. Dazu gehört ein höheres Angebot an alters- und pflegegerecht ausgestatteten Wohnungen. Mit off

einfachen Adaptierungsmaßnahmen kann der Zeitpunkt des Umzugs in eine stationäre Pflegeeinrichtung hinaus geschoben werden. Dazu kann die Wohnungspolitik fiskalische Hilfestellungen oder Prozessunterstützung für den alters- bzw. pflegegerechten Neu- oder Umbau geben. Gerade städtische Unternehmen aus dem Bereich Wohnungsbau und/oder Altenpflege/-hilfe sollten auf Grund ihres geringeren Renditedrucks Modellprojekte oder neue Chancen zur lebenswerten und gesundheitsfördernden Verknüpfung beider Branchen nutzen. Mit dem Programm zur Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen unterstützt die Landeshauptstadt Dresden schon seit einigen Jahren erfolgreich Wohnungsumbaumaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Durch diese städtische Förderung werden Mietsteigerungen aufgrund dieser Maßnahmen ausgeschlossen. Auf Initiative der CDU-Fraktion ist dieses Programm auch für dieses Jahr fortgeschrieben und finanziell untersetzt worden. Diese schnelle und unbürokratische Unterstützung zum Verbleib in der eigenen Wohnung soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Seniorengeeignete Wohnungen müssen funktionsgerecht und sicher sein. Sie müssen ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben ermöglichen und eine Privatsphäre gewähren. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft sollen Modellprojekte initiiert werden, damit Wohnungen altersgerecht entsprechend sich verändernden Bedürfnissen möglichst modular in der Ausstattung nachgerüstet werden können. Des Weiteren sollten Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten sowie Kontakt- und Kommunikationsmöglichkeiten bereit gestellt werden. Wesentlich wird es sein, diesen Wohnraum bezahlbar zu halten. Wohnformen, die bereits angenommen wurden und eine weitere Stärkung erhalten sollten, sind selbstorganisierte Wohnprojekte, betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften sowie Mehrgenerationenwohnen (Wohnen mit Nachbarschaftshilfe). Es sind Anreize zu schaffen, um diese Modelle zu erweitern. Gleichzeitig muss das Wohnumfeld auf die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung eingehen. Hierzu zählen unter anderem die Erreichbarkeit von Versorgungsstrukturen und von medizinischen Einrichtungen, die Verbundenheit, die soziale Integration sowie Zustand und Aufenthaltsqualitäten im näheren Umfeld. Wohnungsbau darf nicht isoliert betrachtet werden.

## **2.2 Behindertengerechtes Wohnen**

Das behindertengerechte Wohnen geht mit dem demografischen Wandel und dem Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen einher. Es gelten im Wesentlichen die gleichen Prämissen und Anforderungen an Wohnraum und – umfeld. Die Integration von Menschen mit Behinderungen in unsere Stadt sowie deren städtisches Innenleben muss weiter forciert und vorangetrieben werden. Ein angemessenes Kontingent an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum ist ein Muss für die Landeshauptstadt, will sie dem demografischen Wandel samt Singularisierungsprozess gerecht werden. Die demografischen Entwicklungen, ergo die „Probleme der Zukunft“, müssen bereits in der Gegenwart angegangen werden.

Im Rahmen eines ohnehin zu erstellenden verkehrspolitischen Gesamtkonzepts, das die Belange aller Generationen berücksichtigt, muss eine verstärkte Beachtung dieser Entwicklung erfolgen. Ein erhöhter Anteil an älteren Personen und Menschen mit Behinderung an der Gesamtbevölkerung erfordert ein entsprechend angepasstes Mobilitätsmanagement.

Weiterhin setzt sich die CDU dafür ein, dass denkmalgerechte Sanierungen stärker als bisher alters- und behindertengerechtes Wohnen ermöglichen.

### **2.3. Zuwanderungsfreundliches Wohnen**

Wirtschaft, Exzellenzuniversität und Dresdens Ruf als Kunst- und Kulturstadt ziehen stetig neue und hochqualifizierte Fachkräfte aus dem Ausland an. Durch die erleichterten Regeln für eine Berufstätigkeit in Deutschland werden sich künftig verstärkt Fachkräfte aus der Europäischen Union auch in Dresden niederlassen. Hinzukommen mehr als 4.700 ausländische Studenten sowie Asylbewerber. Wir verstehen Migration deshalb als Potential für eine vielfältige und bunte Stadtgesellschaft, denn das interkulturelle Leben bereichert Dresden. Es bedarf aus diesem Grund spezieller Wohnkonzepte, die Integration befördern. Denn so sichern wir den sozialen Frieden in unserer Stadt.

