



WOHNUNGSMARKTBERICHT der Stadt Halle (Saale) 2010

Stadt Halle (Saale)

Wohnungsmarktbericht 2010

Juni 2011

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale)
Die Oberbürgermeisterin

Verantwortlich:

Dezernat Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

Text/Gestaltung/Redaktion:

Stadtplanungsamt,
Ressort Stadtentwicklung
und Freiraumplanung
Konstanze Mally
Mario Wittenberg

Kontakt:

Stadtplanungsamt
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	19
3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots	20
4. Immobilienmarkt und Baulandangebot	22
4.1 Immobilienmarkt	22
4.2 Baulandpotenziale	25
4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale	26
5. Wohnungsmarktentwicklung	28
5.1 Mieten	28
5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit	29
5.3 Wohnungsleerstand	30
5.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes	32
6. Teilräumliche Beobachtung	33
6.1 Wohnungsnachfrage	33
6.1.1 Bevölkerungsentwicklung	34
6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung	37
6.1.3 Altersstruktur	38
6.1.4 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten	40
6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends	41
6.2 Wohnungsangebot	42
6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand	42
6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale)	42

6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms	43
6.3 Wohnungsmarktentwicklung	44
6.3.1 Wohnzufriedenheit	44
6.3.2 Wohnungsleerstand	46
6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung.....	47
7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010	49
7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure	49
7.2 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure.....	51
7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure.....	52
7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure	53
7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2010	56
8. Vergleich von Prognose bzw. Planung und der tatsächlichen Entwicklung	58
9. Strukturdaten des halleschen Wohnungsmarkts im Städtevergleich	61
10. Zusammenfassung	62

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 (Saale) ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem fort. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten aktualisiert, andererseits wird der Indikatorensatz erweitert und verbessert. Im vorliegenden Bericht wurden Indikatoren des Stadtumbaumonitorings in Sachsen-Anhalt integriert. Dies betrifft z. B. Angaben zur organisierten Wohnungswirtschaft im Datenband. 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 2010. Die *Bürgerumfrage* wird alle zwei Jahre in Kooperation mit dem Institut für Soziologie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg als schriftliche Befragung realisiert. Sie beruht auf einer relativ großen Stichprobe von ca. 6.000 Einwohnern Halles und hat in den letzten drei Befragungen seit 2003 sehr hohe Rückläufe um 50 % erreicht, 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. Beim Wohnungsmarktbarometer 2010 wurde im Gegensatz zu den Vorjahren der Versuch unternommen, weitere Wohnungsmarktakteure einzubeziehen, so dass insgesamt 68 Akteure kontaktiert wurden. Die Resonanz der zusätzlich zu den Vorjahren befragten Akteure war jedoch gering (Rücklauf von insgesamt 66 %). Die Antworten von 45 Akteuren bilden den Datensatz. Diese kommen zu je 27 % aus Wohnungsunternehmen und der Gruppe der Makler/Hausverwalter. Die Bauwirtschaft ist mit 18 % und die Wissenschaft mit 9 % beteiligt. Ergänzend kommen Finanzierungsinstitute (7 %), Interessenverbände sowie innerhalb der Stadtverwaltung Befragte hinzu. Für diese weitreichende Beteiligung der Wohnungsmarktakteure sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Der vorliegende Bericht ist der sechste Wohnungsmarktbericht. Wegen des späten Fertigstellungstermins wurden nach Möglichkeit einige Daten mit Stand Jahresende 2010 berücksichtigt. Die Fortschreibung soll zukünftig wieder 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. Angestrebt wird eine Fortschreibung des ISEK.

Strukturwandel des Wohnungsmarktes

Wohnungsmarktbeobachtung: Trendwechsel frühzeitig erkennen

Datengrundlagen: amtliche Statistik, Bürgerumfrage und Wohnungsmarktbarometer

Wohnungsmarktbarometer: qualitative Faktoren, Stimmungslage

Sechster Wohnungsmarktbericht

Verstärkte Aufmerksamkeit für Wohnungsmarktentwicklung

1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Die Einwohnerzahl der Bundesrepublik Deutschland betrug im Jahr 2009 ca. 81,8 Mio. Seit dem Maximum im Jahr 2002 geht die Einwohnerzahl Deutschlands langsam zurück (Abbildung 1.1). Dies liegt daran, dass das relativ hohe Geburten-defizit nicht mehr durch Zuwanderung kompensiert werden kann. In den Jahren 2008 und 2009 war der Wanderungssaldo der Bundesrepublik sogar negativ, verstärkt durch Bereinigungseffekte der Melderegister. Der leichte Anstieg der Geburtenzahl 2007 verstetigte sich nicht, im Jahr 2009 wurde mit 665.000 Geburten erneut ein historischer Tiefstand erreicht.

Im Land Sachsen-Anhalt lebten 2009 ca. 2,36 Mio. Menschen, über 25.000 weniger als im Vorjahr. Im bundesweiten Vergleich ist Sachsen-Anhalt das Land mit den relativ stärksten Bevölkerungsverlusten im Zeitraum 2005 bis 2009 (-4,6 %). Der Bevölkerungsverlust resultiert jeweils etwa zur Hälfte aus dem Geburtendefizit und dem Wanderungsverlust.

Rückläufige Einwohnerzahlen in Deutschland...

... und in Sachsen-Anhalt

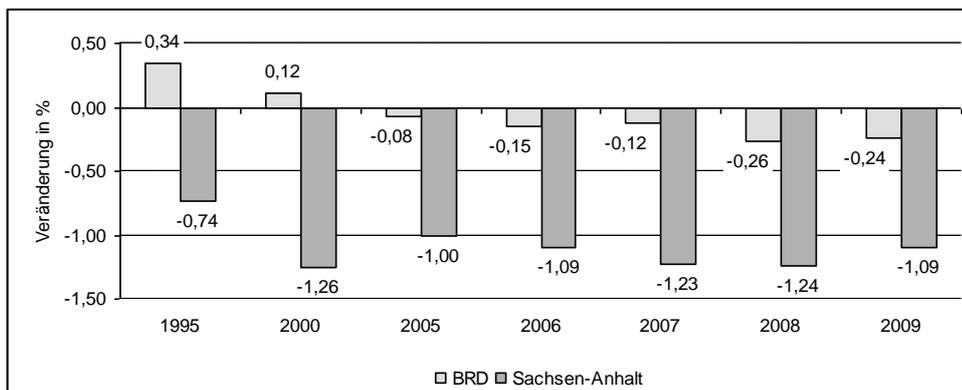


Abbildung 1.1: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl in der BRD und im Land Sachsen-Anhalt gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Nach einer anhaltend positiven konjunkturellen Entwicklung in den Jahren 2004 bis 2008 ist die deutsche Wirtschaft im Zuge der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2009 deutlich geschrumpft. Der Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts gegenüber dem Vorjahr war mit -5 % der höchste in der Geschichte der Bundesrepublik. Der Arbeitsmarkt reagierte auf die Rezession erstaunlich moderat mit einem leichten Rückgang der Erwerbstätigkeit auf 40,26 Millionen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag 2009 mit 8,2 % zwar etwas höher als 2008, aber noch immer deutlich niedriger als in den Vorjahren. Ungünstig entwickelte sich die Beschäftigung trotz Kurzarbeit und Arbeitszeitanpassungen v. a. im produzierenden Gewerbe.

Wirtschafts- und Finanzkrise trifft Deutschland

In Sachsen-Anhalt nahm das Bruttoinlandsprodukt 2009 um 4,7 % ab. Damit war der Rückgang geringer als im Bundesdurchschnitt, aber höher als im Mittel der neuen Länder (-3,5 %). Erstmals seit 2005 sank in Sachsen-Anhalt die Zahl der Erwerbstätigen und lag 2009 bei 1,01 Mio. Trotzdem nahm die Arbeitslosenzahl in Sachsen-Anhalt entgegen dem bundesdeutschen Trend 2009 ab und sank bis 2010 auf 12,5 % (2008: 14,0 %).

Sinkende Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt

Die verfügbaren Einkommen der Haushalte in den neuen Bundesländern sind in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Im Jahr 2009 verfügten 50 % der Haushalte in den neuen Bundesländern über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 1.500 Euro (2005: 47 %). Der Anteil der Haushalte der unteren Einkommensgruppe (< 900 Euro) ist auf 18,5 % gesunken (Abbildung 1.2).

Leicht steigende Einkommen in den neuen Ländern

In Sachsen-Anhalt lag das verfügbare Jahreseinkommen je Einwohner 2008 bei 15.192 Euro und betrug damit etwa 80 % des Bundesdurchschnitts. Gegenüber dem Vorjahr ist das verfügbare Einkommen mit +4 % in Sachsen-Anhalt deutlich stärker gewachsen als bundesweit.

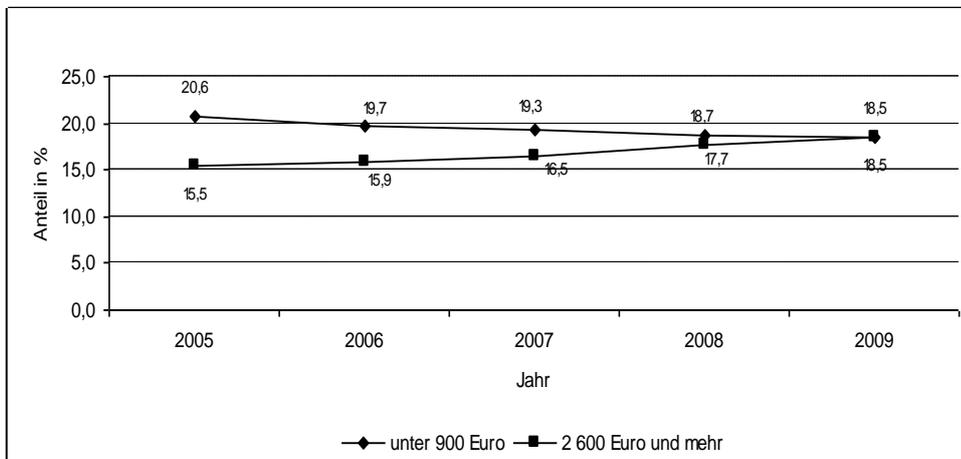


Abbildung 1.2: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Haushalten in den neuen Ländern (Mikrozensus)

Quelle: Statistisches Bundesamt

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

**Starke
Preissteigerungen bei
den Wohnnebenkosten**

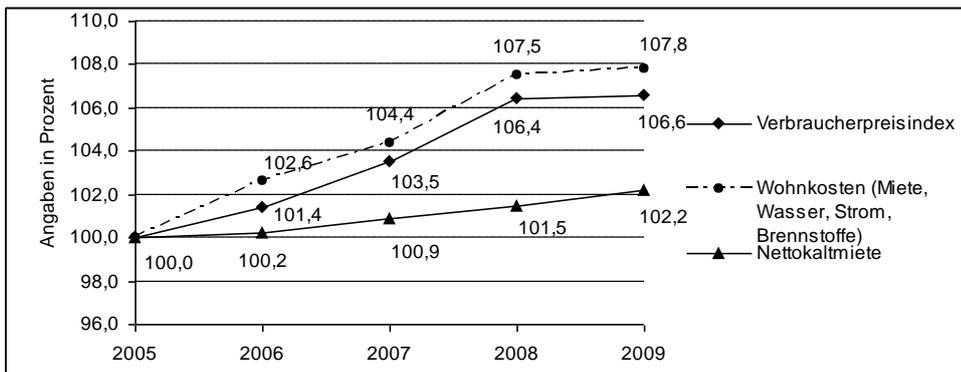


Abbildung 1.3: Verbraucherpreisindizes des Landes Sachsen-Anhalt 2005 bis 2009

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist im Zusammenhang mit der auf den Immobilienmarkt übergreifenden Finanzkrise seit Mitte 2008 kontinuierlich gefallen. Ende des Jahres 2009 lag es bei nur noch 4,3 %. Der Rückgang setzte sich in den folgenden Monaten fort, so dass im Herbst 2010 mit 3,6 % ein Zinsniveau erreicht wurde, das noch einmal deutlich unter dem bisherigen historischen Tiefstand des Jahres 2005 lag.

**Neuer Tiefstand beim
Zinsniveau für Wohn-
ungsbaukredite**

1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

In den Jahren 2008/2009 ging die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt wie in den Vorjahren deutlich zurück. Relativ neu ist der sich vollziehende Trendwechsel zu sinkender Bevölkerung auf Bundesebene, ein demographisch schon lange vorgezeichneter Pfad. Die Wirtschaft ist aufgrund der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise 2009 stark geschrumpft, trotzdem ist die Arbeitslosigkeit im Land Sachsen-Anhalt weiter zurückgegangen. 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 leicht steigende Kaltmieten. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sind seit Mitte 2008 kontinuierlich gefallen und haben 2010 einen neuen historischen Tiefstand erreicht.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2009	→↘
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2009	↘↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2009	↘↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2009	↘↘
Verfügbares Einkommen Sachsen-Anhalt 2008	↗
Verbraucherpreise Sachsen-Anhalt 2009	→
Nettokaltmiete Sachsen-Anhalt 2009	→↗
Wohnungsbaukredite (Festzins >5 bis 10 Jahre) 2009/2010	↘↘

2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie 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

Seit der Wende weist die Stadt Halle sehr hohe Einwohnerverluste auf. Dabei folgten den starken Verlusten in den 90er Jahren weniger hohe Verluste in den 2000er Jahren. In den Jahren 2008 und 2009 ist eine deutliche Abflachung des Bevölkerungsverlustes zu erkennen. Im Jahr 2010 tritt sogar eine Umkehr auf niedrigem Niveau ein und es ist erstmals seit 20 Jahren ein - wenn auch geringes - Bevölkerungswachstum zu verzeichnen (+454 Einwohner).

Einen nicht unerheblichen Anteil an der Bevölkerungsentwicklung hat die Bildungszuwanderung. So haben die Studierendenzahlen an den halleschen Hochschulen im Wintersemester 2010/2011 mit 20.284 Studierenden den Höchstwert aus dem Jahr 2004/2005 annähernd wieder 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 zumindest teilweise kompensieren (Tabelle 2.1). Eine weiter steigende Studierendenzahl ist für die nächsten Jahre aber eher unwahrscheinlich - die Kapazitäten der Hochschulen in der Stadt sind begrenzt.

**2010 erstmals leichtes
Bevölkerungswachstum
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 %

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, ist seit etwa zehn Jahren konstant. Das Geburtendefizit liegt in einem Korridor von 650 bis 750 pro Jahr. Im Jahr 2010 wurden in Halle 2.198 Kinder geboren - 186 mehr als 2006. Dennoch ist das Geburtendefizit leicht gestiegen, da die Zahl der jährlichen Sterbefälle um 255 zunahm. Der gegenwärtig zu verzeichnende geringe Geburtenzuwachs scheint sich auf einem für Deutschland typischen niedrigen Niveau einzupendeln. Bei einer sich zukünftig verkleinernden potenziellen Elterngeneration und wachsenden Gestorbenenzahlen wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung immer mehr in Schiefelage kommen.

**Leicht steigende
Geburtenzahlen,
dennoch
Geburtendefizit**

Für die rückläufige Höhe des Bevölkerungsverlustes 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 verstärkt im Folgejahr 2010 fort, es wird ein Saldo von +1.127 erreicht. Die Zahl der Wegzüge hat sich vom Höhepunkt 1998 (17.654) bis 2010 (10.092) um 38 % reduziert und erreicht damit einen 20-jährigen Tiefststand. Die Zahl der Zuzüge schwankte seit Mitte der 90er Jahre teilweise erheblich, seit 2007 steigt sie kontinuierlich an. 2010 liegen die Zuzugszahlen mit 11.219 in etwa auf dem Niveau von 1998. Damit befindet sich Halle erstmals unter den ostdeutschen Großstädten mit mehr als 200.000 Einwohnern, welche z. T. seit 10 Jahren einen positiven Wanderungssaldo aufweisen.

**Steigende Zuzüge,
sinkende Wegzüge**

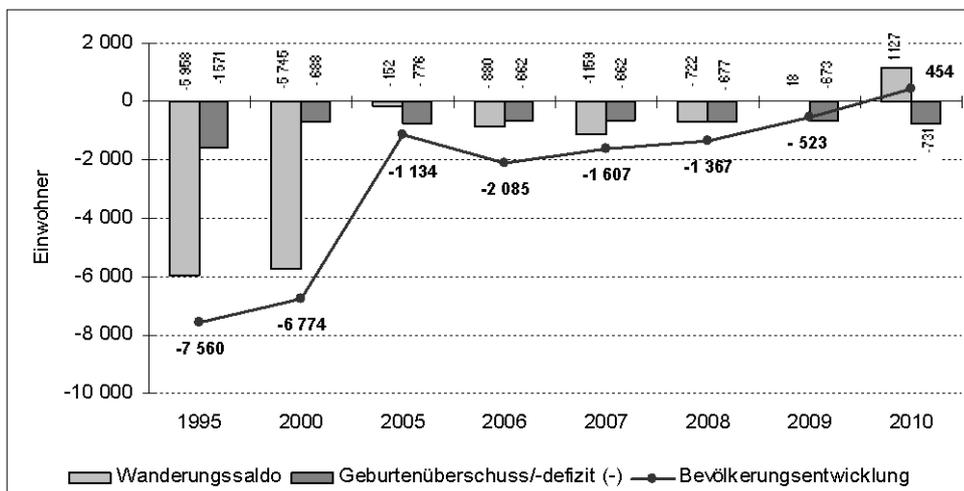


Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Komponenten

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

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Der Wanderungssaldo, aufgesplittet nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten der Wandernden, zeigt in den letzten Jahren eine positive Tendenz (Abbildung 2.2). Dafür sind sowohl die rückläufige Suburbanisierung als auch die Bildungszuwanderung verantwortlich. Letztere hat insbesondere aus den neuen Bundesländern und dem Umland in den letzten Jahren ein sehr hohes Niveau erreicht. Im Jahr 2010 ist auch eine deutlich zunehmende Bildungszuwanderung aus den alten Bundesländern zu erkennen (Saldo fast ausgeglichen), nachdem die Fernwanderungsverluste an die alten Länder in den beiden Jahren davor bei 1.400 Einwohnern pro Jahr lagen. Der seit dem Jahr 2003 bestehende Wanderungsüberschuss mit den neuen Bundesländern ist im Aufwärtstrend und bewegt sich im Jahr 2010 bei ca. +1.500 Einwohnern. Mit dem Umland gibt es seit 2005 einen anhaltenden Wanderungsgewinn (2010 +404 Einwohner). Erstmals seit dem Beginn der Zeitreihe 1993 gab es 2006 einen leichten Wanderungsverlust mit dem Ausland, der sich in den Folgejahren bei einem negativen Wert von ca. -100 Einwohnern pro Jahr bewegte. Im Jahr 2010 wird wieder ein Wanderungsgewinn mit dem Ausland erzielt (+147 Einwohner). Die Zahl der in Halle lebenden Ausländer liegt 2010 bei 8.994 Personen, der Ausländeranteil beträgt 3,9 %.

Hinsichtlich der Fernwanderung unterscheidet sich Halle kaum noch von anderen ostdeutschen Großstädten wie Dresden, Leipzig und Jena, die erhebliche Wanderungsgewinne mit den neuen Bundesländern erzielen können und moderate Verluste an die alten Bundesländer haben.

Wanderungsverlust an die alten Bundesländer sinkt 2010 erheblich; Gewinne aus neuen Bundesländern und Umland steigen

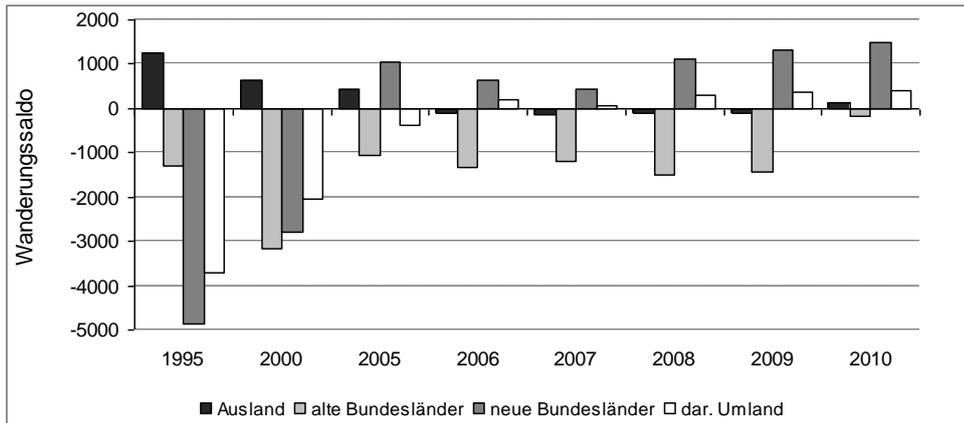


Abbildung 2.2: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Herkunfts-/Zielgebieten
Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Die beiden Umlandkreise der Stadt Halle (Saale) – der Saalkreis und der Kreis Merseburg-Querfurt – fusionierten mit der Kreisgebietsreform am 1. Juli 2007 zum Saalekreis. Insbesondere der alte Saalkreis konnte in der zweiten Hälfte der 90er Jahre von der Wohnsuburbanisierung der Stadt Halle stark profitieren und seine Einwohnerzahl um über ein Viertel erhöhen (Tabelle 2.2). Doch seit 2001 ist auch hier die Bevölkerung rückläufig. Der neue Saalekreis ist 2007 auf den Bevölkerungsstand von vor 1993 gesunken und verliert weiter Einwohner, gegenüber dem Spitzenwert von 1999 bereits 8,7 %.

Sinkende Einwohnerzahl im Saalekreis

Tabelle 2.2: Einwohnerentwicklung im Saalekreis

	1993	1995	2000	2005	2006	2007*	2008	2009
Einwohner in Tausend								
Saalkreis	64,5	68,8	82	76,5	75,7			
Merseburg-Querfurt	140,4	140,6	135,5	131,6	130,4			
Saalekreis	205,0	209,4	217,5	208,1	206,1	204,0	201,3	199,0
Veränderung zu Vorjahr								
Saalkreis		4,1 %	1,2 %	-0,9 %	-1,1 %			
Merseburg-Querfurt		0,2 %	-1,1 %	-0,8 %	-0,9 %			
Saalekreis		1,5 %	-0,2 %	-0,8 %	-1,0 %	-1,0 %	-1,0 %	-1,3 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

* 01.07.2007: Zusammenlegung Saalkreis und Merseburg-Querfurt zum Landkreis Saalekreis

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), insbesondere wenn man die Sondersituation der Doppelstadt Halle/Halle-Neustadt einbezieht. Durch den Aufbau der Neustadt und die daraus resultierende jahrzehntelange Zuwanderung junger Bevölkerung war Halle/Halle-Neustadt eine sehr junge Stadt. 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 in den letzten Jahren etwas verlangsamt hat.

Alterung der Bevölkerung hat inzwischen erhebliches Ausmaß erreicht

In den vergangenen 17 Jahren hat die Zahl der über 60-Jährigen stark zugenommen (+25 %), während die Einwohnerzahl in allen anderen Altersgruppen abnahm. Der ältesten Altersgruppe ab 60 Jahre gehören mehr als 29 % der Hallenser an, den beiden mittleren Altersgruppen (20 - 40 Jahre und 40 - 60 Jahre) jeweils etwa 28 %. Die unter 20-Jährigen stellen seit 1997 die kleinste Altersgruppe dar, ihr Anteil beträgt 2010 weniger als 15 %. Das Durchschnittsalter der halleschen Bevölkerung ist seit 1993 um 5,9 Jahre auf 45,23 Jahre gestiegen.

Durchschnittsalter der Hallenser liegt bei 45,2 Jahren

Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) nach Altersgruppen

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	1979 ¹	1993	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Veränderung 1993/2010	
										absolut	in %
0-20 ²	90 954	68 037	46 088	37 764	36 534	35 597	34 734	34 341	33 900	-34 137	-50,2
20-40 ²	106 478	89 423	70 443	67 385	66 021	65 312	64 641	64 339	65 148	-24 275	-27,1
40-60	74 676	83 976	69 314	64 874	65 351	65 082	64 928	64 513	63 809	-20 167	-24,0
60 und älter	53 329	54 305	60 605	65 936	65 968	66 276	66 597	67 184	67 974	13 669	25,2
Gesamt	325 437	295 741	246 450	235 959	233 874	232 267	230 900	230 377	230 831	-64 910	-21,9
Durchschnittsalter (Jahre)		39,33	42,84	44,29	44,62	44,87	45,09	45,20	45,23	+ 5,90 Jahre	

¹Halle und Halle-Neustadt, ²1979: 0 bis unter 19 Jahre; 19 bis unter 40 Jahre

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

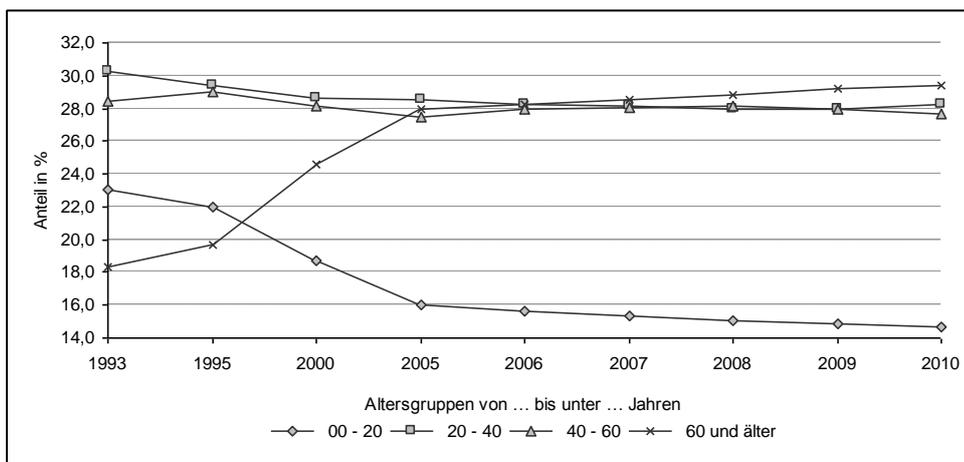


Abbildung 2.3: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Amt für Bürgerservice 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. Die aktuelle Haushaltszahl von 126,5 Tsd. bestätigt die Einschätzung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2007, dass die Haushaltszahlen im Moment annähernd stabil sind (Tabelle 2.4a).

