



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00915**
Datum: 20.05.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Schöps, Regina
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Stadtentwicklung	10.06.2015	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der Stadträtin Dr. Regina Schöps (NEUES FORUM) zu sozialverträglichem Wohnen in der Stadt Halle (Saale)

Die HWG verfügt als kommunales Wohnungsunternehmen über Wohnraum in verschiedenen Gebieten der Stadt Halle (Saale). Durch unsanierten Wohnraum war auf dieser Grundlage die Verfügbarkeit von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten in verschiedenen Wohngebieten bisher gegeben. Das scheint nun durch fortschreitende Sanierungsarbeiten und damit einhergehenden Mietpreiserhöhungen vor allem in der Altstadt nicht mehr als selbstverständlich gegeben zu sein. Somit werden zunächst konzeptionelle Ansätze und schließlich ein trag- und zukunftsfähiges Konzept für soziales Wohnen in Halle (Saale) dringend erforderlich.

In einer Anfrage der Fraktion DIE LINKE zu Sozialwohnungen von Oktober 2012 äußerte sich die Verwaltung mit folgenden Worten: „Die Aussage, dass die Segregation in der Stadt Halle (Saale) fortgeschritten ist, ist zutreffend.“ (Stäglin 2012, 2) Weiter schreibt die Verwaltung: „Das Thema der Bereitstellung von Wohnraum für alle Menschen, unabhängig von ihrer Einkommensstruktur, ist auch Gegenstand der Abstimmungen mit den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Wohnungsgenossenschaften, die sich im Netzwerk Stadtentwicklung engagieren.“ (Stäglin 2012, 3)

Seitdem scheint sich die Lage jedoch weiter angespannt zu haben. Daher frage ich die Verwaltung:

1. Wie schätzt die Stadt Halle (Saale) die Mietpreisentwicklung im Stadtgebiet im Hinblick auf die Wohnsituation von einkommensschwachen BürgerInnen ein? Wie beurteilt die Verwaltung die genannten Entwicklungen in der Altstadt?
2. Welche Konzepte entwickelt die Stadt Halle (Saale), vor allem in Zusammenarbeit mit den kommunalen Wohnungsunternehmen, um ein bedarfsgerechtes Angebot an

Wohnraum mit sozial verträglichen Mietpreisen, gleichmäßig verteilt in allen Wohngebieten der Stadt, abzusichern?

3. Welche konkreten kommunalen Hilfs- und Beratungsangebote bietet die Stadt Halle (Saale) -neben Hilfestellungen des Bundes und Landes wie beispielsweise Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine – einkommensschwachen BürgerInnen, die auf der Suche nach Wohnraum sind?
4. Wie schätzt die Stadt Halle (Saale) die Möglichkeit der Einführung eines Modelles des sozialverträglichen Wohnens in Anlehnung an das sogenannte „München Modell“ ein?

gez. Dr. Regina Schöps

Stadträtin NEUES FORUM



Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 05.11.2015
Anfrage der Stadträtin Dr. Regina Schöps (NEUES FORUM) zu sozialverträglichem Wohnen in der Stadt Halle (Saale)
Vorlagen-Nummer: VI/2015/00915
TOP: 6.1

1. Wie schätzt die Stadt Halle (Saale) die Mietpreisentwicklung im Stadtgebiet im Hinblick auf die Wohnsituation von einkommensschwachen BürgerInnen ein? Wie beurteilt die Verwaltung die genannten Entwicklungen in der Altstadt?
2. Welche Konzepte entwickelt die Stadt Halle (Saale), vor allem in Zusammenarbeit mit den kommunalen Wohnungsunternehmen, um ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum mit sozial verträglichen Mietpreisen, gleichmäßig verteilt in allen Wohngebieten der Stadt, abzusichern?
3. Welche konkreten kommunalen Hilfs- und Beratungsangebote bietet die Stadt Halle (Saale) -neben Hilfestellungen des Bundes und Landes wie beispielsweise Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine – einkommensschwachen BürgerInnen, die auf der Suche nach Wohnraum sind?
4. Wie schätzt die Stadt Halle (Saale) die Möglichkeit der Einführung eines Modells des sozialverträglichen Wohnens in Anlehnung an das sogenannte „München Modell“ ein?

