

Den neuen städtischen sozialen Wohnungsbau solide finanzieren!

"Wir werden bis zum Jahr 2019 zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums 2.500 städtische Wohnungen, verteilt im gesamten Stadtgebiet, neu errichten. Dazu werden wir den Gründungsprozess der Wohnungsbaugesellschaft unter Nutzung bestehender städtischer Unternehmen noch im Jahr 2016 abschließen. Sämtliche im Besitz der Landeshauptstadt Dresden und ihrer Beteiligungen befindlichen Wohnungen sollen nach Möglichkeit an diese Gesellschaft übertragen werden. Für die Investitionen in den städtischen Wohnungsbau und zur Gewährleistung der damit verbundenen wohnungspolitischen Ziele - insbesondere der Sicherstellung eines sozialen Mietniveaus - werden wir Liegenschaften im Wert von 50 Millionen Euro für die städtische Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung stellen sowie alle verfügbaren öffentlichen Fördermittel vollständig nutzen. Das bedeutet, dass keine Zuschüsse aus dem Haushalt für den laufenden Betrieb der Gesellschaft notwendig sein werden. Darüber hinaus werden wir die Voraussetzungen dafür schaffen, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 8.000 neue Wohnungen in städtischer Verantwortung gebaut werden können."

"Wir werden den Verkauf von städtischen Grundstücken für den privaten Wohnungsbau an die Schaffung eines mindestens 15-prozentigen Anteils preisgünstiger Wohnungen knüpfen. Damit wollen wir erreichen, dass auch private Investorinnen und Investoren einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten. Preise und Zuschnitte der Wohnungen sollen die Angemessenheitskriterien für die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) durch die Kommune erfüllen. Diese Wohnungen werden für mindestens 15 Jahre an den Mietpreis gebunden. Vertraglich wollen wir sichern, dass nach Ablauf der 15 Jahre bei bestehenden Mietverhältnissen die Bindungsfrist zu den gleichen Konditionen für weitere 10 Jahre bestehen bleibt, sofern der Bedarf der Mietpartei weiterhin besteht. Dieses Ziel streben wir auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Investoren an. Darüber hinaus werden wir die von Land oder Bund zur Verfügung gestellten Mittel für den Ankauf von Belegrechten abrufen und stadtweit verwenden."

Kooperationsvereinbarung II

Die Wohnungspolitik ist zentraler Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Dresden bekennen sich deshalb zur Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraums, insbesondere für einkommensschwache Menschen, Menschen mit körperlichen Behinderungen, sowie für kinderreiche Familien. Auch aus der Integration von Flüchtlingen, die dauerhaft in Dresden bleiben möchten, ergeben sich neue Herausforderungen für die Wohnungspolitik. Wir wollen mit öffentlichen Mitteln den Bau von Wohnungen fördern, die damit dauerhaft der zunehmenden Spekulation am Wohnungsmarkt entzogen werden.

Auch zur langfristigen Sicherung eines ausreichenden Bestandes von Wohnungen mit Belegungsrechten muss eine städtische Wohnungsbaugesellschaft neuen Wohnraum schaffen.

Die Größenordnung der Aufgabe verlangt eine vorausschauende und solide Finanzierung. Dazu gehört eine ausreichende Eigenkapitalausstattung, die Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine langfristige Sicherung günstiger Darlehn.

I. Anzahl /Ausstattung/ ökologische Standards der Wohnungen

1. Anzahl der Wohnungen und Mietkosten

Die Anzahl preisgünstiger Wohnungen in städtischer Hand soll ergänzend zu Angeboten des genossenschaftlichen und privaten Sektors den wachsenden Bedarf decken und zugleich einen preisdämpfenden Einfluss auf das Mietpreinsniveau in Dresden ausüben. Die Kooperation hat sich darauf

verständnis, bis 2025 die Voraussetzungen für den Bau von 8000 Wohnungen in städtischer Verantwortung zu schaffen.