Die Angaben zu den Haushalten der Stadt Halle (Saale), welche mittels *Haushaltsgenerierungsverfahren* aus den Daten des Melderegisters gewonnen werden, geben für das Jahr 2009 ca. 129,8 Tsd. Haushalte an und zeigen in den letzten Jahren ebenfalls eine annähernd stabile Tendenz (Tabelle 2.4b).

Stark verändert hat sich die Größenstruktur der Haushalte in Halle. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung setzt sich in den letzten Jahren mit deutlich verminderter Dynamik fort, im Jahr 2009 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,8 Personen pro Haushalt.

Die Anteile der einzelnen Haushaltsgrößengruppen haben sich seit 2005 nur geringfügig geändert (Abbildung 2.4). Seit 2007 ist ein leichter absoluter und relativer Anstieg der Haushalte mit vier und mehr Personen zu verzeichnen, welcher auf die leicht steigenden Geburtenzahlen zurückgeführt werden kann. Ein- und Zweipersonenhaushalte haben einen hohen Anteil von ca. 80 % inne, wofür vor allem der Alterungsprozess der Bevölkerung verantwortlich ist.

Haushaltszahl in den letzten Jahren annähernd stabil

Trend zur Haushaltsverkleinerung in den letzten Jahren abgebremst

Tabelle 2.4a: Anzahl der Haushalte 1994 bis 2009 (Mikrozensus)

	1994	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Tsd. Haushalte	134,1	130,6	127,5	127,5	129,6	128,5	128,0	126,5
Pers. pro Haushalt	2,21	2,22	1,98	1,90	1,84	1,84	1,84	1,85

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Mikrozensus)

Tabelle 2.4b: Anzahl der Haushalte 2006 bis 2009 (Haushaltsgenerierungsverfahren)

	2006	2007	2008	2009
Tsd. Haushalte	128,6	128,8	129,2	129,8
Pers. pro Haushalt	1,82	1,80	1,79	1,77
davon in Stadtumbaugebieten [Tsd.]	73,1	72,9	72,4	72,5

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: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

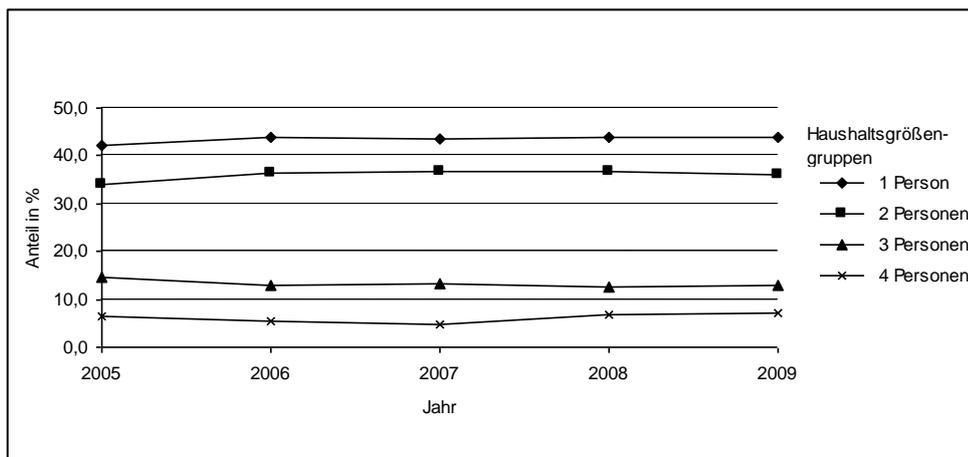


Abbildung 2.4: Entwicklung des Anteils der Haushaltsgrößengruppen an den Haushalten in Halle (Mikrozensus)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt nach einem über zehnjährigen Rückgang seit 2006 erstmals eine 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 beschäftigte Hallenser) 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. Für 2011 ist auf Grund der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung ein weiterer Beschäftigungsaufbau wahrscheinlich.

Nach einer langjährig sehr schlechten Arbeitsmarktlage - die Arbeitslosenquote lag von 1997 bis 2004 stetig über 20 % - ist die Quote im Jahr 2008 auf einen Wert von 13,7 % gesunken. Nach einer kurzzeitig schlechten konjunkturellen Entwicklung im Jahr 2009 konnte 2010 infolge des wirtschaftlichen Aufschwungs eine Arbeitslosenquote von 12,9 % - und damit ein langjähriger Tiefststand - erreicht werden (Abbildung 2.6). Die Agentur für Arbeit Halle, zuständig für die Stadt Halle sowie Teile vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld und vom Saalekreis, hatte zeitweilig den stärksten Rückgang der Arbeitslosigkeit in der Bundesrepublik zu vermelden. Die Zahl der Arbeitslosen zum Jahresende 2010 ist gegenüber dem Höchststand 1999 um 13.835 Personen gesunken, die Arbeitslosenquote verringerte sich um 8,6 Prozentpunkte.

Steigende Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung...

... wegen Beschäftigungszuwachs in der Region

Deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit 2010

Von den 2010 in Halle registrierten etwa 13.800 Arbeitslosen sind ca. 4.700 langzeitarbeitslos. Damit hat sich die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2005 fast 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.

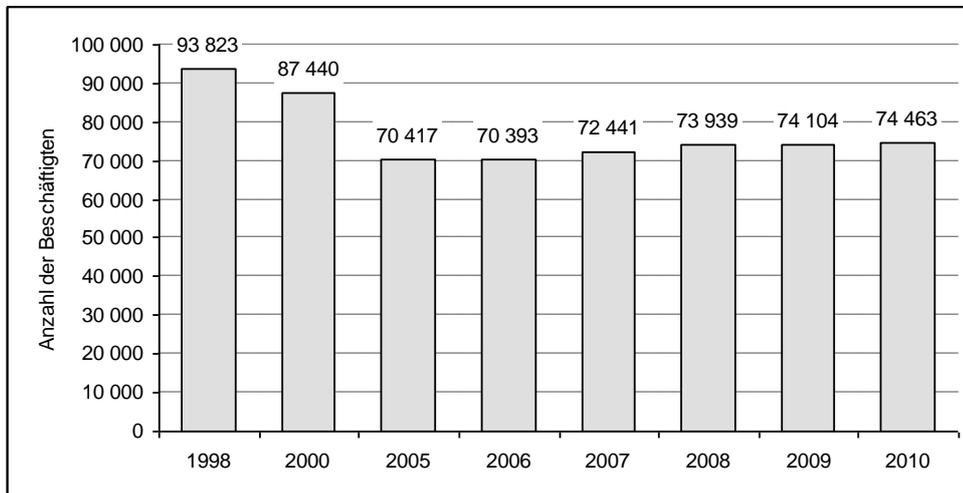


Abbildung 2.5: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Halle (Saale) am 30.06. des Jahres (2010: Stand 31.03.2010)

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

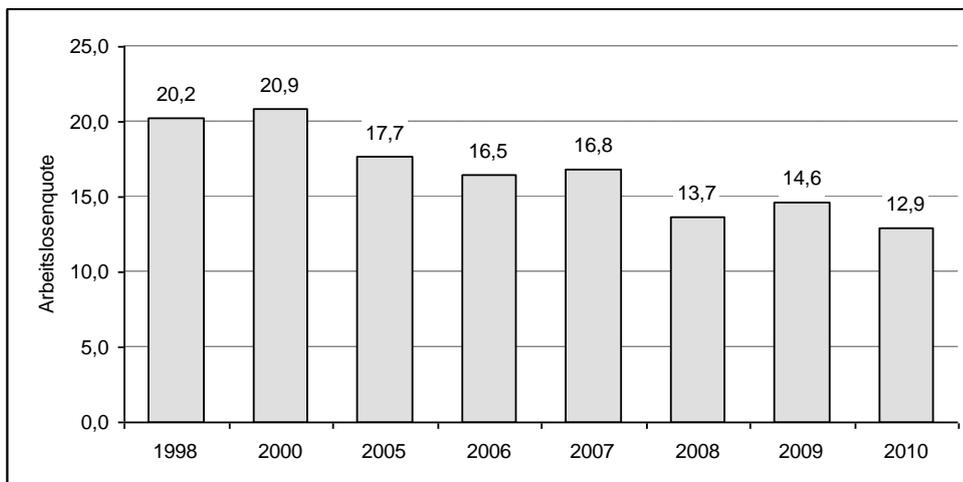


Abbildung 2.6: Arbeitslosenquote in Halle (Saale) bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

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 2.697 Personen im Jahr 2010 hat sich die Zahl der ALG I-Empfänger seit 2005 mehr als halbiert. Der Rückgang bei den Leistungsempfängern im Rechtskreis SGB II betrug dagegen nur 14 %. Die Zahl der Empfänger von Sozialgeld – in der Mehrzahl Kinder in Alg II-Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“) – ist sogar nur um 7 % zurückgegangen. D. h. dass von der positiven konjunkturellen Entwicklung vorrangig die Bezieher von Alg I profitiert haben. Im Jahr 2010 leben in Halle 36.080 Personen in Bedarfsgemeinschaften. Damit ist etwa jeder sechste Hallenser von Arbeitslosigkeit und/oder Einkommensarmut betroffen. Trotz der sinkenden Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften (-5.955 Personen im Zeitraum 2005 bis 2010) ist deren relativ hoher Anteil von 15,6 % an der Gesamtbevölkerung ein Indiz für eine Verfestigung der Armutslage.

Zahl der Leistungsempfänger SGB III und SGB II stark gesunken

Halle 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
Rechtskreis SGB III	6.131	4.631	3.640	3.174	3.429	2.697
davon Alg I	5.969	4.203	3.498	2.941	3.121	2.697
Uhg/AlgW	162	428	142	233	308	x
Rechtskreis SGB II	42.035	41.136	40.036	39.233	37.207	36.080
davon Alg II	32.414	31.572	30.389	29.460	29.039	27.136
Sozialgeld	9.621	9.564	9.647	9.773	8.168	8.944

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres, Werte für 2010 vorläufig

Uhg/AlgW - Unterhaltsgeld/Arbeitslosengeld bei Weiterbildung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Tabelle 2.6: Personen in Bedarfsgemeinschaften

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

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres, Werte für 2010 vorläufig

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Nachdem die 90er Jahre durch eine schlechte Arbeitsmarktsituation gekennzeichnet waren, hat seitdem ein gesamtwirtschaftlicher positiver Trend eingesetzt, der sich - unterbrochen durch das krisengekennzeichnete Jahr 2009 - bis in die Gegenwart fortsetzt. In dessen Folge ist ein „Fahrstuhleffekt“ bei der Einkommensentwicklung zu verzeichnen: Die Einkommen sind deutlich gestiegen, aber die Differenz zwischen den unterschiedlichen Einkommensgruppen bleibt annähernd gleich. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 900 Euro reduzierte sich zwischen 2005 und 2009 stetig. Die Entwicklungstendenz der oberen Einkommensgruppe ab 3.200 Euro ist gegenläufig, sie legte im gleichen Zeitraum deutlich zu (+21 %). Damit folgt die Entwicklung der Einkommen in der Stadt Halle dem Trend in Sachsen-Anhalt, der im Jahr 2009 mit +4 % deutlich über dem gesamtdeutschen Durchschnitt lag.

Anteil einkommensschwacher Haushalte gesunken

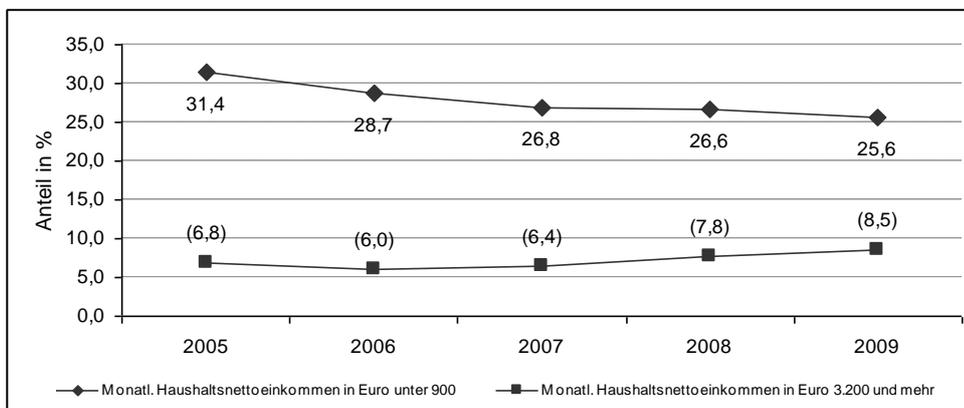


Abbildung 2.7: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den halleschen Haushalten (Mikrozensus)

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 beiden Umfragen die Fallzahl abgenommen hat, gestaltet sich die Interpretation der Zahlen schwierig.

Seit 2007 ist in allen Haushaltsgrößen eine leichte Tendenz zur weiteren Wohnflächenvergrößerung zu erkennen, nachdem der Trend zur Wohnflächenvergrößerung - nach einer großen Wachstumsphase in den 90er Jahren - seit 2001 rückläufig war (Abbildung 2.8). Die durchschnittliche Wohnfläche der halleschen Haushalte liegt 2009 zwischen 56 m² bei Einpersonenhaushalten und 109 m² bei Haushalten mit vier und mehr Personen.

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf beträgt laut der aktuellen Bürgerumfrage 39 m², die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt ist auf 78 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 2009

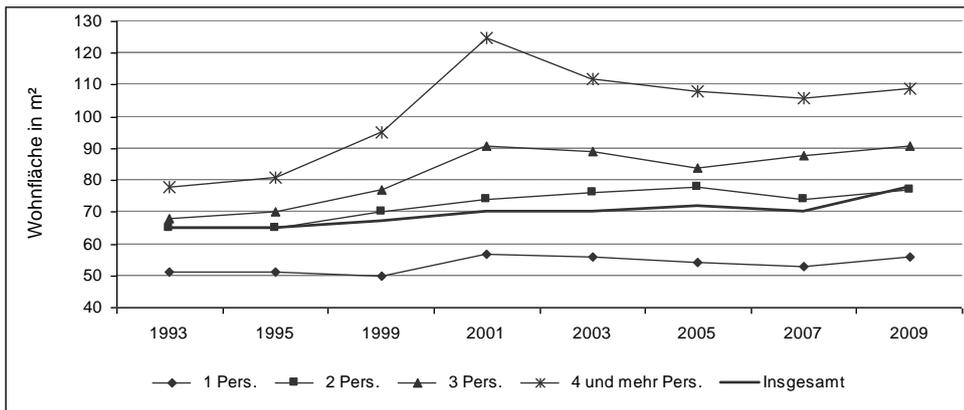


Abbildung 2.8: Durchschnittliche Wohnfläche der halleschen Haushalte nach Haushaltsgrößen (Bürgerumfrage)

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, steigt jedoch 2009 auf einen Anteil von 46 % (1993: 50 %, 2007: 40 %). Dagegen stieg der Anteil der Zweiraumwohnungen kontinuierlich an (1993: 21 %; 2007: 29 %), im Jahr 2009 ist jedoch ein Rückgang auf einen Anteil von 19 % zu verzeichnen. Der Anteil der Vierraumwohnungen bleibt mit Schwankungen über den Zeitraum von 1993 (18 %) bis 2009 (19 %) relativ stabil. Gleiches gilt für Einraumwohnungen (1993: 6 %, 2009: 5 %). Lediglich die sehr großen Wohnungen mit fünf Räumen und mehr weisen im gleichen Zeitraum eine sehr deutliche Zunahme auf (1993: 5 %, 2009: 12 %).

Bezogen auf die Fläche pro Wohnung dominieren Haushalte in mittelgroßen Wohnungen (51 - 70 m²), deren Anteil aber kontinuierlich rückläufig ist (-12 Prozentpunkte seit 1993). Auch die Bedeutung der Haushalte mit 31 - 50 m² Wohnfläche geht zurück (-7 Prozentpunkte). Alle Größenklassen über 70 m² zeigen dagegen ein stetiges Wachstum (71 - 90 m²: +6 Prozentpunkte, 91 - 110 m²: +4 Prozentpunkte; über 110 m²: +10 Prozentpunkte).

Konstant hohe Bedeutung von Dreiraumwohnungen, große Wohnungen gewinnen Anteile

Die in der Bürgerumfrage geäußerten Umzugsabsichten sind seit 2003 gesunken. Laut der aktuellen Bürgerumfrage 2009 beabsichtigen 39 % der Mieter und 8 % der selbstnutzenden Eigentümer sicher bzw. möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen (Abbildung 2.9). Die Umzugsabsichten haben sich gegenüber der vorherigen Befragung 2007 kaum geändert, nur in der Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer ist ein leichter Rückgang zu erkennen. Die Werte sind damit auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der 90er Jahre, als der Wohnungsmarkt noch angespannt war.

Umzugsabsichten stagnieren auf niedrigem Niveau

Die Befragungsergebnisse zur Größe der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen zeigen, dass über den gesamten Zeitraum der Trend zu größeren Wohnungen überwiegt, 2009 wieder deutlicher (Tabelle 2.7). Gleiches gilt für den Trend zu einer komfortableren Wohnung, der am halleschen Wohnungsmarkt sehr markant ist.

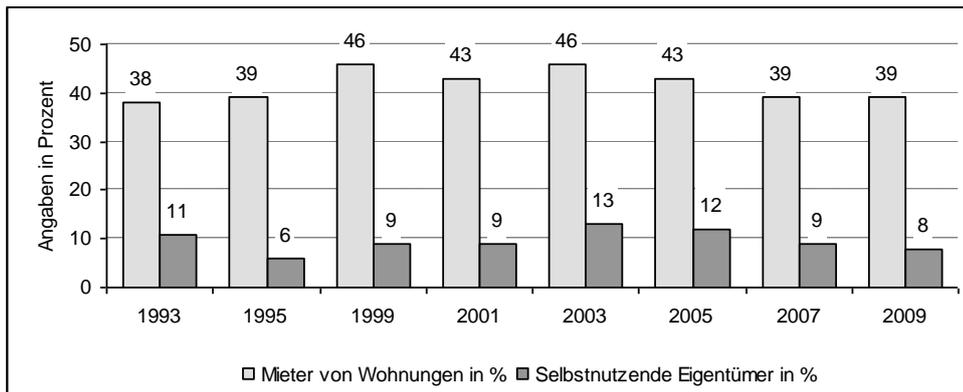


Abbildung 2.9: Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Bewohnergruppen (Bürgerumfrage)

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

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

Größe der Wohnung	1993	2003	2005	2009	Komfort der Wohnung	1993	2003	2005	2009
kleiner	23 %	18 %	24 %	19 %	weniger	0 %	3 %	7 %	1 %
gleich	29 %	35 %	36 %	37 %	gleicher	30 %	44 %	48 %	44 %
größer	48 %	47 %	40 %	45 %	mehr	70 %	53 %	46 %	55 %

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 für Wohnbebauung in der Stadt einher, da sich diese Eigentumsnachfrage bisher nur in geringem Maße durch Umnutzung von Bestandsimmobilien decken lässt.

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. Diese wird als eine gute Grundlage für die weitere Planung und für das Monitoring gesehen. Der Ansatz von empirica bedient sich verschiedener Näherungen an eine sich tatsächlich in Bautätigkeit äußernde Eigentumsnachfrage:

- Im Modell wird eine Nachfragepräferenz nach Wohneigentum prognostiziert, die sich auf die halleschen Haushalte als Nachfrager bezieht. Diese Nachfragepräferenz realisiert sich in der Wohnungsmarktregion Halle - d. h. in Stadt und Umland - und schließt alle Eigentumsformen ein. Bezogen auf das realisierbare Angebot auf dem Stadtgebiet von Halle sind die Präferenzzahlen daher bedeutend überhöht.
- Inwieweit die prognostizierten Nachfragepräferenzen eine tatsächliche Zusatznachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hervorrufen, hängt auch von der Angebotsentwicklung ab. Je mehr es gelingt, Wohnungen mit eigenheimähnlichen Qualitäten an innerstädtischen Standorten zur Verfügung zu stellen, desto geringer fällt die tatsächliche Zusatznachfrage nach den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern am Stadtrand aus.

Im Ergebnis erwartet empirica eine tatsächliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Spanne von 270 bis 370 WE pro Jahr, die sich bei Vorhan-

Neue Prognose zur Wohneigentumsnachfrage von empirica

Erwartete Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern: 270-370 WE pro Jahr

densein innerstädtischer Einfamilienhausähnlicher Angebote auf 200 bis 300 WE reduzieren ließe. Dies bezieht sich auf einen Nachfragezeitraum bis 2025. Diese Abschätzung wird die Grundlage für das weitere Monitoring bilden, wobei die gegenwärtig günstige Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen ist.

Für das Monitoring ist darüber hinaus das Kernergebnis aus dem Wohnungsmarktbericht 2007 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. Im Moment wirken sich die vergleichsweise niedrigen Geburtenzahlen der 70er Jahre in Form einer niedrigen Nachfrage am Eigentumsmarkt aus. Bis 2015 dürfte die Nachfrage jedoch wieder deutlich wachsen, weil die starken Geburtsjahrgänge der 80er Jahre das für die Wohneigentumsbildung relevante Alter erreichen. Nur im Mittel und über einen längeren Zeitraum betrachtet kann die Nachfrage deshalb der empirica-Prognose entsprechen.

**Nachfrageentwicklung
demographisch bedingt
stark schwankend**

2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Der Bevölkerungsrückgang der Stadt Halle hielt in den Jahren 2008 und 2009 auf niedrigem Niveau an. Im Jahr 2010 ist erstmals seit der Wende ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (+454 Einwohner). Den größeren Beitrag zur Bevölkerungsstabilisierung der Stadt Halle hat die verringerte Abwanderung geleistet, aber auch die leicht gestiegene Zuwanderung, in deren Folge der Wanderungsgewinn 2010 +1.127 Einwohner beträgt. Selbst die Wanderungsverluste an die alten Bundesländer haben sich erheblich reduziert und werden durch steigende Wanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern und dem Umland mehr als kompensiert. Dies ist unter anderem auf die steigende Zahl neuimmatrikulierter Studierender an den halleschen Hochschulen zurückzuführen. Im Umland sinkt die Bevölkerungszahl dagegen deutlich.

2010 Einwohnerzuwachs auf niedrigem Niveau

Die Alterung der Bevölkerung in Halle setzt sich fort. So ist das Durchschnittsalter auf 45,2 Jahre gestiegen. Der Anteil der Altersgruppe 60 Jahre und älter wächst weiter, während der Anteil der Altersgruppe der unter 20-Jährigen abnimmt. Infolge der in den letzten Jahren steigenden Geburtenzahlen ist in der jüngsten Altersgruppe jedoch kurzfristig eine Stabilisierung zu erwarten.

**Anhaltende Alterung
der Bevölkerung**

Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich annähernd stabil. Auch die Größenstruktur der Haushalte ist nach starken Veränderungen in den 90er Jahren relativ gleichbleibend (1,8 Personen pro Haushalt).

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt seit 2006 eine leicht steigende Tendenz. Die Arbeitslosigkeit ist gesunken und erreichte im Jahr 2010 mit einer Quote von 12,9 % einen neuen Tiefststand. Bei der Einkommensentwicklung sind Anstiege zu verzeichnen, wobei die Differenz zwischen den Einkommensgruppen aber bestehen bleibt. Fast jeder sechste Hallenser bezieht 2010 Alg I, Alg II oder Sozialgeld und ist somit von Arbeitslosigkeit oder Einkommensarmut betroffen. Im interkommunalen Vergleich ist Halle damit überdurchschnittlich stark betroffen.

**Arbeitslosigkeit 2010
auf Tiefstand**

Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche verläuft inzwischen stark gebremst, nachdem in den 90er Jahren eine große Dynamik zu verzeichnen war. Die Umzugsabsichten liegen wie 2007 auf einem relativ niedrigen Niveau.

Wohnungsnachfrage

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2010	↗→
Wohnberechtigte Bevölkerung 2010	↘→
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreis 2009	↘
Wanderungssaldo 2010	↗
Anteil Bewohner unter 20 Jahren 2010	↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter 2010	↗
Anzahl der Haushalte 2009	→
Anteil 1-Personenhaushalte 2009	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2009	→
Anteil 3-Personenhaushalte 2009	→
Anteil 4- und mehr Personenhaushalte 2009	→↗
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2010	→↗
Arbeitslosenquote 2010	↘
Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II und III (kumuliert) 2010	↘
darunter: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II 2009	↘
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2009	↗
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2009	↘
Wohnfläche pro Haushalt 2010	↗
Umzugsabsicht der Mieter 2010	→

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 niedrigem Niveau. Die Zahl der Fertigstellungen ging in den Jahren 2008 und 2009 neuerlich deutlich zurück und erreichte mit 176 WE einen neuen Tiefstand (Abbildung 3.1). In gleichem Maße trifft dies auf den Neubau zu, der gegenüber 2007 um die Hälfte zurückgegangen ist. Während die Bautätigkeit bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2007 kontinuierlich sinkt, verläuft die Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern wechselhaft: Ein Anstieg der Baufertigstellungen bei Mehrfamilienhäusern wurde 2007, im Neubau auch 2009 verzeichnet. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen lag 2007 entsprechend niedrig, ist aber bis 2009 wieder auf zwei Drittel angewachsen. Die vergleichsweise hohe Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment 2007 erklärt sich vermutlich durch Baumaßnahmen, die vor der am 1. Januar 2007 in Kraft tretenden Umsatzsteuererhöhung begonnen wurden, aber erst 2007 abgeschlossen werden konnten (Vorzieheffekte).

