

## Tagesordnungspunkt 5.1.

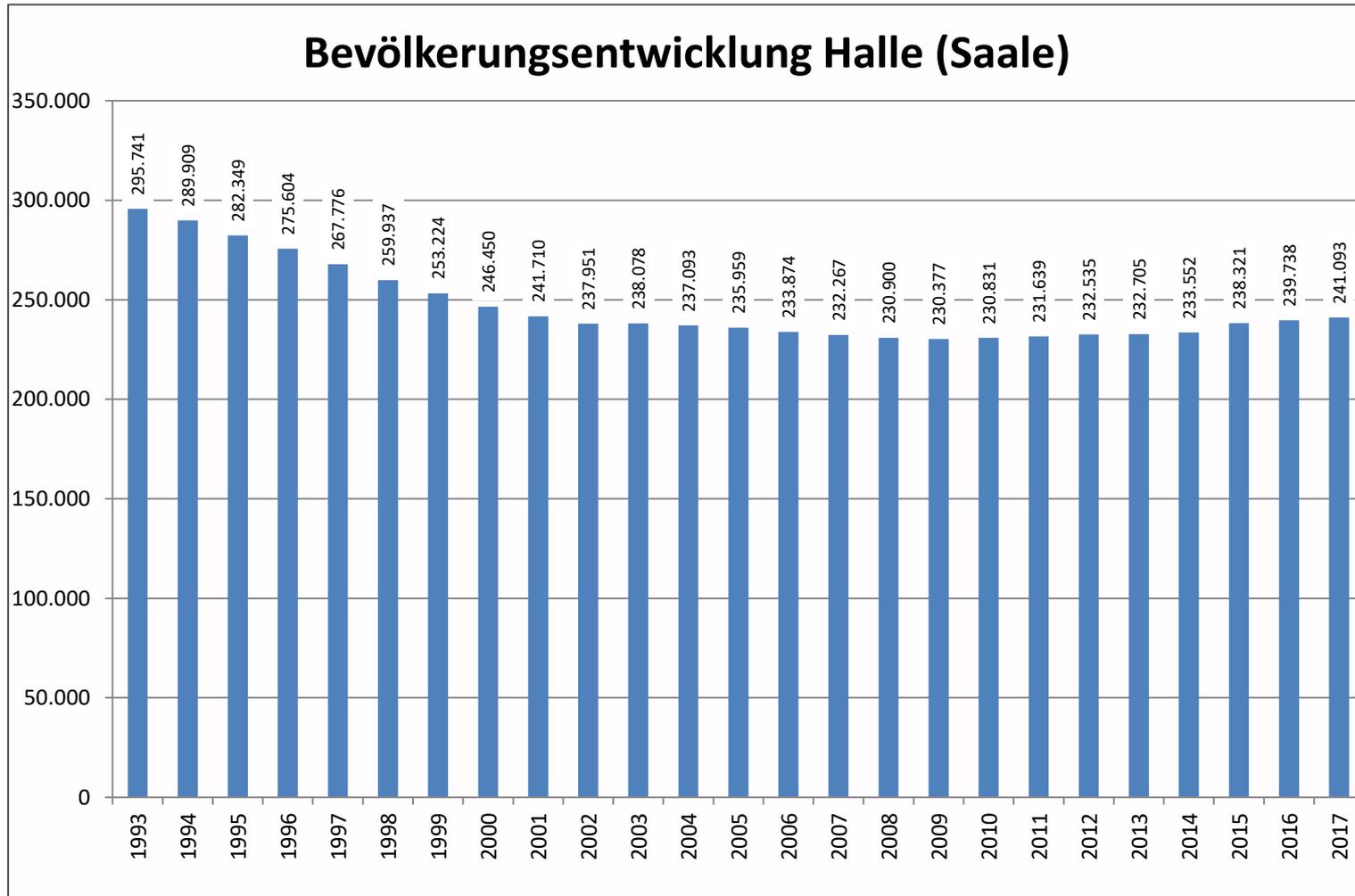
### Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)

Vorlage: VI/2018/03767

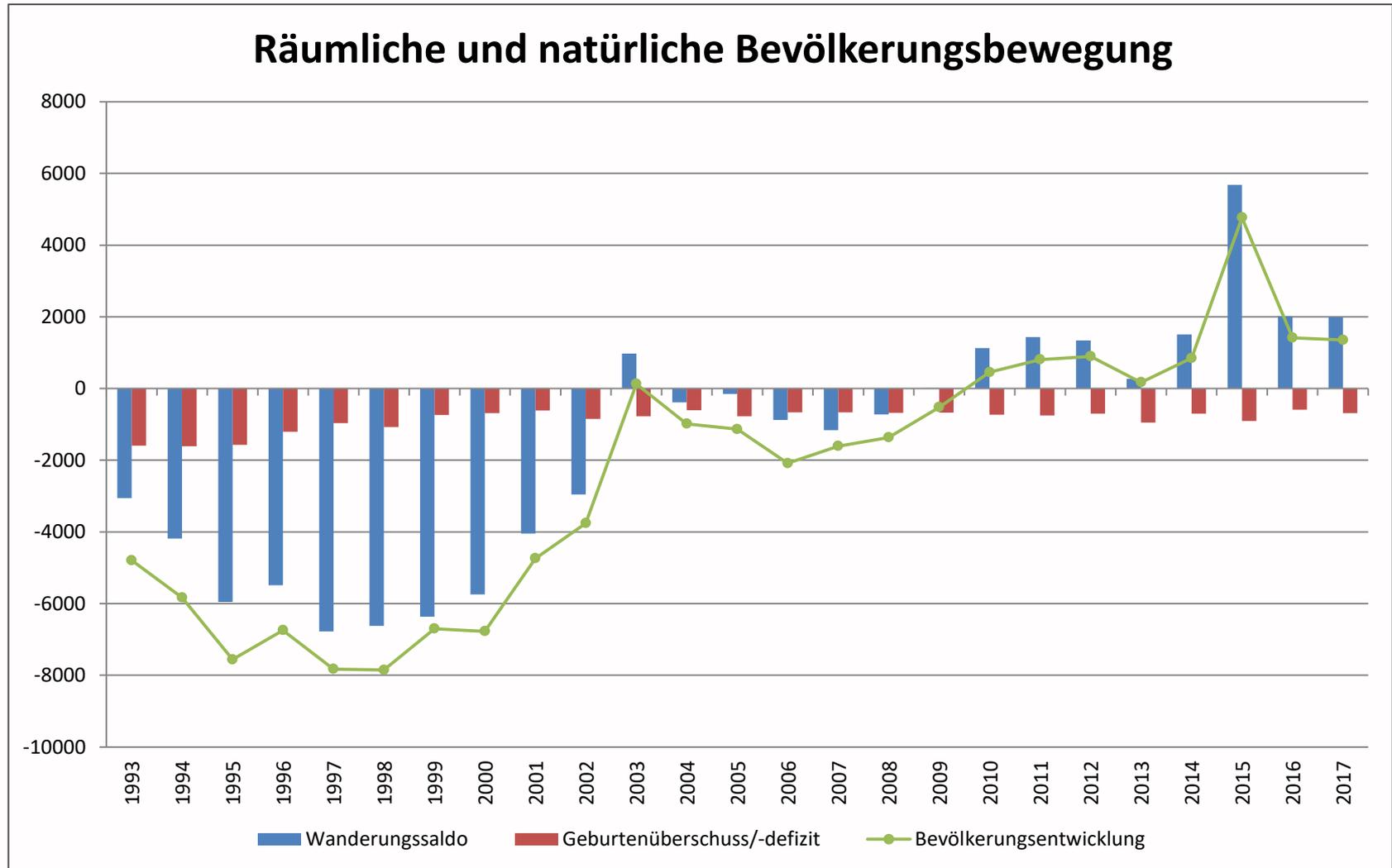
# Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)



