



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03767**
Datum: 27.06.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Stadtentwicklung	05.06.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

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.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.		Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale)

I. Einleitung

Ein erstes **Wohnungspolitisches Konzept** hat die Stadt Halle (Saale) bereits **1997** verabschiedet (Beschluss zur Wohnungspolitik der Stadt Halle (Saale) vom 16.07.1997). Darin wurden kommunale wohnungspolitische Leitlinien und Maßnahmen definiert, die auf die damaligen Problemlagen zugeschnitten waren. Dies betraf insbesondere den Abbau des Sanierungsstaus, die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung durch belegungsgebundenen Wohnraum und die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau um der massiven Stadt-Umland-Wanderung entgegenzuwirken.

Ab den **2000er Jahre** standen die Herausforderungen der Bevölkerungsschrumpfung und des Stadtumbaus im Vordergrund wohnungspolitischer Diskussionen. Die hohen Leerstände und sinkende Mieten führten zu einem entspannten Wohnungsmarkt für die Nachfrageseite mit großem und bezahlbarem Angebot an Wohnraum. Für die Wohnungsunternehmen wie auch für die Stadt ging es um die Bewältigung des Rückbaus von Wohnraum und Infrastruktur und den Erhalt stabiler, funktionierender Quartiere. An die Stelle von wohnungspolitischen Konzepten und Wohnraumversorgungskonzepten traten nun die **Stadtumbaukonzepte**.

Ab **2010** setzte eine **Trendumkehr** von langjähriger städtischer Schrumpfung hin zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ein. Die steigende Nachfrage und das günstige Investitionsklima sorgen derzeit für eine dynamische Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Neubau- und Sanierungstätigkeit wie auch die Kauf- und Mietpreise in Halle (Saale) steigen deutlich an. Aufgrund dieser veränderten Dynamik des Wohnungsmarktes zeichnen sich neue Herausforderungen für die Entwicklung der Stadt Halle (Saale) ab. Aus diesem Anlass hat der Stadtrat mit Beschluss vom 25.11.2015 die Stadtverwaltung beauftragt, ein Wohnungspolitisches Konzept für die Stadt Halle (Saale) zu erarbeiten (VI/2015/01235). Mit diesem Konzept sollen frühzeitig die Weichen für eine ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes gestellt werden.

Das **Wohnungspolitische Konzept 2018** wurde in den Jahren 2016 und 2017 im Dialog mit den städtischen Wohnungsgesellschaften, den privaten Wohnungsunternehmen und weiteren relevanten Akteurinnen und Akteuren erarbeitet.

Das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Halle (Saale) soll - gemäß der durch den Stadtrat formulierten Aufgabenstellung sowie der Diskussionsergebnisse aus dem Beteiligungsprozess - ein klar umrissenes Profil erhalten. Demnach soll es

- die sozialen Aspekte der Wohnraumversorgung und der stadträumlichen Bevölkerungsmischung in den Fokus stellen,
- sich auf Handlungsschwerpunkte und umsetzbare Maßnahmen konzentrieren und
- auf eine kontinuierliche Anpassung an veränderte Marktentwicklungen angelegt sein.

II. Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess

Die Erarbeitung erfolgte federführend durch den Fachbereich Planen und unter Beteiligung der verschiedenen Geschäftsbereiche der Verwaltung, insbesondere des Fachbereichs Soziales, der Sozialplanung und des Fachbereichs Immobilien. In den Erarbeitungsprozess wurden neben den im Stadtrat vertretenen Fraktionen auch die für den halleschen Wohnungsmarkt relevanten Unternehmen und Institutionen einbezogen. Dazu zählen die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Wohnungsgenossenschaften sowie weitere private Wohnungsunternehmen, Immobilienvermittlungen, Finanzinstitute und Interessenverbände. Darüber hinaus haben Fachleute aus Wissenschaft und Wohnungswirtschaft mitgewirkt.

Mit diesem Beteiligtenkreis wurden 2016 und 2017 **thematische Workshops** durchgeführt. Zur Diskussion standen die für den Wohnungsmarkt in Halle (Saale) vordringlichen Themen, die im ersten Workshop gemeinsam herausgearbeitet wurden:

1. Workshop am 14. Oktober 2016
 - Einschätzung des Halleschen Wohnungsmarktes
 - Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder auf Basis des ISEK Halle 2025
2. Workshop am 16. Dezember 2016
 - Situation und Handlungsbedarf bezüglich sozialer Mischung, Segregation und sozialer Wohnraumversorgung
3. Workshop am 3. Mai 2017
 - Instrumente für einen sozial durchmischen Wohnungsmarkt
 - Diversifizierung im Wohnungsbestand sowie Defizite im hochpreisigen Segment
4. Workshop am 26. Oktober 2017
 - Wohnbauflächenbedarf und –aktivierung sowie Wohneigentum
 - Familienwohnen und altersgerechte Bestands- und Quartiersentwicklung
 - Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen
5. Workshop am 22. März 2018
 - Abschließende Diskussion des Entwurfs des Wohnungspolitischen Konzepts