Bautätigkeit 2009 auf niedrigem Niveau

Bautätigkeit bestimmt durch Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern

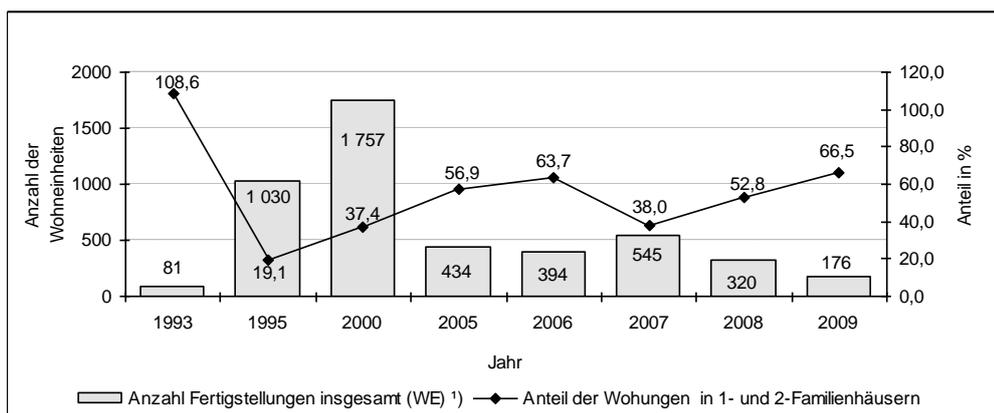


Abbildung 3.1: Baufertigstellungen in Halle (Saale) sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)

1) einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ähnlich stellt sich die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen dar. Diese erreichten 2008 mit nur 219 den niedrigsten Wert seit Beginn der Zeitreihe (2009: 282). Der Einbruch der Genehmigungszahlen war bei Mehrfamilienhäusern besonders drastisch (-66 %). In der rückläufigen Entwicklung der Baugenehmigungszahlen spiegeln sich die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Erhöhung der Umsatzsteuer wider. Der leichte Wiederanstieg 2009 könnte im Zusammenhang mit dem günstigen Zinsniveau für Wohnungsbaukredite stehen. Betrachtet man nur das Neubausegment, zeigt sich der Rückgang ebenso deutlich: Die Baugenehmigungen im Neubau gingen zwischen 2005 und 2009 insgesamt um 58 % zurück, bei Mehrfamilienhäusern sogar um fast 80 %. Folglich ist das Mehrfamilienhaussegment 2009 auch im Neubau schwach (31 Genehmigungen), das Eigenheimsegment gewinnt auf niedrigem Niveau relativ an Bedeutung (146 Genehmigungen). Die Baugenehmigungen lassen erwarten, dass sich die reale Bautätigkeit in den kommenden Jahren sowohl im Ein- und Zweifamilien- als auch im Mehrfamilienhaussegment auf niedrigem Niveau stabilisieren wird. Langfristig ist mit einem leichten Wiederanstieg der Bautätigkeit im Eigenheimsegment zu rechnen, da die relativ starken Geburtsjahrgänge der 1980er Jahre zunehmend als Nachfrager auftreten.

Rückläufige Baugenehmigungszahlen, relative Bedeutungszunahme des Eigenheimsegments

Anders als in Halle stellt sich die Bautätigkeit im *Umland* dar. Der seit 1999 anhaltende Rückgang der Zahl der Baufertigstellungen (2005 bis 2008 -65 %) wurde 2009 erstmals durchbrochen. Getragen durch einen Zuwachs im Mehrfamilienhaussegment stieg die Zahl der Fertigstellungen gegenüber 2008 um 44 % auf 260. Damit wurden 2009 im Umland 84 Wohnungen mehr fertiggestellt als in der Stadt Halle. Der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an den Baufertigstellungen im Umland hat 2009 mit 41 % den höchsten Wert seit 1998 erreicht – und lag damit höher als in der Großstadt Halle, wo im selben Jahr nur 34 % der Fertigstellungen auf den Mehrfamilienhausbau entfielen. Betrachtet man nur den Neubau, ist der Mehrfamilienhausbau im Umland dagegen nach wie vor quantitativ bedeutungslos (30 WE 2009). Der Neubau von Eigenheimen stagniert bei ca. 150 WE. Die Zahl der Baugenehmigungen im Umland ist 2007 gegenüber dem Vorjahr um fast zwei Drittel eingebrochen, hat sich seither aber wieder erholt. Von den im Jahr 2009 erteilten Baugenehmigungen (249 WE) bezog sich ein Drittel auf Mehrfamilienhäuser. Perspektivisch ist damit von einer Stabilisierung der Bautätigkeit im Umland auf niedrigem Niveau auszugehen. Ein leichter Bedeutungsgewinn des Geschosswohnungsbaus zeichnet sich ab.

Im Umland 2009 Zunahme der Bautätigkeit auf niedrigem Niveau

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 sehr stark gesunken und bewegte sich mit ca. 300 WE 2008 und 2009 auf dem niedrigsten Niveau seit 1994. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt die Bindekraft für die suburbanisierungsbereiten Haushalte. Seit 2003 liegt der Anteil kontinuierlich bei mindestens 40 %. In den Jahren 2004 und 2008 wurden sogar mehr Eigenheime in Halle als im Umland errichtet. 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.

Marktanteil der Stadt Halle (Saale) im Eigenheimbau 2009 bei 43 %

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

Anzahl Wohnungen	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Baufertigstellungen Stadt Halle	177	630	266	251	188	163	115
Baufertigstellungen Umland	558	1.160	368	378	234	149	153
Summe	735	1.790	634	629	422	312	268
Anteil der Stadt Halle	24 %	35 %	42 %	40 %	45 %	52 %	43 %
Baugenehmigungen Stadt Halle		464	272	221	147	119	146
Baugenehmigungen Umland		657	346	348	132	157	168
Summe		1.121	618	569	279	276	314
Anteil der Stadt Halle		41 %	44 %	39 %	53 %	43 %	46 %

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 (ca. 9 %) hat die Wohneigentumsquote laut Bürgerumfrage inzwischen ca. 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 ca. 19 % gestiegen, aber weiterer Nachholbedarf

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

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

*) Schätzung, Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale)

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

Die Anzahl der Wohnungsabgänge in der Stadt Halle hat sich mit Beginn des Stadtumbaus vervielfacht. Der Spitzenwert wurde 2004 mit 2.688 WE erreicht (Abbildung 3.2). Seitdem ist die Zahl der jährlich abgehenden Wohnungen gesunken und lag 2009 bei 573. Die Wohnungsabgänge in Halle betragen in der Summe der Jahre 2001 bis 2009 ca. 14.300 WE. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abgangstatistik des Statistischen Landesamts dem tatsächlichen Abgang vorgeht, da sie auf der Abgangsgenehmigung beruht, nicht auf dem Vollzug. Aus diesem Grund ergeben sich die Unterschiede zur Statistik des Stadtumbaus.

Zahl der Wohnungsabgänge seit 2004 deutlich gesunken

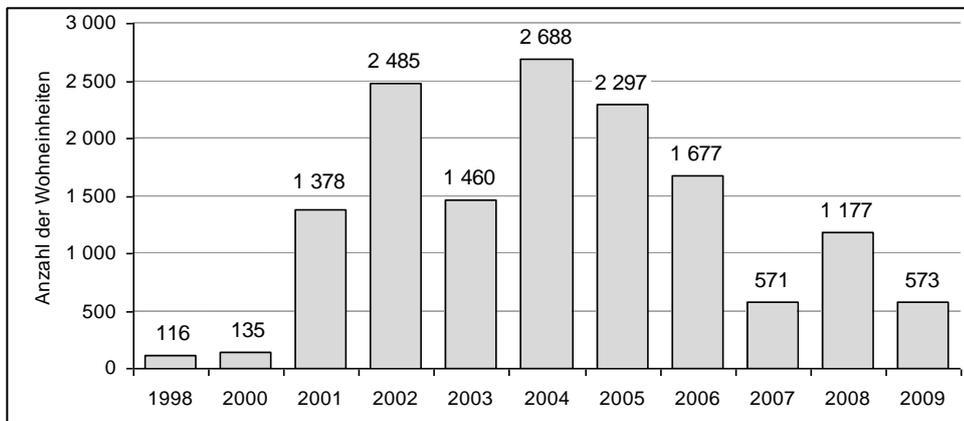


Abbildung 3.2: Anzahl der Wohnungsabgänge in Halle (Saale)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Anmerkung: erteilte Abgangsgenehmigungen, kein vollzogener Abgang

Infolge des Stadtumbaus hat sich der Wohnungsbestand seit 2002 deutlich reduziert. 2009 gibt es in Halle 145.107 Wohnungen, d. h. ca. 9.500 WE bzw. 6,2 % weniger als im Jahr 2000 (Abbildung 3.3). Die Differenz zur höheren Abgangszahl von Wohnungen erklärt sich aus Bestandsausweitungen durch Bautätigkeit (Baufertigstellungen 2001 bis 2009: 4.519 WE). Insgesamt bleibt die Abrisstätigkeit im Programm Stadtumbau Ost ein bedeutender Faktor für die Wohnungsbestandsentwicklung in Halle.

Wohnungsbestand wegen Stadtumbau Ost deutlich sinkend

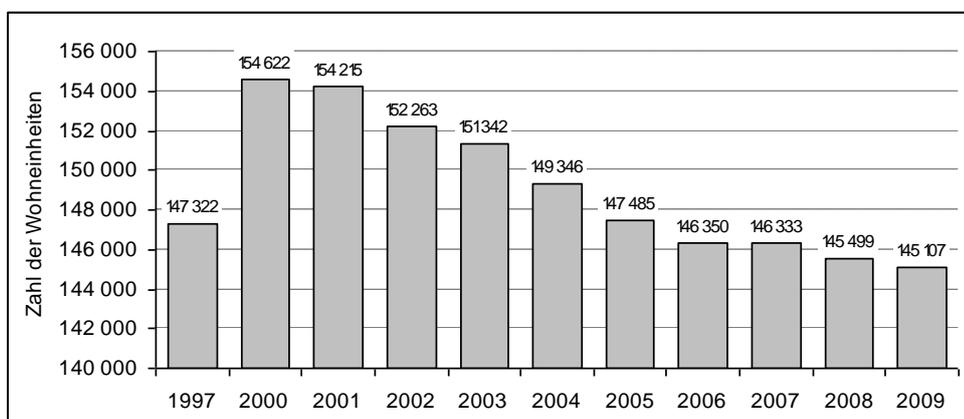


Abbildung 3.3: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Wohnungsbestandsstruktur unterliegt kontinuierlichen Veränderungsprozessen (Tabelle 3.3), die durch das Programm Stadtumbau Ost beschleunigt werden:

- Der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern ist in Halle sehr hoch (87,9 %), aber kontinuierlich leicht sinkend, primär bedingt durch hohe Abrisszahlen.
- Die quantitative Bedeutung privaten Wohneigentums hat zugenommen. 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. 48 % 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 das Marktgewicht des DDR-Wohnungsbaus auf 49 % zurückgegangen, gefolgt vom Altbausegment mit 43 %.
- Die Zahl teilsanierter und unsanierter Wohnungen hat sich seit 2006 deutlich reduziert (-8.200 WE bzw. -6.900 WE). Neben einer relativ hohen Sanierungstätigkeit ist dafür der Rückbau vornehmlich unsanierter und teilsanierter Gebäude im Stadtumbau verantwortlich. Der Anteil unsanierter Wohnungen ist 2009 mit 23 % 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 nach Strukturmerkmalen

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

* 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.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz 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 IBA-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.

Nachdem das Programm im letzten Quartal 2002 finanziell angelaufen ist, wurde seit dem Jahr 2003 ein erhebliches Abrissvolumen umgesetzt. Bis Ende 2010 wurden in Halle 11.701 Wohnungen mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost abgerissen (Tabelle 3.4). Seit dem Jahr 2004 gehen die jährlichen Abrisszahlen zurück. Nach einem kurzen Wiederanstieg 2008 wurde im Jahr 2010 mit 243 abgerissenen Wohnungen die bisher geringste Rückbauaktivität seit Beginn des Stadtumbau-Programms verzeichnet. Da zusätzlich zu den geförderten Abrissen seit 2001 in den Stadtumbaugebieten 740 Wohnungen ohne Förderung abgebrochen wurden, beläuft sich das Abrissvolumen insgesamt auf 12.441 Wohnungen. Hinzu kommen Abrisse im Rahmen des „normalen“ Marktgeschehens.

Die Zielstellung des ISEK 2007, bis 2015 insgesamt 18.700 Wohnungen in Halle abzubauen, wurde bisher zu ca. 67 % erreicht. Um das Ziel vollständig umzusetzen, müssten bis 2015 jedes Jahr durchschnittlich 1.250 Wohnungen vom Markt genommen werden. Wegen der aktuell vergleichsweise günstigen Bevölkerungsentwicklung, der noch fehlenden Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe usw. muss es als relativ unwahrscheinlich eingeschätzt werden, dass das angestrebte Abrissvolumen bis 2015 vollständig realisiert wird.

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 eine Leerstandsreduzierung auf etwa 17.000 WE bis 2015 realistisch. Ein Teil der weiteren Leerstandsreduzierung kann und muss insbesondere in der Innenstadt durch eine steigende Sanierungstätigkeit geleistet werden. Hier gibt es in der Südlichen Innenstadt (Glauchau) positive Entwicklungen, was eine weitere Bevölkerungsverlagerung in diese Bereiche nach sich ziehen wird.

Etwa 95 % 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 (unter 4 %). Auf Bundesebene werden die Altbauabriss im Stadtumbauprogramm inzwischen als eine Fehlsteuerung angesehen, die ab 2008 ausgeschlossen ist.

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 auch für die Gebäudesicherung.

**Bis Ende 2010
11.701 Wohnungen mit
Fördermitteln
abgerissen**

**Rückbauzielstellung
des ISEK 2007
kaum erreichbar**

**Rückbau getragen
durch organisierte
Wohnungswirtschaft**

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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Plan 2015
	SEKW 2001				ISEK 2007				
Abriss geplant kumuliert									18 700
realisiert	1 406	2 832	2 257	1 473	1 194	1 624	672	243	
realisiert kumuliert		4 238	6 495	7 968	9 162	10 786	11 458	11 701	

Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale)

3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen ist 2008 und 2009 neuerlich gesunken und hat das niedrigste Niveau seit 1994 erreicht. Auch die Baugenehmigungszahlen hatten 2008 einen neuen Tiefstand erreicht und liegen 2009 noch immer auf niedrigem Niveau. Der Rückgang war im Mehrfamilienhaussegment besonders drastisch, weshalb 2008 und 2009 in Halle mehr Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt wurden. Die Baugenehmigungszahlen lassen eine anhaltend geringe reale Bautätigkeit erwarten.

Relativ gering Bautätigkeit in Halle...

Im Umland stieg die Zahl der Baufertigstellungen 2009, getragen durch steigende Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment, erstmals seit 1999 wieder leicht an. Bezogen auf den Neubau ist der Geschosswohnungsbau im Umland nach wie vor quantitativ bedeutungslos. Der Neubau von Eigenheimen stagniert auf sehr niedrigem Niveau. Die Baugenehmigungszahlen haben sich nach einem deutlichen Rückgang 2007 inzwischen wieder erholt, so dass eine Stabilisierung der Bautätigkeit im Umland auf niedrigem Niveau zu erwarten ist.

Beim Vergleich des baulichen Suburbanisierungspotenzials hat sich das relativ ausgewogene Kräfteverhältnis zwischen der Stadt Halle und ihrem Umland – bei sehr niedrigem Gesamtvolumen – stabilisiert. Die Wohneigentumsquote in Halle ist weiter gestiegen, erreicht aber noch bei weitem nicht die Vergleichswerte westdeutscher Städte.

Bis zum Jahresende 2010 wurden in Halle 11.701 Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost abgerissen. Die Abrisstätigkeit lag in den Jahren 2009 und 2010 deutlich niedriger als in den Vorjahren. Vor diesem Hintergrund ist es unwahrscheinlich, dass die im ISEK 2007 formulierte Zielstellung bezüglich des Abrissvolumens bis 2015 eingehalten werden kann. Dennoch ist in den kommenden Jahren ein weiteres Sinken des Wohnungsleerstands aufgrund der verbesserten Rahmenbedingungen (z. B. Einwohnerentwicklung, Sanierungstätigkeit in der Innenstadt) möglich.

... und dem Umland

**Wohneigentumsquote
in Halle steigt**

**Insgesamt 11.701WE
mit Förderung abge-
brochen**

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2008/2009	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2008/2009	↘
Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2008/2009	→↘
Baugenehmigungen für Wohnungen im Umland 2008/2009	→
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2008/2009	→
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2008/2009	→↘
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2009	↗↗
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2008/2009	→↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2009/2010	↘↘
Wohnungsbestand 2008/2009	↘

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.

Mit Ausnahme des Mehrfamilienhaussegments ist seit 2007 ein Anziehen der Marktdynamik am halleschen Immobilienmarkt zu beobachten. Die Zahl der Kauffälle hat sich in fast allen Segmenten des Immobilienmarktes in den Jahren 2008 und 2009 deutlich erhöht (Abbildung 4.1). Ein möglicher Grund für diese Entwicklung sind die mit der Wirtschafts- und Finanzkrise einhergehenden sehr günstigen Kreditkonditionen für Investitionsvorhaben.

**Zahl der Kauffälle
2008/2009 gestiegen**

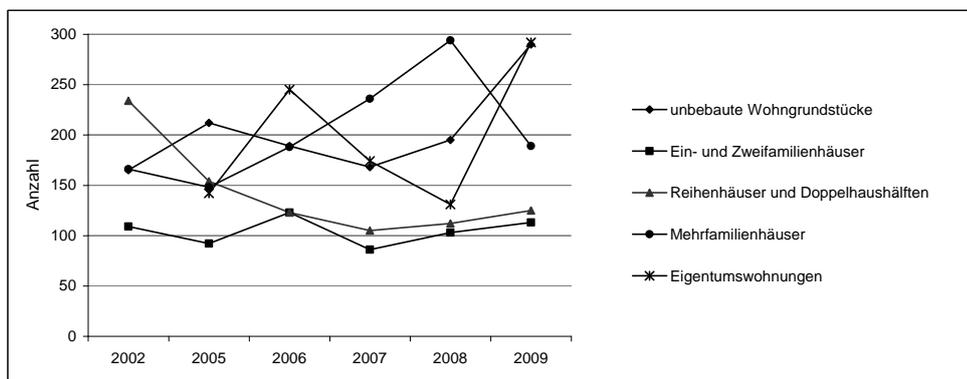


Abbildung 4.1: Entwicklung der Zahl der Kauffälle auf dem Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Halle

- In Halle wurden im Jahr 2009 290 *unbebaute Wohnbaugrundstücke* veräußert, nachdem die Fallzahl in den vorangegangenen Jahren stets etwa 200 betragen hatte. Im Saalekreis ist die Zahl der Kauffälle 2009 gegenüber 2007 um 87 % gestiegen.
- Freistehende *Ein- und Zweifamilienhäuser* wurden 2009 in Halle und dem Umland ebenfalls verstärkt gekauft (113 Kauffälle in Halle), allerdings fiel der Anstieg wesentlich geringer aus als bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken.
- Der *Reihenhausmarkt* in der Stadt Halle verzeichnet erstmals seit 2002 leichte Zuwächse. Die Zahl der verkauften Reihen- und Doppelhäuser hat 2009 mit 125 Fällen wieder etwa das Niveau des Jahres 2006 erreicht. Auch im Saalekreis ist die Zahl der verkauften Reihen- und Doppelhäuser in den vergangenen beiden Jahren gestiegen.
- *Mehrfamilienhäuser* sind das einzige Marktsegment, in dem 2009 die Zahl der Kauffälle nicht zugenommen hat (189 Kauffälle 2009). Während die Zahl im Umland auf sehr niedrigem Niveau stagniert, ging sie in der Stadt Halle gegenüber dem Maximum 2008 um 36 % zurück.

- Der Umfang der Transaktionen von *Eigentumswohnungen* in Halle ist starken Schwankungen unterworfen. Im Jahr 2009 wurde mit knapp 300 Kauffällen die höchste Zahl seit 2003 erreicht. Im Saalekreis hat der Kauf von Eigentumswohnungen auf niedrigem Niveau deutlich an Bedeutung gewonnen (292 Kauffälle 2009).

Die Kaufpreise für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle (Saale) sind 2009 mit 89 Euro/m² für neu erschlossene Grundstücke bzw. 90 Euro/m² für alt erschlossene Grundstücke erstmals für beide Arten erschließungsbeitragsfreier Grundstücke nahezu identisch (Abbildung 4.2). Abgesehen von einem kurzzeitigen Anstieg 2006 sind die Preise für neu erschlossene Grundstücke, die quantitativ den Markt dominieren, in den vergangenen Jahren stetig leicht gefallen. Der Rückgang gegenüber dem Preisniveau 2003 beträgt etwa 20 %. Bei den alt erschlossenen Grundstücken zeigen sich Preisschwankungen. Nach einem Preisrückgang auf 77 Euro/m² im Jahr 2006 wurde 2009 etwa wieder das Preisniveau von 2005 erreicht.

In der Summe zeigen sich die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser stabil bis leicht fallend, wobei kaum noch ein Preisunterschied zwischen alt und neu erschlossenen Grundstücken besteht.

Leichter Preisrückgang bei neu erschlossenen Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus

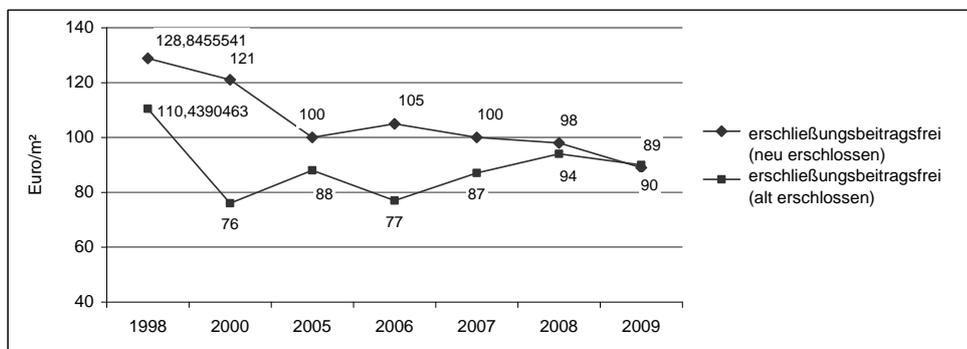


Abbildung 4.2: Durchschnittlicher Kaufpreis für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus der Stadt Halle (Saale) nach Erschließungsstand

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Halle

Der Preisvergleich in der Region für neu erschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Abbildung 4.3) zeigt für die Jahre 2006 und 2007 ein relativ großes Preisgefälle zwischen der Großstadt Halle und dem suburbanen Umland (44 Euro/m² Differenz). Durch leicht sinkende Preise in Halle bei gleichzeitig stabilen Preisen im Umland hat sich die Preisdifferenz bis 2009 auf 28 Euro/m² verringert. Für die bezüglich der Kauffallzahlen weniger bedeutsamen alt erschlossenen Grundstücke ist die Stadt-Umland-Preisdifferenz in den vergangenen beiden Jahren dagegen gestiegen.

Abnehmende Preisdifferenz zwischen Halle und dem Umland

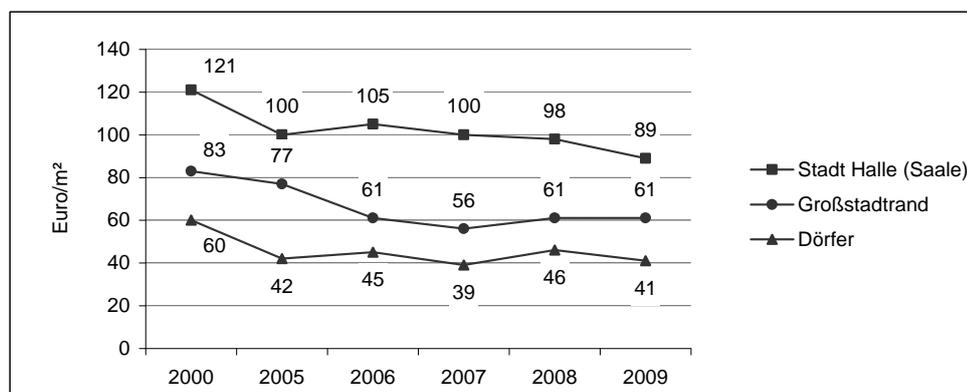


Abbildung 4.3: Preisvergleich in der Region für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (erschließungsbeitragsfrei - neu erschlossen)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Halle

Erschließungsbeitragsfreie Mehrfamilienhausgrundstücke (alt erschlossen) erzielten 2009 in der Stadt Halle durchschnittliche Kaufpreise von 77 Euro/m². Nach dem Höchststand im Jahr 2006 mit 111 Euro/m² ist damit wieder etwa das niedrige Niveau von 2002 erreicht. Das Preisniveau liegt damit unter dem von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Allerdings besitzen die Zahlen wegen der geringen Fallzahlen in diesem Segment nur eine beschränkte Aussagekraft.

Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke auf niedrigem Niveau

Für *Ein- und Zweifamilienhäuser* wurden 2009 in Halle durchschnittlich Kaufpreise von 1.025 Euro/m² (Baujahr vor 1949), 1.280 Euro/m² (Baujahr 1949 - 1990) bzw. 1.752 Euro/m² (Baujahr nach 1990) gezahlt. Als Zeitreihe lassen sich die Preise verlässlich nur für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre nach 1990 auswerten, da für ältere Baujahre die Zahl der Verkaufsfälle zumindest im Zeitraum 2003 bis 2008 sehr niedrig ist. Die durchschnittlichen Kaufpreise für nach 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sind 2008 und 2009 gestiegen, haben aber bisher den Höchstwert des Jahres 2006 noch nicht wieder erreicht, der auf Vorzieheffekte wegen der Erhöhung der Mehrwertsteuer zurückzuführen ist (Abbildung 4.4).

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wieder steigend

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. Im darauffolgenden Jahr 2009 liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 380 Euro/m² fast 200 Euro/m² bzw. ein Drittel niedriger, gleichzeitig aber mehr als doppelt so hoch wie 2005. Das seit dem Jahr 2006 vergleichsweise hohe Preisniveau spricht für ein Anziehen der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern – ebenso wie die Ergebnisse von Immobilienauktionen, bei denen eine Vielzahl von Objekten insbesondere im Bereich der Nördlichen Innenstadt ein Vielfaches des Mindestpreises erzielten.

Relativ starke Preisschwankungen bei Mehrfamilienhäusern

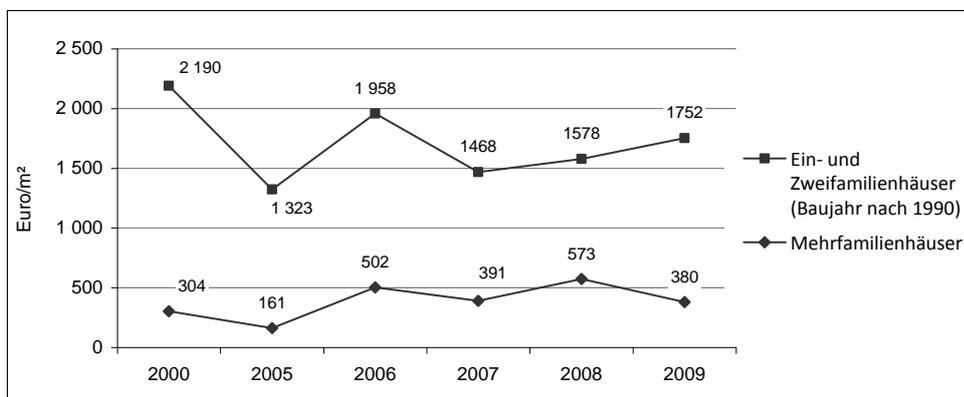


Abbildung 4.4: Durchschnittlicher Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) und Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Halle

Die Entwicklung der Preise von *Eigentumswohnungen* ist im Jahr 2009 durch deutliche Anstiege gekennzeichnet. Die höchste Dynamik weisen die das Marktgeschehen dominierenden erstverkauften Altbau-Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1949) auf, für die 2009 durchschnittlich 1.569 Euro/m² gezahlt werden. Die Preisdifferenz zu den etwas teureren erstverkauften Neubau-Wohnungen hat sich stark verringert (95 Euro/m² Differenz), obwohl die Neubaupreise ebenfalls gestiegen sind. Auch im Weiterverkauf von Altbau-Eigentumswohnungen sind die Preise seit 2008 deutlich gestiegen und liegen 2009 bei 890 Euro/m². Die anderen Segmente sind hinsichtlich der Zahl der Verkaufsfälle bedeutungslos (Abbildung 4.5).

