

„Wir, die für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister, einigen uns auf die Neue Leipzig-Charta, die die Gemeinwohlorientierung in den Fokus rückt und dafür die transformative Kraft der Städte nutzt „

„ausreichend Flächen für angemessenen, sicheren, gut gestalteten und bezahlbaren Wohnraum. Dadurch sollen lebendige und sozial gemischte Stadtquartiere erhalten sowie Bodenspekulation vermieden werden“



NEUE LEIPZIG CHARTA

Die transformative Kraft
der Städte für das Gemeinwohl

Entstehung der „Sanierungsgenossenschaften“ Selbsthilfe Linden und WOGÉ Nordstadt

Versorgung der einkommensschwachen Stadtteilbevölkerung mit belegungsgebundenem Wohnraum

Grundstück und Gebäuderestwerte in Erbpacht

Gruppenselbsthilfe als Eigenkapitalersatz



Problemdruck reduzieren - Belegrechte erwerben
Ergänzung des Neubauprogramms – kostet ca. 6-7€/ m² Wohnfläche

Ankauf von Belegrechten im Bestand finanziell attraktivieren
+ Bestandsangebot Stadt 1,50€ / m²
+ Bestandsangebot Region 2,50€ / m²





Nachbarschaften fördern – nicht überfordern

- +Rückkehr zum kooperativen Belegungsverfahren durch mehr Belegrechte
- +Wohnen auf Probe
- +Intensivierung von wohnraumerhaltenden Hilfen und mobiler Wohnbegleitung
- +Förderung von nachbarschaftlicher sharing economy
- +stadtteilbezogene Ausübung von Belegrechten

Umwandlungen beschränken

Die Marktpreise von Mietwohnhäusern werden durch Umwandler so hoch getrieben, dass eine wirtschaftliche Vermietung nicht mehr möglich ist

Nutzung der Möglichkeiten des BauGB, die Umwandlungen zu beschränken



Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte (in § 24 BauGB)

Vorkaufsrecht zur Deckung des Wohnbedarfs als Allgemeinwohl

Vorkaufsrecht für Grundstücke mit geringfügiger Bebauung

Vorkaufsrecht bei Missstand

Vorkaufsrecht zur Innenentwicklung

B-Plan: Zweckbindung Anteil geförderte/belegungsgebundene Wohnungen (in § 9 BauGB)

Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen bei angespanntem Wohnungsmarkt (§ 250 BauGB)

LHH nimmt Vorkaufsrecht wahr



kommunal kontrollierte Fond mit Nutzern/ Mietern als stillen Gesellschaftern/Kommanditisten
– kein oder geringer Gesellschafteranteil der LHH