## **3. Herausforderung: „Familienfreundliche Großstadt“**

### **3.1 Junges Wohnen**

Junge Menschen fühlen sich wohl in Dresden. Die CDU setzt sich deshalb für beste Rahmenbedingungen des jungen Dresdner Wohnens ein. Das bedeutet für uns: bezahlbarer Wohnraum in familienfreundlicher Umgebung mit gutem ÖPNV-Anschluss sowie Nahversorgungszentren, Schulen und Kitas in Reichweite. Um die dafür notwendigen neuen Ideen zu entwickeln, sollten sich die zuständigen Ämter der Stadtverwaltung als offenen und durch Transparenz auszeichnenden Partner verstehen.

Dabei setzen wir auf ein sinnvolles urbanes Wachstum mit innerstädtischer Verdichtung und optimierter Flächennutzung. Junges Wohnen darf und muss unkonventionell denken, mit neuen, an den Bedürfnissen der Menschen orientierten Wohnmodellen. Individualität und Anpassungsfähigkeit der Wohnbauten, auch im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz, erfordern mehr Flexibilität in den Bebauungsplänen und eine Offenheit für neue Lösungen mit dem Ziel, Wohnen besonders entgegen zu kommen. Gute Planung muss sich dabei am aktuellen und zukünftigen Bedarf orientieren.

Viele junge Familien wollen sich Wohneigentum schaffen. Auf Grundlage des stetig zu aktualisierenden Flächennutzungsplans ist ausreichend und erschlossenes Bauland zur Verfügung zu stellen, ohne dieses durch überzogene Auflagen gleichzeitig zu blockieren. Zur Förderung bezahlbaren jungen Wohnens sollten auch scheinbar

wenig attraktive „Restgrundstücke“ oder Baulücken in innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen gezielt ausgewiesen und für deren Bebauung geworben werden.

Anzustreben ist darüber hinaus die gezielte Ausweisung von Entwicklungsgebieten für innovative Wohnkonzepte – beispielsweise in der Friedrichstadt, die sich aufgrund ihrer guten Infrastruktur hervorragend dafür eignet. Hier bietet sich die Chance, qualitative und quantitativ unterschiedliche Wohnvorstellungen und -bedürfnisse sprichwörtlich unter einem Dach zu vereinen. Auch moderne vielgeschossige Wohnhäuser können sich in einem darauf abzielenden städtebaulichen Entwicklungskonzept neben Bebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser gut einfügen.

Uns ist klar, dass Wohnen auch für den Vermieter attraktiv sein muss. Mehrgeschossiger Wohnungsbau in innenstadtnahen Lagen muss sich lohnen. Daher regen wir an, für infrastrukturell gut erschlossene, ehemalige Wohngebiete wie beispielsweise in Reick zu prüfen, ob eine Ausnahmeregelung des Programms Stadtumbau Ost hinsichtlich der Förderung mehrgeschossigen Wohnungsbaus möglich ist. Statt auf Rückbau abzielende etablierte städtebauliche Fördermöglichkeiten braucht Dresden auf Wachstum ausgerichtete Unterstützung seitens des Freistaates. Außerdem setzt sich die CDU für eine Prüfung etablierter, allerdings nicht-sicherheitsrelevanter, Baustandards für Wohnbauprojekte ein. Auch Flexibilität und Gesprächsbereitschaft der Stadtverwaltung bezeugen ein investorenfreundliches Klima.

### **3.2 Wohnen in Ausbildung: Studenten und Auszubildende**

Fast 43.000 zumeist junge Menschen, 11% davon aus dem Ausland, studieren an den Dresdner Hochschulen - allen voran der TU Dresden. Ihr Status als Exzellenz-Universität wird in der kommenden Zeit für einen weiteren, kontinuierlichen Zustrom an Studenten sorgen. Doch nicht nur sie, sondern auch junge Menschen in Berufsausbildung, brauchen eine Unterkunft. Beide Zielgruppen sind insbesondere auf der Suche nach Kleinst- und Kleinwohnungen, die in das niedrige finanzielle Budget von Ausbildung und Berufseinstieg passen. Vor allem für die Nicht-Dresdner wäre hier eine Art Wohn-Kompass hilfreich und wünschenswert. Wir regen deshalb eine Internet-Plattform als Kooperationsprojekt aller beteiligten Partner (Stadtverwaltung, Wohnungsgenossenschaften, private Anbieter, Studentenwerk) an, die Informationen über die Wohnungsmarktbedingungen, Ansprechpartner, Beratungsstellen sowie Miet-Angebote und –Gesuche bündelt.