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen

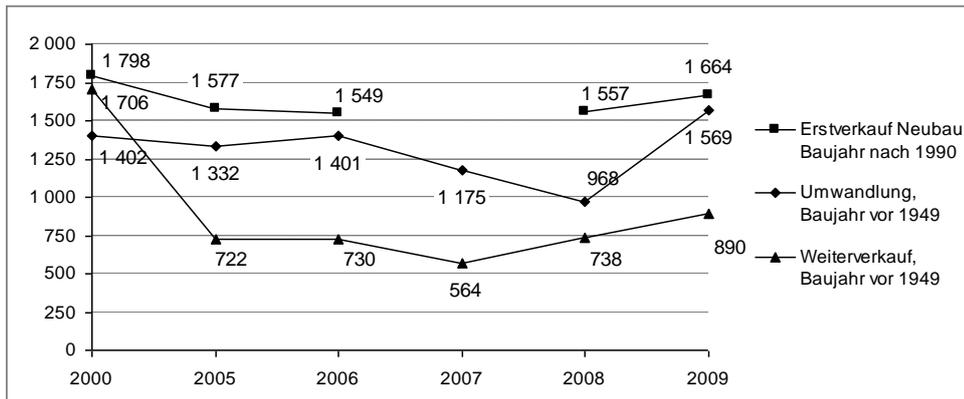


Abbildung 4.5: Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Halle

4.2 Baulandpotenziale

Für den diesjährigen Bericht wird auf eine aktualisierte Baulandpotenzialerhebung von Ende 2010 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 den letzten Jahren 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 2010 ca. 5.700 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. Knapp die Hälfte des Potenzials hat Baurecht. Im Geschosswohnungsbau liegt dieser Anteil bei etwa 66 %, im Einfamilienhausbereich niedriger (50 %). Bei letzterem haben neben dem kurz- bis mittelfristig erzielbaren Baurecht in B-Plänen in Bearbeitung (13 %) die langfristigen Reserven im Flächennutzungsplan und auf (künftigen) Rückbaustandorten in den Großwohnsiedlungen große Bedeutung (knapp 40 %). Als Präzedenzfall für eine derartig umzustrukturierende Großwohnsiedlung ist Heide-Nord mit dem 2. Wohnkomplex geplant (Quartiersvereinbarung).

Ist das Baulandpotenzial ausreichend?

Für das *Geschosswohnungssegment* erübrigen der weiter hohe Leerstand und die Zielstellung der Aktivierung leerstehenden innerstädtischen Altbaubestandes eine nähere Betrachtung. Für den strukturell notwendigen Geschosswohnungsneubau stehen mehr als ausreichend Flächen zur Verfügung.

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 1.100 WE in Bebauungsplänen.

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

Aktualisierung der Baulandpotenziale 2010

Für 5.7000 WE Baulandpotenzial, davon ca. 1/2 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Geschosswohnungsbau: Baulandpotenzial ausreichend

Ein- und Zweifamilienhaussegment: mobilisierbares Potenzial 2.300 WE

- Das mobilisierbare Baulandpotenzial umfasst etwa das 11-Fache der durchschnittlichen Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre in Ein- und Zweifamilienhäusern (2005 - 2009: 200 WE).
- 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 2.6 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. 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 nicht vor 2016 bzw. 2020 wirksam - je nach der tatsächlichen Höhe der Baufertigstellungen.

Keine Knappheit an Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser vor 2016/2020

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

Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau (Stand: Ende 2010)

Potenzialerhebung 2010					
	in Ein- und Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilienhäusern		Summe
	Anzahl WE	%	Anzahl WE	%	
Bebauungspläne (ca. 2/3 mit Baurecht)	1 450	47	860	32	2 310
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	530	17	1 170	44	1 700
Einzelplanungen, Förderprogramme etc. ¹	80	3	500	19	580
Planungsreserve FNP	1 000	33	130	5	1 130
Baulandpotenziale insgesamt	3 060	100	2 660	100	5 720

*Schätzung, da die WE-Zahl vom Baustrukturtyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt
¹ einschließlich ausgewählter potenzieller Einfamilienhausstandorte in Großwohnsiedlungen
 Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale) (Eigenerhebung)

4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale

Die Dynamik des Immobilienmarkts in Halle hat im Jahr 2009 deutlich angezogen, die Zahl der Kauffälle ist in allen Segmenten außer dem Mehrfamilienhaussegment gestiegen. Die Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser waren 2009 leicht rückläufig, bei gleichzeitiger Angleichung der Preise für alt und neu erschlossene Grundstücke. Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke haben wieder das niedrige Niveau von 2002 erreicht und liegen damit unter dem Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Die Preisdifferenz zwischen Halle und dem suburbanen Umland für neu erschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus hat sich 2009 auf 28 Euro/m² verringert. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben 2008/2009 eine Steigerung erfahren, liegen jedoch noch unter dem Höchstwert des Jahres 2006. Mehrfamilienhäuser erzielen in den vergangenen Jahren relativ hohe Preise, zeigen aber 2009 keine deutlich steigende Tendenz. Auf dem Markt für Eigentumswohnungen kam es 2009 zu deutlichen Preissteigerungen, so dass sich die Preise aktuell deutlich über dem Niveau von 2005 bewegen.

Anziehen der Marktdynamik 2009

Eine Analyse der Baulandpotenziale ist eine wichtige Grundlage, um Aussagen für künftige Handlungsszenarien ableiten zu können. Da im Mehrfamilienhaussegment

Keine Knappheit an Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar

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 2010 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 keine marktwirksame Knappheit an Bauland vor 2016/2020 zu erwarten. Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht stellt im Wesentlichen eine Fortführung der früheren Bewertungen dar und spiegelt die aktuell niedrige Bautätigkeit wider.

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2009	→↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2009	→
durchschnittlicher Kaufpreis Ein- u. Zweifamilienhäuser 2009	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2009	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2009	↗↗
Baulandpotenziale für Ein- u. Zweifamilienhäuser	ausreichend
Baulandpotenziale für Mehrfamilienhäuser	ausreichend

5. Wohnungsmarktentwicklung

In diesem Kapitel werden Indikatoren betrachtet, die Anhaltspunkte für den Grad der An- bzw. Entspannung des Marktes 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 IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Verbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) hervorgegangen. Der Regionalverband des IVD Mitte-Ost umfasst die beiden Bundesländer Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Analyse der Wohnungsmieten durch den IVD

In der Tendenz ist seit 2006 ein deutlicher Anstieg des Mietpreises für eine „typische“ nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit mittlerem Wohnwert zu erkennen (Abbildung 5.1). Die Nettokaltmieten in der Stadt Halle liegen bei 5,50 Euro/m² für wiedervermietete Wohnungen und bei 6,20 Euro/m² im Neubau. Die geringsten Mietpreisanstiege verzeichnen wiedervermietete Wohnungen mit gutem Wohnwert (2010 6,80 Euro/m²) und wiedervermietete Wohnungen mit einfachem Wohnwert (2010 3,20 Euro/m²). Durch den relativ starken Mietpreisanstieg bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist eine zunehmende Polarisierung zwischen Wohnungen mit gutem und mittlerem Wohnwert einerseits und einfachen Wohnungen andererseits zu beobachten. Für die beiden Baualtersklassen „bis 1948“ und „ab 1948“ werden vom IVD seit 2006 die gleichen Mietwerte bei Wiedervermietung ausgewiesen. Dies gilt für Wohnungen mit einfachem, mittlerem und gutem Wohnwert gleichermaßen.

Mieten bei mittlerem Wohnwert gestiegen

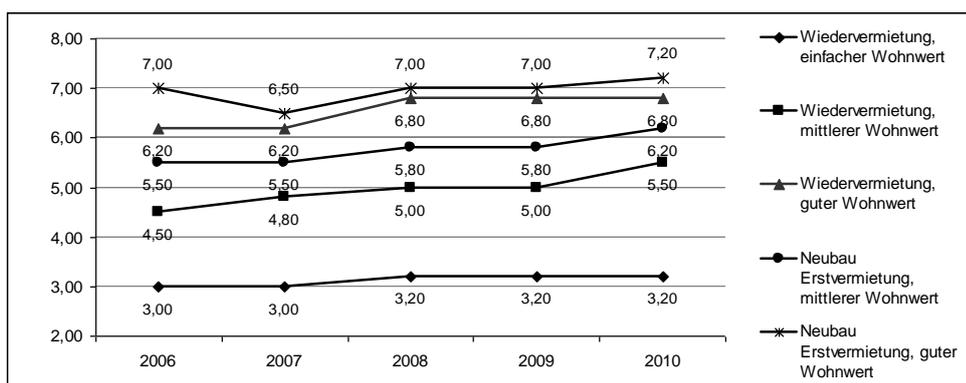


Abbildung 5.1: Monatliche Nettokaltmiete bei Wieder-/Erstvermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m² nach Wohnwert in Halle (Saale)

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)
Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt werden seit einigen Jahren ebenfalls durchschnittliche Nettokaltmieten für die Stadt Halle ausgewiesen. Für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, die bis 1948 errichtet wurden, wurden demnach 2009 im Mittel 3,50 Euro/m² bis 4,50 Euro/m² gezahlt (Tabelle 5.1). Die Mieten für Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus unterscheiden sich von denen der Altbauwohnungen insgesamt nur

Analyse der Mieten durch den Gutachterausschuss

geringfügig. Der deutlichste Unterschied besteht darin, dass der obere Spannenwert bei guter Wohnlage im Altbau etwa 1 Euro/m² höher liegt. Dieser Unterschied erklärt sich vermutlich nicht ausschließlich über das Baualter, sondern ist auch Ausdruck unterschiedlicher Lagen und Ausstattungsstandards, die aber vom Gutachterausschuss nicht separat ausgewiesen werden. Für ab 1991 errichtete Wohnungen wurden laut Gutachterausschuss 2009 bei mittlerem Wohnwert 4,50 Euro/m² bis 5,50 Euro/m² gezahlt, bei gutem Wohnwert bis zu 7,00 Euro/m².

Tabelle 5.1: Monatliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Halle (Saale) nach Baujahr und Wohnwert 2009

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

Quelle: Gutachterausschuss

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 qualifizierter 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 kann seine Aussagequalität für die Wohnungsmarktbeobachtung nicht befriedigen. So wird im Mietspiegel z. B. nicht zwischen Altbauten bis 1948 und dem DDR-Wohnungsbau sowie zwischen neugebauten und umfassend modernisierten Wohnungen unterschieden.

Laut dem Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2010 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**

Eine Bewertung der Mietentwicklung der vergangenen Jahre ist auf Basis des Mietspiegels leider nicht mehr möglich, da sich die Struktur der Mietspiegeltabelle erheblich verändert hat. Die gemeinsame Betrachtung aller drei Quellen (IVD, Gutachterausschuss, Mietspiegel) lässt aber die Einschätzung zu, dass die Mieten in Halle weiterhin leicht steigen – vor allem bei Bestandswohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert.

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 (Abbildung 5.2). Ausnahme bildet das Jahr 2004 mit einem kurzzeitigen Anstieg infolge des großen Abrissvolumens im Stadtumbau. Im Jahr 2009 lag die Umzugsquote mit 9,9 % 4,6 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998. Damit zeigt sich eine anhaltende Stabilisierungstendenz. Bemerkenswert ist, dass über den gesamten Beobachtungszeitraum der Anteil der Umzüge innerhalb desselben Stadtteils/-viertels relativ konstant bei ca. einem Drittel liegt. Ein bedeutender Aspekt für die zurückgehende Umzugsmobilität ist die schnelle Alterung der Bevölkerung - die umzugsaktiven Altersgruppen sind drastisch geschrumpft.

**Fallende innerstädtische
Mobilität**

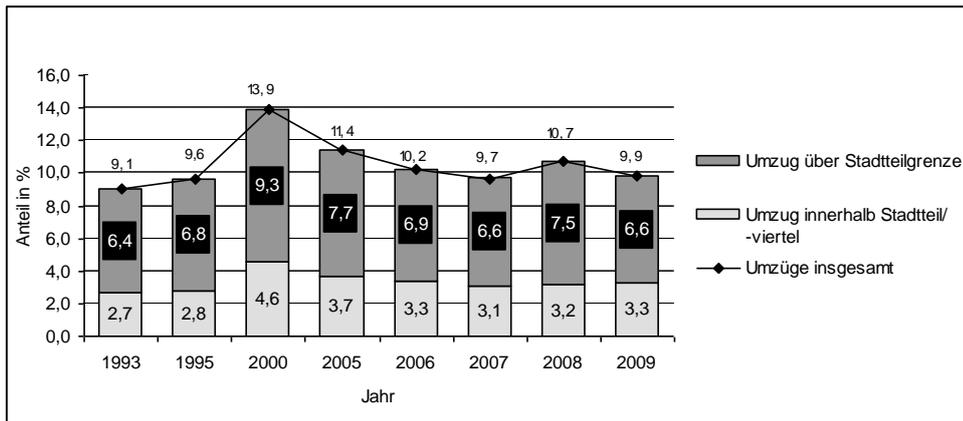


Abbildung 5.2: Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

Quelle: Amt für Bürgerservice 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 und der Aufwertung des Bestandes durch die Vermieter erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser erheblich (Abbildung 5.3). 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 71 % 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 (19 %). Jedoch ist auch der Anteil der unzufriedenen Bewohner 2009 auf 10 % gesunken.

Ebenfalls gestiegen ist seit Anfang der 90er Jahre die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung, konnte mit der Steigerung der Wohnzufriedenheit jedoch nicht ganz mithalten (66 % im Jahr 2009).

**Wohnzufriedenheit bei
71 %**

**Zufriedenheit mit
Wohnumgebung
ebenfalls gestiegen**

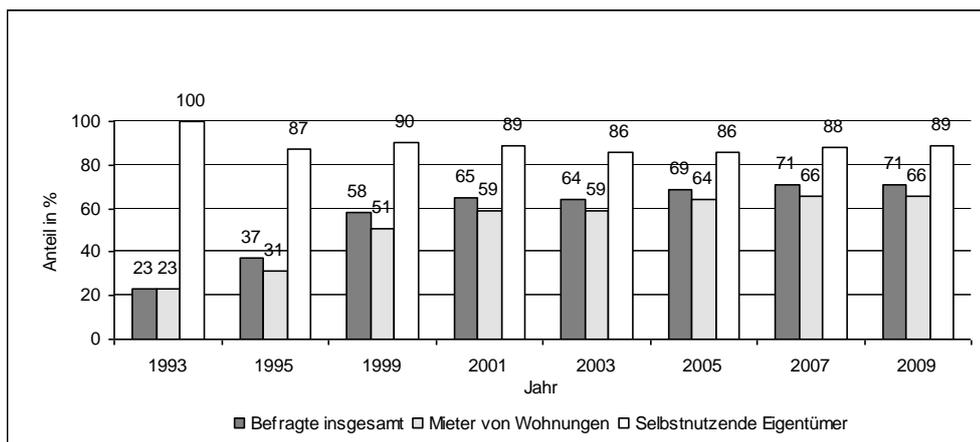


Abbildung 5.3: Anteil der mit der Wohnung/dem Haus zufriedenen Haushalte (Bürgerumfrage)

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

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 Privateigenen-

tümer, die sich auf das Altbausegment konzentrieren und primär in der Innenstadt bzw. innenstadtnah liegen. Die letzten umfassenden Vor-Ort-Erhebungen fanden 2005 und im Rahmen eines Studienprojekts in Kooperation mit der Universität 2008 statt. Seitdem wird fortgeschrieben.

Nach dem Höhepunkt des Wohnungsleerstandes in Halle im Jahr 2002 mit über 30.000 WE (19,8 % des Gesamtbestandes) reduzierte sich dieser bis zum Jahresende 2010 kontinuierlich auf 19.261 WE bzw. 13,3 % (Tabelle 5.2a). Das Förderprogramm Stadtumbau Ost war in den vergangenen Jahren 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 53 % bzw. 10.900 WE senken. In den letzten Jahren sinkt der Leerstand kontinuierlich, aber immer langsamer. Ursache für den geringeren Erfolg der Leerstandsreduzierung ist neben der zurückgeführten Abrissförderung auch der Fakt, dass es immer schwieriger wird komplette Gebäude „leerzuziehen“, um diese für den Abriss vorzubereiten. Zudem ist Wohnungsleerstand auch ein Problem privater Altbaubestände, wo das „klassische“ Instrumentarium des Programms Stadtumbau Ost quantitativ vergleichsweise geringe Effekte erzielt. Eine Ausnahme bildet der markante Rückgang 2010, der im Wesentlichen auf eine Vor-Ort-Überprüfung der nach dem Datenstand der Verwaltung vollständig leeren Gebäude zurückgeht. Hier gab es deutliche Korrektoreffekte.

**Leerstandsquote auf
13,3 % gefallen**

**Erfolg des Stadtum-
bauprogramms: Leer-
standsreduzierung der
Wohnungsunterneh-
men um 53 %**

Mit ca. 64 % befindet die Mehrheit des Leerstandes inzwischen in den Beständen von Privateigentümern, darunter häufig Kleineigentümer mit nur einem Haus (Tabelle 5.2b). Die Zahlen sind hier mit leicht steigender Tendenz seit Jahren hoch. Für die privaten und sonstigen Eigentümer liegt der Leerstand bei ca. 12.300 WE, diese Summe beinhaltet überwiegend Altbauten, aber auch einige Wohnungen im Plattenbau. Der Leerstand der organisierten Wohnungswirtschaft beträgt dem gegenüber „nur“ ca. 6.900 WE. Beide Segmente zusammen weisen seit Jahren einen Leerstand von ca. 9.000 WE im Plattenbau auf.

**Mehrheit des Leer-
standes 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.

**Leerstandsreduzie-
rung im Altbau: das
Beispiel Glaucha**

Tabelle 5.2a: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)

	Insgesamt am 31.12. des Jahres									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl leerstehende Wohnungen (Eigenerhebung)	29.176	30.178	29.943	26.065	24.117	22.991	21.047	20.873	20.372	19.261
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (absolut)	2.577	1.002	-235	-3.878	-1.948	-1.126	-1.944	-174	-501	-1.111
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (relativ) in %	9,7	3,4	-0,8	-13,0	-7,5	-4,7	-8,5	-0,8	-2,4	-5,5
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	19,1	19,8	19,8	17,2	16,7	16,0	14,4	14,4	14,1	13,3
Veränderung des Anteils leerstehender Wohnungen am Bestand in Prozentpunkten	1,9	0,7	0,0	-2,5	-0,6	-0,6	-1,4	-0,3	-0,3	-0,8

Quelle: Amt für Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Halle (Saale), Eigenerhebung mittels Vor-Ort-Begehung und Daten der Wohnungsunternehmen

Tabelle 5.2b: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) nach Eigentümern 2010

	HWG, GWG u. Wohnungsgenossenschaften	private und sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehende Wohnungen (Eigenerhebung)	6.949	12.312
Veränderung gegenüber 31.12.2002 (absolut)	-10.917	k. A.
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	11,6	15,0
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand in %	36,1	63,9

Quelle: Amt für Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Halle (Saale), Eigenerhebung mittels Vor-Ort-Begehung und Daten der Wohnungsunternehmen

5.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

In der Tendenz ist in den vergangenen Jahren ein Anstieg der Mietpreise in Halle zu erkennen, vor allem bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert. Dagegen sind die Preise bei einfachem Wohnwert kaum gestiegen. Dadurch ergibt sich eine zunehmende Polarisierung zwischen Wohnungen mit gutem und mittlerem Wohnwert einerseits und mit einfachem Wohnwert andererseits.

Die innerstädtische Mobilität stagniert seit 2006 auf einem relativ niedrigen Niveau. Mit 9,9 % liegt sie nun um 4,6 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998. Dies ist einerseits ein Hinweis für 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 stagniert laut Bürgerumfrage 2009 auf hohem Niveau (71 %). Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist auf 66 % gestiegen.

Der einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung ist der Stadtumbau Ost, der zu einem gesunkenen Leerstand geführt hat. Der Wohnungsleerstand ging bis Ende 2010 gegenüber 2008 um 1.600 WE moderat zurück, die Leerstandsquote liegt bei 13,3 %. In der Gesamtbilanz ging der Leerstand seit Wirksamwerden des Programms vom Spitzenwert 31.000 WE (Jahresmitte 2003) inzwischen um etwa 11.700 WE zurück. Dies ist ein großer Erfolg. Der Wohnungsrückbau vollzieht sich allerdings fast ausschließlich in den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft, die ihren Leerstand um 53 % senken konnte. Der Leerstand in den Plattenbaubeständen beträgt noch etwa 9.000 WE. Der Leerstand im privaten Altbausegment sinkt dagegen wesentlich langsamer. Für die privaten und sonstigen Eigentümer liegt der Leerstand bei ca. 12.300 WE, diese Summe beinhaltet überwiegend Altbauten. Abriss kann hier nur selten eine Lösung sein. Ein förderpolitisches Umdenken hat eingesetzt (z. B. Erhöhung des Anteils der „Sicherungsmittel“). Halle setzt dies mit dem im Modellprojekt Glaucha entwickelten Altbaumanagement sehr erfolgreich um.

Mieten bei mittlerem Wohnwert etwas gestiegen

Wohnzufriedenheit auf 71 % gestiegen

Erfolg des Stadtumbaus: Leerstandsreduzierung auf 13,3 %

Leerstand im privaten Altbaubestand

Künftig Stagnation des Wohnungsleerstands erwartet

Indikator	Tendenz
Mietniveau 2009/2010	↗
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote) 2009	→↘
Wohnzufriedenheit 2009	→
Anteil leerstehender Wohnungen 2009 gegenüber 2006	↘
Anteil leerstehender Wohnungen Wohnungsunternehmen 2009	↘
Anteil leerstehender Wohnungen privater Eigentümer 2009	↗

6. Teilräumliche Beobachtung

Neben der Identifizierung gesamtstädtischer Entwicklungstrends liegt der Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung auf der teilräumlichen Analyse. Aufgrund des Stadtumbaus mit seinem starken und räumlich selektiven Eingriff in das Wohnungsangebot sind auch teilräumliche Entwicklungstendenzen von Interesse.

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 Bhf.),
- Halle-Neustadt (ohne Gewerbegebiet Neustadt),
- Silberhöhe (inkl. Teile der Ortslage Ammendorf/Beesen),
- Südstadt,
- Heide-Nord.

In der teilräumlichen Beobachtung wird hauptsächlich mit den Stadtumbaugebieten gearbeitet, die sich strukturell in die Teilräume Großwohnsiedlungen und Innenstadt gliedern. Ihnen werden in der Regel vier strukturell verschiedene Stadtviertelgruppen gegenübergestellt:

- die Altstadt,
- der gründerzeitliche Norden,
- der von Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre geprägte Süden,
- die Einfamilienhausstandorte.

Diese Einteilung der Vergleichsgebiete entspricht der teilräumlichen Gebietskulisse des empirica-Wohnungsmarktgutachtens (Tabelle 6.1). Die Ebene des einzelnen Stadtviertels ist für den Wohnungsmarktbericht dagegen zu fein und kann bei Interesse im Datenband recherchiert werden.

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

Gebietskategorie	Stadtteil/-viertel
Stadtumbaugebiete	Nördliche Innenstadt; Südliche Innenstadt; Lutherplatz/Thüringer Bahnhof; Südstadt; Silberhöhe; Nördliche Neustadt; Südliche Neustadt; Westliche Neustadt; Heide-Nord/Blumenau
Altstadt	Altstadt
Gründerzeitlicher Norden	Paulusviertel; Giebichenstein
Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre in Halle-Süd	Gesundbrunnen; Damaschkestraße
Einfamilienhausgürtel	Frohe Zukunft; Gottfried-Keller-Siedlung; Seeben; Mötzlich; Dieselstraße; Dautzsch; Reideburg; Büschdorf; Böllberg/Wörmnitz; Ortslage Lettin; Kröllwitz; Heide-Süd; Nietleben; Dölau
Halle-Rest (heterogen)	Am Wasserturm/Thaerviertel; 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

Quelle: empirica- Wohnungsmarktgutachten 2009

Hohe Bedeutung der teilräumlichen Beobachtung

Sechs Stadtumbaugebiete

Vergleich der Stadtumbaugebiete mit vier Stadtviertelgruppen

6.1 Wohnungsnachfrage

Im Folgenden werden nachfragerrelevante Daten auf teilräumlicher Basis ausgewertet. Das betrifft die Bevölkerungsentwicklung, die Wanderung, die Altersstruktur

tur, Arbeitsmarkt- und Sozialdaten sowie die Wohnungsversorgung und Nachfrage-trends.

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Es gibt zwei Haupttrends der teilräumlichen Bevölkerungsentwicklung in Halle. Die Einwohnerzahl der vier Großwohnsiedlungen schrumpft seit Mitte der 90er Jahre überproportional stark. Im sonstigen Stadtgebiet ist die Schrumpfung in der zweiten Hälfte der 90er Jahre in ein räumliches Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum übergegangen.

Für die Großwohnsiedlungen beträgt der Einwohnerverlust im Zeitraum 1995 bis 2010 ca. 69,0 Tsd. Einwohner. Im Gegensatz dazu zeigt das übrige Stadtgebiet außerhalb der Großwohnsiedlungen ein Wachstum unterschiedlicher räumlicher Verteilung von ca. 17,5 Tsd. Einwohnern, wobei die Einfamilienhausstandorte und der gründerzeitliche Norden die stärksten Gewinne verzeichnen. Auch in der Altstadt ist die Einwohnerzahl seit 1993 deutlich gestiegen. Die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden entwickeln sich nach anfänglichen Einwohnerverlusten mittlerweile stabil (Abbildung 6.1). Für die Gesamtstadt ergibt sich ein Verlust von 51,5 Tsd. Einwohnern in 15 Jahren. Im Jahr 1995 wohnte mit 53 % die Mehrheit der Hallenser in den Großwohnsiedlungen, 2010 waren es nur noch 35 %.

