
Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Donnerstag 5. November 2015

TOP 6.3

**Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE
GRÜNEN sowie der Fraktion DIE LINKE/Die Partei
zur sozialen Wohnraumversorgung
in der halleschen Innenstadt
Vorlage VI/2015/00999**

Halle in der Statistik am 31.12.2014

Einwohner	ca. 233.000
Wohnungen	ca. 143.000
Haushaltsgröße	ca. 1,8 Personen

Es gibt einen Wohnungsüberhang von
ca. 14.000 Wohnungen.

In der Stadt stehen ca. 10 % der Wohnungen leer.

HWG-Miethöhen vermieteteter Wohnungen nach Stadtteilen

Stadtteil	IST- Miete in €/m ²
Altstadt	5,82
Nördliche Innenstadt	5,59
Südliche Innenstadt	4,52
Trotha	5,25
Paulusviertel	5,29
Landrain	6,20
Giebichenstein	4,10
Frohe Zukunft	5,45
Freiimfelde/Kanenaer Weg	5,13

HWG-Miethöhen vermieteteter Wohnungen nach Stadtteilen

Stadtteil	IST- Miete in €/m ²
Südstadt	5,02
Silberhöhe	4,78
Damaschkestraße	5,68
Gesundbrunnen	5,58
Lutherplatz/Thüringer Bhf.	5,64
Ammendorf/Beesen	4,78
Heide-Nord/Blumenau	3,89
Kröllwitz	3,91
gesamt	5,10

Anzahl HWG-Wohnungen nach Nettokaltmiete

Stadtteil	Wohnungen	<= 4 €/m ²	<= 5 €/m ²	<= 6 €/m ²	<= 7 €/m ²	<= 8 €/m ²	> 8 €/m ²
Altstadt	1.498	15 %	25 %	18 %	31 %	9 %	2 %
Nördliche Innenstadt	1.316	7 %	18 %	49 %	23 %	3 %	0 %
Südliche Innenstadt	1.495	27 %	53 %	13 %	6 %	0 %	0 %
Paulusviertel	696	11 %	44 %	10 %	34 %	2 %	0 %
Zwischensumme	5.005	16 %	34 %	24 %	22 %	4 %	0 %
HWG gesamt	18.013	3.443	4.281	7.762	2.280	222	25
		19 %	24 %	43 %	13 %	1 %	0 %

Anzahl HWG-Wohnungen nach Nettokaltmiete

Stadtteil	Wohnungen	<= 4 €/m ²	<= 5 €/m ²	<= 6 €/m ²	<= 7 €/m ²	<= 8 €/m ²	> 8 €/m ²
Altstadt	1.498	15 %	25 %	18 %	31 %	9 %	2 %
Nördliche Innenstadt	1.167	19 %	27 %	15 %	23 %	13 %	0 %
Südliche Innenstadt	1.493	19 %	27 %	15 %	23 %	13 %	0 %
Paulusviertel	1.996	11 %	44 %	18 %	34 %	4 %	0 %
Zwischensumme	5.005	19 %	34 %	24 %	22 %	1 %	0 %
HWG gesamt	18.013	3.443	4.281	7.762	2.280	222	25
		19 %	24 %	43 %	13 %	1 %	0 %

ca. 19 % weniger als 4 €/m²

ca. 43 % weniger als 5 €/m²

ca. 43 % von 5 bis 6 €/m²

ca. 14 % mehr als 6 €/m²

Angemessene Unterkunftskosten nach Sozialgesetzbuch und Asylbewerberleistungsgesetz

Personen	Fläche	Brutto-Kaltmiete
1	bis 50 m ²	292,00 €
2	bis 60 m ²	337,20 €
3	bis 70 m ²	403,20 €
4	bis 80 m ²	456,00 €
5	bis 90 m ²	510,30 €
jede weitere	+ 10 m ²	+ 56,70 €