III. Inhalte des Wohnungspolitischen Konzepts

Zentraler Inhalt des Wohnungspolitischen Konzepts ist die Darstellung der für die Stadt Halle (Saale) prioritären Handlungsfelder und Maßnahmen. Daraus ergeben sich konkrete Handlungsaufträge an die Stadtverwaltung:

1. Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt erhalten“

1.1 Selbstverpflichtung der HWG zu bezahlbaren Mieten und sozialer Wohnungsversorgung

Auftrag:

Die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt wird kontinuierlich beobachtet und dem Aufsichtsrat der HWG jährlich darüber Bericht erstattet. Es wird regelmäßig geprüft, ob die Mindestquote an KdU-fähigem Wohnraum in den einzelnen innerstädtischen Stadtvierteln/-teilen ausreicht, und bei Abweichungen frühzeitig mit der HWG über Anpassungsbedarf verhandelt.

1.2 Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgenossenschaften schließen

Auftrag:

Die Stadtverwaltung ~~wird beauftragt~~, **strebt** mit den Wohnungsgenossenschaften ~~über eine~~ freiwillige Kooperationsvereinbarung zum langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt ~~an zu verhandeln~~. Von Seiten der Stadt wird die Vergabe von kommunalen Grundstücken zugunsten genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Direktvergabe oder Konzeptvergabe geprüft.

1.3 Soziale Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und Modernisierungsvorhaben beachten

Auftrag:

Im Dialog mit den Vorhabenträgern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) strebt die Stadt an, im Rahmen von größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten, die mehr als 20 Wohneinheiten umfassen, einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen – jedoch ohne KdU-Anspruch – bereitzustellen. Dies gilt insbesondere bei Konzeptvergaben, bei öffentlicher Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen bzw. beim Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit den Bauträgern.

2. Handlungsfeld „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“

2.1 Neue Bautypologien auf Stadtumbauflächen planerisch vorbereiten

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) schafft für Stadtumbauflächen Baurecht für überwiegend individuellen Wohnungsbau und bereitet die verkehrliche und technische Erschließung dieser Standorte vor.

2.2 Kommunale Wohnungsbestände der GWG und HWG weiter aufwerten

Auftrag:

Die kommunalen Wohnungsunternehmen GWG und HWG setzen die Aufwertung ihrer Bestände in den Großwohnsiedlungen fort und schaffen ein zielgruppenspezifisches Wohnangebot im mittleren Mietpreissegment insbesondere für Familien und ältere Menschen. Mittel- und langfristige ist dieses Segment auszuweiten.

2.3 Integrierte Quartiersentwicklung ~~für überforderte Nachbarschaften~~ fortsetzen

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) setzt die integrierte Quartiersentwicklung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen fort und unterstützt durch die verschiedenen Förderprogramme.

3. Handlungsfeld „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“

3.1 Förderprogramm für Neubau im sozialen Wohnungsbau sowie flexible Bindungen fordern

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) setzt sich beim Land Sachsen-Anhalt dafür ein, dass die (Landes-) Wohnungsbauförderung nach 2020 weitergeführt und ein neues Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau aufgelegt wird. Dazu wird in Abstimmung mit den Oberzentren Magdeburg und Dessau-Roßlau sowie den Wohnungsunternehmen eine entsprechende Stellungnahme erarbeitet.

4. Handlungsfeld „Rechtliche Instrumente prüfen“

4.1 Voraussetzungen einer mietrechtlichen Absenkung der Kappungsgrenze prüfen

Auftrag:

Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle wird vertieft und kleinräumig beobachtet. Bei Anzeichen einer Marktanspannung in Teilräumen der Stadt Halle (Saale) wird die Anwendung einer abgesenkten Kappungsgrenze geprüft und im Bedarfsfall beim Land ein Antrag auf eine landesrechtliche Verordnung für die betroffenen Teilräume der Stadt Halle (Saale) gestellt.

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

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) setzt sich in den relevanten fachlichen und politischen Gremien und Institutionen dafür ein, dass bei der Neugestaltung der bundesgesetzlichen Vorgaben zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen eine räumliche Differenzierung innerhalb einer Stadt (als Vergleichsraum) ermöglicht wird.

5. Handlungsfeld „Mehr Markttransparenz herstellen“

5.1 Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig erheben

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) erstellt ab dem Jahr 2018 einen qualifizierten Mietspiegel, der entsprechend der gesetzlichen Regelung alle zwei Jahre zu aktualisieren ist. Dieser Mietspiegel soll gegenüber dem Mietspiegel 2010 stärker differenzieren und die Wohnlage stärker berücksichtigen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sowie die Wohnungsgenossenschaften sollen am Verfahren der Mietspiegelerstellung mitwirken und sich an den Kosten in angemessener Höhe finanziell beteiligen. Die Stadt sichert ihren Anteil an der Finanzierung des Mietspiegelgutachtens ab (Haushaltsvorsorge über Mittelfristplanung).