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

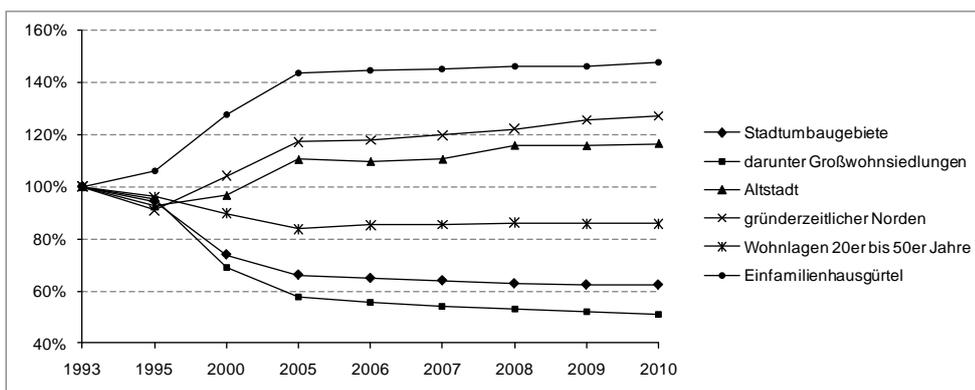


Abbildung 6.1: Einwohnerentwicklung in Halle nach Teilräumen (1993 = 100 %)

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

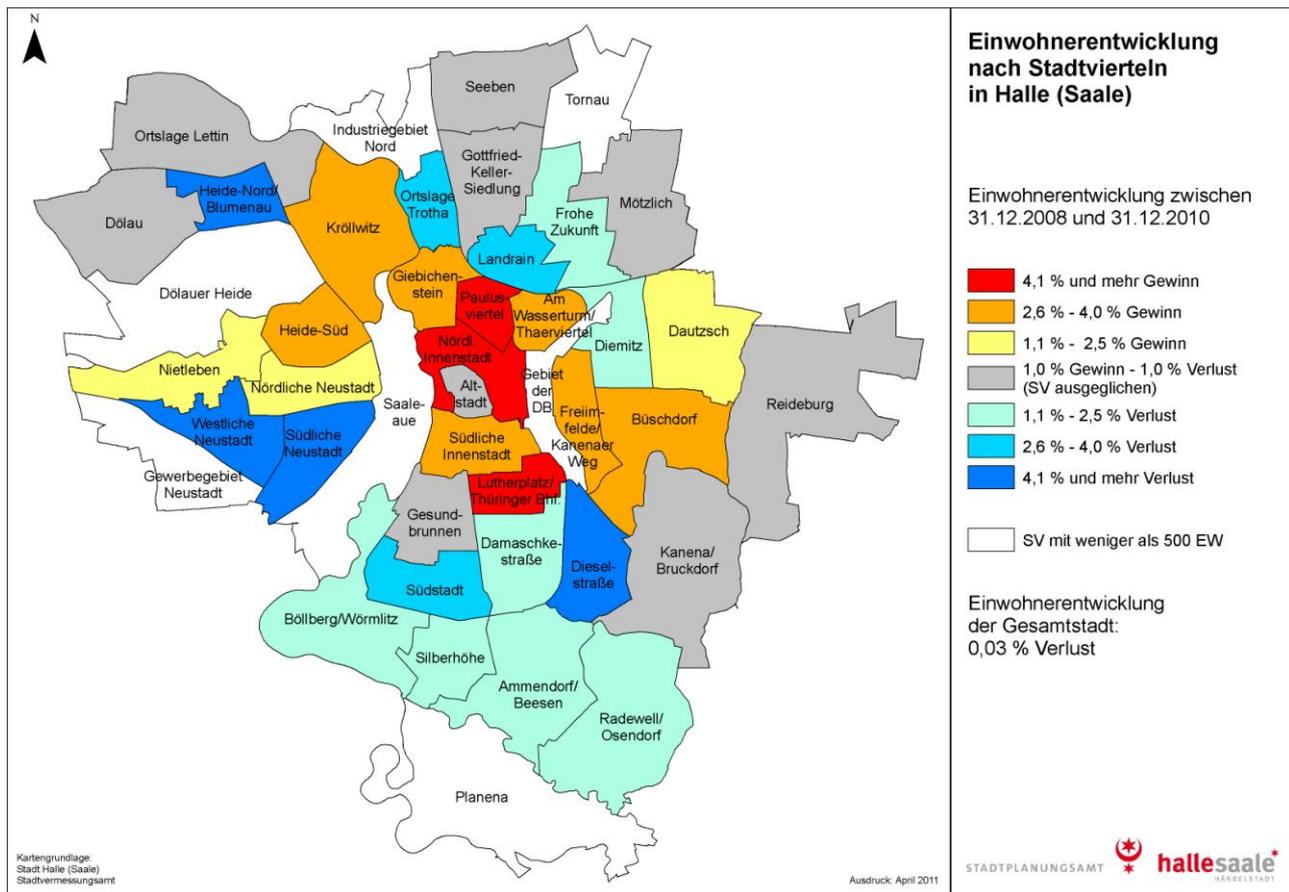
In den Jahren 2009 und 2010 zeichnen sich für die Großwohnsiedlungen - wie für die Stadt Halle insgesamt - deutliche Konsolidierungstendenzen ab (Karte 6.1). *Gewinner* der teilräumlichen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen zwei Jahren sind vor allem die nördlichen Innenstadtlagen, insbesondere das Stadumbaugebiet Nördliche Innenstadt (+5,6 %) und das Paulusviertel (+4,3 %). Hohe Einwohnergewinne erzielt außerdem der Stadtteil Lutherplatz/Thüringer Bahnhof im südlichen Stadtgebiet (+5,2 %). Als einziger Großwohnsiedlungsbereich verzeichnet die Nördliche Neustadt 2009 und 2010 leichte Einwohnergewinne (+2,0 %).

Aktuell: Deutliche Konsolidierungstendenzen

Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt verlieren Teile der Großwohnsiedlungen weiterhin vergleichsweise deutlich an Einwohnern. *Verlierer* der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2009 und 2010 sind Heide-Nord (-6,2 %) sowie die Südliche und Westliche Neustadt (-5,7 % bzw. -4,5 %). Einwohnerverluste verzeichnen auch das Stadtviertel Landrain (-3,6 %) und die Ortslage Trotha (-2,6 %).

Anhaltende Bevölkerungsverluste in Teilen der Großwohnsiedlungen

Ein *Stagnieren* der Einwohnerentwicklung ist in der Altstadt sowie in den am Stadtrand gelegenen Einfamilienhausstandorten zu beobachten.



Karte 6.1: Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln 2008 - 2010

Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale); Datengrundlage: Amt für Bürgerservice

Den stärksten Einfluss auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung hat seit dem Rückgang der Außenwanderungsverluste die **Binnenwanderungsbilanz**, d. h. das Umzugsgeschehen innerhalb der Stadt Halle. Ähnlich der gesamten Einwohnerentwicklung gibt es auch bei der Binnenwanderung strukturelle Grundmuster:

Binnenwanderungsverlierer sind noch immer die Großwohnsiedlungen, die in den Jahren 2009 und 2010 insgesamt 1.285 Einwohner durch Binnenwanderung verloren. Der jährliche Verlust der Großwohnsiedlungen hat sich damit aber deutlich abgeschwächt und liegt auf dem niedrigsten Stand seit 1997. Die höchsten Verluste seit Ende 2008 verzeichnen die Südliche Neustadt (-744), die Silberhöhe (-341) und Heide-Nord (-248). Zu den Verlierern der Jahre 2009 und 2010 gehören auch die Altstadt (-185) und die Südliche Innenstadt (-128) – beide Stadtviertel zeigen eine relativ unstete Entwicklung, in denen sich Jahre mit positivem und negativem Wanderungssaldo abwechseln.

Die größten *Gewinner* der Binnenwanderung seit Ende 2008 sind die Nördliche Neustadt (+313) und das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (+281). So verdankt die Nördliche Neustadt ihre günstige Einwohnerentwicklung 2009/2010 in erster Linie Binnenwanderungsgewinnen mit der Südlichen und Westlichen Neustadt. Zu den kontinuierlichen, langjährigen Gewinnern zählen die expandierenden Einfamilienhausstandorte Büschdorf und Heide-Süd, der gründerzeitliche Norden und die Nördliche Innenstadt sowie die Siedlungen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden.

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 benachbarten Stadtvierteln bestehen.

Gesundbrunnen als Beispiel für ein Stadtviertel mit positivem Binnenwanderungssaldo weist 2009 gegenüber allen Großwohnsiedlungen Gewinne auf, insbesondere gegenüber der Silberhöhe und der Südstadt (Abbildung 6.2). Wanderungsver-

Stärkster Einflussfaktor für teilräumliche Entwicklung: Binnenwanderung

luste verzeichnet Gesundbrunnen nur in sehr geringer Höhe, u. a. an Dölau und die Ortslage Ammendorf/Beesen. Die langjährigen Binnenwanderungsgewinne des Stadtviertels Gesundbrunnen erklären sich u. a. aus der gewachsenen Bebauungsstruktur der 20er bis 50er Jahre mit einem hohen Eigenheimanteil.

Erstes Beispiel:
Gesundbrunnen

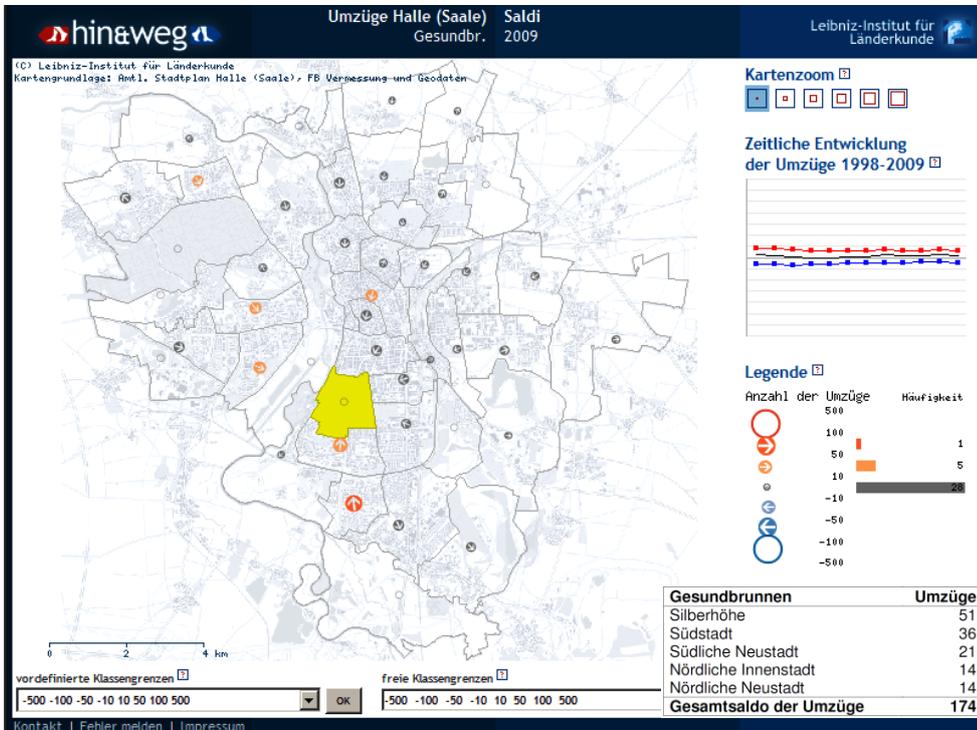


Abbildung 6.2: Binnenwanderungsverflechtung Gesundbrunnen (Saldo)

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Ein Beispiel für einen Stadtteil mit Binnenwanderungsverlusten 2009 ist die Südliche Neustadt (Abbildung 6.3).

Zweites Beispiel:
Südliche Neustadt

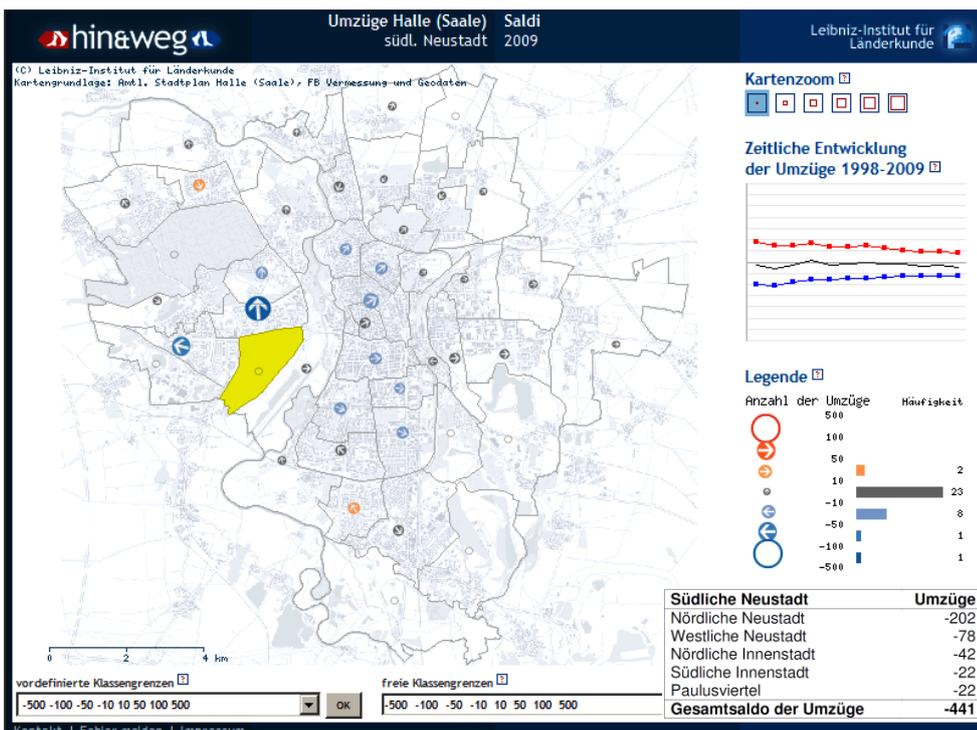


Abbildung 6.3: Binnenwanderungsverflechtung Südliche Neustadt (Saldo)

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Der Saldobeitrag der **Außenwanderung** für die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung ist geringer als der Beitrag der Binnenwanderung, hat aber 2010 an Bedeutung gewonnen. Außenwanderungsgewinne verzeichnen in den Jahren 2009 und 2010 insbesondere die innerstädtischen Stadtumbaugebiete Südliche Innenstadt (+530) und Nördliche Innenstadt (+444) sowie Kröllwitz (+269) und die Altstadt (+154). Eine negative Außenwanderungsbilanz haben z. B. die Südliche und Westliche Neustadt (-196 bzw. -147) sowie die Südstadt (-111). Die Verluste der Großwohnsiedlungen haben sich aber deutlich abgeschwächt; in der Nördlichen Neustadt und der Silberhöhe sind die Außenwanderungsbilanzen seit 2009 sogar positiv.

Innerhalb der Außenwanderung kommt der Wanderungsverflechtung mit dem Umland eine besondere Bedeutung zu. Hier dominieren leichte Wanderungsgewinne, von denen vor allem die innerstädtischen Stadtviertel profitieren. Dagegen gab es bei der Fernwanderung 2009 nur wenige Stadtviertel mit einem positiven Saldo, u. a. Kröllwitz sowie die Nördliche und Südliche Innenstadt. Die ungünstigste Fernwanderungsbilanz hatte 2009 die Südliche Neustadt.

Etwa im gleichen Maße wie die Außenwanderung wirkt die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung ein. So sind seit Ende 2008 in den innerstädtischen Wohnlagen aufgrund der günstigen Altersstruktur mit einem hohen Anteil von 20- bis 40-Jährigen Geburtenüberschüsse zu verzeichnen - v. a. in der Nördlichen Innenstadt (+270) und dem Paulusviertel (+206). 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 -206, Gesundbrunnen -138, Böllberg/Wörmlitz -78).

Für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Zahl der Haushalte als unmittelbar wohnungsbezogener Parameter wichtig. Laut dem Haushaltegenerierungsverfahren der Stadt Halle wohnen knapp 73 Tsd. Haushalte in den sechs Stadtumbaugebieten. Das sind 56 % aller halleschen Haushalte (gesamt: 129,5 Tsd. Haushalte). Die Anzahl der Haushalte in den Stadtumbaugebieten ist leicht rückläufig, während im übrigen Stadtgebiet die Anzahl der Haushalte zunimmt.

6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung

Im ISEK 2007 wurden teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen bis 2015 für ausgewählte Stadtviertel vorgenommen. Aufgrund der Unsicherheiten in diesen Schätzungen und dem zeitlichen Horizont wurden im Rahmen des Wohnungsmarktgutachtens im Jahr 2009 neue teilräumliche Prognosen mit dem Prognosehorizont 2025 erstellt.

Wie bereits das ISEK 2007 prognostiziert auch das Wohnungsmarktgutachten hohe Bevölkerungsverluste in den Großwohnsiedlungen (Tabelle 6.2). So wird für den Stadtteil Silberhöhe im Zeitraum 2007 bis 2025 eine Halbierung der Bevölkerungszahl erwartet. Deutliche Verluste werden auch für Heide-Nord (-38 %) und Neustadt (-37 %) prognostiziert. Zu den Einwohnerverlusten in den Großwohnsiedlungen trägt sowohl das Geburtendefizit als auch ein negativer Wanderungssaldo bei, wobei mit Ausnahme der Südstadt letzterer quantitativ überwiegt. Der Anteil der in den Großwohnsiedlungen lebenden Einwohner an der Gesamtbevölkerung wird von 36,7 % 2007 auf ca. 25,9 % 2025 sinken.

Infolge eines hohen Geburtendefizits werden die Einwohnerzahlen auch in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre zurückgehen. Für die Südliche Innenstadt prognostiziert empirica leichte Bevölkerungsverluste durch einen negativen Wanderungssaldo. Steigende Einwohnerzahlen aufgrund einer günstigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden der gründerzeitliche Norden und die Nördliche Innenstadt verzeichnen. Im Einfamilienhausgürtel steigen die Einwohnerzahlen ebenso deutlich an, allerdings aufgrund von Wanderungsgewinnen.

Die Altstadt wird als relativ stabil eingeschätzt.

**Außenwanderung:
Innenstadtbereich
profitiert; Verluste der
Großwohnsiedlungen
deutlich abge-
schwächt**

**Hohe Geburten-
überschüsse in der
Nördlichen Innenstadt
und im Paulusviertel**

**73 Tsd. Haushalte
wohnen in den Stadt-
umbaugebieten**

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

**... Gewinne in nördli-
cher Gründerzeit und
im Einfamilienhaus-
gürtel**

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*	Wanderungs-saldo
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: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale), empirica-Institut

Die günstige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle in den Jahren 2009/2010 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 haleschen Bevölkerung, verursacht durch das Geburtendefizit und Wanderungsverluste in den jungen und mittleren Altersgruppen, verläuft in den Teilräumen der Stadt sehr unterschiedlich.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters (Tabelle 6.3) verdeutlicht, dass die Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen nach wie vor am stärksten altert und mit 48,2 Jahren deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts liegt. Demgegenüber hat sich das Durchschnittsalter der innerstädtischen Stadtumbaugebiete und des gründerzeitlichen Nordens seit Anfang der 90er Jahre kaum geändert. Zusammen mit der Altstadt, wo das Durchschnittsalter der Einwohner seit 1993 sogar gesunken ist, bilden sie die mit Abstand jüngsten Wohngegenden der Stadt. Die starke Präsenz von Haushaltsgründern, jungen Singles und Familien sowie studentischer Wohngemeinschaften prägt diese Stadtviertel.

Ein sehr hohes Durchschnittsalter weisen die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im haleschen Süden sowie die Stadtviertel Landrain, Frohe Zukunft und die Ortslage Trotha auf. Die Alterung setzte sich in diesen Stadtgebieten mit durchschnittlicher 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	2009	Veränderung
Stadtumbaugebiete	37,6	45,0	+7,4
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	37,3	48,2	+10,9
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	36,9	47,4	+10,5
Altstadt	43,3	37,1	-6,2
Gründerzeitlicher Norden	37,9	37,5	-0,4
Wohnanlagen 20er bis 50er J./Halle-Süd	45,3	51,4	+6,1
Einfamilienhausgürtel	42,1	46,8	+4,7
Stadt Halle insgesamt	39,3	45,2	+5,9

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Teilräumlich stark unterschiedliche Anteile der Altersgruppen

Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Teilräumen spiegelt sich auch in den Anteilen der einzelnen Altersgruppen wider (Tabelle 6.4a). Die Altstadt und der gründerzeitliche Norden sind durch einen hohen Anteil der jüngeren Altersgruppen bis 40 Jahre gekennzeichnet (64,9 % bzw. 59,9 %), während diese Altersgruppen in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden weniger als ein Drittel der Bevölkerung ausmachen (30,3 %). 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 und dem gründerzeitlichen Norden, 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.

Die Veränderungen der Anteile der Altersgruppen im Zeitraum von 2007 bis 2009 zeigen, dass sich die Tendenzen der vergangenen Jahre weiter abzeichnen (Tabelle 6.4b). So verloren in den Großwohnsiedlungen alle Altersgruppen unter 60 Jahre relativ an Bedeutung, während die Altersgruppe 60 Jahre und älter um 2,1 Prozentpunkte wuchs. In den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden hält die Alterung ebenfalls an, aber mit deutlich geringerer Dynamik. Hier nahm die älteste Altersgruppe im gleichen Zeitraum nur um 0,4 Prozentpunkte zu. In der Altstadt hat sich die Altersstruktur in den vergangenen beiden Jahren sogar zugunsten der jüngeren Altersgruppen verschoben: Der Anteil der unter 40-Jährigen ist um 2,6 Prozentpunkte gestiegen.

Insgesamt ist eine Segregation („Entmischung“) der Wohngegenden in Halle nach dem Merkmal Alter erkennbar. In den vergangenen fünf Jahren ist das Ausmaß dieser Entmischung leicht gestiegen.

Tabelle 6.4a: Anteil der Altersgruppen in Teilräumen der Stadt Halle (Saale) 2009 in %

Teilraum	Altersgruppe von... bis unter ... Jahre			
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 Jahre und älter
Stadtumbaugebiete	15,1	29,0	26,5	29,4
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	14,1	22,2	28,4	35,3
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	15,1	23,0	26,8	35,1
Altstadt	13,1	51,9	20,2	14,8
Gründerzeitlicher Norden	19,4	40,5	24,0	16,1
Wohnanlagen 20er bis 50er J./Halle-Süd	11,1	19,2	30,3	39,4
Einfamilienhausgürtel	14,8	21,1	33,7	30,5
Stadt Halle insgesamt	14,9	27,9	28,0	29,2

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Tabelle 6.4b: Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Teilräumen der Stadt Halle (Saale) 2007 - 2009 in Prozentpunkten

Teilraum	Veränderung des Anteils 2007 - 2009 (%)			
	Altersgruppe von... bis unter ... Jahre			
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 Jahre und älter
Stadtumbaugebiete	-0,5	+0,1	-0,6	+1,0
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	-0,8	-0,4	-0,9	+2,1
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	-0,8	-0,4	-1,4	+2,6
Altstadt	+1,4	+1,2	-1,0	-1,6
Gründerzeitlicher Norden	+0,2	-0,8	+0,8	-0,3
Wohnanlagen 20er bis 50er J./Halle-Süd	-0,7	-0,4	+0,7	+0,4
Einfamilienhausgürtel	-0,5	-1,4	+0,8	+1,0
Stadt Halle insgesamt	-0,4	-0,2	0,0	+0,6

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

6.1.4 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten

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

Insgesamt ist im Zeitraum von 2005 bis 2009 in allen Gebieten der Stadt eine rückläufige Tendenz beim Anteil der Arbeitslosen und dem Anteil der Alg II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung zu beobachten (-1,6 bzw. -1,1 Prozentpunkte; Tabelle 6.5). Die niedrigsten Arbeitslosenanteile weisen im Jahr 2009 die Einfamilienhausgebiete auf, gefolgt vom gründerzeitlichen Norden und den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden. Arbeitslosenanteile deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts verzeichnen die Großwohnsiedlungen, v. a. die Südliche Neustadt und die Silberhöhe.

Die Arbeitslosenzahlen in den einzelnen Stadtvierteln deuten darauf hin, dass das Ausmaß sozialer Segregation in Halle zwischen 2005 und 2009 weiter leicht zugenommen hat, d. h. dass sich die Wohnsitze dieser Bevölkerungsgruppen zunehmend auf bestimmte Stadtquartiere konzentrieren. Dies gilt insbesondere für Langzeitarbeitslose.