Antwort der Verwaltung:

Zu 1.) Bis 2014 war die Lage auf dem halleschen Wohnungsmarkt in den Vorjahren durch stabile bis leicht steigende Mietpreise gekennzeichnet, nachdem es Anfang der 2000er Jahre mit steigenden Leerständen teils sinkende Preise gegeben hat. Dies wird z. B. beim Vergleich der kommunalen Wohnungsmarktberichte und der halleschen Mietspiegel deutlich. Diese Aussage gilt auch im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment, da gerade hier in bestimmten Lagen eine deutliche Überangebotssituation entstanden ist. Dies ist umfassend im „Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkünfte in der Stadt Halle (Saale)“ von 2013 dargestellt, in dem eine sehr hohe Zahl von Mietwerten für die Stadt 2012/2013 erhoben wurde. Netto-Kaltmiete und Brutto-Kaltmiete (incl. kalte Betriebskosten) sind seit 2009 nur moderat gestiegen (siehe Beantwortung durch den GB IV, Anlage KdU-Mietwerte). Einkommensschwache Haushalte haben eine – mit anderen Großstädten verglichen – gute Wohnungsversorgung in Halle: preiswerter Wohnraum ist ausreichend und in allen Wohnungsgrößen vorhanden. Dies bestätigen sowohl das „Schlüssige Konzept ...“ als auch das für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 erstellte Fachgutachten „Wohnungswirtschaftliche Expertise zum ISEK 2025“ von 2014. Das vorhandene, deutliche Ausmaß an sozialer Segregation ist in Halle eher eine Folge eines

entspannten Wohnungsmarktes mit vielen Angebotsoptionen für Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen. Diese Haushalte sind in der Vergangenheit häufig an einen für sie optimalen Standort umgezogen.

Aufgrund der seit 2014 stark steigenden Auslandszuwanderung mit einer steigenden Wohnungsnachfrage im preiswerten Segment ändert sich die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Halle. Das Ausmaß dieser Veränderung und die Mietpreiseffekte lassen sich quantitativ noch nicht seriös beschreiben, da beispielsweise bisher nicht bekannt ist, in welcher Größenordnung anerkannte Flüchtlinge zukünftig in Halle bleiben werden oder innerhalb von Deutschland in die wirtschaftsstarke Region umziehen werden.

Mit der Sanierung der in den 80er Jahren gebauten innerstädtischen Plattenbauten, insbesondere in der Altstadt, hat die HWG eine sehr wichtige Aufgabe übernommen, die sehr viele positive Effekte hat, da die Altstadt die Visitenkarte der Stadt ist mit einem enormen Image-Effekt. In dieser bevorzugten Lage mit den infrastrukturellen Vorteilen und der Funktionsballung einer Universitäts-Großstadt müssen hochwertige Wohnungsbestände lokalisiert sein. Sanierungen, die geballt in bestimmten Quartieren realisiert werden, können jedoch das preiswerte Wohnungsangebot in diesen Quartieren deutlich reduzieren. Mit Bezug auf die Altstadt hat das vom Stadtrat 2013 beschlossene „Integrierte Entwicklungskonzept Altstadt“ das Ziel des Erhalts der sozialen Mischung, die als ein großes Entwicklungspotenzial angesehen wird. Gleichwertiges Ziel ist die Sanierung der Plattenbauten einschließlich des Wohnumfeldes. In der Praxis wird ein Kompromiss gesucht, der beiden Zielen gerecht wird, wie zum Beispiel am Schülershof. Hier wurde bewusst der Sanierung der Vorrang vor der städtebaulich auch wünschbaren Abriss- und Neubauvariante gegeben, um unter anderem die Mietpreissteigerungen zu begrenzen.

Verwiesen wird auf die mündliche Darstellung im Stadtentwicklungsausschuss am 5. November durch den Geschäftsführer der HWG.

Zu 2.) Wie unter 1.) bereits angedeutet, ist der hallese Wohnungsmarkt seit Mitte der 90er Jahre von vergleichsweise sehr hohen Wohnungsleerständen gekennzeichnet, die ihr Maximum 2002/2003 mit 20% erreichten und aktuell Mitte 2015 immer noch bei 11% liegen. In einem normal funktionierenden Wohnungsmarkt geht man von einem marktaktivem Leerstand – der sogenannten Fluktuationsreserve – zwischen 1% und 5% aus. Die Wohnungsversorgung war in den letzten Jahren auch im unteren Marktsegment gut und räumlich über die Stadt verteilt möglich. Der Abbau der hohen Leerstände im Rahmen des Stadtumbaus war die prägende Aufgabe bis vor kurzem. Hierzu hat die Stadt gut funktionierende Kooperationsstrukturen mit der Wohnungswirtschaft und den weiteren Wohnungsmarktakteuren aufgebaut, die konzeptionell über das Integrierte Stadtumbaukonzept geregelt sind und durch eine Arbeitsgruppenstruktur unteretzt sind (Netzwerk Stadtentwicklung, gebietsbezogene Arbeitsgruppen usw.), die weiterhin besteht. Im Rahmen des geförderten Rückbaus von bisher 14.000 Wohnungen wurde auf die Ausgewogenheit im Hinblick auf den verbleibenden Wohnungsbestand geachtet. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird seit 2002 parallel zum Stadtumbau in der Wohnungsmarktberichterstattung beobachtet und ausgewertet. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht wurde Ende 2013 vorgelegt. Des Weiteren wurden regelmäßig Fachexpertisen zum Wohnungsmarkt beauftragt, die jeweils im Kreis der Wohnungsmarktakteure ausgewertet wurden (z. B. Wohnungsmarktgutachten von empirica von 2009, wohnungswirtschaftliche Expertise für das ISEK von Analyse & Konzepte von 2014). Weitergehende Konzepte zur Wohnungsversorgung wurden bisher nicht als notwendig erachtet.