5.2 Wohnungsmarktbeobachtung vertiefen und Wohnungsmarktberichte regelmäßig erstellen

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) entwickelt die Wohnungsmarktbeobachtung weiter und veröffentlicht 2018 den nächsten Wohnungsmarktbericht. Die Fortschreibung der Wohnungsmarktberichte soll im zweijährigen Turnus erfolgen. Die Befragung der Einwohnerinnen und Einwohner stellt wesentliche Daten zur Wohnsituation zur Verfügung, die in der kommunalen Statistik ansonsten nicht vorliegen. Daher ist die kommunale Einwohnerumfrage regelmäßig durchzuführen und an das Intervall der Wohnungsmarktbeobachtung zu binden.

6. Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“

6.1 Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplans mobilisieren

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) sichert die finanziellen und personellen Bedarfe in den Fachbereichen Planen, Bauen und Umwelt für eine zügige Erarbeitung von Bebauungsplänen in den Schwerpunkträumen in der Stellenplanung sowie in der Haushaltsplanung ab. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken werden marktfähige Varianten für die Erschließung der Standorte erarbeitet.

6.2 Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen prüfen

Auftrag:

Die Stadt Halle (Saale) prüft im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, welche bestehenden Wohnbauflächen aufgrund geringer Eignung im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen und welche besser geeigneten Flächen als Wohnbauflächen neu aufzunehmen sind.

6.3 Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale nutzen

Auftrag:

Die Erfassung der Baulücken soll aktualisiert werden und in ein Baulückenkataster überführt werden. Es ist zu prüfen, ob in der Altstadt und in den Stadtumbaugebieten eine Aktivierung und Moderation für Baulücken aufgebaut und finanziert werden kann.

7. Handlungsfeld „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumsbildung bereitstellen“

7.1 Kommunale Bauflächen erschließen und vermarkten

Auftrag:

Die Stadtverwaltung bereitet die Baurechtschaffung und Erschließung für ausgewählte kommunale Wohnbauflächen vor. Dazu wird ein praktikables Trägermodell mit Organisationsstruktur und Verfahrensablauf erarbeitet sowie der benötigte Finanzrahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Ressourcen werden in der Haushalts- und Stellenplanung für das Jahr 2019 berücksichtigt.

7.2 Kommunale Grundstücke nach Konzept vergeben

Auftrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete kommunale Grundstücke im Konzeptverfahren zum Verkehrswert als Festpreis an Baugemeinschaften zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum zu veräußern. Im Jahr 2018 bis 2019 sollen in einer Pilotphase mindestens drei Grundstücke ausgewählt und ein geeignetes Vergabeverfahren entwickelt werden. Für die Entwicklung des Verfahrens in der Pilotphase sowie die Unterstützung potenzieller Baugemeinschaften werden Mittel für eine externe Beauftragung bereitgestellt. Nach Auswertung der Pilotphase sollen weitere Grundstücke sukzessive im Konzeptverfahren vergeben werden.

Die Option für eine Konzeptvergabe in Verbindung mit flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen soll im Zusammenhang mit Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgenossenschaften geprüft werden.

7.3 Strategische Grundstücksreserven sichern

Auftrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zur Sicherung strategischer Grundstücksreserven wie Bildung eines unverkäuflichen Grundstückspools, Vergabe in Erbbaupacht sowie strategischer Flächenerwerb zu entwickeln und mittelfristig umzusetzen. Es sind die haushaltsrechtlichen Möglichkeiten und Voraussetzungen zum Aufbau eines Liegenschaftsfonds für den strategischen Flächenerwerb zu prüfen.

IV. Evaluierung und Fortschreibung

Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle kann in mancher Hinsicht aus den Nachfragepräferenzen und der demographischen Entwicklung abgeschätzt werden. Großen Einfluss haben aber auch externe Faktoren wie Zuwanderung, das Wanderungsverhalten der Geflüchteten und die weitere Migrationspolitik oder verändertes Investitionsverhalten durch ein steigendes Zinsniveau sowie die Entwicklung der Baukosten. Wichtig ist daher eine kontinuierliche Beobachtung der Auswirkungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Dies erfolgt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung und der alle zwei

Jahre erscheinenden Wohnungsmarktberichte.

Auf dieser Grundlage soll das Wohnungspolitische Konzept mittelfristig evaluiert und bei Bedarf fortgeschrieben werden. So kann der Stand der Umsetzung und die erzielten Effekte der wohnungspolitischen Maßnahmen ermittelt und auf veränderte Anforderungen reagiert werden.

V. Familienverträglichkeit

Das Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) entspricht den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung und trägt konzeptionell dazu bei, die Familienfreundlichkeit in Halle (Saale) weiter zu stärken. Ein Teil der im Wohnungspolitischen Konzept dargestellten Maßnahmen trägt unmittelbar zur Verbesserung der Wohnsituation von Familien bei. Dies gilt insbesondere für den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt, der Qualifizierung des Wohnungsangebots in den Großwohnsiedlungen und der Aktivierung von Wohnbauflächen für den Eigenheimneubau.

Anlagen:

Wohnungspolitisches Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale), **Stand 27.06.2018**