Arbeitslosigkeit in allen Teilräumen rückläufig

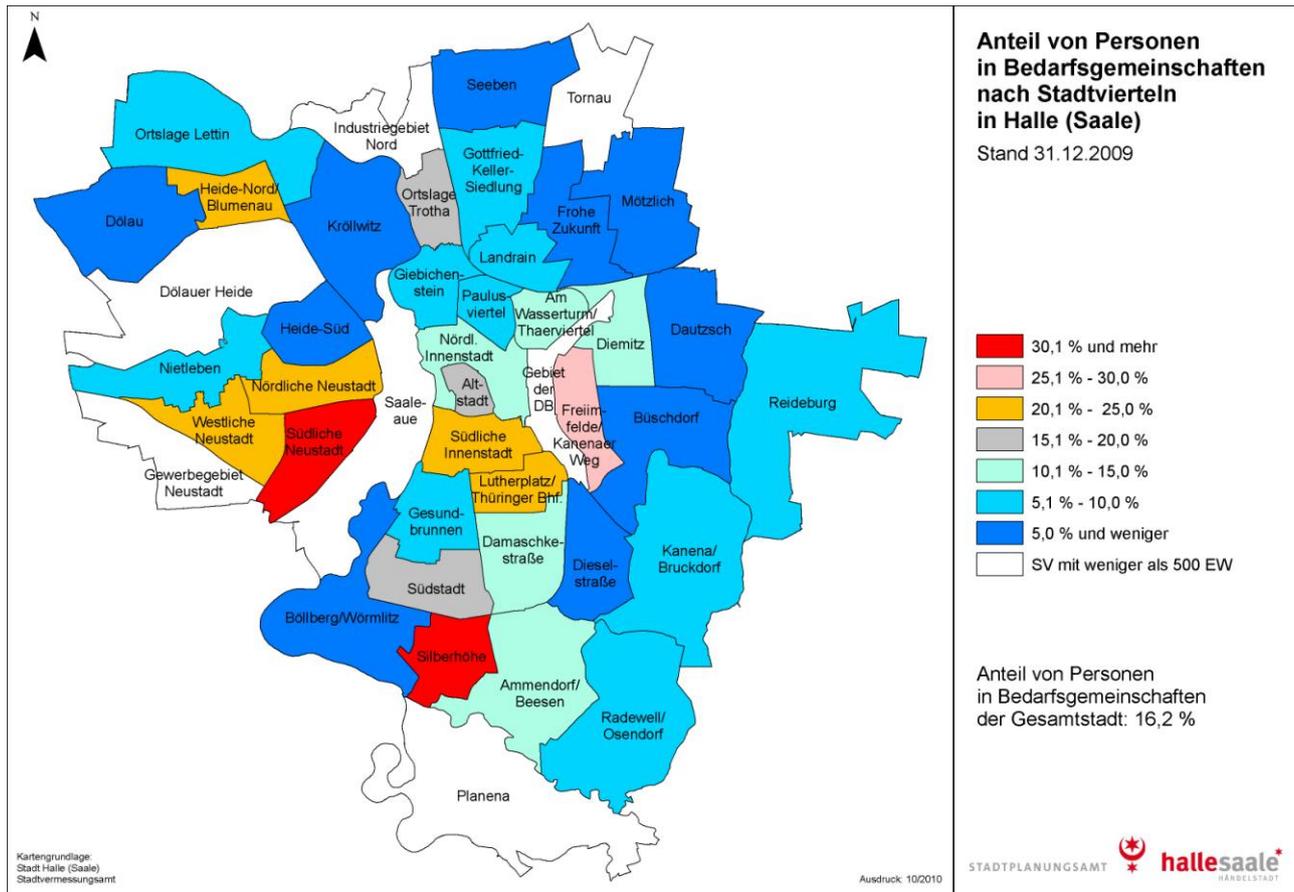
Tabelle 6.5: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen und Empfänger von Alg II an der Gesamtbevölkerung in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum/Gebietskategorie des Stadtumbaus	Anteil der Arbeitslosen			Anteil der Alg II-Empfänger		
	2005	2009	Veränderung	2005	2009	Veränderung
Stadtumbaugebiete	10,1 %	8,8 %	-1,3	18,4 %	17,5 %	-0,9
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	11,1 %	9,9 %	-1,2	20,1 %	19,4 %	-0,7
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	11,3 %	10,0 %	-1,3	20,6 %	19,9 %	-0,8
Altstadt	7,7 %	6,7 %	-1,0	13,5 %	13,6 %	+0,1
Gründerzeitlicher Norden	5,0 %	3,7 %	-1,3	7,9 %	7,0 %	-0,9
Wohnanlagen 20er bis 50er Jahre in Halle-Süd	5,9 %	4,5 %	-1,4	8,4 %	7,7 %	-0,7
Einfamilienhausgürtel	4,4 %	2,7 %	-1,7	4,5 %	3,6 %	-0,9
Stadt Halle insgesamt	8,2 %	6,6 %	-1,6	13,7 %	12,6 %	-1,1

Quelle: Agentur für Arbeit Halle, Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Karte 6.2 zeigt das räumliche Verteilungsmuster des Anteils von Personen in Bedarfsgemeinschaften 2009 in Halle. Bei einem gesamtstädtischen Durchschnitt von 16,2 % unterscheidet sich die Betroffenheit teilträumlich erheblich. Quoten von über 30 % in Teilen der Großwohnsiedlungen (Südliche Neustadt 31,6 %, Silberhöhe 30,3 %) stehen sehr niedrige Werte von unter 5 % in den Einfamilienhausgebieten gegenüber (z. B. Heide-Süd 0,6 %, Büschdorf 2,8 %). Seit 2005 ist das Ausmaß der Segregation von Personen in Bedarfsgemeinschaften annähernd stabil.

Soziale Segregation: überdurchschnittlicher Anteil von Transferleistungsempfängern in den Großwohnsiedlungen



Karte 6.2: Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften nach Stadtvierteln 2009

Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale); Datengrundlage: Amt für Bürgerservice

6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Im Folgenden werden einige Daten der kommunalen Bürgerumfrage 2009 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 2009 bei 39 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 (33 bis 35 m²). Die Wohnflächen in den von Altbauten dominierten Stadtvierteln liegen im städtischen Durchschnitt, in der nördlichen Gründerzeit etwas darüber (40 bis 45 m²). Spitzenwerte werden in den Dorflagen und Einfamilienhausgebieten erreicht (42 bis 49 m²).

Durchschnittliche Wohnfläche in Einfamilienhausgebieten am höchsten

Große teilräumliche Unterschiede gibt es auch bei der Umzugsabsicht, die charakteristischen sozialräumlichen Mustern folgt. 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 Nördlichen und Südlichen Neustadt. Bemerkenswert und nur bedingt nachvollziehbar ist die hohe Umzugsabsicht im Gebiet Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, welche gegenüber den letzten Umfragen weiter gestiegen ist. Erwartungsgemäß gering ist die Umzugsabsicht in den von Wohneigentum geprägten Dorflagen und Einfamilienhausgebieten.

Hohe Umzugsabsicht in Altstadt, Gründerzeit und Großwohnsiedlungen

6.2 Wohnungsangebot

6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit lag in Halle in den Jahren 2008/2009 auf niedrigem Niveau. Die geringe Bautätigkeit ist im gesamten Stadtgebiet anzutreffen, lediglich in der Nördlichen Innenstadt, Heide-Süd, Büschdorf und Giebichenstein werden größere Fertigstellungszahlen erreicht.

Die *Baugenehmigungszahlen* des Jahres 2009 sprechen für eine zukünftig verstärkte Wiederaufnahme der Bautätigkeit im Paulusviertel und in der Altstadt sowie für eine gleichbleibend relativ hohe Bautätigkeit in der Nördlichen Innenstadt, in Kröllwitz und im Bereich der wachsenden Einfamilienhausgebiete Heide-Süd und Büschdorf.

Höchste Bautätigkeit in der Nördlichen Innenstadt, Heide-Süd und Büschdorf

Die Zahl der genehmigten Wohnungsabgänge liegt gesamtstädtisch 2009 mit 573 WE auf einem Tiefstwert. Einzig die Stadtumbaugebiete weisen nennenswerte Abgänge auf. Der Hauptanteil der Wohnungsabgänge entfiel in den Jahren 2008/2009 auf die Westliche Neustadt (701 WE), gefolgt vom Stadtumbaugebiet Silberhöhe mit 296 WE.

Außerhalb der Stadtumbaugebiete sehr niedrige Wohnungsabgangszahlen

Der *Gesamtwohnungsbestand* in den Großwohnsiedlungen ist infolge der Wohnungsabbrüche kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2009 gab es in den Großwohnsiedlungen 54.830 Wohnungen - 1.445 Wohnungen weniger als 2007. Wohnungsbestandswachse sind in den Jahren 2008 und 2009 vor allem in der Nördlichen Innenstadt (+149 WE) und im Paulusviertel (+73 WE) zu verzeichnen. Auch der Einfamilienhausgürtel zeigt ein Wachstum am Bestand (z. B. Heide-Süd +58 WE, Büschdorf +35 WE).

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.

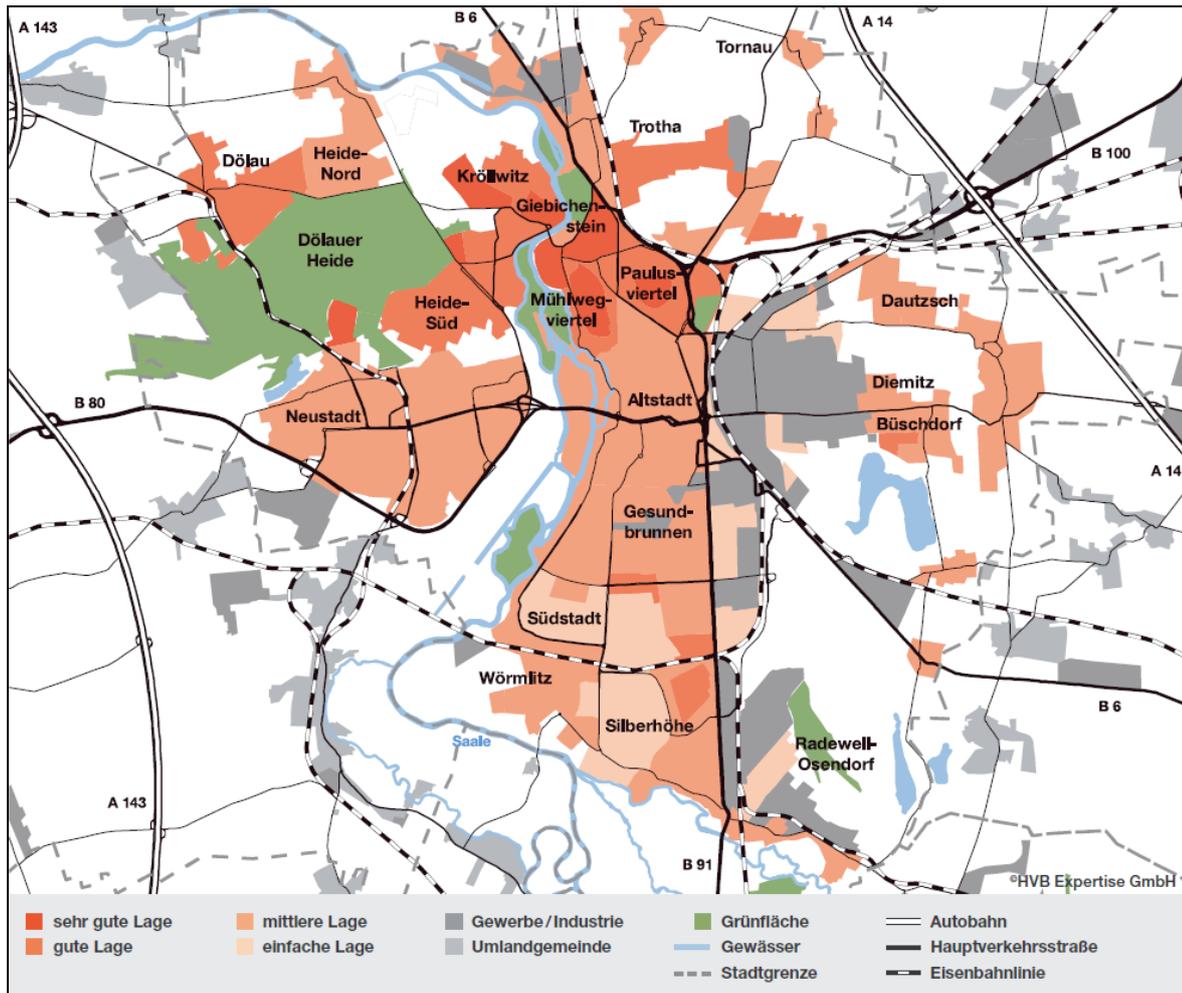
Die Wohnlagenkarte 2008 basiert im Wesentlichen auf einer Fortschreibung der Karte aus dem Jahr 2006, wobei nur wenige Änderungen der Wohnlagen vorgenommen wurden. Diese betreffen beispielweise Gebietserweiterungen und günstigere Lageeinschätzungen in Büschdorf, Dautzsch, Trotha, Dölau und Wörmlitz sowie veränderte Abgrenzungen von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere im Osten der Stadt.

Kaum Änderungen gegenüber Wohnlagekarte 2006

Als einfache Wohnlagen werden in der Wohnlagekarte der HypoVereinsbank 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 weite Teile der Innenstadt einschließlich der 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 und Dölau.

Weite Teile der Innenstadt als mittlere Wohnlagen eingeschätzt

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 das Gesundbrunnenviertel, möglicherweise als gute Lagen einzuschätzen.



Karte 6.3: Wohnlagekarte der HVB Expertise GmbH für die Stadt Halle (Saale)

Stand: Oktober 2008 ©HVB Expertise GmbH

6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden in den Jahren 2003 bis 2010 gesamtstädtisch 11.701 Wohnungen abgebrochen, weitere 740 Wohnungen ungefordert.

Die Silberhöhe ist das Stadtumbaugebiet mit den meisten Wohnungsabbrüchen. Hier wurden bisher 5.763 Wohnungen abgebrochen, davon 5.222 WE mit Förderung und 541 WE ohne Förderung. Der zweite Rückbauschwerpunkt ist Neustadt, wo bis 2010 4.335 Wohnungen abgebrochen wurden (4.169 WE mit Förderung, 166 WE ohne Förderung). In der Südstadt wurden im Rahmen des Stadtumbaus 925 Wohnungen abgerissen, in Heide-Nord 601 Wohnungen (Abbildung 6.4, Tabelle 6.6).

Anders stellt sich die Lage in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten dar: In der Nördlichen Innenstadt wurden bis 2010 143 Wohnungen abgebrochen, in der Südlichen Innenstadt 641 Wohnungen. Damit ist das Abrissvolumen insbesondere in der Nördlichen Innenstadt wesentlich geringer als in den Großwohnsiedlungen.

Rückbauschwerpunkte: Silberhöhe und Neustadt

Wesentlich weniger Abrisse in innerstädtischen Stadtumbaugebieten

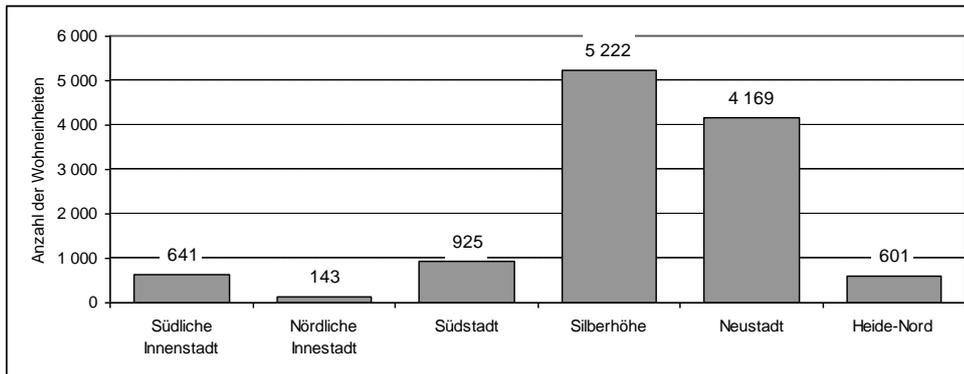


Abbildung 6.4: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale) 2003 bis 2010

Quelle: Stadtplanungsamt 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
Stadt Halle (Saale) gesamt	realisiert	1.406	2.832	2.257	1.473	1.194	1.624	672	243
	realisiert kumuliert		4.230	6.487	7.968	9.162	10.786	11.458	11.701
Südliche Innenstadt	realisiert	32	38	113	250	44	19	145	0
	realisiert kumuliert		70	183	433	477	496	641	641
Nördliche Innenstadt	realisiert	17	0	24	0	8	17	77	0
	realisiert kumuliert		17	41	41	49	66	143	143
Südstadt	realisiert	86	372	193	129	85	0	60	0
	realisiert kumuliert		458	651	780	865	865	925	925
Silberhöhe	realisiert	764	1.660	846	128	724	912	145	43
	realisiert kumuliert		2.424	3.270	3.398	4.122	5.034	5.179	5.222
Neustadt	realisiert	447	762	931	794	166	624	245	200
	realisiert kumuliert		1.209	2.140	2.934	3.100	3.724	3.969	4.169
Heide-Nord	realisiert	60	0	150	172	167	52	0	0
	realisiert kumuliert		60	210	382	549	601	601	601

Quelle: Stadtplanungsamt 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 2009 sind hier zwischen 75 % und 90 % der Bewohner sehr zufrieden oder eher zufrieden mit ihrer Wohnung (Abbildung 6.5). Ebenfalls hohe Zufriedenheitswerte um 75 % 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 sowie die beiden heterogenen großen Ortslagen Trotha und Ammendorf. In den innerstädtischen Stadtumbaugebieten ist die Wohnzufriedenheit etwas geringer (71 % in der Nördlichen Innenstadt, 68 % in der Südlichen Innenstadt). Die Großwohnsiedlungen, die Altstadt und das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof verzeichnen eine unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit, wobei in allen Großwohnsiedlungen in den letzten vier Jahren eine wachsende Zufriedenheit zu beobachten ist und in der Südstadt sogar der gesamtstädtische Durchschnittswert (71 %) erreicht wurde.

Höchste Wohnzufriedenheit in Einfamilienhausgebieten...

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

Teilräumliche Beobachtung

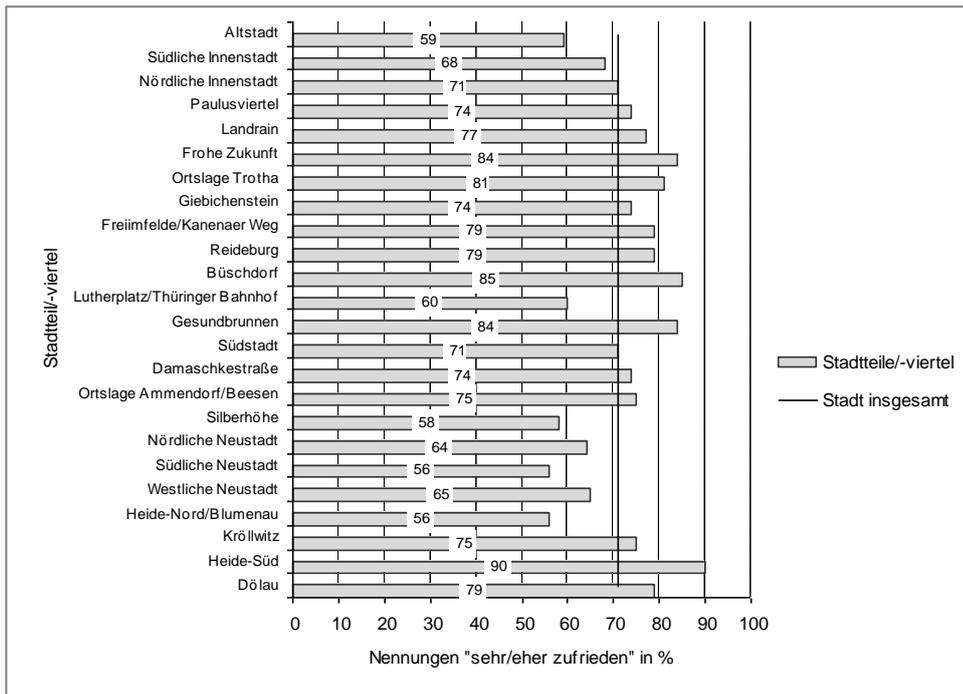


Abbildung 6.5: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus nach Stadtteilen/-vierteln (Bürgerumfrage)

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

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

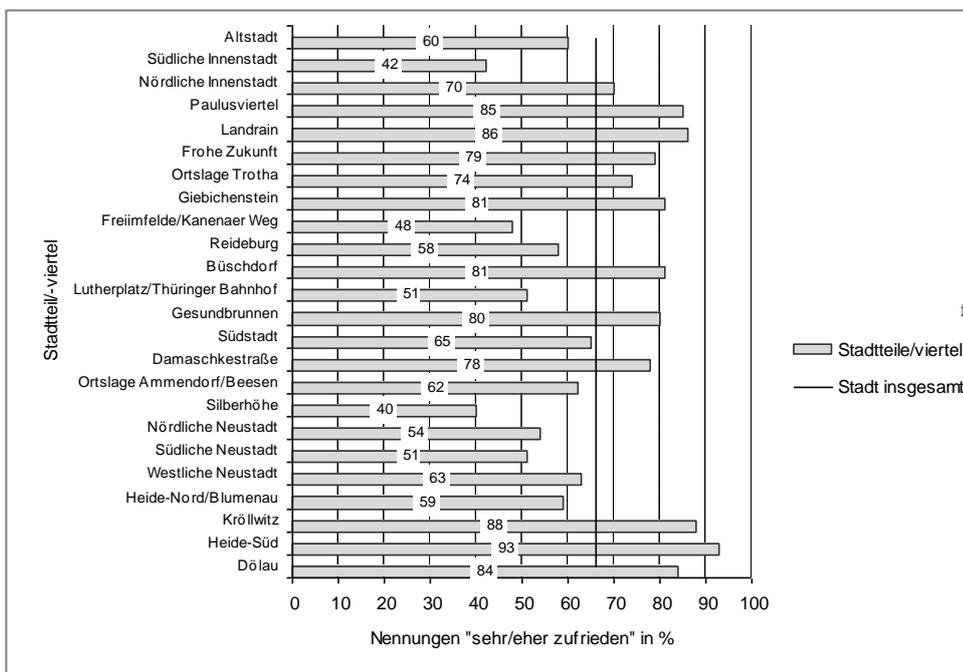


Abbildung 6.6: Zufriedenheit mit der Wohnumgebung nach Stadtteilen/-vierteln (Bürgerumfrage)

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: 5 Prozentpunkte geringer). Auch hier erreichen die Einfamilienhausgebiete sehr hohe Werte (z. B. Heide-Süd 93 %, Kröllwitz 88 %). Im Stadtviertel Landrain, dem gründerzeitlichen

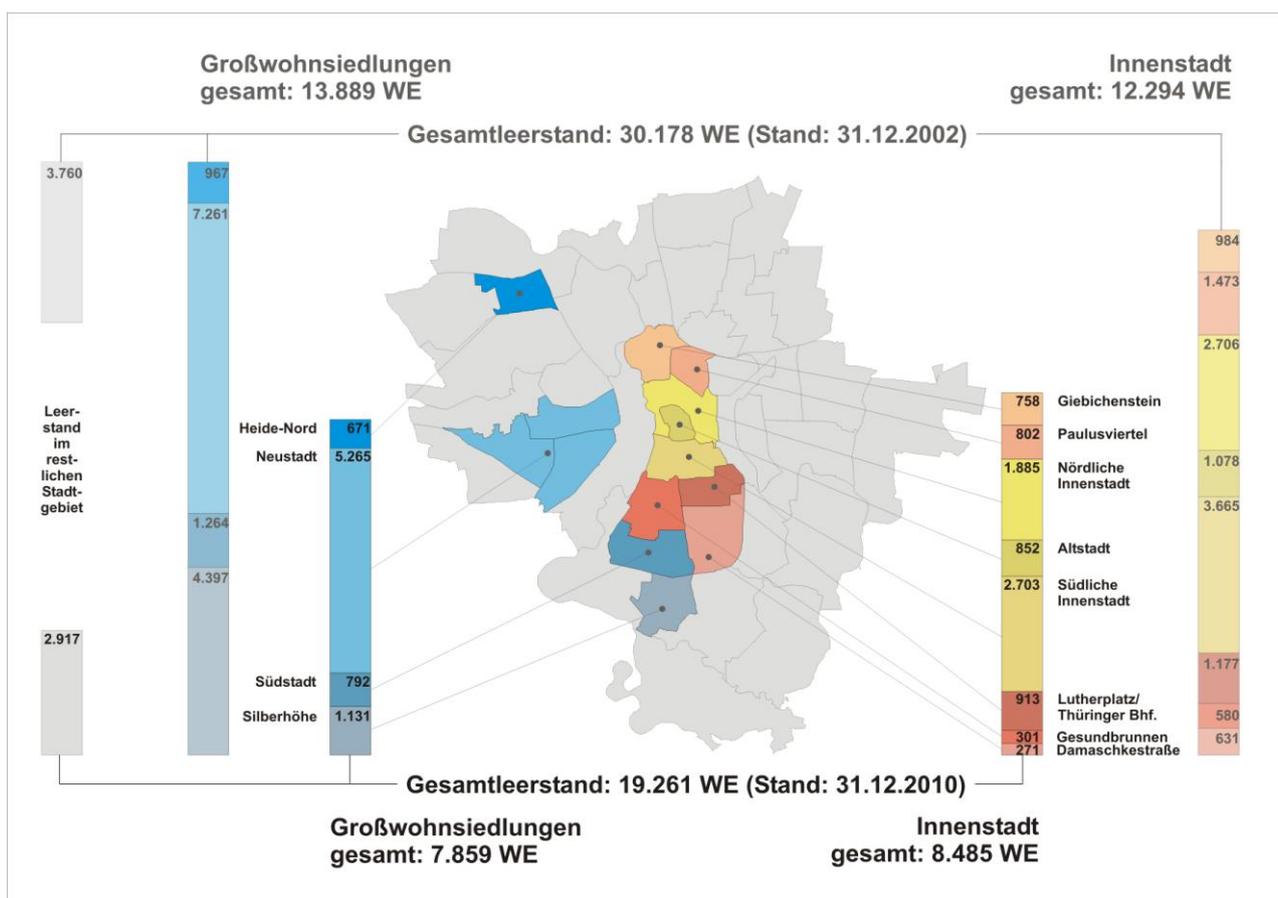
**Wohnumgebungs-
zufriedenheit teilräum-
lich stark differenziert**

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 die Südliche Innenstadt ab, wobei die Umgebungszufriedenheit in der Südlichen Innenstadt gegenüber der Befragung 2007 stagniert und in der Silberhöhe sogar gesunken ist. Eine eher geringe Zufriedenheit mit der Wohnumgebung verzeichnet zudem das Stadtviertel Freiimfelde/Kanenaer Weg, wo die Umgebungszufriedenheit 31 Prozentpunkte unter der Wohnzufriedenheit liegt.

6.3.2 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist durch die hohen Abrisszahlen im Programm Stadtumbau Ost weiter deutlich gesunken. Teilräumlich betrachtet ist der Wohnungsleerstand aber hauptsächlich in den Großwohnsiedlungen zurückgegangen, so dass in den innerstädtischen Quartieren inzwischen mehr Wohnungen leer stehen als in den Großwohnsiedlungen (Karte 6.4). Diese Verschiebung zeigt sich auch in den Leerstandsquoten: Die Großwohnsiedlungen liegen mit einer mittleren Leerstandsquote von 14,3 % nur noch leicht über dem städtischen Durchschnitt von 13,3 %. Die niedrigste Quote wird mit 7,4 % in der Südstadt, die höchste mit 21,3 % in der Südlichen Neustadt verzeichnet. In der Silberhöhe ist der Leerstand beispielsweise seit dem Höchststand Ende 2002 um über 77 % gesunken, die Leerstandsquote ist auf 12,5 % gefallen.

