

Beschluss

Für eine aktive Wohnungsmarktpolitik - kommunale Handlungsspielräume für ein bezahlbares Wohnen in Dresden nutzen

Antragsteller*in: Thomas Löser, Stephan Kühn, Klemens Schneider, Susanne Krause (KV Dresden)
Tagesordnungspunkt: 3.3. Wohnen in Dresden

Antragstext

1 Die Mieten in Dresden steigen vor allem im preisgünstigen Bereich stärker als
2 die Verbraucherpreise in Sachsen. Viele Menschen mit kleineren Einkommen haben
3 zunehmend Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden. Ausreichend bezahlbaren
4 Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, ist eine der zentralen sozialpolitischen
5 Herausforderungen für die Landeshauptstadt.

6 Im Zeitraum von 2005 bis 2019 stiegen die Mieten in Dresden laut Auswertung der
7 kommunalen Bürgerumfrage um 40 %. Laut aktuellem Mietspiegel vom Dezember 2020
8 wird günstiger Wohnraum gleichzeitig aber immer knapper. Gab es zur
9 Mietspiegelbefragung 2018 noch 36 % Mieten unter 6 Euro pro Quadratmeter sind es
10 aktuell nur noch 31 %. Hinzu kommt vor allem in „angesagten“ Stadtgebieten in
11 Dresden eine zunehmende Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwohnungen.

12 Maßnahmen

13 1. Mietpreisbremse

14 Die Mietpreisbremse begrenzt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die
15 Mietsteigerung bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf maximal 10 %. Ob
16 ein Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die Bundesländer. Im
17 Koalitionsvertrag des Landes ist die Einführung einer Mietpreisbremse für
18 Dresden und Leipzig festgeschrieben. Per Verordnung kann diese durch das
19 Kabinett festgesetzt werden. Im Koalitionsausschuss der Keniakoalition wurde
20 festgelegt, dass nach Vorliegen des entsprechenden Zahlenmaterials aus den
21 beiden Großstädten Leipzig und Dresden die erforderliche Verordnung umgehend
22 erarbeitet wird. Nach unserem Wissen liegt dieses Datenmaterial inzwischen vor.
23 Wir fordern die sächsische Staatsregierung auf, schnellstmöglich die
24 Landesverordnung zur Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig zu erlassen.

25 2. Milieuschutzgebiete

26 Die Ausweisung von Milieuschutzgebieten mittels sozialer Erhaltungssatzungen ist
27 eine Möglichkeit der unerwünschten Veränderung der Einwohnerstruktur eines
28 Stadtviertels durch massenhafte Verdrängung (auch als Gentrifizierung
29 bezeichnet) entgegenzuwirken. Die Milieuschutzsatzung ist eine Variante der
30 Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch. Durch sie können innerhalb eines
31 festgelegten Gebietes Auflagen für die Umwandlung von Miet- in
32 Eigentumswohnungen, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zeitlich begrenzte
33 Mietobergrenzen für modernisierte Wohnungen verfügt werden. In Berlin und
34 Leipzig sowie zahlreichen anderen deutschen Großstädten wird dieses Instrument
35 bereits erfolgreich angewandt. Die Stadtratsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

36 wird gebeten, einen entsprechenden Antrag für den Dresdner Stadtrat zu
37 erarbeiten und politische dafür Mehrheiten zu suchen.

38 3. Zweckentfremdungsverbot

39 Mithilfe eines Landesgesetzes zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
40 können Gemeinden per Satzung für fünf Jahre in Gebieten mit angespanntem
41 Wohnungsmarkt die Zweckentfremdung von Wohnungen untersagen. Vor allem in
42 Großstädten werden in besonders begehrten Wohnvierteln (z.B. Dresden Neustadt)
43 eine große Anzahl von Wohnungen bei kommerziellen Plattformen (Airbnb) vermietet
44 und damit dem regulären Wohnungsmarkt entzogen. Neben der Wohnraumverknappung
45 findet durch ständig wechselnde Nutzer auch eine Anonymisierung des Wohnumfeldes
46 statt. Im Koalitionsvertrag des Landes ist geregelt, dass die Koalition die
47 rechtlichen Voraussetzungen für die Eindämmung lokalspezifischer
48 Wohnraumzweckentfremdung schafft. Wir fordern die sächsische Staatsregierung und
49 die regierungstragenden Fraktionen auf, ein sächsisches Gesetz gegen die
50 Wohnraumzweckentfremdung vorzulegen.

51 4. Kooperative Baulandentwicklung mit Sozialquote von 30 %

52 Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist nicht abgedeckt. Verschärfend kommt
53 hinzu, dass nur noch bis zum Jahr 2036 die mit der Vonovia vertraglich
54 gesicherten Belegungsrechte für sogenannte Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.
55 Das im letzten Jahr vom Stadtrat beschlossene Wohnkonzept zeigt, dass ein
56 zusätzlicher Bedarf von etwa 10.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
57 in Dresden besteht. Nach den Daten der kommunalen Bürgerumfrage 2020 erfüllen
58 fast 20 % (!) der Miethaushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation die Kriterien
59 für einen Wohnberechtigungsschein und haben daher Anspruch auf eine
60 Sozialwohnung.

