

Beschlussempfehlung:

1. Der Stadtrat beschließt das in der Anlage vorgelegte Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in Kapitel 4 des Wohnungspolitischen Konzeptes 2018 aufgeführten wohnungspolitischen Maßnahmen umzusetzen und diese in der mittelfristigen Finanz- und Fördermittelplanung zu berücksichtigen. Für einzelne Maßnahmen, die einer weiteren Konkretisierung bedürfen, sind bei Bedarf gesonderte Beschlussvorlagen in den Stadtrat einzubringen.
3. Das Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) ist mittelfristig zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben.

Der Entwurf des Wohnungspolitischen Konzeptes wird im Punkt 4.1. ergänzt um

4.1.3. Beachtung sozialer Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten

Ziel

Im Dialog mit den Vorhabenträgern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) soll angestrebt werden, im Rahmen von größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, jedoch ohne KdU-Anspruch, bereitzustellen (z.B. Rentner, Studenten, Berufseinsteiger und junge Familien).

Grundlagen

Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs wirken sich Neubau- und Modernisierungsvorhaben zunehmend auf die Struktur des Wohnungsbestandes, den Wohnungsmarkt und die Durchschnittsmiete in der Stadt Halle aus. Die Stadtverwaltung kann diese Entwicklung beeinflussen, indem sie konkrete Erwartungen kommuniziert

- im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen oder Konzeptvergaben,
- im Rahmen der vorgesehenen Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften,
- durch klare Erwartungen an die kommunalen Wohnungsgesellschaften,
- im Rahmen der Beratung und Unterstützung von Investoren bei der Fördermitteleinwerbung
- oder der beabsichtigten Moderation zur Baulückenerschließung.

Stand

Während die Selbstverpflichtung der HWG dazu dienen soll, den Bedarf an KdU-gerechtem Wohnraum zu decken, werden Haushalte mit nur geringfügig höherem Einkommen bisher nicht explizit berücksichtigt. In Halle mit einem hohen Anteil an Niedriglohn-Branchen (Call-Center, Logistik) und mit Studenten und Absolventen dreier Hochschulen ist davon auszugehen, dass der Anteil solcher Haushalte nicht gering ist. Eine Nettokaltmiete gemäß KdU-Richtwert plus 20 Prozent entspricht für das Jahr 2017 der Durchschnittsmiete (s. 4.1. „preisgünstiger Wohnraum“) in der Stadt Halle (Saale) und kann als sozialverträglich für solche Bedarfe angesehen werden.

Auftrag

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten kommuniziert die Stadtverwaltung gegenüber Trägern von Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die mehr als 20 Wohneinheiten umfassen,

die klare Erwartungshaltung, dass 20% der Wohneinheiten zu einem Netto-Kaltnietpreis bereitgestellt werden sollen, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwerts plus 20% nicht übersteigt.

Dies gilt insbesondere bei Konzeptvergaben, bei öffentlicher Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen bzw. beim Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit den Bauträgern.

Das wohnungspolitische Konzept wird auf der Seite 24 (41.2. Kooperationsvereinbarungen m.it den Wohnungsgesellschaften schließen) wie folgt geändert:

1. 3. Absatz, 2 Satz: Daher können sollen die Wohnungsgenossenschaften dazu beitragen, dass preisgünstiger Wohnraum (...) erhalten wird.
2. 4. Absatz: „Von Seiten der Genossenschaften könnten z.B. folgende Maßnahmen ergriffen werden“,
3. 4. Absatz, erster Anstrich:“ so dass es heißt, wie folgt: „-flexible Mietpreis- und Belegungsbindungen analog dem HWG-Modell für eine bestimmte Anzahl an Wohnungen in bestimmten Quartieren, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden“;
4. 5. Absatz, zweiter Anstrich - „Angebot von Grundstücken/Bauland, für die aus Sicht der Genossenschaften konkrete Vorhaben denkbar sind, im Rahmen von Konzeptvergabe.
5. Umformulierung des letzten Satzes auf Seite 24 wie folgt . „Von Seiten der Stadt wird die Vergabe von kommunalen Grundstücken zugunsten genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Direktvergabe oder Konzeptvergabe beabsichtigt ~~geprüft~~“.

Auf Seite 8 wird unter „Stärken“ ergänzt: - Hoher Fernwärmeversorgungsgrad