Stark gesunkene Leerstände durch Stadtumbau-Programm in den Großwohnsiedlungen



Karte 6.4: Leerstandsprofil von Halle 2002 und 2010

Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale); Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt; Datengrundlage: Amt für Bauordnung und Denkmalschutz

Dagegen liegt die Leerstandsquote in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten mit 20,4 % deutlich höher. Für Teile der gründerzeitlichen Bebauung ist der hohe Leerstand substanzbedrohend; dies betrifft z. B. ca. 100 bis 150 Gebäude in der Innenstadt mit schwerwiegenden baulichen Schäden bzw. ruinöser Substanz. Die

Leerstand in innerstädtischen Stadtumbaugebieten weniger stark gesunken...

Ursachen für dieses Problem wurden im Kapitel 5.3 erläutert. Sehr hohe Leerstandsquoten weisen darüber hinaus das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg (44 %; seit 2006 fast konstante Quote) und die Altstadt (24 %) auf. Das Leerstandsproblem des innerstädtischen Wohnungsbestandes kulminiert in Lagen an Hauptverkehrsstraßen. Aus diesem Grund weist die sonst bei vielen Indikatoren positiv herausragende nördliche Gründerzeit mit 12,5 % einen nur leicht unterdurchschnittlichen Wohnungsleerstand auf.

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

... aber zukünftig Leerstandsreduzierung wahrscheinlich

6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2009/2010 ist von einer Konsolidierung in allen Teilräumen gekennzeichnet. Dies gilt auch für die Großwohnsiedlungen, wo der jährliche Bevölkerungsverlust im Jahr 2010 auf -1,4 % gesunken ist. Steigende Einwohnerzahlen verzeichnen insbesondere die nördlichen Innenstadtlagen, aber auch die wachsenden Einfamilienhausgebiete Heide-Süd und Büschdorf.

Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung in allen Teilräumen

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

- Vom *Binnenwanderungsgeschehen* profitieren neben dem gründerzeitlichen Norden, der Nördlichen Innenstadt und den expandierenden Einfamilienhausstandorten auch die Nördliche Neustadt sowie das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof. Die Großwohnsiedlungen verzeichnen weiterhin Binnenwanderungsverluste, allerdings liegen diese auf dem niedrigsten Stand seit 1997.
- 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.

Im Wohnungsmarktgutachten 2009 wurden neue teilräumliche Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2025 erstellt. Demnach werden in den Großwohnsiedlungen weiterhin hohe Bevölkerungsverluste auftreten. Der Anteil der in den Großwohnsiedlungen lebenden Einwohner an der Gesamtbevölkerung wird von 36,7 % 2007 auf ca. 25,9 % 2025 sinken. Rückläufige Einwohnerzahlen werden auch für die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und für die Südliche Innenstadt prognostiziert. Steigende Einwohnerzahlen werden im gründerzeitlichen Norden und der Nördlichen Innenstadt erwartet, ebenso im Einfamilienhausgürtel.

Bevölkerungsprognose 2025: Verluste in den Großwohnsiedlungen, Gewinne in nördlicher Gründerzeit und im Einfamilienhausgürtel

Die Bevölkerungsstruktur der Stadt Halle ist durch eine zunehmende Alterung gekennzeichnet. Die höchste Dynamik bei der Alterung ist in den Großwohnsiedlungen zu beobachten, wo das Durchschnittsalter inzwischen oberhalb des städtischen Durchschnitts liegt. Die demographisch jüngsten Stadtgebiete in Halle sind der gründerzeitliche Norden, die Nördliche Innenstadt und die Altstadt.

Der Anteil der Arbeitslosen und der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitraum 2005 bis 2009 in allen Teilräumen rückläufig. Die niedrigsten Anteile beider Bevölkerungsgruppen verzeichneten im Jahr 2009 die Einfamilienhausgebiete, gefolgt vom gründerzeitlichen Norden und den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im halleschen Süden. Dagegen liegen die Anteile in den Großwohnsiedlungen

Rückläufige Arbeitslosenanteile in allen Teilräumen

gen deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts. Insgesamt hat das Ausmaß sozialer Segregation in den vergangenen Jahren weiter leicht zugenommen.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den Jahren 2008/2009 im gesamten Stadtgebiet auf niedrigem Niveau. Die höchste Bautätigkeit wurde in der Nördlichen Innenstadt, Heide-Süd, Büschdorf und Giebichenstein erreicht. Diese wird sich aufgrund der Baugenehmigungszahlen auch fortsetzen.

Ein Großteil der aus dem Programm Stadtumbau Ost geförderten Wohnungsabgänge entfiel 2009/2010 auf Neustadt (445 WE), die Silberhöhe (188 WE) und die Südliche Innenstadt (145 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 annähern (Silberhöhe 12,5 %, Westliche Neustadt 13,3 %, Nördliche Neustadt 15,8 %, Heide-Nord 16,4 %). Den höchsten Leerstand weisen inzwischen die innerstädtischen Quartiere mit Leerstandsquoten von 19,6 % bis 23,8 % 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			
	Stadtumbaugebiete: Großwohnsiedlungen	Stadtumbaugebiete: Innenstadt	Gründerzeitlicher Norden	Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre/Halle-Süd
Bevölkerungsentwicklung 2010	↘↘	↗	↗	→
Bevölkerungsentwicklung 2010 durch Außenwanderung	↘↘	↗	↗	↗↗
Bevölkerungsentwicklung 2010 durch Binnenwanderung	↘	→	↗	↗
Bevölkerungsentwicklung 2010 durch natürliche Entwicklung	↘	↗	↗	↘
Anteil der Bewohner 60 Jahre und älter 2009 (zu 2007)	↗	→	→	→
Anteil der Bewohner unter 20 Jahren 2009 (zu 2007)	↘	→	→	↘
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2009 (zu 2007)	↘	↘	↘	↘
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2009 (zu 2007)	↘	↘	-	-
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2010 (zu 2008)	↘	↘	-	-
Anzahl leerstehender Wohnungen 2010 (zu 2008)	↘	↘	↘	↘↘

7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010

Mit Hilfe des Wohnungsmarktbarometers, einer zuletzt im Frühjahr 2010 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, u. a. die Nachfragestruktur und das Investitionsklima.

7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

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 Wohnungsmarktakteure 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 Wohnungsmarktakteure eine deutlich gestiegene Nachfrage. Angesichts der Rahmenbedingungen auf dem halleschen Wohnungsmarkt ist das zum Teil erstaunlich.

- Bei den Singles der jüngeren und mittleren Altersgruppen wird die Nachfrage von 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 Steigerung der Nachfrage in Relation zum Angebot.
- Für die älteren Singles ist der von den Experten eingeschätzte Nachfrageüberhang gegenüber den Vorjahren weiterhin erheblich gestiegen. Dies ist letztendlich auf die demographische Entwicklung zurückzuführen, die in dieser Personengruppe den stärksten Zuwachs bedingt. Offenbar halten die Angebotsausweitungen von Wohnungen für Ältere hier nicht mit der Nachfragedynamik Schritt. Für die Zukunft wird ein noch deutlich stärkerer Nachfrageüberhang erwartet.
- Ausgewogen ist die Nachfrage-Angebots-Relation für kinderlose junge und mittlere Paare. In der Vergangenheit zeigten sich hier die stärksten Angebotsüberhänge auf dem halleschen Markt. Für die Zukunft werden wenig Änderungen erwartet
- Die Nachfrage-Angebots-Relation für Rentnerpaare wird gegenwärtig als eher entspannt eingeschätzt, für die Zukunft zeichnet sich nach Einschätzung der Experten aber ein Nachfrageüberhang ab.
- Bei den Alleinerziehenden, welche im Barometer 2007 erstmals als ausgewogen beurteilt wurden, ist 2010 ein leichter Angebotsüberhang festzustellen. Zukünftig wird ein leichter 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.
- Etwas anders sieht es bei Familien mit mehreren Kindern aus. Der Trend ist hier nicht konstant, es überwiegt im Gegensatz zu den Vorjahren ein enormer Nachfrageüberhang, dies hängt möglicherweise auch mit den auf niedrigem Niveau steigenden Geburtenzahlen zusammen. Hier ist perspektivisch keine Entspannung der Situation zu erkennen.

Deutliche Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar

Angebotsengpässe für Singlehaushalte und einkommensschwache Haushalte

Momentan Angebotsüberhänge für Familien mit einem Kind

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010

- Für Bezieher hoher Einkommen ist - nach Jahren des Angebotsüberhanges - ein sehr deutlicher Nachfrageüberhang zu konstatieren, welcher auch zukünftig erwartet wird. Diese Gruppe, die von den Akteuren sehr unterschiedlich beurteilt wird, stellt nach der Gruppe der älteren Singles und den Familien mit zwei und mehr Kindern 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 (2002 sogar im Angebotsüberhang). Im Jahr 2007 herrschte in diesem Segment nach Einschätzung der Experten der größte Nachfrageüberhang auf dem halleschen Wohnungsmarkt. Dieser Nachfrageüberhang bleibt 2010 bestehen, ist aber etwas gesunken. Die zukünftigen Erwartungen für dieses Marktsegment bestätigen den Nachfrageüberhang.

2010 weisen fünf von neun Nachfragergruppen nach Einschätzung der Wohnungsmarktextperten einen Nachfrageüberhang auf, zwei Gruppen sind in ausgewogener Marktlage, für zwei Gruppen gibt es einen Angebotsüberhang (5:2:2). 2003 war dieses Verhältnis 0:2:7 (2007: 3:3:3). Für die Zukunft wird von den Wohnungsmarktakteuren sogar ein Verhältnis von 7:1:1 erwartet. Damit wird innerhalb von nur 10 Jahren eine komplette Umkehr der Marktsituation erwartet. Interessant hierbei ist, dass eine hohe Zahl der langjährig leerstehenden und teilweise ruinösen Wohnungen wahrscheinlich trotzdem weiter leer bleiben wird - es besteht nach Einschätzung der Marktakteure nach diesen Wohnungen fast keine Nachfrage.

Polarisierung der Nachfragegruppen:
 - 2x ausgewogen
 - 5x Nachfrageüberhang
 - 2x Angebotsüberhang

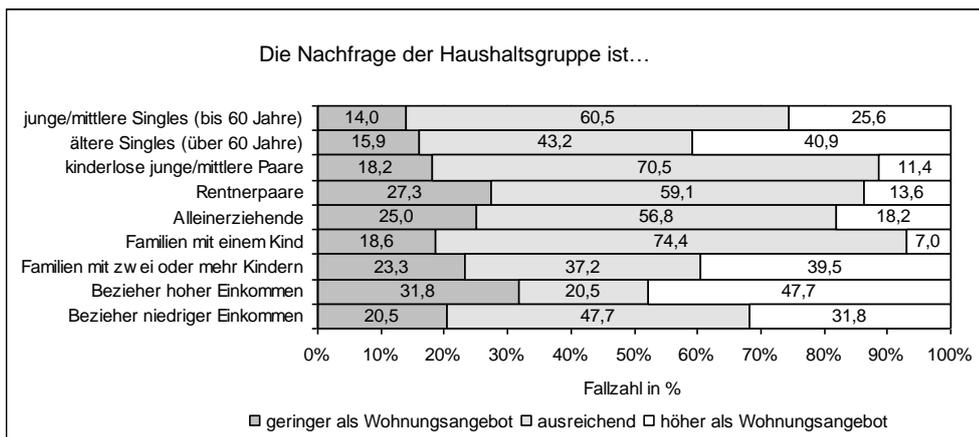


Abbildung 7.1a: Einschätzung der aktuellen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

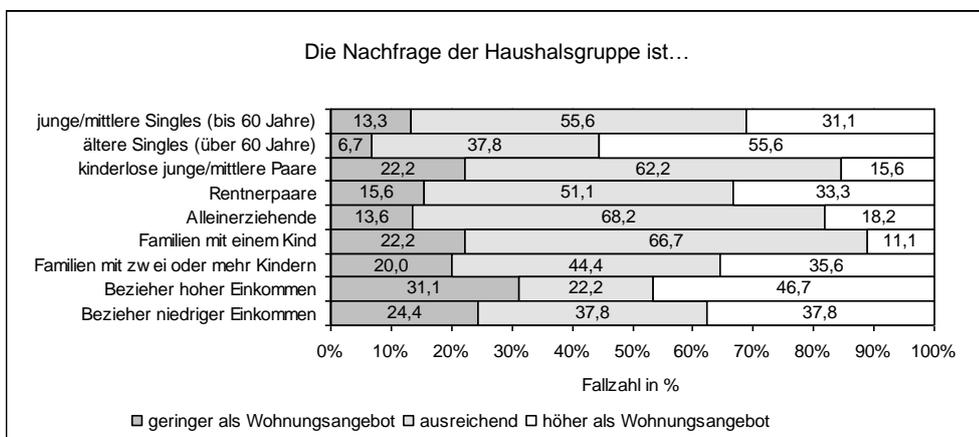


Abbildung 7.1b: Einschätzung der künftigen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

7.2 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Die Wohnungsmarktakeure 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 im Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise am günstigsten, beim Neubau von Mietwohnungen am schlechtesten eingeschätzt. Das Investitionsklima im Segment der Eigentumswohnungen, 2010 erstmals abgefragt, wird als relativ ausgewogen bewertet. Nachdem bereits im Wohnungsmarktbarometer 2007 eine deutliche Verbesserung des Investitionsklimas erkennbar war, fiel die Einschätzung 2010 sogar noch etwas positiver aus. Die deutlichsten Verbesserungen gab es bei Bestandsinvestitionen in Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise sowie – in geringerem Maße – für den Neubau von Mietwohnungen.

Die zukünftigen Erwartungen zur Entwicklung des Investitionsklimas sind überwiegend positiv, vor allem für die Segmente Wohneigentumserwerb und Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. Für das Segment mit dem aktuell günstigsten Investitionsklima, den Mietwohnungsbestand in herkömmlicher Bauweise, wird die deutlichste Verschlechterung erwartet.

**Weitere Verbesserung
des Investitionsklimas
erkennbar**

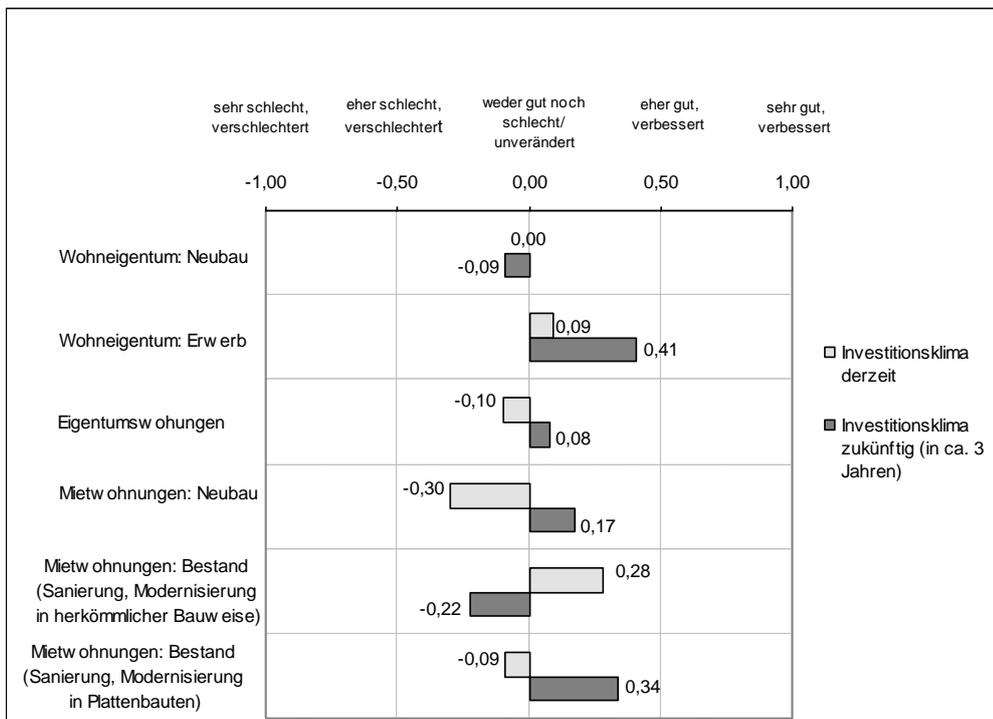


Abbildung 7.2: Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure zur erwarteten Entwicklung von *Rahmenbedingungen des Marktes* in ca. drei Jahren gefragt (Abbildung 7.3). Gegenüber dem Wohnungsmarktbarometer 2007 haben sich vor allem die Erwartungen bezüglich der Bevölkerungs- und Haushaltszahl verschlechtert: Drei Viertel der Befragten rechnen bis 2013 mit einer sinkenden Einwohnerzahl, über ein Drittel mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte. Das Abrissvolumen wird nach Einschätzung vieler Akteure gegenüber dem Niveau von 2010 wieder ansteigen. Wesentlich günstiger als in der vergangenen Befragung, jedoch immer noch als stabil bis fallend bewerten die Akteure den Wohnungsneubau. Vor dem Hintergrund der positiven Erwartungen bezüglich des zukünftigen Investitionsklimas sind diese Einschätzungen erstaunlich.

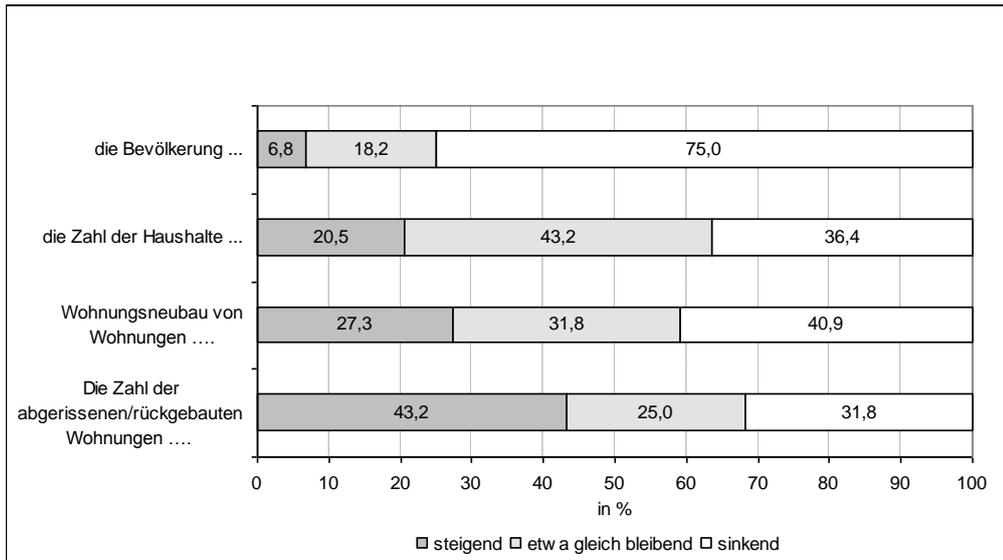


Abbildung 7.3: Künftige Entwicklung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

Die *Aufgabenerfüllung des Stadtumbaus* wird von den Experten im Wohnungsmarktbarometer 2010 neuerlich etwas positiver als in den Vorbefragungen bewertet. Dennoch schätzen sie die bisher erfolgten Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie Abrisse von Wohnungen als zu gering ein, in abgeschwächter Form auch die Aufwertungsmaßnahmen am Wohnungsbestand. Die markanteste Veränderung gegenüber dem vergangenen Barometer besteht darin, dass der Neubau von Wohnungen erstmals 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 bewertet. Bei den Nettokaltmieten gehen die Experten von einer stabilen bis steigenden Entwicklung aus.
- Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* werden anders als in der vergangenen Befragung kaum 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 altenechter Wohnungen eingeschätzt.
- Bei der Bewertung der *Entwicklung von Stadtvierteln* steht die wachsende Bedeutung der Wohnlage an erster Stelle: 82 % der Befragten halten es für typisch für den halleschen Wohnungsmarkt, dass die Lage der Wohnung wichtiger wird. Eine zunehmende Segregation in den Stadtvierteln halten 36 % der Experten für typisch und 56 % für zum Teil typisch.
- Im *Wohnungsbau* wird eine hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor und im Eigentumssektor als sehr untypisch eingestuft. Diese Einschätzung korrespondiert mit den gegenwärtig sehr niedrigen Baufertigstellungs- bzw. Baugenehmigungszahlen.

Hoher Leerstand im unsanierten Bestand und steigende Nebenkosten

Hohe Qualitäts-Ansprüche der Mieter

Wohnlage wird immer wichtiger

7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Die Wohnungsmarktakeure 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 entspannt bewertet (Abbildung 7.4). Die Zukunftseinschätzung geht von einer weitgehend ausgewogenen Wohnungsmarktlage im Jahr 2013 aus. Gegenüber den Vorerhebungen 2005 und 2007 zeigt sich eine deutliche Tendenz von einem eher entspannten Markt hin zu einer ausgewogenen Situation.

- Für *Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern* wird die Marktlage als ausgewogen eingeschätzt. Zukünftig wird in diesem Segment mit einer leichten Anspannung des Marktes gerechnet.
- Gegenüber den Vorbefragungen besonders deutlich verbessert hat sich die Einschätzung der Marktlage bei *Eigentumswohnungen*. Diese treffen inzwischen auf einen ausgewogenen Markt, und auch künftig wird eine ausgewogene Situation erwartet.
- Der *Mietwohnungsmarkt* wird 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 gleichbleibenden Lage gerechnet.
- Am Mietwohnungsmarkt werden seit 1990 errichtete Wohnungen am positivsten beurteilt. Hier zeichnet sich eine ausgewogene bis leicht angespannte Situation ab.
- Der sanierte Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise (also überwiegend Altbauten) befindet sich nach Einschätzung der Befragten in einer ausgewogenen Marktlage. Unsanierte Mietwohnungen dieser Bauweise haben weit schlechtere Marktchancen. Die Marktlage in diesem Segment wird als entspannt bewertet, wobei auch hier im Vergleich mit den vergangenen Befragungen eine deutliche Tendenz zur Ausgewogenheit erkennbar ist. Sowohl für den sanierten als auch für den unsanierten Bestand werden zukünftig keine größeren Änderungen der Marktlage erwartet
- Relativ entspannt ist die Marktlage bei sanierten Mietwohnungen im Plattenbaubestand. Unsanierte Plattenbauwohnungen sind das einzige Segment, für das die Befragten 2010 eine 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.
- Die Abhängigkeit der Marktlage von der Größe der Wohnung (Zimmerzahl) hat im Vergleich zum Wohnungsmarktbarometer 2007 abgenommen. Gegenwärtig wird die Marktlage für alle Wohnungsgrößen als relativ ausgeglichen eingestuft. Bei Ein- und Zweizimmer-Mietwohnungen wird künftig aber mit einer leichten Anspannung gerechnet.
- Eine relativ hohe Anspannung des Mietwohnungsmarkts wird in den nächsten drei Jahren auch für Wohnungen im unteren Preissegment erwartet. Gegenwärtig wird die Marktlage noch für alle Preissegmente als ausgewogen eingeschätzt.

Wohnungsmarkt zunehmend als ausgewogen eingeschätzt

Markt für Eigentumswohnungen erstmals ausgewogen

Größte Marktentspannung im unsanierten Plattenbaubestand

Künftig leicht angespannter Markt bei kleinen Wohnungen und im unteren Preissegment erwartet

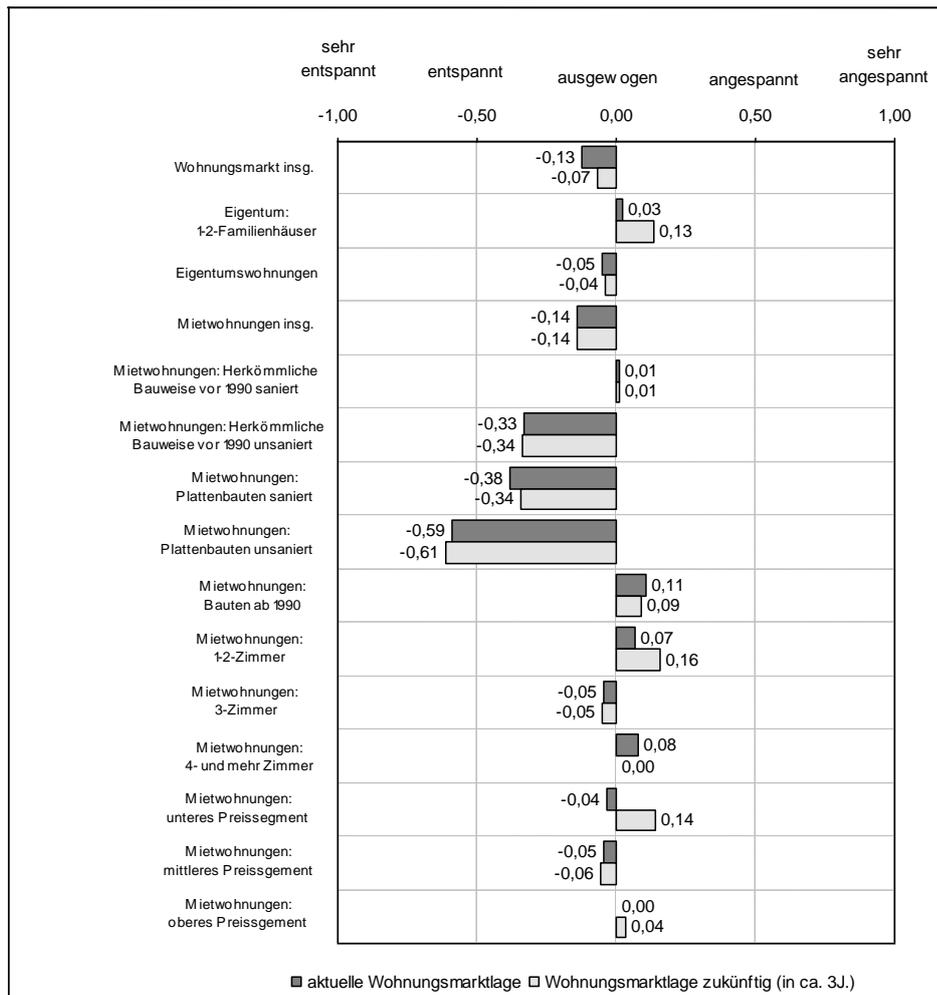


Abbildung 7.4: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Halle (Saale) nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

Einschätzungen der Wohnungsmarktakeure zur aktuellen und künftigen Lage am halleschen Wohnungsmarkt liegen außerdem für verschiedene *Teilräume* der Stadt vor. Im Vergleich zur vorangegangenen Erhebung 2007 wird für fast alle Teilräume eine leichte 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 nur leicht entspannt. Die deutlichste Entspannung des Wohnungsmarktes zeigt sich nach Einschätzung der Befragten noch immer in der Silberhöhe, obwohl das Ausmaß der Entspannung stetig abnimmt. Die Binnenunterschiede zwischen den Großwohnsiedlungen haben verglichen mit 2007 wieder etwas zugenommen. Die markanteste erwartete Veränderung bis 2013 ist eine Verbesserung der Marktlage in Heide-Nord. In Neustadt wird dagegen mit einer weiteren Entspannung gerechnet.
- In der Innenstadt besteht das langjährige Nord-Süd-Gefälle weiter: In der Nördlichen Innenstadt ist die Marktlage relativ angespannt, in der Südlichen Innenstadt annähernd ausgewogen.
- Die Marktlage im gründerzeitlichen Norden wird als angespannt bewertet. Gegenüber dem Marktbarometer 2007 ist eine deutliche Zunahme der Anspannung erkennbar, so dass der gründerzeitliche Norden 2009 der am stärksten angespannte Teilraum in Halle ist.
- Bei den Einfamilienhausgebieten blieb die traditionelle Rangfolge erhalten: Der Nordwesten wird als relativ angespannt eingeschätzt, die Gebiete im Süden und

Entspannte Marktlage
in Großwohnsiedlungen

Nord-Süd-Gefälle in
der Innenstadt

Relativ starke Markt-
anspannung im gründerzeitlichen Norden

Osten als leicht entspannt. Für letztere erwarten die Experten bis 2013 aber eine zunehmend ausgewogene Marktlage.