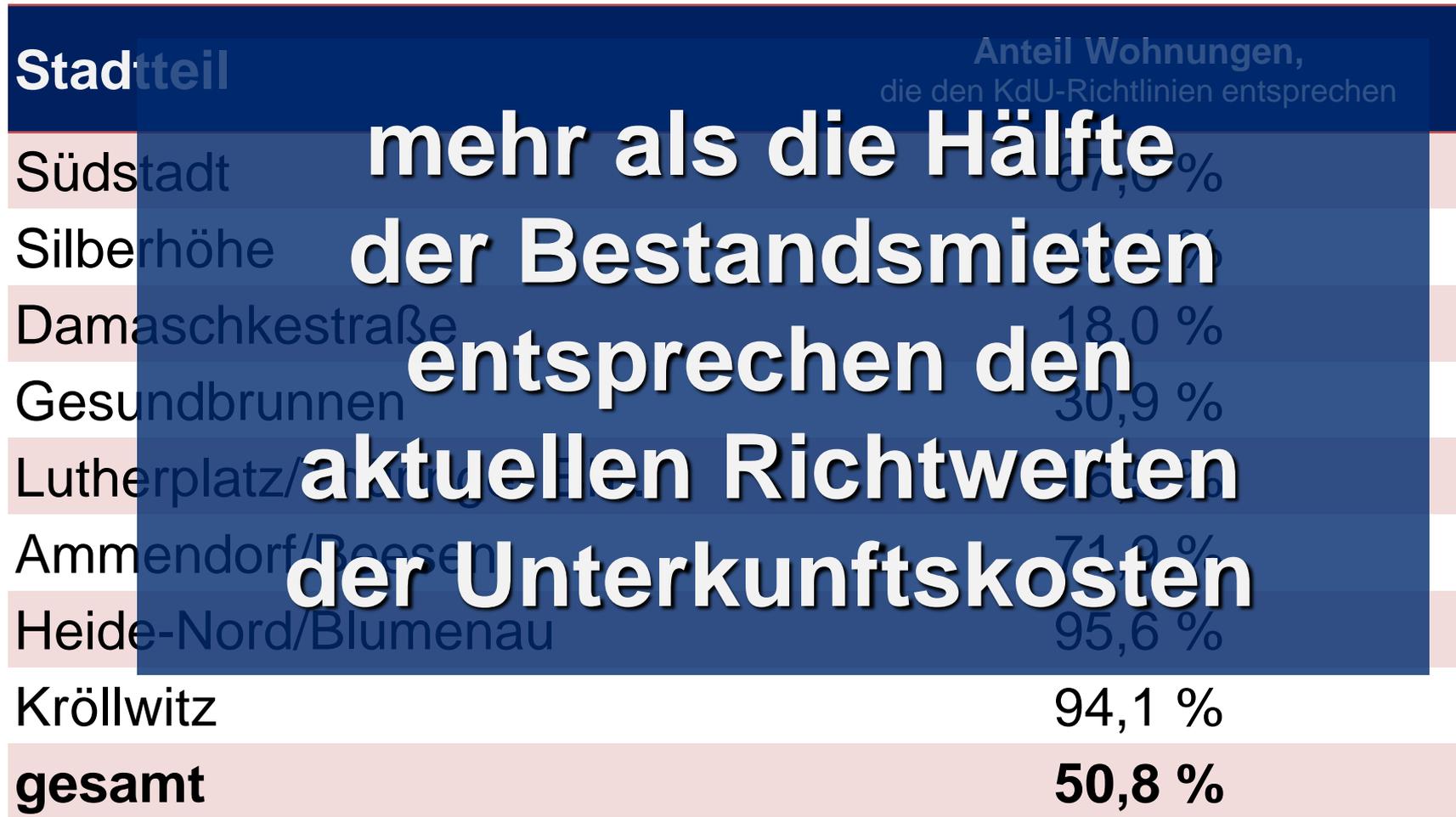
HWG-Bestand und Miete nach KdU-Richtlinie