Grundstücksvergabe mit
langfristigen sozialen Bindungen

Erbpachtzins ca. 2 %
Steigerung Lebenshaltungs
kostenindex

Eigenkapital als Sicherheit
oder Anlage

Erbpachtzins
ca. 2 %

Genossenschaft/Stiftung oder Bau-
träger mit Nutzergruppe

Wohnungsnutzer und
ethisch-nachhaltige Anleger

Preisindex für Bauland

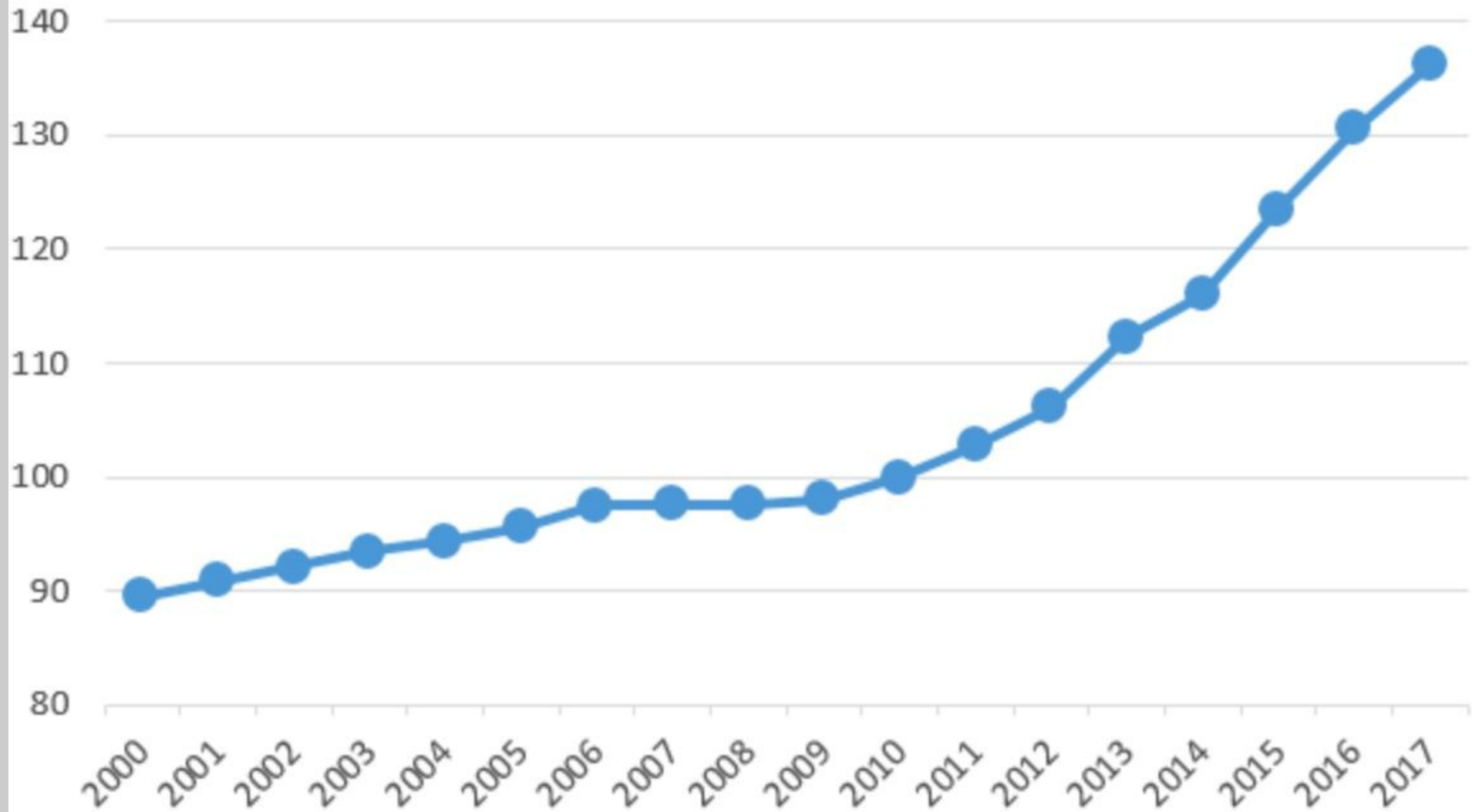


Abb. 1: Preisindex für Bauland. Entwicklung von 2000 – 2018. Quelle: destatis.de

Hausgemeinschaften und Baugruppen

nachbarschaftlich

selbst gewählte Nachbarschaften

Mitbestimmung bei Gemeinschaftsräumen, Freifläche, Hausbewirtschaftung und Nachbelegung

sicher und überschaubar

definierter, gemeinsamer Planungs- und Bauprozess

Transparenz, Haftungsbegrenzung und Demokratie durch das Dach der Genossenschaft

gemeinwohlorientiert

gemischte Nachbarschaft für unterschiedlichen Einkommensgruppen

nachbarschaftsverträgliche Vererbung

Ausschluss von spekulativem Weiterverkauf

Verteilung der Wohnfläche verbessern

- Pro Person stehen inzwischen 47 m² Wohnfläche zur Verfügung
- Hohe Mietsteigerungen unterbinden die Umzugsbereitschaft und Anpassung an verringerte Haushaltsgrößen

Umzugsbereitschaft fördern

- + Herstellung von barrierefreien, altersgerechten Kleinwohnungen in den Nachbarschaften
- + Bevorzugung von Vergaben durch die größere Wohnungen frei werden
- + Verkleinerung der Wohnfläche muss zu Einsparung bei der Miete führen

Sozial

Identifikation, Verantwortung, Nachbarschaft durch Partizipation
Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen und Benachteiligte

Ökologisch

städtische Innenentwicklung – Stadt der kurzen Wege
kompakte Mehrfamilienhäuser mit moderner Technik und guter Dämmung

Ökonomisch

dauerhaft gebundener preiswerter Wohnraum
Wertsteigerung für die Gemeinschaft

immo.viel.ien hannover



Download unter: www.immovielen-hannover.de

wir kooperieren mit:

