



# WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT 2018



Herausgeber:  
Stadt Halle (Saale)  
Der Oberbürgermeister  
V.i.S.d.P.: Drago Bock  
[www.halle.de](http://www.halle.de)



Verantwortlich:  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt  
Beigeordneter Uwe Stäglin

Text, Gestaltung, Redaktion:  
Fachbereich Planen  
Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung

Stand: 27.06.2018

Liebe Hallenserinnen und Hallenser,

seit Mitte der 2010er Jahre erlebt der Hallesche Wohnungsmarkt eine deutliche Dynamisierung. Nach langjähriger Schrumpfung der Bevölkerung, hohen Wohnungsleerständen, Rückbau von Wohnraum und einem entspannten Mietermarkt hat eine Trendwende eingesetzt. Die Bevölkerung und somit die Nachfrage nach Wohnraum wächst wieder. Die Sanierungstätigkeit und der Neubau erfahren einen Aufschwung. Die Preise auf dem Immobilienmarkt – sei es für Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser oder Baugrundstücke - sind deutlich angestiegen. Auch die Mieten steigen, differenziert nach Wohnlage und Ausstattungsstandard. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird insbesondere in den innerstädtischen Quartieren geringer. Die soziale Segregation hat weiter zugenommen und führt zu einer überdurchschnittlichen Konzentration einkommensschwacher Haushalte in einzelnen Stadtteilen.

Diesen Herausforderungen stellt sich die Stadt Halle (Saale) mit dem hier vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept 2018. Das Wohnungspolitische Konzept benennt sieben Handlungsfelder mit insgesamt 21 Maßnahmen. Damit will die Stadt Halle (Saale) zielgerichtet Defizite beheben und vorsorgend Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken. Folgende Handlungsfelder haben dabei Priorität:

- Preisgünstigen Wohnraum in der inneren Stadt erhalten
- Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren
- Neue Wohnungsbauförderung einfordern
- Rechtliche Instrumente fortlaufend überprüfen
- Mehr Markttransparenz herstellen
- Wohnbauflächen aktivieren
- Kommunale Flächen für Neubau/-Eigentumsbildung erschließen



Das Wohnungspolitische Konzept basiert auf einem intensiven Arbeits- und Diskussionsprozess mit Beteiligten aus Wohnungswirtschaft, Interessenverbänden, Wissenschaft, Kommunalpolitik und Stadtverwaltung. Gemeinsam wurden Handlungsansätze erarbeitet. Der Fokus liegt auf wohnungspolitischen Maßnahmen, die die Stadt Halle (Saale) in eigener Verantwortung steuern und aktivieren kann. Darüber hinaus kommt der Fortsetzung der konstruktiven Kooperation mit den Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften eine große Bedeutung zu.

Ich hoffe und wünsche, dass mit der Realisierung des vorliegenden Wohnungspolitischen Konzepts 2018 der Hallesche Wohnungsmarkt spürbar positiv beeinflusst wird und alle Hallenserinnen und Hallenser davon profitieren können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Uwe Stäglin". The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt

# Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	6
1.2	Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess.....	8
<b>2</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Eckwerte und Trends der Wohnungsmarktentwicklung.....	10
2.2	Übersicht zu Wohnungsmarktdaten .....	11
<b>3</b>	<b>Wohnungspolitische Ziele und Strategien</b> .....	<b>14</b>
3.1	Ziele und Leitlinien auf Grundlage des ISEK Halle 2025 .....	14
3.2	Handlungsstrategie der Stadt Halle (Saale) .....	20
<b>4</b>	<b>Handlungsfelder und Maßnahmen</b> .....	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt erhalten“</b> .....	<b>23</b>
4.1.1	Selbstverpflichtung der HWG zu bezahlbaren Mieten und sozialer Wohnungsversorgung .....	26
4.1.2	Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgenossenschaften schließen.....	28
4.1.3	Soziale Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten beachten .....	29
<b>4.2</b>	<b>Handlungsfeld „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“</b> .....	<b>30</b>
4.2.1	Neue Bautypologien auf Stadtbauflächen planerisch vorbereiten.....	31
4.2.2	Kommunale Wohnungsbestände der GWG und HWG weiter aufwerten .....	32
4.2.3	Integrierte Quartiersentwicklung fortsetzen .....	33
<b>4.3.</b>	<b>Handlungsfeld „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“</b> .....	<b>35</b>
4.3.1	Förderprogramm für Neubau im sozialen Wohnungsbau sowie flexible Bindungen fordern .....	36
<b>4.4</b>	<b>Handlungsfeld „Rechtliche Instrumente prüfen“</b> .....	<b>38</b>
4.4.1	Voraussetzungen einer mietrechtlichen Absenkung der Kappungsgrenze prüfen .....	39
4.4.2	Stadträumliche Differenzierung bei Festsetzung der Richtwerte der Kosten der Unterkunft auf Bundesebene einfordern.....	40

<b>4.5</b>	<b>Handlungsfeld „Mehr Markttransparenz herstellen“</b> .....	<b>42</b>
4.5.1	Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig erheben ..	42
4.5.2	Wohnungsmarktbeobachtung vertiefen und Wohnungsmarktberichte regelmäßig erstellen .....	43
<b>4.6</b>	<b>Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“</b> .....	<b>45</b>
4.6.1	Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplans mobilisieren .....	47
4.6.2	Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen prüfen .....	48
4.6.3	Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale nutzen.....	49
<b>4.7</b>	<b>Handlungsfeld „Kommunale Flächen für Neubau und Eigentumsbildung bereitstellen“</b> .....	<b>51</b>
4.7.1	Kommunale Bauflächen erschließen und vermarkten .....	51
4.7.2	Kommunale Grundstücke nach Konzept vergeben .....	52
4.7.3	Strategische Grundstücksreserven sichern.....	54
<b>5.</b>	<b>Weitere Schritte zur Umsetzung</b> .....	<b>56</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

### Anlass

Der **Wohnungsmarkt** in Halle (Saale) erfährt seit Mitte der 2010er Jahre eine **deutliche Dynamisierung**. Nach langjähriger Schrumpfung der Bevölkerungszahlen, hohen Wohnungsleerständen, Rückbau von Wohnraum und einem insgesamt sehr entspannten Mietermarkt hat eine Trendwende eingesetzt. Die Bevölkerung wächst leicht. Damit stabilisiert sich die Nachfrage und differenziert sich nach Wohnansprüchen und Preissegmenten weiter aus. Die Sanierungstätigkeit und der Neubau von Geschosswohnungen erfahren einen Aufschwung – auch aufgrund der günstigen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Investitionen. Die Preise auf dem Immobilienmarkt – sei es für Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser oder Baugrundstücke - sind deutlich angestiegen. Das Mietniveau ist insgesamt leicht steigend, differenziert sich jedoch nach Wohnlagen und Ausstattungsstandard weiter stark aus. Die Segregation hat weiter zugenommen und führt zu einer überdurchschnittlichen Konzentration einkommensschwacher Haushalte in einzelnen Stadtteilen (Polarisierung).

Angesichts dieser aktuellen Entwicklungen sieht die Stadt Halle (Saale) die Notwendigkeit, frühzeitig die Weichen für angemessene und vorsorgende wohnungspolitische Maßnahmen zu stellen. Daher hat der Stadtrat am 25.11.2015 die **Erarbeitung eines Wohnungspolitischen Konzeptes für die Stadt Halle (Saale)** beschlossen (VI/2015/01235). Dieses soll im engen Dialog mit den privaten Wohnungsunternehmen und weiteren relevanten Beteiligten erarbeitet werden und im Ergebnis übergeordnete Leitlinien sowie davon abgeleitete wohnungspolitische Instrumente bzw. Maßnahmen benennen.

### Grundlagen

Mit dem am 25.10.2017 beschlossenen **Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025** liegt bereits eine aktuelle und umfassend ausgearbeitete Grundlage für ein Wohnungspolitisches Konzept vor (VI/2017/03185). Der **Fachbeitrag Wohnen** des ISEK Halle 2025 formuliert bereits die zentralen Antworten auf die gegenwärtigen Problemlagen und Herausforderungen des Halleschen Wohnungsmarktes. Er definiert die Ziele des wohnungspolitischen Handelns und benennt die erforderlichen Handlungsansätze sowie mögliche Projektbeispiele. Das Wohnungspolitische Konzept nimmt daher die Inhalte des Fachbeitrags Wohnen auf und operationalisiert diese.

Eine weitere Basis ist die regelmäßige **Wohnungsmarktbeobachtung** der Stadt Halle (Saale). Seit 2002 führt die Stadt ein Monitoring zur Entwicklung des Wohnungsmarktes durch. Wichtige Informationen und Hintergründe zum Wohnungsmarkt werden nach Bedarf in den Wohnungsmarktberichten in gebündelter Form zur Verfügung gestellt. Die Wohnungsmarktbeobachtung liefert Basisinformationen, die sowohl für den Erarbeitungsprozess des Wohnungspolitischen Konzepts als auch dessen Umsetzung erforderlich sind.

Eine wichtige analytische Grundlage bilden auch die Erhebungen des Wohnungsangebots und der Mietpreise, die für das „**Schlüssige Konzept**“ zu den Bedarfen der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Halle (Saale) (VI/2016/02448 vom 14.12.2016) durchgeführt wurden.

## **Aufgabenstellung**

Das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Halle (Saale) soll gemäß der durch den Stadtrat formulierten Aufgabenstellung ein klar umrissenes Profil erhalten. Es soll im Dialog mit der Wohnungswirtschaft entstehen, die sozialen Aspekte der Wohnraumversorgung und der stadträumlichen Bevölkerungsmischung in den Fokus stellen, sich auf umsetzbare Maßnahmen konzentrieren und auf eine kontinuierliche Anpassung an veränderte Marktentwicklungen angelegt sein.

### ⇒ Orientierung auf Dialog

Da der Wohnungsmarkt im Zusammenspiel verschiedenster Unternehmen und Institutionen funktioniert, soll die Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzepts im Dialog mit den in Halle relevanten Partnerinnen und Partnern erfolgen. Aufgrund ihrer starken Marktstellung kommt den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen mit rund der Hälfte des halleschen Mietwohnungsbestandes, eine besondere Rolle zu. Aber auch Vertreter und Vertreterinnen der privaten Immobilienunternehmen sowie der Mieterschaft sollen ihre Belange einbringen (siehe Kapitel 1.3).

### ⇒ Orientierung auf soziale Wohnraumversorgung und soziale Mischung

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zählt zu den wichtigen Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Die Stadt Halle (Saale) hat im Fachbeitrag Wohnen des ISEK Halle 2025 das strategische Ziel einer „sozial gerechten Wohnungsmarktentwicklung und einer guten Bevölkerungsmischung in den Quartieren“ benannt. Da in Halle die quantitative Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum zwar gegeben ist, jedoch die Ungleichverteilung zunimmt, spielt in Zukunft die Verteilung und Mischung der Wohnungsangebote eine zentrale Rolle für die nachhaltige Stadtentwicklung. Die größte Steuerungsmöglichkeit hat die Stadt hierbei durch die städteigenen Wohnungsunternehmen HWG und GWG, die bereits einen großen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten und in Halle über eine im Städtevergleich hohe Marktbedeutung verfügen. Daher wird das Wohnungspolitische Konzept auch den Beschluss zur sozialen Wohnraumversorgung in der halleschen Innenstadt (VK/2015/00999 vom 25.11.2015) sowie den Antrag der Fraktion MitBÜRGER für Halle – NEUES FORUM zur Schaffung von Sozialwohnungen im Rahmen von Wohnungsbau- oder Sanierungsprojekten der HWG und GWG (VI/2015/01404 vom 25.11.2015) berücksichtigen und Maßnahmenvorschläge unterbreiten.

### ⇒ Orientierung auf Handlungsinstrumente

Da bereits wohnungspolitische Ziele und Leitlinien im Fachbeitrag Wohnen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK Halle 2025 formuliert und beschlossen sind, soll das Wohnungspolitische Konzept stärker auf die Umsetzung von Instrumenten orientieren. Dabei ist zu unterscheiden, welche Instrumente und Maßnahmen durch die Kommune selbst eingesetzt werden können und welche Maßnahmen im Entscheidungsbereich der Landes- und Bundespolitik oder der privaten Wohnungsunternehmen liegen.

### ⇒ Orientierung auf kontinuierliche Anpassung

Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle kann in mancher Hinsicht aus den Nachfragepräferenzen und der demographischen Entwicklung abgeschätzt werden. Großen Einfluss haben aber auch externe Faktoren wie Zuwanderung, das Wanderungsverhalten der Geflüchteten und die weitere Migrationspolitik oder veränderte Investitionsverhalten durch ein steigendes Zinsniveau sowie die Entwicklung der Baukosten. Wichtig ist daher eine kontinuierliche Beobachtung der Auswirkungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und eine regelmäßige Evaluation und ggf. Anpassung der wohnungspolitischen Handlungsfelder. Das Wohnungspolitische Konzept ist daher auf eine Fortschreibung angelegt.

## 1.2 Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess

### Prozessablauf

Zur Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzepts wurde folgendes **Verfahren** gewählt. Auf Grundlage der durch den Stadtrat formulierten Aufgabenstellung sowie der im Fachbeitrag Wohnen des ISEK Halle 2025 entwickelten fachlichen Leitlinien, wurden die **thematischen Schwerpunkte** ausgewählt und mit den beteiligten Wohnungsmarktakteuren vertieft diskutiert. Unter Federführung des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und Umwelt wurde eine **Workshop-Reihe** mit einem großen Kreis an **relevanten Akteurinnen und Akteuren** durchgeführt. In den vier thematischen Workshops gab es jeweils fachlichen Input von Seiten der Verwaltung, der Beteiligten als auch externer Sachverständigen. Die Verwaltung wurde fachlich und organisatorisch durch die empirica ag unterstützt.

Abb. 1 Prozessablauf (rot = Verfahren in Stadtrat und Verwaltung, blau = Beteiligungsverfahren)





Der Fachbereich Planen hat federführend in der Stadtverwaltung auf dieser Grundlage und unter Beteiligung der verschiedenen Geschäftsbereiche, insbesondere des Fachbereichs Soziales, der Sozialplanung sowie des Fachbereichs Immobilien ein umsetzungsorientiertes **Wohnungspolitisches Konzept** erarbeitet. Dieses liegt nun zur Beratung und Beschlussfassung durch den Stadtrat vor.

### Kreis der Beteiligten

In den Erarbeitungsprozess wurden gemäß Stadtratsauftrag die für den **halleschen Wohnungsmarkt relevanten Unternehmen und Institutionen** einbezogen. Dabei konnte auf die bereits langjährige Kooperation mit dem **Netzwerk Stadtentwicklung** zurückgegriffen werden. Das Netzwerk Stadtentwicklung ist eine in der frühen Phase des Stadumbaus entstandene Kooperationsplattform großer hallescher Wohnungsunternehmen und der Stadtwerke Halle GmbH, die sich zu Themen einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung austauschen und mit der Stadt abstimmen. Dieses Netzwerk wird durch das isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung moderiert und wissenschaftlich begleitet. Der Kreis der Beteiligten wurde durch weitere private Wohnungsunternehmen, Immobilienvermittlungen, Finanzinstitute und Interessenverbände sowie die im Stadtrat vertretenen Fraktionen erweitert. Darüber hinaus haben Fachleute aus Wissenschaft und Wohnungswirtschaft mitgewirkt.

Abb. 2 Kreis der Beteiligten

<b>Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsbereich Oberbürgermeister</li> <li>• Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt + FB Planen</li> <li>• Geschäftsbereich Bildung und Soziales + FB Soziales + Sozialplanung</li> <li>• Geschäftsbereich Kultur und Sport: FB Immobilien</li> </ul>
<b>Kommunalpolitik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CDU/FDP-Stadtratsfraktion</li> <li>• Fraktion DIE LINKE</li> <li>• SPD-Fraktion</li> <li>• Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</li> <li>• Fraktion MITBÜRGER für Halle - NEUES FORUM</li> </ul>
<b>Kommunale Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH</li> <li>• GWG Gesellschaft für Wohn- u. Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH</li> <li>• Stadtwerke Halle GmbH SWH</li> </ul>
<b>Wohnungsgenossenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauverein Halle &amp; Leuna eG</li> <li>• Hallesche WG FREIHEIT eG</li> <li>• FROHE ZUKUNFT WG eG</li> <li>• BWG Halle-Merseburg eG</li> <li>• WG „Eisenbahn“ eG</li> <li>• Halle-Neustädter WG eG</li> </ul>
<b>Private Wohnungsunternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prof. Schuh Securities GmbH</li> <li>• Weisenburger Bau + Grund GmbH</li> <li>• GHS Gebäude- und Hygiene-Service Halle GmbH &amp; Co. KG</li> </ul>
<b>Interessenverbände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutscher Mieterbund Halle &amp; Umgebung e.V.</li> <li>• Haus &amp; Grund Halle e.V.</li> </ul>
<b>Immobilienvermittlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hansjörg Bartsch Immobilienberatung KG</li> <li>• immoHAL Immobilienberatungs- und Vertriebs GmbH</li> </ul>
<b>Finanzinstitute</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saalesparkasse</li> <li>• DKB Deutsche Kreditbank AG, NL Halle (Saale)</li> </ul>
<b>Sachverständige</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• empirica ag</li> <li>• isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gGmbH</li> <li>• Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Institut für Soziologie</li> </ul>

## **2 Wohnungsmarktentwicklung**

### **2.1 Eckwerte und Trends der Wohnungsmarktentwicklung**

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über einen funktionierenden, insgesamt leicht entspannten Wohnungsmarkt. Nach einer Phase hoher Leerstände und Rückbau entwickelt sich der Wohnungsmarkt inzwischen dynamisch weiter. Hauptgründe dafür sind zum einen die günstigere Bevölkerungsentwicklung, zum anderen die Erfolge des von den Wohnungsmarkttakteuren umgesetzten Stadtumbauprozesses. Die Leerstandsquote ist seither deutlich gesunken, die Zahl sanierter Wohnungen weiter gestiegen, die Differenzierung des Wohnungsmarkts, z. B. hinsichtlich Lage, Ausstattung und Preis, nimmt zu. Es besteht jedoch nach wie vor ein großer Nachholbedarf bei der nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebots. Hinzu kommen die hohe und zunehmende soziale und ethnische Segregation sowie die Konzentration diesbezüglicher Problemlagen in einigen Quartieren.

#### **Stärken**

Großes preisgünstiges Wohnraumangebot

- großes Angebot an einfachem Wohnungsbestand im preisgünstigen Segment
- weitgehend sanierter Wohnungsbestand

Moderate Preisentwicklung im Gesamtmarkt

- günstige Mieten im preiswerten Segment
- moderat steigende Bestandsmieten auf niedrigem Niveau
- aber: stärkere Preissteigerungen bei Angebotsmieten im Neubau und in sanierten Altbauten, insbesondere in stark nachgefragten innerstädtischen Lagen

Starke Wohnungsunternehmen

- kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen haben hohen Marktanteil mit ca. 40 Prozent des Halleschen Wohnungsbestands
- solide wirtschaftliche Verfassung der Unternehmen und damit große Handlungsfähigkeit

Erfolgreicher Stadtumbau

- erfolgreiche Bewältigung der Leerstandskrise, gute Kooperationskultur der halleschen Wohnungsmarkttakteure
- sinkende Leerstände, in Teilräumen aber noch vergleichsweise hohe Leerstände

Konstante bis steigende Nachfrage

- kontinuierlich leichtes Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung
- prognostizierte langfristig stabile Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Umfangreiche Sanierungs- und Bautätigkeit

- kontinuierliche Aufwertung des Bestands durch Sanierungen sowie umfassenden Umbau sowohl im (auch denkmalgeschützten) Altbau als auch in der Platte
- zahlreiche Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau

Hoher Fernwärmeversorgungsgrad

## **Defizite**

### Homogenes Wohnraumangebot im Bestand

- eine geringe Diversifizierung des Wohnungsangebotes (Größe, Ausstattung und Preis)
- zu geringe Angebote im höheren Segment

### Geringe Eigentumsquoten

- geringe Wohneigentums- und Einfamilienhausquoten im Städtevergleich
- zunehmende Verknappung des Angebots an Baugrundstücken für Einfamilienhausbau
- zunehmende Abwanderungsverluste potenzieller Eigentums-/Familien-Haushalte

### Zunehmende Verknappung des preisgünstigen Segments

- zunehmende Verknappung des preisgünstigen Segments und Aufzehrung des Leerstands, insbesondere in der Inneren Stadt sowie für kleine und große, familiengeeignete Wohnungen

### Starke sozialräumliche Polarisierung

- in den Großwohnsiedlungen dauerhaft entspannter Wohnungsmarkt fast ohne Preissteigerungen im dort dominierenden einfachen Segment, z.T. steigende Leerstände
- höchste Konzentration sozialer Problemlagen in einigen Quartieren der Großwohnsiedlungen

## **2.2 Übersicht zu Wohnungsmarktdaten**

In der nachfolgenden Tabelle sind die Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung seit 2012 bis 2016 dargestellt. Damit wird an die Zeitreihe aus dem letzten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2013 angeknüpft. Eine umfassende Analyse und Auswertung der Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Halle (Saale) wird mit dem Wohnungsmarktbericht 2018 vorgelegt.

