



## Anfrage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12813**  
Datum: 16.05.2014  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: Herr Johannes  
Krause

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	28.05.2014	öffentlich Kenntnisnahme

**Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zur Situation auf dem Wohnungsmarkt in Halle**

Wir fragen die Stadtverwaltung:

1. Wie viele Wohnungen sind in den vergangenen 10 Jahren jeweils im Geschosswohnungsbau und im Einfamilienhausbau in Halle gebaut worden?
2. Wie haben sich die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Halle in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?
3. Wie haben sich die Nettokaltmieten in diesem Zeitraum für neugebaute Wohnungen beziehungsweise bei Neuvermietungen entwickelt?
4. Über welche Wohnbauflächenpotenziale verfügt die Stadt Halle? Wie groß sind diese im innerstädtischen Bereich?
5. Wie hat sich der Wohnungsbestand in Halle den letzten zehn Jahren entwickelt?
6. Wie viele Wohnungen sind infolge einer Sozialraumförderung gebunden? Wie hat sich deren Zahl in den vergangenen zehn Jahren entwickelt? Wo liegen diese Wohnungen und wann laufen die Mietpreisbindungen dafür aus?
7. Welches ist in Halle die bevorzugte Wohnform? (Bitte das Verhältnis Wohnen zur Miete, Wohnen in der Eigentumswohnung sowie Wohnen im Eigenheim angeben.) Hat sich dieses Verhältnis in den letzten drei Jahren verändert? Wenn ja, was sind aus der Sicht der Verwaltung die Gründe hierfür?

gez. Johannes Krause  
Fraktionsvorsitzender



**Sitzung des Stadtrates am 28.05.2014**

**Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zur Situation auf dem Wohnungsmarkt in Halle**

**Vorlagen-Nummer: V/2014/12813**

**TOP: 9.7**

8. **Wie viele Wohnungen sind in den vergangenen 10 Jahren jeweils im Geschosswohnungsbau und im Einfamilienhausbau in Halle gebaut worden?**
9. **Wie haben sich die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Halle in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?**
10. **Wie haben sich die Nettokaltmieten in diesem Zeitraum für neugebaute Wohnungen beziehungsweise bei Neuvermietungen entwickelt?**
11. **Über welche Wohnbauflächenpotenziale verfügt die Stadt Halle? Wie groß sind diese im innerstädtischen Bereich?**
12. **Wie hat sich der Wohnungsbestand in Halle den letzten zehn Jahren entwickelt?**
13. **Wie viele Wohnungen sind infolge einer Sozialraumförderung gebunden? Wie hat sich deren Zahl in den vergangenen zehn Jahren entwickelt? Wo liegen diese Wohnungen und wann laufen die Mietpreisbindungen dafür aus?**
14. **Welches ist in Halle die bevorzugte Wohnform? (Bitte das Verhältnis Wohnen zur Miete und Wohnen im Eigenheim angeben.) Hat sich dieses Verhältnis in den letzten drei Jahren verändert? Wenn ja, was sind aus der Sicht der Verwaltung die Gründe hierfür?**

**Antwort der Verwaltung**

zu 1.

Die Stadtverwaltung führt eine solche Statistik nicht. Hierzu kann jedoch auf Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt verwiesen werden, die für die Jahre 2004 bis 2012 folgende Baufertigstellungen für Halle (Saale) ausweist:

Jahr	Wohngebäude		
	mit 1 oder 2	mit 3 oder mehr	Insgesamt
	Wohnungen im Gebäude		
2004	383	19	402
2005	258	15	273
2006	246	9	255
2007	180	11	191
2008	155	5	160
2009	110	8	118
2010	134	14	148
2011	113	2	115
2012	126	12	138

zu 2.

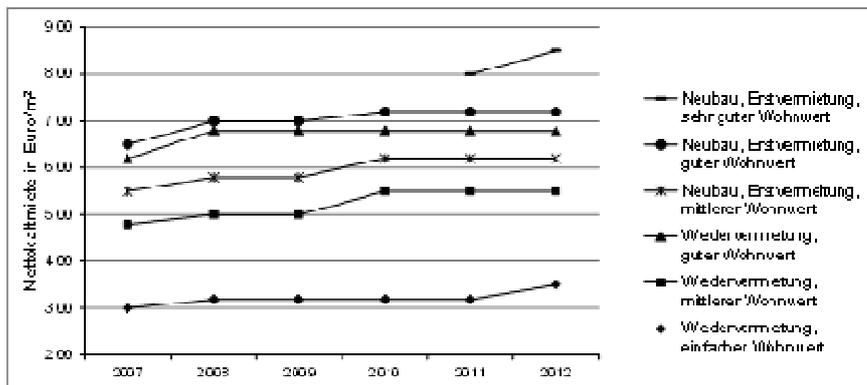
Die Vermieter sind nicht verpflichtet, Informationen zu den Mieten an die Stadtverwaltung zu geben. Hier kann lediglich auf die Angaben des von 1998 bis 2010 vorliegenden Mietspiegels zurückgegriffen werden. Daraus ist abzuleiten, dass die Nettokaltmieten in den letzten 10 Jahren tendenziell mit steigendem Wohnwert ebenfalls ansteigen. Jedoch ergeben sich auch sinkende Quadratmetermieten bei steigender Wohnungsgröße.