Erster Ansprechpartner für Studenten ist das Studentenwerk, das mit seinem Angebot von rund 6.000 Wohnheimplätzen vor allem in der Nähe der Hochschulstandorte bezahlbaren Wohnraum für Studierende bietet. Die vorhandenen Plätze können die Nachfrage aber bei weitem nicht decken. Diese im Vergleich zur



Wohnungsmarktsituation anderer sächsischer Hochschulstandorte bestehende Sondersituation gilt es anzuerkennen. Denn der Ruf einer exzellenten Universität hängt auch von der Wohnsituation ihrer Studierenden ab – insbesondere im Ausland. So gilt es, die Rentabilität der Dresdner Studentenwohnheime durch eine zügigere Sanierung des Bestandes zu erhöhen. Stadt, Freistaat, Studentenwerk sind hier gefordert, gemeinsam und zeitnah „exzellente“ Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Zu diesem Zweck sollten denkmalschutzrechtliche Bestimmungen ausgewählter Objekte mit dem Ziel der Kostensenkung für Sanierungen ebenso thematisiert werden wie gezielte Fördermöglichkeiten bzw. die rechtliche Ermöglichung von Kreditaufnahme für das Studentenwerk, als Anstalt des öffentlichen Rechts.

Zusätzlich unterstützt die CDU Bemühungen, neue Wohnplätze zu schaffen. Hier sollte die Stadt offensiver auf private Anbieter zugehen. Für sie sind die Rahmenbedingungen aber so zu gestalten, dass sich ihre Investitionen und ihr Engagement lohnen.

Eine gezielte Ansiedlung von ein oder zwei Auszubildenden- und Studentenwohnheimen im Stadtzentrum ist eine attraktive Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebots. Sie ist auch aus Gründen der dringend erforderlichen - durch Anwohner geprägte - Innenstadtbelebung erstrebens- und förderungswert. Nicht mehr genutzte Büro- und Geschäftshäuser könnten beispielsweise zu Wohnheimen umgebaut werden. Stadtplanungsamt und Studentenwerk sollten hier für Investoren erste Ansprechpartner sein.

Ebenso gilt es auf die erfreuliche Entwicklung hin zum „Studium mit Kind“ zu reagieren. So müssen der Eigenbetrieb Kindertageseinrichtung und das Studentenwerk Dresden ihre Bemühungen um die unispezifische Nachfrage nach punktuellen bzw. kurzzeitigen Betreuungsangeboten auf dem Campus intensivieren und GEMEINSAM an Möglichkeiten zur Realisierung arbeiten.

### **III. Wohnungspolitische Strategien und Handlungsaufträge der Dresdner CDU**

#### **1. Flächennutzungsplan als Chance begreifen**

##### **1.1 Mehrausweisung von attraktiven Wohnbauflächen**

Die CDU muss in diesem Rahmen konkret auf der politischen Ebene arbeiten und die Mehrausweisung von Bauland im neuen FNP beeinflussen. Dieser liegt im Entwurfsstadium bereits vor und erfährt seine Veröffentlichung voraussichtlich im Herbst 2012. In diesem Rahmen sind die Möglichkeiten des FNP zu nutzen. Dresden verfügt allein im innerstädtischen Bereich über ca. 300 Hektar Brachflächengelände, was bei zielgerichteter Nutzung bis zu 3.000.000 m<sup>2</sup> potentieller Wohnbaufläche entspricht: Die hohen Wohnbedarfszahlen könnten mit diesem Reservoir an ungenutzten Brachen mehrfach abgedeckt werden. Der Flächennutzungsplan und weitere kommunale Steuerungsinstrumente müssen unter der Maßgabe jener steigenden Wohnungsnachfrage zielgerichtet eingesetzt werden. Hierbei muss im

Stadtplanungsamt ein Umdenken einsetzen, welches zur Planung und Bereitstellung von „bebauungsreifen“ Flächen führt. Intensive Dialoge sind mit den entsprechenden Stellen zu suchen. Der bisherige Weg der Baulandvergabe im Rahmen aufwendiger Gremien mitsamt künstlicher Verkomplizierung muss der Vergangenheit angehören, die Zukunftsgestaltung der Flächennutzungsmöglichkeiten bedarf vielmehr eines progressiveren Vorgehens.

*Wohnungsbedarf & Reduzierung des Flächenverbrauchs schließen sich nicht aus!*

Die notwendigen Neubautätigkeiten müssen dabei nicht zwingend mit zusätzlichem Flächenverbrauch an den Stadträndern einhergehen. Vielmehr kann Dresden von seinen Entwicklungspotenzialen und einer aktiven Innenentwicklung profitieren. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs, die Schonung der Landschaft und die Stärkung der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den obersten Zielen der heutigen Raumordnung. Der Dresdner Flächennutzungsplan wird diese Prämissen in seiner Neuauflage berücksichtigen. Die CDU wird sich dafür stark machen, dass die Entwicklung von Baulandreserven nachhaltig und ressourcenschonend vonstatten geht. Brachflächen und Baulücken in Innenstadt- und Stadtteillagen sind weiter zu entwickeln und zu schließen. Sie können die traditionellen Stadt- und Siedlungsgebiete erhalten, verdichten und beleben. Gleichzeitig müssen auch die Bedürfnisse in den Ortschaften Berücksichtigung finden. Städtebaulich dort zu wachsen, wo es einen etablierten Wohnungsmarkt gibt, wird nicht nur die Investitionen stärken sondern von Wohnraumsuchenden auch entsprechend angenommen und nachgefragt.

In Stadtlagen mit einer geringen Leerstandsquote und geringen Flächenreserven ist die Art der baulichen Nutzung für bestimmte Grundstücke zu überprüfen. Hier sind insbesondere die Ortsämter Blasewitz, Neustadt und Plauen zu nennen. Umwidmungen können – soweit die Umsetzung des bestehenden Baurechts ruht oder nur rudimentär erfolgt – die Entwicklung bestimmter Lagen begünstigen.

Ebenfalls zu empfehlen ist eine aktualisierte Bewertung von Vorhalteflächen für bestimmte Nutzungen. So ist z.B. davon auszugehen, dass im Ortsamt Plauen nicht jede für die Erweiterung der TU Dresden vorgehaltene Fläche diesem Zweck noch sachdienlich ist oder mittelfristig für Forschungs- und/oder Institutsgebäude benötigt wird. Denkbar sind z.B. in Universitätsnähe ergänzende Wohnraumangebote für die steigende Nachfrage aus der Studentenschaft. Neben der Flächenaktivierung ist es entscheidend, wie die Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Die CDU Dresden setzt sich daher dafür ein, dass langwierige Genehmigungsprozesse zu vermeiden sind, stattdessen müssen Verwaltung und Politik moderierend wirken und die Schaffung von Baurecht aktiv begleiten.

## 1.2 Vereinfachtes Erlangen von Baurecht

Die Kommune ist als lokaler Akteur für die Durchsetzung der rechtlichen Rahmenbedingungen aus der Gesetzgebung von Bund und Land zuständig, daher schaffen Kommunen auch Planungs- und Baurecht. Eine Planungsbehörde darf weder nur reagieren noch zu stark eigenständig agieren - sie muss ihren Handlungsspielraum im Rahmen effektiver und kooperativer Gestaltung des dynamischen und aufstrebenden Wohnungsmarktes unterstützend einsetzen. Investoren und Bauherren sollen sich nicht an Genehmigungsfragen aufreiben oder Politik und Planungshoheit als Gegner verstehen. Das Planungsrecht bietet dazu Möglichkeiten wie das vereinfachte Bauleitplanverfahren oder die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften.

Die Stadt Dresden hat mit der Einführung des GeoDaten-Systems schon wesentlich zur Beschleunigung der Verwaltungsabläufe bei Baurechtsanfragen bzw. Bauanträgen beigetragen. Diesen Weg gilt es konsequent weiter zu verfolgen und auf andere Bereiche auszuweiten.