Abb. 3 Wohnungsmarktdaten 2012 bis 2016/2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Tendenz ab 2015*
<b>Nachfrageentwicklung</b>							
<b>Einwohnerentwicklung<sup>1</sup></b>							
Einwohner (mit Hauptwohnsitz)	232.535	232.705	233.552	238.321	239.738	241.093	↗
<b>Bevölkerungsbewegung<sup>1</sup></b>							
± Natürliche Bevölkerungsbewegung	-699	-953	-703	-904	-591	-684	↗
± Räumliche Bevölkerungsbewegung	1.342	1.072	1.510	5.683	2.013	1.990	↘
± Wanderungssaldo gegenüber Ausland	300	198	597	3.188	1.310	-58	↘
± Wanderungssaldo gegenüber Alte Bundesländer	46	238	-225	-210	-472	858	↗
± Wanderungssaldo gegenüber Neue Bundesländer	1.214	943	1.355	2.477	820	491	↘
± Wanderungssaldo gegenüber Saalekreis	254	183	286	-62	-350	-197	↘
<b>Bevölkerungszusammensetzung<sup>1</sup></b>							
0 bis unter 18 Jahre	13,5	13,8	14,2	14,7	15,1	15,5	↗
18 bis unter 30 Jahre	17,6	17,3	16,9	17,0	16,7	16,5	→
30 bis unter 45 Jahre	18,5	18,5	18,5	18,6	18,6	18,9	→
45 bis unter 65 Jahre	26,9	26,9	26,8	26,2	25,9	25,4	↘
65 bis unter 80 Jahre	17,7	18,4	18,5	18,2	18,1	18,1	→
80 Jahre und älter	5,7	5,1	5,1	5,2	5,5	5,7	↗
Altersdurchschnitt	45,3	45,3	45,4	45,0	45,0	44,9	→
Ausländer	9.946	10.536	12.032	17.453	19.741	22.198	↗
Ausländeranteil (%)	4,3	4,5	5,2	7,3	8,2	9,2	↗
Haushalte	131.543	132.330	132.723	134.113	135.028	136.128	↗
Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt)	1,77	1,76	1,76	1,78	1,78	1,77	→
<b>Sozioökonomische Situation<sup>2</sup></b>							
Kaufkraft (in € je Einwohner) <sup>3</sup>	17.182	17.411	17.688	18.129	18.626		↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 31.12. d.J.	78.610	78.898	80.750	82.798	84.556		↗
Beschäftigtenquote	52,2	52,5	54,1	54,5	55,0		→
Arbeitslosenanteil	11,7	11,5	11,0	10,8	10,0		↘
Anzahl Bedarfsgemeinschaften	20.126	20.107	19.724	18.889	19.475		↗
Anzahl Regelleistungsberechtigte in Bedarfsgemeinschaften	34.530	34.573	33.578	32.626	34.853		↗
<b>Angebotsentwicklung</b>							
<b>Wohnungsbestand WE<sup>5</sup></b>							
Wohnungsbestand WE <sup>5</sup>	143.732	143.569	143.229	143.144	142.763	142.616	→
<b>Wohngebäudetyp (in %)<sup>5</sup></b>							
± WE in MFH	87,4	87,3	87,2	87,1	87,4		→
± WE in EFH/ZFH	12,6	12,7	12,8	12,9	12,6		→
<b>Eigentümerstruktur (in %)<sup>5</sup></b>							
± WE Kommune/Genossenschaften	41,3	40,5	40,2	40,0	39,9		→
± WE Private und Sonstige	58,7	59,5	59,8	60,0	60,1		→
<b>Sanierungsstand + Leerstand (in %)<sup>5</sup></b>							
± WE saniert/Neubau	70,4	74,7	75,7	75,9	76,5		→
± WE teilsaniert	14,7	14,3	14,6	14,6	14,6		→
± WE unsaniert	14,9	11,0	9,7	9,5	8,9		→
± WE leerstehend**	11,4	10,5	10,3	10,1	9,3		↘
<b>Baufertigstellungen<sup>5</sup></b>							
± Anzahl an Wohnungen	429	223	117	341	343		→
± Anzahl neu errichteter Wohngebäude	138	140	105	107	152		↗
± Anzahl neu errichteter EFH/ZFH	126	135	102	102	139		↗
± Wohnungsabgänge	243	157	574	36	63		
<b>Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohnbau)<sup>6</sup></b>							
± Anzahl an Wohnungen	338	237	467	238***	509		↗
± Anzahl an WE in neu errichteten Wohngebäuden	220	132	348	257	434		↗
± WE in neu errichteten MFH	65	24	219	118	281		↗
± WE in neu errichteten EFH/ZFH	155	108	129	139	153		↗
* Aufgrund der sehr hohen Auslandszuwanderung im Bezugsjahr 2015 ergeben sich bei der räumlichen Bevölkerungsbewegung und teilweise bei sozioökonomischen Daten Abweichungen vom mehrjährigen Trend.							
**Daten zum Leerstand sind nicht verlässlich. Stichproben ergaben für 2015/2016 einen deutlich geringeren Leerstand.							
*** Anzahl der genehmigten Wohnungen insgesamt ist geringer als die Anzahl neu entstehender Wohnungen im Neubau aufgrund von Zusammenlegungen/Umbau/Abbruch							

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Tendenz ab 2015*
<b>Immobilien- und Mietpreisentwicklung</b>							
Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (€/m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>							
Ø für individueller Wohnungsbau				127 €	139 €		↗
Ø für Mehrfamilienhausbau				130 €	197 €		↗↗
Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke (€) <sup>7</sup>							
Ø freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	184.153	183.786	175.284	180.208	198.952		↗
Ø Mehrfamilienhaus	291.317	428.600	362.384	469.240	690.099		↗↗
Ø Wohnungseigentum	80.071	106.837	116.812	113.685	116.483		→
Bestandsmieten netto kalt (€/m <sup>2</sup> ) <sup>4</sup>							
Bestandsmiete für 60- 70 m <sup>2</sup> -Wohnung	4,52				4,80		
Angebotsmieten netto kalt (€/m <sup>2</sup> ) <sup>9</sup>							
durchschnittliche Angebotsmiete	5,28	5,40	5,52	5,65	5,83	5,95	↗
Angebotsmiete nach Baujahren							
Ø Baujahr bis 1948	5,20	5,55	5,80	5,94	6,01	6,18	↗
Ø Baujahr 1949 bis 1989	4,62	4,71	4,81	4,96	5,01	5,10	↗
Ø Baujahr ab 1990	5,90	6,00	6,15	6,20	6,46	6,02	↘
davon Neubau in den letzten 3 Jahren	6,45	6,50	7,17	7,91	8,00	8,00	↗
Angebotsmieten nach Stadträumen							
Stadtteile/-viertel mit den 3 höchsten und geringsten Mieten							
+++ Heide Süd	6,81	7,04	7,50	7,44	7,33	8,00	↗
+++ Altstadt	6,03	6,20	6,26	6,76	6,99	7,11	↗
+++ Kröllwitz	6,50	6,50	6,23	6,20	6,50	7,00	↗
--- Heide-Nord/Blumenau	3,59	3,77	3,92	4,30	4,30	4,60	↗
--- Silberhöhe	4,39	4,50	4,58	4,62	4,70	4,80	↗
--- Westliche Neustadt	4,56	4,74	4,80	4,79	4,80	5,00	↗
<b>Sozialräumliche Entwicklung</b>							
Armutskonzentration <sup>2</sup>							
Personen/Regelleistungsberechtigte nach SGB II Gesamtstadt	14,8	14,9	14,4	13,7	14,5		↗
+++ Südliche Neustadt	31,4	32,3	31,9	32,4	36,8		↗↗
+++ Silberhöhe	31,6	32,6	30,8	29,4	30,6		↗
+++ Nördliche Neustadt	24,1	24,8	23,9	23,5	25,3		↗
--- Heide-Süd	0,6	0,7	0,6	0,5	0,5		→
--- Dölau	1,9	1,7	1,6	1,6	1,2		→
--- Dieselstraße	3,4	3,2	3,1	1,5	1,3		→
Kinderarmut (Anteil Personen/Rlb. unter 15 J. in BG) Gesamtstadt	33,3	33,3	31,8	30,8	32,6		↗
+++ Südliche Neustadt	66,3	70,6	68,2	66,9	72,4		↗↗
+++ Silberhöhe	67,1	69,2	63,5	64,0	64,7		→
+++ Westliche Neustadt	54,3	56,9	54,9	51,5	60,4		↗↗
--- Heide-Süd	1,1	0,9	0,7	1,2	0,8		→
--- Dölau	1,6	1,9	1,0	1,2	0,9		→
--- Büschdorf	2,9	3,4	2,9	3,6	3,0		→
Ethnische Konzentration <sup>1</sup>							
Ausländeranteil Gesamtstadt	4,3	4,5	5,2	7,3	8,2	9,2	↗
+++ Südliche Neustadt	10,2	10,6	13,8	20,1	24,5	28,3	↗↗
+++ Altstadt	10,9	10,7	11,2	13,0	14,0	15,4	↗
+++ Südliche Innenstadt	7,0	7,6	8,1	15,3	12,6	12,2	↘
--- Dautzsch	0,2	0,2	0,2	0,2	0,5	0,6	→
--- Seeben	0,7	1,0	1,2	0,4	0,5	0,5	→
--- Ortslage Lettin	1,0	0,5	0,6	0,5	0,8	1,1	→
Quellen: <sup>1</sup> FB Einwohnerwesen, <sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit, <sup>3</sup> IHK Halle-Dessau MB Resarch, <sup>4</sup> FB Soziales, <sup>5</sup> FB Bauen, <sup>6</sup> Statistisches Landesamt S-A, <sup>7</sup> Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A, <sup>8</sup> Immobilienverband Deutschland IVD, <sup>9</sup> empirica-Preisdatenbank							

### 3 Wohnungspolitische Ziele und Strategien

#### 3.1 Ziele und Leitlinien auf Grundlage des ISEK Halle 2025

Die Stadt Halle (Saale) hat mit dem am 25.10.2017 beschlossenen **Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025** ein gesamtstädtisches, integriertes Konzept, das den strategischen Rahmen für die Entwicklung der Stadt Halle (Saale) bis zum Jahr 2025 und zum Teil darüber hinaus setzen soll. Zu den Zielen und Handlungsansätzen für die künftige Entwicklung des Wohnens werden bereits weitreichende Aussagen im **Kapitel B Leitbild-Strategie** und im **Kapitel D Fachbeitrag Wohnen** getroffen. Dabei wurden auch die Querbezüge zu anderen Aspekten des Wohnens, insbesondere die städtebaulichen, demographischen, energetischen wie infrastrukturellen Belange verschiedener anderer Fachbeiträge berücksichtigt. Die **Kernaussagen** des ISEK Halle 2025 werden im Folgenden zusammengefasst und im Hinblick auf die Prioritätensetzung im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzepts weiterentwickelt.

Folgende **Vision** liegt den strategischen Zielen und Leitlinien für das Wohnen zu Grunde.

#### **Halle (Saale) - Lebens- und lebenswerte Stadt der kurzen Wege**

Halle (Saale) besitzt eine kompakte, qualitativ hochwertige und ausgewogene Stadtstruktur mit einem reichhaltigen städtebaulichen Erbe und vielfältigen Wohnangeboten. Halle (Saale) bietet eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und ein sehr urbanes Einkaufserlebnis.

**Strategische und weitere Ziele** der künftigen Stadtentwicklung für das Thema Wohnen sind:

- Weitere Diversifizierung des Wohnungsbestandes
- Sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung und gute soziale Mischung in den Quartieren
- Erhöhung der Wohneigentumsquote
- Erhalt und Weiterentwicklung der kompakten Stadt mit Fokus auf Stärkung der Inneren Stadt und der Siedlungskerne, Schwerpunktesetzung auf Innenentwicklung
- Energetische Stadtsanierung/Energieeffizienzpotenziale des Gebäudebestandes heben

Diese Strategischen Ziele wurden im Fachbeitrag Wohnen weiter ausgeführt und vertieft. Daraus ergeben sich folgende **Fachliche Leitlinien**:

#### **Leitlinie 1 Zielgruppenspezifische Diversifizierung und Qualifikation des Wohnungsbestandes**

Der Wohnungsbestand soll weiter diversifiziert werden, da sich Haushaltsstrukturen und Wohnwünsche ändern. Ein Teil der Wohnungsnachfrage in Halle (Saale) richtet sich auf Wohnungen, die derzeit nicht in ausreichendem Maße am Wohnungsmarkt vorhanden sind. Dies betrifft unter anderem Nischenprodukte mit speziellen Anforderungen, insbesondere urbane, anspruchsvolle und individuelle Wohnangebote, aber auch weitgehend barrierefreie Wohnungen. Eine weitere Diversifizierung des Wohnungsbestandes trägt der veränderten Nachfragestruktur Rechnung und ermöglicht es, bisher weitgehend ungenutzte Potenziale zu heben. Wichtige Zielgruppen bei der Qualifizierung des Bestandes sind u.a. Familien, ältere Menschen, Studierende und Führungskräfte bzw. Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen sowie Menschen mit Migrationshintergrund.

- Bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Wohnungsangebote (Neubau, Flächenausweisung) Neubauprojekte in Form von Ergänzungs- und Ersatzneubauten dienen nicht nur der Nutzung nachgefragter Wohnlagen mit hochwertigen Angeboten, sondern können auch dazu beitragen, Quartiere mit eher einfachen bzw. gleichförmigen Wohnlagen aufzuwerten und zu stabilisieren. Es sollen künftig verstärkt besondere Standorte und

Wohnungsmarktsegmente entwickelt werden, da Halle (Saale) bei besonderen und hochwertigen Angeboten Nachholbedarf hat.

- **Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe**  
Zum Abbau von Defiziten am Wohnungsmarkt und zur Entwicklung von Spezialsegmenten sollen neben dem Neubau auch Maßnahmen im Bestand beitragen. Die Angebotsvielfalt soll in den Großwohnsiedlungen erweitert werden, insbesondere um größere Wohnungen, moderne Grundrisse, altersgerechte Wohnungen und Angebote im mittleren Marktsegment.
- **Weiterentwicklung des hochwertigen (denkmalgeschützten) Wohnungsangebotes**  
Das hochwertige Wohnungsangebot soll insbesondere in Verbindung mit oberzentraler Nachfrage im oberen Segment sowie angebotsseitig mit der Erhaltung und Sanierung des stadtbildprägenden Denkmalbestandes weiterentwickelt werden.
- **Wohnen am Fluss**  
Die Entwicklung von nachgefragten Wohnbauflächen am Saaleufer soll forciert werden, insofern sie mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie dem Hochwasserschutz vereinbar ist.
- **Bedarfsgerechte Sicherung und Ausbau altersgerechter Wohnangebote**  
Wohnen für ältere Menschen in Halle (Saale) ist in erster Linie eine Frage des generationengerechten Umbaus im Bestand. Hauptsächlich geht es dabei um eine nachfragegerechte Teilanpassung mit Augenmaß. Ergänzend ist es notwendig, spezielle Wohnformen für ältere Menschen im Neubau zu schaffen, um auch höherwertige altersgerechte Wohnungsangebote vorzuhalten. Nachgefragt sind auch kooperative Wohnformen für ältere Menschen wie betreute oder ambulant betreute Wohngemeinschaften. Auch die entsprechende Infrastruktur in den Quartieren ist weiterzuentwickeln.

## **Leitlinie 2    Wohnungsbauflächenentwicklung                    und                    Erhöhung                    der    Wohneigentumsquote**

Ein weiteres strategisches Ziel bildet die Erhöhung der Wohneigentumsquote. Wohneigentum wirkt durch die höhere Bindung der Eigentümerinnen und Eigentümer stabilisierend auf die Nachbarschaften und auf die Stadt insgesamt. Der Wunsch nach Eigentum ist nach wie vor hoch und stellt ein wichtiges Marktsegment in Halle (Saale) dar, das in starker Konkurrenz zu Angeboten im Umland steht. In Halle (Saale) ist dies von besonderer Bedeutung für eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung, da die Stadt wegen nicht realisierter Eingemeindungen im Vergleich zu anderen ostdeutschen Großstadtregionen fast keinen Gebietsanteil am suburbanen Raum hat. Die im Städtevergleich eher niedrige wohneigentumsorientierte Neubautätigkeit soll durch eine offensivere, nachfrageorientierte Flächenangebotsstrategie angehoben werden, um Abwanderung zu verhindern. Die Stadt soll im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen dafür schaffen, dass in jedem Nachfrage-Teilsegment - einschließlich anspruchsvoller Eigentumsformen - ein vielfältiges Wohneigentumsangebot bereitgestellt werden kann.

- **Bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen**  
Die Stadt soll im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Voraussetzung dafür schaffen, dass in jedem Nachfrage-Teilsegment ein vielfältiges Wohneigentumsangebot bereitgestellt werden kann (u.a. für die klassische Form des frei stehenden Einfamilienhauses, aber auch für urbane Wohnformen in verdichteter Bauweise und alternativen Wohnformen für die Eigentumsbildung).

- **Entwicklung einer Eigentumsstrategie**  
Die Stadt soll die verschiedenen Bausteine zur Weiterentwicklung des Wohneigentums-segments künftig stärker zu einer Eigentumsstrategie bündeln (u.a. durch strategischen Flächenerwerb, Entwicklerrolle, Grundstücksvergabe nach Konzept, Angebot bauträgerfreier Grundstücke).
- **Aktivierung und Unterstützung von Selbstnutzer-Initiativen, Baugemeinschaften**  
Die Stadt prüft Möglichkeiten einer stärkeren Unterstützung für Selbstnutzer-Initiativen, insbesondere sollen vorhandene Akteurinnen und Akteure und Netzwerke in den Punkten Anlaufstellen in der Verwaltung, Kommunikationsstrategie, baufachliche Beratung sowie Flächen- und Objektsuche unterstützt werden.
- **Balance von Nachverdichtung und Qualitätssicherung**  
Gemäß der Strategie der „doppelten Innenentwicklung“ soll eine maßvolle bauliche Verdichtung mit dem Erhalt und der Qualifizierung von Freiräumen verbunden werden. Die Stadt wird ihre Steuerungsmöglichkeiten (u.a. Bauleitplanung und Satzungen) nutzen, um eine insgesamt nachteilige Verdichtung zu verhindern.

### **Leitlinie 3    Sozial    gerechte    Wohnungsmarktentwicklung    und    gute Bevölkerungsmischung**

Wichtiges strategisches Ziel ist eine sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung und eine gute Bevölkerungsmischung in den Quartieren. Auch Einwohnerinnen und Einwohner mit geringerem Einkommen sollen entsprechend ihren Wünschen und Bedürfnissen adäquaten Wohnraum finden.

Preiswerter Wohnraum soll möglichst verteilt über das gesamte Stadtgebiet vorhanden sein und sich nicht in einigen wenigen Quartieren konzentrieren, damit eine soziale Mischung der Bewohnerschaft erreicht wird und sich Segregationsprozesse nicht verstärken. Die Nachfrageentwicklung nach preiswertem Wohnen ist durch gegenläufige Tendenzen gekennzeichnet: Die Zahl der Starterhaushalte sowie der Bedarfsgemeinschaften nimmt perspektivisch ab, die Zahl der armutsgefährdeten Haushalte mit älteren Menschen jedoch zu. Stark vertreten im preiswerten Segment sind vor allem Einpersonenhaushalte, so dass sich die Nachfrage vorrangig auf kleinere Wohnungen richtet. Insgesamt ist in Halle ein großes und ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum vorhanden. Allerdings ist das Risiko hoch, dass die ohnehin relativ großen räumlichen Disparitäten weiter zunehmen.

- **Sicherung eines ausreichenden Angebots im preisgünstigen Wohnungsbestand, insbesondere auch in der Inneren Stadt**  
Das Hauptaugenmerk liegt hier auf den stark nachgefragten Wohnlagen der Inneren Stadt, aus denen das preiswerte Segment zunehmen verdrängt wird. Ziel ist es, Angebotsstrukturen zu schaffen, die die weitere Verschärfung sozialer Segregation verhindern. Die Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft auf diesem Feld sollte grundsätzlich ausgebaut werden.
- **Aufwertung der Wohnungsbestände in strukturschwachen, einseitig strukturierten oder mit großen städtebaulichen Problemen behafteten Quartieren**  
Wohnungsbestände an vielbefahrenen Hauptverkehrsstraßen und Stadteingangsbereichen verfügen heute über deutlich verbesserte Nachfrageperspektive und bilden langfristig ein Ergänzungsangebot im preiswerten Segment für die betreffenden Gebiete. In Quartieren mit einfachem Gründerzeitbestand wird eine maßvolle Sanierung und Erhöhung der Wohnqualität angestrebt, die auf das einfache bis mittlere Preissegment zielt. Bei der Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen besteht der Bedarf an einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und einer Ergänzung der Wohnangebote im mittleren Segment.



- **Förderung von Nachbarschaften und Quartierskultur**  
Das Stadtleben und soziale Projekte im Quartier werden durch eine breite Palette unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure getragen und unterstützt. Die Stadt unterstützt diese Angebote und Aktivitäten umfassend. Die stärkere Vernetzung von Einrichtungen mit interdisziplinären und integrativen Angeboten findet als strategisches Projekt prioritäre Unterstützung. Ebenso unterstützen kreative Stadtentwicklungslabore in benachteiligten Quartieren (strategisches Projekt) Nachbarschaften und Quartierskultur maßgeblich.
- **Ermöglichung kooperativer Wohnformen**  
Die Chancen für preiswerte, kooperative Wohnformen neuen Zuschnitts, d.h. für sozial motivierte Wohnprojekte, sollen erhalten werden. Diese Nischen am Wohnungsmarkt sind ein starker Attraktivitätsfaktor für eine kreative Stadtentwicklung mit jungen Beteiligten (Zuzugspotenzial) sowie die soziale Mischung, das bürgerschaftliche Engagement und die Vielfalt des Wohnungsangebotes in den Quartieren. Deshalb sollen sie durch die Stadt in räumlichen Schwerpunkten unterstützt werden (z. B. Freimfelde, Stadtumbaugebiete Innenstadt). Die bisherigen Ansätze sollen weiterentwickelt werden.

#### **Leitlinie 4    Stärkung der Willkommenskultur und Integrationskraft des halleschen Wohnungsmarktes**

Willkommenskultur als gesamtgesellschaftliche Aufgabe erstreckt sich auch auf den Wohnungsmarkt. Alle Menschen, die nach Halle (Saale) kommen, sollen in die Lage versetzt werden, zeitnah eine für sie passende Wohnung zu finden. Für einige Zielgruppen, insbesondere Studierende, existieren bereits Netzwerke und Plattformen, die ihnen die Orientierung auf dem halleschen Wohnungsmarkt erleichtern. Für weitere Zielgruppen, unter anderem auch anerkannte Geflüchtete, sollen ebenfalls entsprechende Strukturen aufgebaut werden. Dies ist inzwischen durch die Einrichtung des Dienstleistungszentrums Migration und Integration erfolgt.

- **Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung**  
Ziel ist eine angemessene und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung für Menschen mit Migrationshintergrund in unterschiedlichen Gebieten der Stadt. Um eine gelungene Integration der Zugewanderten in den Wohnungsmarkt zu erreichen, darf keine zu starke Konzentration dieser Bevölkerungsgruppe entstehen. Die Stadt soll u.a. durch ihre kommunalen Wohnungsgesellschaften sowie durch Absprachen mit weiteren Wohnungsmarktakteuren auf eine gleichmäßige Verteilung hinwirken.
- **Sicherung preiswerter Wohnungsangebote**  
Inwieweit das eigentlich umfangreiche Angebot an kleineren, preiswerten Wohnungen in Halle (Saale) diese zusätzliche Nachfrage ohne Folgen für das Preisgefüge aufnehmen kann, ist zum einen abhängig von der Zahl der Migranten, die sich für einen Verbleib in Halle (Saale) entscheiden bzw. nach Einführung der Wohnsitzauflage in Halle verbleiben, zum anderen davon, wie schnell und in welchem Umfang geeignete „stille Reserven“ am Wohnungsmarkt reaktiviert werden können. Letzteres betrifft insbesondere leerstehende, zurzeit nicht bewohnbare oder stillgelegte Wohnungen. Die Stadt unterstützt entsprechende Sanierungsprojekte planerisch und operativ und stellt im Rahmen der Kosten der Unterkunft sicher, dass sich alle einkommensschwachen Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen können.
- **Willkommenskultur und Integration als soziale Aufgabe, weitere Netzwerkbildung**  
Menschen mit Migrationshintergrund benötigen insbesondere eine Qualifizierung der unterstützenden sozialen Netzwerke. Die Vernetzung und Abstimmung zwischen Land, Stadt, Wohnungswirtschaft und weiteren relevanten Institutionen (z. B. Migrantenorganisationen) soll weiter ausgebaut und gestärkt werden. Beratungs- und Hilfsangebote zum Wohnen in Halle (Saale) sollen gebündelt unterbreitet werden.

- Willkommenskultur am Wohnungsmarkt, auch für Studierende und wissenschaftliches Personal  
Die vorhandenen Netzwerkstrukturen zur Unterstützung der Wohnungssuche von Studierenden und wissenschaftlichem Personal sind weiter zu stärken.

### **Leitlinie 5 Fortsetzen des Stadtumbauprozesses**

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 erwartet eine mittel- und langfristige Schrumpfung der Wohnungsnachfrage in einigen Quartieren, insbesondere in den zentrumsfern gelegenen Quartieren der Großwohnsiedlungen. Gebiete mit einem hohen Leerstandsrisiko und weiteren, städtebaulich benachteiligenden Faktoren werden als Stadtumbaugebiete nach § 171b BauGB ausgewiesen, wobei sich im Wesentlichen die bereits 2001 festgelegten Stadtumbaugebiete bestätigen. Zur planerischen Steuerung der Bestandsanpassung dienen die auf das jeweilige Umbaugebiet bezogenen Stadtumbaukonzepte.

Das gegenwärtige Leerstandsniveau im Segment des industriellen Wohnungsbaus sollte nicht überschritten bzw. nach Möglichkeit moderat gesenkt werden. Dabei darf es nicht zu Engpässen im Angebot für preiswertes Wohnen in allen nachgefragten Segmenten kommen.

- Planerisch gesteuerter und konzentrierter Rückbau  
Zielstellung im Stadtumbau ist nicht mehr der flächenhafte Rückbau, aber weiterhin ein planerisch gesteuerter und konzentrierter Rückbau. Planerische Vorsorge für künftigen Leerstandsabbau wird in den Stadtumbaukonzepten mit den Gebietstypen „Entwicklungsbereich“ - dies betrifft beispielsweise begonnene, flächenhafte Rückbaubrachten mit einem Umstrukturierungsziel - und dem Gebietstyp „Siedlungsbereich“ als weitgehend entwicklungsöffener Bereich getroffen. Eine wichtige Aufgabe ist die stärkere Einbeziehung der von hohem Leerstand betroffenen Bestände privater Wohnungseigentümer in den Stadtumbauprozess.

### **Leitlinie 6 Energetische Stadtsanierung/Energieeffizienzpotenziale des Gebäudebestandes heben**

Die energetische Gebäudesanierung ist eine der wichtigsten Maßnahmen zur Erreichung der EU-Klimaschutzziele. Zur Förderung der energetischen Sanierung gibt es zahlreiche KfW-Programme. Ein ergänzendes Thema ist die CO<sub>2</sub>-neutrale Energiegewinnung, die z. B. auch die Stadtwerke betrifft (Fernwärmenetz, Solar usw.) und ebenfalls in enger Beziehung zur Wohnfunktion steht. Grundlage des Handelns ist dabei das klimapolitische Leitbild der Stadt und die Energieinitiative der Wohnungswirtschaft, der EVH/Stadtwerke und anderer Akteure.

- Sanierung kommunaler Gebäude  
Eine Hauptaufgabe der Stadt bei der energetischen Stadtsanierung ist die Sanierung des eigenen Gebäudebestandes, d. h. der öffentlichen Immobilien und der Bestände der beiden kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Beseitigung des Sanierungsstaus bei Schulen und Kitas ist ein strategisches Projekt der Stadtentwicklung.
- Energetische Quartierskonzepte für ausgewählte Quartiere  
Eine zweite wichtige kommunale Aufgabe besteht in der Planung und Unterstützung energetischer Stadtquartiere in Anlehnung an das entsprechende KfW-Instrument. Für ausgewählte Gebiete mit anstehenden Sanierungsaufgaben in Kombination mit öffentlichen Bauvorhaben (z. B. Schulsanierung) sollen in Halle beispielhaft Energiequartiere geplant werden, um Musterlösungen zu unterstützen.

- Nutzungsmischung, als Voraussetzung einer Stadt der kurzen Wege  
Unter energetischen und klimapolitischen Gesichtspunkten ist die Mischung unterschiedlicher Nutzungen in den Stadtteilen, als Voraussetzung einer Stadt der kurzen Wege, eine wichtige Zielstellung. In Halle sollen vor allem Methoden und Ideen gefunden werden, um die Nutzungsmischung in der Innenstadt zu stärken. Ziel ist es, die Potenziale gemischt genutzter Baustrukturen zu stärken und die gegenseitigen Beeinträchtigungen zu vermindern (geordnete Nutzungsmischung).

### **Zielgruppen mit besonderen Anforderungen an das Wohnen: Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen**

Fast ein Viertel der Halleschen Wohnbevölkerung sind Menschen im Seniorenalter. Gemäß der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 der Stadt Halle (Saale) wird zukünftig vor allem der Anteil der hochaltrigen Menschen bis 2030 deutlich zunehmen. 2017 lebten in Halle (Saale) 13.775 Personen, die 80 Jahre und älter sind (5,7 Prozent der Wohnbevölkerung). Im Jahr 2030 werden es voraussichtlich rund 20.600 Hochaltrige sein. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil von 8,9 Prozent. Daher müssen Wohn- und Versorgungsangebote noch stärker auf die Bedarfe sehr alter, teilweise pflegebedürftiger Menschen angepasst werden.

Dies gilt ebenso für die Menschen mit Behinderungen, die weitere spezifische Anforderungen an das Wohnen haben. In Halle (Saale) lebten 2016 insgesamt 20.512 Menschen mit einer Schwerbehinderung. Davon waren 10.077 Personen gehbehindert und 1.996 Personen außergewöhnlich gehbehindert und damit auf einen Rollstuhl angewiesen. Für die Personengruppe mit Gehbehinderungen sind barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen und Quartiere erforderlich. Entsprechend des demographischen Wandels ist mit einem weiteren Anstieg der Behindertenzahl zu rechnen. Von 2012 bis 2016 nahm diese bereits um elf Prozent zu.

Für ältere sowie behinderte Menschen soll nach dem Prinzip „ambulant vor stationär“ ein Verbleib im gewohnten Quartier ermöglicht werden. Folgende Herausforderungen sind damit verbunden:

- Schaffung von altersgerechtem sowie barrierefreiem und rollstuhlgerechtem Wohnraum verbunden mit Bezahlbarkeit dieses Angebots
- Dezentrale und kleinräumig verteilte Infrastruktur für Versorgung und Freizeit
- Gestaltung des öffentlichen Raums, welche Begegnungen und Austausch zwischen den dort lebenden Menschen/Generationen ermöglicht

In der Stadt Halle (Saale) haben viele Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, private Vermieter und Altenpflegeheime Wohnungsangebote geschaffen, die speziell an die Bedürfnisse älterer und/oder behinderter Menschen angepasst sind. Diese reichen von altersgerechten Wohnungen bis hin zu Servicewohnen und ambulant betreutem oder betreutem Wohnen. Allerdings führen die konzeptionelle Vielfalt der Wohnangebote, die sehr ausdifferenzierte Projektlandschaft und die vielfältige Begriffswahl ohne entsprechende individuelle Beratung zur Undurchschaubarkeit dieser Angebote für Interessenten. Daher sollte die Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen in Halle (Saale) ausgebaut werden. Erforderlich ist ein qualifiziertes, ggf. mobiles Beratungsangebot, das Information und Orientierung zu altersgerechten Wohnangeboten und alternativen Wohnformen im Alter und bei Behinderung bietet. Auch über mögliche Maßnahmen zur Anpassung von Bestandswohnungen und deren Finanzierungsmöglichkeiten sollte informiert werden. Darüber hinaus sollte die Erfassung und Vermittlung von entsprechenden Wohnangeboten Bestandteil der Wohnberatung sein.

### 3.2 Handlungsstrategie der Stadt Halle (Saale)

Die Ziele und Leitlinien, die das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) ISEK Halle 2025 zur Weiterentwicklung des Wohnens benennt, zeichnen bereits ein umfassendes Bild der wohnungspolitischen Herausforderungen, Handlungsbedarfe und Handlungsoptionen für die Stadt Halle (Saale). Die Aufgabe des hier vorliegenden Wohnungspolitischen Konzeptes ist es daher nicht, die Ansätze des Fachbeitrags Wohnens des ISEK Halle 2025 vollumfänglich fachlich zu vertiefen oder zu erweitern. Vielmehr geht es im Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Halle (Saale) um eine **Fokussierung auf Handlungsprioritäten** und **Orientierung auf die Umsetzung strategischer Maßnahmen**.

Aufgabe des Wohnungspolitischen Konzeptes ist es, die Handlungsprioritäten aufzuzeigen im Hinblick auf

- ⇒ die Dringlichkeit von Problemlagen des Halleschen Wohnungsmarktes,
- ⇒ die Wirksamkeit von Strategien und Instrumenten zur Problemlösung bzw. Zielerreichung und
- ⇒ die Realisierungschancen für konkrete Maßnahmen.

Im Gegensatz zu den stärker wachsenden ostdeutschen Städten Potsdam und Leipzig, die in ihren Wohnungspolitischen Konzepten eine große Bandbreite an potentiellen wohnungspolitischen Anreiz- und Regulierungsinstrumenten sondieren, konzentriert sich das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Halle (Saale) auf wenige, gezielte Handlungsansätze, die auf die Anforderungen der Halleschen Wohnungsmarktentwicklung zugeschnitten sind. Daher wird im Halleschen Konzept auch nicht auf alle in der bundesdeutschen Fachwelt diskutierten Instrumente, deren Zuständigkeit teilweise auf Bundes- und Länderebene liegt, eingegangen.

#### Ableitung wohnungspolitischer Handlungsprioritäten

Im Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess zum Wohnungspolitischen Konzept hat sich ein **breiter Grundkonsens der Beteiligten** bezüglich der wohnungspolitischen Handlungsprioritäten herausgebildet. Dazu wurden in den Workshops die verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfelder bezüglich des Handlungsbedarfes auf dem halleschen Wohnungsmarkt diskutiert und bewertet (siehe Abb. 4).

Abb. 4 Ableitung wohnungspolitischer Handlungsprioritäten

<b>Analyse</b>	<b>Wohnungsmarkt hat kein quantitatives, sondern qualitatives Defizit</b> ⇒ homogenes Angebot bei zunehmend differenzierter Nachfrage ⇒ zunehmende Segregation nach Stadtteilen/Wohntypologien		
<b>Ziele gemäß ISEK 2025</b>	<b>Wohnungsbestand qualifizieren + diversifizieren</b>	<b>soziale Mischung + preiswerten Wohnraum erhalten</b>	<b>Wohnbauflächen für Wohneigentum bereitstellen</b>
<b>Handlungspriorität</b>	<b>Diversifizierungsstrategie</b> ⇒ Qualifizierung der Bestände zielgruppenorientiert ⇒ neue Wohntypologien in Großwohnsiedlungen	<b>soziale Verteilungsstrategie</b> ⇒ Aufwertung in benachteiligten Quartieren ⇒ Erhalt sozialer Mischung in der Inneren Stadt	<b>Flächenangebotsstrategie</b> ⇒ mehr Angebot in nachgefragten Lagen ⇒ mehr Angebot an familienfreundlichem Wohneigentum

Es besteht Grundkonsens darüber, dass ein auf prioritäre Handlungsfelder fokussiertes Wohnungspolitisches Konzept notwendig ist jedoch kein umfassendes Konzept wie beispielsweise in Potsdam oder Leipzig. Einig ist man sich in einer gemeinsam getragenen Einschätzung der Wohnungsmarktsituation (kein quantitatives, sondern ein qualitatives Defizit), in der Zustimmung zu den im ISEK Halle 2025 formulierten zentralen Ziele und Leitlinien für die Entwicklung des Wohnens sowie in der Fokussierung auf drei zentrale Handlungsstrategien (Diversifizierungsstrategie, soziale Verteilungsstrategie, Flächenangebotsstrategie).

### Ableitung von wohnungspolitischen Handlungsfeldern und Maßnahmen

Aus den Handlungsprioritäten ergeben sich verschiedene Handlungsfelder und Maßnahmen. Eingang in das Wohnungspolitische Konzept haben in erster Linie Handlungsfelder und Maßnahmen gefunden, die die Stadt in eigener Verantwortung steuern und umsetzen kann. Große Bedeutung kommt hierbei ihrer Rolle als Trägerin der kommunalen Planungshoheit zu, indem sie die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau setzt. Als Eigentümerin von Flächen und der beiden kommunalen Wohnungsunternehmen tritt die Kommune selbst als wirtschaftlich tätige Anbietende auf. Darüber hinaus kann die Kommune als Initiatorin und Mediatorin Entwicklungen in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren anstoßen und steuern.

Abb. 5 Wohnungspolitische Handlungsfelder

<b>Handlungsfelder mit Priorität</b>  (vorwiegend in kommunaler Verantwortung)	<b>Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt erhalten</b>		<b>Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren</b>	
	<b>Neue Förderung einfordern</b>	<b>Rechtliche Instrumente prüfen</b>	<b>Mehr Markttransparenz herstellen</b>	
	<b>Wohnbauflächen aktivieren</b>		<b>Kommunale Flächen bereitstellen</b>	

Der Wohnungsmarkt funktioniert als komplexes System. Die Möglichkeiten der Steuerung bzw. Beeinflussung des Wohnungsmarktgeschehens durch die Kommune sind begrenzt. Maßgebliche Regelungen bezüglich Bau-, Miet- und Steuerrecht sowie die Förderpolitik werden auf Bundes und Landesebene getroffen. Auch auf die Investitionstätigkeit und Belegungspolitik der privaten Wohnungsmarktakteure kann ein Wohnungspolitisches Konzept nicht direkt Einfluss nehmen. Vor diesem Hintergrund wurden die in Abb. 5 dargestellten Handlungsfelder als wohnungspolitische Handlungsschwerpunkte identifiziert und konkrete Handlungsaufträge festgelegt (siehe Kapitel 4).

## Querschnittsaufgaben in den Handlungsfeldern

Aus den Herausforderungen des demographischen Wandels und des Klimawandels ergeben sich übergeordnete Querschnittsthemen, die für alle Handlungsfelder relevant sind. Dazu zählen insbesondere

- die **generationengerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld** an die Bedürfnisse von älteren, behinderten und pflegebedürftigen Menschen sowie von Familien mit Kindern,
- die **energetische Optimierung von Wohngebäuden** und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie der Fernwärme, die einen guten Primärenergiefaktor hat.

Beide Handlungsstränge erfordern über Einzelmaßnahmen hinausgehende **Quartierslösungen**. Nicht das einzelne Gebäude, sondern die Abstimmung und das Zusammenspiel verschiedenster Maßnahmen für ein konkretes Wohnquartier stehen im Fokus.

Eine weitere Querschnittsaufgabe ist die **Weiterentwicklung und Stärkung des ÖPNV** um die Energiewende auch auf dem Mobilitätssektor zu bewältigen.

Diese übergeordneten Querschnittsthemen sind in den nachfolgenden Handlungsfeldern aufgrund der Notwendigkeit zur Fokussierung nicht näher ausgeführt. Sie sind jedoch bei der Konkretisierung und Umsetzung von Maßnahmen jeweils zu berücksichtigen.

## 4 Handlungsfelder und Maßnahmen

### 4.1 Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt<sup>1</sup> erhalten“

#### Preisgünstiger Wohnraum

Der Begriff „preisgünstiger“ Wohnraum ist nicht eindeutig definiert. Als Orientierungswert zur Abbildung des preisgünstigen Marktsegments können die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft (KdU) dienen. Diese werden von den Kommunen im Rahmen der sogenannten „Schlüssigen Konzepte“ auf Basis von Wohnungsmarktanalysen ermittelt.

Für die Leistungsberechtigten in der Stadt Halle (Saale) gelten die im „Schlüssigen Konzept“ aus dem Jahr 2016 ermittelten angemessenen **Richtwerte für die Kosten der Unterkunft**. Diese Richtwerte stellen eine Grenze dar, zu denen die Stadt Halle (Saale) die Unterkunfts-kosten für Bedarfsgemeinschaften übernimmt. Damit ist gewährleistet, dass alle Leistungsberechtigten in die Lage versetzt werden, ihr elementares Grundbedürfnis auf Wohnen zu angemessenen Bedingungen innerhalb der Stadt Halle (Saale) zu befriedigen.

Bedarfsgemeinschaften sind demnach auf Wohnraum angewiesen, dessen Kosten die Angemessenheitsrichtwerte nicht überschreitet (siehe Abb. 6). Bei einem Einpersonenhaushalt liegt die angemessene Bruttokaltmiete bei 302,50 €. Bei einer 50 m<sup>2</sup> großen Wohnung und kalten Betriebskosten in Höhe von 1,25 €/m<sup>2</sup> entspricht dies einer Nettokaltmiete von 4,84 €/m<sup>2</sup>. Wird eine kleinere Wohnung bewohnt, kann ein höherer Quadratmeterpreis zu Grunde gelegt werden. Beispielsweise bei einer 25 m<sup>2</sup> großen Wohnung kann die Netto-Kaltmiete 10,85 €/m<sup>2</sup> betragen. Wird jedoch die angemessene Wohnungsgröße überschritten, ist ein niedriger Quadratmeterpreis erforderlich, um innerhalb der Angemessenheitsrichtwerte zu bleiben. Die Nettokaltmiete für eine 68 m<sup>2</sup> große Wohnungen eines Zweipersonenhaushaltes dürfte nur bei 4,06 €/m<sup>2</sup> liegen.

Abb. 6 Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Angemessene Wohnungsgrößen (m <sup>2</sup> )	≤ 50 m <sup>2</sup>	50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 m <sup>2</sup>
Angemessene Brutto-Kaltmiete (€/WE)	302,50	358,00	419,30	476,80	543,60

Quelle: Fachbereich Soziales, Schlüssiges Konzept 2016

#### Stadträumliche Differenzierung des preisgünstigen Mietangebots

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Stadt Halle (Saale) insgesamt ausreichend vorhanden. Allerdings ist das Angebot an preisgünstigem Wohnraum innerhalb der Stadt sehr **ungleich verteilt**. Die Auswertung der Angebotsmieten im Jahr 2017 für die einzelnen Stadtteile bzw. -viertel zeigt hier eine deutliche **Spreizung** zwischen den gründerzeitlich geprägten Stadtvierteln **der Inneren Stadt und den Großwohnsiedlungen**.

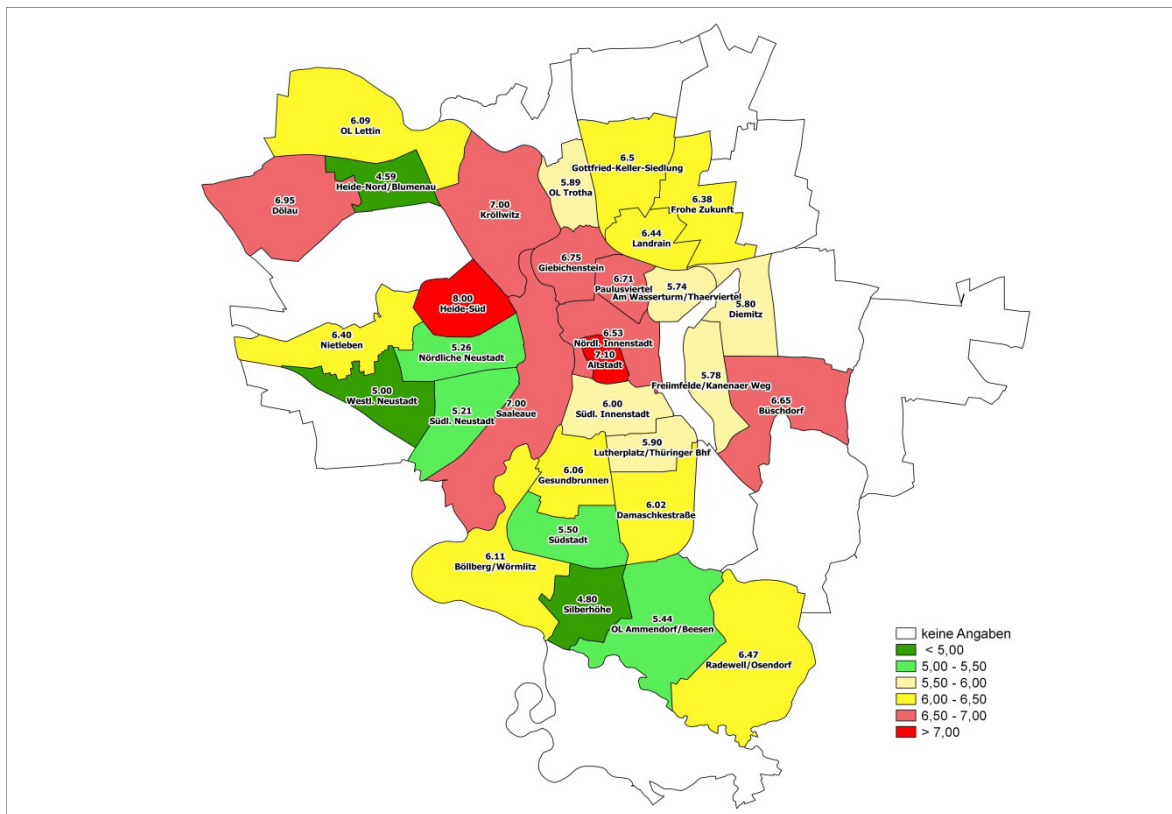
Der städtische Durchschnitt bei den Angebotsmieten lag im Jahr 2017 bei 5,95 €/m<sup>2</sup>. Die **höchsten Mieten** mit über 7,00 €/m<sup>2</sup> werden in der Altstadt und im nach 1990 entstandenen Stadtteil Heide-Süd verlangt. Dem folgen die nördlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtviertel sowie die Stadtteile Dölau und Büschdorf mit einem durchschnittlichen Mietpreisangebot zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup>. Die **niedrigsten Mieten** werden in den Großwohnsiedlungen angeboten. Unter 5,00 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt liegen die Mietangebote in den

<sup>1</sup> Die Innere Stadt ist im ISEK Halle 2025 definiert und umfasst die Altstadt und die gründerzeitlichen Erweiterungsgebiete (Stadtteile bzw. -viertel Altstadt, Nördliche Innenstadt, Paulusviertel, Giebichenstein, Trotha, Südliche Innenstadt, Gesundbrunnen, Damaschkestraße und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof).

Plattenbaugebieten Silberhöhe, der westlichen Neustadt und Heide-Nord/Blumenau, gefolgt von der Südstadt, der Südlichen und Nördlichen Neustadt sowie der Ortslage Ammendorf/Beesen mit Angebotsmieten zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup>.

Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, finden diesen überwiegend in den Großwohnsiedlungen. Das hohe Angebot dort ist nicht nur auf die geringeren durchschnittlichen Mietpreise, sondern auch auf den höheren Anteil an kleineren Wohnungen zurückzuführen. Aufgrund der **Baustruktur** gibt es dort viele Wohnungen sowohl für Ein- als auch Mehrpersonenhaushalte mit **kleiner Wohnfläche**. Dagegen ist das Angebot an angemessenem Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften in den gründerzeitlich geprägten Stadtteilen der Inneren Stadt bereits knapp. Die Angebotsmieten sind in den vergangenen Jahren durchschnittlich um 2,5 Prozent jährlich gestiegen. Dieser Trend wird sich – angetrieben durch die hohe Sanierungs- und Neubautätigkeit - gerade auch in den stark nachgefragten Stadtvierteln der Inneren Stadt fortsetzen.

Abb. 7 Durchschnittliche Angebotsmieten nach Stadtteilen bzw. -vierteln 2017 (Median, Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Stichtag: 15.11.2017)

Um einer weiteren **Polarisierung der sozialen Strukturen** zwischen Innerer Stadt und Großwohnsiedlungen entgegen zu wirken, setzt die Stadt daher frühzeitig auf den **Erhalt von preisgünstigen Wohnungen in der Inneren Stadt** sowie auf die Schaffung von qualitativ höherwertigen Angeboten in den Großwohnsiedlungen (siehe Handlungsfeld 4.2).

### Soziale Wohnraumversorgung

Die soziale Wohnraumversorgung in der Stadt Halle (Saale) ist insgesamt gewährleistet. Leistungsberechtigte nach SGB II und SGB XII können in Halle angemessenen Wohnraum finden. Die Stadt Halle (Saale) kommt für die **Kosten der Unterkunft und Heizung** auf. Darüber hinaus werden einkommensschwache Haushalte durch den Bezug von **Wohngeld** gemäß Wohngeldgesetz unterstützt. In der Stadt Halle (Saale) erhalten derzeit rund 6.000



Personen Wohngeld. Auch Studenten, die über wenig Geld verfügen, können über den **BAföG**-Bezug ihre Wohnkosten bestreiten.

Haushalte, denen aufgrund von Mietschulden die Kündigung des Mietverhältnisses und demzufolge Wohnungslosigkeit drohen, können im Rahmen der **Wohnungssicherung** gemäß SGB XII § 36 umfangreiche Beratungsleistungen und finanzielle Unterstützung in Anspruch nehmen. Dies gilt auch bei Energieschulden. Die Stadt Halle (Saale) arbeitet hier präventiv und in enger Kooperation mit den kommunalen Wohnungsunternehmen sowie den Wohnungsgenossenschaften, um drohenden Wohnungsverlust zu vermeiden.

### Wohnnebenkosten

Die Kosten des Wohnens werden jedoch nicht nur durch die Preisentwicklung der Nettokaltmieten, sondern auch in zunehmendem Maße durch die **Höhe der Wohnnebenkosten** bestimmt. Die sog. „Zweite Miete“ umfasst die warmen Betriebskosten wie Heizung und Warmwasser und die kalten Betriebskosten, zu denen die u.a. Wasserverbrauch, Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherungen und Dienstleistungen am Gebäude zählen.

Die durchschnittlichen Mietnebenkosten für Halle (Saale) wurden 2016 im Rahmen der Mietwerterhebung für das „Schlüssige Konzept“ erhoben. Sie liegen zwischen 2,22 €/m<sup>2</sup> und 2,39 €/m<sup>2</sup> im Monat (siehe Abb. 8). Gegenüber den Erhebungswerten aus dem Jahr 2012 sind die Betriebskosten um rund fünf Prozent gestiegen.

Abb. 8 Durchschnittliche monatliche Mietnebenkosten in Halle (Saale) 2016 (in €/m<sup>2</sup>)

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	≤ 50 m <sup>2</sup>	50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 m <sup>2</sup>
Kalte Betriebskosten	1,25	1,20	1,19	1,21	1,20
Warme Betriebskosten	1,14	1,04	1,05	1,01	1,05
<b>Kalte und warme Betriebskosten</b>	<b>2,39</b>	<b>2,24</b>	<b>2,24</b>	<b>2,22</b>	<b>2,25</b>

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2016

Die warmen Betriebskosten werden im Wesentlichen durch die Höhe der Energiekosten, den individuellen Verbrauch und die Energieeffizienz des Gebäudes beeinflusst. Daher ist die energetische Gebäudesanierung auch ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Senkung der Wohnnebenkosten.

Auf die Entwicklung der kalten Betriebskosten kann die Kommune Einfluss nehmen, u.a. bei der Festsetzung kommunaler Gebühren für die Abfallbeseitigung, die Wasserver- und -entsorgung, die Straßenreinigung sowie bei der Grundsteuer B. Allerdings ist der Handlungsspielraum der Stadt Halle (Saale) eng bemessen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der kommunalen Ver- und Entsorgungsdienstleistungen nicht zu gefährden.

#### 4.1.1 Selbstverpflichtung der HWG zu bezahlbaren Mieten und sozialer Wohnungsversorgung

##### Ziel

Die HWG bietet in zentrumnahen Stadtvierteln eine ausreichende Menge an Wohnungen mit Mieten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft an.

##### Grundlagen

Die HWG verfolgt bezüglich der Weiterentwicklung ihrer Bestände in den innerstädtischen Stadtvierteln bzw. –teilen das Ziel, ein **Nebeneinander von einfachen, mittleren und höheren Mietpreissegmenten** in den Quartieren zu erhalten. Dazu soll einerseits der Bestand weiter aufgewertet werden. Es stehen Sanierungsmaßnahmen u.a. zur Verbesserung des energetischen Standards, zum altengerechten Umbau sowie zur Schaffung von höherwertigen Standards an. Auf der anderen Seite soll ein Teil der Wohnungsbestände im preisgünstigen Mietpreissegment erhalten bleiben, darunter auch Wohnungen, die den jeweils gültigen Richtwerten für die Kosten der Unterkunft entsprechen. Aktuell liegt die Miete bei mehr als der Hälfte der rund 17.700 HWG-Wohnungen im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Für diese gibt es bislang keine regulären Mietpreis- und Belegungsbindungen.

##### Stand

Im Rahmen einer Selbstverpflichtung zwischen der Stadt Halle (Saale) und der HWG wird 2018 erstmals die Einführung einer **Mindestquote an KdU-fähigen Wohnungen** vereinbart. Demnach wird die HWG in jedem Stadtviertel bzw. –teil mit einem eigenen Wohnungsbestand über 1.000 Wohnungen eine bestimmte Mindestanzahl von Wohnungen zu einem Mietpreis im Bereich der jeweils gültigen Sätze für die Kosten der Unterkunft der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung stellen. Dies trifft für insgesamt 2.250 Wohnungen der HWG zu, die sich je zur Hälfte in der Inneren Stadt und in den Großwohnsiedlungen Südstadt, Silberhöhe und Heide-Nord befinden. Die Mindestquote entspricht einem Anteil von 13 Prozent des HWG-Wohnungsbestandes. Damit können rund 13 Prozent der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Halle (Saale) versorgt werden. Im Bereich der Inneren Stadt gelten für die Altstadt sowie für die Nördliche und Südliche Innenstadt Mindestquoten in Höhe von 20 Prozent des jeweiligen HWG-Bestandes (siehe Abb. 9).

Abb. 9: Wohnungsbestände und Quoten der HWG in der Inneren Stadt

zentrale Stadtviertel	HWG-Wohnungen insgesamt WE	HWG-Wohnungen, die den KdU-Richtlinien entsprechen			
		Aktueller Bestand		gemäß	
		Anzahl	Anteil	Mindestanzahl	Mindestquote
Altstadt	1.498	738	49%	300	20%
Nördliche Innenstadt	1.316	419	32%	250	19%
Südliche Innenstadt	1.495	1.029	69%	300	20%
Summe	4.309	2.186	51%	850	20%

Quelle: HWG 2017

Das flexible Modell der mietpreisgebundenen Wohnungen ist nicht auf konkrete Objekte oder Wohnungen bezogen, sondern wird flexibel und in eigener Verantwortung der HWG vergeben. Zum Erhalt bzw. Erreichen der Mindestquoten werden sukzessiv beim Abschluss von neuen Mietverträgen bzw. bei Mieterhöhungen von Bestandsmieten nur Miethöhen vereinbart, die den KdU-Angemessenheitsrichtwerten entsprechen. Anspruchsberechtigt sind dann auch nur Personen oder Haushalte, deren Einkommen die Grenzen nach dem Sozialgesetzbuch II und

XII nicht überschreiten. In diesen Fällen liegt eine kombinierte Mietpreis- und Belegungsbindung vor. Ein individueller Rechtsanspruch auf Anmietung einer der vergünstigten Wohnungen besteht jedoch nicht. Der begünstigte Mieterhaushalt muss dann jährlich die Anspruchsberechtigung nachweisen. Dadurch wird die Fehlbelegung von Wohnungen durch Haushalte, die aufgrund gestiegener Einkommen nicht mehr anspruchsberechtigt sind, vermieden.

Mit dieser Quotierung und Verteilung KdU-fähiger Wohnungsbestände der HWG wird ein weitreichender Spielraum für eine Aufwertung und Diversifizierung der HWG-Bestände in zentralen Lagen gewährleistet. Inwieweit diese Mindestquoten ein **ausreichender Beitrag** zum langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt sind, hängt von verschiedenen Faktoren ab und muss **regelmäßig überprüft** werden. Dabei sind insbesondere die weitere Entwicklung der HWG-Bestände im unteren Preissegment, das für einkommensschwache Haushalte ohne Leistungsbezug von Bedeutung ist, sowie die generelle Dynamik der Marktentwicklung und Entmischungsprozesse sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Haushaltseinkommensentwicklung zu berücksichtigen.

### Auftrag

Die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt wird kontinuierlich beobachtet und dem Aufsichtsrat der HWG jährlich darüber Bericht erstattet. Es wird regelmäßig geprüft, ob die Mindestquote an KdU-fähigem Wohnraum in den einzelnen innerstädtischen Stadtvierteln/-teilen ausreicht, und bei Abweichungen frühzeitig mit der HWG über Anpassungsbedarf verhandelt.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Evaluation der Mindestquoten an KdU-fähigem Wohnraum</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWG, Aufsichtsrat	jährlich ab 2019	keine externen Kosten

## 4.1.2 Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgenossenschaften schließen

### Ziel

Die Genossenschaften sollen einen Anteil an Wohnraum im preisgünstigen Segment in der Inneren Stadt langfristig erhalten.

### Grundlagen

Die Bestände der 13 Wohnungsgenossenschaften umfassen insgesamt 30.242 Wohnungen und stellen damit rund 22 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt Halle (Saale) dar (Stand 30.06.2017). Der größte Teil davon (rund 60 Prozent) entfällt auf die Großwohnsiedlungen Halle-Neustadt, Südstadt, Silberhöhe und Heide-Nord/Blumenau. In den Stadtteilen der Inneren Stadt (Abgrenzung nach ISEK Halle 2025) befindet sich ein knappes Drittel der Genossenschaftsbestände (rund 30 Prozent). Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei in den südlichen Stadtvierteln Lutherplatz, Gesundbrunnen und Damaschkestraße, die vom genossenschaftlichen Siedlungsbau besonders geprägt sind.

Aufgrund ihrer starken Marktstellung sowie ihrer Fokussierung auf die Bestandsentwicklung vor Ort haben die Wohnungsgenossenschaften einen großen Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung in Halle und setzen durch ihre Investitionsbereitschaft wichtige Impulse. Daher können die Wohnungsgenossenschaften dazu beitragen, dass preisgünstiger Wohnraum für einkommensschwache Haushalte mit ihren Wohnungsbeständen in der Inneren Stadt erhalten wird. Wie dieser Beitrag konkretisiert werden kann und welchen Anreiz die Stadt Halle (Saale) dabei setzen kann ist noch zu verhandeln.

Von Seiten der Genossenschaften könnten z. B. folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- flexible Mietpreis-/Belegungsbindungen analog dem HWG-Modell für eine bestimmte Anzahl an Wohnungen in bestimmten Quartieren, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden,
- Verzicht auf höherwertige Sanierung und Anwendung reduzierter Sanierungsstandards für einen Teil der innerstädtischen Bestände.

Im Gegenzug kann die Stadt Halle (Saale) folgende Anreize setzen:

- Umsetzung von Qualifizierungsmaßnahmen im Wohnumfeld der Genossenschaftsbestände durch Fördermittel
- Angebot von Grundstücken/Bauland, für die aus Sicht der Genossenschaften konkrete Vorhaben denkbar sind, im Rahmen von Konzeptvergabe.

### Stand

Über die konkrete Ausgestaltung solcher Kooperationsvereinbarungen müssen noch Gespräche geführt werden. Ein aktuelles Beispiel zur Ausgestaltung solcher Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommune und Wohnungsgenossenschaften liefert die Stadt Düsseldorf, die im April 2017 die Vereinbarung zum „Düsseldorfer Bündnis für genossenschaftliches Wohnen“ mit fünf Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften geschlossen hat. Darin verpflichten sich die Genossenschaften u.a. zur Begrenzung der Miethöhen bei Neubauvorhaben auf mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dafür wird die Stadt Düsseldorf städtische Wohnbaugrundstücke an die Wohnungsgenossenschaften per Direktvergabe oder im Rahmen von Konzeptausschreibungen vergeben.

### Auftrag

Die Stadtverwaltung strebt mit den Wohnungsgenossenschaften eine freiwillige Kooperationsvereinbarung zum langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt an. Von Seiten der Stadt wird die Vergabe von kommunalen Grundstücken zugunsten genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Direktvergabe oder Konzeptvergabe beabsichtigt.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Netzwerk Stadtentwicklung, Wohnungsgenossenschaften	2018/2019	keine externen Kosten

#### 4.1.3 Soziale Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten beachten

##### Ziel

Im Dialog mit den Vorhabenträgern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) soll angestrebt werden, im Rahmen von größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, jedoch ohne KdU-Anspruch, bereitzustellen (z. B. Rentner, Studenten, Berufseinsteiger und junge Familien).

##### Grundlagen

Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs wirken sich Neubau- und Modernisierungsvorhaben zunehmend auf die Struktur des Wohnungsbestandes, den Wohnungsmarkt und die Durchschnittsmiete in der Stadt Halle (Saale) aus. Die Stadtverwaltung kann diese Entwicklung beeinflussen, indem sie konkrete Erwartungen kommuniziert:

- im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen oder Konzeptvergaben,
- im Rahmen der vorgesehenen Kooperationsvereinbarungen mit Genossenschaften,
- durch klare Erwartungen an die kommunalen Wohnungsgesellschaften,
- im Rahmen der Beratung und Unterstützung von Investoren bei der Fördermitteleinwerbung
- oder der beabsichtigten Moderation zur Baulückenerschließung.

##### Stand

Während die Selbstverpflichtung der HWG dazu dienen soll, den Bedarf an KdU-gerechtem Wohnraum zu decken, werden Haushalte mit nur geringfügig höherem Einkommen bisher nicht explizit berücksichtigt. In Halle mit einem hohen Anteil an Niedriglohn-Branchen (Call-Center, Logistik) und mit Studenten und Absolventen dreier Hochschulen ist davon auszugehen, dass der Anteil solcher Haushalte nicht gering ist. Eine Nettokaltmiete gemäß KdU-Richtwert plus 20 Prozent entspricht für das Jahr 2017 der Durchschnittsmiete (s. 4.1. „preisgünstiger Wohnraum“) in der Stadt Halle (Saale) und kann als sozialverträglich für solche Bedarfe angesehen werden.

##### Auftrag

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten kommuniziert die Stadtverwaltung gegenüber Trägern von Neubau- und Modernisierungsvorhaben, die mehr als 20 Wohneinheiten umfassen, die klare Erwartungshaltung, dass 20 Prozent der Wohneinheiten zu einem Netto-Kaltmietpreis bereitgestellt werden sollen, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwerts plus 20 Prozent nicht übersteigt. Dies gilt insbesondere bei Konzeptvergaben, bei öffentlicher Förderung von Bau-/ Sanierungsmaßnahmen bzw. beim Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit den Bauträgern.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Beachtung sozialer Verträglichkeit</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	keine externen Kosten

## 4.2 Handlungsfeld „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“

Mit dem ISEK Halle 2025 wurde zugleich eine Neuausrichtung des Stadtumbaus in den Großwohnsiedlungen beschlossen. Demnach wird der Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen künftig stärker auf einen nachhaltigen Umbau bestehender Baukörper und weniger auf Rückbau setzen. Dies umfasst u.a.

„Aufwändige Gebäudeumbauten zur Anpassung an veränderte Wohnungsnachfrage, verbunden mit Teilrückbau und als „vertikaler Stadtumbau“ zu charakterisieren (Stichworte: Diversifizierung, moderne Grundrisse, altersgerechter Umbau, Barrierefreiheit, Fahrstuhlanbauten).

Es ist eine Balance zwischen sozialer Wohnraumversorgung im unteren Preissegment auf der einen Seite und notwendigen Angeboten für eine Nachfrage im mittleren Preissegment auf der anderen Seite zu finden, um eine langfristige soziale Stabilisierung in benachteiligten Quartieren zu erzielen.

Dies umfasst auch Flächenangebote für ein einfaches bis mittleres Wohneigentumssegment, um einen Abbau der Polarisierung zwischen Großwohnsiedlungsstrukturen und benachbarten Kleinsiedlungsbereichen zu erzielen.

Stadtumbau soll im Zusammenwirken mit anderen Programmen die sozialräumliche Integration in den Schwerpunktquartieren der Zuwanderung aus dem Ausland ermöglichen und einer zu starken sozialen, kulturellen und religiösen Segregation entgegenwirken bzw. eine funktionsfähige Mischung erhalten. Hier entstehen z. Z. erhebliche neue Bedarfe.

Stadtumbau ist zur Erreichung der klimapolitischen Ziele im Zusammenwirken mit anderen Programmen unumgänglich (Stichworte: energetische Hüllensanierung, energetische Quartierskonzepte, Wohnhöfe).

An die Freiflächen in den Großwohnsiedlungen stellen sich neben den klassischen Aufwertungen im öffentlichen Raum neue Anforderungen (Stichworte: Diversifizierung der Wohnhöfe, Schaffung halböffentlicher Qualitäten, „Urban Gardening“).

Nach dem erfolgreichen Rückbau sozialer Infrastrukturen ist kurzfristig auf teils stark ansteigende und neuartige Bedarfe zu reagieren. Soziale Integrationsanforderungen steigen. Stadtumbau muss im Zusammenwirken mit anderen Programmen integrierte bauliche Angebote als Quartiersmittelpunkte schaffen.

Die besonderen Erfolge in Halle (Saale) mit kreativen Stadtentwicklungsprozessen, die als Katalysatoren für Aktivierungsprozesse wirken, sind mit Unterstützung des Stadtumbaus auszubauen (Stichworte: temporäre Nutzungen, Kunstprojekte mit Stadtentwicklungsanspruch, Jugendprojekte).“

(ISEK Halle 2025, S. 262-263, Onlineexemplar)

Im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzepts haben daher folgende Handlungsansätze zur Diversifizierung und Aufwertung der Großwohnsiedlungen Priorität:

- 1) Neue Bautypologien und damit höherwertige Wohnungsmarktsegment in die Großwohnsiedlungen integrieren.
- 2) Die Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen in den Großwohnsiedlungen weiter aufwerten.
- 3) Integrierte Quartiersentwicklung der Großwohnsiedlungen fortsetzen und in Quartieren mit überforderten Nachbarschaften intensivieren.

Zur Finanzierung dieser Handlungsansätze wird in den Großwohnsiedlungen der Einsatz der Städtebauförderung konzentriert. Alle Großwohnsiedlungen sind als Stadtumbaugebiete eingeordnet, in denen die Mittel aus dem Programm Stadtumbau eingesetzt werden können. Ergänzend gibt es in Neustadt das Programm Soziale Stadt und das ergänzende ESF-Bundesprogramm BIWAQ. Auch für die Silberhöhe wurde die Aufnahme in beide Programme beantragt. Zusätzlich wurde für das Stadtteilzentrum Neustadt 2017 eine Sanierungssatzung aufgestellt und Mittel aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren beantragt.

Als weiterer Finanzierungsbaustein wäre aus Sicht der Stadt Halle (Saale) eine **Wohnungsbauförderung** des Landes erforderlich. Damit sollten insbesondere in den Stadtumbaugebieten Neubau- und Umbaumaßnahmen zur Diversifizierung des Wohnungsbestandes unterstützt werden (siehe Kapitel 4.3 Handlungsfeld „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“).

#### 4.2.1 Neue Bautypologien auf Stadtumbauflächen planerisch vorbereiten

##### Ziel

In den Großwohnsiedlungen sollen mit neuen Bautypologien zielgruppenspezifische Wohnangebote im mittleren Mietpreissegment sowie zur Eigentumsbildung insbesondere für Familien und ältere Menschen geschaffen und eine positive Wirkung auf die städtebauliche und soziale Struktur erzielt werden.

##### Grundlagen

In den Großwohnsiedlungen dominiert das Angebot an einfach ausgestatteten Wohnungen im unteren Preissegment. Diese homogene Wohnform soll – neben dem umfassenden Umbau von Bestandsgebäuden (siehe Kapitel 4.2.2) – auch durch den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern an geeigneten Standorten sowie durch Geschosswohnungsneubau diversifiziert werden.

Stadtumbauflächen können auch in bestimmten Lagen für den **individuellen Wohnungsneubau** bereitgestellt werden. Die Flächen sind in der Regel bereits erschlossen und infrastrukturell gut angebunden. Das Angebot zielt auf sog. Schwellenhaushalte, die Eigentum nur im einfachen bzw. mittleren Preissegment bilden können. Individueller Wohnungsbau auf Stadtumbauflächen kann einen Beitrag zur kompakten Stadtentwicklung, zur städtebaulichen und sozialen Diversifizierung von Großwohnsiedlungen und gleichzeitig zur Stärkung der Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte leisten. Viele Stadtumbaukommunen wie Magdeburg und Wittenberg verfolgen diese Strategie erfolgreich in verschiedenen Großwohnsiedlungen. So entstehen in Magdeburg-Neu Olvenstedt auf der Fläche von zwei ehemaligen sechsgeschossigen Plattenbauten neue Parzellen für den Eigenheimbau. Aber auch der **Neubau mehrgeschossiger Wohnungsbauten**, die das bestehende Wohnungsangebot durch anders geartete Bau- und Nutzungsformen ergänzen, ist auf Stadtumbauflächen vorgesehen.

##### Stand

In Halle (Saale) wurden folgende Flächen in Großwohnsiedlungen ermittelt, die im Hinblick auf die Marktfähigkeit und den Erschließungsaufwand, für individuellen Wohnungsbau geeignet sind und mit hoher Priorität mobilisiert werden sollen:

- Heide-Nord: im II. Wohnkomplex
- Halle-Neustadt: im VI. Wohnkomplex sowie im VIII. Wohnkomplex (Bereich Muldestraße)
- Silberhöhe: im Bereich Rosengarten

Es steht die **Erarbeitung von Bebauungsplänen** sowie die **Vorbereitung der Erschließung** für diese Wohnbauflächen an. Dafür müssen innerhalb der Stadtverwaltung, insbesondere in den Fachbereichen 61 und 66, ausreichend personelle wie auch finanzielle Kapazitäten bereitgestellt werden. (Siehe Kapitel 4.6 )

**Auftrag**

Die Stadt Halle (Saale) schafft für die o.g. Stadtumbauflächen Baurecht für überwiegend individuellen Wohnungsbau und bereitet die verkehrliche und technische Erschließung dieser Standorte vor.

Maßnahmen	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Bebauungspläne für Stadtumbauflächen</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	fortlaufend	teilweise externe Kosten

**4.2.2 Kommunale Wohnungsbestände der GWG und HWG weiter aufwerten**

**Ziel**

Die Kommunalen Wohnungsbestände in den Großwohnsiedlungen werden weiter aufgewertet und ein Anteil davon auf die Nachfrage im mittleren Preissegment ausgerichtet. Damit soll den veränderten Nachfragetrends Rechnung getragen und eine positive Wirkung auf die soziale Mischung und Stabilität der Quartiere erzielt werden.

**Grundlagen/Stand**

Die weitere Diversifizierung und Entwicklung des Wohnraumangebotes, ggf. verbunden mit Teilrückbauten, Umbauten, der Schaffung von Barrierefreiheit, evtl. Fahrstuhlanbauten, die energetische Sanierung, Ergänzung von Neubauten und Nutzungen sind ein wichtiger Beitrag der Bestandsentwicklung, um die Zukunftsfähigkeit dieser Stadtteile zu sichern.

Die Kommunalen Wohnungsunternehmen leisten dazu bereits einen umfangreichen Beitrag. Ein gelungenes Beispiel für **Umbau im Bestand** ist der bereits 2010 im Rahmen der IBA 2010 umgebaute 5-geschossige Plattenbau des kommunalen Wohnungsunternehmens GWG im Oleanderweg in Halle-Neustadt. Aus dem Plattenbau mit 125 gleich großen Wohneinheiten entstanden elf Häuser mit 81 Wohneinheiten und 18 verschiedenen Wohnungstypen - von der Anderthalb-Zimmer-Wohnung bis zur zweigeschossigen „Haus-im-Haus“-Wohnung mit separatem Eingang und Privatgarten. Durchlaufende Balkone, Durchgänge und große Dachterrassen steigern zusätzlich die Wohnqualität. Weitere Projekte sind der Umbau der Azaleenstraße 1-8, in dem ebenfalls Eingänge und Geschosse reduziert wurden und Dachterrassen und große Balkone entstanden sind sowie die Wohnanlage mit betreutem Service-Wohnen im Gustav-Weidanz-Weg. Hier entstehen bedarfsgerechte Wohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften mit einem Service-Angebot.

Allerdings ist der Bauaufwand erheblich und damit sind hohe Kosten verbunden. Die Stadt Halle (Saale) setzt sich daher für ein **Förderprogramm** ein (z. B. Wohnungsbauförderung des Landes), das den umfassenden Umbau von Plattenbauten in den Großwohnsiedlungen durch einen Baukostenzuschuss fördert und Mietobergrenzen oberhalb des Regelsatzes für die Kosten der Unterkunft festlegt.



## Auftrag

Die kommunalen Wohnungsunternehmen GWG und HWG setzen die Aufwertung ihrer Bestände in den Großwohnsiedlungen fort und schaffen ein zielgruppenspezifisches Wohnangebot im mittleren Mietpreissegment insbesondere für Familien und ältere Menschen. Mittel- und langfristig ist dieses Segment auszuweiten.

Maßnahmen	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Aufwertung und Umbau des Wohnungsbestands in Großwohnsiedlungen</b>	HWG, GWG	Stadtverwaltung, Stadtrat	fortlaufend	Kosten von Wohnungsunternehmen getragen

### 4.2.3 Integrierte Quartiersentwicklung fortsetzen

#### Ziel

Großwohnsiedlungen, in denen sich städtebauliche und soziale Problemlagen besonders konzentrieren, sind Schwerpunkträume der integrierten Quartiersentwicklung und erhalten besondere Förderung aus den verschiedenen Förderprogrammen.

#### Grundlagen/Stand

Die Großwohnsiedlungen Halle-Neustadt und Silberhöhe sind die Schwerpunkträume der integrierten Stadtteilentwicklung.

In **Halle-Neustadt** kommen die beiden **Städtebauförderprogramme Stadtumbau** und **Soziale Stadt** zum Einsatz. Grundlagen für den Fördermitteleinsatz sind das Stadtumbaukonzept Halle-Neustadt im Rahmen ISEK Halle 2025 sowie das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025. Hier stehen die Gestaltung von Wohnhöfen, die Diversifizierung der Wohnformen, die funktionelle Anpassung und bauliche Aufwertung von Quartierzentren, die Stärkung und Schaffung von Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die Vernetzung des Grünsystems, Wohnumfeldgestaltung sowie Quartiersmanagement einschließlich Öffentlichkeits- und Imagearbeit auf dem Programm.

Angebote zur nachhaltigen Integration in Beschäftigung sowie zur Stärkung der lokalen Ökonomie werden durch das **ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ)** gefördert. Ein neuer Antrag für die nächste Förderperiode 2019 – 2022 wurde Ende 2017 sowohl für Halle-Neustadt als auch für die Silberhöhe gestellt.

Seit 2015 wird im Rahmen des **bundesweiten Wettbewerbs „Zukunftsstadt“** an innovativen Konzepten für die Quartiersentwicklung gearbeitet. Dazu gehört die Weiterentwicklung des Schulkomplexes Kastanienallee als innovativer Quartiercampus, die Beteiligung und Stärkung der Eigenverantwortung benachteiligter Bevölkerungsgruppen bei der Wohnumfeldgestaltung sowie die Schaffung integrierter Wohn-Arbeits-Quartiere an der Schnittstelle zwischen Großwohnsiedlung und Technologiepark Weinberg campus. Die Stadt bewirbt sich 2018 um die Aufnahme in die letzte dritte Phase des Wettbewerbs „Zukunftsstadt“, in der maximal acht Leuchtturmstädte in Deutschland aufgenommen werden und die Umsetzung der Projekte finanziell unterstützt wird.

Innerhalb der Neustadt stellt das **Quartier am Südpark** das Gebiet mit stark ausgeprägten und verfestigten sozialen Problemlagen dar. Es ist gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bedarfsgemeinschaften und Menschen mit Migrationshintergrund. Hierzu hat die hohe Persistenz baulicher Strukturen im einfachen Segment in Verbindung mit einer

milieuorientierten Wohnungsnachfrage und teilweise schwierigen Eigentumsstrukturen bzw. immobilienwirtschaftlichen Geschäftsmodellen beigetragen. Die Aufwertung des Quartiers erfordert ein gemeinsames Vorgehen von Stadt, der privaten Wohnungsunternehmen sowie die Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner. Ein zentraler Handlungsansatz ist die behutsame Sanierung und Umgestaltung der Wohnungsbestände durch die Wohnungsunternehmen, wobei neue Zielgruppen erreicht werden sollen ohne die vorhandene Mieterschaft zu verdrängen. Ergänzend greifen vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung von Sicherheit und Ordnung im öffentlichen Raum, zur verkehrlichen Anbindung, zur Verbindung von Grünräumen, zur Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen u.a. Mit den kooperationsbereiten genossenschaftlichen wie auch privaten Wohnungsunternehmen wird derzeit eine Quartiersvereinbarung zur langfristigen Vereinbarung von Zielen, Aufgaben und Verantwortlichkeiten vorbereitet.

In der **Silberhöhe** stehen Mittel aus dem **Programm Stadtumbau** zur Verfügung. Die wichtigsten Aufgaben der Quartiersentwicklung sind im Stadtumbaukonzept Silberhöhe im Rahmen des ISEK Halle 2025 dargestellt und umfassen die Aufwertung des öffentlichen Raumes und Vernetzung von Grünräumen, Stärkung des stadtteilkulturellen Lebens und der Teilhabe sowie des bürgerschaftlichen Selbstbewusstseins, Verbesserung und Profilierung bestehender Angebote für das Zusammenleben aller ethnischen und sozialen Gruppen sowie die Förderung der lokalen Ökonomie und Nahversorgung. Für die Silberhöhe wurde Ende 2017 der Antrag auf Wiederaufnahme in das **Programm Soziale Stadt** gestellt. Damit besteht die Möglichkeit, verstärkt nicht-investive Projekte zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts zu fördern.

#### **Auftrag**

Die Stadt Halle (Saale) setzt die integrierte Quartiersentwicklung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen fort und unterstützt durch die verschiedenen Förderprogramme.

<b>Maßnahmen</b>	<b>Zuständig</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Kosten</b>
<b>Umsetzung der integrierten Förderansätze</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	fortlaufend	Eigenmittel zur Ergänzung der Fördermittel

### 4.3 Handlungsfeld „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“

Das Land Sachsen-Anhalt setzt keine eigenen Mittel für die Wohnraumförderung ein, sondern ausschließlich die sog. Kompensationsmittel, die der Bund den Ländern bis Ende 2019 zur Verfügung stellt. Die Finanzbeziehungen von Bund und Land sind für die Zeit ab 2020 neu geregelt worden. Demnach sollen die Kompensationszahlungen des Bundes ab 2020 in die Umsatzsteuerbeteiligung der Länder einfließen. Damit wird es der politischen Entscheidungsfindung im Land obliegen, ob daraus weiterhin Mittel für die Wohnraumförderung im Land bereitgestellt werden.

2007 bis 2013 erhielt das Land jährlich rund 23 Mio. Euro. Mit dem Aufbauhilfegesetz zum Hochwasser 2013 wurde die Zahlung der Kompensationsmittel bis 2019 verlängert. Gleichzeitig entfiel die gesetzlich festgelegte Zweckbindung der Wohnraumförderung; der Einsatz muss seitdem „investiv“ sein. Der Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung lag in der Förderung der energetischen Sanierung und des altengerechten Umbaus über zinsgünstige Darlehen. Ab 2013 wurde ein revolvingender Fonds eingerichtet, damit die Mittel nach Rückzahlung wieder für eine Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehen.

2015/2016 erfolgten eine Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes und eine Zweckbindung für sozialen Wohnungsbau. Damit stehen in Sachsen-Anhalt seit 2016 weitere ca. 23 Mio. Euro p.a. für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung. Auf dieser Basis wird seit 2016 das neue Zuschussprogramm zur Herrichtung von leerstehenden Wohnungen (mit Belegungs- und Mietpreisbindung) gespeist.

Für die Jahre 2017 und 2018 hat der Bund im Rahmen des Integrationskonzeptes die Mittel nochmals aufgestockt. Sachsen-Anhalt bekommt demnach nochmals jeweils rund 14 Mio. Euro p.a. für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung zu Verfügung gestellt. Diese Mittel werden im Ergebnis der Koalitionsvereinbarungen für das dort vereinbarte Aufzugsprogramm eingesetzt. Die Förderung ist mit einer Mietpreisobergrenze von 6,00 €/m<sup>2</sup> belegt; Belegungsbindungen bestehen nicht.

Das Land lässt 2018 ein Gutachten zur Evaluierung der bisherigen Wohnungsbauprogramme erstellen und schafft damit eine wichtige Grundlage für die Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung ab 2020, wenn voraussichtlich ausschließlich die Länder für die Wohnungsbauförderung zuständig sind. Daher ist es wichtig, dass die großen Städte und wirtschaftlichen Zentren Sachsen-Anhalts ihre Bedarfe und Anforderungen an eine neuausgerichtete Wohnungsbauförderung formulieren und einfordern. Dabei ist zu beachten, dass sich die Förderbedarfe der Oberzentren deutlich von den Bedarfen der Landkreise unterscheiden und nur eine differenzierte Betrachtung für die Stadt Halle (Saale) geeignete Förderinstrumente schaffen kann.

### 4.3.1 Förderprogramm für Neubau im sozialen Wohnungsbau sowie flexible Belegungsbindung fordern

#### Ziel

Es sollen Fördermöglichkeiten für sozialen Wohnungsneubau mit flexiblen Belegungsbindungen eröffnet werden, um eine sozialverträgliche Entwicklung der Wohnungsmärkte sowie in einzelnen Quartieren zu begünstigen.

#### Grundlagen/Stand

Die Wohnungsbauförderung im Land Sachsen-Anhalt soll verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Bei der Weiterentwicklung und Qualifizierung des Wohnungsangebots ist der Neubau von Wohnraum ein wichtiger Baustein. Der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) ist stark von einem qualitativen Defizit und von einer räumlichen Ungleichverteilung der Angebote gekennzeichnet. Diesem kann nicht allein durch einfache Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsgebäuden begegnet werden. Gerade die homogen geprägten Großwohnsiedlungen oder die durch einen hohen Altersdurchschnitt geprägten Genossenschaftssiedlungen benötigen Wohnformen, die baulich und funktional nur durch umfassende Umbaumaßnahmen im Bestand oder im Neubau möglich sind. Aufgrund der hohen Erstinvestitionskosten sind die Mieten im Neubau im oberen Preissegment angesiedelt. Im Sinne des Erhalts und der Schaffung stabiler Bevölkerungsstrukturen ist daher eine **soziale Wohnungsbauförderung für Neubau** und/oder umfassende **Umbaumaßnahmen** im Mietwohnungsbau **in Großwohnsiedlungen** in Verbindung mit flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen erforderlich. Damit soll rentierlicher Mietwohnungsbau in Großwohnsiedlungen mit modernen Bautypologien und Grundrisslösungen für neue Zielgruppen überhaupt möglich gemacht werden. Das starke Preisgefälle zwischen Bestandsmieten im Großwohnsiedlungsumfeld und Neubaumieten macht dies gegenwärtig in Halle (Saale) unmöglich. Dazu müsste die Förderung als **Baukostenzuschuss** ausgereicht werden und die unrentierlichen Kosten decken.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen müssen jedoch flexibel gestaltet werden. So soll es die Möglichkeit einer nach § 26 (1) Wohnraumförderungsgesetz benannten **verbundenen oder mittelbaren Bindung** geben, d.h. die Mietpreis- und Belegungsbindung erfolgt nicht direkt am geförderten Neubauobjekt, sondern an einer anderen Bestandswohnung. Diese flexible Belegungsbindung lässt verschiedene Optionen offen. So könnten beispielsweise Mietpreis- und Belegungsbindungen eines geförderten Neubaus in einer Großwohnsiedlung auf Bestandswohnungen in innerstädtischen Quartieren übertragen werden. Mit diesem Modell könnte sowohl ein Beitrag zur Diversifizierung und sozialen Stabilisierung von Großwohnsiedlungen als auch zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums in der Inneren Stadt geleistet werden. Auch um **Fehlbelegungen** der sozial gebundenen Wohnungen zu vermeiden, sollte ebenfalls eine Übertragung der Bindungen möglich sein. Wenn das Einkommen eines Miethaushaltes über die berechnete Einkommensgrenze steigt, könnte die Mietpreisbindung auf eine andere Wohnung übertragen werden und damit bedürftigen Haushalten zur Verfügung stehen.

Belegungsgebundene Wohnungen können nur an Personen vermietet werden, deren Einkommen die im Wohnraumförderungsgesetz definierten Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Der Nachweis erfolgt durch einen Wohnberechtigungsschein, den die Kommune erstellt. Bei Einführung einer neuen sozialen Wohnungsbauförderung muss die Stadt Halle (Saale) die entsprechende Personalkapazität dafür zur Verfügung stellen.

Die Vergabe der Fördermittel sollte an eine **Bestätigung der Kommune** gekoppelt sein, dass die Fördermaßnahme sowie mögliche Bindungsübertragungen den wohnungspolitischen Zielen der integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung entsprechen.

Um eine gezielte Wirkung dieser Förderung zu erzielen, sollte die Umbau- und Neubauförderung an die **Gebietskulisse der Städtebauförderung** gekoppelt und die Aufwertungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen somit ergänzt werden. So kann ein neues Wohnungsbauförderprogramm die Städtebauförderung ergänzen (jedoch nicht ersetzen) und weitere Fördertatbestände eröffnen, die die Städtebauförderung nicht abdecken kann (analog dem ESF-Bundesprogramm BIWAQ, das die Städtebauförderung im Programm Soziale Stadt ergänzt). Diese auf den Wohnungsbau bezogene Ergänzungsförderung könnte zunächst in den Stadtumbaugebieten der Oberzentren des Landes Sachsen-Anhalt eingeführt und getestet werden.

### **Auftrag**

Die Stadt Halle (Saale) setzt sich beim Land Sachsen-Anhalt dafür ein, dass die (Landes)-Wohnungsbauförderung nach 2020 weitergeführt und ein neues Förderprogramm für sozialen Wohnungsbau aufgelegt wird. Dazu wird in Abstimmung mit den Oberzentren Magdeburg und Dessau-Roßlau sowie den Wohnungsunternehmen eine entsprechende Stellungnahme erarbeitet.

<b>Maßnahme</b>	<b>Zuständig</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Kosten</b>
<b>Stellungnahme zur Neuausrichtung der Wohnungsbau-förderung</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadt Halle (Saale), Stadt Magdeburg, Stadt Dessau-Roßlau, Wohnungsunternehmen	1. Halbjahr 2018	keine externen Kosten

#### 4.4 Handlungsfeld „Rechtliche Instrumente prüfen“

Zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele gibt es eine ganze Reihe unterschiedlicher rechtlicher Instrumente, die auf Ebene des Bundes, der Länder und der einzelnen Kommunen zum Einsatz kommen können.

Auf Bundes- und Landesebene ist das **Mietrecht** im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Die **Absenkung der Kappungsgrenze** nach § 558 Abs. 3 BGB und die sog. **Mietpreisbremse** nach § 556d BGB schaffen die Voraussetzung, damit Kommunen mit angespannten Märkten Einfluss auf die Dynamik der Mietpreisentwicklung nehmen können. Beide Instrumente können nur angewendet werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen gültigen Mietspiegel ermittelt werden kann. Für die Stadt Halle (Saale) kann die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen für bestimmte Stadtteile perspektivisch eine sinnvolle Maßnahme sein. Die Mietpreisbremse regelt, dass bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete steigen darf. Diese gilt jedoch nicht bei der Wiedervermietung nach umfassender Modernisierung oder bei der Erstvermietung von neugebauten Wohnungen. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass die Anwendung der Mietpreisbremse nur geringe Wirkung entfaltet. Daher wird der Einsatz dieses Instruments für die Stadt Halle (Saale) nicht erwogen.

Neben dem Mietrecht bietet das Baurecht (BauGB) mit dem **Bauplanungsrecht** für den Neubau und dem **Besonderen Städtebaurecht** für die Bestandsentwicklung ein breites Spektrum an Instrumenten. Diese reichen von der klassischen **Bauleitplanung** über **städtebauliche Verträge** im Rahmen kooperativer Baulandentwicklung bis hin zu **Sanierungssatzungen** mit ihren umfangreichen Förder- und Regulierungsmöglichkeiten. Zur Abmilderung negativer Folgewirkungen von städtebaulichen Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen können **soziale Erhaltungssatzungen** angewendet werden. In Quartieren mit sozialer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (auch Milieuschutzsatzung genannt) soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden und dazu u.a. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigungspflichtig sind. In sozialen Erhaltungsgebieten kann auch die **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungspflicht gestellt werden (§ 172 Absatz 1 Satz 3 BauGB). In Verbindung damit werden in manchen Ländern bzw. Kommunen auch **Zweckentfremdungsverbote** erlassen, um vorhandenen Wohnraum vor der Umwandlung in Gewerberaum, in Ferienwohnungen und vor Abriss und Leerstand zu schützen. Die Anwendung dieser restriktiven Instrumente in der Stadt Halle (Saale) ist derzeit nicht erforderlich und würde umfangreichere empirische Untersuchungen sowie die Abwägung des Aufwand-Nutzen-Verhältnisses voraussetzen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung wird jedoch die Entwicklung des Wohnungsmarktes und einzelner Quartiere genau beobachtet und frühzeitig auf weitergehenden Interventionsbedarf hingewiesen.

Im Bereich der **Sozialgesetzgebung** ist die Übernahme der **Kosten der Unterkunft und der Heizung** für Regelleistungsberechtigte nach SGB II und SGB XII u.a. ein rechtliches und ökonomisches Instrument zur sozialen Wohnraumversorgung, das auch indirekt Einfluss hat auf die stadträumliche Verteilung eines großen Teils der Halleschen Wohnbevölkerung hat.

#### 4.4.1 Voraussetzungen einer mietrechtlichen Absenkung der Kappungsgrenze prüfen

##### Ziel

Die Steigerung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen in nachgefragten Gebieten soll gedämpft werden, damit Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen die Mieten weiterhin finanzieren und im Quartier verbleiben können.

##### Grundlagen

Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen werden in § 558 BGB mit einer sog. Kappung geregelt. Demnach sind Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von max. 20 Prozent innerhalb von drei Jahren und max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Mietspiegel) erlaubt. Dies gilt jedoch nicht für Mietpreiserhöhungen aufgrund von Modernisierung, da hierbei die Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können. Diese Regelung findet auch nicht bei Wieder- und Neuvermietung von Wohnraum Anwendung. In Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt besteht seit 01.05.2013 nach § 558 Abs. 3 BGB die Möglichkeit, die sog. Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent abzusenken. Ein angespannter Wohnungsmarkt besteht in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine solche Gefährdung der Wohnraumversorgung bzw. Marktanspannung kann insbesondere dann vorliegen (vgl. § 556d Abs. 2 BGB), wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die abgesenkte Kappungsgrenze kann nur dann eingeführt werden, wenn die Marktanspannung in dem betreffenden Gebiet nachgewiesen wird und die Landesregierung per Rechtsverordnung die betreffenden Gebiete für eine Dauer von fünf Jahren ausweisen.

##### Stand

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Instruments sind derzeit in Halle (Saale) nicht gegeben. Auf Grundlage der derzeit verfügbaren Indikatoren kann auch für die nachgefragten Stadtteile der Inneren Stadt keine überdurchschnittliche Marktanspannung nachgewiesen werden. Es zeichnet sich jedoch ab, dass im zentralen und nördlichen Teilbereich der Inneren Stadt sich sukzessive ein angespannter Wohnungsmarkt entwickelt, während für den südlichen Teilbereich langfristig ein ausgeglichener Wohnungsmarkt erwartet wird. Daher wird eine kontinuierliche und vertiefte Analyse des Marktgeschehens benötigt (vgl. Kapitel 4.5.2 Wohnungsmarktberichte).

##### Auftrag

Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes in Halle wird vertieft und kleinräumig beobachtet. Bei Anzeichen einer Marktanspannung in Teilräumen der Stadt Halle (Saale) wird die Anwendung einer abgesenkten Kappungsgrenze geprüft und im Bedarfsfall beim Land ein Antrag auf eine landesrechtliche Verordnung für die betroffenen Teilräume der Stadt Halle (Saale) gestellt.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Prüfung von Marktanspannung</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	ab 2018 jährlich	siehe Maßnahme Kap. 4.5.2

#### **4.4.2. Stadträumliche Differenzierung bei Festsetzung der Richtwerte der Kosten der Unterkunft auf Bundesebene einfordern**

##### **Ziel**

Die gesetzlichen Regelungen zur Festsetzung der Angemessenheitsrichtwerte der Kosten der Unterkunft sollen eine stadträumliche Differenzierung ermöglichen um Segregationseffekten in Städten entgegenzuwirken.

##### **Grundlagen**

Die Kommunen tragen die Kosten für Unterkunft (KdU) sowie die Heizkosten für Haushalte, die ihre Mietkosten aufgrund fehlenden Erwerbseinkommens bzw. zu geringer Altersversorgung nicht selber zahlen können. Dies gilt für alle Haushalte, die Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe gemäß Sozialgesetzbuches II und XII oder Leistungen aus dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Die Unterkunfts-kosten müssen angemessen sein. Die Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten ist nicht einheitlich definiert, sondern muss nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen im Rahmen eines „Schlüssigen Konzepts“ kontinuierlich ermittelt und festgelegt werden. Dabei werden - entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts – Städte als homogener Lebens- und Wohnbereichen angesehen und die Richtwerte der Kosten der Unterkunft einheitlich für das gesamte Stadtgebiet festgelegt. Eine räumliche Differenzierung nach Stadtteilen mit höheren bzw. niedrigeren Mietwerten ist nicht berücksichtigt.

Haushalte, die Transferleistungen beziehen, sind daher auf preisgünstigen Wohnraum, der den Richtwerten der Kosten der Unterkunft entspricht, angewiesen. Preisgünstiger Wohnraum hat in der Regel eine einfache Ausstattung und befindet sich in weniger nachgefragten Lagen. In Wohnungsmärkten mit steigender Nachfrage und steigenden Preisen zeigen sich daher verstärkte Tendenzen einer sozialräumlichen Segregation und Konzentration ärmerer Haushalte in bestimmten Quartieren.

Die Ermittlung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft zielt ausschließlich auf die angemessene Existenzsicherung im Bereich Wohnen. Die Finanzierung der Kosten der Unterkunft ist eine der umfangreichsten staatlich garantierten Sozialleistungen. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit diese Subvention genutzt werden kann, um darüber hinausgehende sozialpolitische Zielstellungen wie der Verminderung sozialräumlicher Segregation zu unterstützen. So sollten bei der Bemessung der Angemessenheitsgrenzen die Segregation verstärkenden Effekte vermieden werden. Städte wie Bremen und Hamburg berücksichtigen dies, in dem Zuschläge in Höhe von zehn Prozent bis zu 25 Prozent für einzelne Stadtteile bei den Unterkunfts-kosten gewährt werden. Damit können auch Wohnraumangebote in teureren Stadtteilen für Bedarfsgemeinschaften in Frage kommen. Dies gilt allerdings nur, wenn es sich um einen erforderlichen Umzug oder Zuzüge handelt. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (SGB II § 22). Bei einer stadträumlichen Differenzierung der KdU-Richtwerte ist also nicht kurzfristig, sondern eher langfristig mit einer Abfederung von Konzentrationsprozessen zu rechnen.

##### **Stand**

In Halle (Saale) gibt es 19.475 Bedarfsgemeinschaften mit 34.853 Personen (Stand 2016). Damit werden für rund 15 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner die Kosten der Unterkunft finanziert. Es gibt eine deutliche räumliche Konzentration von Regelleistungsberechtigten in den Großwohnsiedlungen. Über die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften wohnt in Halle-Neustadt, der Südstadt und der Silberhöhe.



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. Daraus ergeben sich die in Abb. 6 auf Seite 18 dargestellten Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft. Diese Richtwerte müssen regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden. Die nächste Überprüfung steht im Jahr 2020 an.

Die Methodik zur Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte ist an die gesetzlichen bzw. richterlichen Vorgaben gebunden. Daher bedarf es zunächst auf Bundesebene einer Neugestaltung der gesetzlichen Regelungen, die stadträumliche Differenzierungen ermöglichen. Die Stadt Halle (Saale) setzt sich dabei für eine stärkere Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels der sozialverträglichen Mischung in den Teilräumen der Stadt ein.

Auch soll im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung und der Mietspiegelerhebung die stadträumliche Differenzierung nach Mietpreisen, Wohnungsmarkttypen und Wohnlagen stärker beachtet und untersucht werden, welche Effekte durch eine Einteilung in Preiszonen bei den Richtwerten der Kosten der Unterkunft erzielt werden könnten.

**Auftrag**

Die Stadt Halle (Saale) setzt sich in den relevanten fachlichen und politischen Gremien und Institutionen dafür ein, dass bei der Neugestaltung der bundesgesetzlichen Vorgaben zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen eine räumliche Differenzierung innerhalb einer Stadt (als Vergleichsraum) ermöglicht wird.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Stellungnahme zu stadträumlicher Differenzierung bei KdU</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	keine externen Kosten

## 4.5 Handlungsfeld „Mehr Markttransparenz herstellen“

Der Wohnungsmarkt in Halle (Saale) hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und weiter ausdifferenziert. Daher ist eine vertiefte Analyse der Entwicklung in den verschiedenen Teilmärkten des Wohnungsmarktes sowie in den unterschiedlichen Teilräumen der Stadt Halle (Saale) notwendig. Die kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung und Veröffentlichung der Ergebnisse schafft Markttransparenz für die Nachfrage- wie auch für die Angebotsseite. Das Monitoring der Stadt dient auch als Frühwarnsystem, um auf problematische Entwicklungen frühzeitig reagieren zu können.

Die zentralen Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sind die regelmäßige Erstellung eines Mietspiegels zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung mit Erarbeitung und Veröffentlichung von Wohnungsmarktberichten. Dazu gehört auch eine regelmäßige Durchführung einer kommunalen Einwohnerumfrage.

### 4.5.1 Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig erheben

#### Ziel

Wohnungsunternehmen, privaten Kleinvermietenden sowie Mieterinnen und Mietern soll die ortsübliche Vergleichsmiete als anerkannte Bezugsgröße bei regulären Mieterhöhungen zur Verfügung gestellt werden.

#### Grundlagen

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die **ortsübliche Vergleichsmiete** in einer Gemeinde. Gemäß § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Von einem **qualifizierten Mietspiegel** spricht man, wenn dieser „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist“ (§ 558d BGB). Die Aufstellung von Mietspiegeln ist freiwillig und gesetzlich nicht verpflichtend. Der Mietspiegel bildet eine wichtige **Grundlage für Mieterhöhungsverfahren**, bei der die (Bestands)-Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden kann. Ein Mietspiegel kann die **Marktlage transparent und differenziert abbilden** und insbesondere unterschiedliche Ausstattungs-, Qualitäts- und Lagemerkmale berücksichtigen. Ein aktueller Mietspiegel kann daher dazu dienen, dass Mieterhöhungsverfahren transparenter und einheitlicher erfolgen.

#### Stand

Der letzte Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2010 erstellt. Aufgrund der dynamischeren Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und dem Anstieg der Angebotsmieten ist damit zu rechnen, dass die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete vor allem in der Inneren Stadt deutlich über der 2010 ermittelten Vergleichsmiete liegt. Bereits am 26.10.2016 hat der Stadtrat beschlossen, dass 2017 ein **qualifizierter Mietspiegel unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft** erstellt werden soll (VI/2015/01296). Von Seiten eines großen Teils der Halleschen Wohnungswirtschaft wie auch des Mieterbundes wird die Neuaufstellung eines Mietspiegels grundsätzlich begrüßt. Aufgrund der erwarteten bundesgesetzlichen Neuregelungen wurde 2017 noch keine Erhebung zum Mietspiegel beauftragt. Der Gesetzentwurf des zweiten Mietrechtsnovellierungs-gesetzes sieht u.a. vor, dass der

Betrachtungszeitraum des Mietspiegels von vier auf acht Jahre verlängert wird. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die bevorstehende Mietspiegelerhebung in Halle (Saale).

### Auftrag

Die Stadt Halle (Saale) erstellt ab dem Jahr 2018 einen qualifizierten Mietspiegel, der entsprechend der gesetzlichen Regelung alle zwei Jahre zu aktualisieren ist. Dieser Mietspiegel soll gegenüber dem Mietspiegel 2010 stärker differenzieren und die Wohnlage stärker berücksichtigen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sowie die Wohnungsgenossenschaften sollen am Verfahren der Mietspiegelerstellung mitwirken und sich an den Kosten in angemessener Höhe finanziell beteiligen. Die Stadt sichert ihren Anteil an der Finanzierung des Mietspiegelgutachtens ab (Haushaltsvorsorge über Mittelfristplanung).

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Mietspiegel</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	ab 2018 zweijährlich	anteilige Kosten eines Gutachtens

### 4.5.2 Wohnungsmarktbeobachtung vertiefen und Wohnungsmarktberichte regelmäßig erstellen

#### Ziel

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt kontinuierlich und vertieft beobachten, damit die Stadt frühzeitig auf negative Entwicklungen reagieren kann.

#### Grundlagen

Die Wohnungsmarktbeobachtung, die die Stadt Halle (Saale) seit 2002 durchführt, stellt wichtige Informationen und Hintergründe zum Wohnungsmarkt in gebündelter Form zur Verfügung und trägt dazu bei, neue Trends frühzeitig zu erkennen. Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht auf Daten der amtlichen Statistik sowie auf Auswertungen der kommunalen Umfrage der Bürgerinnen und Bürger und einer Befragung von Wohnungsmarktfachleuten in Halle. Die teilräumliche Betrachtung zeigt auf, dass sich gesamtstädtische Trends in den einzelnen Stadtgebieten sehr unterschiedlich widerspiegeln können.

#### Stand

Das System der Wohnungsmarktbeobachtung wurde vor dem Hintergrund des massiven Strukturwandels am halleschen Wohnungsmarkt im Rahmen des Stadtumbaus Anfang der 2000er Jahre entwickelt. Von 2002 bis 2013 sind die Wohnungsmarktberichte regelmäßig erschienen. Aufgrund der verstärkten Dynamik und weiteren Ausdifferenzierung des Halleschen Wohnungsmarktes ist eine Weiterentwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich. So sind insbesondere weitere Primärdaten zu erheben sowie weitere Indikatoren zur **Messung teilräumlicher Marktanspannung** sowie **sozialer Polarisierung** zu ergänzen. Hierzu sind auch die Wohnungsunternehmen gefordert, detailliertere Daten zu Ausstattungsstandards, Belegungen und Mietpreisen ihrer Bestände zur Verfügung zu stellen.

Derzeit erfolgt eine Erhebung zu den Leerständen, da diese – insbesondere in den Quartieren mit hohem privaten Wohnungsbestands - in den letzten fünf Jahren nicht mehr umfassend erhoben werden konnten und somit nicht mehr verlässlich sind. Des Weiteren ist ein differenziertes Monitoring der Entwicklung der Angebotsmieten erforderlich, für die derzeit keine ausreichende Datenbasis zur Verfügung steht.

Im Zusammenhang mit der erhöhten Sanierungs- und Bautätigkeit in der Inneren Stadt ist auch die **Umwandlung** von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu beobachten, da diese häufig mit einer überdurchschnittlichen Steigerung der Mieten einhergeht. Ein zentraler Indikator dafür ist die Anzahl der baurechtlichen Abgeschlossenheitserklärungen. Zur Anwendung des mietrechtlichen Instruments der abgesenkten Kappungsgrenze ist der Nachweis zu erbringen, dass in der Stadt oder in Teilräumen die Versorgung mit angemessenem Wohnraum gefährdet ist (vgl. Kapitel 4.4.1).

### **Auftrag**

Die Stadt Halle (Saale) entwickelt die Wohnungsmarktbeobachtung weiter und veröffentlicht 2018 den nächsten Wohnungsmarktbericht. Die Fortschreibung der Wohnungsmarktberichte soll im zweijährigen Turnus erfolgen. Die Befragung der Einwohnerinnen und Einwohner stellt wesentliche Daten zur Wohnsituation zur Verfügung, die in der kommunalen Statistik ansonsten nicht vorliegen. Daher ist die kommunale Einwohnerumfrage regelmäßig durchzuführen und an das Intervall der Wohnungsmarktbeobachtung zu binden.

<b>Maßnahme</b>	<b>Zuständig</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Kosten</b>
<b>Wohnungsmarkt- berichte</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsuntern.	ab 2018 zweijährlich	Kosten für Ankauf/ Analyse von Daten
<b>Kommunale Einwohnerumfrage</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	zweijährlich	Kosten für Befragung

## 4.6 Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“

### Leitbild der Flächenentwicklung

Ziel einer kommunalen Wohnungspolitik ist es, vielfältige und bedarfsgerechte Wohnangebote für die verschiedenen Wohnbedürfnisse und Wohnansprüche aller Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Daher soll das Wohnungsangebot in Halle (Saale) diversifiziert und qualifiziert werden. Dies erfolgt sowohl durch die Aufwertung und den Umbau von Bestandswohngebäuden als auch durch Neubau. Aufgrund sich ändernder Wohnwünsche ist mit einer **steigenden Neubaunachfrage**, insbesondere in den Segmenten Wohneigentum und altersgerechter Wohnraum zu rechnen. Für den Neubau müssen geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen und die entsprechenden Planungsvoraussetzungen gegeben sein. Daraus ergibt sich Handlungsbedarf für die Stadt Halle (Saale).

Dabei steht die Stadt im **Spannungsfeld** zwischen verschiedenen Anforderungen und Zielen. So soll einerseits der Flächenverbrauch und die Zersiedelung im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung reduziert werden. Andererseits soll der Nachfrage nach individuellem Wohneigentum entsprochen und dafür Flächen bereitgestellt werden, um der Abwanderung von Familienhaushalten ins Umland entgegenzuwirken. Die Stadt Halle (Saale) orientiert sich an den **Leitbildern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** und **„doppelte Innenentwicklung“**. Damit ist gemeint, dass die Innenentwicklung im Sinne der baulichen Nutzung innerstädtischer Flächenreserven Vorrang vor der Ausweisung neuer Wohngebiete am Stadtrand hat. Dabei soll die Innenentwicklung in zweifacher Hinsicht erfolgen: zur maßvollen Verdichtung in Bestandsquartieren gehören auch der Erhalt und die qualitative Entwicklung von städtischen Grün- und Freiflächen. **Nutzungskonflikte** können sowohl bei der Außenentwicklung (z. B. Konflikt zu Freiflächenerhalt) als auch bei der Innenentwicklung (z. B. als störend empfundene Verdichtung, Konflikt zur bisherigen Nutzung als Parkplatz oder Garagengrundstück oder als Grün- und Erholungsflächen) entstehen. Hier ist jeweils in Abwägung der verschiedenen Belange und Interessen zu entscheiden. Ein besonderes Flächenpotenzial für die Innenentwicklung stellen die Stadtumbauflächen in den Großwohnsiedlungen dar, da sie großflächig sind und sich in integrierten städtischen Lagen befinden, jedoch meist auch Lagenachteile aufweisen.

### Wohnbauflächenpotenziale

Die Stadt Halle (Saale) hat bereits 2015 ein Gutachten zum Wohnbauflächenbedarf in Auftrag gegeben. Diese Prognose des künftigen Flächenbedarfs bis 2030 und Analyse der Wohnbauflächenpotenziale hat aufgezeigt, dass die Wohnbauflächenpotenziale in Halle nur dann **quantitativ ausreichend** sind, wenn man Nachfrage und Angebot nicht näher differenziert. Bei **qualitativer Betrachtung nach Marktsegmenten** zeigt sich im oberen Marktsegment für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Angebotsdefizit.

Abb. 10: Wohnbauflächen nach Marktsegmenten bis 2030

Wohnbauflächenbilanz nach Marktsegmenten bis 2030	Summe (WE)	MFH (WE)	EFH/ZFH (WE)	
			unteres Segment	oberes Segment
Nachfrage 2018 - 2030	3.405	1.170	894	1.341
<b>mobilisierbares Wohnbauflächenpotenzial (Stand: 2017)</b>	<b>4.357</b>	<b>2.062</b>	<b>1.202</b>	<b>1.093</b>
in Bebauungsplänen Stand 2017	2.154	1.483	246	425
in Baulücken	652	555	58	39
im Flächennutzungsplan	1.551	24	898	629
<b>Bilanz Nachfrage/Wohnbauflächenpotenzial</b>	<b>+ 952</b>	<b>+ 892</b>	<b>+ 308</b>	<b>- 248</b>

Quelle: Büro Timourou, Wohn- und Stadtraumkonzepte, 2015 sowie eigene Aktualisierungen 2017

Die **Nachfrage** leitet sich aus der stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2030, dem Anteil der Altersgruppe, die Eigentum bildet sowie der Bautätigkeit ab. Im Mehrfamilienhaussegment ergibt sich die Nachfrage aus einer Trendfortschreibung der Bautätigkeit der letzten Jahre mit rund 90 Wohneinheiten pro Jahr in neu errichteten Geschosswohnungsbauten. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment wird mit einer leichten Steigerung der Nachfrage bei ausreichendem Flächenangebot gerechnet, die einer – im Städtevergleich mittleren -Neubautätigkeit von rund 160 Häusern pro Jahr, entspricht. Berücksichtigt ist dabei auch, dass ein Teil der Einfamilienhausnachfrage durch den Bestandsmarkt sowie durch Angebote im direkten Umland von Halle gedeckt wird.

Das **Wohnflächenpotenzial** ergibt sich aus den Flächen in aktuellen bzw. in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplänen, mobilisierbaren Baulücken, die in der Regel nach § 34 BauGB bebaut werden können sowie im Flächennutzungsplan ausgewiesenen potenziellen Wohnbauflächen, für die jedoch noch kein Baurecht besteht. Diese quantitative Bilanz der Wohnbauflächen ist im Hinblick auf ihre Marktfähigkeit für bestimmte Nachfragesegmente differenzierter zu bewerten.

### **Flächen- und Mobilisierungsdefizit im oberen Marktsegment für Ein- und Zweifamilienhausbau**

Da der Bedarf an **Mehrfamilienhäusern** unter Nutzung vorhandener Baulücken und Brachen im innerstädtischen Bereich gedeckt werden kann und in diesem Segment in den letzten Jahren mehrere große Projekte in den verschiedenen Planungs- und Realisierungsstadien angelaufen sind, besteht bezüglich der Flächenmobilisierung kein besonderes städtisches Handlungserfordernis. Auch bei stärker steigender Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau reichen die Flächen aufgrund der Möglichkeit zur Wiederbebauung von Baulücken sowie zur Errichtung von Ersatzneubauten auf bestehenden Baugrundstücken aus.

Eine zunehmende **Knappheit an Flächen** zeichnet sich in der Flächenbilanz derzeit **für den Ein- und Zweifamilienhausbau in besonders nachgefragten Lagen** ab. In Anbetracht des zeitlichen Vorlaufes, der für die Baurechtschaffung gerechnet werden muss, ist ein Angebotsengpass in diesem Segment absehbar. Dringend notwendig ist aber die Bereitstellung von Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, vor allem in zentraleren, in mittleren bis höherwertigen Lagen und im oberen Marktsegment. Dabei ist die immer stärker werdende Nachfrage nach bauträgerfreien Grundstücken im mittleren und oberen Marktsegment zu berücksichtigen. Im **unteren Marktsegment** gibt es noch ausreichend Wohnbauflächen.

Bereits im ISEK Halle 2025 ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für Neubau an nachgefragten Standorten als strategisches Projekt benannt (**Strategisches Projekt Nr. 16**).

Angesichts dieser Bedarfssituation ist das Handeln der Stadt in den folgenden Bereichen gefordert:

- 1) für unbebaute Flächen, die bereits als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, muss Baurecht geschaffen und die Erschließung und Vermarktung vorbereitet werden,
- 2) die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan muss geprüft und realisiert werden sowie
- 3) Baulücken in Bestandsquartieren, die meist erschlossen und nach § 34 bebaubar sind, müssen für den Wohnungsbau mobilisiert werden.

#### 4.6.1 Wohnbauflächenreserven des Flächennutzungsplans mobilisieren

##### Ziel

Für geeignete, bisher nicht genutzte/beplante Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans werden Bebauungspläne mit hoher Priorität erarbeitet und deren Erschließung vorbereitet. Es werden sukzessive baureife Grundstücke für den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern bereitgestellt. Priorität hat die Mobilisierung von nachgefragten Wohnbauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau in den randstädtischen Siedlungskernen sowie auf den Stadtumbauflächen in den Großwohnsiedlungen.

##### Grundlagen

Dreh- und Angelpunkt für die Mobilisierung von Wohnbauflächen ist die **Schaffung von Baurecht**. Dazu ist für die meisten Flächen die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die städtebauliche Ordnung sowie die **verkehrsmäßige und technische Erschließung** der Grundstücke regelt. Für erstmalig hergestellte öffentliche Erschließungsanlagen fallen erhebliche Kosten an, für die anteilig ein Erschließungsbeitrag von den Grundstückseigentümern erhoben wird. Oftmals ist auch die Ertüchtigung der Erschließungsanlagen im vorgelagerten Netz außerhalb der Baugebiete erforderlich. Diese Kosten können nicht immer von den Eigentümern oder Eigentümerinnen gefordert werden.

Für die Stadt Halle (Saale) kommen neben dem Gemeindeanteil an den Erschließungskosten die **Folgekosten** für die Pflege und den Unterhalt aller neu entstehenden öffentlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen hinzu. Damit die Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Halle (Saale) wirtschaftlich tragfähig ist - und auch für die Nachfrageseite ein marktfähiges Angebot entsteht -, ist daher schon bei der Planung der Flächen auf eine **maßvolle Dimensionierung und angemessene Ausbaustandards** öffentlicher Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen zu achten. Als gravierender Kostenfaktor der Flächenerschließung in Halle hat sich die **Oberflächenwasserableitung** herausgestellt. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen gibt es neue Vorgaben zur Dimensionierung der Anlagen zur Oberflächenwasserableitung. Dies führt zu einer erheblichen Steigerung der Erschließungskosten, so dass die Marktfähigkeit einiger Standorte in Frage steht.

##### Stand

Im Hinblick auf die Marktfähigkeit und den Erschließungsaufwand wurden die vorhandenen Potenzialflächen bewertet und daraus die Prioritäten für deren Entwicklung abgeleitet. Es haben sich dabei folgende **Schwerpunkträume** herausgebildet:

- Schwerpunkttraum Nordwest: in Heide-Nord auf Stadtumbauflächen und in Lettin auf FNP-Flächen
- Schwerpunkttraum Neustadt: im VI. Wohnkomplex sowie im Bereich Muldestraße auf Stadtumbauflächen
- Schwerpunkttraum Süd: in der Silberhöhe auf Stadtumbauflächen und FNP-Flächen

Im Schwerpunkttraum Nordwest ist der Neubau einer Straßenbahnstrecke von Kröllwitz nach Heide-Nord und Lettin auf einer bestehenden Freihaltetrasse vorgehen, sofern die Finanzierung sichergestellt werden kann.

Um die erforderliche Abstimmung zu den planerischen und technischen Anforderungen der einzelnen Flächen zu beschleunigen, wurde eine ressortübergreifende **Arbeitsgruppe „Wohnbauflächenmobilisierung“** eingerichtet. Neben dem federführenden Fachbereich Planen (FB 61) sind dort die Fachbereiche Bauen (FB 66), Umwelt (FB 67), Immobilien (FB 24) sowie die HAVAG, die EVH und die HWS als zentrale Versorgungsunternehmen der Stadt vertreten.

Es steht die **Erarbeitung von Bebauungsplänen** sowie die **Vorbereitung und Umsetzung der Erschließung** für die Wohnbauflächen an, für die die besten Realisierungschancen bestehen. Dafür müssen innerhalb der Stadtverwaltung, insbesondere in den Fachbereichen Planen und Bauen, ausreichend personelle wie auch finanzielle Kapazitäten bereitgestellt werden.

#### Auftrag

Die Stadt Halle (Saale) sichert die finanziellen und personellen Bedarfe in den Fachbereichen Planen, Bauen und Umwelt für eine zügige Erarbeitung von Bebauungsplänen und der erforderlichen Erschließungsanlagen in den Schwerpunkträumen in der Stellenplanung sowie in der Haushaltsplanung ab. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken werden marktfähige Varianten für die Erschließung der Standorte erarbeitet.

Maßnahmen	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Erarbeitung von Bebauungsplänen für Wohnbauflächen</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	fortlaufend	teilweise externe Planungskosten
<b>Erstellung der Erschließungsanlagen</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	fortlaufend	Kosten für Herstellung/ Betrieb

#### 4.6.2 Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen prüfen

##### Ziel

Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan mit geringer Eignung werden nicht mehr als Wohnbauflächen im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan aufgenommen. Dafür werden besser geeignete Flächen im künftigen Flächennutzungsplan neu als Wohnbauflächen ausgewiesen.

##### Grundlagen

Das Gutachten zum Wohnbauflächenbedarf aus dem Jahr 2015 kommt zu der Einschätzung, dass das aktuelle Wohnbauflächenangebot an die Nachfrage angepasst werden muss. Der Änderungsbedarf besteht nicht in erster Linie infolge eines Mehrbedarfes, sondern vor allem infolge eines Umverteilungsbedarfes bezüglich der Eignung der bisher ausgewiesenen Flächen. So wurde ermittelt, dass eine Rücknahme ausgewiesener Flächen im unteren Marktsegment (ca. 300 Häuser/22,5 ha) sowie die Neuausweisung höherwertiger Flächen im oberen Marktsegment (ca. 500 Häuser/37,5 ha) erforderlich ist.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen, die mit Blick auf die Wohnbauflächenentwicklung, aber auch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, erforderlich sind, bereitet die Stadt Halle (Saale) die **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** vor. Da sich die Planungsgrundlagen des seit 1998 bestehenden Flächennutzungsplanes grundlegend geändert haben, ist eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die bloße Anpassung des Flächennutzungsplans mittels einzelner Änderungen kann dies aufgrund der Komplexität der Themen nicht leisten. Die anstehenden **Rücknahmen bzw. Neuausweisungen von Wohnbauflächen** erfolgen damit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der einen Planungshorizont bis zum Jahr 2035 hat.



## Stand

Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan wird für das Jahr 2018 durch die Stadt Halle (Saale) vorbereitet. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist mit einem umfassenden und aufwändigen Arbeits- und Beteiligungsprozess verbunden und wird mindestens vier bis fünf Jahre in Anspruch nehmen. Dafür wurde im Fachbereich Planen eine zusätzliche Personalstelle eingerichtet.

Zur Vorbereitung werden weitere Planungsgrundlagen durch die Verwaltung sowie durch externe Gutachten erarbeitet. 2018 wird eine Expertise zur Bewertung und Priorisierung potenzieller Wohnbauflächen beauftragt.

## Auftrag

Die Stadt Halle (Saale) prüft im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, welche bestehenden Wohnbauflächen aufgrund geringer Eignung im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen und welche besser geeigneten Flächen als Wohnbauflächen neu aufzunehmen sind.

Maßnahmen	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Gutachten Wohnbauflächenentwicklung 2035</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	2018	Kosten für Gutachten
<b>Neuaufstellung des Flächen-nutzungsplans</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, TÖB	2018 - 2023	Kostenplanung Aufstellungsbeschluss

### 4.6.3 Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale nutzen

#### Ziel

Baulücken sollen für den Wohnungsbau mobilisiert werden.

#### Grundlagen

Zu den Innenentwicklungspotenzialen zählen neben den Stadtumbauflächen in den Großwohnsiedlungen sowie den großen, meist gewerblichen Brachflächen der Inneren Stadt auch kleinteilige Baulücken vorrangig in den Gründerzeitquartieren. Trotz zunehmender Nachfrage nach Wohnraum und steigender Neubautätigkeit, bleiben viele Baulücken in der Inneren Stadt unbebaut und unter ihren Möglichkeiten genutzt. Obwohl für Baulücken in der Regel Baurecht nach § 34 BauGB besteht und die Grundstücke erschlossen sind, stellt deren Entwicklung besondere Anforderung, u.a. aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse, fehlender Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, Nachteile der Lage oder des Zuschnitts.

Viele Städte (u.a. Berlin, Stuttgart, Bochum) mit hohem Nachfragedruck haben daher ein Baulückenmanagement aufgebaut, womit Eigentümer und Eigentümerinnen oder Kaufinteressenten bei der baulichen Entwicklung der Flächen unterstützt werden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die aufsuchende Beratung und Begleitung durch eine Eigentümermoderation, wie sie auch im Rahmen der IBA in Glaucha als Gebäudesicherungsprogramm zur Revitalisierung und Sanierung von leerstehenden bzw. unsanierten Wohngebäuden erfolgreich entwickelt wurde. Analog kann bei einer **Baulückenaktivierung** gezielt auf die Verfügungsberechtigten zugegangen, Bau- und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt, Hilfe

bei der Suche nach Partnerschaften für Investitionen angeboten sowie zwischen Bauinteressenten und Verwaltung vermittelt werden.

Bereits im ISEK Halle 2025 ist eine Aktivierungsoffensive für Baulücken und Bauruinen als **strategisches Projekt Nr. 20** benannt

**Stand**

In Halle wurden im Rahmen einer überschlägigen Baulückenerfassung rund 465 Baulücken ermittelt, die insgesamt ein Flächenpotenzial für 1.900 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bieten. Nach gutachterlicher Einschätzung ist davon rund ein Drittel für den Wohnungsbau mobilisierbar.

Die Mobilisierung von Baulücken in Halle soll auf Grundlage des Leitbildes der doppelten Innenentwicklung erfolgen. Damit ist eine Balance zwischen städtebaulicher Dichte und dem Erhalt, der Qualifizierung und Vernetzung von innerstädtischem Grün verbunden. Daher steht zunächst eine vertiefte Untersuchung der Baulücken und Bewertung im Sinne der doppelten Innenentwicklung an.

Darauf aufbauend sollte in den Schwerpunkträumen für Flächen mit hoher Handlungspriorität ein Beratungsangebot aufgebaut werden. Durch die aufsuchende Beratung sowie die Moderation bei Nutzungskonflikten können Eigentümer und Eigentümerinnen bei der Entwicklung der Fläche unterstützt werden.

**Auftrag**

Die Erfassung der Baulücken soll aktualisiert werden und in ein Baulückenkataster überführt werden. Es ist zu prüfen, ob in der Altstadt und in den Stadtumbaugebieten eine Aktivierung und Moderation für Baulücken aufgebaut und finanziert werden kann.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Aufbau eines Baulücken-katasters</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	teilweise externe Kosten
<b>Baulücken-aktivierung</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Eigentümer/Eigentümerinnen	ab 2019	Eigenmittelanteil für Fördermittel

## 4.7 Handlungsfeld „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumsbildung bereitstellen“

Neben der im Handlungsfeld 4.6 beschriebenen Planungshoheit hat die Stadt Halle (Saale) als Eigentümerin von Grundstücken ein weiteres wichtiges Steuerungsinstrument für eine kommunale Wohnungspolitik. Es handelt sich dabei überwiegend um Grundstücke, die einer öffentlichen Nutzung gewidmet sind. Der Anteil an kommunalen Flächen, die für Wohnbebauung genutzt werden können, ist vergleichsweise gering. Gerade im Vergleich mit anderen Großstädten, die durch Eingemeindungen große Flächen am Stadtrand hinzugewonnen haben, verfügt die Stadt Halle (Saale) nur über wenige unbebaute Wohnbauflächen. Der Handlungsansatz der Stadt Halle (Saale) zielt daher darauf ab, die vorhandenen kommunalen Wohnbauflächen gezielt für die bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt

- 1) durch die Erschließung von kommunalen Wohnbauflächen und Vermarktung zugunsten des individuellen Wohnungsbaus und
- 2) Vergabe kleinteiliger kommunaler Grundstücke nach Konzept zum Festpreis zugunsten einer kompakten Stadtentwicklung und der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentums.