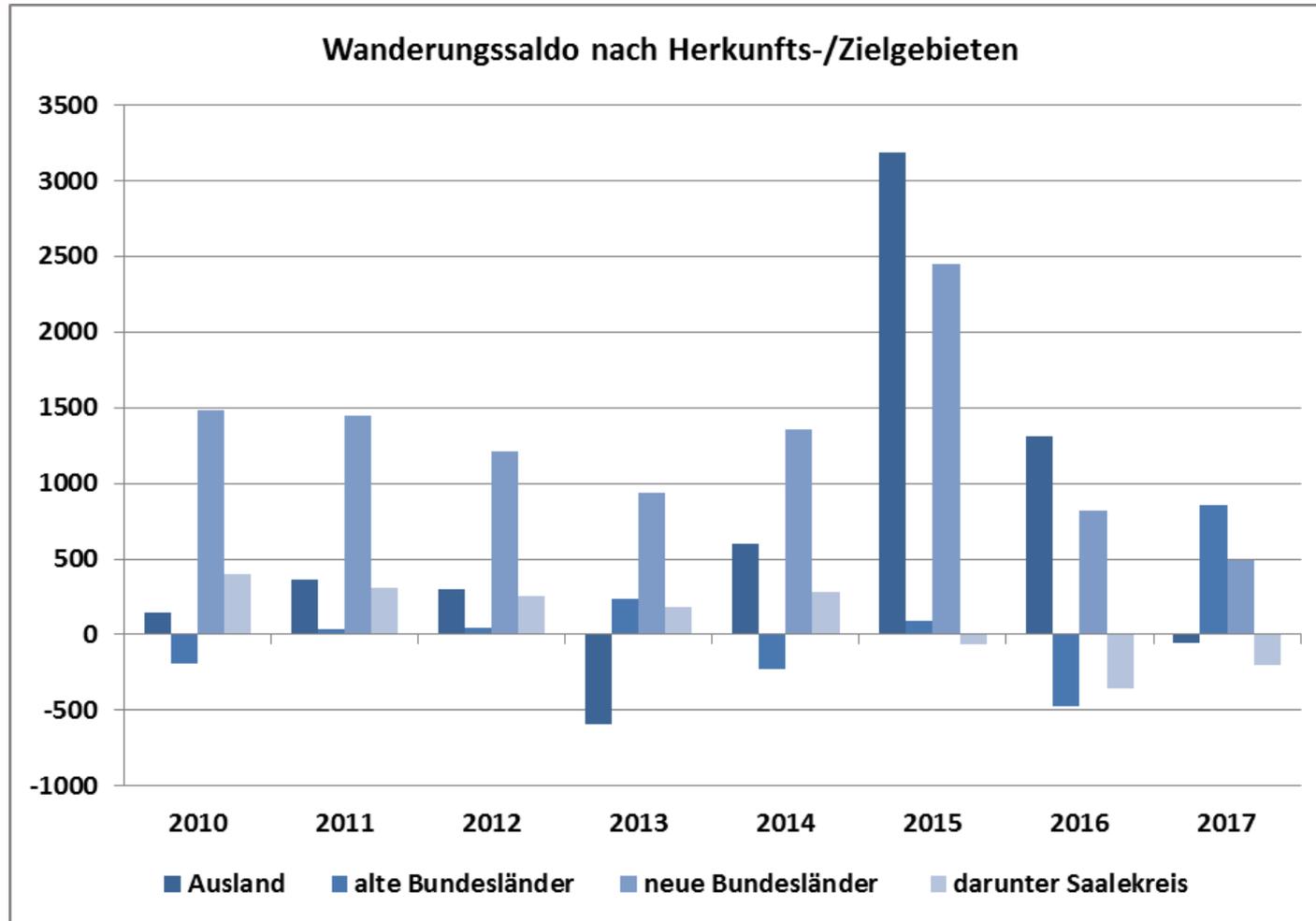
# Bevölkerungsentwicklung



# Bevölkerungsbewegung

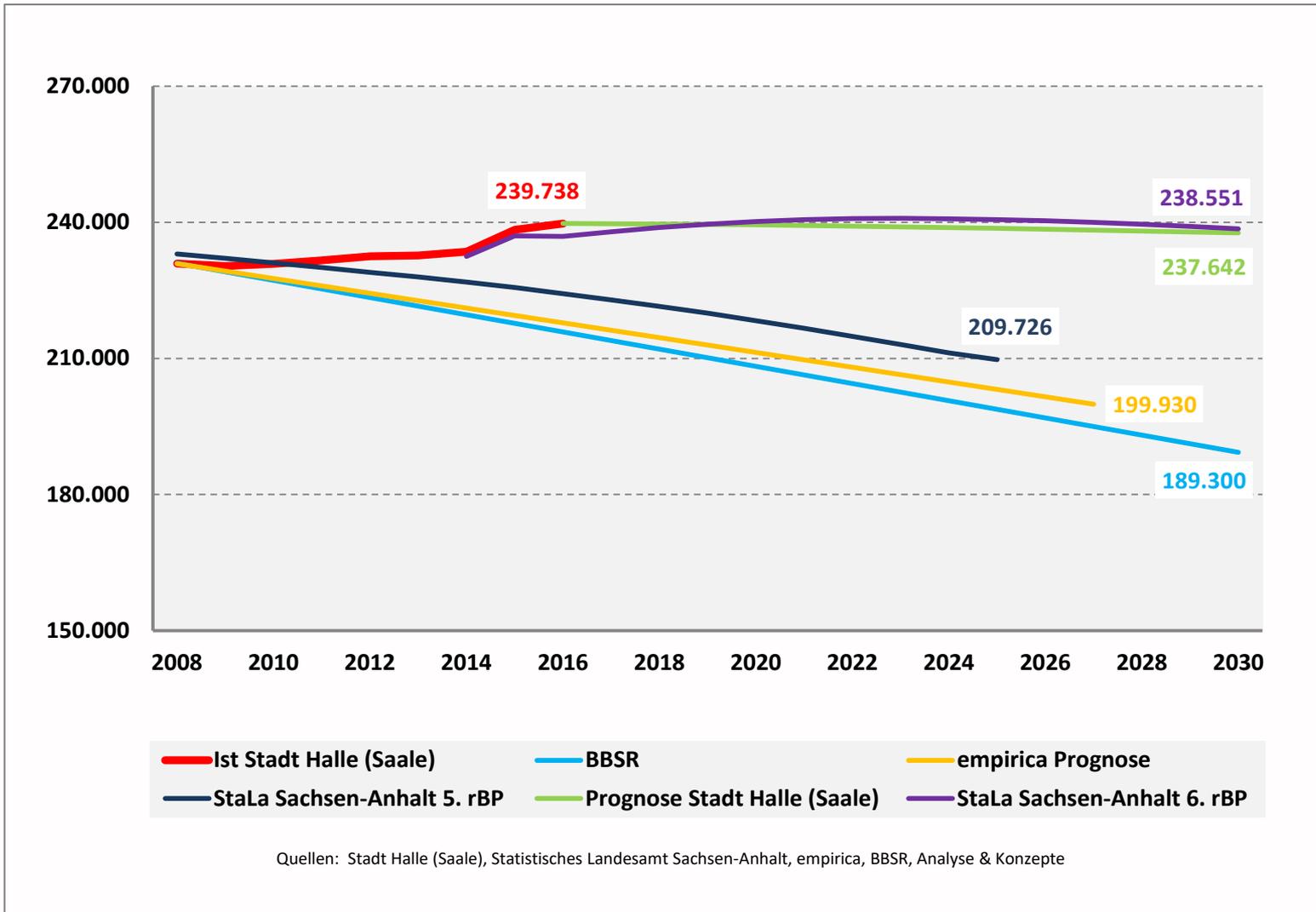


# Zuwanderung

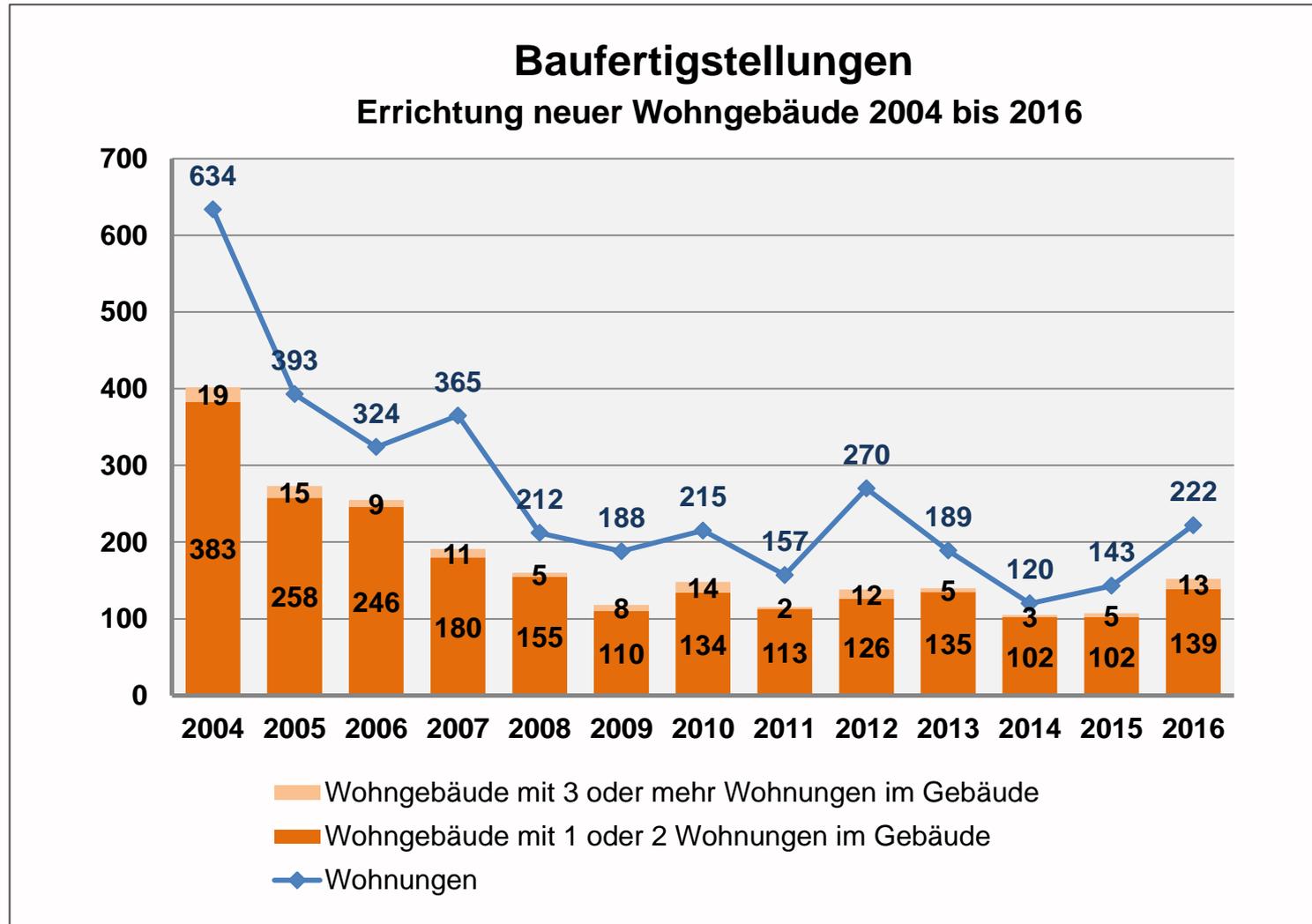


2017: Sondereffekt bei Zuwanderung aus alten Bundesländern

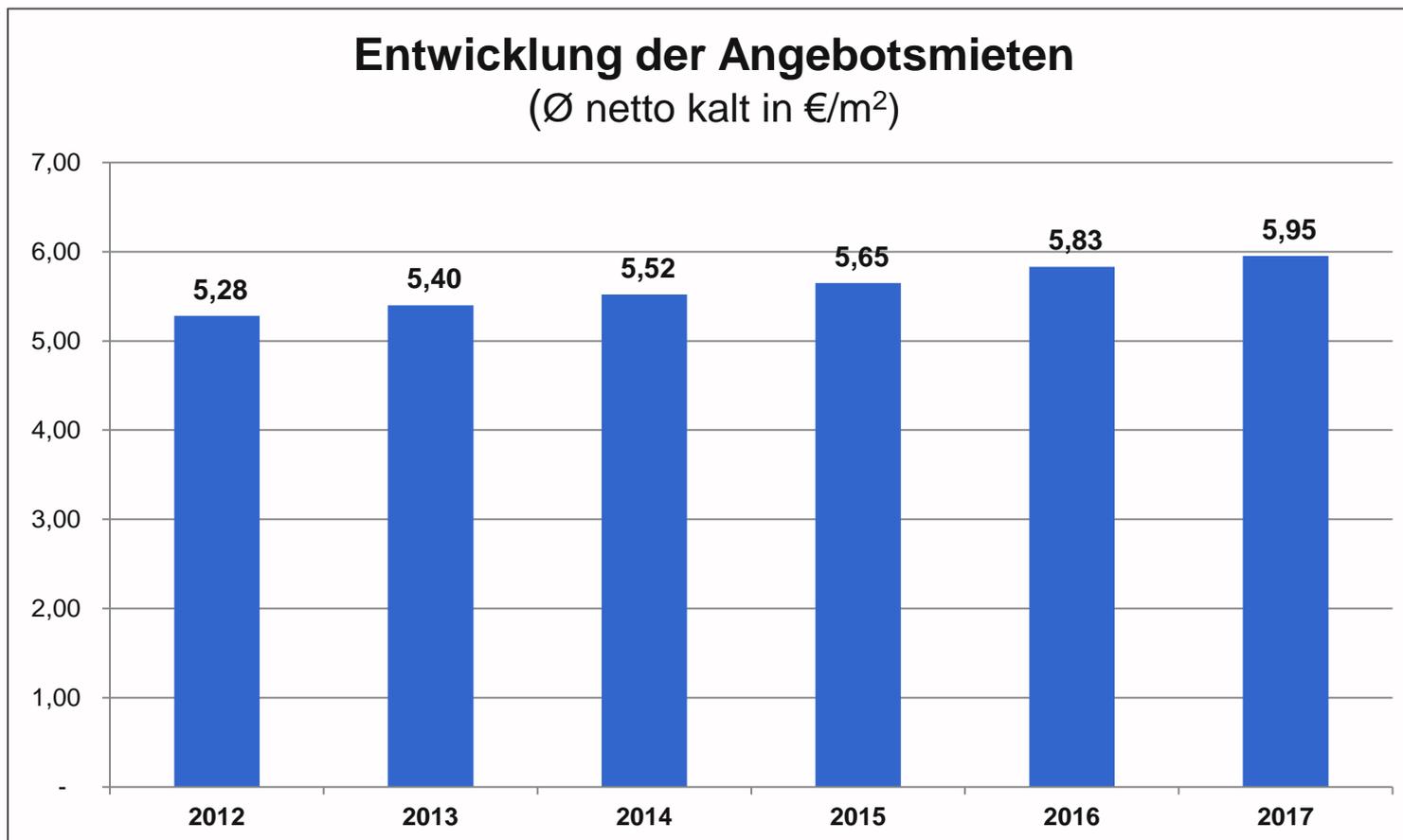
# Bevölkerungsprognosen



# Angebotsentwicklung



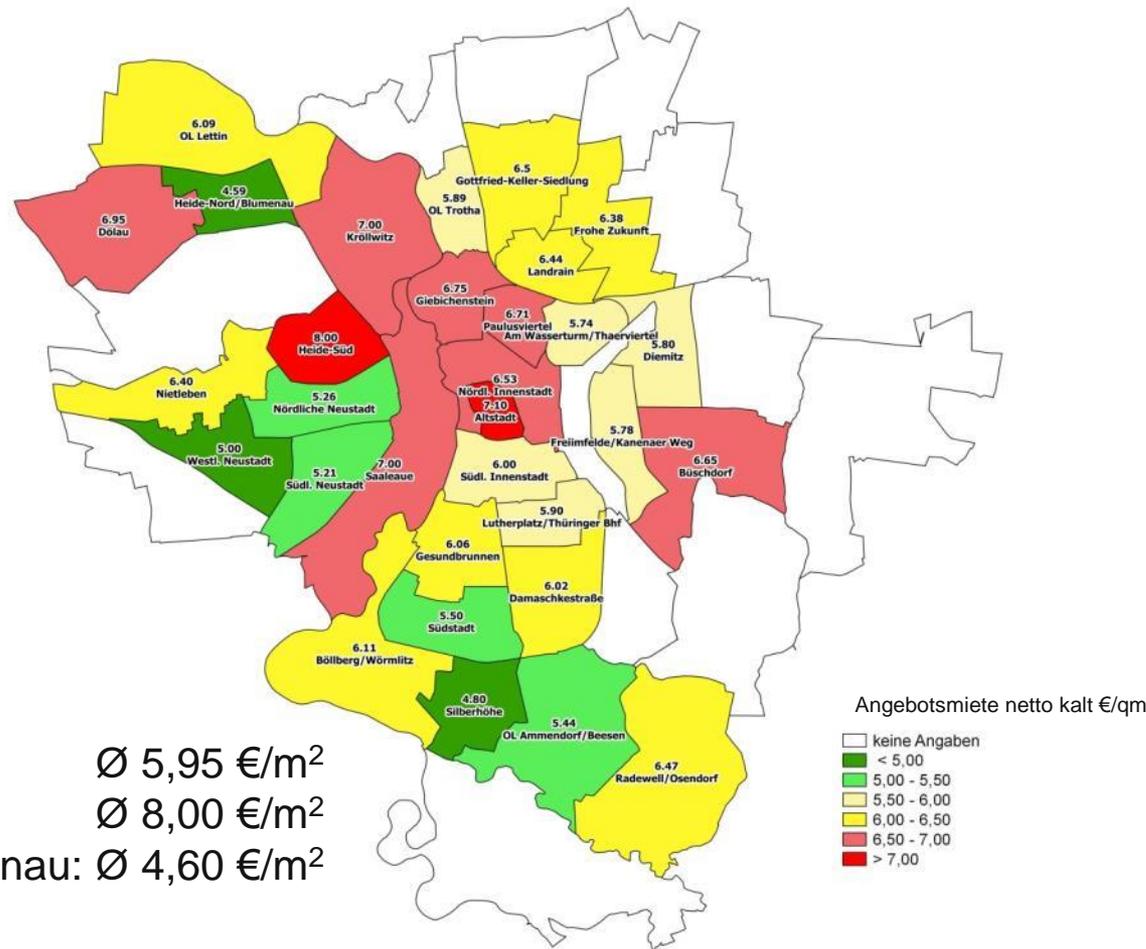
## Mietenentwicklung



Seit 2012 jährlicher Anstieg Ø 2,5%

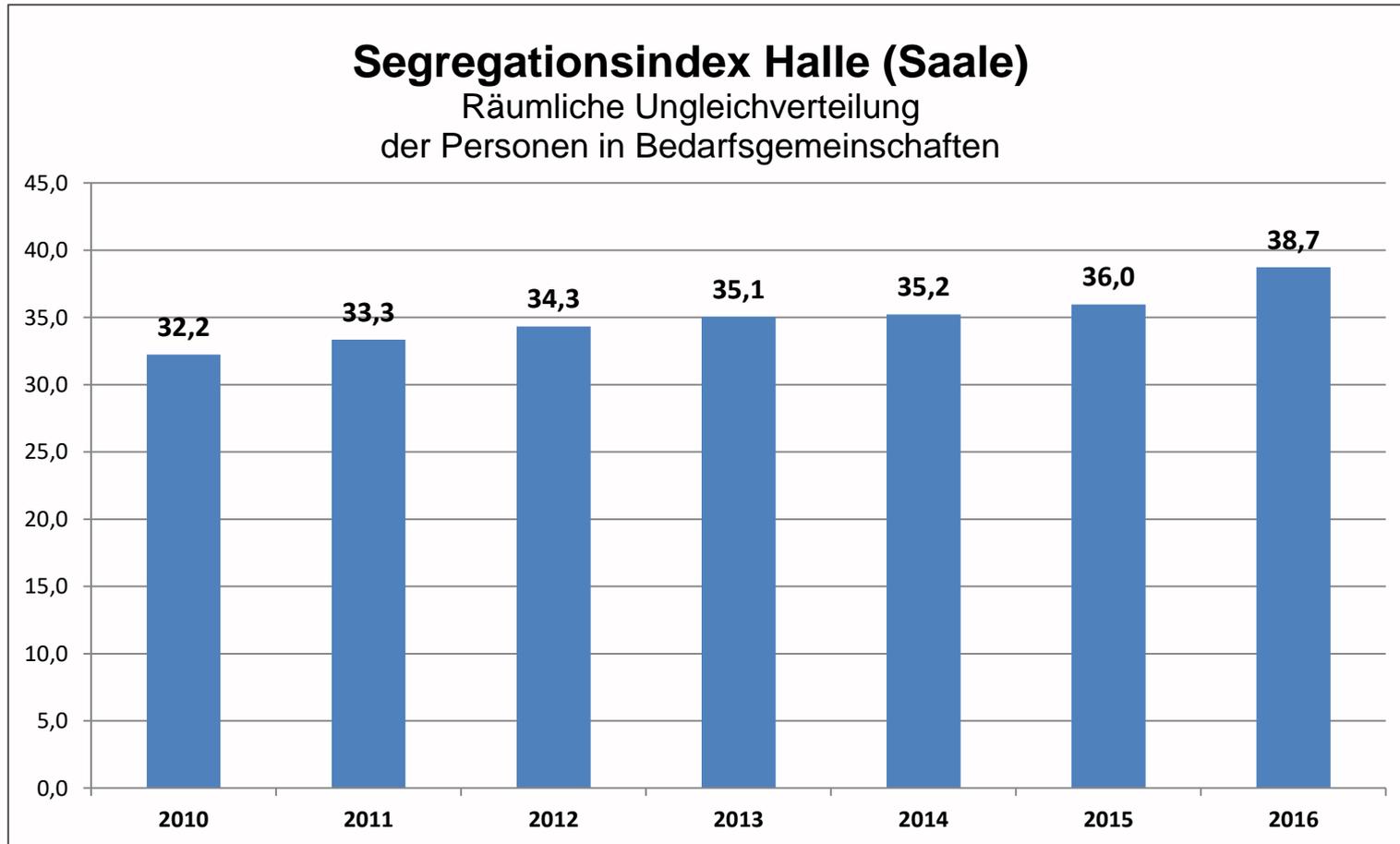
# Sozialräumliche Entwicklung

## Angebotsmieten 2017 nach Stadtteilen



Halle (Saale): Ø 5,95 €/m<sup>2</sup>  
 Heide-Süd: Ø 8,00 €/m<sup>2</sup>  
 Heide-N./Blumenau: Ø 4,60 €/m<sup>2</sup>

## Sozialräumliche Entwicklung



Index 0 = keine Segregation  