Stadtteil	Anteil Wohnungen, die den KdU-Richtlinien entsprechen
Altstadt	49,3 %
Nördliche Innenstadt	31,8 %
Südliche Innenstadt	68,8 %
Trotha	46,1 %
Paulusviertel	30,0 %
Landrain	18,0 %
Giebichenstein	67,7 %
Frohe Zukunft	16,3 %
Freiimfelde/Kanenaer Weg	53,9 %

HWG-Bestand und Miete nach KdU-Richtlinie

Stadtteil	Anteil Wohnungen, die den KdU-Richtlinien entsprechen
Südstadt	67,0 %
Silberhöhe	48,4 %
Damaschkestraße	18,0 %
Gesundbrunnen	30,9 %
Lutherplatz/Thüringer Bhf.	16,5 %
Ammendorf/Beesen	71,9 %
Heide-Nord/Blumenau	95,6 %
Kröllwitz	94,1 %
gesamt	50,8 %

HWG-Bestand und Miete nach KdU-Richtlinie



Halle in der Statistik am 31.12.2014

Leistungsempfänger nach SGB II und III	37.167
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	19.945
Wohngeldempfänger	3.166
Sie gehören nicht zum Rechtskreis des SGB II.	

Bedarf **ca. 23.000 Wohnungen**

Das ist ein Bedarf von **16 %** der in der gesamten Stadt vorhandenen Wohnungen.

Halle in der Statistik am 31.12.2014

Leistungsempfänger nach SGB II und III 37.167

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 19.945

Wohngeldempfänger 3.166

Sie gehören nicht zum Rechtskreis des SGB II.

Bedarf ca. 23.000 Wohnungen

**Bei einem Marktanteil
von 13 % der HWG
können 40 % dieses Bedarfes
mit Wohnungen der HWG
gedeckt werden.**

Das ist ein Bedarf von **16 %** der in der
gesamten Stadt vorhandenen Wohnungen.

FAZIT

1. Der Wohnungsmarkt in Halle ist ein Mietermarkt.
Das Angebot ist größer als die Nachfrage.
2. Den Mietinteressenten stehen unterschiedliche Qualitäten zur Verfügung.
3. Die Wohnkosten in Halle sind trotz Mietenanstiegs auch im Vergleich mit anderen ostdeutschen Städten eher moderat.
4. Bei einem Marktanteil von 13 % leistet die Gesellschaft einen überproportionalen Beitrag für die Versorgung einkommensschwächerer Mieter.
Mehr als 50 % ihres Bestandes wird zu Preisen unterhalb der einschlägigen Mietobergrenzen vermietet.
5. Auch in den Quartieren, in denen die Gesellschaft durch Sanierung qualitätsvollen Wohnraum schafft, stellt sie preiswerten Wohnungen zur Verfügung.
6. Die aktuellen Sozialprofile der von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere zeigen eine Eindimensionalität im Hinblick auf Segregation nicht.
Dies wird sich auch durch die künftigen Investitionen nicht grundlegend ändern.

FAZIT

1. Der Wohnungsmarkt in Halle ist ein Mietermarkt.
Das Angebot ist größer als die Nachfrage.
2. Den Mietinteressenten stehen unterschiedliche Qualitäten zur Verfügung.
3. Die Wohnkosten in Halle sind trotz Mietenanstiegs auch im Vergleich mit anderen Städten sehr konkurrenzfähig.
4. Bei einem Marktanteil von 13 % leistet die Gesellschaft einen überproportionalen Beitrag für die Versorgung erwerbsunfähiger Mieter.
Mehr als 50 % ihres Bestandes wird zu Preisen unterhalb der einschlägigen Mietobergrenzen vermietet.
5. Auch in den Quartieren, in denen die Gesellschaft durch Sanierung qualitätsvollen Wohnraum schafft, stellt sie preiswerten Wohnungen zur Verfügung.
6. Die aktuellen Sozialprofile der von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere zeigen eine Eindimensionalität im Hinblick auf Segregation nicht.
Dies wird sich auch durch die künftigen Investitionen nicht grundlegend ändern.