Diese Wohnungen haben den Anforderungen für die Erstattungsfähigkeit der Unterbringungskosten nach dem Sozialgesetzbuch in Preis und Wohnungsgröße zu entsprechen. Die Gesamtfinanzierung ist so zu bemessen, dass die KdU-Sätze kostendeckend sind (Zinsen, Tilgung, Instandhaltung, Verwaltung, Abschreibung, Mietausfallwagnis unter Verzicht auf eine Eigenkapitalverzinsung). Die Finanzierung des städtischen Wohnungsbaus kann deshalb ohne dauerhafte Zuschüsse aus dem Haushalt der Landeshauptstadt auskommen.

2. Ausstattung & Größe

Die neuen Sozialwohnungen sollten auf kostentreibende Ausstattungsstandards verzichten. Dies gilt etwa für Tiefgaragen oder hochtechnisierte Wohneinrichtungen. Das Verhältnis zwischen Haupt- und Nebenräumen (Keller, Boden) ist strikt an wirtschaftlichen Kriterien zu orientieren. Die Wohnungszuschüsse sind für die jeweiligen Mietergruppen raumsparend zu konzipieren, wobei die KdU-Grenzen das obere Limit darstellen. Eine Lockerung der Stellplatzpflicht ist als Möglichkeit der Kostenreduzierung zu prüfen.

3. Ökologische Standards

Günstigen Wohnraum schaffen bedeutet keine Abstriche bei der ökologischen Qualität. Wir wollen auch im sozialen Wohnungsbau hohe ökologische Standards verwirklichen. Dabei sind CO₂-Neutralität oder zumindest -Minimierung sowie die Verwendung umweltverträglicher und in der Produktion energiearmer Baustoffe wesentliche Anforderungen. Wir befürworten - wie bereits im Schulhausneubau üblich - eine Orientierung an Standards ökologischen Bauens wie etwa der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). In der Bauplanung sind bei gleichzeitiger Beachtung einer Obergrenze für die Baukosten pro qm hohe Anforderungen an die Klimaneutralität zu berücksichtigen. Dies kann technologieoffen durch Standortwahl, geschickte Bauweise, ökologisch verträgliche Dämmmaterialien, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder eine kombiniert zentrale / dezentrale Wärmeversorgung (z.B. durch Blockheizkraftwerke) geschehen. Damit lässt sich auch eine mieterfreundliche Reduktion der laufenden Betriebskosten erreichen. Wir streben ferner - wo möglich - Dachbegrünungen, Flächen für Urban Gardening und wohnortnahe Kleingartenanlagen an.

II. Stadtentwicklung/ Flächenbedarf

4. Stadtentwicklungspolitische Ziele

Die neue städtische Wohnungsbaugesellschaft soll auch städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt dienen. Um eine Ballung von Sozialwohnungen in einzelnen Stadtteilen zu verhindern, wollen wir den Bau der Wohnungen - so möglich, über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Dabei haben infrastrukturell bzgl. ÖPNV, Energie, Wasser und Abwasser sowie Stadtgrün integrierte Standorte der Innenstadt oder innenstadtnaher Gebiete Vorrang. Die Entwicklung von Sozialwohnungen soll zugleich städtebauliche Impulse für die Quartiere geben, in denen sie liegen.

Es ist zu prüfen, inwiefern nationale und internationale Diskussionen (Architekturbiennale 2016 zum geförderten Wohnungsbau in Venedig) als Impulsgeber auch hinsichtlich unkonventioneller Gestaltungs- und Beteiligungsideen Verwendung finden können.

5. Flächenbedarf

Für den Bau von städtischen Wohnungen werden perspektivisch neue Flächen benötigt. Die vorhandenen städtischen Grundstücke sind vor diesem Hintergrund einer Bewertung zu unterziehen. Auch muss untersucht werden, inwiefern bisher nicht geeignete städtische Grundstücke in Bauland umgewidmet werden können. Auch ist zu prüfen, ob die Stadt zum Zweck des Wohnungsbaus gezielt Grundstücke auf dem freien Markt ankauft. Über einen entsprechenden Grundstücksfond und dessen finanzielle Ausstattung ist nachzudenken. Der Entwurf des Flächennutzungsplans ist hinsichtlich dieser Zielvorgaben entsprechend zu überarbeiten.