*Kooperativer und handlungsorientierter Wohnungsbau statt Verwaltung von Baurecht!*

Eines der größten Probleme ist momentan und seit einiger Zeit der zu komplizierte Weg zum Erhalt des Baurechts. Daher müssen die wohnpolitischen Grundsätze der CDU perspektivisch dadurch bestimmt sein, gemeinsam mit findigen und engagierten Investoren Gespräche zu suchen und anhand ihres praktischen Fachwissens zu schauen, in welchem Rahmen am Flächennutzungsplan effektiv gearbeitet und korrigiert werden kann bzw. muss. Auf diesem Weg lässt sich die Problematik der fehlenden, adäquaten Baulandflächen lösen - hier liegt der Schlüssel zum Erfolg.

Die Dresdner CDU schlägt daher vor, im Rahmen einer Handlungsempfehlung zum aktiven Genehmigungsmanagement bis hin zu einem Mediator in Genehmigungsfragen das gemeinsame Handeln zwischen Investoren und Verwaltung zu stärken. Dies soll ohne Bewertung der Bausummen für kleine und große Investitionsvorhaben Gültigkeit besitzen. Gerade auch Vorhaben für den Eigenbedarf, wie etwa Bauherrngemeinschaften, stärken die individuellen Wohnwünsche, ein nachhaltiges Bauen sowie die architektonische und städtebauliche Vielfalt. Damit wird nicht nur Wohnungs- sondern auch Familienpolitik lebbar. Für Bauherrngemeinschaften können das Genehmigungsmanagement und eine Unterstützung noch weiter gehen. Bei dieser Form von Wohnbauprojekten wird die Stärkung und Organisation von Selbsthilfeprozessen den Erfolg bestimmen. Diesen Dialog zu begleiten, bedeutet nicht nur die Investoren, sondern auch die Architekten, Baufirmen u.a. entsprechend zu qualifizieren.

Mit der Reduzierung des finanziellen Risikos aus langen Genehmigungsverfahren würde die Stadt Dresden nicht nur die Umsetzung von Projekten fördern, sondern

ermöglicht damit auch, eingesetzte Ressourcen und Eigenmittel zügiger in sich anschließende Vorhaben zu investieren. Eine Steuerung durch örtliche Gestaltungssatzungen, wie zuletzt von der CDU am Dresdner Neumarkt initiiert, kann auch auf andere sensible aber entwicklungsfähige Standorte angewendet werden.

## **2. Moderne Wohnformen**

### **2.1 Bauherrengemeinschaften**

Die CDU Dresden unterstützt moderne Wohnformen wie zum Beispiel Bauherrengemeinschaften und Mehrgenerationenhäuser, also das Zusammenwohnen verschiedener Generationen unter einem Dach. Eine Förderung durch Investitionsanreize begrüßen wir. Das gilt sowohl für Einzelprojekte als auch für die Entwicklung ganzer Baugebiete. Wer ganze Baugebiete nach einem bestimmten Modell im Sinne dessen, was unter modernem Wohnen verstanden wird, entwickeln will, ist uns gern willkommen.

*Modellprojekte sowie nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung sind zu fördern!*

Bei großen und/oder besonderen Projekten sollte dabei über Anreize nachgedacht werden, durch bestimmte Qualitäts- und Energiestandards einen Modellcharakter zu erzeugen. Modellprojekte stärken die Wahrnehmung eines Standortes und verleihen dem Wohnen in Dresden einen weiteren Sympathiewert. Sie stehen zudem mit ihrer zukunftsweisenden Rolle für eine nachhaltige, ressourcenschonende und verantwortungsvolle Stadtentwicklung, die parallel das Wesentliche nicht aus den Augen verliert. Eine öffentliche Unterstützung kann durch rechtliche und kapitaldienstbeeinflussende Steuerungsinstrumente erfolgen, aber auch in Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung bestimmter Qualitäten beitragen.

### **2.2 Mehrgenerationenwohnen**

Es sind außerdem Strukturen zur Förderung des Zusammenwohnens mehrerer Generationen - gern im Rahmen familiärer Formen - zu etablieren. Wir setzen uns deshalb für das Projekt einer „Wohn- und Betreuungsinsel“ ein, bei dem die unterschiedlichen Generationen unter einem Dach wohnen und füreinander Verantwortung übernehmen. Eine gegenseitige Unterstützung der Generationen kann auch durch die räumliche Nähe von Altersheimen mit Kindergärten oder Jugendclubs gefördert werden.