Index 100 = vollständige Segregation

Armutss segregation in Halle (Saale)  
überdurchschnittlich hoch; Tendenz steigend

## Stärken des Halleschen Wohnungsmarktes

### Stärken

- Großes preisgünstiges Wohnraumangebot
- Moderate Preisentwicklung im Gesamtmarkt
- Starke Wohnungsunternehmen
- Erfolgreicher Stadtumbau
- Konstante bis steigende Nachfrage
- Umfangreiche Sanierungs- und Bautätigkeit



## Herausforderungen des Halleschen Wohnungsmarktes

### Defizite/ Herausforderungen

- Zu homogenes Wohnraumangebot im Bestand
- Geringe Eigentumsquoten
- Zunehmende Verknappung des preisgünstigen Segments in Teilsegmenten und einzelnen Quartieren
- Starke sozialräumliche Polarisierung



## Wohnungspolitische Ziele

1. **Das Wohnungsangebot soll vielfältiger und bedarfsgerechter werden.**
2. **Die soziale Mischung in den Stadtteilen und ausreichend preiswerter Wohnraum sollen erhalten werden.**
3. **Für den Neubau von Wohnungen, insbesondere für Wohneigentum sollen mehr Flächen angeboten werden.**

## Erarbeitungsprozess



## Kreis der Beteiligten



## Wohnungspolitische Prioritäten

<b>Analyse</b>	<b>Wohnungsmarkt hat kein quantitatives, sondern qualitatives Defizit</b> ⇒ homogenes Angebot bei zunehmend differenzierter Nachfrage ⇒ zunehmende Segregation nach Stadtteilen/Wohntypologien		
<b>Ziele gemäß ISEK 2025</b>	<b>Wohnungsbestand qualifizieren + diversifizieren</b>	<b>soziale Mischung + preiswerten Wohnraum erhalten</b>	<b>Wohnbauflächen für Wohneigentum bereitstellen</b>
<b>Handlungspriorität</b>	<b>Diversifizierungsstrategie</b> ⇒ Qualifizierung der Bestände zielgruppenorientiert ⇒ neue Wohntypologien in Großwohnsiedlungen	<b>soziale Verteilungsstrategie</b> ⇒ Aufwertung in benachteiligten Quartieren ⇒ Erhalt sozialer Mischung in der Inneren Stadt	<b>Flächenangebotsstrategie</b> ⇒ mehr Angebot in nachgefragten Lagen ⇒ mehr Angebot an familienfreundlichem Wohneigentum

## Wohnungspolitische Handlungsfelder



## Handlungsfeld

### „Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt erhalten“

#### Selbstverpflichtung der HWG zu bezahlbaren Mieten

In ausgewählten innerstädtischen Stadtteilen sollen 20 % des HWG-Bestands als KdU-fähiger Wohnraum erhalten bleiben.



Ihr Vermieter in Halle



## Handlungsfeld

### „Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt erhalten“

Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgenossenschaften schließen



DAS IST WOHNEN



Hallesche Wohnungsgenossenschaft  
FREIHEIT eG



## Handlungsfeld

### „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“

Neue Bautypologien auf Stadtumbauflächen planerisch vorbereiten



## Handlungsfeld

### „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“

Kommunale Wohnungsbestände weiter aufwerten



## Handlungsfeld

### „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“

Integrierte Quartiersentwicklung für überforderte Nachbarschaften fortsetzen



## Handlungsfeld

### „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“

Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau  
mit flexiblen Belegungsbindungen beim Land fordern



SACHSEN-ANHALT

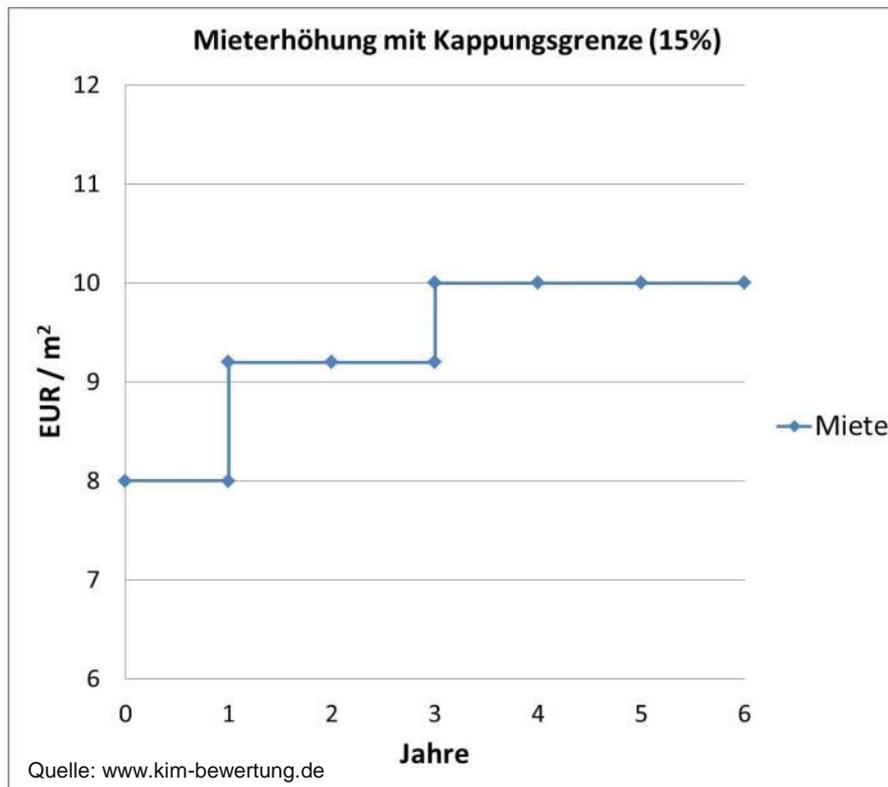
Ministerium für  
Landesentwicklung und Verkehr



Investitionsbank  
Sachsen-Anhalt

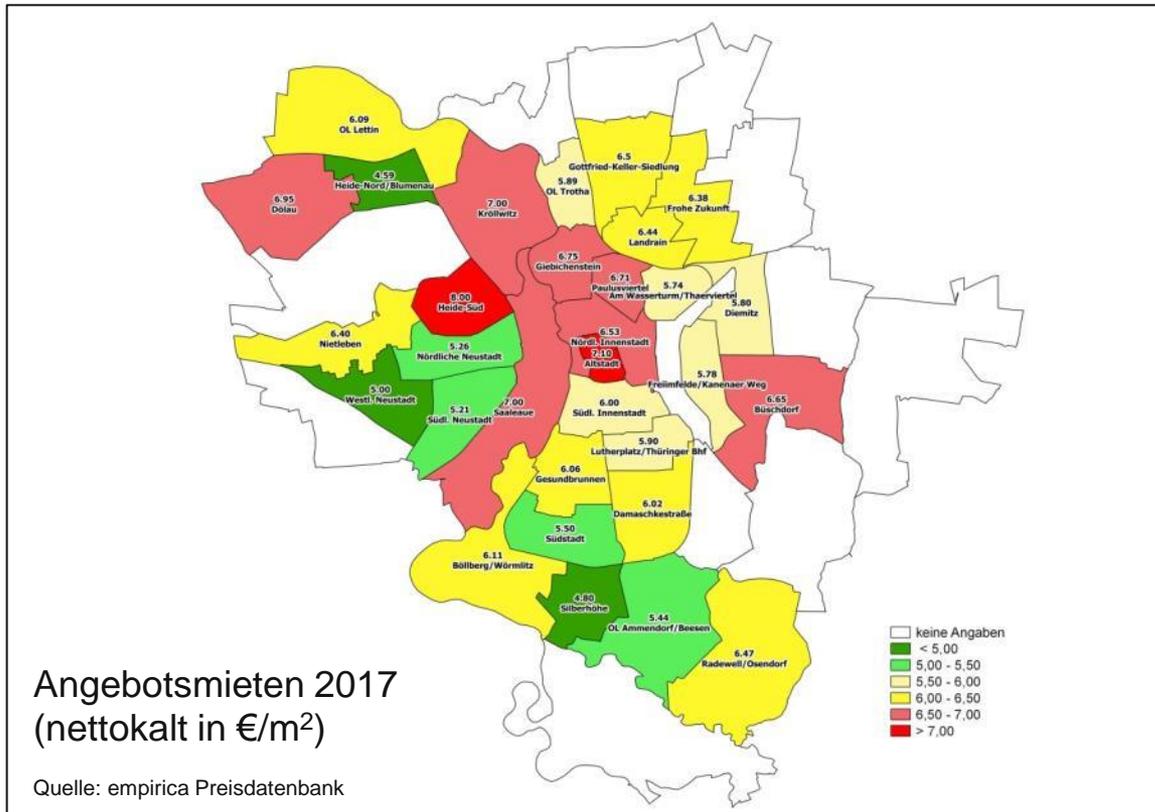
# Handlungsfeld „Rechtliche Instrumente prüfen“

## Voraussetzungen für eine Absenkung der Kappungsgrenze prüfen



# Handlungsfeld „Rechtliche Instrumente prüfen“

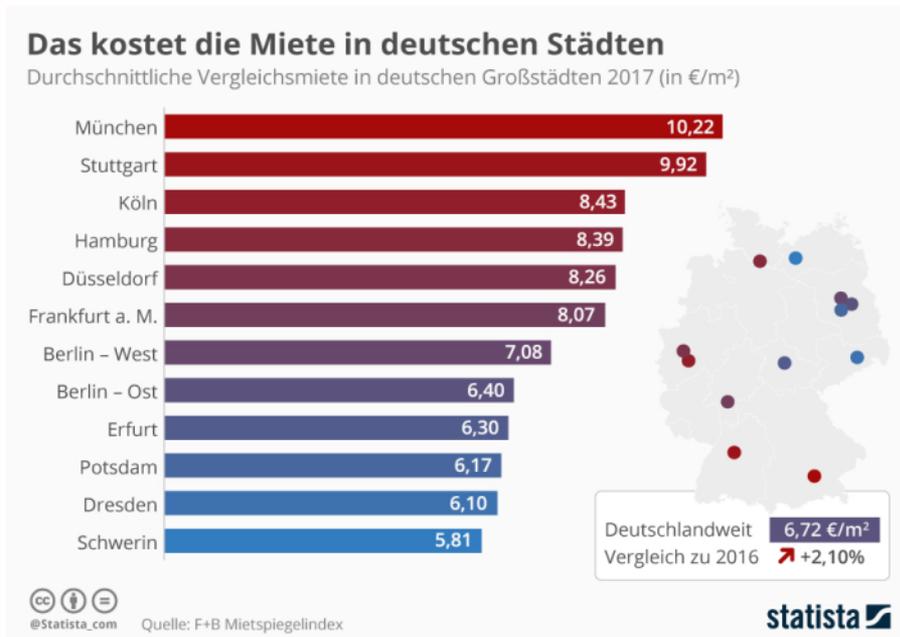
Stadträumliche Differenzierung bei Festsetzung der Richtwerte der Kosten der Unterkunft auf Bundesebene einfordern