Die meisten Mietwohnungen in Halle sind vollmodernisiert und kosteten im Mittel zwischen 4,90 und 5,30 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete monatlich. Diese Angaben beruhen auf der letzten Datenerhebung zum Mietspiegel 2010. Neuere Angaben sind nicht vorhanden.

zu 3.

Der Stadtverwaltung selbst liegen keine Daten zur Mietpreisentwicklung vor. Daten von begrenzter Aussagekraft stehen dafür vom Immobilienverband Deutschland (IVD) zur Verfügung. Der Regionalverband des IVD Mitte-Ost umfasst die beiden Bundesländer Sachsen und Sachsen-Anhalt. Hinzu kommen Mietpreisanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Für eine wiedervermietete, „typische“, nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert beträgt die Nettokaltmiete in Halle 2012 laut IVD ca. 5,50 Euro/m<sup>2</sup> (Abbildung 5.1). Die Nettokaltmiete für erstvermietete Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert liegt mit ca. 8,50 Euro/m<sup>2</sup> mehr als doppelt so hoch wie die Miete für wiedervermietete Wohnungen mit einfachem Wohnwert (3,50 Euro/m<sup>2</sup>) - ein Indiz für die Ausdifferenzierung des haleschen Mietwohnungsmarkts. In der Tendenz ist seit 2007 ein leichter Anstieg des Mietpreisniveaus zu erkennen. Die Neuvertragsmieten sind im Zeitraum 2007 bis 2012 je nach Wohnungstyp um 0,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 0,70 Euro/m<sup>2</sup> (bzw. 10 - 17 %) gestiegen.



**Monatliche Nettokaltmiete bei Wieder-/Erstvermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> nach Wohnwert in Halle (Saale)**

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)

Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres

zu 4.

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten Ende 2012 ca. 6.000 WE (siehe Tabelle). Davon steht etwa die Hälfte für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, die andere Hälfte für den Geschosswohnungsbau - wobei diese Proportionen nachfrageabhängig sind.

Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt u. a. vom Planungsstand ab. Etwas mehr als die Hälfte des Potenzials hat Baurecht. Im Geschosswohnungsbau liegt dieser Anteil bei etwa 69 %, im Einfamilienhausbereich niedriger (40 %). Bei letzterem haben neben dem kurz- bis mittelfristig erzielbaren Baurecht in B-Plänen die langfristigen Reserven im Flächennutzungsplan große Bedeutung.

Aber auch Rückbaustandorte in Großwohnsiedlungen werden hierfür berücksichtigt, ein Beispiel für eine derartig umzustrukturierende Großwohnsiedlung ist Heide-Nord mit dem nordöstlichen 2. Wohnkomplex.

**Baulandpotenziale\* für Wohnungsbau (Stand: 12/2012)**

<b>Potenzialerhebung 2012</b>					
	in Ein- und Zwei- familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern		Summe
	Anzahl WE	%	Anzahl WE	%	
Bebauungspläne	1 080	35	750	25	1 830
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	500	16	1 580	52	2 080
Einzelplanungen	170	6	500	17	670
Abrissflächen in Großwohnsiedlungen <sup>1)</sup>	320	10	0	0	320
Planungsreserve FNP	1 000	33	170	6	1 170
<b>Baulandpotenzial insgesamt</b>	<b>3 070</b>	<b>100</b>	<b>3 000</b>	<b>100</b>	<b>6 070</b>

\*Schätzung, da die WE-Zahl vom Baustrukturtyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt

<sup>1)</sup> Diese Flächen werden erstmals betrachtet, waren vorher in „Einzelplanungen“ enthalten.

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale) (Eigenerhebung)

zu 5.

Durch Rückbau und Abriss von Wohngebäuden ist der Wohnungsbestand in Halle in den letzten Jahren tendenziell rückläufig. Die nachfolgende Tabelle soll dies verdeutlichen:

<b>Jahr</b>	<b>Wohnungsbestand</b>
2003	<b>147.393</b>
2004	<b>145.663</b>
2005	<b>144.584</b>
2006	<b>143.303</b>
2007	<b>143.522</b>
2008	<b>142.689</b>
2009	<b>142.136</b>
2010	<b>142.170</b>
2011	<b>141.682</b>
2012	<b>140.978</b>
2013	<b>140.794</b>

zu 6.