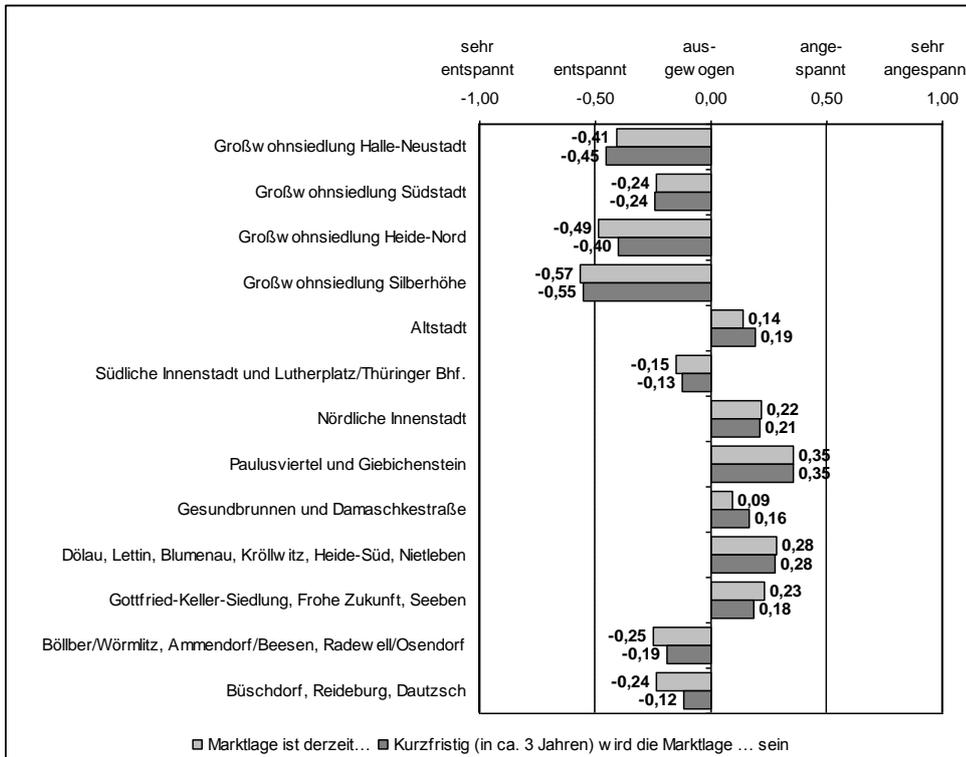


Abbildung 7.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in den Teilräumen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

Außerdem wurden die Wohnungsmarktakeure gebeten, die Entwicklung des *Wohnungsl Leerstandes* am halleschen Wohnungsmarkt in etwa drei Jahren einzuschätzen (Abbildung 7.6). Der Leerstand insgesamt wird nach Einschätzung der Befragten konstant bleiben und nicht mehr weiter sinken. Ein leichter Rückgang des Leerstands wird für kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, sanierte Wohnungen in herkömmlicher Bauweise, preiswerte Mietwohnungen und Wohneigentum erwartet. Ein Anstieg des Leerstands wird für unsanierte Plattenbauten, in geringerem Maß auch für unsanierte Altbauwohnungen und sanierte Plattenbauwohnungen befürchtet.

Konstante Leerstandshöhe erwartet

Hinsichtlich der Entwicklung des Leerstands in den Teilräumen erwarten die befragten Wohnungsmarktextperten bis 2013 einen steigenden Leerstand in allen Großwohnsiedlungen, am stärksten in Silberhöhe. Ein Sinken des Leerstands wird für die nördlichen Stadtgebiete - den gründerzeitlichen Norden, die Nördliche Innenstadt und die Einfamilienhausstandorte um die Dölauer Heide - sowie für die Altstadt und die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im südlichen Halle erwartet.

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2010

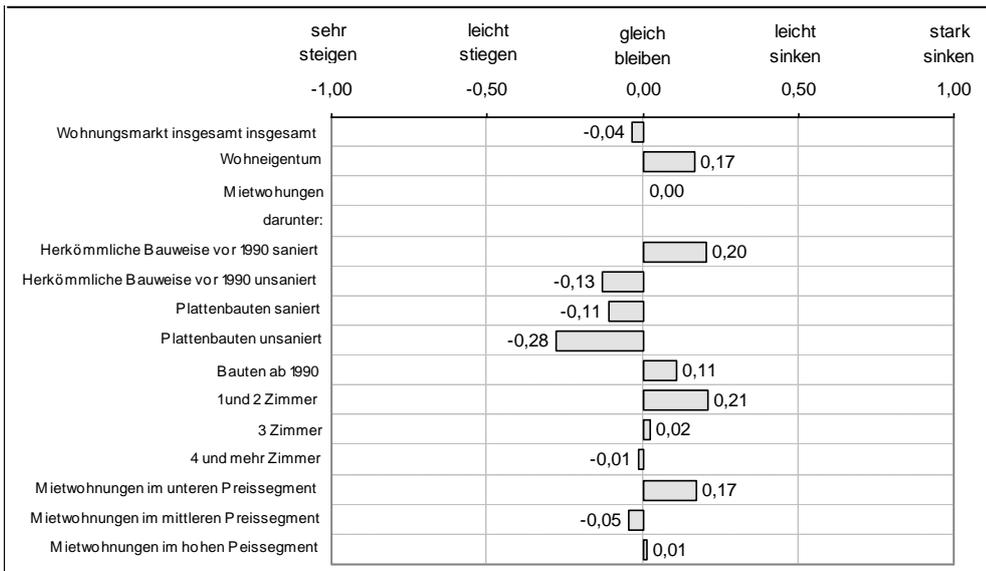


Abbildung 7.6: Zukünftige Entwicklung des Wohnungsleerstands in Halle (Saale) aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

Bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt das Wohnungsmarktbarometer 2010 im Vergleich zu den Vorjahren eine ausgewogene bis leicht angespannte Marktsituation (Abbildung 7.7). Anspannungstendenzen gibt es vor allem bei guter Lagequalität. Zukünftig wird eine weitere Anspannung der Marktsituation erwartet.

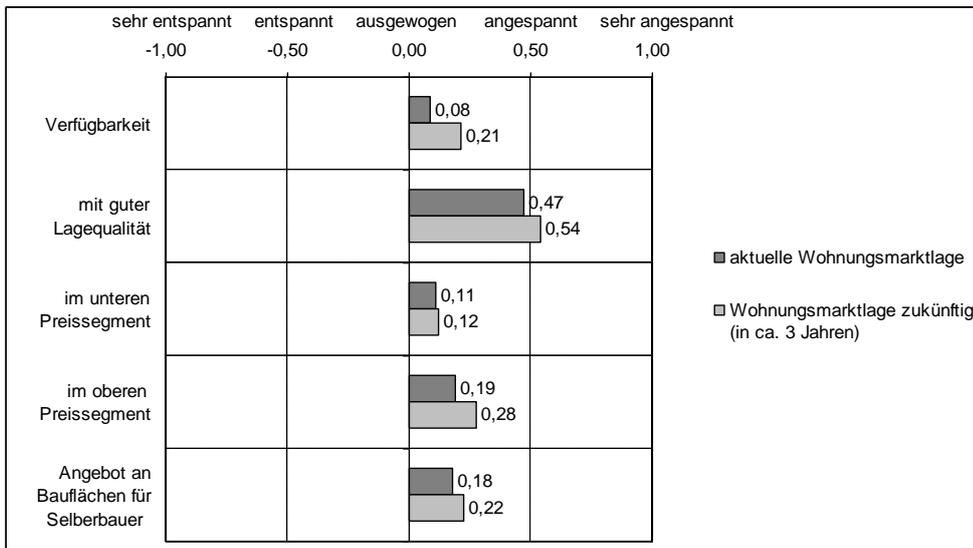


Abbildung 7.7: Aktuelle und künftige Marktsituation bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (Einschätzung durch Wohnungsmarktakeure)

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2010

7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2010

Das Wohnungsmarktbarometer als subjektive Expertenbewertung zeigt im mehrjährigen Trend markante Veränderungen der Angebots-Nachfragerelation am halleschen Wohnungsmarkt. Im Jahr 2010 wird für fünf von neun Nachfragergruppen ein Nachfrageüberhang gesehen, insbesondere für Bezieher niedriger Einkommen, für Bezieher hoher Einkommen, Singles sowie Familien mit zwei und mehr Kindern. Diese Markteinschätzung unterstreicht die Notwendigkeit, sich ausführlich mit

Wohnungsmarkt zunehmend als ausgeglichen/leicht angespannt bewertet

der zielgruppenspezifischen Nachfrage und den Angeboten auf dem Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen.

Die Lage des halleschen Wohnungsmarkts wird von den Wohnungsmarktakteuren mittlerweile als ausgewogen bis leicht entspannt bewertet – und damit deutlich besser als 2007. Die größte Entspannung herrscht nach Einschätzung der Experten bei unsanierten Plattenbauwohnungen, gefolgt von sanierten Plattenbauwohnungen und unsanierten Wohnungen in herkömmlicher Bauweise. Ausgewogen bis leicht angespannt ist die Marktlage dagegen bei Mietwohnungen ab Baujahr 1990. Für die nächsten Jahre zeichnet sich eine leichte Anspannung der Marktlage für Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern, kleine Mietwohnungen mit ein oder zwei Zimmern sowie für Mietwohnungen des unteren Preissegments ab. Ein weiterer Rückgang des gesamtstädtischen Wohnungsleerstands in Halle ist nach Expertenmeinung in den kommenden drei Jahren dennoch nicht zu erwarten. Für Plattenbaubestände und unsanierte Altbauten wird sogar mit einem steigenden Leerstand gerechnet.

Das Investitionsklima wird von den Wohnungsmarktakteuren im Jahr 2010 relativ positiv eingeschätzt. Es ist relativ gut beim Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise, eher schlecht beim Mietwohnungsneubau und in den anderen Segmenten ausgeglichen. Die Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit bis 2013 werden dagegen pessimistisch eingeschätzt: sinkende Einwohnerzahlen, stabile bis sinkende Haushaltszahlen, steigendes Abrissvolumen, anhaltend niedrige Neubautätigkeit.

**Wohnungsmarkt leicht
entspannt bis
ausgewogen**

**Positive Bewertung
des Investitionsklimas
2010**

Indikator	Tendenz
Angebots-Nachfrage Relation 2010 bei... älteren Singles Bezieher niedriger Einkommen Familien mit einem Kind	Nachfrageüberhang Nachfrageüberhang Angebotsüberhang
Marktlage 2010... im unteren Preissegment bei 1-2-Familienhäusern aktuell bei 1-2-Familienhäusern zukünftig	angespannt ausgewogen leicht angespannt
Zukünftiger Wohnungsleerstand	→
Investitionsklima 2010	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 liegt 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). Dies hängt vor allem mit der deutlichen Abschwächung des Bevölkerungsverlustes der letzten Jahre zusammen. Markant ist in den letzten Jahren, dass die jeweils aktuellste Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts 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 2010 nach Landes- bzw. Kommunalstatistik fort, lassen die Vorausschätzungen bis zum Jahr 2015 deutliche höhere Bevölkerungszahlen erwarten als die jeweiligen Prognosen: 231 Tsd. Einwohner laut Landesstatistik, 228 Tsd. Einwohner laut Kommunalstatistik. Eine zeitlich darüber hinausgehende Vorausschätzung ist im Rahmen des Monitorings nicht seriös möglich.

Tatsächliche Einwohnerzahl 2010 liegt über den Prognosen

Bei weiterhin günstiger Einwohnerentwicklung 228 Tsd. Einwohner 2015

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

	2007	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsstatistik Statistisches Landesamt								
Prognostizierte Entwicklung (5. Reg. Bev.-Prog.)		233.013	232.041	231.033	225.615	218.284	209.726	-
Tatsächliche Entwicklung (Landesstatistik)	234.295	233.013	232.323	233.107¹⁾				
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung			282	2.074				
ISEK 2007								
Oberer Prognosekorridor ISEK 2007 ²⁾	233.600	232.400	231.200	230.000	223.000	215.000	-	200.000
Tatsächliche Entwicklung (Kommunalstatistik)	232.267	230.900	230.377	230.831				
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung	-1.333	-1.500	-823	831				

¹⁾ Stand: 30.11.2010

²⁾ Planungsvariante: „Szenario der langsamen Schrumpfung“

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale)

Bezogen auf die **teilräumliche Bevölkerungsentwicklung** ist ein Vergleich zwischen der Bevölkerungsprognose des empirica-Wohnungsmarktgutachtens und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen möglich (Tabelle 8.2). Die günstige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle in den Jahren 2009/2010 bewirkt, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung aktuell in fast allen Teilräumen über den Erwartungen des Wohnungsmarktgutachtens liegt. Eine hohe Übereinstimmung zwischen erwarteter und tatsächlicher Entwicklung wird für die Südstadt, Heide-Nord und die Kategorie „übriges Stadtgebiet“ 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 teilsäumlichen Bevölkerungsvorausschätzung mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung 2010

Teilraum	Bevölkerungsprognose 2010 (Wohnungsmarktgutachten)	tatsächliche Bevölkerung 2010
Altstadt	4.870	4.970
Nördliche Innenstadt	14.935	15.170
Südliche Innenstadt	27.697	27.996
Südstadt	16.044	16.055
Silberhöhe	12.399	13.256
Neustadt	44.037	45.125
Heide-Nord	5.844	5.818
Gründerzeitlicher Norden	21.200	21.590
Einfamilienhausgürtel	36.263	35.436
Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre/Halle-Süd	18.248	18.916
Übriges Stadtgebiet	26.504	26.499
Halle (Saale) gesamt	228.040	230.831

Quelle: Amt für Bürgerservice der Stadt Halle (Saale), empirica-Institut

Die Zahl der **Haushalte** ist bis 2009 annähernd stabil geblieben und liegt im Rahmen der 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 im
Rahmen der Annahmen**

Die erwarteten und tatsächlichen **Baufertigstellungen** sollen hier über den Zeitraum von 2001 bis 2009 verglichen werden (Tabelle 8.3).

Tabelle 8.3: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2009 nach Stadtentwicklungskonzeption Wohnen 2001 und ISEK 2007

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
Erwartete Baufertigstellung			
Erwartete Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2001 - 2006	560	380	180
Erwartete Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2007 - 2009	620	380	240
Erwartete Baufertigstellungen 2001 - 2006 kumuliert	3.360	2.280	1.080
Erwartete Baufertigstellungen 2007 - 2009 kumuliert	1.860	1.140	720
Erwartete Baufertigstellungen 2001 - 2009 kumuliert	5.220	3.420	1.800
Tatsächliche Baufertigstellung			
Tatsächliche Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2001 - 2006	580	305	278
Tatsächliche Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt 2007 - 2009	347	164	183
Tatsächliche Baufertigstellungen 2001 - 2006 kumuliert	3.478	1.829	1.665
Tatsächliche Baufertigstellungen 2007 - 2009 kumuliert	1.041	493	548
Tatsächliche Baufertigstellungen 2001 - 2009 kumuliert	4.519	2.322	2.213
<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 - 2009 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (absolut)</i>	-819	-647	-172
<i>2007 - 2009 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (%)</i>	-44,0 %	-56,8 %	-23,9 %
2001 - 2009 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (absolut)	-701	-1.098	413
2001 - 2009 Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (%)	-13,4 %	-32,1 %	22,9 %

* aufgrund der Datenstruktur sind Abweichungen zwischen Gesamtsumme und Teilsommen möglich

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

**Tatsächliche Bautätigkeit
liegt unter den
Erwartungen**

Die gesamte Bautätigkeit in diesem Zeitraum lag leicht unterhalb der Erwartungen des SEK Wohnen 2001 und des ISEK 2007, die einzelnen Segmente weichen jedoch sehr stark davon ab. Der Ein- und Zweifamilienhausbau war erheblich schwächer als erwartet (-32 %), der Geschosswohnungsbau lag deutlich über den Erwartungen (+ 23 %).

Die Zahl der Baufertigstellungen ist in den letzten Jahren stark rückläufig, gegenüber dem Nachwenderekord des Jahres 1997 (2.631 WE) um mehr als 93 %. Aufgrund dessen ist im Zeitraum 2007 bis 2009 die Abweichung zwischen erwarteter und tatsächlicher Entwicklung besonders hoch. Die Zahlen für den Ein- und Zwei-

Vergleich von Prognose bzw. Planung und der tatsächlichen Entwicklung

familienhausbau liegen 57 % hinter den Erwartungen zurück, im Geschosswohnungsbau 24 %. Die im letzten Wohnungsmarktbericht getroffene Annahme, dass eine Erholung der Bautätigkeit auf das im ISEK 2007 angenommene Niveau sehr wahrscheinlich ist, ist nicht eingetroffen.

In der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind die Bautätigkeitserwartungen zu korrigieren, falls diese Entwicklung anhält.

Erwartungen zur Bautätigkeit sind mit ISEK-Fortschreibung ggf. zu korrigieren

Die vollzogenen **Wohnungsabbrüche** in der Stadt Halle (Saale) lagen bis Ende 2006 um ca. 2.000 WE unter den Planungen des ersten Stadtentwicklungskonzeptes 2001. Angesichts der Entwicklung des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurde die ursprüngliche Abrisszielstellung bis 2010 von 20.000 WE (inklusive der ungeforderten Abrisse im „normalen“ Marktgeschehen) auf das Jahr 2015 verschoben. Ziel sind ca. 18.700 Abrisse in den Stadtumbaugebieten im Zeitraum 2001 bis 2015.

In den Jahren 2009 und 2010 konnte das im ISEK geplante jährliche Abrissvolumen von 1.200 WE nicht annähernd umgesetzt werden (Tabelle 8.4). Wenn die Zahl der Abrisse in den kommenden Jahren nicht wieder ansteigt, wird die Zielstellung des ISEK bis 2015 wahrscheinlich nicht erreicht werden.

Geplantes jährliches Abrissvolumen wird derzeit nicht 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 2007-2010	1.200
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2011-2015	1.100
Tatsächliche Abrisse	
Stadtumbau 2007-2010: kumulierte tatsächliche Abbrüche	3.733
Stadtumbau 2007-2010: Abbrüche Jahresdurchschnitt 2007-2010	930
Stadtumbau 2010: tatsächliche Abbrüche	243
Differenz zwischen tatsächlicher und erwarteter Entwicklung	
Jahresdurchschnitt 2007-2010 (abs.)	-270
Jahresdurchschnitt 2007-2010 (in %)	-22 %
Stadtumbau 2010 (abs.)	-957
Stadtumbau 2010 (in %)	-80 %

Quelle: Stadtplanungsamt 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 2010 über den Prognosen.
- Die Baufertigstellungen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern wahrscheinlich unter den bisherigen Annahmen bleiben, wie die Abschätzung im empirischen Wohnungsmarktgutachten zeigt.
- Das geplante Abrissvolumen bedarf voraussichtlich einer Korrektur, da in den letzten Jahren eine vollständige Umsetzung der geplanten Volumina nicht erreicht wurde.

9. Strukturdaten des halleschen Wohnungsmarkts im Städtevergleich

Zur Bewertung der Daten des halleschen Wohnungsmarkts ist ein Vergleich mit anderen mitteldeutschen Großstädten hilfreich (Tabelle 8.1). Der Städtevergleich soll mit dem nächsten Wohnungsmarktbericht weiter qualifiziert und ausgebaut werden.

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

	Halle (Saale)	Chemnitz	Erfurt	Leipzig	Magdeburg
Einwohnerzahl 2010	230.831	240.767	200.949	522.883	230.833
Veränderung der Einwohnerzahl 2005-2010	-2,17 %	-1,78 %	+0,79 %	+4,02 %	+0,90 %
Haushalte 2009 (lt. Mikrozensus)	126,5 Tsd.	137,2 Tsd. (2008)	99,7 Tsd. (2010)	313,1 Tsd.	k. A.
Durchschnittsalter 2009	45,2	47,1	44,0	44,1	45,6
Ausländeranteil 2010	3,9 %	3,0 %	3,1 %	5,8 %	3,5 %
Arbeitslosenquote 12/2010 ¹⁾	11,9 %	11,5 %	10,2 %	12,9 %	10,4 %
Bedarfsgemeinschaften 12/2010	21.513	15.195	17.289	46.326	20.340
Personen in Bedarfsgemeinschaften 12/2010	36.940	29.396	26.936	77.648	34.108
Zahl der Studierenden (Wintersemester 2010/11)	20.300	10.382	9.788 (2009/10)	36.900	20.200
Kaufkraftindex 2010 ²⁾ (BRD = 100 %)	83,0 %	85,1 %	88,3 %	83,3 %	85,1 %
Zahl der Wohnungen 2009	145.107	158.800 (2008)	107.707	315.397	141.085
Anteil der Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern 2009	12,1 %	13,4 % (2008)	16,0 %	10,3 %	k. A.
durchschnittliche Wohnungsgröße 2010	64,1 m ²	k. A.	76,0 m ²	66,7 m ² (2009)	66,6 m ²
Wohnflächenverbrauch 2009	39,2 m ² /EW	k. A.	40,8 m ² /EW	40,7 m ² /EW	37,0 m ² /EW
Baugenehmigungen: Neubau von Wohnungen 2009	177	295	186	567	386 (2010)
Baufertigstellungen: Neubau von Wohnungen 2009	188	263 (2008)	449	473	338
Wohnungsleerstand 2010	13,3 %	20,7 % (2008)	9,1 % (2009)	11 % (2009)	k. A.
Mietpreis ³⁾	6,21 €/m ²	5,17 €/m ²	6,72 €/m ²	5,58 €/m ²	5,46 €/m ²
Kaufpreis ³⁾	1.490 €/m ²	1.313 €/m ²	1.872 €/m ²	1.601 €/m ²	1.824 €/m ²

¹⁾ bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

²⁾ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

³⁾ Quelle: empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking - hedonische Preise auf Grundlage einer Regressions-schätzung (Baujahr ab 2000, 60-80 m², höherwertige Ausstattung;). Stand 4. Quartal 2010

Datenquellen:

Bundesagentur für Arbeit (Strukturdaten und -indikatoren), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Landesamt Sachsen

Chemnitz: Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz (Wohnraumbedarfskonzept)

Erfurt: Hauptamt der Landeshauptstadt Erfurt, Statistik und Wahlen, Kommunalstatistische Hefte

Leipzig: Amt für Statistik und Wahlen (Statistische Quartalsberichte, Statistisches Jahrbuch 2010), Stadtplanungsamt (Monitoringbericht Wohnen 2010)

Magdeburg: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg (Magdeburger Statistische Monatsberichte)

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 2009/2010 ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl in Halle eingetreten, 2010 wurde ein leichtes Einwohnerwachstum verzeichnet. Ursache für die günstige Bevölkerungsentwicklung sind vor allem Wanderungsgewinne, aber auch die Zahl der Geburten ist leicht angestiegen. Damit verläuft die Entwicklung wiederum etwas positiver als erwartet. Die Zahl der Haushalte ist annähernd stabil.
- Durch die wirtschaftliche Erholung hat die Arbeitslosenquote 2010 einen Tiefstand erreicht (12,9 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort ist leicht gestiegen. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte sinkt.
- Das Programm Stadtumbau Ost ist in Halle sehr erfolgreich. Bis Ende 2010 wurden 11.701 Wohnungen mit Förderung abgerissen. Hinzu kommen ca. 740 Wohnungen, die seit 2001 ohne Förderung in den Stadtumbaugebieten vom Markt genommen wurden. Insgesamt sind ca. 67 % der Rückbauzielstellung bis 2015 erreicht. 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 (2010 13,3 %). 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 über 10.900 WE senken. Trotz des gegenwärtig relativ geringen Abrissvolumens ist zukünftig eine weitere Leerstandsreduzierung möglich.
- Die Dynamik des halleschen Immobilienmarktes hat 2009 deutlich angezogen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gestiegen.
- Das Mietniveau ist stabil (einfacher Wohnwert) bis steigend (mittlerer und guter Wohnwert).
- Die innerstädtische Umzugsquote stabilisiert sich bei etwa 10 % - ebenfalls ein Indiz für eine Marktnormalisierung.
- Laut Bürgerumfrage 2009 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 weiter erkennbar verbessert.
- Der gesamtstädtische Einwohnerzuwachs prägt sich in den einzelnen Stadtgebieten sehr differenziert aus: 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 - mit unterschiedlicher Dynamik in den einzelnen Teilräumen - fort. In einigen Stadtteilen wird ein sehr hohes Durchschnittsalter von über 50 Jahren verzeichnet.
- Jeder sechste Einwohner der Stadt Halle ist von Transfereinkommen abhängig. Diesbezüglich gibt es eine starke soziale Segregation: etwa 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 ist momentan schwach besetzt, wird jedoch zukünftig wieder leicht zunehmen.
- Das Programm Stadtumbau Ost zeigt in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten trotz erfolgreicher Ansätze (z. B. Altbaumanagement und Gebäudesicherung in Glaucha) bisher zu wenige quantitative Effekte. Der in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten noch immer sehr hohe Wohnungsleerstand ist für Teile der gründerzeitlichen Bebauung substanzbedrohend. Der private Altbaubestand hat den größten Anteil am Wohnungsleerstand.

Die Wohnungsmarktentwicklung weist in die richtige Richtung. Eine Herausforderung bleibt die Stärkung der Innenstadt bzw. der innerstädtischen Stadtumbaugebiete.