III. Finanzierung

6. Eigenkapital der neuen Wohnungsbaugesellschaft

Die Eigenkapitalausstattung der neuen Wohnungsbaugesellschaft erfolgt bei der Gründung durch Einlage städtischer Grundstücke, ganz gleich ob sie zur Bebauung durch die Wohnungsbaugesellschaft geeignet sind oder zur Veräußerung bzw. Beleihung durch die Gesellschaft genutzt werden.

Darüberhinaus werden alle Veräußerungserlöse aus Grundstücksverkäufen zur Eigenkapitalbildung der neuen Wohnungsbaugesellschaft genutzt. Auch nicht betriebsnotwendige Grundstücke der städtischen Gesellschaften sind in dieses Finanzierungsmodell einzubeziehen.

7. Finanzbedarf

Für den Bau von etwa 8000 Wohnungen bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts sind erhebliche Finanzmittel notwendig. Je nach Schätzung der Baukosten pro qm und der angesetzten Standards ist dazu ein Finanzvolumen von 800-1.000 Mio € erforderlich.

Ohne erhebliche Fördermittel des Bundes und des Landes ist dieses Volumen selbst bei einem Fremdfinanzierungsanteil von 80% nicht zu bewältigen. Das erwartete Förderprogramm des Freistaates (aus Bundesmitteln) und die Einlage städtischer Grundstücke im Volumen von 50 Mio. € sichert deshalb nur die Vorhaben bis 2019.

Die neue Wohnungsbaugesellschaft muss deshalb sofort nach ihrer Gründung ein perspektivisches Finanzierungskonzept vorlegen.

8. Festhalten am Neuverschuldungsverbot

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Dresdner Stadtrat wird das in der Hauptsatzung verankerte Neuverschuldungsverbot im Kernhaushalt der Landeshauptstadt nicht im Interesse einer Finanzierung städtischen Wohnungsbaus in Frage stellen lassen oder aufgeben.

Dies gilt auch für Zuführungen aus den städtischen Nebenhaushalten, insbesondere der TWD oder der DREWAG. Sie würden diese Gesellschaften auszehren, deren städtische Zweckerfüllung schwächen und insbesondere die Zuschüsse zur DVB gefährden.

Jenseits der Diskussion über die Sinnhaftigkeit eines Schuldenverbots ist die Einhaltung der Schuldenfreiheit Dresdens jedenfalls eine unabdingbare Voraussetzung für das öffentliche Vertrauen in die finanzpolitische Solidität des städtischen Wohnungsbaus sowie der Haushaltswirtschaft der Landeshauptstadt insgesamt.

Es darf jedoch auch nicht außer acht gelassen werden, dass ein großer Wohnungsbestand, der langfristig überwiegend durch Fördermittel und die Mieter finanziert wird, insgesamt zu einer erheblichen Vermögenssteigerung der Landeshauptstadt (in Form ihrer Wohnungsbaugesellschaft) beiträgt. Deshalb ist die langfristige Sicherung dieses Wohnungsbestandes in städtischem Eigentum schon bei der Gesellschaftsgründung sicherzustellen (Privatisierungsbremse).

9. Aufbau des Wohnungsbestands

Mit einer Einbringung städtischer Grundstücke im Wert von 50 Mio € bei einer Eigenkapitalquote von in der Regel 20% können Wohnungen im Wert von etwa 250 Mio € errichtet werden. Dies reicht bei angenommenen Baukosten von 1800 € für ca. 2300 Wohnungen (Ø 60qm) , bei Baukosten von 2000 € für etwa 2000 Wohnungen.

Die Annahme bis 2019 2500 Wohnungen zu errichten, verstehen wir als politische Zielvorgabe, sehen aber deutlich, dass zur Erreichung dieses Zieles – schon aus Gründen des Planungsvorlaufes - enorme Anstrengungen seitens der neu zu gründenden städtischen Gesellschaft nötig sind.

Für uns steht daher die schnelle Errichtung von 800 Wohnungen im Vordergrund, für die die Kooperation im Stadtrat im Einvernehmen mit dem OB die STESAD beauftragt hat. Sie soll Modell- und Erprobungscharakter bezüglich der Ausstattung, Finanzierung, Planungs- und Bauzeiten haben.