Die Stadt Halle hat mit den beiden kommunalen Wohnungsunternehmen, die zusammen etwa ein Viertel des Mietangebots der Stadt repräsentieren, hohe Steuerungspotenziale am Wohnungsmarkt. Im Gesellschaftsvertrag ist in beiden Unternehmen eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten sowie eine

angemessene Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise festgeschrieben. Dies wird in den unternehmerischen Zielen der kommunalen Wohnungsunternehmen umgesetzt, beispielsweise bei der GWG mbH über eine Klassifizierung des Wohnungsbestandes in drei Gruppen nach Investitionskriterien: ein Teil des Wohnungsbestandes wird bewusst sozial verträglich gehalten, indem auf teure Investitionen verzichtet wird.

Bezüglich der Unternehmenspolitik der HWG sei ebenfalls auf den mündlichen Vortrag des Geschäftsführers im Stadtentwicklungsausschuss am 5.11. verwiesen.

Da sich aktuell die Lage auf dem Wohnungsmarkt dynamisch ändert und die Nachfrage deutlich steigt, soll künftig ein wohnungspolitisches Konzept für die Stadt Halle (Saale) erarbeitet werden (siehe Beantwortung des Antrages zur Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes, VI/2015/01235).

Zu 3.) Über die durch Bundes- und Landesvorgaben geregelten Instrumente Wohnberechtigungsscheine – mit inzwischen geringer quantitativer Bedeutung – und die Übernahme der Kosten der Unterkunft – mit sehr hoher Marktbedeutung – hinaus bietet die Stadt keine weiteren Hilfs- und Beratungsangebote an. Die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften haben in den letzten Jahren ihre Mieterberatung deutlich ausgebaut, so dass ein insgesamt sehr gutes Beratungsangebot existiert.

Zu 4.) Aufgrund der sich aktuell dynamisch verändernden Wohnungsmarktlage, deren Dimension momentan jedoch noch nicht abzusehen ist, sollen Modelle des sozialverträglichen Wohnens geprüft werden. In Deutschland existieren hierzu verschiedene Modelle, z. B. das Münchner Modell oder das Potsdamer Modell, die jedoch aus sehr stark angespannten Wohnungsmärkten nicht ohne weiteres auf den halleschen Wohnungsmarkt übertragen werden können. Das Münchner Modell bezieht sich beispielsweise auf den Wohnungsneubau. Angesichts des halleschen Mietniveaus und des Leerstandes im Bestand sind Neubaumodelle sicherlich nur eingeschränkt praktikabel. Es muss geprüft werden, welche Elemente existierender Modelle einen Lösungsansatz für den halleschen Wohnungsmarkt darstellen können.

Verwiesen wird hierzu auf die mündliche Antwort des Geschäftsführers der HWG zum Antrag zur sozialen Wohnraumversorgung in der halleschen Innenstadt (VI/2015/00999) am 5. November im Stadtentwicklungsausschuss sowie auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag zur Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes (VI/2015/01235).

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Anlage



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

29. Mai 2015

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 10.06.2015
Anfrage der Stadträtin Dr. Regina Schöps (NEUES FORUM) zu sozialverträglichem Wohnen in der Stadt Halle (Saale)
Vorlagen-Nummer: VI/2015/00915
TOP: 7.1

5. Wie schätzt die Stadt Halle (Saale) die Mietpreisentwicklung im Stadtgebiet im Hinblick auf die Wohnsituation von einkommensschwachen BürgerInnen ein? Wie beurteilt die Verwaltung die genannten Entwicklungen in der Altstadt?
6. Welche Konzepte entwickelt die Stadt Halle (Saale), vor allem in Zusammenarbeit mit den kommunalen Wohnungsunternehmen, um ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum mit sozial verträglichen Mietpreisen, gleichmäßig verteilt in allen Wohngebieten der Stadt, abzusichern?
7. Welche konkreten kommunalen Hilfs- und Beratungsangebote bietet die Stadt Halle (Saale) -neben Hilfestellungen des Bundes und Landes wie beispielsweise Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine – einkommensschwachen BürgerInnen, die auf der Suche nach Wohnraum sind?
8. Wie schätzt die Stadt Halle (Saale) die Möglichkeit der Einführung eines Modelles des sozialverträglichen Wohnens in Anlehnung an das sogenannte „München Modell“ ein?

Antwort der Verwaltung:

Die Anfrage kann erst in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 09.09.2015 beantwortet werden, da hierzu umfangreiche verwaltungsinterne Abstimmungen notwendig sind.

Uwe Stäglin
Beigeordneter