



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt

09. Februar 2023

Sitzung des Stadtrates am 22.02.2023

Anfrage der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zum Wohnraumbedarf im Mehrfamilienhaussegment

Vorlagen-Nummer: VII/2023/05234

TOP:

Antwort der Verwaltung:

1. Welche Strategie verfolgt die Stadt Halle (Saale) beim Umgang mit dem perspektivisch zusätzlich leerfallenden Wohnraum, angesichts der derzeitigen und sich für die kommenden Jahre abzeichnenden hohen Bauaktivität im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau?

Ob der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) künftig wieder stärker ansteigen wird, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sich die Auslandszuwanderung nach Halle (Saale) entwickeln wird und in welchem Umfang Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau auch tatsächlich baulich realisiert werden.

Die Auslandszuwanderung kann nicht vorhergesagt werden. Die Zuwanderungswellen der Jahre 2015 und im vergangenen Jahr haben bereits zu einer Erhöhung der Wohnungsnachfrage im einfachen Segment und somit zur Reduzierung von Leerstand in wenig nachgefragten Beständen beigetragen. Mit künftiger Auslandszuwanderung ist durchaus zu rechnen.

Bei den aktuell projektierten Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau ist zu beachten, dass Bauvorhaben einen sehr langen Planungsvorlauf haben. Die Stadt schafft durch Bebauungspläne das planungsrechtliche Baurecht. Der Zeitpunkt und Umfang der baulichen Realisierung liegt in der Hand der Vorhabenträger und wird auch von den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Nicht alle Vorhaben, die aktuell projektiert sind, werden auch tatsächlich bzw. im geplanten Umfang gebaut.

Die Wohnungsbauvorhaben im Eigenheimsegment – hier wird allerdings seit Jahren weniger gebaut, als es Nachfrage in Halle gibt - sind bezüglich der Leerstandsentwicklung im Geschosswohnungsbau weniger relevant. Durch eine Verringerung des Angebots an Eigenheimen würden die nachfragenden Haushalte stärker in das Umland abwandern als gegenwärtig. Eine Umlenkung dieser Nachfrage in Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau ist nur zum geringen Anteil möglich.

Dennoch ist das Risiko künftig steigender Leerstände durchaus gegeben. Insbesondere die einfachen Wohnungsbestände in weniger nachgefragten Lagen könnten davon betroffen sein. Falls eine solche Entwicklung eintreten sollte, könnten auf Basis einer Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Gegenmaßnahmen zum Abbau von Leerständen ergriffen werden. Dazu gehört insbesondere der Umbau, Teilrückbau und Komplettrückbau von Wohngebäuden.

Die dadurch freiwerdenden Flächen könnten durch Flächenrecycling für bedarfsgerechten Neubau oder als Freiflächen für Erholung, Umwelt- oder Klimaschutz nachgenutzt werden. Die Planungs- und Interventionsgrundlage hierfür bilden die künftig zu entwickelnden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte für betroffene Gebiete in den für die Förderung avisierten Städtebauförderprogrammen und das Maßnahmerepertoire dieser künftigen Programme.

2. Handelt es sich bei dem derzeit am Saaleufer und andernorts entstehenden Wohnraum (Freyberg Brauerei, Braumeister Lofts, Am Mühlwerder, Wohncampus, Gravo Areal, Altes Polizeipräsidium) ausschließlich um Wohnraum mit gehobener Ausstattung?

Den öffentlich zugänglichen Angaben der Wohnungsanbieter ist zu entnehmen, dass es sich bei den o.g. Wohnungsbauvorhaben überwiegend um Wohnraum mit gehobener Ausstattung handelt.

Generell kann beobachtet werden, dass beim Wohnungsneubau sowie bei umfassender Sanierung die erzielte Wohnungsqualität den modernsten Anforderungen und damit einem gehobenen Ausstattungsstandard entspricht.

3. Welche Instrumente stehen einer Kommune zur Verfügung, um sicherzustellen, dass im Ergebnis tatsächlich qualitativ hochwertiger Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment entsteht?

Der Kommune stehen dazu keine Instrumente zur Verfügung. Die laufenden und projektierten Wohnungsbauvorhaben geben keinen Anlass zu der Annahme, dass kein qualitativ hochwertiger Wohnraum entsteht.

René Rebenstorf
Beigeordneter