# Handlungsfeld

## „Mehr Markttransparenz herstellen“

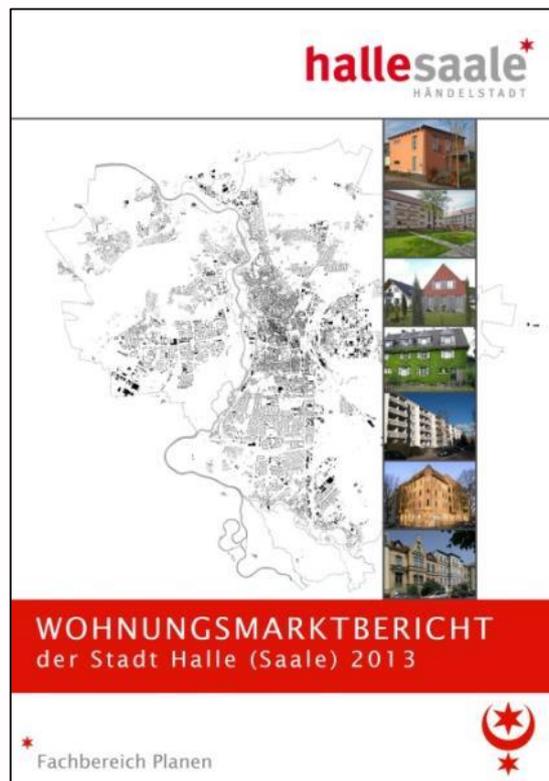
### Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig erheben



## Handlungsfeld

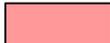
### „Mehr Markttransparenz herstellen“

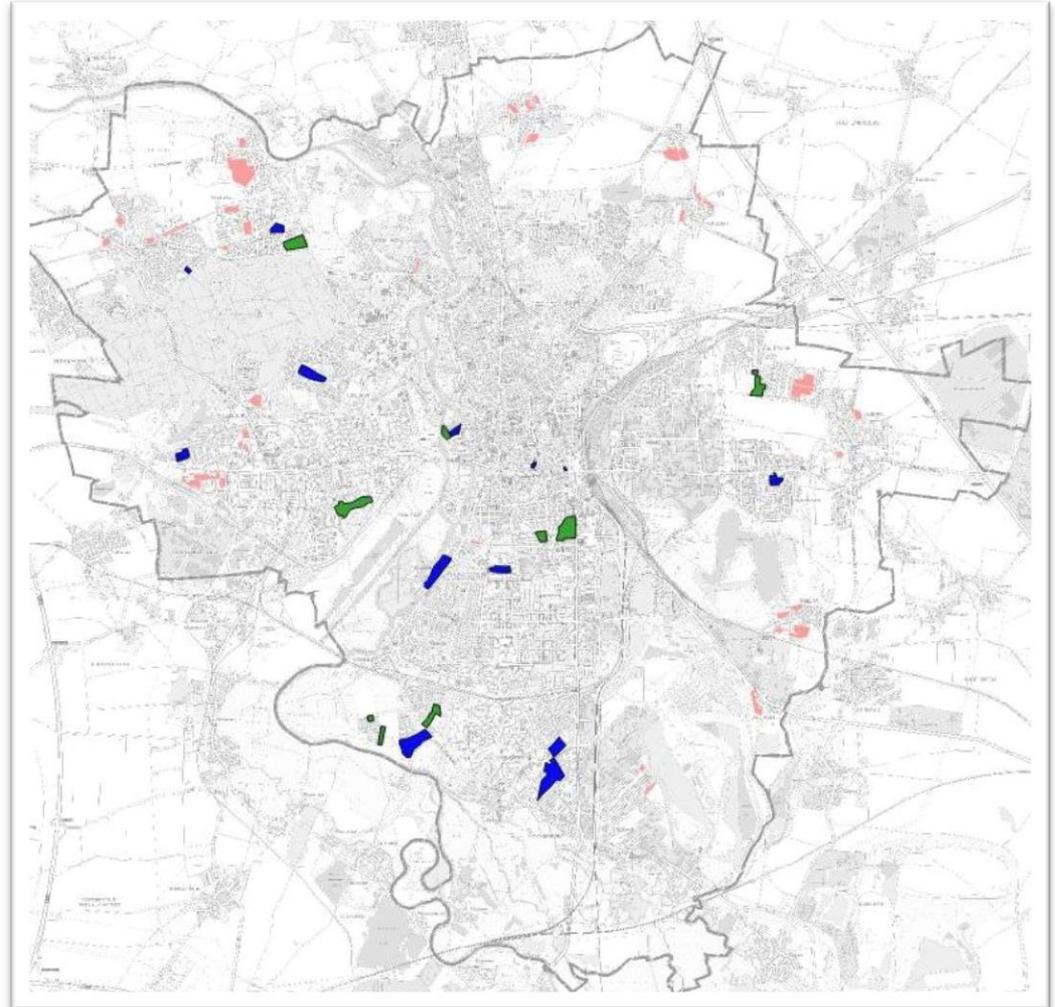
Wohnungsmarktbeobachtung vertiefen und Wohnungsmarktberichte regelmäßig erstellen



## Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“

### Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplans mobilisieren

-  Bebauungspläne mit baureifen Grundstücken
-  Bebauungspläne mit kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden baureifen Flächen
-  noch freie Wohnbauflächen aus dem FNP  
plus Baulücken im gesamten Stadtgebiet



## Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“

Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans prüfen



# Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“

## Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale nutzen

### Innerstädtische Baulücken aktivieren durch Eigentümermoderation



## Handlungsfeld

### „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumsbildung bereitstellen“

Kommunale Wohnbauflächen **in kommunaler Trägerschaft** erschließen und vermarkten



