



## Antrag

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00999**  
Datum: 26.11.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: Krause, Johannes  
Dr. Meerheim, Bodo  
Dr. Brock, Inés  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich Entscheidung
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	10.09.2015	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung	05.11.2015	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	17.11.2015	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	18.11.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Fraktion DIE LINKE/Die PARTEI zur sozialen Wohnraumversorgung in der halleschen Innenstadt**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Halle (Saale) in der Gesellschafterversammlung der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) wird beauftragt, den Geschäftsführer anzuweisen, ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung in der halleschen Innenstadt zu erarbeiten.
2. Das Konzept ist unter Berücksichtigung folgender Eckpunkte zu erstellen:

- a. Personengruppen mit Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein nach Wohnraumförderungsgesetz sowie Bezieher von KdU erhalten durch den Einsatz von subjektbezogenen, flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen die Möglichkeit, Wohnungen in Beständen der HWG in den Stadtteilen „Altstadt“, „Nördliche Innenstadt“, „Südliche Innenstadt“ und „Paulusviertel“ anzumieten.
  - b. Zur Finanzierung ist durch die HWG ein Sozialfonds einzurichten, der einen angemessenen Umfang von vergünstigtem Wohnraum gewährleistet. Im ersten Jahr sind hierfür zunächst 100.000 Euro einzustellen.
  - c. Auf Basis der durch den Sozialfonds verfügbaren Mittel erarbeitet die HWG eine Zielgröße für einen stabilen Bestand von Wohnungen mit flexibler Mietpreis- und Belegungsbindung in den oben genannten Stadtvierteln.
  - d. Für die im Rahmen des Konzepts belegungsgebundenen Wohnungen wird der Mietpreis pro qm auf eine Brutto-Kaltmiete abgesenkt, die sich z. B. am durch die Stadt bewilligten KdU-Richtwert orientiert. Für den Bindungszeitraum verzichtet die HWG auf Mieterhöhungen und begrenzt sie nach dessen Ablauf in einer festzulegenden Übergangsfrist.
  - e. Die individuelle Notwendigkeit der Mietpreis- und Belegungsbindung ist nach einem festzulegenden Intervall zu prüfen und Berechtigungen sind gegebenenfalls fortzuschreiben oder aufzuheben.
  - f. Die HWG erarbeitet gemeinsam mit der Stadtverwaltung eine koordinierte Vorgehensweise, auf deren Basis eine zielgruppengerechte Information und Vermittlung von Wohnungen an berechnigte Personen stattfinden kann.
  - g. Die Wirkung des Gesamtkonzeptes ist jährlich zu evaluieren.
3. Das erarbeitete Konzept ist dem Stadtrat bis zur Sitzung ~~am 16.12.2015~~ **im April 2016** vorzulegen und vor seiner Umsetzung erneut durch die Gesellschafterversammlung zu beschließen.

Johannes Krause  
Vorsitzender  
SPD-Fraktion

Dr. Inés Brock  
Vorsitzende  
Fraktion BÜNDNIS 90/  
DIE GRÜNEN

Dr. Bodo Meerheim  
Vorsitzender  
Fraktion DIE LINKE/  
Die PARTEI

### **Begründung:**

Die halesche Innenstadt erlebt erfreuliche Prozesse der Aufwertung und verstärkten Nachfrage von Wohnraum. Gleichzeitig führt die Sanierung von Beständen des kommunalen Wohnungsunternehmens HWG sowie der Rückgang des Bestands an belegungsgebundenen Wohnungen dazu, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen immer weniger preiswerten Wohnraum in der Innenstadt vorfinden, der verfügbar und zugleich für

sie bezahlbar ist. Bei fortschreitender Sanierung der Wohnungsbestände in der Innenstadt ist absehbar, dass sich die Verfügbarkeit preiswerten Wohnraums weiter verschlechtern wird. Um der sozialen Segregation der Stadt langfristig zu begegnen, gilt es, ihr präventiv mit passenden Instrumenten der sozialen Wohnraumversorgung entgegenzuwirken, solange entsprechende Regulierungen noch möglich sind. Das Potential der sehr gut aufgestellten kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Halle bietet die Möglichkeit, um neben der positiven baulichen Entwicklung auch eine ausgeglichene soziale Entwicklung der Quartiere anzustreben. Dabei ermöglichen die Gewinne aus Aufwertungen auf lange Sicht nicht zuletzt die Querfinanzierung sozialen Wohnraums durch Mietpreiserhöhungen in sanierten Beständen.

Typische Instrumente wie Mietobergrenzen und reine Mietpreisbindungen sichern im Fall der Innenstadt allerdings nicht ab, dass nur Haushalte mit niedrigem Einkommen diese preiswerteren Bestände anmieten. Um positive soziale Effekte der Maßnahmen abzusichern, sind zusätzlich Belegungsbindungen nötig. Beispiele wie das „Potsdamer Modell“ zeigen, dass mit dem Instrument der „flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen“ passgenaue Lösungen für die Lebensumstände verschiedener Zielgruppen möglich sind, die nicht wie der klassische soziale Wohnungsbau von starren Objektbindungen und langen Laufzeiten geprägt sind. Mit einem aus Unternehmensgewinnen der HWG gespeisten Sozialfonds kann die Finanzierung der Maßnahme abgesichert und gegebenenfalls fortgeführt werden.

In langfristiger Perspektive ist das hier beauftragte Konzept für die Innenstadt in ein umfassenderes, gesamtstädtisches Konzept der sozialen Wohnraumversorgung einzubetten. Dieses muss den verschiedenen Entwicklungsständen und -potentialen der unterschiedlichen Stadtteile und ihrer Wohnungsmärkte ebenso gerecht werden, wie den fortlaufenden Bemühungen der Stadtentwicklung und der kommunalen Sozialpolitik. Hierfür ist des Weiteren die Erarbeitung anderer, quartiersbezogener Instrumente sowie die Einbindung weiterer Akteure des Wohnungsmarktes anzustreben.