

Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

18. Mai 2022

**Sitzung des Stadtrates am 25. Mai 2022**  
**Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen**  
**Vorlagen-Nummer: VII/2022/03817**  
**TOP: 11.5**

**Antwort der Verwaltung:**

Die Beantwortung der Fragen durch die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (Anlage 1) und GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (Anlage 2) erfolgt getrennt nach Unternehmen.

Dr. Bernd Wiegand  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antwort HWG
- Anlage 2: Antwort GWG

**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen (Vorlage-Nr.: VII/2022/03817)****Beantwortung durch die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH****1. Wie viele Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften entsprechen den derzeit geltenden Angemessenheitswerten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II?**

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft ist mit Ihren ca. 17.500 Wohnungen der größte kommunale Vermieter in der Stadt Halle. Der Gesellschaftszweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Ca. 50 % des Wohnungsbestandes entsprechen den Angemessenheitskriterien der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II.

Im Jahr 2019 hat die Gesellschaft mit ihrer Freiwilligen Selbstverpflichtung verbindlich erklärt, in verschiedenen Stadtteilen dauerhaft eine Mindestanzahl an Wohnungen mit Mieten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) zur Verfügung zu stellen. Die freiwillige Selbstverpflichtung gilt für Stadtteile, in denen die HWG über 1.000 Wohnungen besitzt und damit die Wohnraumsituation maßgeblich beeinflusst.

Im Jahr 2021 hat die Gesellschaft diese Verpflichtung wie auch in den vorherigen Jahren übererfüllt.

**2. In welchen Stadtvierteln befinden sich jeweils wie viele dieser Wohnungen (Darstellung: absolut und als Anteil des Gesamtbestands der jeweiligen Wohnungsgesellschaft in diesem Stadtviertel, nach Fläche und Anzahl)?**

| Stadtteil           | WE    | WE-Anteil |
|---------------------|-------|-----------|
| Innenstadt          | 1760  | 41%       |
| Heide-Nord/Blumenau | 1.570 | 90%       |
| Südstadt            | 1.470 | 59%       |
| Silberhöhe          | 1.230 | 60%       |
| Sonstige Stadtteile | 3050  | 43%       |

**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen (Vorlage-Nr.: VII/2022/03817)****Beantwortung durch die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH**

- 3. Welchen Sanierungsstand (saniert, teilsaniert, unsaniert) haben diese Wohnungen? Wie viele Wohnungen in welchem Sanierungsstand haben die Wohnungsgesellschaften insgesamt im jeweiligen Stadtviertel (Darstellung: absolut und als Anteil des Gesamtbestands der jeweiligen Wohnungsgesellschaft in diesem Stadtviertel, nach Fläche und Anzahl)?**

Für das Merkmal „Sanierungsstand“ gibt es keine verbindliche Definition. Nach internen Kriterien fallen ca. 40 % unseres Wohnungsbestandes auf sanierte bzw. teilsanierte KdU-fähige Wohnungen. Die unsanierten KdU-fähigen Wohnungen machen etwa 12% des Gesamtbestandes der HWG aus.

- 4. Welchen durchschnittlichen Energieeffizienzwert je Kategorie (saniert, teilsaniert, unsaniert) haben die Gebäude, in denen sich diese Wohnungen befinden?**

Basis für die nachfolgend ermittelten Energiekennwerte sind die vorliegenden Energieausweise. Dabei wurden alle Wirtschaftseinheiten zugrunde gelegt, in welchen sich KdU-fähige Wohnungen befinden. Zu beachten ist jedoch, dass nicht für alle Wirtschaftseinheiten, z. B. aufgrund Denkmalschutz, Energieausweise vorliegen.

| Objektzustand | Energieverbrauchswerte |
|---------------|------------------------|
| Saniert       | 88 kWh/m <sup>2</sup>  |
| Teilsaniert   | 115 kWh/m <sup>2</sup> |
| Unsanieret    | 130 kWh/m <sup>2</sup> |

**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen (Vorlage-Nr.: VII/2022/03817)**

**Beantwortung durch die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**

Zweck der GWG Halle-Neustadt mbH ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, vor allem einkommensschwacher Bürger. Dafür stellen wir ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Im Durchschnitt wurden 31,2 Prozent aller Neumietverträge im Jahr 2021 mit Transfereinkommensbeziehern abgeschlossen. Um der Segregation in Halle-Neustadt entgegenzuwirken, bietet die GWG neben Wohnraum für einkommensschwache Menschen auch höherwertigen und individuellen Wohnraum an. Beispielhaft sind das IBA-Projekt Oleanderweg und die auf dieser Idee basierenden Folgeobjekte Rennbahnring, Paul-Thiersch-Straße und Azaleenstraße. Die GWG verfolgt dabei einen zielgruppenspezifischen Ansatz, nach Produkt und Service. Dazu gehören Seniorenwohnanlagen, Familienquartiere und unsere Studentenwohnungen unter der Marke Blockhouse.

**1. Wie viele Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften entsprechen den derzeit geltenden Angemessenheitswerten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II?**

Die Stadt Halle (Saale) hat 2016 ein aktuelles und gültiges „Schlüssige Konzept“ zu den Bedarfen der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII erstellt. Dieses beziehen wir in die Mietpreisberechnung ein. Die Mietpreise orientieren sich jedoch vor allem an der Ausstattung und dem Sanierungsstand. Auch die Lage der Wohnungen im Quartier bzw. innerhalb des Gebäudes wird beispielsweise bei der Mietpreisberechnung betrachtet. Hierfür haben wir ein gesamtheitliches Mietenkonzept entwickelt.

**2. In welchen Stadtvierteln befinden sich jeweils wie viele dieser Wohnungen (Darstellung: absolut und als Anteil des Gesamtbestands der jeweiligen Wohnungsgesellschaft in diesem Stadtviertel, nach Fläche und Anzahl)?**

Rund 98 Prozent unserer Wohnungen befinden sich in Halle-Neustadt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der GWG-Wohnungen in Halle-Neustadt beträgt 5,41 € (per 31.12.2021).

**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsunternehmen (Vorlage-Nr.: VII/2022/03817)**

**Beantwortung durch die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**

- 3. Welchen Sanierungsstand (saniert, teilsaniert, unsaniert) haben diese Wohnungen? Wie viele Wohnungen in welchem Sanierungsstand haben die Wohnungsgesellschaften insgesamt im jeweiligen Stadtviertel (Darstellung: absolut und als Anteil des Gesamtbestands der jeweiligen Wohnungsgesellschaft in diesem Stadtviertel, nach Fläche und Anzahl)?**

Es gibt keine allgemein gültige Definition der verschiedenen Sanierungsstände. Nach unseren Kriterien ist unser Wohnungsbestand zu rund 79 Prozent saniert und 21 Prozent teilsaniert.

- 4. Welchen durchschnittlichen Energieeffizienzwert je Kategorie (saniert, teilsaniert, unsaniert) haben die Gebäude, in denen sich diese Wohnungen befinden?**

Insgesamt erreichen 90 % unserer Gebäude in Halle-Neustadt die Energieeffizienzklasse C. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt dabei 85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).