hallesaale<sup>\*</sup>  
INVESTVISION

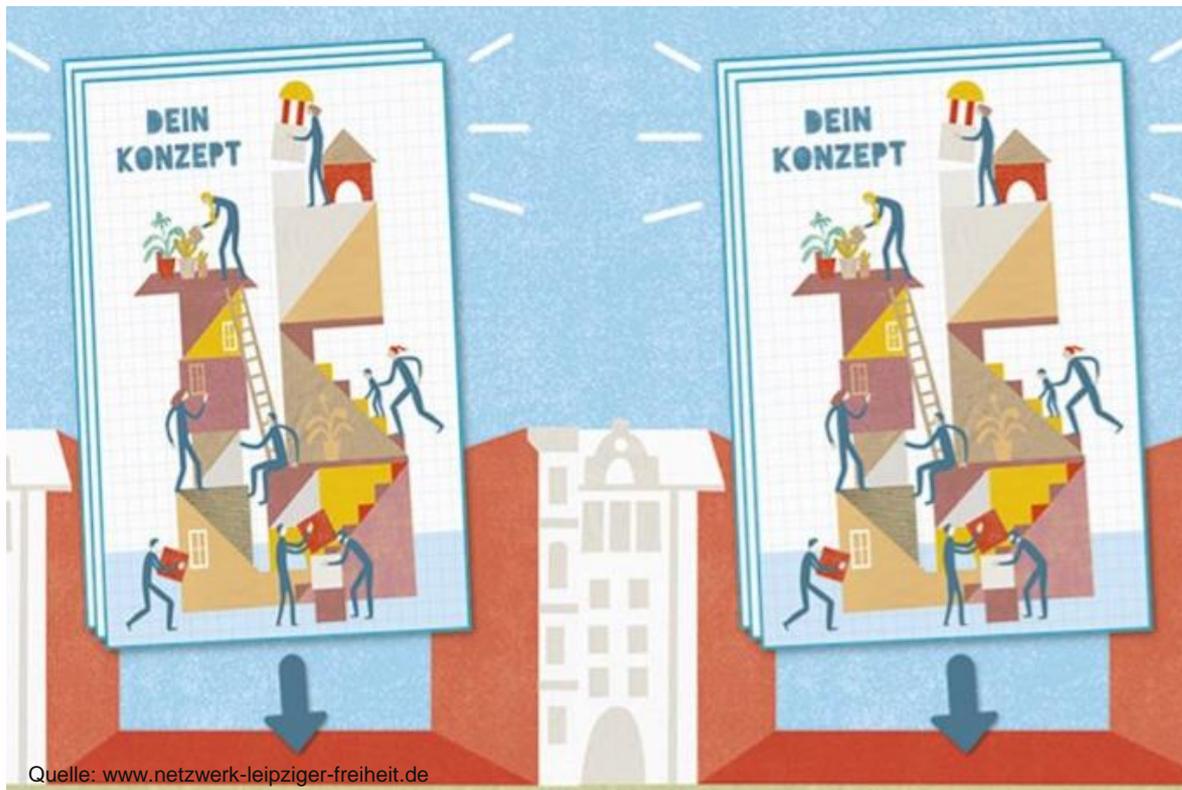


hallesaale<sup>\*</sup>  
HÄNDELSTADT

## Handlungsfeld

### „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumsbildung bereitstellen“

#### Kommunale Grundstücke nach Konzept vergeben



**Vergabe an  
Baugemeinschaften  
zur Eigentumsbildung**

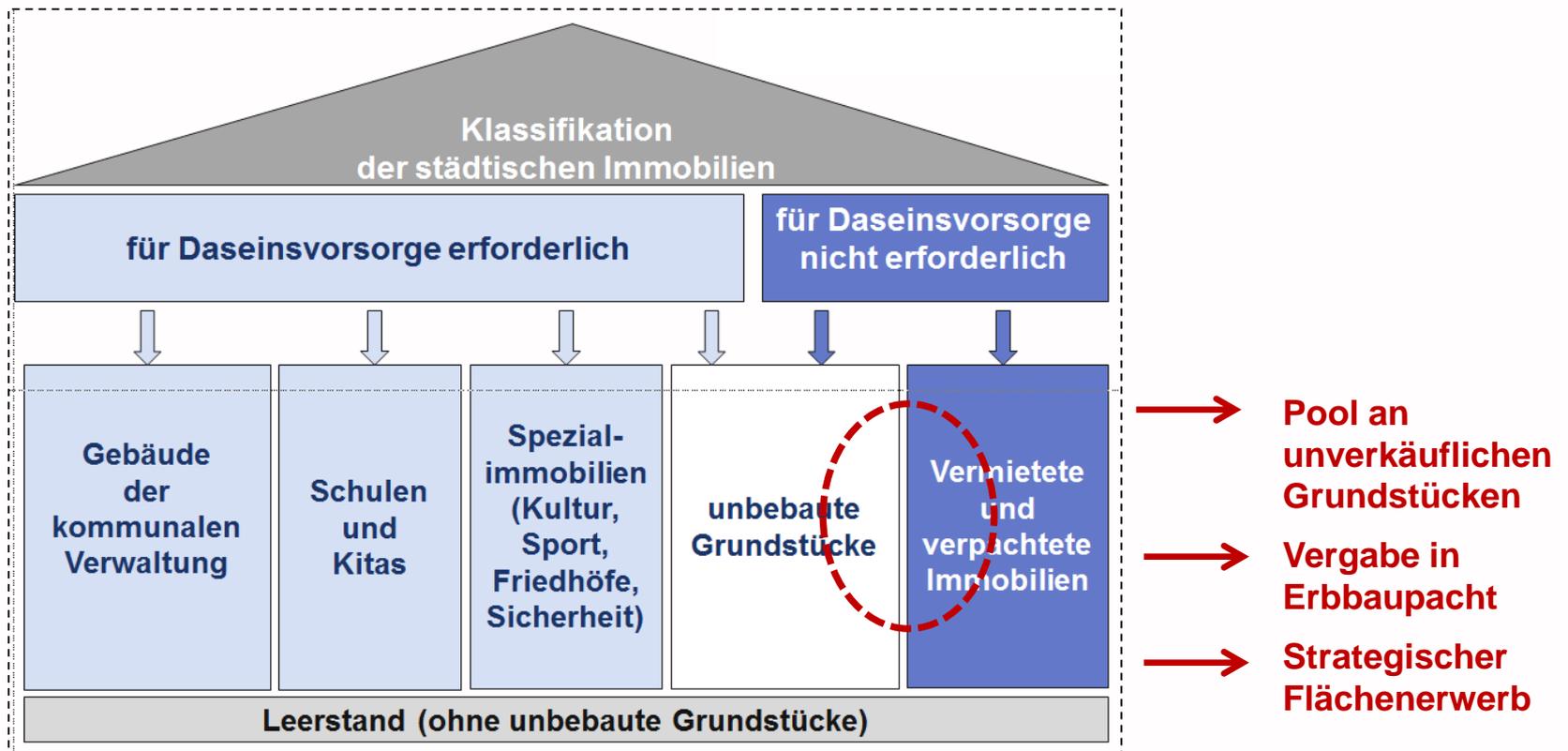
**Festpreis = Verkehrswert**

**Zuschlag für das beste  
inhaltliche Konzept**

# Handlungsfeld

## „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumsbildung bereitstellen“

### Strategische Grundstücksreserven sichern





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**



## Tagesordnungspunkt 6.

### Anträge von Fraktionen und Stadträten

## Tagesordnungspunkt 7.

### Schriftliche Anfragen von Fraktionen und Stadträten



## Tagesordnungspunkt 8.

### Mitteilungen



## Tagesordnungspunkt 9.

### Beantwortung von mündlichen Anfragen

## Tagesordnungspunkt 10.

### Anregungen

# Ausschuss für Stadtentwicklung

Donnerstag, 26. April 2017

Nicht öffentlicher Teil