61 Die Gründung der neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft WiD war eine wichtige
62 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Dresden forcierte wohnungspolitische Entscheidung,
63 um einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen. In den nächsten
64 Jahren sollen 2.500 Wohnungen entstehen. Um darüber hinaus weitere Wohnungen zu
65 bauen, fehlen geeignete städtische Flächen. Weil dadurch der Bedarf aus eigener
66 Kraft der öffentlichen Hand nicht zu decken ist, wurde im Juni 2019 im Stadtrat
67 die Richtlinie zum „kooperativen Baulandmodell Dresden“ mit einer Sozialbauquote
68 beschlossen.

69 Private Investoren und Bauherren sollen in einem durch die kommunale
70 Bauleitplanung entwickelten Wohngebiet 30 % der Geschossfläche als geförderte
71 oder förderfähige Wohnungen errichten und für den sozialen Wohnungsbau binden.
72 In nahezu allen Großstädten in Deutschland existieren solche Regelungen,
73 schließlich werden durch die Kommunen Baurechte geschaffen, mit denen teils
74 erhebliche Erträge aus der Entwicklung bzw. Bodenwertsteigerungen einhergehen.

75 Das kooperative Baulandmodell bietet für private Bauherren und Investoren
76 Vorteile. Während mittlerweile viele neugebaute hochpreisige Mietwohnungen leer
77 stehen, können Sozialwohnungen sicher vermietet werden. Durch das
78 Wohnungsbauförderprogramm des Freistaates Sachsen werden die Mieten auf das
79 übliche Neuvermietungs niveau aufgestockt. Seit dem Stadtratsbeschluss wurde
80 deshalb auch kein Verfahren investorenseitig zurückgezogen.

81 Mit den bisher über das kooperative Baulandmodell in Planung befindlichen
82 Bauvorhaben könnten bei einer Sozialbauquote von 30 % bis 2025 rund 1.600
83 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geschaffen werden. Würde die

84 Sozialbauquote auf 15 % reduziert, könnten in der Summe nur noch rund 900
85 gebundene Wohnungen errichtet werden. Eine Reduzierung der Sozialbauquote führt
86 dazu, dass der Bedarf an Sozialwohnungen in Dresden über längere Zeit nicht
87 gedeckt werden kann. Deshalb lehnen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Reduzierung der
88 Quote ab.

89 5. Proaktive kommunale Bodenpolitik

90 Bezahlbarer Wohnraum kann nur auf bezahlbarem Grund und Boden entstehen. Nach
91 vielen Grundstücksverkäufen in den letzten Jahrzehnten hat sich der Bestand an
92 für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken in städtischer Hand deutlich
93 reduziert. Durch globale Entwicklungen auf dem Finanzmarkt und die Urbanisierung
94 in Deutschland sind die Grundstückswerte in städtischen Lagen auch in Dresden
95 erheblich gestiegen. Damit auch in Zukunft auf innerstädtischen Flächen
96 bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, muss die Stadt eine aktive Bodenpolitik
97 betreiben und durch vorausschauende Bevorratung Engpässen bei den benötigten
98 Flächen vorbeugen. Dazu muss die Stadt Grundstücke ankaufen und entwickeln, und
99 an WID übertragen oder an Dritte, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen in
100 Erbbaupacht vergeben. Insbesondere gemeinwohlorientierte Baugemeinschaften wie
101 Mietshausyndikate und kleinteilige Stadtteilgenossenschaften sind als
102 Interessentinnen zu priorisieren. Die Erlöse sind als Sondervermögen für den
103 Ankauf weiterer Flächen zu nutzen. So kann die Stadt vergleichbar mit dem Bau
104 kommunaler Wohnungen auch auf dem Bodenmarkt wieder zunehmend Einfluss nehmen
105 und die Stadtentwicklung im Sinne des Gemeinwohls gestalten. Das der Stadt
106 zustehende Vorkaufsrecht bei bestimmten Grundstücksübertragungen muss
107 insbesondere in Gebieten mit Sanierungs- oder Milieuschutzsatzungen strategisch
108 genutzt werden.

Unterstützer*innen

Anja Osiander (KV Dresden); Kati Bischoffberger (KV Dresden); Georg Cyriax (-); Amone Scheffel (KV Dresden); Theresa Weigel (KV Dresden); Annette Rottmann (KV Dresden); Matthias Franke (KV Dresden); Andreas Rieger (KV Dresden); Christoph Stadter (KV Dresden)