



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Bildung und Soziales

16.10.2015

Beschlusskontrolle zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 10.06.2015

Anfrage von Dr. Regina Schöps Fraktion Mitbürger Halle (Saale) NEUES FORUM

Betreff: sozialverträgliches Wohnen in der Stadt Halle (Saale)

TOP: 7.1

Fragestellung:

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?

Antwort der 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?

Die 3 beigefügten Tabellen beschreiben die Kosten der Unterkunft von September 2009 bis zum heutigen Zeitpunkt. Allerdings wird hier nur die Angemessenheit im Sinne des SGB II bzw. SGB XII berücksichtigt. Angemessen sind Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen.

Nur die Kosten für diese Wohnungen werden anerkannt.

Unter Brutto-Kaltmieten werden die kalten Betriebskosten verstanden, d. h. Kaltmietzins zuzüglich Nebenkosten, z. B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Straßenreinigung, Müllabfuhr etc.

Ferner werden die Kosten für Heizung und Warmwasser übernommen, sofern diese angemessen sind.

Tobias Kogge
Beigeordneter

Anlage Aktuelle KdU- Verwaltungsrichtlinie (September 2009)

Aktuelle KdU-Verwaltungsrichtlinie (Sept. 2009) *Z. f. d. h.*

Anzahl der Bewohner	angemessene Wohnungs- größe in m ²	angemessene Grundmiete in EUR	Betriebskosten in EUR	Bruttokaltmiete in EUR	Heizkosten in EUR	Warmmiete in EUR
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 7	Spalte 8
Preis pro m ²		4,10	1,45	5,55	1,05	6,60
1	50	205,00	72,50	277,50	52,50	330,00
2	60	246,00	87,00	333,00	63,00	396,00
3	70	287,00	101,50	388,50	73,50	462,00
4	80	328,00	116,00	444,00	84,00	528,00
5	90	369,00	130,50	499,50	94,50	594,00
je weitere Person	je 10					

Mietwerttabelle Bruttokaltmiete

Bestandsmieten									
Größe in m ²	Personenzahl	Netto-Kaltmiete in €/m ²		Kalte Betriebskosten in €/m ²		Brutto-Kaltmiete in €/m ²		max. Brutto-Kaltmiete in €	
		2012	2015	2012	2015	2012	2015	2012	2015
bis 50	1	4,50	4,58	1,22	1,26	5,72	5,84	286,00	292,00
> 50 ≤ 60	2	4,34	4,42	1,16	1,20	5,50	5,62	330,00	337,20
> 60 ≤ 70	3	4,52	4,60	1,13	1,16	5,65	5,76	395,50	403,20
> 70 ≤ 80	4	4,40	4,48	1,18	1,22	5,58	5,70	446,40	456,00
> 80 ≤ 90	5	4,43	4,51	1,13	1,16	5,56	5,67	500,40	510,30
+ 10	Jede weitere							+55,60	+56,70

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Halle (Saale) 2015

ANALYSE
KONZEPTE

Bestandsmieten: Neue vs. alte Angemessenheitsgrenzen (max. BKM)										
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen (Wohnfläche)	1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis 70 m ²)		4 Personen (> 70 bis 80 m ²)		5 Personen (> 80 m ²)	
	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**	Neu*	Alt**
Brutto-Kaltmiete	292,00	286,00	337,20	330,00	403,20	395,50	456,00	446,40	510,30	500,40

*Quelle: Indexfortschreibung Stadt Halle (Saale) 2015
**Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2012

ANALYSE
KONZEPTE