## **3. Investoren als Schlüssel zum Erfolg**

### **3.1 Kooperation statt Konfrontation**

Zur Sicherung einer angemessenen Wohnungsversorgung bedarf es - neben den ordnungspolitischen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmärkte - weiterer Förderinstrumente und Anreize. Diese Anreize können verschiedenster Couleur sein. Einen Schwerpunkt der wohnungspolitischen Arbeit sehen wir dabei in der

Gewinnung neuer Akteure am Dresdner Wohnungsmarkt. Privatinvestoren sind gezielt anzusprechen und einzuladen. Der Fokus muss auf privaten Investitionen liegen. Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften werden zwar investieren. Statuten und finanzielle Spielräume können für einen angemessenen aber quantitativ nur für geringe Volumina entstehen.

Als sinnstiftende Herangehensweise für die Zukunft wird die CDU Dresden anregen, die oftmals guten Vorbereitungen der Verwaltungsplanung frühzeitig und effektiver mit den praxisbezogenen Vorstellungen der potentiellen Investoren abzustimmen bzw. gar die Beratungsfolge umzukehren: Überlegenswert ist, dass zuerst Investoren ihre Vorstellungen darlegen bzw. einbringen können und erst anschließend die eigentlichen Planungen beginnen - mit diesem Vorgehen ließe sich das in der Regel unproduktive Faktum einer Vielzahl von aufgehobenen Bebauungsplänen bzw. damit verbundene Zeitverzögerungen bereits im Vorfeld verhindern.

#### *Standortwerbung für neue Investoren und Wohnungsmarktprojekte initiieren!*

Ein weiteres Problem besteht nicht nur bei diesen formalen und verwaltungsrechtlichen Hürden, sondern im rein wirtschaftlichen Bereich: Aufgrund vieler umständlicher Faktoren wird der Wohnungsbau aus investiver Sicht beständig teurer. Aus dem Blickwinkel der Investoren und Vermieter, d.h. aus ökonomischer Sicht, scheint der Mietwohnungsbau in Dresden momentan kein gewinnbringendes Geschäft mehr zu sein. Zwar ist derzeit eine tendenzielle Verbesserung auf dem Markt zu beobachten, doch belaufen sich diese in der Regel ausschließlich auf hochpreisige Wohnsegmente (Wohneigentum). Was teilweise fehlt, ist „normaler“ Mietwohnungsbau. Gleichsam muss als Ergebnis des Arbeitsprozesses aus dem Arbeitskreis Wohnen konstatiert werden, dass die vielen Dresdner Wohnungsbaugenossenschaften zwar den Zustand einer faktischen Vollvermietung haben, jedoch selbst lediglich geringen Handlungsbedarf sehen, sich an der Neuschaffung von Wohnraum zu beteiligen. Wohnungsbaugenossenschaften haben jedoch auch nicht die finanziellen Ressourcen, um in den benötigten Größenordnungen neu zu bauen.

Die Dresdner CDU fordert, dass die Landeshauptstadt also perspektivisch darüber nachdenken muss, wie sich private Investoren für den Wohnungsbau in der Stadt gewinnen lassen. Hier müssen direkte Anreize geschaffen werden. Gewinnbringend kann sein, den Standort Dresden weiterhin als den wohnens- und lebenswerten Standort zu bewerben, der er tatsächlich ist. Dresden gilt potentiell als interessanter Markt für Kapitalanleger, da andere Städte in der Bundesrepublik hier auf ihrem Zenit sind bzw. diesen bereits überschritten haben - Investoren, die sich aus Hamburg, Frankfurt und München zurückziehen, muss die sächsische Landeshauptstadt willkommen heißen. Politik und Verwaltung müssen demnach effektiver mit potentiellen Investoren kooperieren: Mehr und attraktivere Baulandausweisung sowie ein vereinfachtes Verfahren zur Erlangung von Baurecht vervielfachen die

Anziehungskraft einer Stadt. In diesem Rahmen ist ein „Genehmigungsmanagement“ zu erarbeiten, welches als wohnpolitische Steuerungszentrale unterstützend tätig sein kann.