In der Stadt Halle (Saale) gibt es keine Sozialwohnungen. Sozialwohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gebaute Wohnungen mit relativ geringen Mietkosten für Mieter mit geringem Einkommen.

Es gibt aber Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, die aus den Wohnungsbauförderrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle resultieren. Halle verfügt derzeit noch über rund 4.000 Wohnungen, die im Wege der vertraglich vereinbarten Förderung gemäß § 88 d des II. Wohnungsbaugesetzes sowie gemäß den dieser Förderung zugrundeliegenden Richtlinien aus Mitteln des Landes Sachsen-Anhalt gefördert wurden und die mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten sind (Mietwohnungsneubau; Sanierung leer stehender Gebäude, Modernisierung Plattenbau). Diese Zahl wird sich in den nächsten Jahren stufenweise reduzieren. Ab dem Jahr 2020 wird es in Halle keine belegungsgebundenen Wohnungen mehr geben (siehe nachfolgende Tabelle).

<b>Jahr</b>	<b>zum 01.01 des Jahres noch in Belegungsbindung befindliche WE</b>	<b>Wohnungen mit Bindungsende im jeweiligen Jahr</b>
2006	<b>10.794</b>	1.846
2007	<b>8.948</b>	2.326
2008	<b>6.622</b>	1.542
2009	<b>5.080</b>	43
2010	<b>5.037</b>	75
2011	<b>4.962</b>	244
2012	<b>4.718</b>	245
2013	<b>4.473</b>	552
2014	<b>3.921</b>	1.222
2015	<b>2.699</b>	231
2016	<b>2.468</b>	758
2017	<b>1.710</b>	829
2018	<b>881</b>	629
2019	<b>252</b>	252
2020	<b>0</b>	0

Die noch in Belegungsbindung befindlichen rund 4.000 Wohnungen befinden sich in den Stadtteilen Altstadt, Nördliche und Südliche Innenstadt, Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel, Frohe Zukunft, Trotha, Giebichenstein, Freimfelde/Kanenaer Weg, Dieselstraße, Büschdorf, Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Gesundbrunnen, Südstadt, Damaschkestraße, Radewell/Osendorf, Silberhöhe und Halle-Neustadt. Mietpreisbindungen gibt es für all diese Wohnungen nicht mehr. In der Regel unterliegen nur die ersten 4 Jahre nach Bindungsbeginn einer Mietpreisbindung. Danach sind Mieterhöhungen nach dem BGB möglich. Diese sind jedoch durch die vertragliche Vereinbarung des Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt mit dem jeweiligen Eigentümer des Gebäudes, eingeschränkt. Diese Beschränkungen werden in den jeweiligen Förderrichtlinien geregelt.

zu 7.

Geht man davon aus, dass Gebäude mit 1 oder 2 Wohneinheiten überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sind, die durch die Eigentümer selbst genutzt werden, so befindet sich der wesentlich größere Teil der Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

Die Wohneigentumsquote in Halle beträgt nach den Daten der letzten kommunalen Bürgerumfrage 2012 ca. 22% (Personen, die im Eigentum wohnen) bzw. knapp 19% (Haushalte, die im Eigentum wohnen). Sie steigt langsam, aber kontinuierlich (2007: 19% der Personen bzw. 16% der Haushalte im Wohneigentum), erreicht aber noch bei weitem nicht die Vergleichswerte westdeutscher Städte.

**Anteil der halleschen Haushalte mit Wohneigentum (Bürgerumfrage)**

	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2012
	Angaben in %								
Eigentumswohnung	0,8	1,4	3,1	3,9	3,4	3,6	3,7	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
eigenes Haus	8,5	9,0	11,3	12,0	10,7	12,7	12,5	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
Wohneigentumsquote gesamt (haushaltsbezogen)	9,3	10,4	14,4	15,9	14,1	16,3	16,2	18,8 <sup>2)</sup>	18,9 <sup>2)</sup>
Wohneigentumsquote (personenbezogen)	11,1	12,0	16,6	18,5	17,0	19,3	19,4	22,1	22,3

<sup>1)</sup> nicht mehr erfasst

<sup>2)</sup> Schätzung, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (Bürgerumfrage)

Obwohl in den letzten Jahren Tendenzen zum Wohnen im Eigentum erkennbar sind, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Anteil der Wohnungen in der Stadt Halle vermietet wird. Die Gründe für den leichten Anstieg beim Wohneigentum könnten in der günstigen Zinsentwicklung der letzten Jahre liegen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter