



WOHNUNGSMARKTBERICHT der Stadt Halle (Saale) 2013





Vorwort

Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Halle (Saale) haben sich in den vergangenen Jahren tiefgreifende Veränderungen vollzogen. Nach einer Phase des Schrumpfens und des Wohnungsrückbaus ist eine Normalisierung der Wohnungsmarktlage eingetreten. Wichtigster Beleg dafür ist die Reduzierung des Wohnungsleerstands auf ca. 11 %.

Getragen durch leicht steigende Einwohner- und Haushaltszahlen zeigt der halle-sche Wohnungsmarkt in den letzten Jahren insgesamt eine positive Entwicklung: Die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen hat leicht zugenommen, die Dynamik des Immobilienmarktes hat erneut angezogen, das Mietpreisniveau zeigt einen leichten Anstieg, die Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohnumgebung hat einen neuen Spitzenwert erreicht.

Die Wohnungsmarktbeobachtung, die die Stadt Halle seit 2002 durchführt, stellt wichtige Informationen und Hintergründe zum Wohnungsmarkt in gebündelter Form zur Verfügung und soll dazu beitragen, neue Trends frühzeitig zu erkennen. Der vorliegende siebte Wohnungsmarktbericht beruht auf Daten der amtlichen Statistik mit dem Stichtag 31.12.2012 sowie auf Auswertungen der Bürgerumfrage 2012 und des Wohnungsmarktbarometers 2013, einer Befragung von Wohnungsmarktexperten in Halle.

Auch mit der teilräumlichen Betrachtung möchte der Bericht wieder einen Beitrag zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt leisten. Wie bereits in den Vorjahren ist festzustellen, dass sich die gesamtstädtischen Trends in den einzelnen Stadtgebieten sehr unterschiedlich widerspiegeln. So haben einige innerstädtische Altbauquartiere eine selbsttragende Entwicklung erreicht. Gleichzeitig ist der Erhalt der sozialen Mischung in den Wohngebieten eine wichtige Herausforderung der kommenden Jahre.

Die im Wohnungsmarktbericht dargelegten Entwicklungen und Trends werden auch in die Erarbeitung des neuen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Halle 2025 eingehen. Mit dem ISEK-Fachworkshop „Wohnen, Wohnbauflächen und soziale Wohnraumversorgung“ am 19. November 2013 haben wir einen ersten Schritt unternommen, die Einschätzungen der Stadtverwaltung mit dem Fachwissen der halle-schen Wohnungsmarktakteure zusammenzuführen. Ich freue mich, Ihnen mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht eine weitere Grundlage für die Diskussion zu bieten, und hoffe auf ein in bewährter Weise gemeinsames Vorgehen von Stadtverwaltung, -politik und Wohnungsmarktakteuren bei der Gestaltung des zukünftigen Wohnungsmarkts.

A handwritten signature in blue ink that reads "Uwe Stäglin". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Uwe Stäglin
Beigeordneter für
Stadtentwicklung und Umwelt

Stadt Halle (Saale)

Wohnungsmarktbericht 2013

Dezember 2013

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale)
Der Oberbürgermeister

Verantwortlich:

Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt
Beigeordneter
Uwe Stäglich

Text/Gestaltung/Redaktion:

Fachbereich Planen,
Abteilung Stadtentwicklung
und Freiraumplanung
Konstanze Mally
Mario Wittenberg

Kontakt:

Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Karsten Golnik
Tel.: (0345) 221 - 6253
Fax: (0345) 221 - 6277
E-Mail: karsten.golnik@halle.de
Konstanze Mally
Tel.: (0345) 221 - 4736
Fax: (0345) 221 - 6277
E-Mail: konstanze.mally@halle.de
Mario Wittenberg
Tel.: (0345) 221 - 6257
Fax: (0345) 221 - 6277
E-Mail: mario.wittenberg@halle.de
Internet: www.halle.de

Inhaltsverzeichnis

0. Einführung: Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Halle (Saale) 1

1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt 2

1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten 4

2. Wohnungsnachfrage 5

2.1 Bevölkerungsentwicklung 5

2.2 Entwicklung der Haushalte 8

2.3 Beschäftigung und Einkommen 9

2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends 11

2.5 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung 13

2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage 14

3. Wohnungsangebot 16

3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand 16

3.2 Zwischenbilanz des Stadtbau-Ost-Programms 20

3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots 21

4. Immobilienmarkt und Baulandangebot 23

4.1 Immobilienmarkt 23

4.2 Baulandpotenziale 26

4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale 28

5. Wohnungsmarktentwicklung 29

5.1 Mieten 29

5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit 31

5.3 Wohnungsleerstand 32

5.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes 34

6. Teilräumliche Beobachtung 35

6.1 Wohnungsnachfrage 35

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung 35

6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung 40

6.1.3 Altersstruktur 40

6.1.4 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten 42

6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends 43

6.2 Wohnungsangebot 44

6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand 44

6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale) 44

6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms	45
6.3 Wohnungsmarktentwicklung	46
6.3.1 Wohnzufriedenheit	46
6.3.2 Wohnungsleerstand	48
6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung.....	49
7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2013	51
7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakteure	51
7.2 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakteure.....	53
7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure.....	54
7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure	55
7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2013	59
8. Vergleich von Prognose bzw. Planung und der tatsächlichen Entwicklung	60
9. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich	63
10. Zusammenfassung	64

0. Einführung: Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) hat sich der Herausforderung des massiven Strukturwandels am haleschen Wohnungsmarkt mit der Stadtentwicklungskonzeption WOHNEN 2001 angenommen, die 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK 2007 fortgeschrieben wurde. Die Doppelstrategie des Stadtumbaus, nicht marktfähige Wohnungsbestände zurückzubauen sowie andere Bestände und deren Wohnumfeld aufzuwerten, zielt auf eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und die Stärkung der Innenstadt. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dabei vielschichtig, ja widersprüchlich: Bei deutlichen Überangeboten in bestimmten Marktsegmenten können gleichzeitig Knappheiten in anderen Segmenten bestehen. Ein Wandel der Nachfragerstruktur kann wiederum neue Chancen bieten.

Um Trendwechsel und neue Potenziale frühzeitig zu erkennen sowie die Wirksamkeit der Stadtumbaustrategie zu prüfen, führt die Stadt Halle ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem fort. Dabei werden die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten aktualisiert, gegebenenfalls wird der Indikatorenatz erweitert bzw. verbessert. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung sollen Informationsgrundlage für Entscheidungsträger und die Akteure des Wohnungsmarktes - wie Wohnungsunternehmen, Investoren, Stadtverwaltung, Mieter etc. - sein.

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im Wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik, der kommunalen Bürgerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Frühjahr 2013. Die *Bürgerumfrage* wird regelmäßig in Kooperation mit dem Institut für Soziologie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg als schriftliche Befragung realisiert, zuletzt 2012. Sie beruht auf einer relativ großen Stichprobe von ca. 6.000 Einwohnern Halles und erreicht seit 2003 sehr hohe Rückläufe um 50 %, womit sie für die Stadtbevölkerung repräsentativ ist. Mit dem *Wohnungsmarktbarometer* sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden. Von den im Jahr 2013 kontaktierten 60 Wohnungsmarktakteuren liegen 38 Antworten vor, der Rücklauf lag bei 63 %. Die Befragten kommen zu 32 % aus Wohnungsunternehmen und zu 26 % aus der Gruppe der Makler/Hausverwalter. Bauwirtschaft und Wissenschaft sind mit je 8 % vertreten. Für die Beteiligung der Wohnungsmarktakteure sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Der vorliegende Bericht ist der siebente Wohnungsmarktbericht und basiert bis auf wenige Ausnahmen auf dem Datenstand des Vorjahres - Jahresende 2012. Die Fortschreibung soll zukünftig weiterhin im zweijährigen Turnus erfolgen.

Das Thema Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren in Halle eine verstärkte Aufmerksamkeit erfahren. Halle war mit dem Modellvorhaben „Zielgruppenorientierter Wohnungsbedarf im Stadtumbau“ an einem ExWoSt Forschungsfeld beteiligt. Ein Wohnungsmarktgutachten 2009 von der empirica ag liegt vor. Weiterhin wurde im IBA-Projekt Glaucha ein sehr erfolgreicher Ansatz für ein Altbaumanagement im Stadtumbau entwickelt. Gegenwärtig läuft der Prozess der Fortschreibung des ISEK Halle 2025, welcher voraussichtlich im Jahr 2015 abgeschlossen sein wird.

Strukturwandel des Wohnungsmarktes

Wohnungsmarktbeobachtung: Trendwechsel frühzeitig erkennen

Datengrundlagen: amtliche Statistik, Bürgerumfrage und Wohnungsmarktbarometer

Wohnungsmarktbarometer: qualitative Faktoren, Stimmungslage

Siebenter Wohnungsmarktbericht

Verstärkte Aufmerksamkeit für Wohnungsmarktentwicklung

1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

In diesem Kapitel werden ausgewählte Daten, die für die Entwicklung des halle-schen Wohnungsmarkts wichtige Rahmenbedingungen setzen, auf der Ebene der Bundesrepublik, der neuen Länder und des Landes Sachsen-Anhalt betrachtet.

Eine Sondersituation hinsichtlich der Datenlage ergibt sich für den Wohnungsmarktbericht 2013 durch den Zensus 2011. Dessen Ergebnisse stellen die Fortschreibung des Bevölkerungsstands auf eine neue Grundlage. Die Folge ist eine Korrektur der Zahlen und damit ein „Bruch“ in den Zeitreihen zwischen 2010 und 2011.

Laut Zensus betrug die Einwohnerzahl der Bundesrepublik Deutschland Ende 2011 80,33 Mio. Damit liegt sie 1,52 Mio. bzw. 1,9 % niedriger als in der Fortschreibung angenommen. Für Sachsen-Anhalt ergibt sich eine Abweichung von -36.500 Einwohnern bzw. -1,6 %. Laut Zensus lebten hier 2,28 Mio. Menschen. Seit dem Maximum im Jahr 2002 ist die Einwohnerzahl Deutschlands bis 2009 kontinuierlich zurückgegangen. Im Jahr 2010 deutete sich eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen an und 2012 wurde erstmals seit Langem wieder ein Bevölkerungsgewinn verzeichnet (Abbildung 1.1).¹ Grund für diese positive Entwicklung ist ein deutlicher Anstieg der Zuwanderung, welche auch im Kontext mit der Krise im Euroraum steht. Durch den positiven Wanderungssaldo, der 2012 mit 369.000 Personen den höchsten Wert seit 1995 erreicht, konnte das konstant hohe Geburtendefizit überkompensiert werden.

In Sachsen-Anhalt hält der Rückgang der Bevölkerungszahl an. Für eine leichte Stabilisierungstendenz auch in Sachsen-Anhalt spricht allerdings, dass der prozentuale Einwohnerverlust gegenüber dem Vorjahr 2012 nur -0,77 % betrug - der niedrigste Wert seit 1997. Im bundesweiten Vergleich ist Sachsen-Anhalt das Land mit den relativ höchsten Bevölkerungsverlusten im Zeitraum 2005 bis 2010 (-5,5 %). Auch in den folgenden Jahren 2010 bis 2012 (inkl. Zensus-Korrektur) ist der Einwohnerrückgang in Sachsen-Anhalt mit -3,2 % bundesweit am höchsten.

Zensus 2011

Wachstum der Einwohnerzahlen in Deutschland...

... weiterer Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt

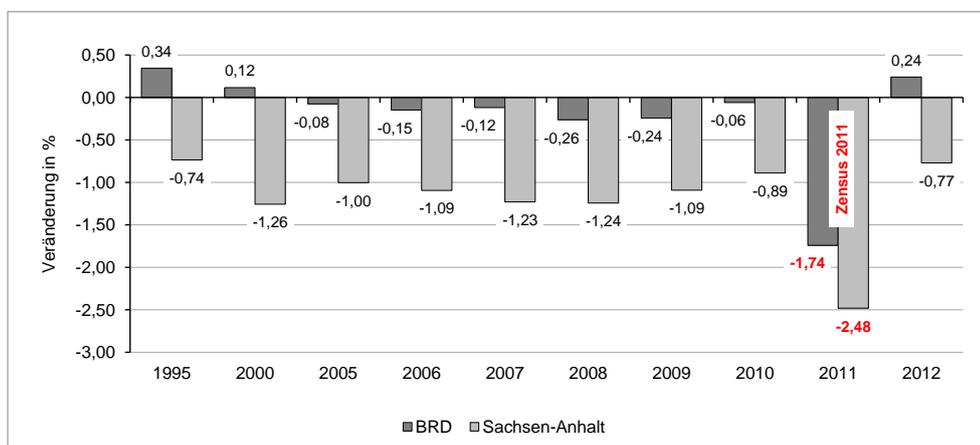


Abbildung 1.1: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl in der BRD und im Land Sachsen-Anhalt gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Nachdem die deutsche Wirtschaft infolge der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2009 deutlich geschrumpft war, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt seit 2010 jährlich gewachsen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr lag bei 4,2 % (2010), 3,0 % (2011) und 0,7 % (2012). Am Arbeitsmarkt spiegelt sich diese positive Tendenz sehr deutlich wieder. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich auf 41,61 Millionen erhöht. Die Arbeitslosenquote 2012 hat einen langjährigen Tiefstand von 6,8 % erreicht - der niedrigste Wert, der im vereinigten Deutschland seit 1990 erreicht wurde.

deutlicher Aufschwung nach der Wirtschafts- und Finanzkrise

¹ Ohne Berücksichtigung der Korrektur durch den Zensus würde sich bereits für das Jahr 2011 ein leichter Einwohnerzuwachs ergeben.

In Sachsen-Anhalt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt seit 2010 ebenfalls gestiegen (2010: 3,8 %, 2011: 0,0 %, 2012: 1,3 %). Damit war die Steigerung 2012 höher als im Bundesdurchschnitt und ebenfalls höher als im Mittel der neuen Länder (1,0 %). Die Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt stagniert in den letzten Jahren und lag 2012 bei 1,00 Mio. Die Zahl der Arbeitslosen sank - dem gesamtdeutschen Trend folgend - weiter auf 11,5 %.

**weetersinkende
Arbeitslosigkeit in
Sachsen-Anhalt**

Die verfügbaren Einkommen der Haushalte in den neuen Bundesländern sind in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Im Jahr 2011 verfügten knapp 54 % der Haushalte in den neuen Bundesländern über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 1.500 Euro (2005: 47 %, 2009: 50 %). Der Anteil der Haushalte der unteren Einkommensgruppe (< 900 Euro) ist auf 17,1 % gesunken (Abbildung 1.2). In Sachsen-Anhalt lag das verfügbare Jahreseinkommen je Einwohner 2011 bei 16.661 Euro und betrug damit etwa 83,6 % des Bundesdurchschnitts. Gegenüber dem Vorjahr ist das verfügbare Einkommen mit +2,4 % in Sachsen-Anhalt deutlich schwächer gewachsen als bundesweit (+3,2 %).

**Leicht steigende Ein-
kommen in den neuen
Ländern**

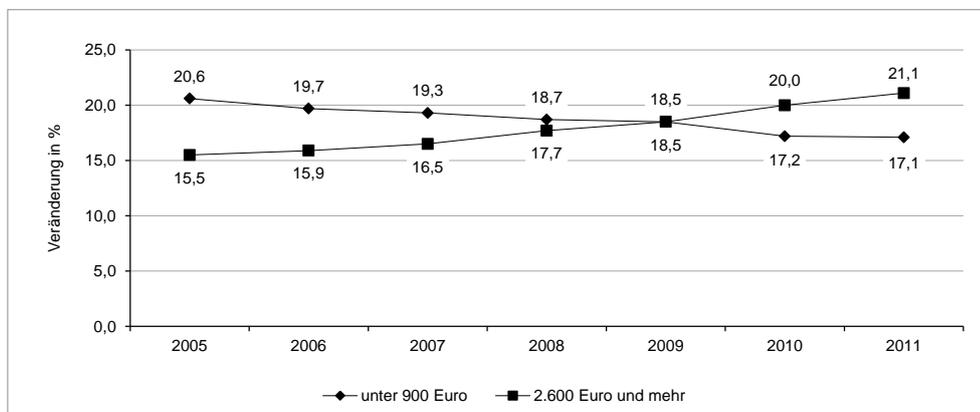


Abbildung 1.2: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Haushalten in den neuen Ländern (Mikrozensus)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Verbraucherpreisindizes für Sachsen-Anhalt zeigen bis 2012 eine deutliche Steigerung (Abbildung 1.3). Der seit 1995 höchste Anstieg der Verbraucherpreise wurde 2008 verzeichnet (+2,9 Prozentpunkte), der niedrigste im darauffolgenden Jahr 2009 (+0,2 Prozentpunkte), in den Jahren 2011 und 2012 betrug der Anstieg jeweils +2,3 Prozentpunkte. Ebenfalls deutlich gestiegen sind die Wohnkosten; die Teuerung lag sogar über der allgemeinen Preisentwicklung. Im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2012 war eine Erhöhung der in der Vergangenheit langjährig stagnierenden Nettokaltmieten zu verzeichnen (+4,2 %), der Preisanstieg bei den Wohnkosten wird aber vor allem durch steigende Wohnnebenkosten, insbesondere steigende Energiekosten, verursacht.

**Starke
Preissteigerungen bei
den Wohnnebenkosten**

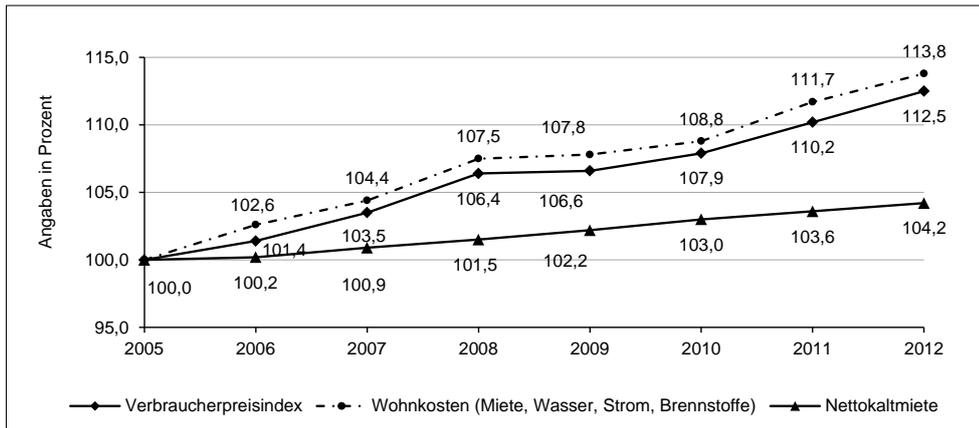


Abbildung 1.3: Verbraucherpreisindizes des Landes Sachsen-Anhalt 2005 bis 2012

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist im Zusammenhang mit der auf den Immobilienmarkt übergreifenden Finanzkrise seit Ende 2008 fast kontinuierlich gesunken. Trotz eines kurzzeitigen Wiederanstiegs des Zinsniveaus in der ersten Jahreshälfte 2011 wurde Ende 2012 ein neuer Tiefstand von 2,8 % erreicht.

**erneut neuer Tiefstand
beim Zinsniveau für
Wohnungsbaukredite**

1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

In den Jahren 2011/2012 ging die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt wie in den Vorjahren deutlich zurück. Dagegen ist auf Bundesebene, getragen durch eine stark gestiegene Zuwanderung, 2012 wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Die Wirtschaft hat sich in den letzten beiden Jahren von den Folgen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise erholt, der Arbeitsmarkt spiegelt diese Tendenz deutlich wider. Das verfügbare Einkommen der Haushalte in Sachsen-Anhalt ist leicht angestiegen. Gleichzeitig stiegen auch die Verbraucherpreise deutlich. Die Erhöhung der Wohnkosten in Sachsen-Anhalt wurde nicht mehr wie in den vergangenen Jahren ausschließlich durch wachsende Wohnnebenkosten getragen, sondern auch durch steigende Kaltmieten. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite haben Ende 2012 einen neuen historischen Tiefstand erreicht.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2012	↗
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2012	↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2012	↗↗
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2012	↗↗
Verfügbares Einkommen Sachsen-Anhalt 2011	↗
Verbraucherpreise Sachsen-Anhalt 2012	↗
Nettokaltniete Sachsen-Anhalt 2012	↗↗
Wohnungsbaukredite (Festzins > 5 bis 10 Jahre) 2011/2012	↘

2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt. Zur weiteren Einschätzung des Nachfragepotenzials werden Einflussfaktoren analysiert, die die sozioökonomische Situation abbilden (Beschäftigung, Transfereinkommen). Die aktuelle Versorgungssituation mit Wohnraum sowie angestrebte Veränderungen werden anhand der Ergebnisse der Bürgerumfragen aufgezeigt.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Das seit dem Jahr 2010 - auf niedrigem Niveau - zu verzeichnende Bevölkerungswachstum hält auch in den Jahren 2011 und 2012 weiter an und stellt mit +896 Einwohnern (2012) einen Nachwende-Rekord dar. Dieser Trend ist eine Umkehr der Entwicklung seit der Wende. Insbesondere in den 90er Jahren hatte die Stadt Halle sehr hohe Einwohnerverluste zu verzeichnen.

Einen nicht unerheblichen Anteil an der Bevölkerungsentwicklung hat die Bildungszuwanderung. So haben die Studierendenzahlen an den halleschen Hochschulen im Wintersemester 2012/2013 mit 21.477 Studierenden einen Höchstwert erreicht. Der Zuzug von Studierenden kann den wegen des starken Geburtenknicks Anfang der 90er Jahre auftretenden Rückgang in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen jedoch nicht kompensieren (Tabelle 2.1). Eine weiter steigende Studierendenzahl ist für die nächsten Jahre zudem eher unwahrscheinlich - aufgrund begrenzter Kapazitäten und erreichter Finanzierungslimits der Hochschulen in der Stadt.

**anhaltend leichtes
Bevölkerungs-
wachstum in Halle**

Tabelle 2.1: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung in Halle sowie der Altersgruppe mit hohem Studierendenanteil

	Einwohner mit ...				Wohnberechtigte	
	Hauptwohnung		Nebenwohnung		Einwohner insgesamt	Rückgang gegenüber Vorjahr
	Gesamt	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	Gesamt	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren		
2001	241 710	23 666	14 181	5 711	255 891	
2002	237 951	23 279	14 817	5 993	252 768	-1,2 %
2003	238 078	24 946	11 086	4 126	249 164	-1,4 %
2004	237 093	25 651	9 957	3 394	247 050	-0,8 %
2005	235 959	25 811	9 179	3 019	245 138	-0,8 %
2006	233 874	25 041	6 860	2 750	240 734	-1,8 %
2007	232 267	24 406	6 570	2 513	238 837	-0,8 %
2008	230 900	23 751	6 388	2 418	237 288	-0,6 %
2009	230 377	23 067	6 203	2 292	236 580	-0,3 %
2010	230 831	22 960	5 571	1 791	236 402	-0,1 %
2011	231 639	22 818	5 003	1 427	236 642	0,1 %
2012	232 535	22 349	4 634	1 158	237 169	0,2 %

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, ist seit vierzehn Jahren etwa konstant. Das Geburtendefizit liegt in einem Korridor von ca. 650 bis 750 pro Jahr. In den Jahren 2010 bis 2012 liegen die Geburtenzahlen wiederum etwas über 2.000 pro Jahr, wobei das Jahr 2010 mit 2.198 Geburten den zwanzigjährigen Höchstwert darstellt. Der leichte Geburtenzuwachs der vergangenen Jahre hat sich 2011/2012 nicht fortgesetzt. Die Zahl der Sterbefälle bewegt sich in einem Bereich von ca. 2.800 - 2.900 pro Jahr, mit fallender Tendenz. Bei einer sich zukünftig verkleinernden potenziellen Elterngeneration und

**Fallende
Geburtenzahlen,
weiter Ursache für
Geburtendefizit**

wahrscheinlich wachsenden Gestorbenenzahlen wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung immer ungünstiger verlaufen.

Für die leicht steigenden Einwohnerzahlen in Halle ist die räumliche Bevölkerungsbewegung verantwortlich (Abbildung 2.1). Nachdem infolge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer bereits 2003 kurzzeitig Wanderungsgewinne auftraten, wird für das Jahr 2009 erstmals seit 1993 ein geringer „echter“ positiver Wanderungssaldo ausgewiesen. Dieser Trend setzt sich in den Folgejahren verstärkt fort und erreicht im Jahr 2012 einen Saldo von +1.342 Personen. Die Zahl der Wegzüge hat sich vom Höhepunkt 1998 (17.654) bis 2012 (10.507) um 40 % reduziert, ist aber in den letzten beiden Jahren wieder leicht angestiegen (+4 %). Die Zahl der Zuzüge steigt seit 2007 kontinuierlich an. Seit drei Jahren liegen die Zuzugszahlen bei über 11.000 (2012: 11.849), aber deutlich unter dem Maximum aus dem Jahr 2003 von 13.671 Zuzügen. Mit dem seit 2010 deutlich positiven Wanderungssaldo erweist sich Halle neben Magdeburg als „Bevölkerungsmagnet“ in Sachsen-Anhalt.

Steigende Zuzüge,
stagnierende
Wegzüge

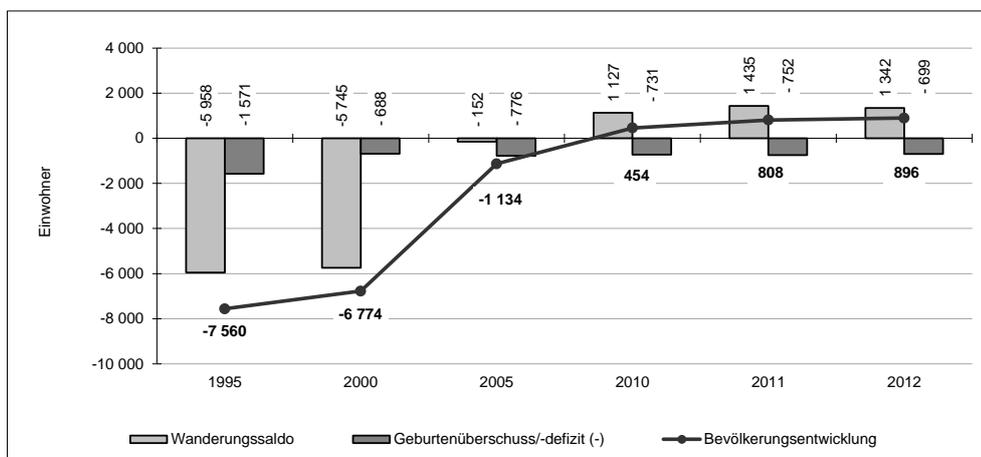


Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Komponenten

Anmerkung: Summenabweichungen zwischen Komponenten der Entwicklung und Gesamtentwicklung auf Grund von Abweichungen der Primärdatensätze möglich.

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Der Wanderungssaldo, aufgesplittet nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten der Wandernden, zeigt in den letzten Jahren eine deutlich positive Tendenz (Abbildung 2.2). Dafür sind vor allem die rückläufige Suburbanisierung und die Bildungszuwanderung verantwortlich. Letztere hat sowohl aus den neuen Bundesländern als auch dem Umland in den letzten Jahren ein sehr hohes Niveau erreicht. Seit dem Jahr 2010 ist zudem eine anhaltend hohe Bildungszuwanderung aus den alten Bundesländern zu erkennen. So stammten im Wintersemester 2012/13 vier von zehn Erstsemestern der Martin-Luther-Universität aus den alten Ländern. Der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern ist 2011 und 2012 erstmals leicht positiv (+34 Personen 2011, +46 Personen 2012). Der seit dem Jahr 2003 bestehende Wanderungsüberschuss mit den neuen Bundesländern stagniert im Jahr 2012 bei ca. +1.200 Einwohnern. Gegenüber dem Umland verzeichnet Halle seit 2005 einen anhaltenden Wanderungsgewinn, 2012: +254 Einwohner. Mit dem Ausland wird - nach negativen Wanderungssaldi zwischen 2006 und 2009 - in den vergangenen Jahren ebenfalls wieder ein Wanderungsgewinn erzielt (+300 Einwohner 2012). Die Zahl der in Halle lebenden Ausländer liegt 2012 bei 9.946 Personen, dem höchsten Wert seit dem Jahr 2000, der Ausländeranteil beträgt 4,3 %.

Wanderungssaldo mit
alten Bundesländern
leicht positiv;
Gewinne aus neuen
Bundesländern und
Umland stagnieren

Hinsichtlich der Fernwanderung unterscheidet sich Halle kaum noch von anderen ostdeutschen Großstädten wie Dresden und Leipzig, allerdings verzeichnen diese Städte im Gegensatz zu Halle deutliche Wanderungsgewinnen mit den alten Bundesländern, während in Halle die Wanderungsgewinne insbesondere mit den neuen Bundesländern von erheblicher Bedeutung sind.

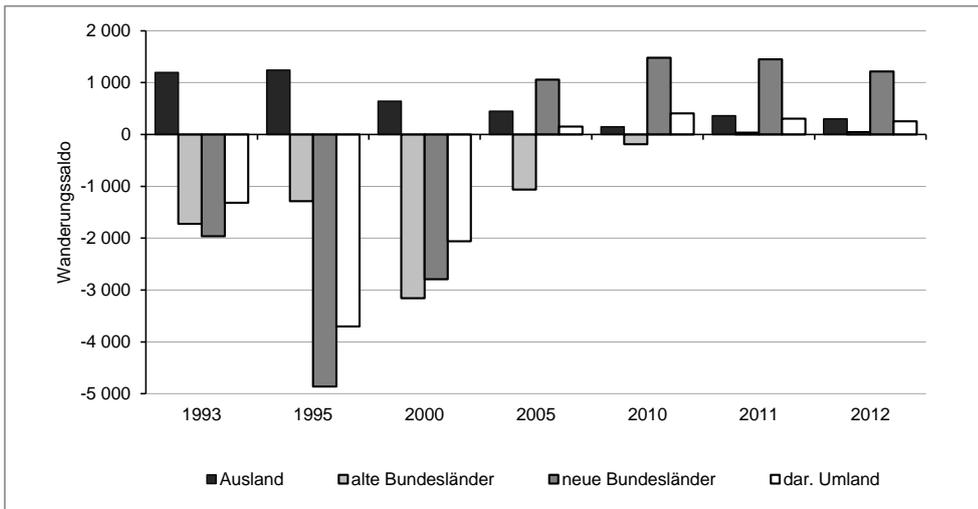


Abbildung 2.2: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Herkunfts-/Zielgebieten
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Das Umland der Stadt Halle - der jetzige Saalekreis - konnte in der zweiten Hälfte der 90er Jahre von der Wohnsuburbanisierung der Stadt Halle stark profitieren und erreichte 1999 mit ca. 218.000 Einwohner einen Höchststand. Seitdem ist die Zahl der Bevölkerung kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2007 war der Bevölkerungsbestand bereits unter den Wert von 1993 gesunken. Gegenüber dem Spitzenwert vom Jahr 1999 beträgt der Bevölkerungsverlust bis 2012 bereits mehr als 13,2 % (Tabelle 2.2).

**weiter sinkende
Einwohnerzahl im
Saalekreis**

Tabelle 2.2: Bevölkerungsentwicklung im Saalekreis

	1993	1995	2000	2005	2010	2011	2012
Bevölkerungsentwicklung	204.973	209.372	217.487	208.094	196.946	190.747	189.217
Veränderung gegenüber dem Vorjahr absolut	x	3.021	-499	-1.741	-2.079	-6.199	-1.530
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	x	1,5	-0,2	-0,8	-0,9	-3,1	-0,8

ab dem Jahr 2011 auf der Basis vom Zensus 9. Mai 2011
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Entwicklung der halleschen Bevölkerungsstruktur ist durch einen kontinuierlichen Alterungsprozess gekennzeichnet. Im langjährigen Vergleich wird das große Ausmaß dieses demographischen Wandels deutlich (Tabelle 2.3, Abbildung 2.3). Nach der Wende ist aus der Zuwanderung eine jahrelang anhaltende Abwanderung geworden. Dies verbunden mit den deutlich verminderten Kinderzahlen hat zu einem intensiven Alterungsprozess geführt, der sich allerdings in den letzten Jahren verlangsamt hat.

Alterung der Bevölkerung hat inzwischen erhebliches Ausmaß erreicht

In den vergangenen 19 Jahren hat die Zahl der über 60-Jährigen stark zugenommen (+28,4 %), während die Einwohnerzahl in allen anderen Altersgruppen abnahm. Der ältesten Altersgruppe ab 60 Jahre gehören inzwischen 30,0 % der Halleser an, den beiden mittleren Altersgruppen (20 - 40 Jahre und 40 - 60 Jahre) 28 % bzw. 27 %. Die unter 20-Jährigen stellen seit 1997 die kleinste Altersgruppe dar, ihr Anteil beträgt 2012 etwas mehr als 15 %. Das Durchschnittsalter der halleschen Bevölkerung ist seit 1993 um fast 6 Jahre auf 45,30 Jahre gestiegen.

Durchschnittsalter der Halleser liegt bei 45,30 Jahren

Die verminderte Dynamik der demographischen Alterung wird unter anderem daran ersichtlich, dass das Durchschnittsalter in den vergangenen fünf Jahren (2008 bis 2012) um „nur“ 0,21 Jahre gestiegen ist. Im Fünfjahreszeitraum 2003 bis 2007 betrug der Anstieg noch 1,03 Jahre, 1998 bis 2002 1,92 Jahre und 1993 bis 1997 sogar 2,04 Jahre. Bemerkenswert ist weiterhin, dass die Altersgruppe der unter 20-Jährigen seit 2010 leichte Zuwächse verzeichnet (+3,7 %).

Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) nach Altersgruppen

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	1993	1995	2000	2005	2010	2011	2012	Veränderung 1993/2012	
								absolut	in %
0-20	68 037	61 971	46 088	37 764	33 900	34 376	35 145	-32 892	-48,3
20-40 ²	89 423	83 078	70 443	67 385	65 148	65 198	65 381	-24 042	-26,9
40-60	83 976	81 840	69 314	64 874	63 809	63 325	62 302	-21 674	-25,8
60 und älter	54 305	55 460	60 605	65 936	67 974	68 740	69 707	15 402	+28,4
Gesamt	295 741	282 349	246 450	235 959	230 831	231 639	232 535	-63 206	-21,4
Durchschnittsalter (Jahre)	39,33	40,37	42,84	44,29	45,23	45,26	45,30	+ 5,97 Jahre	

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

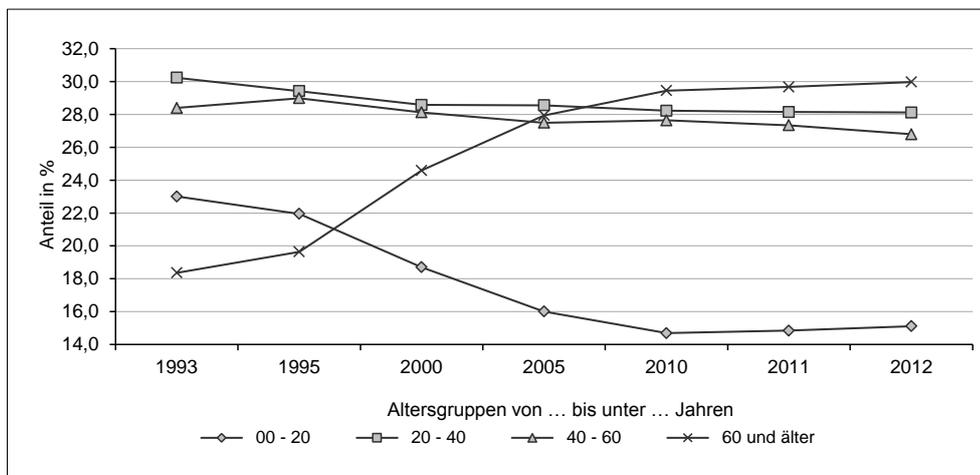


Abbildung 2.3: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

2.2 Entwicklung der Haushalte

Der *Mikrozensus* des Statistischen Landesamts erhebt die Haushaltszahl auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze). Diese Daten können aufgrund der kleinen Stichprobe starken Schwankungen unterliegen, weshalb nur der Ergebnistrend mehrerer Jahre interpretiert werden kann. Langjährig zeigt sich eine steigende Tendenz der Anzahl der Haushalte (Tabelle 2.4a).

Stark verändert hat sich die Größenstruktur der Haushalte in Halle. Seit 2009 besteht kaum noch eine Tendenz zur Haushaltsverkleinerung. Im Jahr 2012 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,80 Personen pro Haushalt.

Haushaltszahl in den letzten Jahren weiter steigend

Trend zur Haushaltsverkleinerung in den letzten Jahren abgebremst

Tabelle 2.4a: Anzahl der Haushalte 1994 bis 2012 (Mikrozensus)

	1994	1995	2000	2005	2010	2011	2012
Tsd. Haushalte	134,1	130,6	127,5	127,5	128,4	126,2	128,2
Pers. pro Haushalt	2,21	2,22	1,98	1,90	1,80	1,85	1,80

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Mikrozensus)

Die Angaben zu den Haushalten der Stadt Halle (Saale), welche mittels *Haushaltsgenerierungsverfahren* aus den Daten des Melderegisters gewonnen werden, geben für das Jahr 2012 ca. 131,5 Tsd. Haushalte an und zeigen in den letzten Jahren eine deutlich steigende Tendenz (Tabelle 2.4b).

Die Anteile der einzelnen Haushaltsgrößengruppen haben sich seit 2005 nur geringfügig geändert (Abbildung 2.4). Seit 2007 hat sich der leichte Trend des absoluten und relativen Anstiegs der Haushalte mit vier und mehr Personen stabilisiert.

Ein- und Zwei-Personenhaushalte haben weiterhin einen hohen Anteil von ca. 80 % inne, wofür vor allem der Alterungsprozess der Bevölkerung verantwortlich ist.

Tabelle 2.4b: Anzahl der Haushalte 2006 bis 2012 (Haushaltsgenerierungsverfahren)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tsd. Haushalte	128,6	128,8	129,2	129,8	129,7	130,8	131,5
Pers. pro Haushalt	1,82	1,80	1,79	1,77	1,78	1,77	1,77
davon in Stadtumbaugebieten [Tsd.]	73,1	72,9	72,4	72,5	72,3	72,9	73,1

Die Angaben zu den Privathaushalten werden mittels des Haushaltsgenerierungsverfahrens aus den Daten des Melderegisters gewonnen. Von der Generierung werden Personen ohne eigene Haushaltsführung (Personen in Anstalten) ausgeschlossen.

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

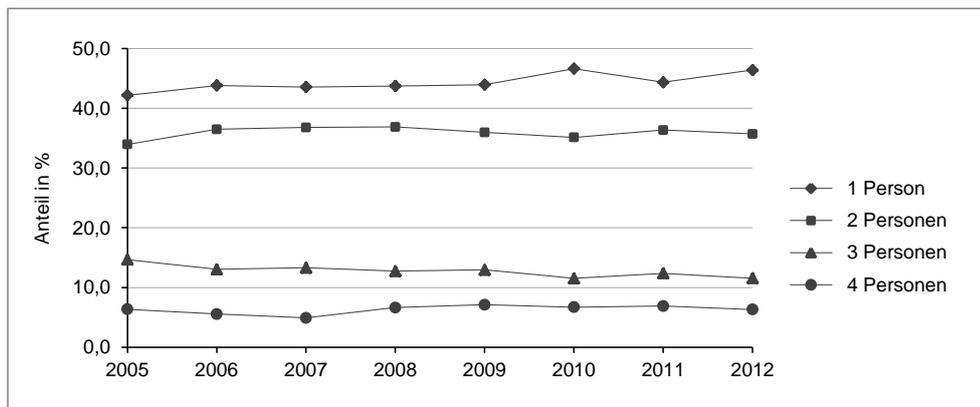


Abbildung 2.4: Entwicklung des Anteils der Haushaltsgrößengruppen an den Haushalten in Halle (Mikrozensus)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt nach einem über zehnjährigen Rückgang eine seit 2006 anhaltende leicht steigende Tendenz (Abbildung 2.5). Dafür ist der kräftige Arbeitsmarkimpuls der letzten Jahre verantwortlich; der gesamtwirtschaftliche Rückgang im Jahr 2009 schlägt sich hier nicht nieder. Während die Beschäftigung am Arbeitsort (Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Halle) mit Schwankungen leicht zunehmend war, ist sie am Wohnort (sozialversicherungspflichtig Beschäftigter) kontinuierlich gestiegen. Diese Diskrepanz zwischen den Arbeits- und den Wohnortwerten weist darauf hin, dass der Beschäftigungszuwachs vorrangig in der Region Leipzig-Halle stattfand, weniger in der Stadt Halle.

Nach einer langjährig sehr schlechten Arbeitsmarktlage - die Arbeitslosenquote lag von 1997 bis 2004 stetig über 20 % - ist die Quote in den letzten drei Jahren deutlich unter 13 % auf 12,7 % im Jahr 2011 und 2012 gesunken, die niedrigsten Werte seit 20 Jahren (Abbildung 2.6). Die Zahl der Arbeitslosen zum Jahresende 2012 ist gegenüber dem Höchststand 1999 um 14.151 Personen gesunken, die Arbeitslosenquote verringerte sich um 8,8 Prozentpunkte.

Von den im Jahresdurchschnitt 2012 in Halle registrierten ca. 12.600 Arbeitslosen sind ca. 4.800 langzeitarbeitslos. Damit hat sich die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2005 mehr als halbiert.

Ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenzahlen ist auch auf Grund des demographischen Wandels mit einer zunehmend alternden Bevölkerung zu erwarten. Für die Zukunft ist ein selektiver Fachkräftemangel zu befürchten.

anhaltend steigende Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung...

... wegen Beschäftigungszuwachs in der Region

Arbeitslosenquote auf Rekordtiefststand

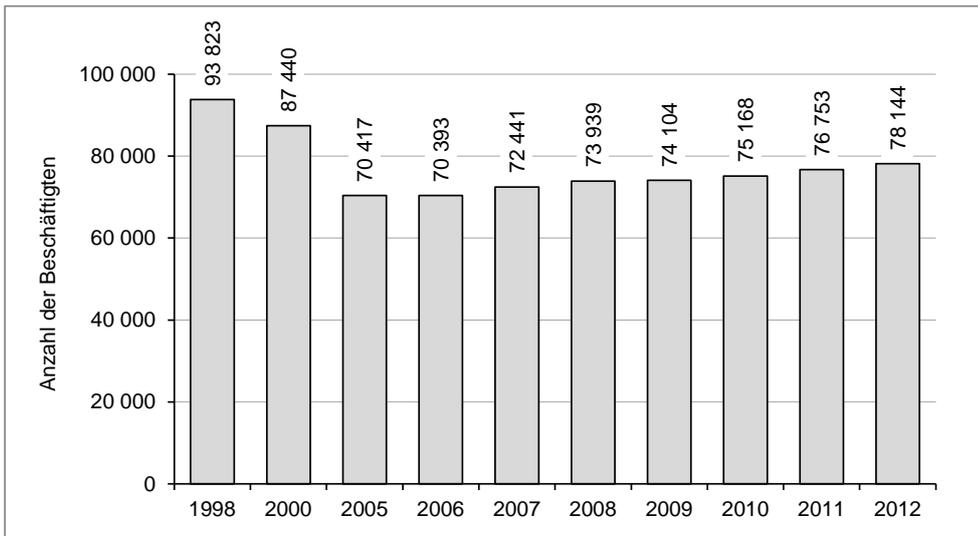


Abbildung 2.5: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Halle (Saale) am 30.06. des Jahres

Quelle: bis 2001 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; ab 2002 Bundesagentur für Arbeit

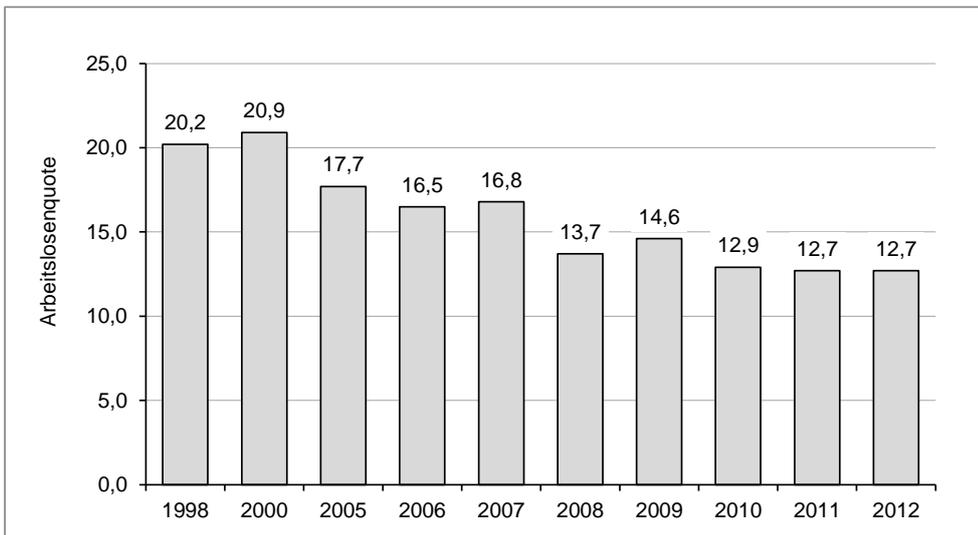


Abbildung 2.6: Arbeitslosenquote in Halle (Saale) bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

Quelle: bis 2001 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; ab 2002 Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der Leistungsempfänger im Rechtskreis SGB III und SGB II ist seit 2005 deutlich gesunken (Tabelle 2.5). Mit 2.793 Personen im Jahr 2012 hat sich die Zahl der ALG I-Empfänger seit 2005 etwa halbiert, dennoch ist sie höher als 2010. Der Rückgang bei den Leistungsempfängern im Rechtskreis SGB II betrug dagegen nur 18 %. Die Zahl der Empfänger von Sozialgeld - in der Mehrzahl Kinder in Alg II-Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“) - ist sogar nur um 3 % zurückgegangen. Seit 2010 ist ein deutlicher Wiederanstieg der Zahl der Sozialgeldempfänger zu verzeichnen, der sich unter anderem aus der steigenden Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren erklärt - bei gleichzeitig steigenden gesamtstädtischen Kinderzahlen. D. h. dass von der positiven konjunkturellen Entwicklung vorrangig die Bezieher von Alg I profitiert haben.

Im Jahr 2012 leben in Halle 34.530 Personen in Bedarfsgemeinschaften (Tabelle 2.6). Damit ist etwa jeder siebente Hallenser von Arbeitslosigkeit und/oder Einkommensarmut betroffen. Trotz der kontinuierlich sinkenden Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften (-7.505 Personen im Zeitraum 2005 bis 2012) ist deren relativ hoher Anteil von 14,8 % an der Gesamtbevölkerung ein Indiz für eine Verfestigung der Armutslage.

Zahl der Leistungsempfänger SGB III und SGB II stark gesunken

Halle weiterhin stark betroffen von sozialen Problemlagen

Tabelle 2.5: Leistungsempfänger nach Rechtskreis SGB II und SGB III in Halle (Saale)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rechtskreis SGB III	6.131	4.631	3.640	3.174	3.390	2.737	2.523	2.518
<i>davon Alg I</i>	5.969	4.203	3.498	2.941	3.082	2.656	2.386	2.793
<i>Uhg/AlgW</i>	162	428	142	233	308	137	137	102
Rechtskreis SGB II	42.035	42.543	41.587	39.233	37.207	36.946	35.755	34.530
<i>davon Alg II</i>	32.414	32.605	31.499	29.460	29.039	27.706	26.431	25.185
<i>Sozialgeld</i>	9.621	9.938	10.088	9.773	8.168	9.240	9.324	9.345

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres

Uhg/AlgW - Unterhaltsgeld/Arbeitslosengeld bei Weiterbildung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Tabelle 2.6: Personen in Bedarfsgemeinschaften

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl der Personen	42.035	42.543	41.587	39.233	37.207	36.080	35.755	34.530
Anteil an Einwohnern in %	17,8	18,2	17,9	17,0	16,2	15,6	15,4	14,8

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In den letzten Jahren sind die Einkommen in Halle deutlich gestiegen. Während der Anteil der Einkommen bis 900 Euro stetig abnimmt, stagnieren die Anteile der Haushaltsnettoeinkommen zwischen 900 und 1.500 Euro. Die Einkommensgruppen zwischen 1.500 und 3.200 Euro zeigen eine leicht steigende Tendenz. Die Entwicklung der oberen Einkommensgruppe ab 3.200 Euro verzeichnet eine deutlich steigende Tendenz, sie legte im gleichen Zeitraum deutlich zu (+63 %).

Anteil einkommensschwacher Haushalte gesunken

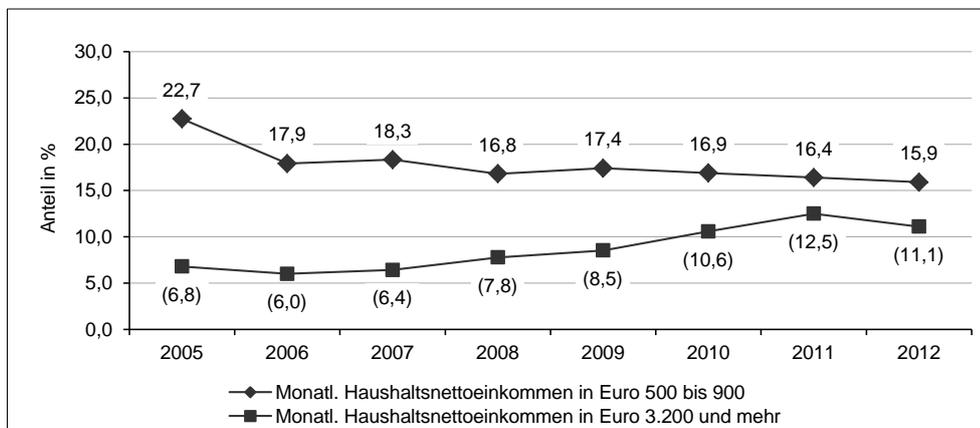


Abbildung 2.7: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den halleschen Haushalten (Mikrozensus)

Anmerkung: Wie bei jeder Stichprobenerhebung muss beim Mikrozensus mit Zufallsfehlern gerechnet werden. Diese Fehler sind umso größer, je schwächer ein Merkmal besetzt ist. Wegen dieser Zufallsfehler sind Angaben mit Fallzahlen zwischen 5.000 und 10.000 wegen der eingeschränkten Aussagekraft in Klammer () gesetzt.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Dieses Kapitel basiert auf den Auswertungen der Bürgerumfragen der Martin-Luther-Universität. Da die Teilnahmebereitschaft in den einzelnen Bevölkerungsgruppen unterschiedlich ausgeprägt ist und in den letzten drei Umfragen die Fallzahl abgenommen hat, gestaltet sich die Interpretation der Zahlen schwierig. Seit 2007 ist in fast allen Haushaltsgrößen eine unterschiedlich ausgeprägte Tendenz zur weiteren Wohnflächenvergrößerung zu erkennen. In den Ein- und Zwei-

personenhaushalten stagniert diese Entwicklung (Abbildung 2.8). Die durchschnittliche Wohnfläche der halleschen Haushalte liegt 2012 zwischen 56 m² bei Einpersonenhaushalten und 120 m² bei Haushalten mit vier und mehr Personen.

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf beträgt laut der aktuellen Bürgerumfrage knapp 41 m², die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt ist auf 79 m² gestiegen. Für den steigenden Wohnflächenkonsum pro Haushalt sind vermutlich u. a. wachsende Ansprüche an die Wohnungsgröße, ein steigender Eigenheimanteil und die Zunahme größerer Haushalte verantwortlich.

Leichtes Wohnflächenwachstum 2012

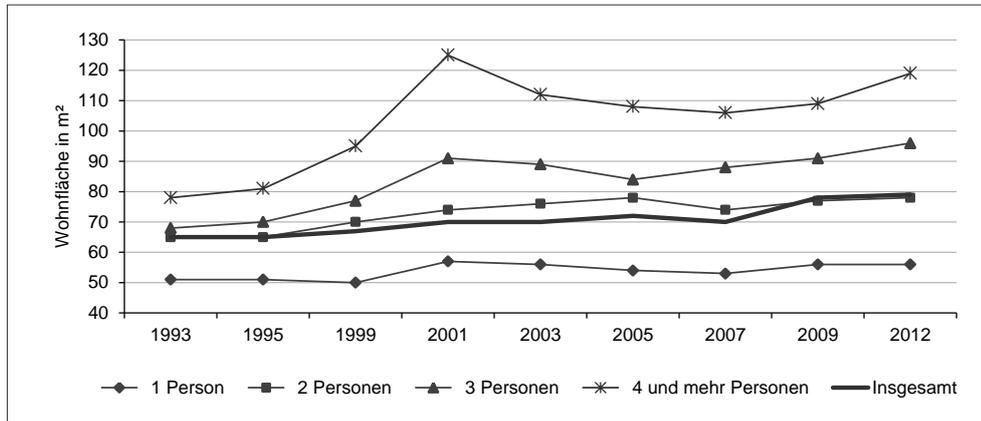


Abbildung 2.8: Durchschnittliche Wohnfläche der halleschen Haushalte nach Haushaltsgrößen (Bürgerumfrage)

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

Nach wie vor dominieren im bewohnten Wohnungsbestand Dreiraumwohnungen. Ihr Anteil ging bis Mitte der 2000er Jahre stetig zurück, stabilisiert sich jedoch 2012 bei einem Anteil von 43 % (1993: 50 %, 2005: 42 %). Der Anteil der Zweiraumwohnungen unterliegt geringeren Schwankungen (1993: 21 %; 2005: 25 %), im Jahr 2012 ist eine Stabilisierung bei einem Anteil von 23 % zu verzeichnen. Der Anteil der Vierraumwohnungen bleibt über den Zeitraum von 1993 (18 %) bis 2012 (19 %) annähernd stabil. Gleiches gilt für Einraumwohnungen (1993: 6 %, 2012: 5 %). Lediglich der Anteil der sehr großen Wohnungen mit fünf Räumen und mehr weist im gleichen Zeitraum eine sehr deutliche Zunahme auf (1993: 5 %, 2012: 11 %).

Bezogen auf die Fläche pro Wohnung dominieren weiterhin Haushalte in mittelgroßen Wohnungen (51 - 70 m²), deren Anteil aber kontinuierlich rückläufig ist (-14 Prozentpunkte seit 1993). Auch die Bedeutung der Haushalte mit 31 - 50 m² Wohnfläche geht zurück (-5 Prozentpunkte). Alle Größenklassen über 70 m² zeigen dagegen ein stetiges Wachstum (71 - 90 m²: +4 Prozentpunkte, 91 - 110 m²: +5 Prozentpunkte; über 110 m²: +11 Prozentpunkte).

Konstant hohe Bedeutung von Dreiraumwohnungen, große Wohnungen gewinnen Anteile

Die in der Bürgerumfrage geäußerten Umzugsabsichten sind seit 2003 um fast ein Viertel gesunken und damit niedriger als zu Beginn der 90er Jahre. Laut der aktuellen Bürgerumfrage 2012 beabsichtigen 39 % der Mieter und 6 % der selbstnutzenden Eigentümer sicher bzw. möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen (Abbildung 2.9). Die Umzugsabsichten der Mieter haben sich seit der Befragung 2007 nicht geändert, im Gegensatz dazu ist in der Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer ein Rückgang um ein Drittel zu erkennen. Die Werte sind damit auf dem gleichen Niveau wie Mitte der 90er Jahre. Bemerkenswert ist, dass erstmals seit Beginn der Bürgerumfragen mehr als die Hälfte der Umzugswilligen angeben, innerhalb der Stadt umziehen zu wollen.

Die Befragungsergebnisse zur Größe der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen zeigen, dass in den letzten zwanzig Jahren der Trend zu größeren Wohnungen überwiegt (Tabelle 2.7). Gleiches gilt für den Trend zu einer komfortablen Wohnung, der am halleschen Wohnungsmarkt sehr markant ist.

Umzugsabsichten stagnieren auf niedrigem Niveau

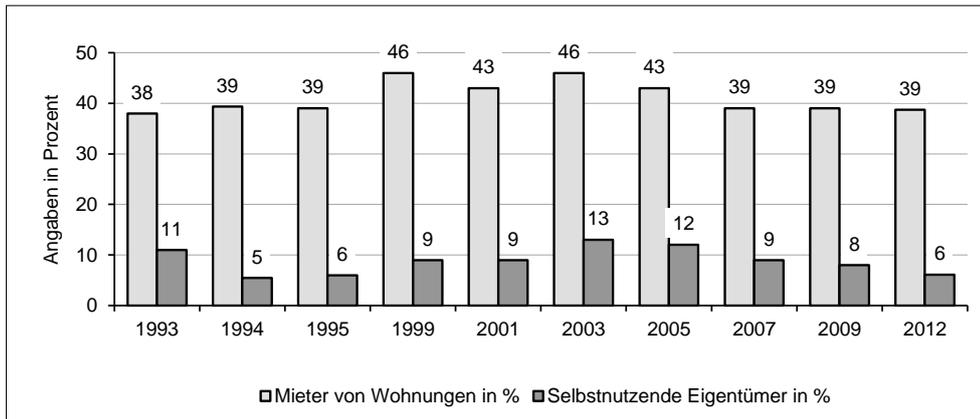


Abbildung 2.9: Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Bewohnergruppen (Bürgerumfrage)

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

Tabelle 2.7: Von Umzugswilligen angestrebte neue Wohnung nach Wohnungsgröße und -komfort (Bürgerumfrage)

Größe der Wohnung	1993	1999	2005	2012	Komfort der Wohnung	1993	1999	2005	2012
	kleiner	23 %	14 %	24 %		17 %	weniger	0 %	1 %
gleich	29 %	40 %	36 %	36 %	gleicher	30 %	38 %	48 %	48 %
größer	48 %	46 %	40 %	47 %	mehr	70 %	60 %	46 %	56 %

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

2.5 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung

Die Bildung von Wohneigentum findet in Halle weiterhin primär im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser statt. Damit geht die einzig nennenswerte Flächeninanspruchnahme in Wohnbebauung in der Stadt einher, da sich diese Eigentumsnachfrage bisher nur in geringem Maße durch Umnutzung von Bestandsimmobilien decken lässt. Im Geschosswohnungsneubau sind Ansätze der Nachverdichtung sowohl auf Wohnbauflächen als auch auf Brachflächen zu erkennen - der Flächenverbrauch in diesem Segment ist jedoch sehr gering.

Im Gegensatz zu früheren Abschätzungen für Halle, welche sich einerseits an der durchschnittlichen Wohneigentumsquote der westdeutschen Großstädte mit 100 bis 500 Tsd. Einwohnern orientierten und eine weitere nachholende Entwicklung annahmen und sich andererseits an der realen Bautätigkeit und deren Trendprognose für die Zukunft orientierten, wurde mit dem Wohnungsmarktgutachten Halle 2009 von empirica (inkl. abschließender gutachterlicher Stellungnahme) eine Prognose der Eigentumsnachfrage vorgelegt.

Im Ergebnis erwartet empirica eine tatsächliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Spanne von 270 bis 370 WE pro Jahr, die sich bei Vorhandensein innerstädtischer einfamilienhausähnlicher Angebote auf 200 bis 300 WE reduzieren ließe. Dies bezieht sich auf einen Nachfragezeitraum bis 2025. Die empirica-Prognose hat bisher als Grundlage der Planungen gedient und soll im Rahmen des ISEK Halle 2025 aktualisiert werden.

**Prognose empirica:
erwartete Nachfrage
nach Ein-/Zweifamilien-
häusern: 270 - 370 WE
pro Jahr**

Für das Monitoring ist darüber hinaus das Kernergebnis aus dem Wohnungsmarktbericht 2010 für die Alterskohorte der 30- bis 39-Jährigen zu beachten: Diese für die Wohneigentumsbildung besonders relevante Altersgruppe ist gekennzeichnet von starken Schwankungen in ihrer Besetzung. Aufgrund der fallenden Geburtenzahlen der 1970 Jahre ist die Nachfrage am Eigentumsmarkt bis ca. 2010 gesunken. Da inzwischen die starken Geburtsjahrgänge der 1980er Jahre allmählich das für die Wohneigentumsbildung relevante Alter erreichen, wird die Nachfrage in

**Nachfrageentwicklung
demographisch bedingt
stark schwankend**

den kommenden Jahren wieder wachsen. Nur im Mittel und über einen längeren Zeitraum betrachtet kann die Nachfrage deshalb der empirica-Prognose entsprechen.

2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Der Bevölkerungsrückgang der Stadt Halle ist gestoppt. Nachdem erstmals seit der Wende im Jahr 2010 ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war (+454 Einwohner), setzt sich diese Entwicklung bis zum Jahr 2012 mit verstärkter Dynamik fort (+896 Einwohner). Langfristig betrachtet hat die verringerte Abwanderung den größeren Beitrag zur Bevölkerungsstabilisierung der Stadt Halle geleistet, aber auch die leicht gestiegene Zuwanderung, in deren Folge der Wanderungsgewinn 2012 +1.342 Einwohner beträgt. Wanderungsüberschüsse werden 2012 mit den neuen Ländern, dem Umland und dem Ausland erzielt. Selbst mit den alten Bundesländern gibt es, wenn auch auf sehr niedrigem Niveau - erstmals Wanderungsgewinne. Dies ist unter anderem auf die hohe Zahl neuimmatrikulierter Studierender an den halleschen Hochschulen zurückzuführen. Im Umland sinkt die Bevölkerungszahl dagegen deutlich.

Die Alterung der Bevölkerung in Halle setzt sich fort. So ist das Durchschnittsalter auf 45,3 Jahre gestiegen. Der Anteil der Altersgruppe 60 Jahre und älter wächst weiter, während der Anteil der Altersgruppe der unter 20-Jährigen stagniert. Infolge der in den letzten Jahren steigenden Geburtenzahlen ist in der jüngsten Altersgruppe derzeit eine leichte Zunahme der Einwohner zu verzeichnen.

Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich leicht steigend, die Größenstruktur der Haushalte ist nach starken Veränderungen in den 90er Jahren relativ gleichbleibend (1,80 Personen pro Haushalt).

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt seit 2006 eine leicht steigende Tendenz. Die Arbeitslosigkeit ist gesunken und erreichte in den Jahren 2011 und 2012 mit einer Quote von 12,7 % einen neuen Tiefstand. Bei der Einkommensentwicklung sind Anstiege zu verzeichnen, wobei die Differenz zwischen den Einkommensgruppen aber bestehen bleibt. Fast jeder siebente Hallenser bezieht 2012 Alg I, Alg II oder Sozialgeld und ist somit von Arbeitslosigkeit oder Einkommensarmut betroffen. Im interkommunalen Vergleich ist Halle damit - trotz sinkender Quoten - überdurchschnittlich stark betroffen.

Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche verläuft inzwischen stark gebremst, nachdem in den 90er Jahren eine große Dynamik zu verzeichnen war. Die Umzugsabsichten liegen 2012 auf einem Tiefstand.

2012 Einwohnerzuwachs auf niedrigem Niveau

Anhaltende Alterung der Bevölkerung

Arbeitslosigkeit seit 2011 auf Tiefstand

Wohnungsnachfrage

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2012	→↗
Wohnberechtigte Bevölkerung 2012	→↗
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreis 2011	↘
Wanderungssaldo 2012	→
Anteil Bewohner unter 20 Jahren 2012	→↗
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter 2012	↗
Anzahl der Haushalte 2012	→↗
Anteil 1-Personenhaushalte 2012	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2012	→
Anteil 3-Personenhaushalte 2012	→
Anteil 4- und mehr Personenhaushalte 2012	→
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2012	↗
Arbeitslosenquote 2012	→
Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II und III (kumuliert) 2012	↘
darunter: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II 2012	↘
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2012	↗
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2012	↘
Wohnfläche pro Haushalt 2012	↗→
Umzugsabsicht der Mieter 2012	↘→

3. Wohnungsangebot

Gegenstand dieses Kapitels ist die Entwicklung des Wohnungsangebots. Dabei sind die Bautätigkeit, die Wohnungsabgänge und die Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes von Interesse.

3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Halle (Saale) bewegt sich seit 2002 auf relativ niedrigem Niveau, zeigt 2012 aber eine deutliche Belebung. Die Zahl der Baufertigstellungen erreichte im Jahr 2010 mit 94 WE einen Tiefstand, ab dem Jahr 2011 ist ein Wiederanstieg der Fertigstellungszahlen zu verzeichnen (Abbildung 3.1). Im Jahr 2012 wurde mit 424 WE die höchste Zahl an Baufertigstellungen seit 2008 erreicht. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen schwankt im Zeitverlauf sehr stark. 2012 liegt er bei weniger als einem Drittel, d. h. die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment hat an Bedeutung gewonnen.

Auch die Fertigstellungen im Neubau sind deutlich angestiegen. 2012 wurden in Halle 270 neue Wohnungen errichtet, was gegenüber dem Tiefstand 2009 (188 WE) einer Zunahme um 44 % entspricht. Wie bei den Baufertigstellungen insgesamt wird die Belebung der Bautätigkeit im Neubau 2012 in erster Linie durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern getragen. Der Anteil der Neubauten von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 48 % auf einem langjährigen Tiefstand.

Die Belebung der Bautätigkeit 2012 erklärt sich vermutlich durch Baumaßnahmen, welche im Zusammenhang mit dem derzeit niedrigen Zinsniveau stehen, und kann als Indiz für eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes gedeutet werden.

Bautätigkeit 2012 wieder zunehmend

Belebung der Neubautätigkeit im Neubau

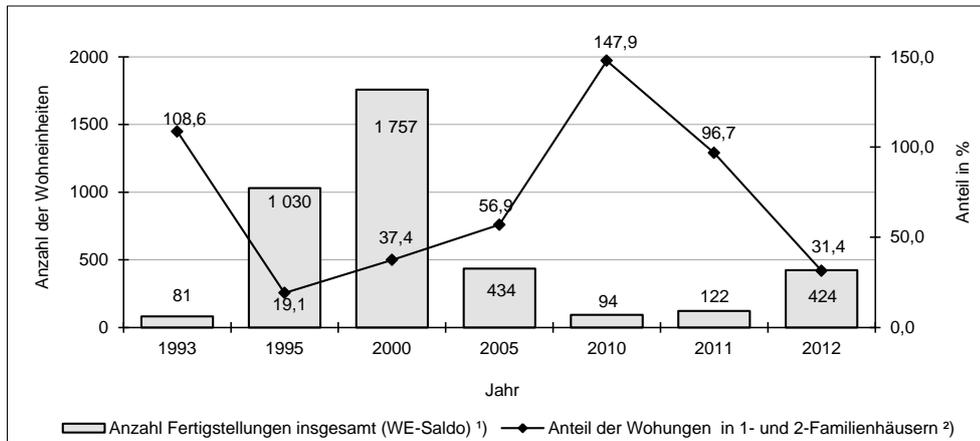


Abbildung 3.1: Baufertigstellungen in Halle (Saale) sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)

¹⁾ einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen,

²⁾ Gebäudegröße: Wohnungen mit 1 oder 2 Wohnungen im Wohngebäude - neuer Zustand, ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen

Hinweis:

Baufertigstellung an bestehenden Gebäuden können zur Reduzierung der Anzahl der Wohnungen führen und somit zu einer „Überhöhung“ des prozentualen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Bei den Baugenehmigungszahlen ist ebenfalls ein leichter Anstieg auf 398 WE (2011) bzw. 338 WE (2012) zu verzeichnen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen fünf Jahren relativ konstant bei ca. 120 bis 160 WE jährlich. Betrachtet man nur das Neubausegment, zeigt sich die gleiche Tendenz: ein Anstieg der Baugenehmigungen zwischen 2010 und 2012 (+40 %), wobei 2012 schon wieder ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist. Die Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausneubau schwanken auf niedrigem Niveau sehr stark (31 WE 2009, 152 WE 2011).

Leicht steigende Baugenehmigungszahlen

Trotz des Anstiegs in den Jahren 2011/12 liegen die Genehmigungszahlen im langjährigen Vergleich auf niedrigem Niveau. Vor diesem Hintergrund ist es unsicher, ob sich die oben beschriebene Belegung der Bautätigkeit in Halle in den kommenden Jahren fortsetzt. Mittelfristig ist mit einem leichten Wiederanstieg der Bautätigkeit im Eigenheimsegment zu rechnen, da die relativ starken Geburtsjahrgänge der 1980er Jahre zunehmend als Nachfrager auftreten.

Die Bautätigkeit im Umland der Stadt Halle, dem Saalekreis, hat sich auf niedrigem Niveau stabilisiert. Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen liegt im Mittel der vergangenen fünf Jahre bei 220 WE - und damit nur unwesentlich niedriger als in der Stadt Halle (227 WE). Diese Stabilisierung ist ebenso im Neubausegment zu beobachten. Im Jahr 2012 wurden im Saalekreis 207 Wohnungen neu errichtet - ca. 50 WE mehr als 2011, aber deutlich weniger als in den Jahren vor 2008. Bemerkenswert ist 2012 (wie bereits 2010) der relativ hohe Anteil des Geschosswohnungsbaus an den neu errichteten Wohnungen (30 %). Die Zahl neugebauter Eigenheime im Umland beläuft sich seit 2008 auf ca. 150 WE pro Jahr.

Anhand der Baugenehmigungszahlen ist für die kommenden Jahre eine Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit im Umland auf dem derzeitigen Niveau zu erwarten. Seit 2010 liegt die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen im Saalekreis bei unter 300 WE (2012: 221 WE) und ist damit gegenüber dem Jahr 2000 um etwa drei Viertel zurückgegangen. Von den im Jahr 2012 erteilten Baugenehmigungen im Neubau (197 WE) bezogen sich ca. 12 % auf Mehrfamilienhäuser. Trotz eines leichten Bedeutungsgewinns des Geschosswohnungsbaus bleibt der Eigenheimbau folglich das mit Abstand dominierende Segment im Umland.

Für die Wohnsuburbanisierung hallescher Haushalte ist die Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Halle (Stadt und Umlandkreis) entscheidend (Tabelle 3.1). Nach dem Maximum Ende der 90er Jahre ist die Bautätigkeit in der Region sehr stark zurückgegangen und bewegt sich seit 2009 mit weniger als 300 WE auf dem niedrigsten Niveau seit 1994. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kann als Maß für die Bindkraft interpretiert werden, die Halle für die suburbanisierungsbereiten Haushalte entfaltet. Seit 2003 liegt dieser Anteil kontinuierlich bei mindestens 40 % (2012: 47 %). Aufgrund der Baugenehmigungszahlen ist für die kommenden Jahre ein ähnliches Kräfteverhältnis zu erwarten - bei einem gleichbleibend niedrigen Gesamtvolumen. Die Zahlen verdeutlichen, dass sich die Stadt Halle als Neubaustandort für Eigenheime etabliert hat, gleichzeitig aber der Suburbanisierungsprozess auf niedrigem Niveau anhält. Der Abwanderung ins Umland im Zuge der Wohneigentumsbildung stehen aber zunehmend Rückwanderungen junger Menschen und älterer Bürger ins Stadtgebiet entgegen.

**Im Umland 2012
Bautätigkeit auf
niedrigem Niveau**

**Marktanteil der Stadt
Halle (Saale) im
Eigenheimbau 2012
bei 47 %**

Tabelle 3.1: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Halle

Anzahl Wohnungen	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Baufertigstellungen									
Stadt Halle	630	266	251	188	163	115	139	117	129
Umland	1.160	368	378	234	149	153	158	137	144
Summe	1.790	634	629	422	312	268	297	254	273
Anteil der Stadt Halle	35 %	42 %	40 %	45 %	52 %	43 %	47 %	46 %	47 %
Baugenehmigungen									
Stadt Halle	464	272	221	147	119	146	119	135	155
Umland	657	346	348	132	157	168	137	159	174
Summe	1.121	618	569	279	276	314	256	294	329
Anteil der Stadt Halle	41 %	44 %	39 %	53 %	43 %	46 %	46 %	46 %	47 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Anteil der halleschen Haushalte mit Wohneigentum hat ab Mitte der 90er Jahre erheblich zugenommen (Tabelle 3.2). Von einem durch die Wohnungsmarktvhältnisse in der DDR bedingten sehr niedrigen Ausgangsniveau von ca. 9 % hat

die Wohneigentumsquote laut Bürgerumfrage inzwischen etwa 19 % erreicht. Durch diesen Anstieg hat sich die Wohneigentumsquote in Halle weiter dem Niveau westdeutscher Großstädte angenähert, wo die Quote in der Stadtgrößenklasse 100 Tsd. bis 500 Tsd. Einwohner bei 32 % liegt (2003). Es besteht jedoch noch immer Nachholbedarf.

Wohneigentumsquote auf knapp 19 % gestiegen, aber weiterer Nachholbedarf

Tabelle 3.2: Anteil der halleschen Haushalte mit Wohneigentum (Bürgerumfrage)

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

¹⁾ nicht mehr erfasst

²⁾ Schätzung, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

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

Die Anzahl der Wohnungsabgänge in der Stadt Halle liegt 2012 mit 243 WE auf dem niedrigsten Stand seit Beginn des Stadtumbaus (Abbildung 3.2). Der Höchstwert wurde 2004 mit 2.688 WE erreicht, seitdem sinkt die Zahl der jährlich abgehenden Wohnungen. Die Wohnungsabgänge in Halle betragen in der Summe der Jahre 2001 bis 2012 ca. 15.700 WE, wovon ca. 12.000 WE auf den Zeitraum bis einschließlich 2006 entfallen. (Da die diesen Angaben zugrundeliegende Abgangstatistik des Statistischen Landesamtes nicht auf dem vollzogenen Abbruch, sondern auf der Abgangsgenehmigung beruht, ergeben sich Unterschiede zur Statistik des Stadtumbaus.)

Zahl der Wohnungsabgänge seit 2004 deutlich gesunken

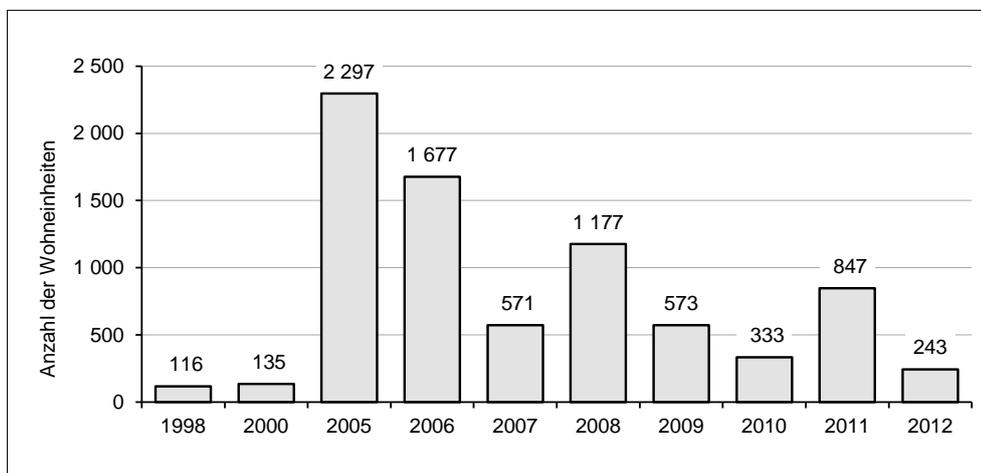


Abbildung 3.2: Anzahl der Wohnungsabgänge in Halle (Saale)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Anmerkung: Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderung

Infolge des Stadtumbaus hat sich der Wohnungsbestand seit 2002 deutlich reduziert. 2011 gibt es in Halle 144.160 Wohnungen, d. h. ca. 10.500 WE bzw. 6,8 % weniger als im Jahr 2000 (Abbildung 3.3). Die Differenz zur höheren Abgangszahl von Wohnungen erklärt sich aus Bestandsausweitungen durch Bautätigkeit (Baufertigstellungen [alle Baumaßnahmen] 2001 bis 2012: 5.159 WE). Die Abrisstätigkeit im Programm Stadtumbau Ost hat als Einflussfaktor für die Wohnungsbestandsentwicklung in Halle in den vergangenen Jahren quantitativ etwas an Bedeutung verloren.

Wohnungsbestand wegen Stadtumbau Ost deutlich sinkend

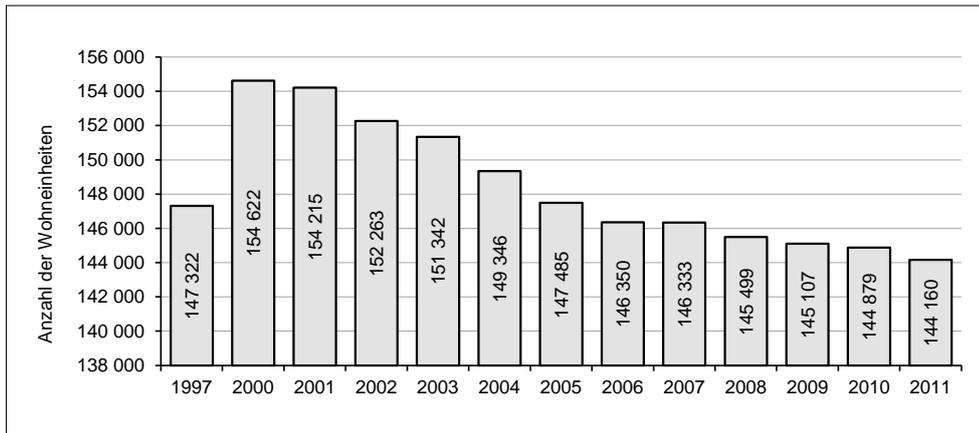


Abbildung 3.3: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Struktur des Wohnungsbestandes unterliegt kontinuierlichen Veränderungsprozessen (Tabelle 3.3), die zum Teil durch das Programm Stadtumbau Ost beschleunigt werden:

- Der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern ist in Halle sehr hoch (87,7 %), aber kontinuierlich leicht sinkend, bedingt durch Wohnungsabriss und - in geringerem Maße - den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die quantitative Bedeutung privaten Wohneigentums hat zugenommen: Im Jahr 2012 sind in Halle ca. 58 % der Wohnungen im Besitz privater Eigentümer, 2005 waren es noch 50 %. Dies betrifft sowohl private Einzeleigentümer als auch im besonderen Maße private Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds usw. Die absolute Zahl privater Wohnungen steigt, unter anderem durch Neubau sowie durch Verkäufe kommunaler und genossenschaftlicher Bestände an private Investoren. Ein relativer Bedeutungsgewinn privaten Eigentums auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich aus den Bestandsreduzierungen der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften im Zuge des Stadtumbaus. Hätte sich die verfasste Wohnungswirtschaft nicht durch den Rückbau eigener Bestände am Stadtumbau beteiligt, würde sie heute ca. 47 % des Wohnungsbestands in Halle halten.
- Die Baualtersgruppe 1949 bis 1989, die durch das Marktsegment des DDR-Plattenbaus dominiert wird, verliert am Wohnungsmarkt weiterhin leicht an Bedeutung. Durch Abrisse und die wachsende Zahl von nach 1990 errichteten Wohnungen ist der Marktanteil des DDR-Wohnungsbaus auf 48 % zurückgegangen, gefolgt vom Altbausegment mit 43 %. Der Anteil von Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, beläuft sich 2012 auf 9 %.
- Die Zahl teilsanierter und unsanierter Wohnungen hat sich vom Jahr 2006 bis zum Jahr 2012 deutlich reduziert (-10.200 WE bzw. -19.900 WE). Neben einer kontinuierlichen Sanierungstätigkeit ist dafür der Rückbau vornehmlich unsanierter und teilsanierter Gebäude im Stadtumbau verantwortlich. Der Anteil unsanierter Wohnungen ist 2012 mit 14 % dennoch vergleichsweise hoch. Die Problematik betrifft Teile der Großwohnsiedlungen (insbesondere Heide-Nord) und die Altbauten in den Innenstadtvierteln gleichermaßen. Allerdings ist die Datenlage hier leider sehr unzuverlässig.

**Veränderung der
Wohnungsbestands-
struktur hält an**

Tabelle 3.3: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen

	2000	2005*	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Angaben in %								
Anteil der Wohnungen									
in 1-2-Familienhäusern	9,8	11,4	11,6	11,8	12,0	12,1	12,2	12,3	x
in Mehrfamilienhäusern	90,2	88,6	88,2	88,2	88,0	87,9	87,8	87,7	x
Eigentümerstruktur¹⁾									
Wohnungsgenossenschaften		24,6	23,8	23,1	22,7	22,2	22,4	22,5	21,3
sonstige Wohnungsunternehmen (inkl. kommunale Wohnungsgesellschaften)		24,2	23,5	23,0	22,1	21,8	21,2	20,7	20,5
privates Eigentum		50,4	51,9	53,1	54,3	55,2	55,6	56,1	57,7
Baualter									
bis 1948			42,4	42,5	42,8	42,8	42,6	42,6	42,7
zwischen 1949 und 1989			50,7	49,6	49,1	48,9	48,9	48,6	48,4
ab 1990			6,9	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7	8,9
Bauzustand									
Neubau ab 1990			6,9	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7	8,9
vollsaniiert			43,3	44,6	48,1	52,7	53,5	54,7	62,3 ²⁾
teilsaniert			21,7	21,1	19,3	15,8	15,7	15,2	14,5
unsaniert			28,2	26,4	24,5	23,2	22,2	21,4	14,3 ²⁾

* Seit 2005 wird von der Stadt eine andere Datengrundlage zum Wohnungsbestand verwendet.

¹⁾ Wegen fehlender Angaben bei Eigentumswechsel sind Unschärfen bei der Darstellung des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten möglich.

²⁾ Korrekturen infolge Vororterhebungen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale)

3.2 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Das Programm Stadtumbau Ost ist ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes. Der Schwerpunkt des Programms lag für die Stadt Halle in den ersten Jahren auf dem Abriss von leerstehenden Wohnungen. Seit 2007 hat der Programmteil Aufwertung erheblich an Bedeutung gewonnen, was vor allem auf die IBA²-Strategie der Stadt zurückzuführen ist. Aktuell kommt der Aufwertung einschließlich der Gebäudesicherung eine größere Bedeutung zu als dem Rückbau. Für die Wohnungsmarktbeobachtung soll jedoch vorrangig der Abriss betrachtet werden.

Bis Ende 2012 wurden in Halle 13.160 Wohnungen mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost abgerissen (Tabelle 3.4). Seit dem Maximum im Jahr 2004 (2.832 WE) gehen die jährlichen Abrisszahlen tendenziell zurück. Während in den fünf Jahren von 2003 bis 2007 mehr als 9.000 WE mit Förderung abgebrochen wurden, waren es 2008 bis 2012 nur noch etwa 4.000 WE. Da zusätzlich zu den geförderten Abrissen seit 2001 in den Stadtumbaugebieten 740 Wohnungen ohne Förderung abgebrochen wurden (Stand: Dez. 2012), beläuft sich das Abrissvolumen insgesamt auf 13.900 Wohnungen. Hinzu kommen Abrisse im Rahmen des „normalen“ Marktgeschehens.

Die Zielstellung des ISEK 2007, bis 2015 in Halle insgesamt 18.700 Wohnungen mit Förderung abzubauen, wurde bisher zu ca. 70 % erreicht. Um das Ziel vollständig umzusetzen, müssten bis 2015 jedes Jahr durchschnittlich 1.850 Wohnungen vom Markt genommen werden. Wegen der aktuell günstigen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Wohnungsnachfrage, der geringen Leerstandsquote sowie der ausgelaufenen Regelung zur Altschuldenhilfe usw. ist es jedoch unwahrscheinlich, dass das damals angestrebte Abrissvolumen bis 2015 vollständig realisiert wird. Mit dem neuen Integrierten Stadtentwicklungs-

**Bis Ende 2012
13.160 Wohnungen
mit Fördermitteln
abgerissen**

**Rückbauzielstellung
des ISEK 2007
nicht erreichbar**

² Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010

konzept Halle 2025 wird eine Anpassung der Zielzahlen für den Wohnungsabriss erfolgen.

Bisher hat der Wohnungsabbruch im Zuge des Stadtumbaus erheblich zur Reduzierung des Leerstands in Halle und damit zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts beigetragen. Angesichts der gegenwärtig vergleichsweise günstigen Einwohnerentwicklung ist bei Beibehaltung des jährlichen Abrissvolumens von ca. 500 WE eine Leerstandsreduzierung auf ca. 14.000 WE bis 2015 realistisch. In den Einschätzungen vorheriger Wohnungsmarktberichte lag die im Jahr 2015 erreichbare Leerstandszahl höher (2005: 17.000 - 20.000 WE, 2007 und 2010: je 17.000 WE), worin sich die in den letzten Jahren positive Dynamik des Wohnungsmarktes in Halle widerspiegelt.

Ein Teil der weiteren Leerstandsreduzierung sollte insbesondere in der Innenstadt durch eine steigende Sanierungstätigkeit geleistet werden. Hier gibt es in der Südlichen Innenstadt (Glauchau) positive Entwicklungen (Einwohnerentwicklung Südliche Innenstadt 2010 bis 2012 +5 %).

Etwa 96 % des Rückbauvolumens hat die organisierte Wohnungswirtschaft erbracht. Im Gegensatz zu anderen Stadtumbaustädten in Ostdeutschland sind in Halle nur sehr wenige Altbauwohnungen mit Förderung abgerissen worden (5,3 %).

Die Aufwertungsmittel des Programms Stadtumbau Ost wurden in Halle in den ersten Jahren vor allem für den Rückbau sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) eingesetzt, seit 2007 insbesondere für die IBA-Projekte und weitere Aufwertungen des Wohnumfelds. Seit 2008 hat die Gebäudesicherung und Eigentümermoderation einen wichtigen Stellenwert.

Rückbau getragen durch organisierte Wohnungswirtschaft

Tabelle 3.4: Zwischenbilanz des Stadtumbau Ost: vollzogener Abriss von Wohnungen in Halle (Saale)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Plan 2015
	SEKW 2001		ISEK 2007						
Abriss									
geplant kumuliert									18 700
realisiert	2 257	1 473	1 194	1 624	660	243	927	544	
realisiert kumuliert	6 495	7 968	9 162	10 786	11 446	11 689	12 616	13 160	

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Wohnungsbautätigkeit in Halle bewegt sich seit mehreren Jahren auf niedrigem Niveau, hat aber 2012 eine deutliche Belebung erfahren. Die Zahl der Baufertigstellungen betrug im Jahr 2012 424 WE, es wurden 270 neue Wohnungen errichtet. Auch die Baugenehmigungszahlen sind nach dem Tiefstand 2010 wieder gewachsen (338 WE 2012). Der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an den Baugenehmigungen liegt 2012 bei 54 %. Aufgrund der positiven Dynamik des halleschen Wohnungsmarktes ist für die kommenden Jahre eine weiter leicht steigende Bautätigkeit wahrscheinlich.

Zunahme der Bautätigkeit in Halle...

Im Umland der Stadt Halle (Saalekreis) hat sich die Zahl der Baufertigstellungen auf vergleichsweise niedrigem Niveau stabilisiert. Seit 2008 werden dort jährlich ca. 150 Eigenheime neu errichtet. Die Baugenehmigungszahlen lassen auch für die nahe Zukunft keine wesentlichen Veränderungen der Bautätigkeit erwarten. Beim Vergleich des baulichen Potenzials für die Wohneigentumsbildung hat sich das relativ ausgewogene Kräfteverhältnis zwischen der Stadt Halle und ihrem Umland - bei sehr niedrigem Gesamtvolumen - stabilisiert. Der Suburbanisierungsprozess ist zwar nicht gänzlich zum Erliegen gekommen, hat aber ein quantitativ geringes Ausmaß angenommen.

... und dem Umland

Die Wohneigentumsquote in Halle ist auf ca. 19 % gestiegen, erreicht aber noch bei weitem nicht die Vergleichswerte westdeutscher Städte.

Bis zum Jahresende 2012 wurden in Halle 13.160 Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost abgerissen. Das jährliche Abrissvolumen ist 2012 mit 544 WE wie in den Vorjahren deutlich niedriger als in den Anfangsjahren des Stadtumbaus. Dies ist auch Ausdruck der bereits erreichten Konsolidierung des halleschen Wohnungsmarktes und der steigenden Einwohnerzahlen.

**Insgesamt 13.160 WE
mit Förderung abge-
brochen**

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2011/2012	→↗
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2011/2012	→↗
Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2011/2012	→
Baugenehmigungen für Wohnungen im Umland 2011/2012	→
Stadt Halle versus Umland bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2011/2012	→
Stadt Halle versus Umland bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2011/2012	→
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2012	→↗
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2011/2012	↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2011/2012	↘
Wohnungsbestand 2011/2012	→↘

4. Immobilienmarkt und Baulandangebot

In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Kosten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus, für bestehende Ein- und Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen betrachtet. Weiterhin wird das Baulandpotenzial in der Stadt für den Geschosswohnungsbau sowie den Ein- und Zweifamilienhausbau hinsichtlich des Umfangs und der planungsrechtlichen Verfügbarkeit analysiert.

4.1 Immobilienmarkt

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird anhand der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte analysiert. Die Stadt Halle liegt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut. Der Regionalbereich Saale-Unstrut umfasst neben der kreisfreien Stadt Halle (Saale) die Landkreise Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und den Saalekreis. Diese territoriale Abgrenzung des Gutachterausschusses gilt seit 2003, weshalb alle Zeitreihen zu regionalen Daten erst mit dem Jahr 2003 beginnen.

Die Dynamik des halleschen Immobilienmarktes, gemessen an der Anzahl der Erwerbsvorgänge, zeigt in den vergangenen Jahren keine einheitliche Tendenz (Abbildung 4.1). Einer starken Zunahme der Erwerbsvorgänge bei Eigentumswohnungen steht ein leichter Rückgang bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften gegenüber. Die Zahl der Erwerbsvorgänge von Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit zehn Jahren annähernd konstant.

Zahl der Kauffälle
2011/2012 gestiegen

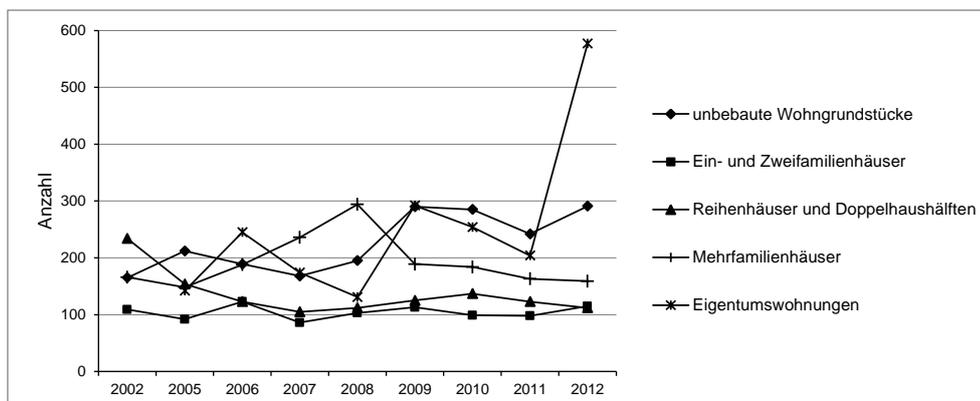


Abbildung 4.1: Anzahl der Erwerbsvorgänge auf dem Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale)

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Saale-Unstrut

- In Halle wurden im Jahr 2012 291 *unbebaute Wohngrundstücke* veräußert. Damit hat sich die Fallzahl seit 2009 auf vergleichsweise hohem Niveau stabilisiert. Im Saalekreis ist die Zahl der Erwerbsvorgänge 2012 nach zwei Jahren des Rückgangs deutlich gestiegen (429 Fälle).
- Die Erwerbsfälle von freistehenden *Ein- und Zweifamilienhäusern* sind in Halle leicht auf 115 gestiegen. Im Umland wurden 2012 539 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft – der höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe 2002. Möglicherweise findet in den Gebäuden, die in den 90er Jahren im Saalekreis errichtet wurden, eine erste Welle des Eigentümerwechsels statt.
- Der Markt für *Reihenhäuser und Doppelhaushälften* in Halle stagniert. Im Umland verzeichnet dieses Segment eine leichte Belebung, die aber nicht so stark ausgeprägt ist wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.
- *Mehrfamilienhäuser* sind das Marktsegment in Halle, in dem in den vergangenen Jahren die Zahl der Erwerbsvorgänge am deutlichsten zurückgegangen ist. Während im Saalekreis 2012 wesentlich mehr Mehrfamilienhäuser erwor-

ben wurden als in den Vorjahren (86 Fälle), ist die Zahl in der Stadt Halle gegenüber dem Maximum 2008 um 46% gesunken.

- Der Umfang der Transaktionen von *Eigentumswohnungen* in Halle ist starken Schwankungen unterworfen. Im Jahr 2012 ist ein deutlicher Anstieg auf 577 Fälle zu verzeichnen (+183 % gegenüber dem Vorjahr). Im Saalekreis werden in den letzten Jahren ebenfalls wieder mehr Eigentumswohnungen verkauft (167 Fälle).

Bewertet man die Dynamik des halleschen Immobilienmarktes anhand der Preisentwicklung, zeigt sich in den Jahren 2011 und 2012 eine deutliche Belebung: In praktisch allen Segmenten steigen die Kaufpreise. Dieser Anstieg ist unterschiedlich stark ausgeprägt, spricht aber insgesamt für die wachsende Attraktivität von Immobilien in Halle.

Die Kaufpreise für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle liegen 2012 bei 102 Euro/m² (Abbildung 4.2). Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Preisanstieg um 8 Euro/m² zu verzeichnen. Ein längerfristiger Preisvergleich ist schwer möglich, weil die bis 2010 angewandte Differenzierung nach alt- und neuerschlossenen Baugrundstücken ab 2011 nicht fortgesetzt wird. Der Gutachterausschuss begründet dies damit, dass sich Preisunterschiede heute primär durch Lageunterschiede und weniger durch Umfang und Qualität der Erschließungsanlagen ergeben. Grob abgeschätzt liegen die Grundstückspreise 2012 in Halle höher als in der nahen Vergangenheit, aber noch bei weitem nicht auf dem Niveau, das um das Jahr 2000 erreicht wurde.

Preisanstieg bei erschließungsbeitragsfreien Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus

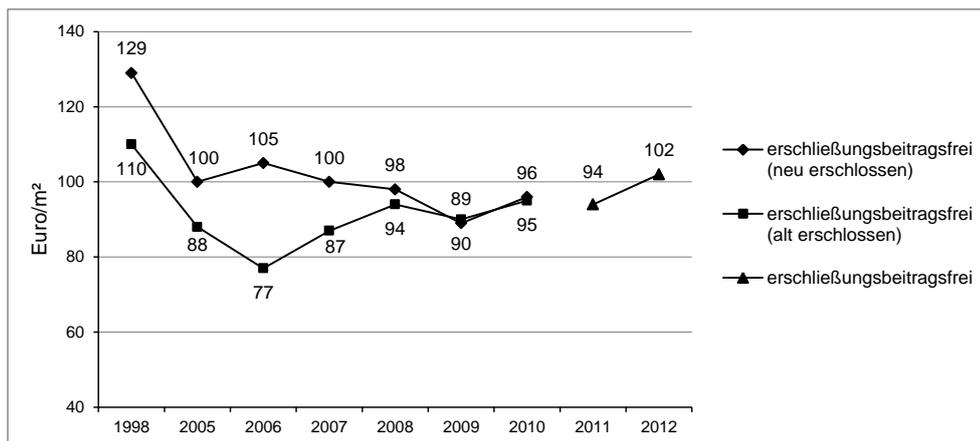


Abbildung 4.2: Durchschnittlicher Kaufpreis für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Stadt Halle (Saale) nach Erschließungsstand

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Saale-Unstrut

Hinweis: Seit 2011 wird bei der Kaufpreiserfassung durch die Gutachterausschüsse nicht mehr nach alt- und neuerschlossenen Grundstücken unterschieden.

Der regionale Preisvergleich für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigt für die Jahre 2011 und 2012 ein großes und weiter wachsendes Preisgefälle zwischen der Großstadt Halle einerseits sowie dem suburbanen Umland und den dörflichen Lagen andererseits (Abbildung 4.3). Die Preisdifferenz zwischen Halle und dem Umland betrug 2011 47 Euro/m² und ist durch den Preisanstieg in Halle bei gleichzeitig leicht sinkenden Preisen im Umland 2012 auf 59 Euro/m² angewachsen. Damit wächst auch die Attraktivität des Umlands für diejenigen halleschen Haushalte, die ein Grundstück für ihr Eigenheim zu möglichst geringen Preisen erwerben möchten.

Wachsende Preisdifferenz zwischen Halle und dem Umland 2012

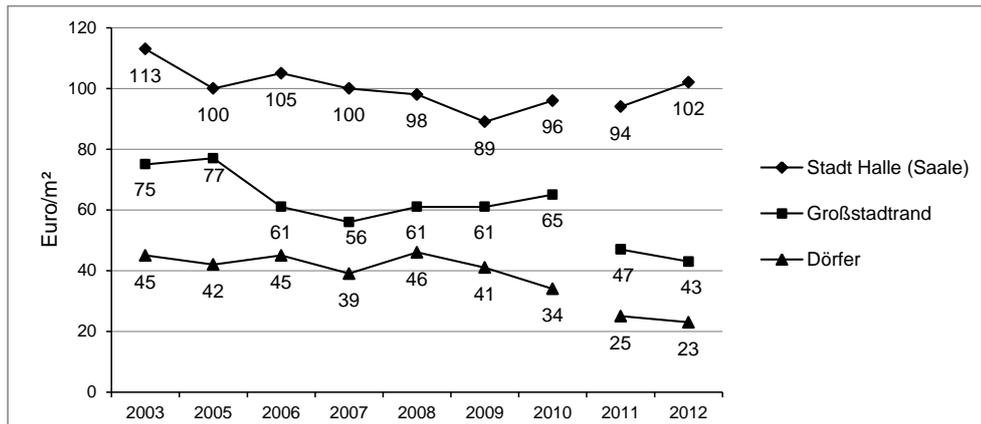


Abbildung 4.3: Preisvergleich in der Region für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (erschließungsbeitragsfrei)

Bis 2010 nur neuerschlossene Baugrundstücke.

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Saale-Unstrut

Unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) erzielten 2012 in der Stadt Halle durchschnittliche Kaufpreise von 108 Euro/m². Gegenüber 2011 hat ein deutlicher Preisanstieg stattgefunden (+30 Euro/m²). Damit liegt das Preisniveau etwas über dem von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken und hat in etwa wieder den Stand des Jahres 2006 erreicht, wobei ein exakter Vergleich mit den Jahren vor 2011 aufgrund der veränderten Erfassung des Erschließungszustands (s. o.) nicht möglich ist.

Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke ebenfalls gestiegen

Für *Ein- und Zweifamilienhäuser* wurden 2012 in Halle durchschnittlich Kaufpreise von 1.150 Euro/m² (Baujahr vor 1949) bzw. 1.757 Euro/m² (Baujahr nach 1990) gezahlt. Für die Baualtersgruppe zwischen 1949 und 1990 sind in diesem Jahr aufgrund der geringen Zahl der Verkaufsfälle keine Aussagen möglich. Geringe Fallzahlen sind auch der Grund dafür, dass sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1990 nicht als Zeitreihe auswerten lassen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für nach 1990 errichtete Eigenheime sind in den Jahren 2011 und 2012 gestiegen, haben aber bisher den Höchstwert des Jahres 2006 noch nicht wieder erreicht, der auf Vorzieheffekte wegen der Erhöhung der Mehrwertsteuer und dem Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen ist (Abbildung 4.4).

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wieder steigend

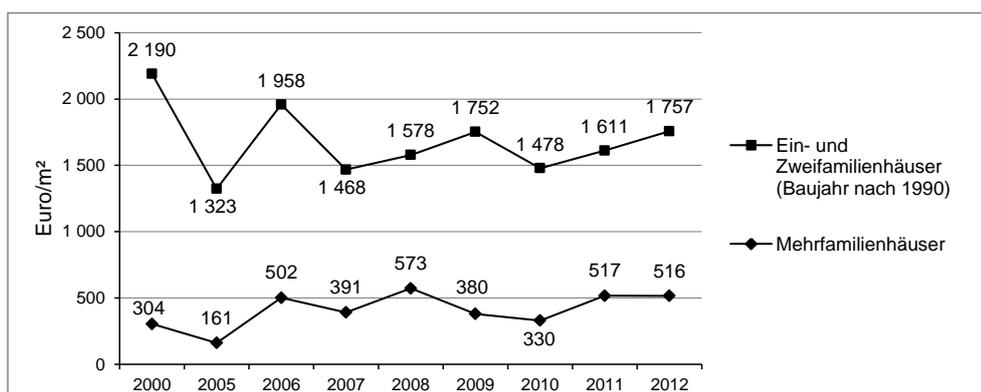


Abbildung 4.4: Durchschnittlicher Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) und Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Saale-Unstrut

Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für *Mehrfamilienhäuser* ist von relativ starken Preisschwankungen gekennzeichnet: Im Jahr 2008 wurde mit 573 Euro/m² der höchste Wert seit 1998 erzielt, zwei Jahre später lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 330 Euro/m² über 200 Euro/m² niedriger. Derzeit ist das Preisniveau mit 516 Euro/m² wieder vergleichsweise hoch, was für ein Anziehen der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern spricht – ebenso wie die Ergebnisse von

Relativ hohe Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern

Immobilienauktionen, bei denen viele Objekte, insbesondere im Bereich der Nördlichen Innenstadt, ein Vielfaches des Mindestpreises erzielten.

Die Kaufpreise für *Eigentumswohnungen* sind seit 2009 annähernd stabil (Abbildung 4.5). Eine Ausnahme bilden lediglich neugebaute Wohnungen im Erstverkauf, deren Preis 2012 deutlich gestiegen ist. Für diese Wohnungen wurden in Halle im Durchschnitt 1.846 Euro/m² gezahlt, soviel wie zuletzt 2001. Die Preisdifferenz zu den erstverkauften Altbau-Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1949), die 2012 durchschnittlich 1.515 Euro/m² kosteten, hat wieder zugenommen (331 Euro Differenz). Weiterverkaufte Eigentumswohnungen sind wesentlich preisgünstiger: Für weiterverkaufte Altbau-Wohnungen wurden 2012 877 Euro/m² gezahlt, für weiterverkaufte Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 466 Euro/m².

**Preisanstieg bei
neugebauten
Eigentumswohnungen**

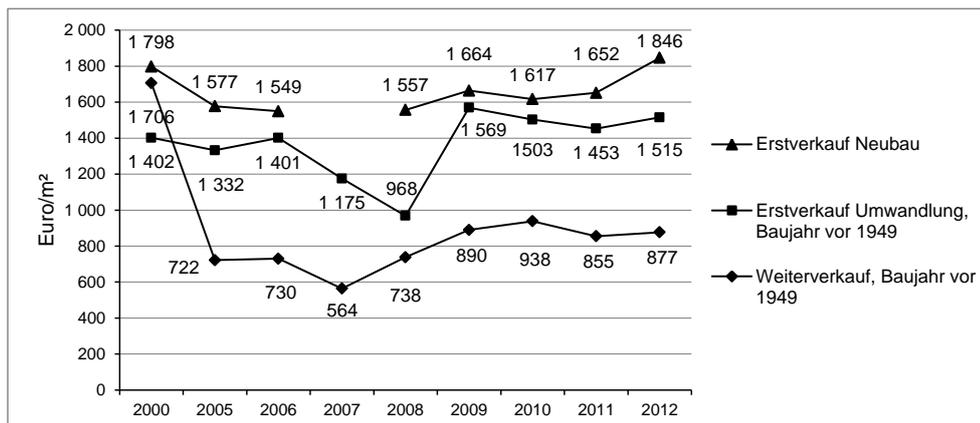


Abbildung 4.5: Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Saale-Unstrut

4.2 Baulandpotenziale

Für den diesjährigen Bericht wird auf eine aktualisierte Baulandpotenzialerhebung vom Jahresanfang 2013 zurückgegriffen. Die Erhebung berücksichtigt Flächen im Bestand, wie Baulücken, mit Wohnungsneubau überplante Abrissflächen in Großwohnsiedlungen, Bebauungspläne und auch einzelne besondere städtebauliche Einzelplanungsziele. Berechnungsgröße sind Wohneinheiten. Der Zusammenhang von Wohneinheiten zum benötigten Wohnbauland ist vom Grad der Verdichtung und dem Baustrukturtyp abhängig. Hier hat es in der Vergangenheit bei der Nachfrage und bei den Planungskonzepten starke Verschiebungen hin zu einer geringeren baulichen Dichte und zum Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gegeben. Diese in einzelnen Gebieten sehr unterschiedliche Struktur der Bebaubarkeit ist zu beachten.

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten Ende 2012 ca. 6.000 WE (Tabelle 4.1). Davon steht etwa die Hälfte für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, die andere Hälfte für den Geschosswohnungsbau - wobei diese Proportionen nachfrageabhängig sind.

Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt u. a. vom Planungsstand ab. Etwas mehr als die Hälfte des Potenzials hat Baurecht. Im Geschosswohnungsbau liegt dieser Anteil bei etwa 69 %, im Einfamilienhausbereich niedriger (40 %). Bei letzterem haben neben dem kurz- bis mittelfristig erzielbaren Baurecht in B-Plänen die langfristigen Reserven im Flächennutzungsplan große Bedeutung. Aber auch Rückbaustandorte in Großwohnsiedlungen werden hierfür berücksichtigt, ein Beispiel für eine derartig umzustrukturierende Großwohnsiedlung ist Heide-Nord mit dem nordöstlichen 2. Wohnkomplex.

**Aktualisierung der
Baulandpotenzial-
erhebung 2013**

**Für 6.000 WE Bau-
landpotenzial, davon
ca. 1/2 für Ein- und
Zweifamilienhäuser**

Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau (Stand: 12/2012)

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

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

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

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

Ist das Baulandpotenzial ausreichend?

Für den strukturell notwendigen *Geschosswohnungsneubau* stehen mehr als ausreichend Flächen in sog. klassischen innerstädtischen Baulücken und auf Brachen zur Verfügung. Zwar ist ein Teil der innerstädtischen Flächen nicht ohne weiteres aktivierbar. Dennoch sind für das Segment des Geschosswohnungsbaus ausreichend Flächen nutzbar, so dass sich eine nähere Betrachtung zum Baulandpotenzial dafür erübrigt.

**Geschosswohnungs-
bau: Baulandpotenzial
ausreichend**

Im *Ein- und Zweifamilienhaussegment* muss eine Annahme über die Mobilisierbarkeit des Baulandpotenzials getroffen werden, um zu beurteilen, ob das Baulandpotenzial ausreichend ist. Erfahrungsgemäß ist eine vollständige Mobilisierung der theoretischen Potenziale kaum möglich. Bei einer anteiligen Mobilisierungsquote von 75 % steht im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 2.300 WE zur Verfügung, davon 800 WE in Bebauungsplänen.

**Ein- und Zweifamilien-
haussegment: mobili-
sierbares Potenzial
2.300 WE**

Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage stellt sich wie folgt dar:

- Das mobilisierbare Baulandpotenzial umfasst knapp das 14-Fache der durchschnittlichen Neubautätigkeit der letzten acht Jahre in Ein- und Zweifamilienhäusern (2005 - 2012: ca. 170 WE/a³).
- Das ISEK 2007 erwartet im Status-quo-Szenario (bis 2015) einen jährlichen Neubaubedarf von ca. 350 WE im Eigenheimsegment. Das Baulandpotenzial beträgt das 7-Fache davon.
- Laut der Nachfrageprognosen nach Wohneigentum (vgl. Kapitel 2.5 Wohnungsmarktgutachten empirica) gibt es bis 2025 eine zu erwartende Wohnungsnachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussegment in einer Spanne von 270 bis 370 WE p. a. - bei Vorhandensein mobilisierbarer innerstädtischer Angebote ließe sich der Wert auf 200 bis 300 WE reduzieren. Das Baulandpotenzial liegt etwa 9 Mal so hoch.

Seit 2007 liegen die Fertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich unter 200 WE p. a, seit 2009 sogar unter 150 WE p. a. Damit lässt sich keine Knappheit an Bauland für die nächsten Jahre erkennen. Die Baurechtschaffung weist einen genügenden zeitlichen Vorlauf auf (mindestens 5 Jahre). Marktwirksame Verknappungstendenzen werden wahrscheinlich in den nächsten Jahren nicht wirksam - je nach der tatsächlichen Höhe der Baufertigstellungen. Diese gesamtstädtische Betrachtung hat jedoch nur begrenzte Aussagekraft, da die Nachfragepräferenz nach bestimmten, bevorzugten Lagen unberücksichtigt bleibt.

**Keine Knappheit an
Bauland für Ein- und
Zweifamilienhäuser
vor 2019**

³ 2005 - 2010 ca.190 WE/a und 2011 - 2012 ca. 120 WE/a, damit ergeben sich durchschnittlich: 170 WE/a

Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht unterscheidet sich wiederholt erheblich von früheren Bewertungen (Wohnungsmarktbericht 2007, ISEK 2007), in denen jährliche Fertigstellungszahlen von 350 WE p. a. und deutlich mehr erwartet wurden.

4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale

Der Immobilienmarkt in Halle ist in den Jahren 2011 und 2012 vor allem durch steigende Kaufpreise geprägt. Der Anstieg führt in vielen Segmenten dazu, dass das höhere Preisniveau, das vor ca. drei bis fünf Jahren herrschte, wieder erreicht wird. Einen langjährigen Höchststand der Preise verzeichnen aber lediglich neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf (1.846 Euro/m²). Unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus kosteten 2012 in Halle durchschnittlich 102 Euro/m². Bemerkenswert ist hier insbesondere das wachsende Preisgefälle zu Baugrundstücken im suburbanen Umland, das gegenwärtig bei fast 60 Euro/m² liegt. Dieser hohe Preisunterschied kann Anlass für hallesche Haushalte sein, ihr Eigenheim nicht in der Stadt Halle, sondern im Umland zu errichten. Bei der Zahl der Erwerbsvorgänge zeigen sich, abgesehen von der wachsenden Zahl verkaufter Eigentumswohnungen, im Vergleich zu den Vorjahren keine markanten Veränderungen.

**Steigende Kaufpreise
am Immobilienmarkt**

Eine Analyse der Baulandpotenziale ist eine wichtige Grundlage für künftige Entscheidungen zur Baulandausweisung. Da im Mehrfamilienhaussegment überwiegend auf Bauflächen im Bestand (Baulücken, Abrissflächen u. ä.) zurückgegriffen werden kann und das Potenzial hierfür ausreichend ist, konzentriert sich die Betrachtung auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Nach der aktualisierten Potenzialerhebung von 2012/13 steht in diesem Segment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 2.300 WE zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Baurechtschaffung, welche einen genügenden zeitlichen Vorlauf aufweist, ist in den nächsten Jahren keine marktwirksame Knappheit an Bauland zu erwarten. Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht stellt im Wesentlichen eine Fortführung der früheren Bewertungen dar und spiegelt die aktuell niedrige Bautätigkeit wider.

**Keine Knappheit an
Bauland für Ein- und
Zweifamilienhäuser
erkennbar**

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2012	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2012	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) 2012	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2012	→
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2012	↗→
Baulandpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser	ausreichend
Baulandpotenziale für Mehrfamilienhäuser	ausreichend

5. Wohnungsmarktentwicklung

In diesem Kapitel werden Indikatoren betrachtet, die Anhaltspunkte für den Grad der An- bzw. Entspannung des Wohnungsmarktes geben: die Mietpreisentwicklung, die Umzugshäufigkeit, die Entwicklung der Zufriedenheit der Nutzer mit ihrer Wohnungssituation sowie der Leerstand.

5.1 Mieten

Die aktuelle Marktsituation zeigt sich insbesondere bei den neu abgeschlossenen Mieten. Es werden daher die Mieten für Neuvermietungen analysiert, die für unterschiedliche Baualtersgruppen und Wohnwerte jeweils im 1. Quartal des Jahres differenziert erhoben werden. Das Differenzierungsmerkmal Wohnwert setzt sich dabei aus einer Lagekomponente (z. B. Durchgrünung des Wohngebiets, Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, Lärmbelastung) und einer Qualitätskomponente (z. B. Ausstattung, architektonische Gestaltung, Modernisierungsstand) zusammen.

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

Für eine wiedervermietete, „typische“, nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert beträgt die Nettokaltmiete in Halle 2012 laut IVD ca. 5,50 Euro/m² (Abbildung 5.1). Die Nettokaltmiete für erstvermietete Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert liegt mit ca. 8,50 Euro/m² mehr als doppelt so hoch wie die Miete für wiedervermietete Wohnungen mit einfachem Wohnwert (3,50 Euro/m²) - ein Indiz für die Ausdifferenzierung des halleschen Mietwohnungsmarkts. In der Tendenz ist seit 2007 ein leichter Anstieg des Mietpreinsniveaus zu erkennen. Die Neuvertragsmieten sind im Zeitraum 2007 bis 2012 je nach Wohnungstyp um 0,50 Euro/m² bis 0,70 Euro/m² (bzw. 10 - 17 %) gestiegen.

Für die beiden Baualtersklassen „bis 1948“ und „ab 1948“ werden vom IVD seit 2007 die gleichen Mietwerte bei Wiedervermietung ausgewiesen. Dies gilt für Wohnungen mit einfachem, mittlerem und gutem Wohnwert gleichermaßen.

Analyse der Wohnungsmieten durch den IVD

leichter Mietpreis-Anstieg seit 2007

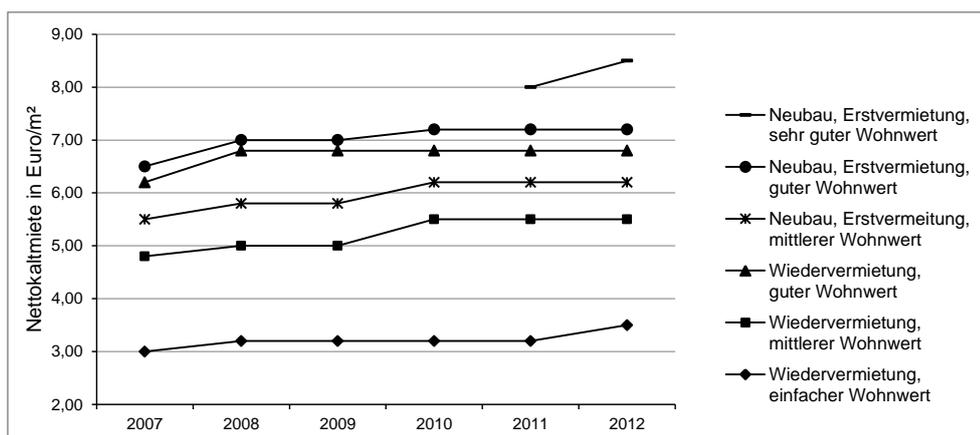


Abbildung 5.1: Monatliche Nettokaltmiete bei Wieder-/Erstvermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m² nach Wohnwert in Halle (Saale)

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)

Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres

Starke Mietpreissteigerungen beobachtet der IVD vor allem bei Top-Objekten in Spitzenlagen. Demnach erreichen die Spitzenmieten in beliebten Wohnlagen in Halle derzeit bis zu 9,50 €/m². Als einen Beleg für das knapper werdende Angebot von „Traumwohnungen“ mit gehobener Ausstattung und in gefragter Lage führt der IVD an, dass immer mehr Mieter bereit seien, eine Maklercourtage zu zahlen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt werden seit einigen Jahren ebenfalls durchschnittliche Nettokaltmieten für die Stadt Halle ausgewiesen. Für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert, die bis 1948 errichtet wurden, wurden demnach 2012 im Mittel 3,50 Euro/m² bis 5,50 Euro/m² gezahlt (Tabelle 5.1). Die Mieten für Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus unterscheiden sich von denen der Altbauwohnungen insgesamt nicht grundlegend: Der untere Spannenwert für Wohnungen mit einfachem Wohnwert liegt in der Baualtersklasse 1949 bis 1990 1 Euro/m² niedriger als im Altbau. Die obere Mietpreisspanne der Wohnungen mit gutem Wohnwert zwischen den beiden Baualtersgruppen hat sich in den vergangenen Jahren angenähert und beträgt nur noch 0,50 Euro/m². Für ab 1991 errichtete Wohnungen wurden laut Gutachterausschuss 2012 bei mittlerem Wohnwert 4,50 Euro/m² bis 6,50 Euro/m² gezahlt, bei gutem Wohnwert bis zu 8,50 Euro/m². Im Vergleich der Jahre 2009 und 2012 haben sich vor allem die oberen Spannenwerte erhöht, und zwar insbesondere bei Wohnungen mit gutem Wohnwert. Die Spannweite innerhalb der Segmente hat sich damit tendenziell erhöht, was wiederum für eine Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes spricht.

Tabelle 5.1: Monatliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Halle (Saale) nach Baujahr und Wohnwert 2012

	Nettokaltmiete in Euro/m ²		
	Baujahr		
	bis 1948	1949 bis 1990	ab 1991
Wohnwert			
einfach	3,00 - 4,00	2,00 - 3,50	-
mittel	3,50 - 5,50	4,00 - 5,50	4,50 - 6,50
gut	5,00 - 8,00	5,00 - 7,50	5,50 - 8,50

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Saale-Unstrut

Neben den Analysen des IVD und des Gutachterausschusses zur Miethöhe enthält der Mietspiegel der Stadt Halle wichtige Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Der hallesche Mietspiegel ist ein Mietspiegel gemäß §§ 558 ff. BGB, nimmt aber nur sehr wenige Differenzierungen vor: Beschaffenheit/Ausstattung und Wohnfläche. Aufgrund der Vernachlässigung der Lage und - seit 2010 - des Baualters ist seine Aussagequalität für die Wohnungsmarktbeobachtung begrenzt. So wird im Mietspiegel z. B. nicht zwischen Altbauten bis 1948 und dem DDR-Wohnungsbaus sowie zwischen neugebauten und umfassend modernisierten Wohnungen unterschieden.

Laut dem gültigen Mietspiegel der Stadt Halle aus dem Jahr 2010 - eine Fortschreibung ist bislang nicht erfolgt - beträgt die mittlere Nettokaltmiete für eine mittelgroße Wohnung (40 bis 70 m² Wohnfläche):

- 4,92 Euro/m², wenn die Wohnung umfassend modernisiert oder nach 1990 neu erbaut wurde;
- 4,14 Euro/m² bei einer teilsanierten Wohnung;
- 3,97 Euro/m² bei einer unsanierten Wohnung mit relativ guter Ausstattung.

**Mietspiegel 2010 der
Stadt Halle: 4,92 €/m²
Nettokaltmiete für
umfassend modernisierte
Wohnung**

Insgesamt muss die Datenlage zur Mietpreisentwicklung in Halle als unbefriedigend für die Wohnungsmarktbeobachtung eingeschätzt werden. Die genannten Quellen erlauben lediglich grobe Abschätzungen zur gegenwärtigen Marktlage sowie zur Mietpreisdynamik. Zu beobachten ist ein leichter Anstieg der Nettokaltmieten, der vor allem durch steigende Preise für höherwertige Wohnungen getragen wird, und eine damit verbundene weitere Differenzierung des Mietwohnungsmarktes in Halle.

5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die innerstädtische Umzugsquote ist ein besonders gut geeigneter Indikator, um die Situation des Wohnungsmarktes zu erfassen und frühzeitig Richtungswechsel festzustellen (Frühwarnindikator).

In den 90er Jahren bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf einem teilweise sehr hohen Niveau, seit Beginn der 2000er Jahre ist sie kontinuierlich fallend, in den letzten Jahren ist eine Stagnation eingetreten (Abbildung 5.2). Im Jahr 2012 lag die Umzugsquote bei 9,6 % und damit 4,9 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998. Damit zeigt sich eine anhaltende Stabilität. Bemerkenswert ist, dass über den gesamten Beobachtungszeitraum der Anteil der Umzüge innerhalb desselben Stadtteils/-viertels relativ konstant bei etwas unter einem Drittel liegt.

Fallende
innerstädtische
Mobilität

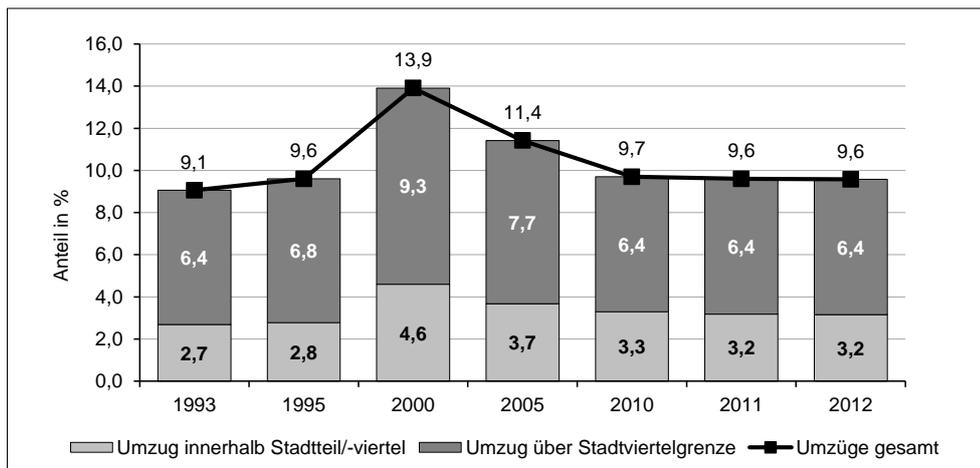


Abbildung 5.2: Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die meisten Haushalte streben mit einem Umzug i. d. R. eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse an, was in den vergangenen Jahren durch einen entspannten Wohnungsmarkt getragen wurde. Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen sowie der Aufwertung des Bestandes und des Wohnumfelds erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser erheblich (Abbildung 5.3).

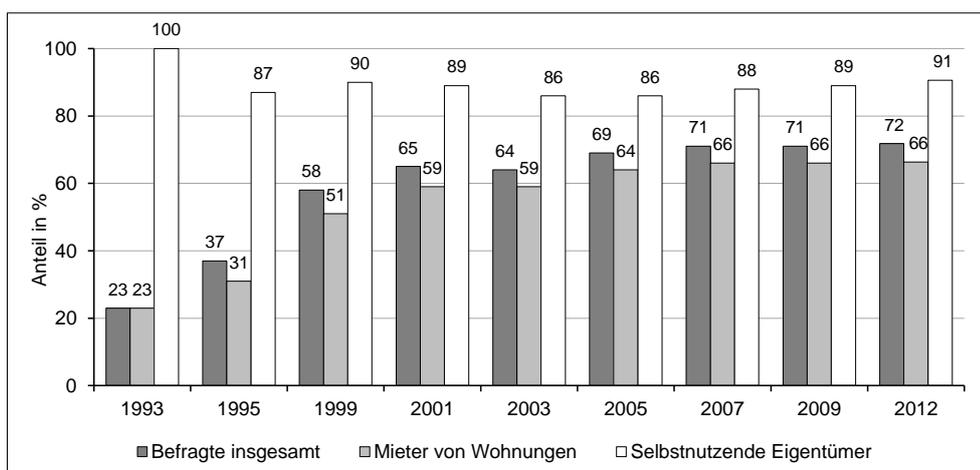


Abbildung 5.3: Anteil der mit der Wohnung/dem Haus zufriedenen Haushalte (Bürgerumfrage)

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

Laut der Bürgerumfrage war 1993 nur etwa ein Viertel (23 %) der Mieter-Haushalte mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden. Dieser Zufriedenheitsanteil erhöhte sich als einer der wenigen Zeitreihenindikatoren der Bürgerumfragen kontinuierlich.

Inzwischen sind 72 % der Befragten mit Wohnung oder Haus zufrieden, darunter fast zwei Drittel der Mieter. Dies ist eine außerordentliche positive Entwicklung, in deren Folge eine Stabilisierung auf hohem Niveau eintritt. Die Eigentümerzufriedenheit ist traditionell höher. Zurückgegangen ist insbesondere das Mittelfeld der teilweise zufriedenen/unzufriedenen Bewohner (18 %). Der Anteil der unzufriedenen Bewohner ist seit 2007 konstant bei 10 %.

**Wohnzufriedenheit bei
72 %**

Ebenfalls gestiegen ist seit Anfang der 90er Jahre die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Durch nochmalige leichte Steigerungen in den vergangenen Jahren hat die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung inzwischen fast das Niveau der Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus erreicht (70 % im Jahr 2012).

**Zufriedenheit mit
Wohnumgebung eben-
falls gestiegen**

5.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) wird von der Stadtverwaltung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und durch Vor-Ort-Erhebungen ermittelt. Problematisch hinsichtlich der Datensicherheit sind die Bestände der Privateigentümer, die sich auf das Altbausegment konzentrieren und primär in der Innenstadt bzw. innenstadtnah liegen. Umfassende Vor-Ort-Erhebungen fanden in den Jahren 2005 und 2008 statt, im Anschluss wurde fortgeschrieben. Seit dem Jahr 2011 läuft im Rahmen des auf drei Jahre angelegten „Modellprojektes Bürgerarbeit“ eine erneute Vor-Ort-Erhebung.

Nach dem Höhepunkt des Wohnungsleerstandes in Halle Mitte des Jahres 2003 mit 31.111 WE (21,0 % des Gesamtbestandes) reduzierte sich dieser bis zum Jahresende 2012 kontinuierlich auf 16.022 WE bzw. 11,1 % (Tabelle 5.2a). Das Förderprogramm Stadtumbau Ost war dominierender Faktor bei der Leerstandsreduzierung und konnte 2004 seinen größten Mengeneffekt erzielen. Durch das Programm konnten die Unternehmen der verfassten Wohnungswirtschaft den Leerstand in ihren Beständen erheblich um 70 % bzw. 12.378 WE senken. In den letzten Jahren sinkt der Leerstand kontinuierlich. 2011 und 2012 ist ein Vergleich mit den Vorjahren deutlicher Rückgang des Wohnungsleerstands zu beobachten, der aber zum Teil auf Korrekturen durch die Vor-Ort-Erhebungen zurückzuführen ist. Der Beitrag des Wohnungsabrisses an der Leerstandsreduzierung ist in den vergangenen Jahren gesunken. Ursache dafür ist neben der auslaufenden Altschuldenentlastung auch der Fakt, dass aufgrund der gesunkenen Leerstandsquoten weitere Abrisse für viele Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht mehr erforderlich sind. Zudem ist Wohnungsleerstand auch ein Problem privater Altbaubestände, wo die Sicherung und Sanierung leerstehender Gebäude angestrebt wird. Obwohl das Leerstandsproblem nicht mehr so akut ist wie in den Vorjahren, gibt es problematische Konzentrationen von Leerständen in bestimmten Gebieten.

**Leerstandsquote auf
11,1 % gefallen**

**Erfolg des Stadtum-
bauprogramms: Leer-
standsreduzierung der
Wohnungsunterneh-
men um 70 %**

Tabelle 5.2a: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)

	Insgesamt am 31.12. des Jahres				
	2001	2005	2010	2011	2012
Anzahl leerstehender Wohnungen (Eigenerhebung)	29.176	24.117	19.261	17.921	16.022
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (absolut)	2.577	-1.948	- 1.111	-1.340	-1.899
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (relativ) in %	9,7	-7,5	-5,5	-7,0	-10,6
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	19,1	16,7	13,3	12,4	11,1
Veränderung des Anteils leerstehender Wohnungen am Bestand in Prozentpunkten	1,9	-0,6	-0,8	-0,9	-1,3

Quelle: Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale), Eigenerhebung mittels Vor-Ort-Begehung und Daten der Wohnungsunternehmen

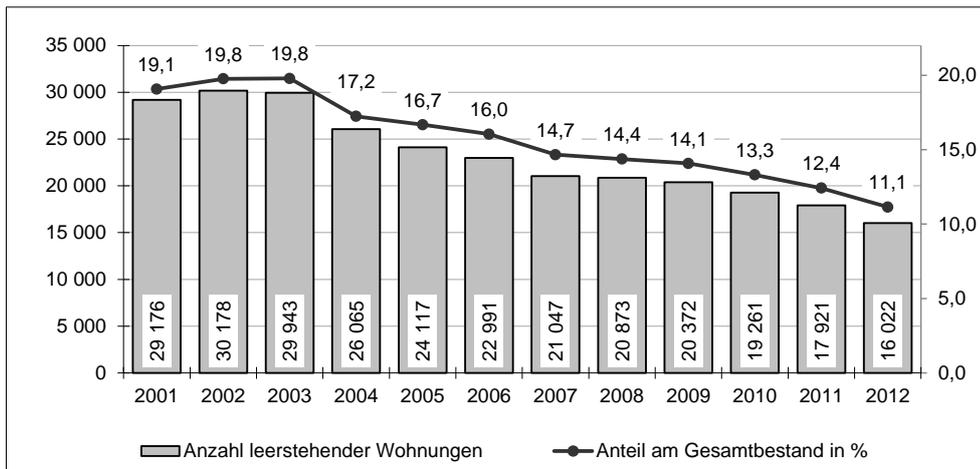


Abbildung 5.4: Anzahl leerstehender Wohnungen und Anteil am Gesamtbestand

Quelle: Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale), Eigenerhebung mittels Vor-Ort-Begehung und Daten der Wohnungsunternehmen

Mit ca. 67 % befinden sich zwei Drittel des Leerstandes inzwischen in den Beständen von Privateigentümern, darunter häufig Kleineigentümer mit nur einem Haus (Tabelle 5.2b). Dieser Anteil ist mit leicht steigender Tendenz seit Jahren hoch. Für die privaten und sonstigen Eigentümer liegt der Leerstand bei ca. 10.800 WE, diese Summe beinhaltet überwiegend Altbauten, aber auch Wohnungen im Plattenbau. Der Leerstand der organisierten Wohnungswirtschaft beträgt dem gegenüber „nur“ 5.230 WE. Beide Segmente zusammen weisen einen Leerstand von ca. 6.900 WE im Plattenbau auf.

2/3 des Leerstandes in Altbauten bzw. im Bestand von Privateigentümern

Besonders für den Leerstand in Altbauten kann Abriss nur selten eine Lösung sein, da dies den Zielen des Stadtumbaus und der stadtbildprägenden Bedeutung dieser Bestände widerspricht, zumal sich die Nachfragesituation günstig entwickelt. Ein gutes Beispiel für Maßnahmen zur Aufwertung der Bausubstanz ist das Gebiet Glaucha in der Südlichen Innenstadt. Hier wurde durch die Standortgemeinschaft Glaucha e. V. und einen Eigentümermoderator für die besonders gefährdeten Altbauten in Privathand versucht, Haus- und Grundstücksbesitzer, Bewohner und örtliche Akteure gemeinsam in ihrem Handeln zu unterstützen. Durch ein neuartiges Altbaumanagement im Stadtumbau hat dies zu einer bedeutenden Aktivierung und Sanierung leerstehender Bausubstanz geführt, überwiegend gefördert mit Sicherungsmitteln aus dem Stadtumbau-Programm. Der Ansatz wurde deswegen auf weitere Gebiete in den Stadtumbaugebieten Nördliche und Südliche Innenstadt ausgeweitet.

Tabelle 5.2b: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) nach Eigentümern 2012

	HWG, GWG u. Wohnungsgenossenschaften	private und sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehende Wohnungen (Eigenerhebung)	5.230	10.792
Veränderung gegenüber 31.12.2002 (absolut)	-12.378	k. A.
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	9,0	13,0
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand in %	32,6	67,4

Quelle: Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale), Eigenerhebung mittels Vor-Ort-Begehung und Daten der Wohnungsunternehmen

5.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

Tendenziell ist in den vergangenen Jahren ein leichter Anstieg des Mietpreisniveaus in Halle zu erkennen, der vor allem durch steigende Preise für höherwertige Wohnungen getragen wird. Gleichzeitig ist eine zunehmende Differenzierung des Mietwohnungsmarkts zu beobachten, die sich unter anderem in wachsenden Preisunterschieden ausdrückt.

Die innerstädtische Mobilität stagniert seit 2006 auf einem relativ niedrigen Niveau. Mit 9,6 % liegt sie 2012 um 4,9 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998. Dies ist einerseits ein Hinweis auf eine ausgeglichene Marktlage, steht andererseits aber im Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung und der erheblichen Verbesserung der Wohnverhältnisse in den 90er Jahren. Die Wohnzufriedenheit stabilisiert sich laut Bürgerumfrage 2012 auf hohem Niveau (72 %). Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist auf 70 % gestiegen.

Der einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung ist der Stadtumbau Ost, der zu einem deutlich gesunkenen Leerstand geführt hat. Der Wohnungsleerstand ging bis Ende 2012 gegenüber 2010 um 3.239 WE zurück, die Leerstandsquote liegt bei 11,1 %. In der Gesamtbilanz ging der Leerstand seit Wirksamwerden des Programms vom Spitzenwert 31.000 WE (Jahresmitte 2003) inzwischen um etwa 15.000 WE zurück. Dies ist ein großer Erfolg. Der Wohnungsrückbau vollzieht sich allerdings fast ausschließlich in den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft, die ihren Leerstand um knapp 70 % senken konnte. Der Leerstand im privaten Altbausegment sinkt dagegen wesentlich langsamer. Mit dem im Modellprojekt Glaucha entwickelten Altbaumanagement hat Halle eine erfolgreiche Strategie zur Sicherung und Sanierung dieser Bestände gefunden.

zunehmende Ausdifferenzierung des Mietwohnungsmarkts

Wohnzufriedenheit auf 72 % gestiegen

Erfolg des Stadtumbaus: Leerstandsreduzierung auf 11,1 %

Leerstand im privaten Altbaubestand problematisch

Indikator	Tendenz
Mietniveau 2011/2012	→↗
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote) 2012	→
Wohnzufriedenheit 2012	→
Leerstandsquote 2012 gegenüber 2010	↘↘
Anteil der Wohnungsunternehmen am Wohnungsleerstand 2012	↘
Anteil privater Eigentümer am Wohnungsleerstand 2012	↗

6. Teilräumliche Beobachtung

Neben der Identifizierung gesamtstädtischer Entwicklungstrends liegt der Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung auf der teilräumlichen Analyse. Denn zahlreiche Entwicklungen und Trends auf der Angebots- und Nachfrageseite sind in den einzelnen Teilräumen der Stadt unterschiedlich ausgeprägt.

Im Rahmen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems werden Indikatoren auf der Ebene der 43 Stadtteile bzw. Stadtviertel erhoben. Für das Programm Stadtumbau Ost, das ISEK 2007 und das diesbezügliche Monitoring spielen in erster Linie die Stadtumbaugebiete eine Rolle. Die Stadt Halle (Saale) weist sechs Stadtumbaugebiete aus, die weitgehend der administrativen Stadtviertelgliederung entsprechen:

- Nördliche Innenstadt,
- Südliche Innenstadt (Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof),
- Halle-Neustadt (ohne Gewerbegebiet Neustadt),
- Silberhöhe (inkl. Teile der Ortslage Ammendorf/Beesen),
- Südstadt,
- Heide-Nord.

In der teilräumlichen Beobachtung werden darüber hinaus Gebietskategorien verwendet, welche aus strukturell ähnlichen Stadtvierteln aggregiert wurden (Tabelle 6.1). Die Ebene des einzelnen Stadtviertels ist für den Wohnungsmarktbericht dagegen zu fein und wird höchstens beispielhaft angeführt. Bei Interesse können Informationen zu den einzelnen Stadtvierteln im Datenband recherchiert werden.

Hohe Bedeutung der teilräumlichen Beobachtung

Sechs Stadtumbaugebiete

Neue Gebietskategorien

Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile/-viertel zu den Gebietskategorien der teilräumlichen Beobachtung

Gebietskategorie	Stadtteil/-viertel
Innere Stadt Nord	Nördliche Innenstadt, Altstadt, Paulusviertel, Giebichenstein, Am Wasserturm/Thaervierviertel
Innere Stadt Süd	Südliche Innenstadt, Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Gesundbrunnen, Damaschkestraße
Großwohnsiedlungen	Südstadt, Silberhöhe, Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt, Heide-Nord/Blumenau
Einfamilienhausgürtel	Frohe Zukunft, Gottfried-Keller-Siedlung, Seeben, Mötzlich, Dieselstraße, Dautzsch, Reideburg, Büschdorf, Böllberg/Wörmlitz, Ortslage Lettin, Kröllwitz, Heide-Süd, Nietleben, Dölau
Halle-Rest (heterogen)	Landrain, Ortslage Trotha, Industriegebiet Nord, Tornau, Gebiet der DR, Freimfelde/Kanenaer Weg, Diemitz, Kanena/Bruckdorf, Ortslage Ammendorf/Beesen, Radewell/Osendorf, Planena, Gewerbegebiet Neustadt, Saaleaue, Dölauer Heide

6.1 Wohnungsnachfrage

Im Folgenden werden nachfragerrelevante Daten auf teilräumlicher Basis ausgewertet. Das betrifft die Bevölkerungsentwicklung, die Wanderung, die Altersstruktur, Arbeitsmarkt- und Sozialdaten sowie die Wohnungsversorgung und Nachfrage-trends.

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Bis 2009 waren zwei Haupttrends der teilräumlichen Bevölkerungsentwicklung in Halle bestimmend: Die Einwohnerzahl der vier Großwohnsiedlungen schrumpfte seit Mitte der 90er Jahre überproportional stark. Im sonstigen Stadtgebiet war ein räumliches Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum zu verzeichnen. Grundsätzlich hat dieses Muster auch in den vergangenen Jahren Bestand. Getragen durch die gesamtstädtisch positive Bevölkerungsentwicklung haben sich

die Einwohnerverluste jedoch in allen Stadtteilen abgeschwächt. In Teilen der Großwohnsiedlungen ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen eingetreten. Im Zeitraum 1993 bis 2012 beträgt der Einwohnerverlust der Großwohnsiedlungen ca. 78,2 Tsd. Einwohner (wovon ca. 85 % auf den Zeitraum zwischen 1993 und 2005 entfallen). Im Gegensatz dazu zeigt das übrige Stadtgebiet außerhalb der Großwohnsiedlungen ein Wachstum unterschiedlicher räumlicher Verteilung von ca. 20,8 Tsd. Einwohnern, wobei die wachsenden Einfamilienhausstandorte und die Innere Stadt Nord, mit dem gründerzeitlichen Norden und der Altstadt, die stärksten Gewinne verzeichnen. In der Inneren Stadt Süd mit den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre (Gesundbrunnen und Damaschkestraße) und der Südlichen Innenstadt ist seit Beginn der 2000er Jahre eine Stabilisierung zu beobachten (Abbildung 6.1). Für die Gesamtstadt ergibt sich ein Verlust von 63,2 Tsd. Einwohnern in 19 Jahren. Im Jahr 1993 wohnte mit 53 % die Mehrheit der Hallenser in den Großwohnsiedlungen, 2012 waren es nur noch knapp 34 %.

Leichte Schrumpfung der Großwohnsiedlungen; Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum im übrigen Stadtgebiet

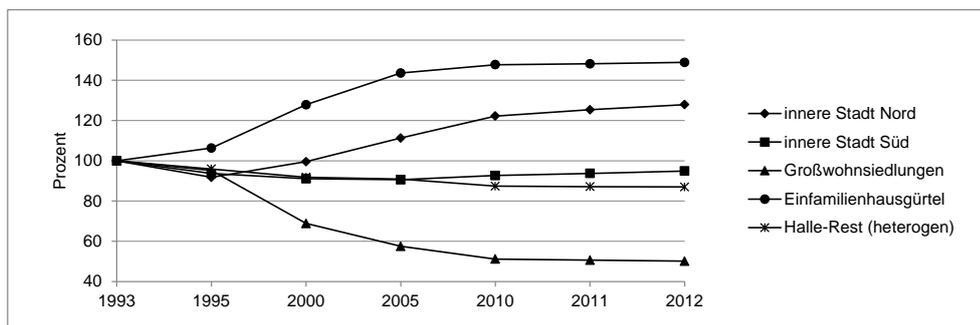
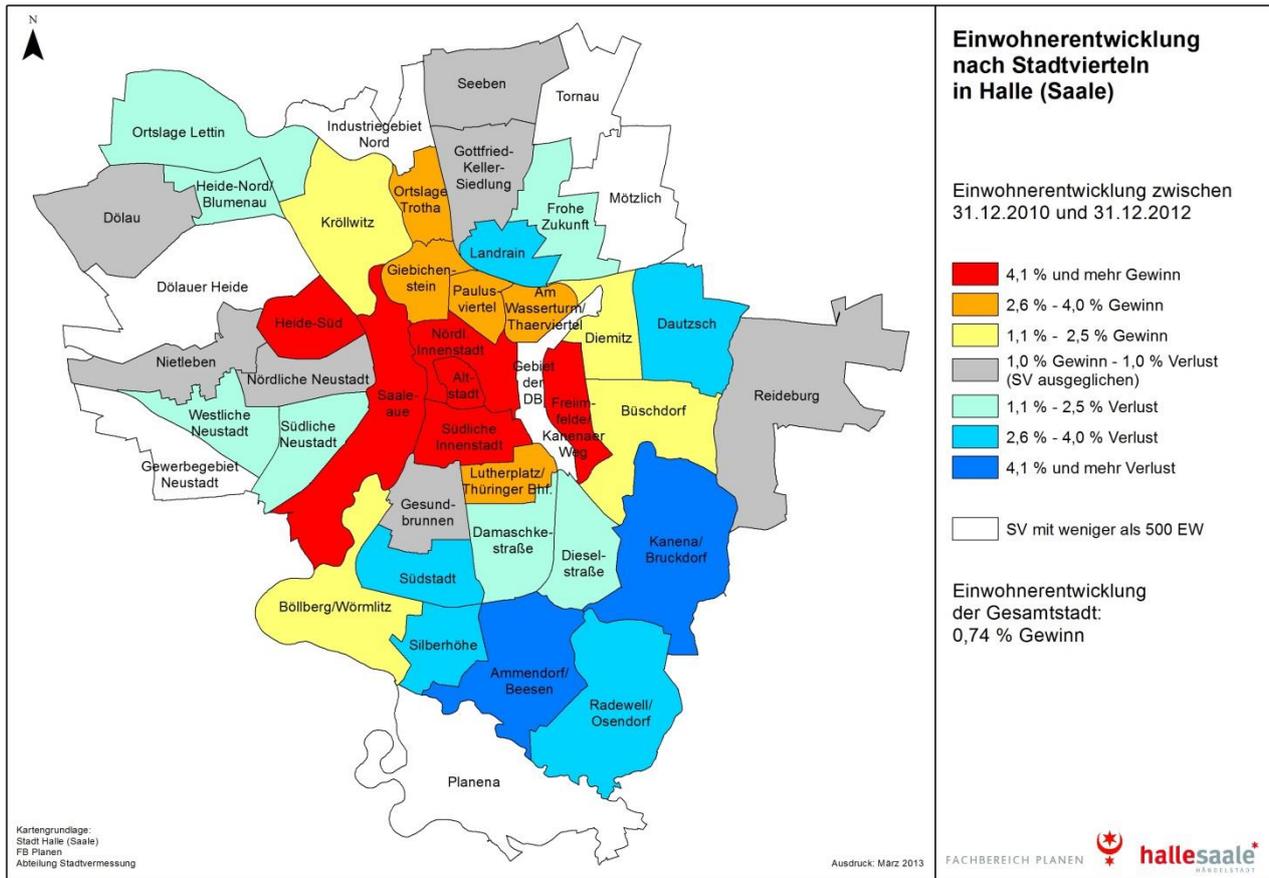


Abbildung 6.1: Einwohnerentwicklung in Halle nach Gebietskategorien (1993 = 100 %)
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In den Jahren 2011 und 2012 zeichnen sich für die Großwohnsiedlungen - wie für die Stadt Halle insgesamt - deutliche Konsolidierungstendenzen ab (Karte 6.1). *Einwohnergewinne* erzielten in den vergangenen zwei Jahren vor allem die innerstädtischen Lagen, insbesondere die Altstadt (+7,3 %), die Nördliche Innenstadt (+6,1 %) und die Südliche Innenstadt (+5,3 %). Hohe Einwohnergewinne erzielten außerdem die Stadtteile Freimfelde/Kanenaer Weg und Heide-Süd (je +4,2 %). Ein Sonderfall ist das Stadtviertel Saaleaue mit einem Einwohnerzuwachs von +17,0 % (+76 Einwohner) aufgrund der baulichen Entwicklung im Bereich Sophienhafen. In den Vierteln der Gründerzeit halten die Einwohnerzuwächse mit abgeschwächter Intensität an: Giebichenstein (+3,2 %), Paulusviertel (+3,1 %). Trotz steigender Einwohnerzahlen der Gesamtstadt verlieren Teile der Großwohnsiedlungen weiterhin an Einwohnern, diese Verluste sind jedoch nicht mehr so hoch wie in der Vergangenheit und andere Stadtviertel zeigen deutlichere Verluste. *Einwohnerverluste* verzeichnen in den Jahren 2011 und 2012 insbesondere Kanena/Bruckdorf (-4,7 %), die Ortslage Ammendorf/Beesen (-4,6 %), Landrain (-3,4 %) und Südstadt (-3,2 %). Als einziger Großwohnsiedlungsbereich ist die Nördliche Neustadt in den Jahren 2011 und 2012 relativ ausgeglichen (-0,6 %). Ein *Stagnieren* der Einwohnerentwicklung ist im Stadtviertel Gesundbrunnen sowie in einem Teil der Einfamilienhausstandorte zu beobachten.

Aktuell: Deutliche Konsolidierungstendenzen

Anhaltende Bevölkerungsverluste in Teilen der Großwohnsiedlungen, aber auch in innenstadtfernen anderen Stadtvierteln



Karte 6.1: Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln 2010 - 2012

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale); Datengrundlage: Fachbereich Einwohnerwesen

Den stärksten Einfluss auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung hat 2011/12 das Wanderungsgeschehen, wobei Binnen- und Außenwanderung etwa im gleichen Maße wirken. Die **Binnenwanderungsbilanz**, d. h. das Umzugsgeschehen innerhalb der Stadt Halle, folgt ähnlich der gesamten Einwohnerentwicklung strukturellen Grundmustern:

Binnenwanderungsverluste verzeichnen noch immer die Großwohnsiedlungen, die in den Jahren 2011 und 2012 insgesamt 862 Einwohner durch Binnenwanderung verloren. Der jährliche Verlust der Großwohnsiedlungen hat sich damit aber deutlich abgeschwächt und liegt auf dem niedrigsten Stand seit 1998. Hohe Verluste in den Jahren 2011 und 2012 verzeichnen neben den Großwohnsiedlungen Südliche Neustadt (-495), Südstadt (-252) und Heide-Nord/Blumenau (-155) auch die Nördliche Innenstadt (-215) und die Ortslage Ammendorf/Beesen (-176).

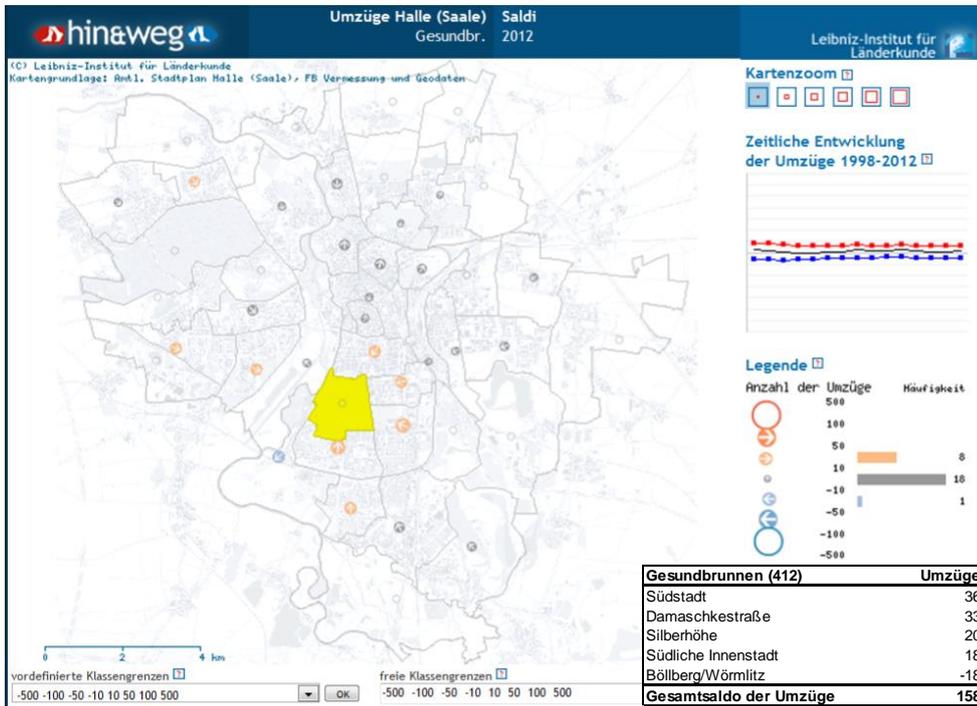
Binnenwanderungsgewinne erzielen in diesem Zeitraum das Stadtviertel Gesundbrunnen (+221) sowie die expandierenden Einfamilienhausstandorte Böllberg/Wörmlitz (+193), Heide-Süd (+171) und Büschdorf (+137). Aber auch die Ortslage Trotha (+125), die Südliche Innenstadt (+116) und die Altstadt (+104) zeigen deutliche Gewinne.

Mit einer vom Institut für Länderkunde in Leipzig entwickelten Internetanwendung lassen sich die Binnenwanderungsverflechtungen der Stadtviertel untereinander visualisieren. Typisch ist für die Binnenwanderung allgemein, dass die intensivsten Verflechtungen mit den jeweils benachbarten Stadtvierteln bestehen.

Gesundbrunnen als Beispiel für ein Stadtviertel mit positivem Binnenwanderungssaldo weist 2012 gegenüber allen Großwohnsiedlungen Gewinne auf, insbesondere gegenüber der Südstadt und der Silberhöhe, aber auch anderen Gebieten wie der Damaschkestraße (Abbildung 6.2). Wanderungsverluste verzeichnet Gesundbrunnen nur in geringer Höhe, u. a. an Böllberg/Wörmlitz, Giebichenstein und das Paulusviertel. Die langjährigen Binnenwanderungsgewinne des Stadtviertels Gesundbrunnen erklären sich u. a. aus der gewachsenen Bebauungsstruktur der 20er

Stärkster Einflussfaktor für teilräumliche Entwicklung: Wanderung

bis 50er Jahre mit einem hohen Eigenheimanteil bei einer gleichzeitig deutlich negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

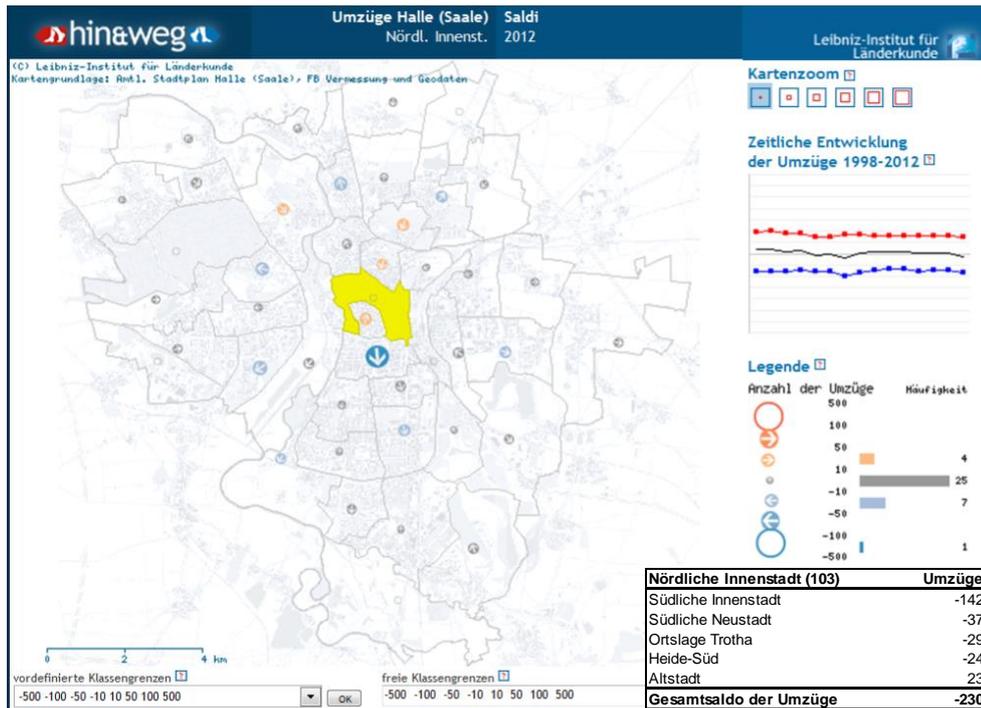


Erstes Beispiel:
Gesundbrunnen

Abbildung 6.2: Binnenwanderungsverflechtung Gesundbrunnen (Saldo)

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Der Stadtteil mit den höchsten Binnenwanderungsverlusten 2012 ist die Nördliche Innenstadt (Abbildung 6.3). Dies ist insofern ein Sonderfall, als dass die Nördliche Innenstadt seit 2005 kontinuierlich Binnenwanderungsgewinne verzeichnete. Zudem werden die Binnenwanderungsverluste (-230 Personen) durch hohe Gewinne bei der Außenwanderung (+541 Personen) überkompensiert. Im Saldo verlor die Nördliche Innenstadt 2012 die mit Abstand meisten Einwohner an die Südliche Innenstadt, was als Indiz für ein beginnendes „Überlaufen“ der stark nachgefragten nördlichen Gründerzeitviertel in die attraktiver werdende südliche Gründerzeit gewertet werden kann.



Zweites Beispiel:
Nördliche Innenstadt

Abbildung 6.3: Binnenwanderungsverflechtung Nördliche Innenstadt (Saldo)

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Der Saldobeitrag der **Außenwanderung** für die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung hat in den vergangenen Jahren wieder an Bedeutung gewonnen. Außenwanderungsgewinne verzeichnen insbesondere die innerstädtischen Stadtumbaugebiete Nördliche Innenstadt (+946) und Südliche Innenstadt (+775) sowie Kröllwitz (+250) und die Altstadt (+189). Eine negative Außenwanderungsbilanz haben z. B. die Ortslage Ammendorf/Beesen (-96), Silberhöhe (-66) und die Damaschkestraße (-54). Die Verluste der Großwohnsiedlungen haben sich deutlich abgeschwächt und teilweise in Gewinne umgekehrt (Heide-Nord/Blumenau +128, Westliche Neustadt +96, Südliche Neustadt +86).

Innerhalb der Außenwanderung kommt der Wanderungsverflechtung mit dem Umland eine besondere Bedeutung zu. Hier dominieren Wanderungsgewinne, von denen vor allem die innerstädtischen Stadtviertel profitieren. Bei der Fernwanderung zeigen insbesondere die innerstädtischen Gebiete teilweise sehr hohe positive Saldi, die ungünstigste Fernwanderungsbilanz hatte die Ortslage Ammendorf/Beesen.

In etwas geringerem Maße als das Wanderungsgeschehen wirkt die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung ein. So sind in den innerstädtischen Wohnlagen aufgrund der günstigen Altersstruktur mit einem hohen Anteil von 20- bis 40-Jährigen auch in den Jahren 2011 und 2012 Geburtenüberschüsse zu verzeichnen - v. a. im Paulusviertel (+260) und in der Nördlichen Innenstadt (+162). Im Gegensatz dazu weisen Teile der Großwohnsiedlungen, die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und einige Einfamilienhausgebiete aufgrund der Altersentwicklung der Bewohner ein deutliches Geburtendefizit auf (z. B. Westliche Neustadt -328, Südstadt -282, Silberhöhe -278, Gesundbrunnen -223, Böllberg/Wörmnitz -113).

Für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Zahl der Haushalte als unmittelbar wohnungsbezogener Parameter wichtig. Laut dem Haushaltgenerierungsverfahren der Stadt Halle wohnen 2012 über 55 Tsd. Haushalte in der Inneren Stadt (42 %). Knapp 46 Tsd. Haushalte leben in den Großwohnsiedlungen (35 %) und 16 Tsd. in den Einfamilienhausgebieten (12 %). Im Zeitraum 2006 bis 2012 ist die Zahl der Haushalte in allen Gebietskategorien mit Ausnahme der Großwohnsiedlungen (-6 %) gestiegen, am stärksten in der Inneren Stadt Nord (+12 %).

Außenwanderung:
Innenstadtbereich profitiert; auch Großwohnsiedlungen teilweise Gewinne

Hohe Geburtenüberschüsse im Paulusviertel und in der Nördlichen Innenstadt

55 Tsd. Haushalte wohnen in der Inneren Stadt

6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung

Im ISEK 2007 wurden teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen bis 2015 für ausgewählte Stadtviertel vorgenommen, im Rahmen des Wohnungsmarktgutachtens wurden im Jahr 2009 neue teilräumliche Prognosen mit dem Prognosehorizont 2025 erstellt. Angesichts der gegenwärtig günstigen Einwohnerentwicklung sind diese Prognosen aus heutiger Sicht in ihren quantitativen Aussagen zu hinterfragen. Im Zuge der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 soll eine neue teilräumliche Prognose mit Basisjahr 2013 beauftragt werden.

**Bevölkerungsvoraus-
schätzung 2025:
Verluste in den Groß-
wohnsiedlungen...**

Wie bereits das ISEK 2007 prognostiziert auch das Wohnungsmarktgutachten hohe Bevölkerungsverluste in den Großwohnsiedlungen (Tabelle 6.2). Besonders deutliche Verluste im Zeitraum 2007 bis 2025 werden für die Silberhöhe (-50 %), für Heide-Nord (-38 %) und Neustadt (-37 %) prognostiziert. Zu den Einwohnerverlusten in den Großwohnsiedlungen trägt sowohl das Geburtendefizit als auch ein negativer Wanderungssaldo bei. Infolge eines hohen Geburtendefizits werden die Einwohnerzahlen auch in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre zurückgehen. Steigende Einwohnerzahlen aufgrund einer günstigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden der gründerzeitliche Norden (Paulusviertel und Giebichenstein) und die Nördliche Innenstadt verzeichnen. Im Einfamilienhausgürtel steigen die Einwohnerzahlen ebenso deutlich an, allerdings aufgrund von Wanderungsgewinnen.

**... Gewinne in
nördlicher
Gründerzeit und im
Einfamilienhausgürtel**

Tabelle 6.2: Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung laut Wohnungsmarktgutachten 2009

Teilraum	Bevölkerung insgesamt		Voraussichtliche Veränderung 2007 - 2025		davon aufgrund	
	Basis-jahr 2007	Prognose-jahr 2025	absolut	in %	natürl. Entwicklung*	Wanderungssaldo
Altstadt	4.711	4.765	54	1,2	964	-910
Nördliche Innenstadt	14.072	15.943	1.871	13,3	2.359	-488
Südliche Innenstadt	27.351	26.148	-1.203	-4,4	971	-2.174
Südstadt	16.866	11.709	-5.157	-30,6	-3.914	-1.243
Silberhöhe	14.311	7.168	-7.143	-49,9	-2.130	-5.013
Neustadt	47.552	29.898	-17.654	-37,1	-7.370	-10.284
Heide-Nord	6.507	4.043	-2.464	-37,9	-730	-1.734
Gründerzeitlicher Norden	20.322	23.933	3.611	17,8	2.329	1.283
Einfamilienhausgürtel	34.794	40.910	6.116	17,6	-5.364	11.480
Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre/Halle-Süd	18.840	15.296	-3.544	-18,8	-4.562	1.018
Übriges Stadtgebiet	26.941	23.846	-3.095	-11,5	-3.581	486
Halle (Saale) gesamt	232.267	203.660	-28.607	-12,3	-21.028	-7.579

* Saldo aus Geburten und Sterbefällen

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale), empirica-Institut

Die anhaltend günstige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle in den Jahren 2011/2012 bewirkt, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenwärtig in fast allen Teilräumen über den Erwartungen des Wohnungsmarktgutachtens liegt (vgl. auch Kapitel 8).

6.1.3 Altersstruktur

Die Alterung der halleschen Bevölkerung verläuft in den Teilräumen der Stadt sehr unterschiedlich. Insgesamt hat sich die Dynamik der Alterung deutlich abgeschwächt.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters (Tabelle 6.3) verdeutlicht, dass die Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen seit 1993 am stärksten gealtert ist und mit 48,6 Jahren deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts liegt. Demgegenüber ist das Durchschnittsalter der Inneren Stadt Nord, welche die nördliche gründerzeitliche Bebauung und die Altstadt einschließt, um mehr als ein Jahr gesunken. Das niedrigste Durchschnittsalter 2012 weisen das Paulusviertel (36,2 Jahre) und die Altstadt (36,3 Jahre) auf. Eine starke Präsenz von Haushaltsgründern, jungen Singles und Familien sowie studentischer Wohngemeinschaften prägt diese Stadtviertel. Gleichzeitig verzeichnen mehrere Stadtviertel Durchschnittsalter von über 50 Jahren, unter anderem die Stadtviertel Landrain (55,7 Jahre), Südstadt (53,0 Jahre) und Damaschkestraße (52,5 Jahre). Die Alterung setzte sich in diesen Stadtgebieten mit leicht überdurchschnittlicher Dynamik fort.

Die alte Stadtmitte ist das junge Halle: niedriger Altersdurchschnitt

Tabelle 6.3: Entwicklung des Durchschnittsalters in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum	Durchschnittsalter in Jahren		
	1993	2012	Veränderung
Innere Stadt Nord	38,4	37,1	-1,3
Innere Stadt Süd	42,1	44,3	+2,2
Großwohnsiedlungen	37,3	48,6	+11,3
Einfamilienhausgürtel	43,1	47,7	+4,6
Halle-Rest (heterogen)	43,6	48,1	+4,5
Stadt Halle insgesamt	39,3	45,3	+6,0

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Teilräumen spiegelt sich auch in den Anteilen der einzelnen Altersgruppen wider (Tabelle 6.4a). Die Innere Stadt Nord ist durch einen hohen Anteil der jüngeren Altersgruppen bis 40 Jahre gekennzeichnet (62,1 %), während diese Altersgruppen in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden weniger als ein Drittel der Bevölkerung ausmachen (Damaschkestraße 28,4 %, Gesundbrunnen 29,0 %). Dort stellen - ebenso wie in den Großwohnsiedlungen - die Älteren ab 60 Jahre die quantitativ bedeutendste Altersgruppe dar. Der Anteil der für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Familiengründung) wichtigen Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen schwankt teilräumlich sehr stark. Er ist hoch in der Altstadt (54,2 %), der Nördlichen Innenstadt (48,5 %) und der Südlichen Innenstadt (44,5 %), aber gering in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre, den Einfamilienhausgebieten und den Großwohnsiedlungen. Die Stadtviertel mit geringen Anteilen sind langfristig von starkem Bevölkerungsrückgang bedroht - es sei denn, Wanderungsgewinne können erzielt werden.

Teilräumlich stark unterschiedliche Anteile der Altersgruppen

Die Veränderungen der Anteile der Altersgruppen im Zeitraum von 2010 bis 2012 zeigen, dass die Alterung mit deutlich verminderter Dynamik anhält und sich die teilräumlichen Unterschiede weiter verfestigen (Tabelle 6.4b). Ein Zuwachs in der jüngsten Altersgruppe ist in fast allen Teilräumen zu verzeichnen. In der oberen Altersgruppe ist neben den Großwohnsiedlungen auch der Einfamilienhausgürtel von einer zunehmenden Alterung betroffen.

Tabelle 6.4a: Anteil der Altersgruppen in Teilräumen der Stadt Halle (Saale) 2012 in %

Teilraum	Altersgruppe von... bis unter ... Jahre			
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 Jahre und älter
Innere Stadt Nord	17,7	44,3	22,7	15,2
Innere Stadt Süd	14,7	32,0	25,7	27,6
Großwohnsiedlungen	14,6	22,2	25,5	37,8
Einfamilienhausgürtel	15,1	18,9	33,5	32,4
Halle-Rest (heterogen)	13,0	23,4	30,7	32,9
Stadt Halle insgesamt	15,1	28,1	26,8	30,0

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Tabelle 6.4b: Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Teilräumen der Stadt Halle (Saale) 2010 - 2012 in Prozentpunkten

Teilraum	Veränderung des Anteils 2010 - 2012 Altersgruppe von... bis unter ... Jahre			
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 Jahre und älter
Innere Stadt Nord	+0,4	-0,3	-0,1	0,0
Innere Stadt Süd	+0,2	+0,5	-0,5	-0,2
Großwohnsiedlungen	+0,6	-0,1	-2,0	+1,5
Einfamilienhausgürtel	+0,7	-1,8	-0,1	+1,2
Halle-Rest (heterogen)	0,0	-0,4	-0,1	+0,5
Stadt Halle insgesamt	+0,4	-0,1	-0,9	+0,5

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

6.1.4 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten

Zur Beschreibung der sozioökonomischen Struktur der Bevölkerung in den Gebietskategorien werden Statistiken zu den Arbeitslosen, den Alg II-Empfängern und den Personen in Bedarfsgemeinschaften herangezogen.

Insgesamt ist im Zeitraum von 2005 bis 2012 in allen Gebieten der Stadt eine anhaltend rückläufige Tendenz beim Anteil der Arbeitslosen und dem Anteil der Alg II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung zu beobachten (-2,6 bzw. -2,9 Prozentpunkte; Tabelle 6.5). Die niedrigsten Arbeitslosenanteile weisen im Jahr 2012 die Einfamilienhausgebiete auf, gefolgt von der Inneren Stadt Nord. Arbeitslosenanteile deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts verzeichnen weiterhin die Großwohnsiedlungen, v. a. die Silberhöhe (11,7 %) und die Südliche Neustadt (10,8 %). Im Rahmen der Familienberichterstattung der Stadt Halle (Saale) wird im Teilbericht Kinderarmut 2012 darauf verwiesen, dass in der Jahren 2009 bis 2011 die Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften deutlich gestiegen ist (+15,2 %). Bei gleichzeitig gestiegener Zahl der Kinder insgesamt, schlägt sich dieser Aufwuchs nur geringfügig im prozentualen Anteil nieder.

Arbeitslosigkeit in allen Teilräumen anhaltend rückläufig

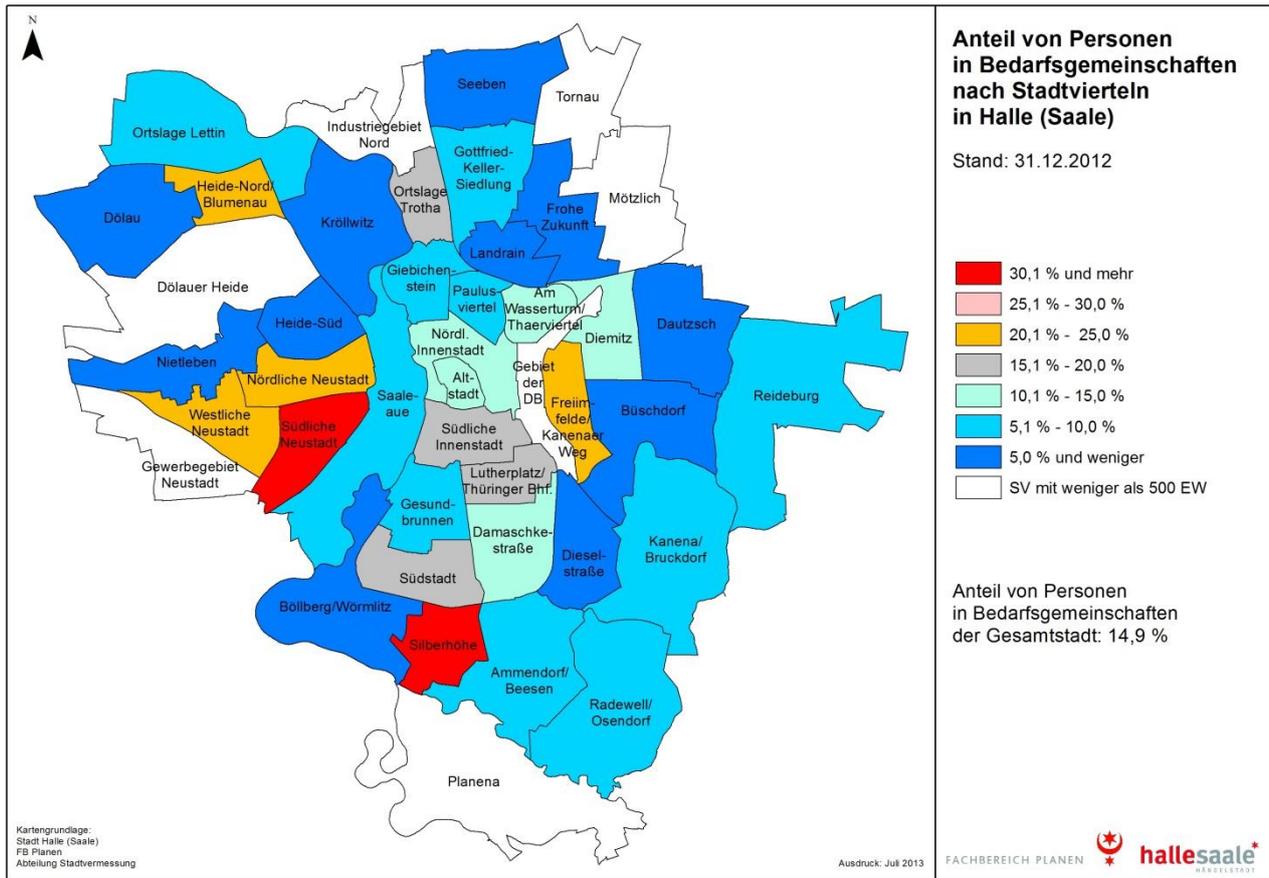
Tabelle 6.5: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen und Empfänger von Alg II an der Gesamtbevölkerung in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Gebietskategorie	Anteil der Arbeitslosen			Anteil der Alg II-Empfänger		
	2005	2012	Veränderung	2005	2012	Veränderung
Innere Stadt Nord	5,8 %	3,7 %	-2,1	9,7 %	6,8 %	-2,9
Innere Stadt Süd	7,6 %	5,3 %	-2,3	13,1 %	10,2 %	-2,9
Großwohnsiedlungen	11,1 %	8,6 %	-2,5	20,1 %	17,9 %	-2,2
Einfamilienhausgürtel	4,0 %	2,0 %	-2,1	3,9 %	2,3 %	-1,6
Halle-Rest (heterogen)	7,6 %	4,7 %	-2,9	11,3 %	8,7 %	-2,6
Stadt Halle insgesamt	8,2 %	5,6 %	-2,6	13,7 %	10,8 %	-2,9

Quelle: Agentur für Arbeit Halle, Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Karte 6.2 zeigt das räumliche Verteilungsmuster des Anteils von Personen in Bedarfsgemeinschaften 2012 in Halle. Bei einem gesamtstädtischen Durchschnitt von 14,9 % unterscheidet sich die Betroffenheit teilräumlich erheblich. Quoten von über 30 % in Teilen der Großwohnsiedlungen (Silberhöhe 31,6 %, Südliche Neustadt 31,4 %) stehen sehr niedrige Werte von unter 5 % in den Einfamilienhausgebieten gegenüber (z. B. Heide-Süd 0,6 %, Büschdorf 2,4 %).

Soziale Segregation: überdurchschnittlicher Anteil von Transferleistungsempfängern in den Großwohnsiedlungen



Karte 6.2: Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften nach Stadtvierteln 2012

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale); Datengrundlage: Fachbereich Einwohnerwesen

6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Im Folgenden werden einige Daten der kommunalen Bürgerumfrage 2012 auf Stadtviertelebene analysiert. Zu beachten ist die geringe statistische Zuverlässigkeit in den einwohnerschwachen Stadtvierteln. Die Daten bilden lediglich Trends ab.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist in Halle in den letzten Jahren relativ stabil und liegt 2012 bei 41 m². In den Großwohnsiedlungen führt der kleine Zuschnitt der Wohnungen dazu, dass trotz starker Anstiege die Pro-Kopf-Wohnflächen im gesamtstädtischen Vergleich noch immer relativ niedrig sind (34 bis 36 m²). Die Wohnflächen in den von Altbauten dominierten Stadtvierteln liegen im städtischen Durchschnitt, in der nördlichen Gründerzeit etwas darüber (40 bis 50 m²). Spitzenwerte werden in den Dorflagen und Einfamilienhausgebieten erreicht (47 bis 55 m²).

Große teilräumliche Unterschiede gibt es auch bei der Umzugsabsicht, die charakteristischen sozialräumlichen Mustern folgt. Unverändert am höchsten ist die Umzugsabsicht in der Altstadt, den innerstädtischen Stadtumbaugebieten und dem gründerzeitlichen Norden. Ursächlich hierfür sind hohe Anteile von jungen Haushalten, die sich in frühen Phasen des Lebenszyklus beruflich, familiär und räumlich noch nicht festgelegt haben (z. B. Studierende). Ebenfalls relativ hoch ist die Umzugsabsicht in den Großwohnsiedlungen, insbesondere in der Silberhöhe und Heide-Nord/Blumenau. Erwartungsgemäß gering ist die Umzugsabsicht in den von Wohneigentum geprägten Dorflagen und Einfamilienhausgebieten.

Durchschnittliche Wohnfläche in Einfamilienhausgebieten am höchsten

Hohe Umzugsabsicht in Altstadt, Gründerzeit und Teilen der Großwohnsiedlungen

6.2 Wohnungsangebot

6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit lag in Halle in den Jahren 2011/2012 auf niedrigem Niveau. Die geringe Bautätigkeit ist im gesamten Stadtgebiet anzutreffen, lediglich in den Stadtvierteln Nördliche Innenstadt, Heide-Süd, Südliche Innenstadt, Paulusviertel, Lutherplatz/Thüringer Bahnhof und Büschdorf werden nennenswerte Fertigstellungszahlen erreicht. Die Baufertigstellungen konzentrieren sich folglich auf den Einfamilienhausgürtel und den Bereich der Inneren Stadt.

Die *Baugenehmigungszahlen* der Jahre 2011/2012 sprechen für eine zukünftig verstärkte Wiederaufnahme der Bautätigkeit im Lutherplatz/Thüringer Bahnhof sowie eine weiterhin hohe Bautätigkeit in der Nördlichen und Südlichen Innenstadt und im Einfamilienhausgebiet Heide-Süd.

Höchste Bautätigkeit in innenstädtischen und innenstadtnahen Gebieten

Die Zahl der angezeigten Wohnungsabgänge liegt gesamtstädtisch 2012 mit 243 WE auf einem erneuten Tiefstwert. In den Jahren 2011 und 2012 weisen einzig die Stadtumbaugebiete nennenswerte Abgänge auf. Der Hauptanteil der Wohnungsabgänge entfiel auf Heide-Nord/Blumenau (316 WE), gefolgt vom Stadtumbaugebiet Silberhöhe (216 WE), der Westlichen Neustadt (159 WE) und der Südlichen Innenstadt mit 140 WE.

Außerhalb der Stadtumbaugebiete sehr niedrige Wohnungsabgangszahlen

Der *Gesamtwohnungsbestand* in den Großwohnsiedlungen ist infolge der Wohnungsabbrüche kontinuierlich rückläufig (2010: 55.060 WE, 2012: 54.157 WE). Im Jahr 2012 gab es in den Großwohnsiedlungen 2.118 Wohnungen weniger als 2007. Wohnungsbestandszuwächse sind in den Jahren 2011 und 2012 vor allem im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (+149 WE, Beesener Straße 26 - 26b, in 2012) und in Diemitz (+106 WE, Wilhelm-Berndt-Straße 12 - 17, in 2011) zu verzeichnen. Auch der Einfamilienhausgürtel zeigt ein Wachstum am Bestand (z. B. Heide-Süd +81 WE). Im Stadtviertel Landrain ist ein Zuwachs von 61 WE zu verzeichnen.

6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale)

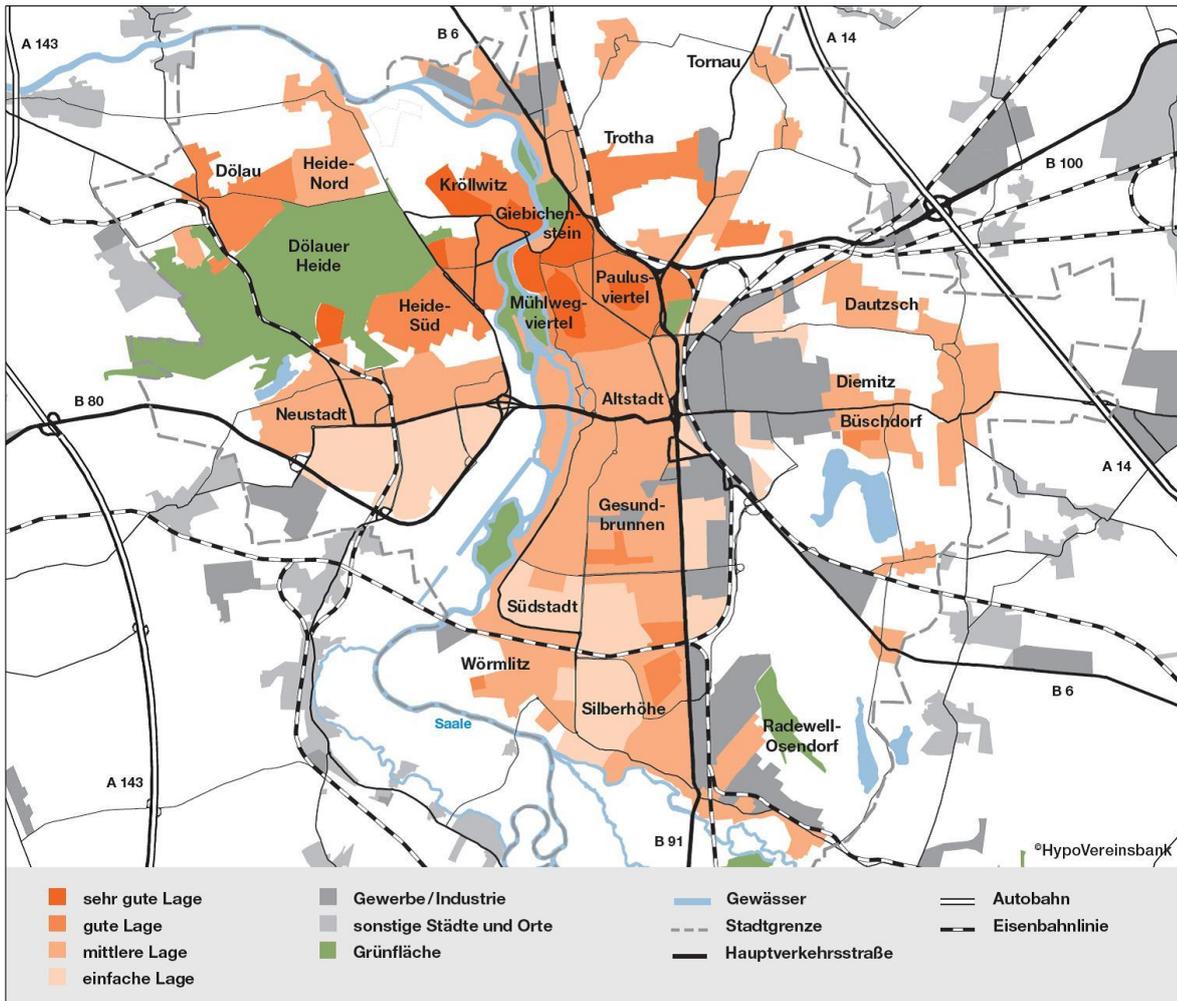
Die Stadt Halle verfügt über keine eigene Wohnlagekarte. Deshalb wird als Diskussionsbeispiel und Anregung die Wohnlagekarte eines nationalen Wohnungsmarktakteurs, der HypoVereinsbank verwendet (Karte 6.3). Diese Karte differenziert in vier Wohnlagen, von einfacher bis sehr guter Lage. In Teilen des Stadtgebietes differenziert die Karte sehr detailliert, in großen Bereichen dagegen eher gering.

Die Wohnlagenkarte 2011 basiert im Wesentlichen auf einer Fortschreibung der Karte aus dem Jahr 2008, wobei nur wenige Änderungen der Wohnlagen vorgenommen wurden. Diese betreffen beispielweise Gebietserweiterungen und günstigere Lageeinschätzungen in Teilen der Nördlichen Innenstadt und den Einfamilienhausbereich „Vogelweide“. Im Gegensatz dazu werden die Südliche Neustadt und Teile der Westlichen Neustadt ungünstiger, als einfache Wohnlage, eingeschätzt. Als einfache Wohnlagen werden in der Wohnlagekarte der HypoVereinsbank darüber hinaus die Silberhöhe und die Südstadt sowie die von Gewerbeflächen umgebenen Wohnbereiche im halleschen Osten und östlich der Merseburger Straße ausgewiesen. Die anderen Stadtumbaugebiete (mit Ausnahme des „Mühlwegviertels“ und nördlichen Bereiches der Nördlichen Innenstadt) und weite Teile der Innenstadt einschließlich der nichtdifferenzierten Altstadt werden als mittlere Wohnlage eingestuft. Gute und sehr gute Wohnlagen befinden sich fast ausschließlich im Norden der Stadt, beispielsweise im gründerzeitlichen Norden und in Kröllwitz, aber auch in Nietleben, Dölau und Rosengarten.

Wenige Änderungen gegenüber Wohnlagekarte 2008

Vor dem Hintergrund der im Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Indikatoren ist diese Wohnlagekarte in einigen Punkten zu hinterfragen. Beispielsweise wären einige innerstädtische Quartiere mit hohem Eigentumsanteil, wie der Einfamilienhaus-Bereich rund um den Pestalozzipark, möglicherweise als gute Lagen einzuschätzen. Eine Differenzierung der Altstadt wäre ratsam.

Weite Teile der Innenstadt als mittlere und gute Wohnlagen eingeschätzt



Karte 6.3: Wohnlagekarte der HypoVereinsbank für die Stadt Halle (Saale)

Stand: August 2011 © HypoVereinsbank

6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden in den Jahren 2003 bis 2012 gesamtstädtisch 13.160 Wohnungen abgebrochen, weitere 740 Wohnungen ungefordert.

Die Silberhöhe ist das Stadtumbaugebiet mit den meisten Wohnungsabbrüchen. Hier wurden bisher 6.063 Wohnungen abgebrochen, davon 5.522 WE mit Förderung und 541 WE ohne Förderung. Der zweite Rückbauschwerpunkt ist Neustadt, wo bis 2012 4.783 Wohnungen abgebrochen wurden (4.617 WE mit Förderung, 166 WE ohne Förderung). In der Südstadt wurden im Rahmen des Stadtumbaus 925 Wohnungen abgerissen, in der Südlichen Innenstadt 913 Wohnungen - von denen 504 WE auf die Punkthochhäuser am Steg und das südliche Riebeckplatz-Hochhaus entfallen - und in Heide-Nord 911 Wohnungen (Abbildung 6.4, Tabelle 6.6).

Anders stellt sich die Lage in der Nördlichen Innenstadt dar, wo bis 2012 nur 272 Wohnungen abgebrochen wurden, davon allein 129 Wohnungen (nördliches Riebeckplatz-Hochhaus) im Jahr 2011. Damit ist die Nördliche Innenstadt das Stadtumbaugebiet mit dem geringsten Abrissvolumen.

Rückbauschwerpunkte: Silberhöhe und Neustadt

Wesentlich weniger Abrisse in innerstädtischen Stadtumbaugebieten

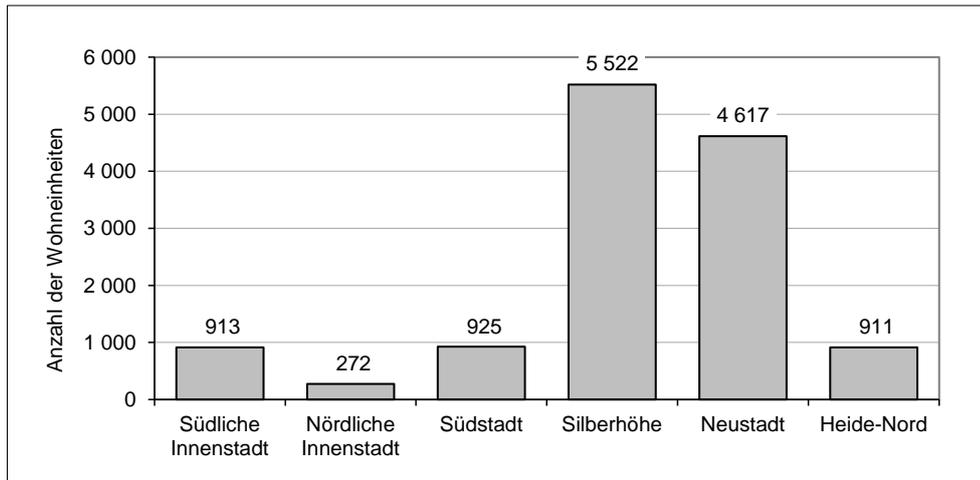


Abbildung 6.4: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale) 2003 bis 2012

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

Tabelle 6.6: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale)

		abgerissene WE									
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stadt Halle (Saale) gesamt	pro Jahr	1.406	2.832	2.257	1.473	1.194	1.624	660	243	927	544
	kumuliert		4.238	6.495	7.968	9.162	10.786	11.446	11.689	12.616	13.160
Südliche Innenstadt	pro Jahr	32	38	113	250	44	19	145	0	128	144
	kumuliert		70	183	433	477	496	641	641	769	913
Nördliche Innenstadt	pro Jahr	17	0	24	0	8	17	77	0	129	0
	kumuliert		17	41	41	49	66	143	143	272	272
Südstadt	pro Jahr	86	372	193	129	85	0	60	0	0	0
	kumuliert		458	651	780	865	865	925	925	925	925
Silberhöhe	pro Jahr	764	1.660	846	128	724	912	145	43	0	300
	kumuliert		2.424	3.270	3.398	4.122	5.034	5.179	5.222	5.222	5.522
Neustadt	pro Jahr	447	762	931	794	166	624	233	200	360	100
	kumuliert		1.209	2.140	2.934	3.100	3.724	3.957	4.157	4.517	4.617
Heide-Nord	pro Jahr	60	0	150	172	167	52	0	0	310	0
	kumuliert		60	210	382	549	601	601	601	911	911

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

6.3 Wohnungsmarktentwicklung

6.3.1 Wohnzufriedenheit

Die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus ist in den Einfamilienhausgebieten traditionell hoch. Laut Bürgerumfrage 2012 sind hier zwischen 73 % und 89 % der Bewohner sehr zufrieden oder eher zufrieden mit ihrer Wohnung (Abbildung 6.5). Ebenfalls hohe Zufriedenheitswerte über 80 % erreichen die vorrangig von Älteren bewohnten Viertel mit Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleischen Süden. Der von Haushaltsgründern und jungen Familien bevorzugte gründerzeitliche Norden liegt bei Werten von über 75 %. In den innerstädtischen Stadtumbaugebieten ist die Wohnzufriedenheit etwas geringer (jeweils 67 %) und damit niedriger als in den letzten drei Befragungen. Die Großwohnsiedlungen, die Altstadt und das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof verzeichnen eine unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit. In Teilen der Großwohnsiedlungen (Nördliche Neustadt und Südliche Neustadt) ist in den letzten Jahren eine wachsende Zufriedenheit zu beobachten, in der Südstadt wurde wiederholt der gesamtstädtische Durchschnittswert (72 %) überschritten. Während in der Silberhöhe der Zufrieden-

Höchste Wohnzufriedenheit in Einfamilienhausgebieten...

... sowie in Wohnanlagen der 20er - 50er Jahre und in der nördlichen Gründerzeit

Teilräumliche Beobachtung

heitswert stabil ist. fällt der Wert in der Westlichen Neustadt und Heide-Nord kontinuierlich.

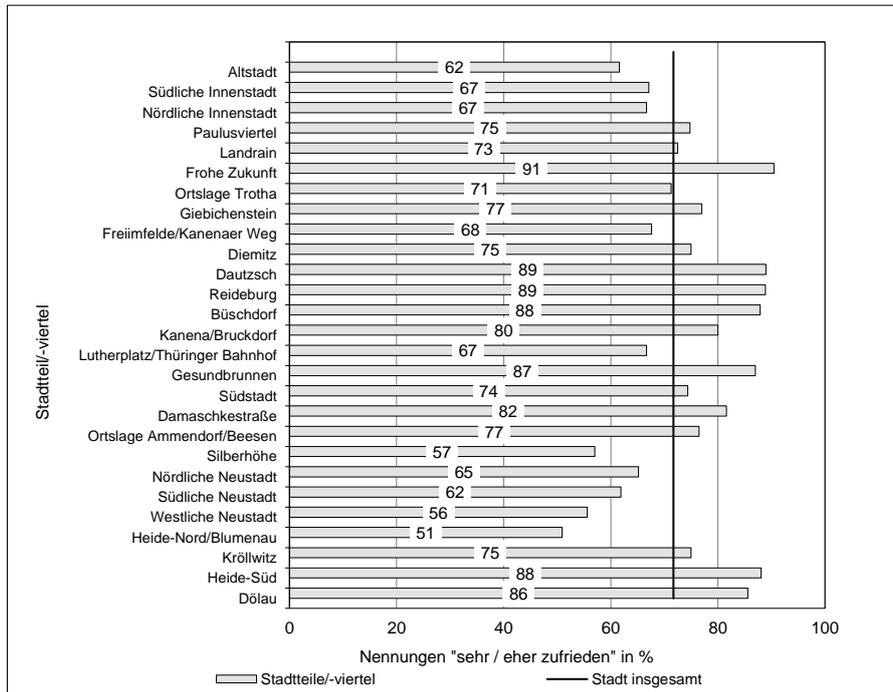


Abbildung 6.5: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus nach Stadtteilen/-vierteln (Bürgerumfrage)

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

Deutlich stärker streuen die Zufriedenheitswerte mit der Wohnumgebung (Abbildung 6.6).

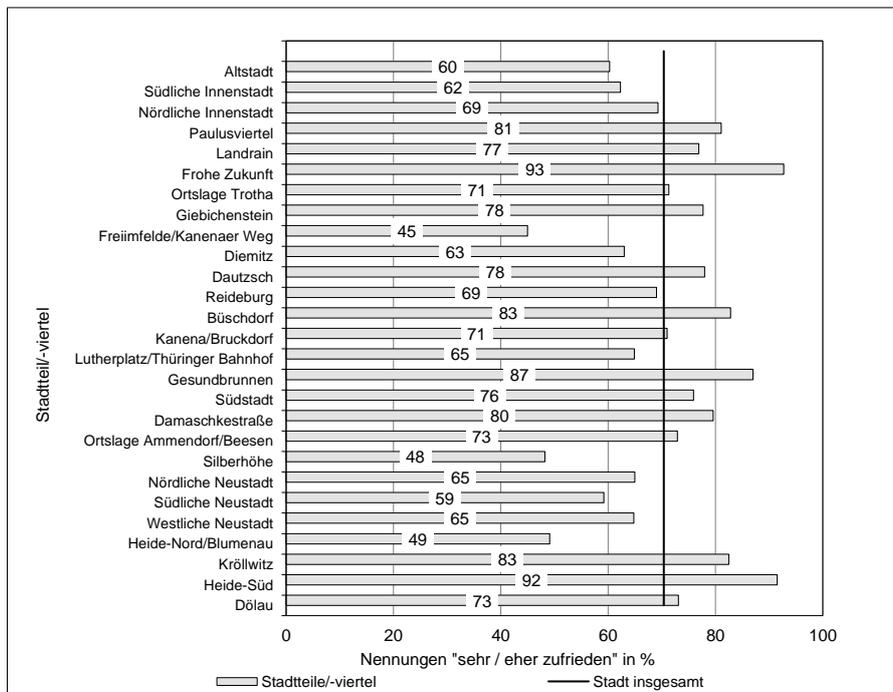


Abbildung 6.6: Zufriedenheit mit der Wohnumgebung nach Stadtteilen/-vierteln (Bürgerumfrage)

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

Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist in der Regel etwas niedriger als die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus (Gesamtstadt: 2 Prozentpunkte

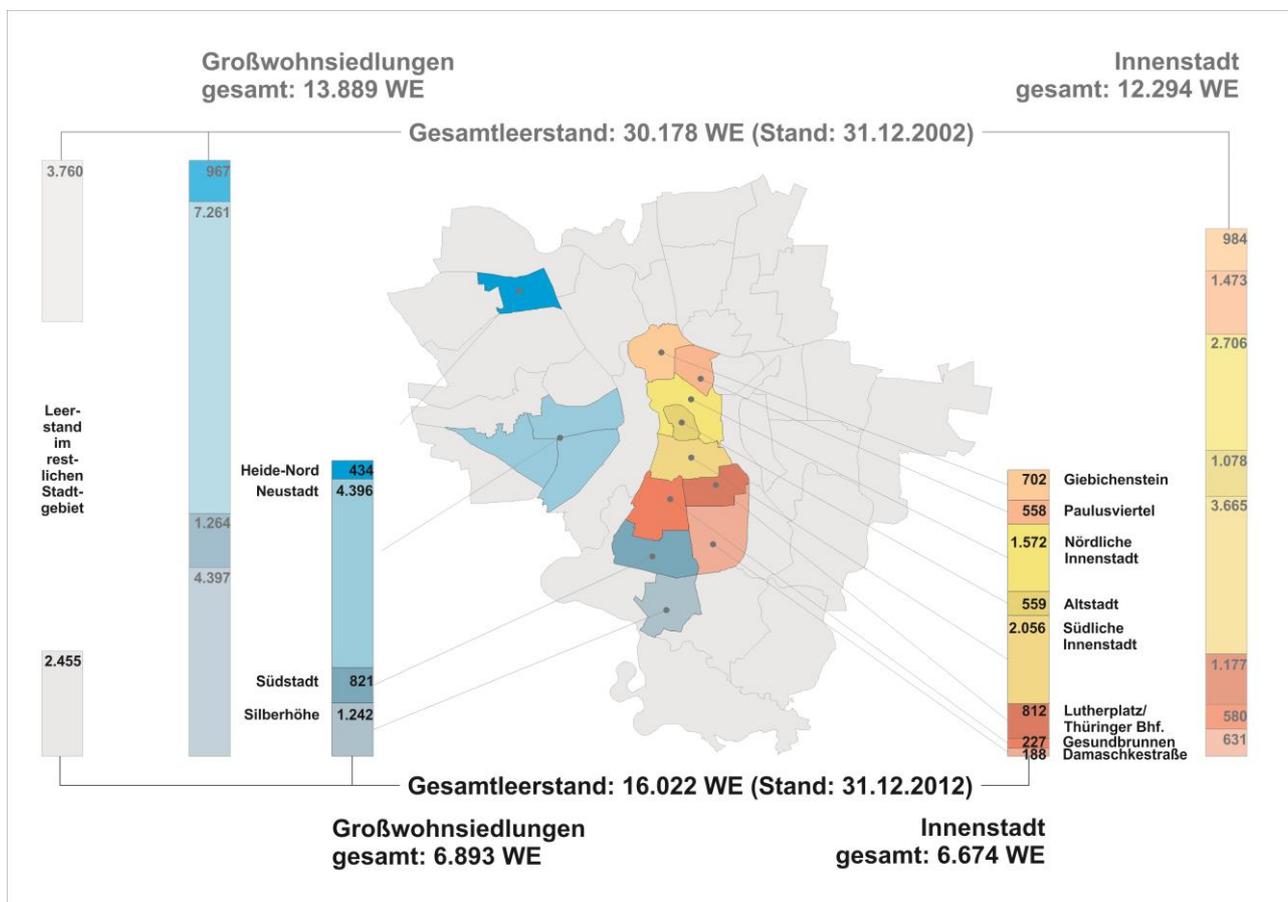
**Wohnumgebungs-
zufriedenheit teilträumlich stark differenziert**

geringer). Auch hier erreichen die Einfamilienhausgebiete sehr hohe Werte (z. B. Frohe Zukunft 93 %, Heide-Süd 92 %, Kröllwitz und Büschdorf je 83 %). Im Stadtviertel Landrain, dem gründerzeitlichen Norden sowie in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden ist die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ebenfalls hoch. Nach wie vor schlecht schneiden die Silberhöhe und Heide-Nord ab. Eine eher geringe Zufriedenheit mit der Wohnumgebung verzeichnet zudem das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg, wo die Umgebungszufriedenheit 25 Prozentpunkte unter der gesamtstädtischen Wohnzufriedenheit liegt. Die Südliche Innenstadt konnte bei der Umgebungszufriedenheit gegenüber der Befragung 2009 deutlich zulegen (+20 Prozentpunkte).

6.3.2 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist durch die Abrisse im Programm Stadtumbau Ost und die günstige Einwohnerentwicklung in vielen Stadtbereichen weiter deutlich gesunken. Teilräumlich betrachtet ist der Wohnungsleerstand in den Großwohnsiedlungen (-6.996) am stärksten zurückgegangen. In den innerstädtischen Quartieren ist der Rückgang etwas geringer (-5.620). Während zwischenzeitlich die Zahl leerstehender Wohnungen in der Innenstadt die in den Großwohnsiedlungen überstieg, stehen derzeit in den Großwohnsiedlungen wieder mehr Wohnungen leer (Karte 6.4). Diese wiederholte Verschiebung zeigt sich auch in den Leerstandsquoten: Die Großwohnsiedlungen liegen mit einer mittleren Leerstandsquote von 12,7 % über dem städtischen Durchschnitt von 11,1 %. Die niedrigste Quote wird mit 7,7 % in der Südstadt, die höchste mit 18,1 % in der Südlichen Neustadt verzeichnet. In der Silberhöhe ist der Leerstand beispielsweise seit dem Höchststand Ende 2002 um über 62 % gesunken, die Leerstandsquote ist auf 14,0 % gefallen, zeigt aber in den letzten beiden Jahren eine wieder ansteigende Tendenz.

Stark gesunkene Leerstände durch Stadtumbau-Programm in den Großwohnsiedlungen



Karte 6.4: Leerstandsprofil von Halle 2002 und 2012

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale); Kartengrundlage: Abteilung Stadtvermessung; Datengrundlage: Fachbereich Bauen

In den innerstädtischen *Stadtumbaugebieten* liegt die Leerstandsquote mit 16,4 % deutlich höher. Für Teile der gründerzeitlichen Bebauung ist der hohe Leerstand immer noch bedrohend; dies betrifft z. B. ca. 100 Gebäude in der Innenstadt mit schwerwiegenden baulichen Schäden bzw. ruinöser Substanz. Die Ursachen für dieses Problem wurden im Kapitel 5.3 erläutert. Sehr hohe Leerstandsquoten weist darüber hinaus das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg auf (33,6 %; in den letzten Jahren stark fallend). Auch in der Südlichen Innenstadt (16,4 %), der Nördlichen Innenstadt (16,3 %) und der Altstadt (15,6 %) sind die Leerstandsquoten gesunken, aber immer noch auf einem hohen Niveau. Das Leerstandsproblem des innerstädtischen Wohnungsbestandes kulminiert in Lagen an Hauptverkehrsstraßen. Aus diesem Grund weist die sonst bei vielen Indikatoren positiv herausragende nördliche Gründerzeit (Paulusviertel und Giebichenstein) mit 10,1 % einen nur leicht unterdurchschnittlichen Wohnungsleerstand auf.

In den innerstädtischen Stadtumbaugebieten hat das Nachfragewachstum und die in den vergangenen Jahren zunehmende Sanierungstätigkeit leerstehender Wohnungen - die u. a. auf das in Glaucha entwickelte Altbaumanagement mit Gebäudesicherung zurückzuführen ist - zu einer bedeutenden, aber noch nicht ausreichenden Leerstandsreduzierung geführt. Durch die räumliche Ausweitung des Quartiersansatzes, der sich momentan zu einer Kernstrategie des innerstädtischen Stadtumbaus entwickelt, ist in den kommenden Jahren eine stärkere Leerstandsreduzierung in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten wahrscheinlich.

Leerstand in innerstädtischen Stadtumbaugebieten hoch aber weniger stark gesunken...

... aber zukünftig Leerstandsreduzierung wahrscheinlich

6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011/2012 ist von einer Konsolidierung in allen Teilräumen gekennzeichnet. Dies gilt auch für die Großwohnsiedlungen, wo der jährliche Bevölkerungsverlust im Jahr 2012 auf -0,9 % gesunken ist. Steigende Einwohnerzahlen verzeichnen insbesondere die nördlichen Innenstadtlagen, aber auch die Einfamilienhausgebiete Heide-Süd und Böllberg/Wörmlitz.

Die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus den drei Einflussfaktoren Binnenwanderung, Außenwanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung:

- Vom *Binnenwanderungsgeschehen* profitieren neben dem Stadtviertel Gesundbrunnen und den expandierenden Einfamilienhausstandorten auch die Ortslage Trotha sowie die Südliche Innenstadt und die Altstadt. Die Großwohnsiedlungen verzeichnen weiterhin Binnenwanderungsverluste, allerdings liegen diese auf dem niedrigsten Stand seit 1998.
- Die *Außenwanderung* hat für die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung an Bedeutung gewonnen. Außenwanderungsgewinne verzeichnen v. a. die innerstädtischen Stadtumbaugebiete.
- Eine positive *natürliche Bevölkerungsentwicklung* erzielen insbesondere die innerstädtischen Gründerzeitlagen in der nördlichen Stadthälfte, resultierend aus der günstigen Altersstruktur. Die Großwohnsiedlungen, die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und Teile des Einfamilienhausgürtels verzeichnen dagegen ein deutliches Geburtendefizit.

Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung in allen Teilräumen

Die Altersstruktur der halleschen Bevölkerung unterscheidet sich teilräumlich erheblich. Das Durchschnittsalter reicht von 37,1 Jahren in der Inneren Stadt Nord bis 48,6 Jahre in den Großwohnsiedlungen. Auf Ebene der Stadtteile sind die Unterschiede noch ausgeprägter (Paulusviertel 36,2 Jahre, Landrain 55,7 Jahre). Der Anteil der Arbeitslosen und der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum 2005 bis 2012 in allen Teilräumen rückläufig. Die niedrigsten Anteile beider Bevölkerungsgruppen verzeichneten im Jahr 2012 die Einfamilienhausgebiete, gefolgt von der Inneren Stadt Nord. Dagegen liegen die Anteile in den Großwohnsiedlungen deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts.

Rückläufige Arbeitslosenanteile in allen Teilräumen

Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den Jahren 2011/2012 im gesamten Stadtgebiet auf niedrigem Niveau. Die höchste Bautätigkeit wurde in der Heide-Süd,

Büschdorf, Kröllwitz und Böllberg/Wörmlitz erreicht. Diese wird sich aufgrund der Baugenehmigungszahlen auch fortsetzen.

Ein Großteil der aus dem Programm Stadtumbau Ost geförderten Wohnungsabgänge entfiel 2011/2012 auf Neustadt (460 EW), Heide-Nord/Blumenau (310 WE), Silberhöhe (300 WE) und die Südliche Innenstadt (272 WE). Außerhalb der Stadtumbaugebiete sind die Abgangszahlen niedrig.

Der Wohnungsleerstand ist durch die hohen Abrisszahlen im Programm Stadtumbau Ost seit 2003 deutlich gesunken. Dies gilt vor allem für die Großwohnsiedlungen, deren Leerstandsquoten sich dem gesamtstädtischen Niveau angenähert haben (Südliche Neustadt 18,1 %, Silberhöhe 14,0 %, Westliche Neustadt 12,3 %, Heide-Nord 11,3 %). Einen sinkenden aber noch hohen Leerstand weisen die innerstädtischen Quartiere mit Leerstandsquoten von 12,3 % bis 16,4 % auf. Der Quartiersansatz des Altbaumanagements und der Gebäudesicherung soll die Situation in den innerstädtischen Problemquartieren durch moderate Aufwertung verbessern.

Innerstädtische Altbauggebiete als Herausforderung für den Stadtumbau

Indikator	Tendenz			
	Innere Stadt Nord	Innere Stadt Süd	Großwohnsiedlungen	Einfamilienhausgürtel
Bevölkerungsentwicklung 2012	↗	↗	↘	→
Bevölkerungsentwicklung 2012 durch Außenwanderung	↗	↘	↗	→
Bevölkerungsentwicklung 2012 durch Binnenwanderung	↘	↗	↘	↗
Bevölkerungsentwicklung 2012 durch natürliche Entwicklung	↗	↘	↘	↘
Anteil der Bewohner 60 Jahre und älter 2012 (zu 2010)	↗	↗	↗	↗
Anteil der Bewohner unter 20 Jahren 2012 (zu 2010)	↗	↗	↗	↗
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2012 (zu 2010)	↘	↘	↘	↘
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2012 (zu 2010)	→	→	↘	→
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2012 (zu 2010)	→	↗	↗	-
Anzahl leerstehender Wohnungen 2012 (zu 2010)	↘↘	↘↘	↘	↘↘

7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2013

Mit Hilfe des Wohnungsmarktbarometers, einer zuletzt im Jahr 2013 durchgeführten schriftlichen Expertenbefragung, können die statistischen Auswertungen zum halleschen Wohnungsmarkt durch qualitative Bewertungen und Stimmungslagen ergänzt werden. In diesem Kapitel werden die Einschätzungen der Experten zum halleschen Wohnungsmarkt ausgewertet.

7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Für eine günstige Vermietungssituation ist eine ausreichende Zahl nachfragender Haushalte notwendig. Der Wohnungsmarkt differenziert sich entsprechend der Präferenzen der Haushaltstypen in unterschiedliche Teilmärkte. In jedem Teilmarkt lässt sich ein spezifisches Verhältnis von Angebot und Nachfrage beobachten.

Die Wohnungsmarktakeure sollten angeben, ob die Nachfrage der Haushaltstypen geringer, ausreichend oder höher als das hallesche Wohnungsangebot ist (Abbildung 7.1a, 7.1b).

Auf längere Sicht werden deutliche Veränderungen in den Einschätzungen der Relation von Angebot und Nachfrage erkennbar. Für die Mehrheit der Nachfragegruppen sehen die Wohnungsmarktakeure eine deutlich gestiegene Nachfrage.

- Bei den Singles der jüngeren und mittleren Altersgruppen wird die Nachfrage von relativ vielen Befragten höher als das Angebot eingeschätzt. Mit der Veränderung der Haushaltsstruktur ist dieses Einschätzungsmuster nicht erklärbar, denn eigentlich geht die Marktbedeutung dieser Gruppe zurück. Möglicherweise spielt hier der Zuwachs an Studierenden in Halle eine Rolle ebenso wie die steigende Zahl der Haushaltsgründungen der jüngeren Singles. Die Zukunftserwartung sieht eine Senkung der Nachfrage in Relation zum Angebot.
- Für die älteren Singles ist der von den Experten eingeschätzte Nachfrageüberhang weiterhin hoch, jedoch gegenüber den Vorjahren leicht fallend. Offenbar beginnt die Angebotsausweitungen von Wohnungen für Ältere zu greifen, hält jedoch langfristig nicht mit der Nachfragedynamik Schritt. Für die Zukunft wird ein noch deutlich stärkerer Nachfrageüberhang erwartet.
- Ein steigender Angebotsüberhang zeigt sich für kinderlose junge und mittlere Paare. In der Vergangenheit zeigten sich hier die stärksten Angebotsüberhänge. Für die Zukunft werden kaum Änderungen erwartet.
- Die Nachfrage-Angebots-Relation für Rentnerpaare wird als zunehmend angespannt eingeschätzt, für die Zukunft zeichnet sich nach Einschätzung der Experten ein weiter deutlich steigender Nachfrageüberhang ab.
- Bei den Alleinerziehenden, welche im Barometer 2010 einen leichten Angebotsüberhang aufwiesen, wird die Nachfrage-Angebotsrelation gegenwärtig als ausgewogen eingeschätzt. Zukünftig wird ein Nachfrageüberhang erwartet.
- Familien mit einem Kind sind nach wie vor in einer guten Position bezüglich der Nachfrage-Angebots-Relation, die kontinuierlich Angebotsüberhänge aufweist, die auch für die Zukunft bestehen bleiben. Diese Haushalte treffen auf eine große Auswahl auf dem Wohnungsmarkt.
- Deutlich anders sieht es bei Familien mit mehreren Kindern aus. Der Trend ist hier nicht konstant, es überwiegt im Gegensatz zu den Vorjahren ein enormer - weiter gestiegener - Nachfrageüberhang, dies hängt möglicherweise auch mit den konstanten Geburtenzahlen zusammen. Hier ist perspektivisch kaum eine Entspannung der Situation zu erkennen.
- Für Bezieher hoher Einkommen ist seit 2010 ein sehr deutlicher und fast konstanter Nachfrageüberhang zu konstatieren, welcher auch zukünftig erwartet wird. Diese Gruppe stellt nach der Gruppe der Familien mit zwei und mehr Kindern, der Gruppe der Studierenden/Wohngemeinschaften und der Gruppe

Deutliche Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar

Angebotsengpässe für Singlehaushalte und einkommensschwache Haushalte

Weiterhin Angebotsüberhänge für Familien mit einem Kind

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2013

der älteren Singles diejenige mit der schlechtesten Nachfrage-Angebots-Relation, also mit dem höchsten Nachfragedruck dar.

- Bei den Beziehern niedriger Einkommen war der Markt bis zum Jahr 2004 noch ausgeglichen. Im Jahr 2007 herrschte in diesem Segment nach Einschätzung der Experten der größte Nachfrageüberhang auf dem halleschen Wohnungsmarkt. Dieser Nachfrageüberhang bleibt 2013 bestehen. Die zukünftigen Erwartungen für dieses Marktsegment bestätigen einen weiter steigenden Nachfrageüberhang.
- Erstmals wird 2013 die Gruppe der Studierenden/Wohngemeinschaften separat betrachtet. Hier wird der dritthöchste Nachfrageüberhang eingeschätzt. Für die Zukunft ist, nach Einschätzung der Experten, nur eine geringe Entspannung zu erwarten.

2013 weisen sieben von zehn Nachfragergruppen nach Einschätzung der Wohnungsmarktextperten einen Nachfrageüberhang auf, eine Gruppe ist in ausgewogener Marktlage, für zwei Gruppen gibt es einen Angebotsüberhang (7:1:2). 2003 war dieses Verhältnis 0:2:7 (2007: 3:3:3, 2010: 5:2:2). Für die Zukunft wird von den Wohnungsmarktakteuren ein ähnliches Verhältnis von 7:1:2 beschrieben. Damit wird innerhalb von nur 10 Jahren eine komplette Umkehr der Marktsituation erwartet.

Polarisierung der Nachfragegruppen:
 - 1x ausgewogen
 - 7x Nachfrageüberhang
 - 2x Angebotsüberhang

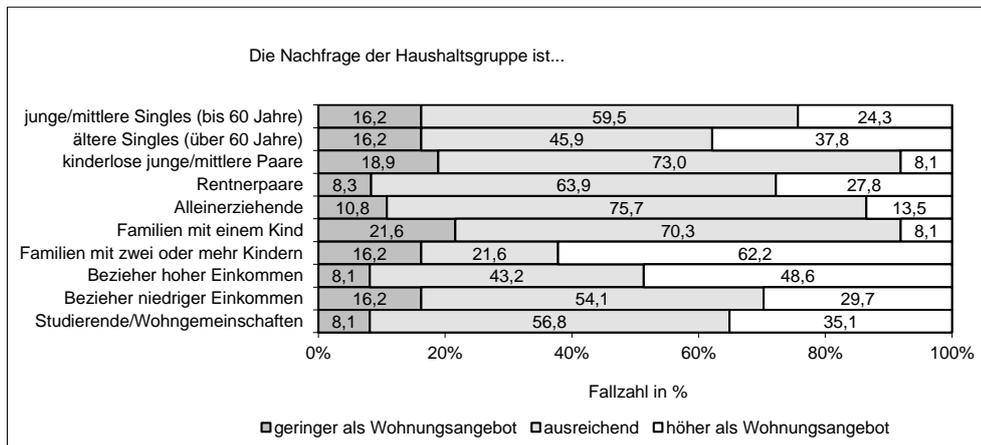


Abbildung 7.1a: Einschätzung der aktuellen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

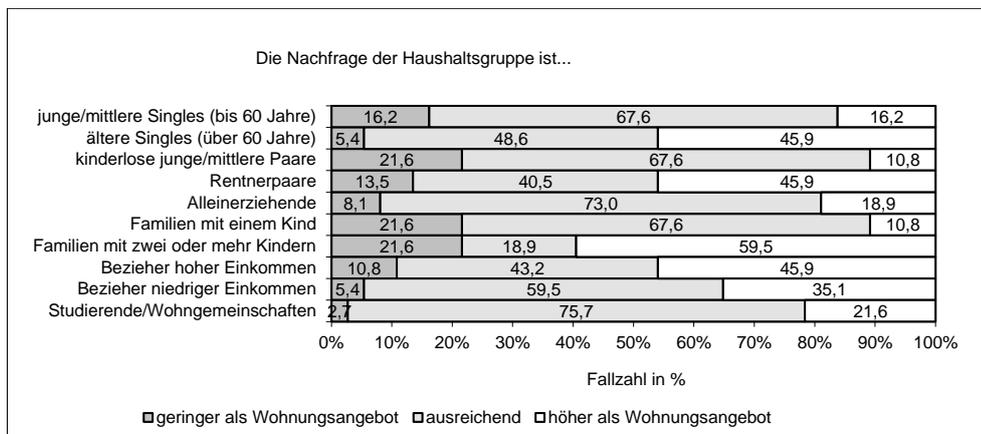


Abbildung 7.1b: Einschätzung der künftigen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

7.2 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

Die Wohnungsmarktakteure wurden gebeten, das Investitionsklima am halleschen Wohnungsmarkt aktuell sowie in einer Zukunftsperspektive von drei Jahren nach Marktsegmenten einzuschätzen (Abbildung 7.2).

Das aktuelle Investitionsklima im Halle wird beim Erwerb von Wohneigentum am günstigsten, bei Bestandsmietwohnungen in Plattenbauten am schlechtesten eingeschätzt. Das Investitionsklima im Segment Neubau von Wohneigentum wird ähnlich gut bewertet, wie das im Segment der Eigentumswohnungen. Nachdem in den letzten Wohnungsmarktbarometern seit 2007 eine deutliche Verbesserung des Investitionsklimas erkennbar war, fiel die Einschätzung 2013 sogar noch etwas positiver aus. Die deutlichsten Verbesserungen gab es bei Eigentumswohnungen und im Neubau von Wohneigentum.

Die zukünftigen Erwartungen zur Entwicklung des Investitionsklimas ähneln der aktuellen Einschätzung und sind überwiegend positiv. Dies trifft insbesondere auf alle Segmente mit Eigentumserwerb bzw. -neubau, aber auch für Mietwohnungen in herkömmlicher Bauweise zu. Für das Segment mit dem aktuell schlechtesten Investitionsklima, den Mietwohnungsbestand in Plattenbauten, wird zukünftig eine weitere Verschlechterung erwartet.

**Weitere Verbesserung
des Investitionsklimas
erkennbar**

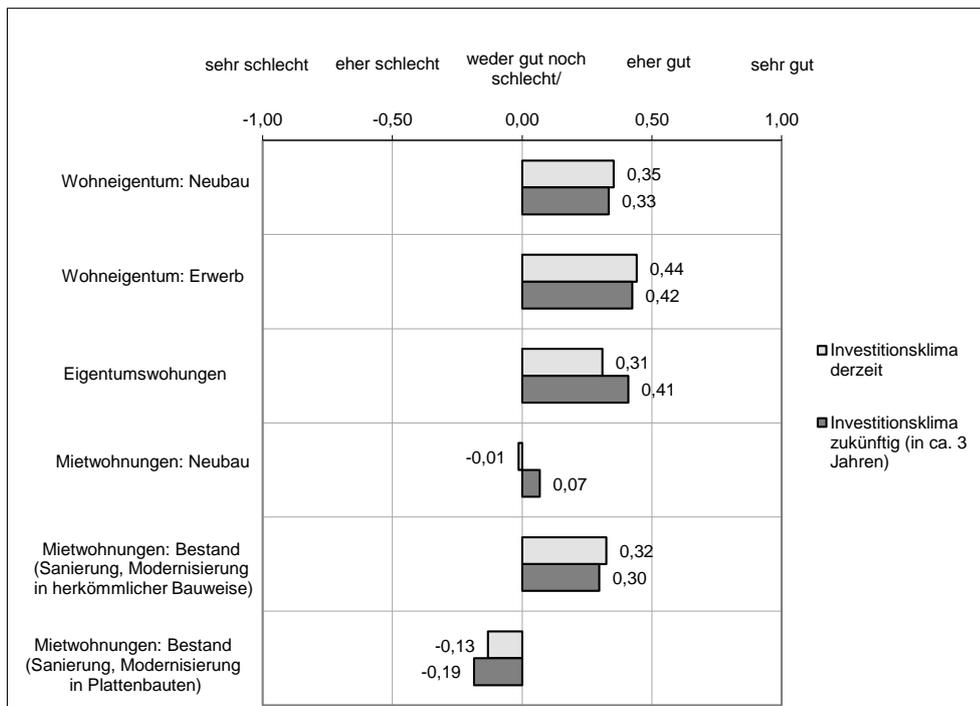


Abbildung 7.2: Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakteure zur erwarteten Entwicklung von *Rahmenbedingungen des Marktes* in ca. drei Jahren gefragt (Abbildung 7.3). Gegenüber dem Wohnungsmarktbarometer 2010 haben sich vor allem die Erwartungen bezüglich der Bevölkerungs- und Haushaltszahl deutlich verbessert: Nur noch weniger als ein Drittel der Befragten rechnet bis 2016 mit einer sinkenden Einwohnerzahl, knapp zwei Drittel und damit dreimal so viel Befragte wie 2010 erwarten eine Zunahme der Zahl der Haushalte. Das Abrissvolumen wird nach Einschätzung vieler Akteure gegenüber dem Niveau von 2013 weiter sinken. Wesentlich günstiger als in der vergangenen Befragung bewerten die Akteure den Wohnungsneubau, dieser wird als überwiegend gleich bleibend oder steigend eingeschätzt.

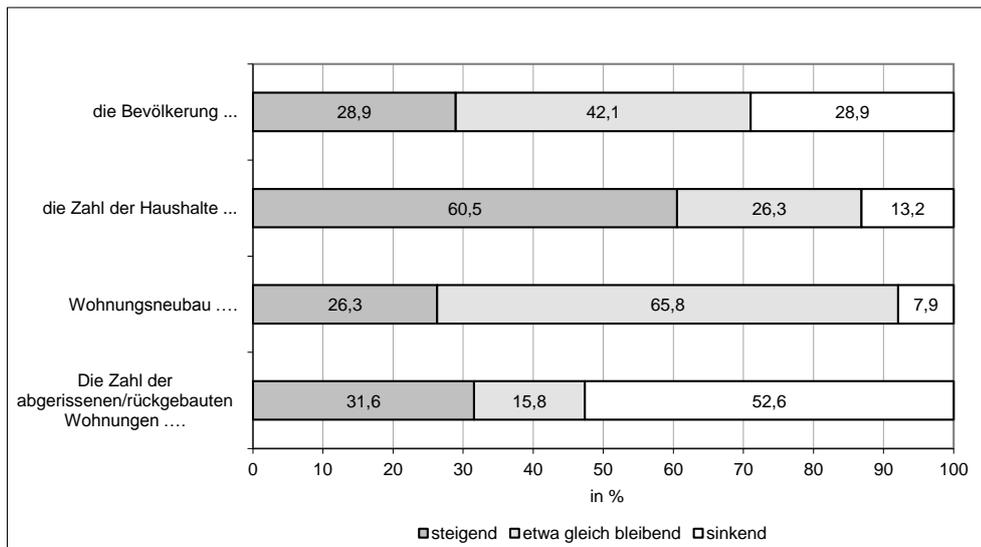


Abbildung 7.3: Künftige Entwicklung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

Die *Aufgabenerfüllung des Stadtumbaus* wird von den Experten im Wohnungsmarktbarometer 2013 ähnlich eingeschätzt wie in der Vorbefragung im Jahr 2010. Die gegenwärtigen Abrisse von Wohnungen sowie die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand werden als ausreichend bzw. etwas zu niedrig eingestuft. Die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und der Neubau von Wohnungen werden als zu niedrig bewertet. Die markanteste Veränderung gegenüber dem vergangenen Barometer besteht darin, dass der Neubau von Wohnungen deutlich als zu gering eingestuft wird.

7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

Die Wohnungsmarktakteure haben im Wohnungsmarktbarometer beurteilt, welche Merkmale für den halleschen Wohnungsmarkt typisch, zum Teil typisch oder nicht typisch sind.

- Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurde Leerstand im unsanierten Bestand sowie steigende Nebenkosten, insbesondere steigende Energiekosten, als sehr typisch bzw. zum Teil typisch bewertet. Bei den Nettokaltmieten gehen die Experten von einer stabilen bis deutlich steigenden Entwicklung aus.
- Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* werden zunehmend Schwierigkeiten von Geringverdienern bzw. Erwerbslosen und von Ausländern/Aussiedlern bei der Wohnungssuche gesehen. Als besonders typisch werden die hohen Ansprüche der Mieter an die Qualität der Wohnungen herausgestellt, während hohe Ansprüche speziell an die energetische Effizienz der Wohnungen bzw. Gebäude weitaus weniger ausgeprägt sind. Als typisch bzw. zum Teil typisch für den halleschen Wohnungsmarkt werden das Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen sowie das Fehlen altengerechter Wohnungen eingeschätzt.
- Bei der Bewertung der *Entwicklung von Stadtvierteln* steht die Bedeutung der Wohnlage an erster Stelle: 2/3 der Befragten halten es für typisch für den halleschen Wohnungsmarkt, dass die Lage der Wohnung wichtig ist. Eine zunehmende Segregation in den Stadtvierteln halten 37 % der Experten für typisch und 45 % für zum Teil typisch.
- Im *Wohnungsbau* wird eine hohe Neubautätigkeit im Eigentumssektor inzwischen überwiegend als zum Teil typisch eingestuft, während eine hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor als sehr untypisch eingestuft wird. Diese

Hoher Leerstand im unsanierten Bestand, steigende Nebenkosten und Nettokaltmieten

Hohe Qualitäts-Ansprüche der Mieter

Wohnlage gleichbleibend wichtig

Einschätzung korrespondiert mit den gegenwärtig niedrigen Baufertigstellungs- bzw. Baugenehmigungszahlen.

7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure

Die Wohnungsmarkttakteure wurden gebeten, die aktuelle und künftige Lage am halleschen Wohnungsmarkt für verschiedene *Marktsegmente* einzuschätzen. In der Summe der Expertenmeinungen wird der Wohnungsmarkt als ausgewogen bis leicht angespannt bewertet (Abbildung 7.4). Die Zukunftseinschätzungen gehen von einer ähnlichen Wohnungsmarktlage im Jahr 2016 aus. Gegenüber den Vorerhebungen zeigt sich in vielen Segmenten eine deutliche Tendenz von einem ausgewogenen Markt hin zu einer zunehmend angespannten Situation.

- Für *Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern* wird die Marktlage als ausgewogen bis angespannt eingeschätzt. Zukünftig wird in diesem Segment mit einer leicht steigenden Anspannung des Marktes gerechnet.
- Gegenüber den Vorbefragungen hat sich die Einschätzung der Marktlage bei *Eigentumswohnungen* ebenso wie das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt. Die Marktlage wird inzwischen als leicht angespannt eingeschätzt, künftig wird eine weitere Verschärfung der Situation erwartet.
- Der *Mietwohnungsmarkt* wird weiterhin insgesamt als ausgewogen bis leicht entspannt eingeschätzt. Die positiven Erwartungen aus der vergangenen Befragung sind offenbar eingetreten. Für die nächsten drei Jahre wird mit einer weiteren leichten Entspannung gerechnet.
- Der sanierte Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise (also überwiegend Altbauten) befindet sich nach Einschätzung der Befragten in einer ausgewogenen bis leicht angespannten Marktlage. Unsanierte Mietwohnungen dieser Bauweise haben schlechtere Marktchancen: Die Marktlage in diesem Segment wird als ausgewogen bewertet, wobei auch hier im Vergleich mit den vergangenen Befragungen eine deutliche Tendenz zur Anspannung erkennbar ist. Zukünftig wird sowohl für den sanierten als auch den unsanierten Bestand keine größere Änderung der Marktlage erwartet.
- Relativ entspannt ist die Marktlage bei sanierten Mietwohnungen im Plattenbaubestand. Unsanierte Plattenbauwohnungen sind das einzige Segment, für das die Befragten 2013 eine entspannte bis sehr entspannte Marktlage konstatieren, d. h. sie werden deutlich negativer beurteilt als unsanierte Altbauten. Nach Einschätzung der Befragten wird die Marktlage bei Plattenbauwohnungen in den kommenden drei Jahren weiterhin entspannt sein.
- Am Mietwohnungsmarkt werden seit 1990 errichtete Wohnungen inzwischen als leicht angespannt beurteilt. Zukünftig zeichnet sich eine ähnliche Situation ab.
- Die Abhängigkeit der Marktlage von der Größe der Wohnung (Zimmerzahl) hat im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer 2010 weiter abgenommen. Gegenwärtig wird die Marktlage für Drei-Zimmer-Wohnungen als relativ ausgeglichen eingestuft, bei Ein- und Zweizimmer-Mietwohnungen sowie insbesondere Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr deutlich angespannter. Zukünftig wird mit einem Anhalten dieser Entwicklung gerechnet.
- Differenziert man das Mietwohnungsangebot nach Preissegmenten, zeigt sich im mittleren Preissegment gegenwärtig eine ausgeglichene Marktlage, im unteren und vor allem im oberen Preissegment dagegen eine leichte Anspannung. In den nächsten drei Jahren wird für alle Preissegmente eine leicht angespannte Marktlage erwartet, insbesondere im hohen Preissegment.

Wohnungsmarkt zunehmend als angespannt eingeschätzt

Markt für Eigentumswohnungen leicht angespannt

Größte Marktentspannung im unsanierten Plattenbaubestand

Künftig ausgewogener Markt nur noch bei Wohnungen mit 3 Zimmern; Anspannung in allen Preissegmenten

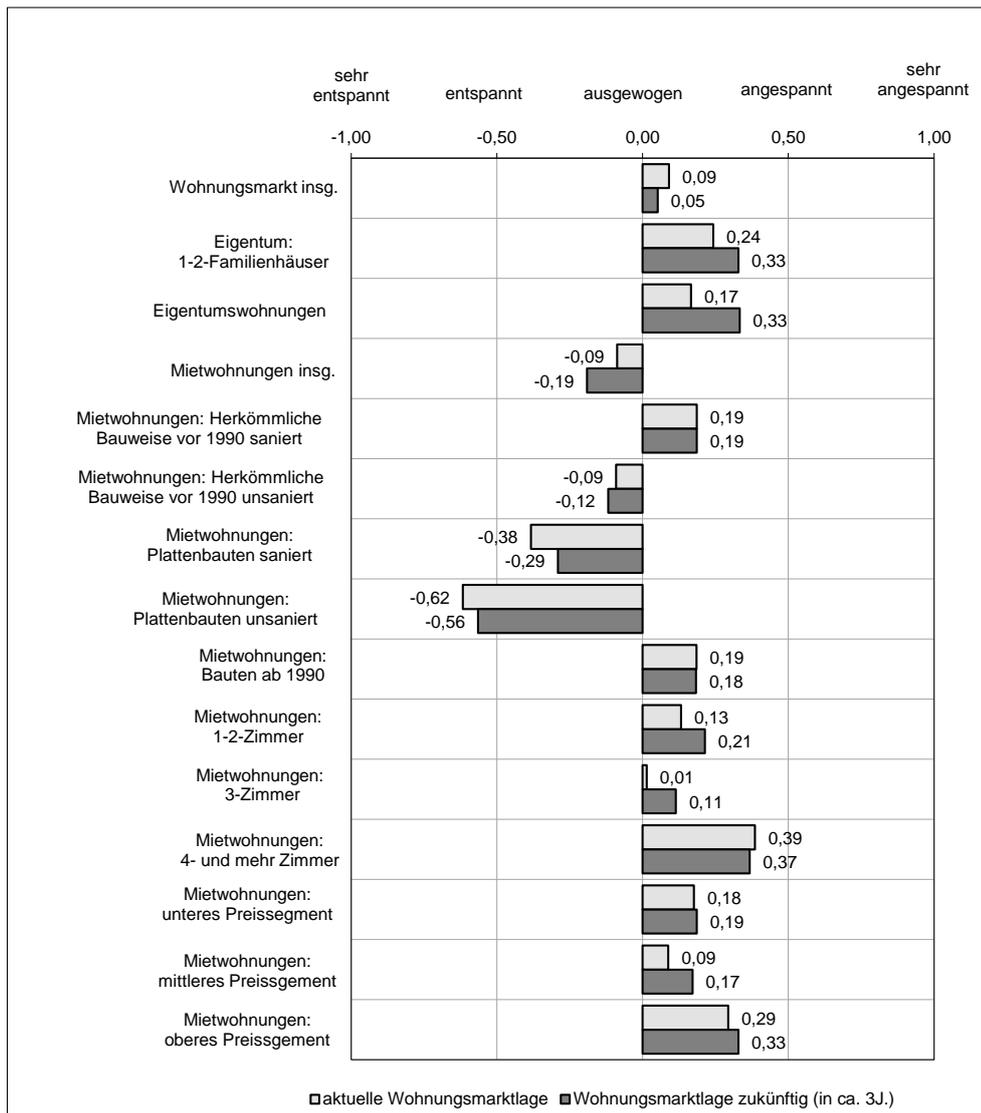


Abbildung 7.4: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Halle (Saale) nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

Einschätzungen der Wohnungsmarktakteure zur aktuellen und künftigen Lage am halleschen Wohnungsmarkt liegen außerdem für verschiedene *Teilräume* der Stadt vor. Im Vergleich zur vorangegangenen Erhebung 2010 wird insbesondere für die innenstadtnahen Gebiete und fast alle Einfamilienhausgebiete eine Tendenz hin zu einer stärkeren Anspannung der Marktlage gesehen (Abbildung 7.5).

- In allen Großwohnsiedlungen wird die Marktlage als relativ entspannt bewertet. Wie in den Vorjahren wird die Südstadt unter den Großwohnsiedlungen am besten eingeschätzt, hier ist die Marktlage entspannt. Die deutlichste Entspannung des Wohnungsmarktes zeigt sich nach Einschätzung der Befragten wiederholt in der Silberhöhe, das Ausmaß der Entspannung liegt wieder fast bei dem Wert aus dem Jahr 2004. Die Binnenunterschiede zwischen den Großwohnsiedlungen haben verglichen mit 2010 etwas abgenommen. Die erwartete Veränderung bis 2016 ist eine leichte Verbesserung der Marktlage in den Großwohnsiedlungen in Richtung eines ausgewogeneren Wohnungsmarktes. Am deutlichsten wird dies in Neustadt, wo in drei Jahren eine vergleichbar günstige Situation wie in der Südstadt erwartet wird.
- In der Innenstadt besteht das langjährige Nord-Süd-Gefälle weiter: Die Marktsituation in der Südlichen Innenstadt ist relativ ausgewogen, gleichzeitig zeigt sich in der Nördlichen Innenstadt eine zunehmende Anspannung.

Deutliche entspannte Marktlage in Großwohnsiedlungen

Nord-Süd-Gefälle in der Innenstadt bleibt bestehen, jedoch angespannter

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2013

- Die Marktlage im gründerzeitlichen Norden wird als angespannt bis sehr angespannt bewertet. Gegenüber dem Marktbarometer 2010 ist eine weitere deutliche Zunahme der Anspannung erkennbar, so dass der gründerzeitliche Norden 2013 der am stärksten angespannte Teilraum in Halle ist.
- Bei den Einfamilienhausgebieten wird der Hallesche Osten als ausgewogen eingeschätzt, der Norden als zunehmend angespannt, wenn auch nicht ganz so hoch wie der Nordwesten. Die Gebiete im Süden werden als leicht entspannt eingeschätzt.

Starke Marktspannung im gründerzeitlichen Norden setzt sich fort

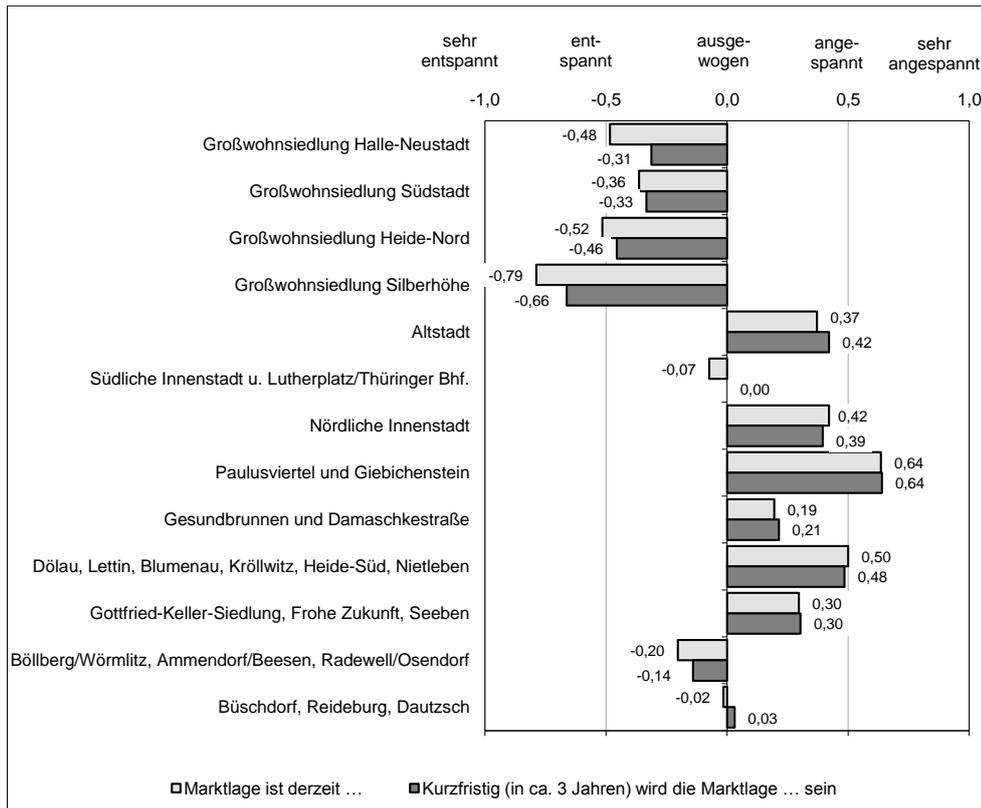


Abbildung 7.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in den Teilräumen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

Außerdem wurden die Wohnungsmarktakeure gebeten, die Entwicklung des *Wohnungsleerstandes* am halleschen Wohnungsmarkt in etwa drei Jahren einzuschätzen (Abbildung 7.6). Der Leerstand insgesamt wird nach Einschätzung der Befragten leicht sinken. In fast allen Segmenten, außer den unsanierten Mietwohnungen und Plattenbauten, wird ein Rückgang des Leerstandes in unterschiedlicher Ausprägung erwartet. Ein besonders deutlicher Rückgang des Leerstands wird für kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern sowie sanierte Wohnungen in herkömmlicher Bauweise erwartet.

Leicht sinkende Leerstandshöhe erwartet

Hinsichtlich der Entwicklung des Leerstands in den Teilräumen erwarten die befragten Wohnungsmarktextperten bis 2016 einen steigenden Leerstand in allen Großwohnsiedlungen, am stärksten in Silberhöhe - die gleiche Einschätzung wie bei der Vorbefragung. Ein Sinken des Leerstands wird in unterschiedlicher Ausprägung im gesamten innerstädtischen Bereich, vom Paulusviertel und Giebichenstein im Norden bis zum Gesundbrunnen und Damaschkestraße erwartet. Gleiches gilt für die Einfamilienhausstandorte.

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2013

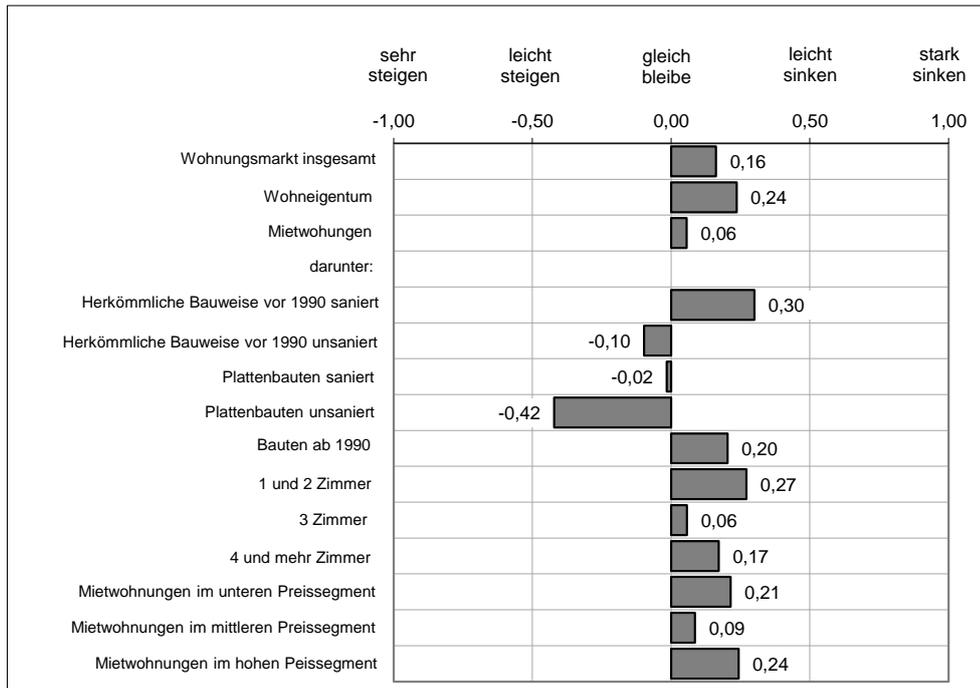


Abbildung 7.6: Zukünftige Entwicklung des Wohnungsleerstands in Halle (Saale) aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

Bei *Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser* zeigt das Wohnungsmarktbarometer 2013 im Vergleich zu den Vorjahren eine zunehmend angespannte Marktsituation (Abbildung 7.7). Deutliche Anspannungstendenzen gibt es vor allem bei guter Lagequalität sowie dem Angebot an Bauflächen für Selberbauer. Zukünftig wird eine weitere Anspannung der Marktsituation erwartet.

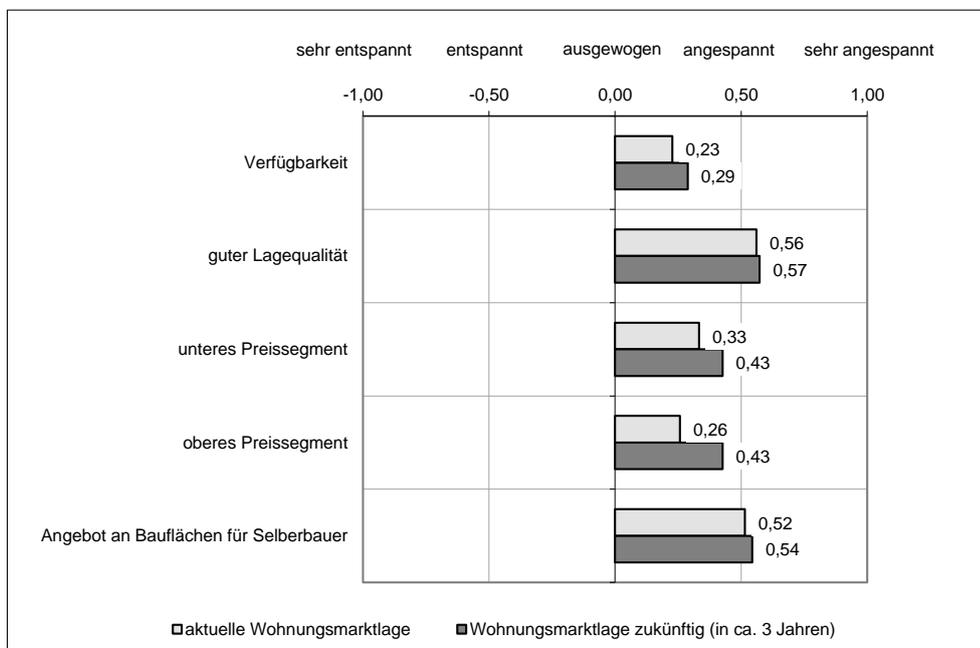


Abbildung 7.7: Aktuelle und künftige Marktsituation bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (Einschätzung durch Wohnungsmarktakeure)

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2013

7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2013

Das Wohnungsmarktbarometer als subjektive Expertenbewertung zeigt im mehrjährigen Trend markante Veränderungen der Angebots-Nachfragerelation am halleschen Wohnungsmarkt. Im Jahr 2013 wird für sieben von zehn Nachfragergruppen ein Nachfrageüberhang gesehen, insbesondere für Familien mit zwei und mehr Kindern, für Bezieher hoher Einkommen, für Studierende/Wohngemeinschaften sowie ältere Singles (über 60 Jahre). Diese Markteinschätzung unterstreicht die Notwendigkeit, sich ausführlich mit der zielgruppenspezifischen Nachfrage und den Angeboten auf dem Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen.

Die Lage des halleschen Wohnungsmarkts wird von den Wohnungsmarktakteuren mittlerweile als ausgewogen bis leicht angespannt bewertet – und damit angespannter als 2010. Die größte Entspannung herrscht nach Einschätzung der Experten nach wie vor bei Plattenbauwohnungen, gefolgt von unsanierten Wohnungen in herkömmlicher Bauweise. Überwiegend leicht angespannt ist die Marktlage dagegen bei Mietwohnungen ab Baujahr 1990. Für die nächsten Jahre zeichnet sich eine zunehmende Anspannung der Marktlage für Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen und für alle Mietwohnungen ab, hierbei insbesondere große Mietwohnungen und solche im oberen Preissegment. Aus diesem Grund ist nach Expertenmeinung ein leicht sinkender gesamtstädtischer Wohnungsleerstands in Halle in den kommenden drei Jahren zu erwarten. Für unsanierte Wohnungen wird dagegen mit einem steigenden Leerstand gerechnet.

Das Investitionsklima wird von den Wohnungsmarktakteuren im Jahr 2013 deutlich positiver eingeschätzt. Es ist eher gut bei allen Formen des Wohneigentums sowie dem Mietwohnungsbestand in herkömmlicher Bauweise, eher schlecht bei Mietwohnungen im Bestand in Plattenbauten und ausgeglichen im Mietwohnungsneubau. Die Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit bis 2016 werden ähnlich positiv eingeschätzt: stabile Einwohnerzahlen, steigende Haushaltszahlen, sinkendes Abrissvolumen, stabile Neubautätigkeit.

Wohnungsmarkt zunehmend als angespannt bewertet

Wohnungsmarkt angespannt bis ausgewogen

Deutlich positive Bewertung des Investitionsklimas 2013

Indikator	Tendenz
Angebots-Nachfrage Relation 2013 bei...	
älteren Singles	Nachfrageüberhang
Bezieher niedriger Einkommen	Nachfrageüberhang
Familien mit einem Kind	Angebotsüberhang
Marktlage 2013...	
im unteren Preissegment	angespannt
bei 1-2-Familienhäusern aktuell	leicht angespannt
bei 1-2-Familienhäusern zukünftig	sehr angespannt
Zukünftiger Wohnungsleerstand	leicht sinkend
Investitionsklima 2013	deutlich positiv

8. Vergleich von Prognose bzw. Planung und der tatsächlichen Entwicklung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2007 der Stadt Halle (Saale) werden Zielaussagen zum Stadtbau getroffen. Dies beinhaltet u. a. Planungen zur Reduzierung des Leerstandes mittels Rückbau von Wohnungen, die auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und zur Wohnungsbautätigkeit beruhen. Um gegebenenfalls die Planungen anzupassen, werden die Prognoseannahmen und Zielvorgaben kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt.

Deshalb erfolgt hier u. a. eine Gegenüberstellung der prognostizierten **Einwohnerentwicklung** laut der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008) und der Vorausschätzung des ISEK 2007 mit der tatsächlichen Einwohnerentwicklung.

Die beiden Prognosen gegenüberstellend wird für die Stadt Halle im Jahr 2015 eine Bevölkerungszahl von etwa 223 bis 226 Tsd. Einwohner erwartet. Bereits im Jahr 2010 lag die tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt Halle erheblich über der Zahl der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und etwas über der Vorausschätzung des ISEK 2007 (Tabelle 8.1). Dieser deutliche Trend der Bevölkerungsentwicklung setzt sich in den Jahren 2011 und 2012 fort. Dies hängt vor allem mit einem Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahren zusammen, der durch die Prognosen so nicht erwartet wurde. Markant ist in den letzten Jahren, dass die jeweils aktuellste Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes eine immer bessere Bevölkerungsentwicklung für Halle vorhersagt als die vorherige - und dann von der tatsächlichen Entwicklung nochmals übertroffen wird.

Schreibt man die tatsächliche mittlere Einwohnerentwicklung der Jahre 2007 bis 2012 nach Landes- bzw. Kommunalstatistik fort, lassen die Vorausschätzungen bis zum Jahr 2015 deutliche höhere Bevölkerungszahlen erwarten als die jeweiligen Prognosen: 233 Tsd. Einwohner laut Landesstatistik, 232 Tsd. Einwohner laut Kommunalstatistik. Eine zeitlich darüber hinausgehende Vorausschätzung ist im Rahmen des Monitorings nicht seriös möglich.

Tatsächliche Einwohnerzahlen 2011/2012 liegen deutlich über den Prognosen

Bei weiterhin günstiger Einwohnerentwicklung 232 Tsd. Einwohner 2015

Tabelle 8.1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2007 bis 2030

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsstatistik Statistisches Landesamt										
Prognostizierte Entwicklung (5. Reg. Bev.-Prog.)		233.013	232.041	231.033	230.030	228.978	225.615	218.284	209.726	-
Tatsächliche Entwicklung (Landesstatistik)	234.295	233.013	232.323	232.963	230.494¹⁾	231.440				
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung			282	1.930	464	2.462				
ISEK 2007										
Oberer Prognosekorridor ISEK 2007 ²⁾	233.600	232.275	230.950	229.625	228.300	226.975	223.000	215.000	-	200.000
Tatsächliche Entwicklung (Kommunalstatistik)	232.267	230.900	230.377	230.831	231.639	232.535				
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung	-1.333	-1.375	-573	1.206	3.339	5.560				

¹⁾ Korrektur infolge Zensus 2011

²⁾ Planungsvariante: „Szenario der langsamen Schrumpfung“

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Bezogen auf die **teilträumliche Bevölkerungsentwicklung** ist ein Vergleich zwischen der Bevölkerungsprognose des empirica-Wohnungsmarktgutachtens und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen möglich (Tabelle 8.2). Die günstige Einwohnerentwicklung der Stadt Halle in den letzten Jahren bewirkt, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung aktuell in fast allen Teil-

Vergleich von Prognose bzw. Planung und der tatsächlichen Entwicklung

räumen (außer im Einfamilienhausgürtel) über den Erwartungen des Wohnungsmarktgutachtens liegt. Eine hohe Übereinstimmung zwischen erwarteter und tatsächlicher Entwicklung wird für die Südstadt und Heide-Nord erreicht. Falls die gesamtstädtische Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren anhält, wird auch in vielen Teilräumen die positive Abweichung von der Prognose bestehen bleiben.

Tabelle 8.2: Vergleich der teilräumlichen Bevölkerungsvorausschätzung mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung 2012

Teilraum	Bevölkerungsprognose 2012 (Wohnungsmarktgutachten)	tatsächliche Bevölkerung 2012	Differenz [%]
Altstadt	4.902	5.334	+8,8
Nördliche Innenstadt	15.299	16.088	+5,2
Südliche Innenstadt	27.653	29.275	+5,9
Südstadt	15.422	15.548	+0,8
Silberhöhe	11.328	12.907	+13,9
Neustadt	41.704	44.485	+6,7
Heide-Nord	5.471	5.709	+4,4
Gründerzeitlicher Norden	21.713	22.276	+2,6
Einfamilienhausgürtel	37.119	35.706	-3,8
Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre/Halle-Süd	17.827	18.788	+5,4
Übriges Stadtgebiet	26.112	26.419	+1,2
Halle (Saale) gesamt	224.549	232.535	+3,6

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale), empirica-Institut

Die Zahl der **Haushalte** ist bis 2012 leicht gewachsen und liegt über den Annahmen des Wohnungsmarktgutachtens. Es ist eine wichtige Aufgabe für das weitere Monitoring, die Auswirkungen einer stabilisierten Bevölkerungszahl auf die für den Wohnungsmarkt relevantere Zahl der Haushalte zu beobachten.

Haushaltszahl liegt über den Annahmen

Die erwarteten und tatsächlichen **Baufertigstellungen** sollen hier über den Zeitraum von 2001 bis 2012 verglichen werden (Tabelle 8.3).

Tabelle 8.3: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2012 nach Stadtentwicklungskonzeption Wohnen 2001 und ISEK 2007

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH ¹⁾
Erwartete Baufertigstellung			
Erwartete Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2001 - 2006	560	380	180
Erwartete Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2007 - 2012	620	380	240
Erwartete Baufertigstellungen 2001 - 2006 kumuliert	3.360	2.280	1.080
Erwartete Baufertigstellungen 2007 - 2012 kumuliert	3.720	2.280	1.440
Erwartete Baufertigstellungen 2001 - 2012 kumuliert	7.080	4.560	2.520
Tatsächliche Baufertigstellung			
Tatsächliche Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2001 - 2006	580	305	278
Tatsächliche Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2007 - 2012	280	147	133
Tatsächliche Baufertigstellungen 2001 - 2006 kumuliert	3.478	1.829	1.665
Tatsächliche Baufertigstellungen 2007 - 2012 kumuliert	1.681	883	798
Tatsächliche Baufertigstellungen 2001 - 2012 kumuliert	5.159	2.712	2.463
<i>2001 - 2006 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (absolut)</i>	118	-451	585
<i>2001 - 2006 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (%)</i>	3,5 %	-19,8 %	54,2 %
<i>2007 - 2012 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (absolut)</i>	-2.039	-1.397	-642
<i>2007 - 2012 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (%)</i>	-54,8 %	-61,3 %	-44,6 %
2001 - 2012 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (absolut)	-1.921	-1.848	-57
2001 - 2012 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (%)	-27,1 %	-40,5 %	-2,3 %

* aufgrund der Datenstruktur sind Abweichungen zwischen Gesamtsumme und Teilsummen möglich

¹⁾ einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die gesamte Bautätigkeit in diesem Zeitraum lag deutlich unterhalb der Erwartungen des SEK Wohnen 2001 und des ISEK 2007, die einzelnen Segmente weichen jedoch sehr stark voneinander ab. Der Ein- und Zweifamilienhausbau war erheblich schwächer als erwartet (-40,5 %), der Geschosswohnungsbau lag fast innerhalb der Erwartungen (-2,3 %).

Die Zahl der Baufertigstellungen bewegt sich in den letzten Jahren weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Nachdem im Jahr 2010 die Baufertigstellungszahlen auf einen Rekordtiefstand gesunken waren (94 WE/a), betrug die Baufertigstellung 2011: 122 WE. Im darauffolgenden Jahr 2012 setzte eine deutliche Erhöhung der Baufertigstellungen ein (424 WE), dennoch sind dies gegenüber dem Nachwenderekord des Jahres 1997 (2.631 WE) rund 84 % WE weniger. In den Jahren 2010 bis 2012 wurden durchschnittlich 213 WE/a fertiggestellt, die erwartete Baufertigstellung lag mit 620 WE/a fast dreimal so hoch. Im Zeitraum 2007 bis 2012 liegen die Zahlen für den Ein- und Zweifamilienhausbau 61,3 % hinter den Erwartungen zurück, Im Geschosswohnungsbau 44,6 %. Die im letzten Wohnungsmarktbericht aufgezeigten Differenzen zwischen den Annahmen des ISEK 2007 und der tatsächlichen Bautätigkeit haben sich verschärft. In der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind die Bautätigkeitserwartungen zwingend zu korrigieren.

Die vollzogenen **Wohnungsabbrüche** lagen in den Jahren 2011 und 2012 deutlich unter dem im ISEK 2007 geplanten jährlichen Abrissvolumen. Dennoch kann eingeschätzt werden, dass das Leerstandsziel bereits erreicht worden ist und dies mit deutlich weniger Abriss als in den Konzepten vorgesehen (Tabelle 8.4).

Tatsächliche Bautätigkeit liegt unter den Erwartungen

Erwartungen zur Bautätigkeit sind mit ISEK-Fortschreibung zwingend zu korrigieren

Geplantes jährliches Abrissvolumen wurde nicht umgesetzt, Leerstandsziel dennoch erreicht

Tabelle 8.4: Geplante und tatsächliche Abrisse von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost ab 2007

	Wohnungen
Geplante Abrisse laut ISEK 2007	
Abbrüche 2007-2015 (kumuliert)	10.300
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2007-2012	1.167
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2013-2015	1.100
Tatsächliche Abrisse	
Stadtumbau 2007-2012: kumulierte tatsächliche Abbrüche	5.192
Stadtumbau 2007-2012: Abbrüche Jahresdurchschnitt 2007-2012	865
Stadtumbau 2012: tatsächliche Abbrüche	544
Differenz zwischen tatsächlicher und erwarteter Entwicklung	
Jahresdurchschnitt 2007-2012 (abs.)	-302
Jahresdurchschnitt 2007-2012 (in %)	-26 %
Stadtumbau 2012 (abs.)	-556
Stadtumbau 2012 (in %)	-51 %

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2007 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitorings des Stadtumbaus aufzeigen.

- Die tatsächlichen Einwohnerzahlen liegen 2012 über den Prognosen.
- Die Baufertigstellungen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern erheblich unter den bisherigen Annahmen bleiben, wie die Abschätzung im empirischen Wohnungsmarktgutachten zeigt.
- Das geplante Abrissvolumen bedarf einer Korrektur, da in den letzten Jahren eine vollständige Umsetzung der geplanten Volumina nicht erreicht wurde.

9. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich

Zur Bewertung der Daten des halleschen Wohnungsmarkts ist ein Vergleich mit anderen mitteldeutschen Großstädten hilfreich (Tabelle 8.1).

Tabelle 8.1: Ausgewählte Strukturdaten der Städte Halle (Saale), Chemnitz, Erfurt, Leipzig und Magdeburg im Vergleich

	Halle (Saale)	Chemnitz	Erfurt	Leipzig	Magdeburg
Einwohnerzahl 2011 ^{a)}	233.705	243.173	206.384	531.809	232.364
Veränderung der Einwohnerzahl 2005-2011 ^{a)}	-1,47 %	-1,38 %	+1,75 %	+5,80 %	+1,41 %
Haushalte 2011 (lt. Mikrozensus)	126,2 Tsd.	142,5 Tsd.	113 Tsd.	311,9 Tsd.	131,2 Tsd.
Durchschnittsalter 2012	45,3	47,4 (2011)	44,2 ^{b)}	44,8 ^{c)}	45,9 ^{d)}
Ausländeranteil 2011 ^{a)}	4,0 %	3,4 %	3,6 %	6,0 %	3,6 %
Arbeitslosenquote 12/2012 ^{e) f)}	11,7 %	10,1 %	8,9 %	10,8 %	11,1 %
Bedarfsgemeinschaften 12/2012 ^{f)}	10.254	9.327	6.850	22.675	10.028
Personen in Bedarfsgemeinschaften 12/2012 ^{f)}	34.530	26.842	24.371	71.124	32.077
Zahl der Studierenden (Wintersemester 2012/13)	21.477	10.956	10.440	38.600	20.504
Kaufkraftindex 2012 ^{g)} (BRD = 100 %)	83,5 %	88,4 %	91,1 %	85,2 %	86,2 %
Zahl der Wohnungen 2011	144.160	150.737	111.110	316.643	139.835
Wohnungen je Einwohner	0,62	0,62	0,54	0,60	0,60
Anteil von Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern 2011 ^{a)}	10,5 %	11,5 %	15,2 %	9,1 %	14,4 %
Wohnfläche in 100 m ² 2011	92.709	97.255	76.005	211.842	93.199
mittlere Wohnungsgröße 2011	64,3 m ²	64,5 m ²	68,4 m ²	66,9 m ²	66,6 m ²
Wohnflächenverbrauch 2011	39,7 m ² /E	40,0 m ² /EW	36,8 m ² /EW	39,8 m ² /EW	40,1 m ² /EW
Baugenehmigungen 2012:					
neue Wohngebäude	157	217	233	393	214
dar. mit 1/2 Wohnungen	152	203	222	350	206
Wohnungen insgesamt	338	313	531	848	265
Baufertigstellungen 2012:					
neue Wohngebäude	138	167	225	320	184
dar. mit 1/2 Wohnungen	126	158	215	300	174
Wohnungen insgesamt	424	167	417	1.066	266
Wohnungsl Leerstand 2011	12,6 % ^{h)}	k. A.	6,6 % ^{b)}	11,8 % ⁱ⁾	18,0 % ^{d)}
Mietpreis Neubau 2013 ^{j)}	6,57 €/m ²	5,78 €/m ²	7,96 €/m ²	5,80 €/m ²	7,22 €/m ²
Veränderung zu 2008	+0,60 €/m ²	+0,80 €/m ²	1,92 €/m ²	+0,25 €/m ²	+1,51 €/m ²
Kaufpreis Neubau ^{j)}					
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.534 €/m ²	1.594 €/m ²	1.805 €/m ²	1.706 €/m ²	1.593 €/m ²
Eigentumswohnungen	1.758 €/m ²	1.624 €/m ²	2.198 €/m ²	2.018 €/m ²	1.886 €/m ²

Datenquellen:

^{a)} Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GENESIS,

^{b)} Landeshauptstadt Erfurt, Statistik und Wahlen,

^{c)} Stadt Leipzig, Ordnungsamt (Einwohnerregister),

^{d)} Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik,

^{e)} bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen,

^{f)} Bundesagentur für Arbeit (Strukturdaten und -indikatoren),

^{g)} Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg,

^{h)} Stadt Halle (Saale), Fachbereich Bauen,

ⁱ⁾ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen,

^{j)} empirica Preisdatenbank auf Basis www.empirica-systeme.de (Inserierte Angebotspreise in Euro/m², hedonische Preise für 60 - 80 m², gehobene Ausstattung, Neubau (die jeweils letzten zehn Baujahrgänge). Stand 1. Quartal 2013

weitere Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Thüringer Landesamt für Statistik

10. Zusammenfassung

Die Lage auf dem halleschen Wohnungsmarkt zeigt trotz einiger schwieriger Segmente insgesamt eine positive Entwicklung und setzt damit den Trend der letzten Jahre fort:

- In den Jahren 2011/2012 ist ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl in Halle eingetreten, seit 2010 wird jedes Jahr ein leichtes Einwohnerwachstum verzeichnet. Ursache für die günstige Bevölkerungsentwicklung sind vor allem Wanderungsgewinne. Die Zahl der Geburten ist relativ hoch, wird aber durch die Sterbefälle mehr als kompensiert. Insgesamt verläuft die Einwohnerentwicklung wiederum positiver als laut gültiger Landesprognose erwartet. Die Zahl der Haushalte ist leicht steigend.
- Durch die wirtschaftliche Erholung hat die Arbeitslosenquote 2012 einen Tiefstand erreicht (12,7 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort ist erneut gestiegen. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte sinkt.
- Das Programm Stadtumbau Ost ist in Halle sehr erfolgreich. Bis Ende 2012 wurden 13.160 Wohnungen mit Förderung abgerissen. Hinzu kommen ca. 740 Wohnungen, die seit 2001 ohne Förderung in den Stadtumbaugebieten vom Markt genommen wurden. Der Programmteil Aufwertung des Stadtumbau-Programms hat seit 2007 erheblich an Bedeutung gewonnen (z. B. IBA-Projekte, Gebäudesicherung).
- Der Wohnungsleerstand ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken (2012 11,1 %). In den Großwohnsiedlungen konnte der Leerstand besonders deutlich reduziert werden und hat teils das gesamtstädtische Leerstandsniveau erreicht. Die Unternehmen der verfassten Wohnungswirtschaft konnten den Leerstand in ihren Beständen um 12.378 WE senken. Aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung ist trotz des gegenwärtig relativ geringen Abrissvolumens zukünftig eine weitere Leerstandsreduzierung möglich.
- Die Dynamik des halleschen Immobilienmarktes hat 2012 wiederum angezogen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gestiegen.
- Das Mietniveau ist stabil bis leicht steigend.
- Die innerstädtische Umzugsquote stabilisiert sich seit zwei Jahren bei 9,6 % - ebenfalls ein Indiz für eine Marktnormalisierung.
- Laut Bürgerumfrage 2012 ist die Zufriedenheit mit der Wohnung auf hohem Niveau stabil, die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung hat einen neuen Spitzenwert erreicht.
- Die günstige Entwicklung spiegelt sich auch darin wider, dass nach Einschätzung der Experten inzwischen in vielen Wohnungsmarktsegmenten eine Ausgewogenheit bzw. leichte Anspannung der Marktsituation zu beobachten ist. Auch das Investitionsklima am halleschen Wohnungsmarkt hat sich nach Meinung der Experten im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verbessert.
- Der gesamtstädtische Einwohnerzuwachs prägt sich in den einzelnen Stadtgebieten sehr differenziert aus: erhebliche Bevölkerungsgewinne werden v. a. in den innerstädtischen Stadtteilen erzielt. Die Nachfragesituation unterstützt Investitionen in die innerstädtischen Bestände. Außerhalb der innerstädtischen Stadtumbaugebiete haben die Gründerzeit- und Altbaubestände in großen Teilen eine selbsttragende Entwicklung erreicht.

Auf der anderen Seite stehen folgende Herausforderungen und Aufgaben:

- Die Alterung der Bevölkerung setzt sich insgesamt gebremst - mit unterschiedlicher Dynamik in den einzelnen Teilräumen - fort. In einigen Stadtteilen wird ein sehr hohes Durchschnittsalter von über 50 Jahren verzeichnet.
- Jeder siebente Einwohner der Stadt Halle ist von Transfereinkommen abhängig. Diesbezüglich gibt es eine starke soziale Segregation: mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften lebt in einer Großwohnsiedlung.
- Die Wohneigentumsquote ist weiter gestiegen, aber die Wohneigentumsbildung - gemessen an der Bautätigkeit im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern - bewegt sich in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau. Die nachfragestärkste Altersgruppe wird zukünftig wieder leicht zunehmen.
- Die innerstädtischen Stadtumbaugebiete zeigen infolge der gegenwärtig günstigen Nachfragesituation eine positive Entwicklung. Dennoch ist der Wohnungsleerstand in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten für Teile der gründerzeitlichen Bebauung noch immer bedrohend. Der private Altbaubestand hat den größten Anteil am Wohnungsleerstand.

Die Wohnungsmarktentwicklung weist in die richtige Richtung. Eine weitere Normalisierung der Wohnungsmarktlage deutet sich an. Eine Herausforderung bleibt die Stärkung der Innenstadt bzw. der innerstädtischen Stadtumbaugebiete sowie der Erhalt der sozialen Mischung der Bevölkerung in den Wohngebieten.