### 4.7.1 Kommunale Wohnbauflächen erschließen und vermarkten

#### Ziel

Ausgewählte kommunale Wohnbauflächen werden in eigener Trägerschaft zugunsten einer bauträgerfreien Eigentumsbildung erschlossen und vermarktet.

#### Grundlagen/Stand

Die Stadt Halle (Saale) besitzt einige unbebaute Wohnbauflächen im Bereich der Schwerpunkträume für die Wohnbauflächenmobilisierung. Dazu gehören Stadtumbauflächen in Heide-Nord, in Halle-Neustadt/Muldestraße sowie in der Silberhöhe/Rosengarten. Weitere Flächen befinden sich in Seeben, Lettin, Kröllwitz und am Landrain. Für diese Flächen soll zügig Baurecht geschaffen und die Erschließung vorbereitet werden. Bisher hat die Stadt Halle (Saale) kommunales Wohnbauland in der Regel nicht selbst erschlossen und vermarktet, sondern das unerschlossene Bauland an Unternehmen verkauft, die Grundstücke erschließen, bebauen und verkaufen. Es gibt jedoch gute Gründe, die Erschließung und Vermarktung in eigener kommunaler Trägerschaft umzusetzen. So kann die Stadt einerseits der hohen Nachfrage nach bauträgerfreien Grundstücken, die größeren individuellen Gestaltungsspielraum lassen, nachkommen und andererseits den finanziellen Vorteil aus dem Verkauf baureifer Grundstücke selbst erzielen.

Als Modell einer Erschließung und Vermarktung in eigener Trägerschaft bieten sich folgende Varianten an:

#### a) Kommunale Entwicklungsgesellschaft

Eine städtische Entwicklungsgesellschaft übernimmt die Aufgaben der Flächenentwicklung (Erwerb, Erschließung und Vermarktung). Die Baurechtschaffung verbleibt bei der Stadtverwaltung. Eine Steuerungsgruppe in der Stadtverwaltung begleitet das Verfahren.

#### b) Externe Geschäftsbesorgung

Ein privates Unternehmen übernimmt im Rahmen des Geschäftsbesorgungsmodells die Erschließung im Auftrag der Stadt. Die Baurechtschaffung und Vermarktung erfolgt durch die Stadtverwaltung (FB Planen und FB Immobilien).

### c) Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung handelt selbst und bildet eine Projektgruppe aus den Fachbereichen Planen, Immobilien und Bauen sowie dem Dienstleistungszentrum für Wirtschaft und Wissenschaft in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken. Die Federführung und Projektsteuerung obliegt dem zuständigen Fachbereich Immobilien.

Jedes dieser drei Trägermodelle benötigt die entsprechende zusätzliche finanzielle und personelle Ausstattung sowie eine verbindliche Arbeitsstruktur sowie klar definierte Entscheidungskompetenzen. Die Stadt muss dabei finanziell in Vorleistung gehen, da Erträge erst durch Rückflüsse aus der Vermarktung der Grundstücke erzielt werden können.

#### **Auftrag**

Die Stadtverwaltung bereitet die Baurechtschaffung und Erschließung für ausgewählte kommunale Wohnbauflächen vor. Dazu wird ein praktikables Trägermodell mit Organisationsstruktur und Verfahrensablauf erarbeitet sowie der benötigte Finanzrahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Ressourcen werden in der Haushalts- und Stellenplanung für das Jahr 2019 berücksichtigt.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Kommunale Erschließung und Vermarktung</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, komm. Entwicklungsgesellschaft HWS, EVH, HAVAG	ab 2019	Kostenplan mit besonderem Beschluss zu Trägermodell

## 4.7.2 Kommunale Grundstücke nach Konzept vergeben

### **Ziel**

Mit der Vergabe kommunaler Grundstücke nach Konzept soll die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für Schwellenhaushalte sowie die Diversifizierung des Wohnungsbestands unterstützt werden.

### **Grundlagen**

Bei der Konzeptvergabe veräußert die Kommune ein Grundstück zu einem Festpreis an den Bietenden, der das beste Konzept zur Entwicklung des Grundstückes vorlegt. Dabei definiert die Kommune im Vorfeld die Inhalte und Bewertungskriterien für das Konzept im Sinne der jeweiligen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen. Die Kommune verzichtet damit auf die Erzielung eines Höchstpreises zugunsten aktiver Stadtentwicklungspolitik.

Konzeptverfahren werden in den größeren Städten vielfach praktiziert und können ganz unterschiedliche Zielrichtungen verfolgen. Die Verfahren der Konzeptvergabe sind in der Regel aufwändiger und langwieriger, insbesondere wenn die Zielgruppe selbstorganisierte Baugemeinschaften sind.

Für die Stadt Halle (Saale) kann die Konzeptvergabe ein ergänzendes Steuerungsinstrument sein, um die Bildung von selbstgenutztem Eigentum von Schwellenhaushalten innerhalb von Bestandsquartieren zu unterstützen. Mit diesen Angeboten für Eigentumbildung in Verbindung mit urbanen Wohnformen kann auch die Innenentwicklung der Stadt gestärkt werden. Daher bieten sich für Konzeptvergaben kleinteilige, nach § 34 bebaubare Grundstücke in der Inneren Stadt, mindergenutzte Grundstücke außerhalb der Inneren Stadt (z. B. kleine Garagenanlagen mit auslaufenden Pachtverträgen), aber auch Stadtumbauflächen in den Großwohnsiedlungen

an. Für die Großwohnsiedlungen wird damit auch ein Beitrag zur sozialen Mischung und Stabilisierung der Quartiere geleistet.

Neben der Ausrichtung der Konzeptvergabe auf Eigentumbildung kann eine Konzeptvergabe auch mit mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau gekoppelt werden. Dazu ist unter Beachtung des EU-Beihilferechts auch ein Preisnachlass beim Verkehrswert möglich. Da Sachsen-Anhalt derzeit keine Wohnungsbauförderung für sozialgebundenen Neubau anbietet, ist diese Variante nicht praktikabel. Eine Alternative könnte jedoch eine Konzeptvergabe für Mietwohnungsbau in Verbindung mit flexiblen Bindungen sein. So könnte die Stadt Grundstücke mit einem Preisnachlass an Wohnungsunternehmen, die langfristig ihre Bestände halten wie Wohnungsgenossenschaften, veräußern. Im Gegenzug dazu stellen die begünstigten Unternehmen mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum im Bestand in Stadtquartieren mit zunehmender Marktanspannung zur Verfügung. Dieses Modell kann ein Instrument zugunsten des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum in der Inneren Stadt sein.

### Stand

Die Veräußerung von kommunalen Grundstücken in der Stadt Halle (Saale) erfolgt in der Regel im Rahmen von Bieterverfahren gegen Höchstgebot (Infovorlage VI/2016/02289). Kurz- und mittelfristig dient die Erwirtschaftung von Verkaufserlösen insbesondere dazu, die kommunalen Eigenmittel für das umfangreiche Programm zur Schul- und Kitasanierung bis 2022 abzusichern. Daher bedarf es einer grundsätzlichen Entscheidung für Konzeptvergabe zum Verkehrswert als Festpreis.

Ein Teil der kommunalen Grundstücke, die zur Veräußerung anstehen, ist für eine Konzeptvergabe geeignet. Dies trifft insbesondere für kleinteilige, nach §34 mit Geschosswohnungsbau bebaubare Grundstücke, aber auch für größere, derzeit noch als Garagenstandorte genutzte Flächen zu. Allerdings gibt es in der Stadt Halle (Saale) bislang noch keine Erfahrung und kein etabliertes Verfahren bezüglich der Konzeptvergabe zugunsten von Baugemeinschaften.

### Auftrag

Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete kommunale Grundstücke im Konzeptverfahren zum Verkehrswert als Festpreis an Baugemeinschaften zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum zu veräußern. Im Jahr 2018 bis 2019 sollen in einer Pilotphase mindestens drei Grundstücke ausgewählt und ein geeignetes Vergabeverfahren entwickelt werden. Für die Entwicklung des Verfahrens in der Pilotphase sowie die Unterstützung potenzieller Baugemeinschaften werden Mittel für eine externe Beauftragung bereitgestellt. Nach Auswertung der Pilotphase sollen weitere Grundstücke sukzessive im Konzeptverfahren vergeben werden.

Die Option für eine Konzeptvergabe in Verbindung mit flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen soll im Zusammenhang mit Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsgenossenschaften geprüft werden.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten
<b>Konzeptvergabe</b>	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	teilweise externe Kosten

### 4.7.3 Strategische Grundstücksreserven sichern

#### Ziel

Es soll eine angemessene Reserve an kommunalen Grundstücken langfristig zugunsten einer nachhaltigen Wohnungsbaupolitik gesichert werden.

#### Grundlagen

Der Deutsche Städtetag hat in seinem Positionspapier zum Thema „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ auf die Dringlichkeit eines Umsterns in der kommunalen Bodenpolitik aufmerksam gemacht: „Fläche ist ein zunehmend knappes Gut. Um ihren zentralen Aufgaben der Daseinsvorsorge nachzukommen und Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben, brauche Städte auch künftig eine **angemessene strategische Grundstücksreserve**. Strategisches Flächenmanagement und aktive Liegenschaftspolitik sind trotz angespannter Haushaltslage und zahlreichen weiteren Herausforderungen mehr denn je Kernaufgaben der kommunalen Zukunftssicherung. Das fiskalische Ziel von Liegenschaftspolitik darf dabei nicht im Vordergrund stehen. Vielmehr sollte auch die Liegenschaftspolitik als ein Instrument strategischen Flächenmanagements darauf ausgerichtet sein, die Steuerungs- und Strategiefähigkeit der Städte zu bewahren.“ (Deutscher Städtetag 2014)

Auch in der Stadt Halle (Saale) gilt es, die Bodenpolitik auf den Prüfstand zu stellen und verstärkt den Erhalt strategischer Flächenreserven sowie die Ergänzung dieser durch Flächenerwerb in den Fokus stellen. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen für den Verkauf und Erwerb von Grundstücken durch Kommune zu beachten. So ist durch § 112 (1) KomV-LSA Grunderwerb nur für die Erfüllung von Pflichtaufgaben in absehbarer Zeit zulässig. Zum **Flächenerhalt** sollte ein Pool an unverkäuflichen strategisch wichtigen Grundstücken gebildet werden, der für die mittel- und langfristigen Stadtentwicklungsziele erhalten bleibt. Langfristig kann kommunales Eigentum an Grund und Boden auch durch die Vergabe in Erbbaupacht gesichert werden. Der strategische **Flächenerwerb** sollte forciert und mittel- und langfristig dafür ein bestimmtes Budget zur Verfügung stehen. Hier geht es insbesondere um den Ankauf von Flächen mit strategischer Bedeutung sowie ergänzenden Arrondierungsflächen um grundstücksübergreifende Standortentwicklung zu ermöglichen. So könnte ein Liegenschaftsfonds eingerichtet werden, der sich aus 20 Prozent der erwirtschafteten Verkaufsgewinne speist, die dann unabhängig von den Haushaltsjahren für Flächenerwerb verwendet werden können.

#### Stand

Die grundlegende Aufgabe der Liegenschaftspolitik der Stadt Halle (Saale) ist die Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgaben zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge. Der Umgang mit kommunalen Liegenschaften dient aber auch stadtentwicklungspolitischen Ziele (u.a. Beseitigung städtebaulicher Missstände, Umsetzung von Anforderungen des ISEK Halle 2025) und fiskalischen Ziele. Die Wertschöpfung aus dem Verkauf von Flächen und Immobilien ist eine wichtige Einnahmequelle für den städtischen Haushalt. So sind bis zum Jahr 2022 Verkäufe zur Erwirtschaftung von Mitteln geplant, die als Eigenmittel für das umfassende Programm zur Schul- und Kitasanierung verwendet werden sollen. Mittelfristig sollte jedoch der Schwerpunkt der kommunalen Liegenschaftspolitik neu gesetzt und stärker auf die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen ausgerichtet werden. Zur Schaffung eines Pools an unverkäuflichen, strategisch wichtigen Grundstücken für die mittel und langfristigen Stadtentwicklungsziele ist eine bessere Koordinierung und langfristige Planung der Eigenbedarfe der verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung erforderlich.

#### Auftrag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zur Sicherung strategischer Grundstücksreserven wie Bildung eines unverkäuflichen Grundstückspools, Vergabe in

Erbbaupacht sowie strategischer Flächenerwerb zu entwickeln und mittelfristig umzusetzen. Es sind die haushaltsrechtlichen Möglichkeiten und Voraussetzungen zum Aufbau eines Liegenschaftsfonds für den strategischen Flächenerwerb zu prüfen.

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte	Zeitraum	Kosten/Aufwand
Grundstücksreserven sichern	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2019	Kostenplanung mit gesondertem Beschluss

## 5. Weitere Schritte der Umsetzung

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Halle (Saale) wird die sukzessive Umsetzung der in der Übersicht Abb. 11 dargestellten wohnungspolitischen Maßnahmen beschlossen. Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die überwiegend durch die Stadt Halle (Saale) in eigener Verantwortung durchgeführt werden können.

### Kommunale Ressourcen

Die Maßnahmen haben einen ganz unterschiedlichen Stand der Konkretisierung und Abstimmung. Einige Maßnahmen sind inhaltlich sowie vom Personal- und Finanzaufwand her bereits klar definierbar. Dazu zählen überwiegend die Vorhaben in den Handlungsfeldern 3, 4 und 5 (siehe Abb. 11). Für andere Maßnahmen, insbesondere die mit der Aktivierung und Erschließung von Wohnbauflächen in Verbindung stehenden (Handlungsfelder 2, 6 und 7), ist eine weitere Konkretisierung hinsichtlich des Aufgabenumfangs und der benötigten personellen und finanziellen Ressourcen erforderlich. Zur weiteren Vorbereitung und Umsetzung dieser Maßnahmen bedarf es teilweise gesonderter Beschlüsse (u.a. Maßnahmen 7.1 und 7.2 im Handlungsfeld „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumsbildung erschließen“).

Die Verantwortung zur Umsetzung dieser Maßnahmen liegt bei den federführenden Fachbereichen. Diese haben die erforderlichen finanziellen und personellen Ressourcen in der Aufgabenplanung der Fachbereich sowie in der mittelfristigen Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Für Aufgaben mit besonders hohen finanziellen und/oder personellen Aufwendungen sind gesonderte Beschlüsse vorzubereiten.

### Fördermittel

Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen sollen gezielt vorhandene Förderprogramme genutzt und neue Fördermittel akquiriert werden.

Zur Umsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen sollen gezielt vorhandene Förderprogramme genutzt und neue Fördermittel akquiriert werden. Einen wichtigen Beitrag leistet bereits jetzt die **Städtebauförderung** in den Programmgebieten, die sowohl große Teile der Inneren Stadt als auch alle Großwohnsiedlungen umfassen. Damit werden umfangreiche Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und das Wohnumfeld finanziert. Die Stadt Halle (Saale) hat mit der Haushaltsplanung 2018ff für die Haushaltsjahre 2019-2021 jährlich zusätzlich 100.000 € kommunale Eigenmittel für Fördermaßnahmen der Wohnungswirtschaft in der mittelfristigen Haushaltsplanung bereitgestellt. Mit diesem Eigenmittelanteil in Höhe von zehn Prozent können somit Investitionen, unter der Heranziehung der Experimentierklausel, in Höhe von bis zu 1.000.000 € umgesetzt werden. Mit dem kommunalen Mitteleinsatz wird somit eine Hebelwirkung von 1:10 erzielt. Daher soll die Bereitstellung von kommunalen Eigenmitteln für Städtebaufördermaßnahmen der Wohnungsunternehmen auch nach 2021 verstetigt und in der jeweiligen mittelfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt werden. Ein weiterer Finanzierungsbaustein soll zukünftig eine **Wohnungsbauförderung** des Landes sein, für die sich die Stadt Halle (Saale) einsetzt. Damit sollen insbesondere in den Stadtumbaugebieten Neubau- und Umbaumaßnahmen zur Diversifizierung des Wohnungsbestandes unterstützt werden (siehe Maßnahme 3.1 im Handlungsfeld „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“).

### Evaluierung und Fortschreibung

Das Wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) ist auf Fortschreibung angelegt (vgl. Kap. 1.1, S. 5) und soll daher mittelfristig evaluiert und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Dabei soll der Stand der Umsetzung der einzelnen wohnungspolitischen Maßnahmen und deren Wirkungen überprüft und dokumentiert werden. Insgesamt ist die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes und sich abzeichnender Problemlagen zu beobachten und zu untersuchen, ob weitere Anreize oder restriktivere Maßnahmen erforderlich und angemessen sind.



**Abb. 11 Übersicht der wohnungspolitischen Maßnahmen**

Maßnahme	Zuständig	Beteiligte*	Zeitraum	Kosten + Finanzierung	
<b>1 Handlungsfeld „Preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt erhalten“</b>					
1.1	Evaluation der HWG-Mindestquoten an KdU-fähigem Wohnraum	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWG, Aufsichtsrat,	jährlich ab 2019	keine externen Kosten
1.2	Kooperations-vereinbarungen mit Genossenschaften	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Netzwerk Stadtentwicklung, Genossenschaften	2018/2019	keine externen Kosten
1.3	Beachtung sozialer Verträglichkeit bei größeren Neubau- und Modernisierungs-projekten	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	keine externen Kosten
<b>2 Handlungsfeld „Wohnungsangebot in Großwohnsiedlungen qualifizieren“</b>					
2.1	Bebauungspläne für Stadtumbauflächen	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	fortlaufend	teilweise externe Kosten
2.2	Aufwertung und Umbau des Wohnungsbestands in Großwohnsiedlungen	HWG, GWG	Stadtverwaltung, Stadtrat	fortlaufend 2019-2021	Kosten werden von den Wohnungsunternehmen getragen; 100.000 € p.a. Eigenanteil für Fördermittel
2.3	Umsetzung der integrierten Förderansätze	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	fortlaufend	Eigenmittel zur Ergänzung der Fördermittel

<b>3 Handlungsfeld „Neue Wohnungsbauförderung einfordern“</b>					
3.1	Stellungnahme zur Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung	Stadt Halle (Saale)	Stadt Halle (Saale), Stadt Magdeburg, Stadt Dessau-Roßlau, Wohnungsuntern.	2018	keine externen Kosten
<b>4 Handlungsfeld „Rechtliche Instrumente fortlaufend überprüfen“</b>					
4.1	Prüfung von Marktanspannung	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	ab 2018 jährlich	Kosten für Ankauf und Analyse von Daten
4.2	Stellungnahme zu stadträumlicher Differenzierung bei KdU auf Bundesebene	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	keine externen Kosten
<b>5 Handlungsfeld „Mehr Markttransparenz herstellen“</b>					
5.1	Mietspiegel	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	ab 2018, zweijährlich	anteilige Kosten eines Mietspiegelgutachtens
5.2	Wohnungsmarktberichte	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen	ab 2018 zweijährlich	Kosten für Ankauf und Analyse von Daten
5.3	Kommunale Einwohnerumfrage	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	zweijährlich	Kosten für Einwohnerumfrage
<b>6 Handlungsfeld „Wohnbauflächen aktivieren“</b>					
6.1	Erarbeitung von Bebauungsplänen für Wohnbauflächen	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	fortlaufend	teilweise externe Planungskosten
6.2	Erstellung von Erschließungsanlagen	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH, HAVAG	fortlaufend	Kosten für Herstellung und Betrieb

6.3	Gutachten Wohnbauflächenentwicklung 2035	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, HWS, EVH	2018	Kosten für Gutachten
6.4	Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, TÖB	2018 - 2023	Kostenplanung erfolgt im Zusammenhang mit Aufstellungs- beschluss
6.5	Aufbau eines Baulückenkatasters	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	teilweise externe Kosten
6.6	Baulückenaktivierung	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, Eigentümer und Eigentümerinnen	ab 2019	Eigenmittel zur Ergänzung der Fördermittel
7 Handlungsfeld „Kommunale Flächen für Neubau/Eigentumbildung erschließen“					
7.1	Kommunale Erschließung und Vermarktung	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung, kommunale Entwicklungsgesellschaft, HWS, EVH, HAVAG	ab 2019	Kostenplanung erfolgt im Zusammenhang mit gesonderter Beschlussfassung zum Modell der kommunalen Trägerschaft
7.2	Konzeptvergabe	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2018	teilweise externe Kosten für begleitende Maßnahmen
7.3	Grundstücksreserven sichern	Stadt Halle (Saale)	Stadtverwaltung	ab 2019	Kostenplanung erfolgt im Zusammenhang mit gesonderter Beschlussfassung zum Aufbau eines Liegenschaftsfonds

