

Beschlussempfehlung:

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-Kaltmietpreis 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.