### **3.2 Trends erkennen und Zeichen setzen**

Standortwerbung versteht sich als Gradmesser für den Auftritt einer Stadt und ihrer Verwaltung. Die Flächenvermarktung soll aus einem passiven in einen aktiven Status überführt werden. Die gezielte Ansprache von Investoren und die Vorstellung von Projekten und Flächenreserven sollen die Wahrnehmung für attraktive Investitionen am Standort Dresden stärken. Dabei sind Flächenangebote und Mikrostandorte systematisch aufzuarbeiten und vorzustellen. Nicht immer reicht dabei der Blick auf Statistiken. Die besonderen Werte von Entwicklungsflächen sind herauszuarbeiten und zu thematisieren. Jede größere Immobilieninvestition wird heute medial begleitet oder mit einer Story belegt (z.B. Hafencity, Bramsch-Gelände, Lukasareal).

Die CDU Dresden meint, dass Großinvestoren im Besonderen für den Mietwohnungsbau gefragt und notwendig sind. Wo in Dresden zurzeit neu gebaut wird, wird überwiegend Privateigentum bzw. Eigentum zur Selbstnutzung realisiert. Mietwohnungsbau ist notwendig, um auch weiteren Bevölkerungsschichten und Wohnraumbedürfnissen gerecht zu werden.

Den Mietwohnungsbau anzukurbeln, heißt aber auch, eine bestimmte Wertstellung zu erreichen. Dieser Markt funktioniert nur bei einem ausgewogenen Verhältnis von Mietniveau und Baukosten. Dies kann in einigen Lagen Dresdens mittlerweile erreicht werden, wird vom Markt angenommen und stellt bisher keineswegs eine Wohnungsknappheit dar. Mietwohnungsbau muss sich für Investoren und Vermieter auch lohnen.

*Ein ansprechendes & sinnvolles Miteinander von Quantität wie Qualität ist ein Muss!*

Als Voraussetzung für die Wohnungsbauentwicklungen der kommenden Zeit steht für die Dresdner CDU fest, dass nicht nur die Quantität des Wohnungsbedarfs zu betrachten ist, sondern insbesondere weiterhin auch qualitativ auf die individuellen Lebens- und Wohnbedürfnisse der Dresdnerinnen und Dresdner einzugehen ist. Die Dresdner CDU setzt sich ausdrücklich dafür ein, dass Investitionen am Wohnungsmarkt daher nicht nur quantitativ zu steigern sind. Die klassische, überwiegend an der demografischen Entwicklung ausgerichtete, Wohnungsbedarfsermittlung ist heute nicht mehr ausreichend. Denn die Wohnungsmarktentwicklung ist stets bedarfsgerecht zu strukturieren. Eine Qualifizierung des Wohnungsbedarfs nach Wohnformen und -segmenten muss einen Schwerpunkt in der Auseinandersetzung mit der Wohnungsmarktentwicklung darstellen.

Gleichwohl individuelle Wohnstile die Lebensqualität und Attraktivität der Landeshauptstadt bewahren sollen, wird Dresden sich nicht verwehren können, sich

bei der Deckung des notwendigen Wohnungsbedarfs einigen Großprojekten zu widmen. Denkbar sind hier bereits anvisierte Vorhaben wie die Hafencity, die Lingnerstadt oder Tolkewitz-Seidnitz. Die Vollendung der Kräutersiedlung in Gorbitz bleibt ebenfalls ein wichtiges Anliegen für diesen Stadtteil. Darüber hinaus ist eine intensivere Wohnbebauung im Stadtteil Cotta in den Fokus der Überlegungen mit aufzunehmen. Diese Projekte müssen nun alsbald offensiv in die Vermarktung gebracht werden und sind bau- sowie planungsrechtlich aktiv zu begleiten.

Im Zuge der fortschreitenden wohnungsbaulichen Entwicklung unserer Stadt ist es wichtig, einen baulichen „Status quo“ der Landeshauptstadt auf Anspruch und Wirklichkeit untersucht zu wissen. Daher soll ein Projekt initiiert werden, im Rahmen dessen kleine Teams, bestehend aus 3-4 Experten aus Verwaltung (Stadtentwicklung) sowie dem Baufachwesen, Dresdner (Problem-)Stadtteile vor Ort ergebnisoffen analysieren und einen wohnungsbaupolitischen Wohnatlas erarbeiten. Dieser muss deutlich aufzeigen, wo progressiv und wo restriktiv gearbeitet wurde bzw. wo sich im Idealfall sogar Differenzen zwischen dem FNP und der tatsächlichen Situation vor Ort offenbaren. Anhand dieser Ergebnisse ließen sich zukünftige Planungen besser kategorisieren und erarbeiten.