



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und
Umwelt

11. September 2023

Sitzung des Stadtrates am 27.09.2023
Anfrage der SPD-Fraktion Stadt Halle (Saale) zu aktuellen Wohnungsmarktdaten
Vorlagen Nummer: VII/2023/06009
TOP: 12.31

Antwort der Verwaltung:

Wie haben sich die Wohnungsmarktdaten in den vorliegenden Bereichen Nachfrageentwicklung, Angebotsentwicklung, Immobilien- und Mietpreisentwicklung sowie Sozialräumliche Entwicklung seit 2017 entwickelt? (Bitte analog zur Darstellung im Wohnungspolitischen Konzept mit den jeweiligen Unterkategorien jährlich bis heute darstellen)

Die Wohnungsmarktdaten 2017 bis 2022 sind in der Anlage dargestellt.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Anlage Übersichtstabelle Wohnungsmarktdaten 2017 - 2022



Anlage Übersichtstabelle Wohnungsmarktdaten 2017 - 2022

| Wohnungsmarktdaten Halle (Saale) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Tendenz ab 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nachfrageentwicklung | | | | | | | |
| Einwohnerentwicklung¹ | | | | | | | |
| Einwohner (mit Hauptwohnsitz) | 241.093 | 241.333 | 240.931 | 239.870 | 240.116 | 244.099 | ↗ |
| Bevölkerungsbewegung¹ | | | | | | | |
| Δ Natürliche Bevölkerungsbewegung | -684 | -534 | -475 | -889 | -1.338 | -1.440 | ↘↘ |
| Δ Räumliche Bevölkerungsbewegung | 1.990 | 769 | -25 | -217 | 1.534 | 5.388 | ↗↗ |
| Δ Wanderungssaldo gegenüber Ausland | -58 | 70 | -24 | -52 | 690 | 5.628 | ↗↗ |
| Δ Wanderungssaldo gegenüber Alte Bundesländer | 858 | -249 | -288 | -346 | -329 | -1.260 | ↘↘ |
| Δ Wanderungssaldo gegenüber Neue Bundesländer | 491 | 968 | 293 | 302 | 771 | 838 | ↗ |
| Δ Wanderungssaldo gegenüber Saalekreis | -197 | -167 | -382 | -469 | -370 | -397 | ↘ |
| Bevölkerungszusammensetzung¹ | | | | | | | |
| 0 bis unter 18 Jahre (Anteil in %) | 15,5 | 15,8 | 15,8 | 15,9 | 16,0 | 16,3 | ↗ |
| 18 bis unter 30 Jahre (Anteil in %) | 16,5 | 16,2 | 15,8 | 15,4 | 15,6 | 15,8 | ↘ |
| 30 bis unter 45 Jahre (Anteil in %) | 18,9 | 19,2 | 19,6 | 20,0 | 20,1 | 20,1 | ↗ |
| 45 bis unter 65 Jahre (Anteil in %) | 25,4 | 25,0 | 24,6 | 24,3 | 24,0 | 23,8 | ↘ |
| 65 Jahre und älter (Anteil in %) | 23,8 | 24,0 | 24,2 | 24,4 | 24,3 | 24,0 | → |
| Altersdurchschnitt | 44,9 | 44,8 | 45,0 | 45,1 | 45,0 | 44,9 | → |
| Ausländer (Anzahl) | 22.198 | 23.225 | 23.895 | 24.777 | 26.850 | 33.272 | ↗↗ |
| Ausländeranteil (%) | 9,2 | 9,6 | 9,9 | 10,3 | 11,2 | 13,6 | ↗↗ |
| Haushalte (Anzahl) | 136.128 | 136.037 | 136.763 | 133.880 | 134.348 | 136.350 | → |
| Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt) | 1,77 | 1,77 | 1,76 | 1,79 | 1,79 | 1,79 | → |
| Sozioökonomische Situation² | | | | | | | |
| Kaufkraft (in € je Einwohner) ³ | 19.257 | 19.982 | 19.234 | 20.169 | 21.199 | | ↗ |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 31.12. d.J. | 85.964 | 87.441 | 88.289 | 88.917 | 91.330 | 92.333 | ↗ |
| Beschäftigtenquote | 55,1 | 57,4 | 58,1 | 58,6 | 60,1 | 60,3 | ↗ |
| Arbeitslosenanteil | 9,4 | 8,0 | 7,8 | 9,1 | 8,1 | 8,6 | ↘ |
| Anzahl Bedarfsgemeinschaften | 18.876 | 17.463 | 16.073 | 15.282 | 13.908 | 14.530 | ↘↘ |
| Anzahl Regelleistungsberechtigte in Bedarfsgemeinschaften | 34.989 | 32.569 | 30.238 | 28.347 | 26.315 | 27.353 | ↘↘ |
| Angebotsentwicklung | | | | | | | |
| Wohnungsbestand WE⁵ | | | | | | | |
| Wohngebäudetyp (in %) ⁵ | | | | | | | |
| Δ WE in MFH | 87,1 | 87,1 | 87,1 | 87,0 | 87,1 | 87,1 | → |
| Δ WE in EFH/ZFH | 12,9 | 12,9 | 12,9 | 13,0 | 12,9 | 12,9 | → |
| Eigentümerstruktur (in %)⁵ | | | | | | | |
| Δ WE Kommune/Genossenschaften | 39,9 | 39,8 | 39,7 | 39,7 | 39,6 | | → |
| Δ WE Private und Sonstige | 60,1 | 60,2 | 60,3 | 60,4 | 60,4 | | → |
| Sanierungsstand + Leerstand (in %)⁵ | | | | | | | |
| Δ WE saniert/Neubau | 78,2 | 78,4 | 78,5 | 79,2 | 79,4 | | → |
| Δ WE teilsaniert | 13,7 | 13,6 | 13,6 | 13,5 | 13,5 | | → |
| Δ WE unsaniert | 8,1 | 8,0 | 7,9 | 7,3 | 7,1 | | → |
| Δ WE leerstehend | 9,0 | 8,6 | 8,6 | 7,9 | 7,3 | | ↘ |
| Baufertigstellungen⁵ | | | | | | | |
| Δ Anzahl an Wohnungen | 560 | 401 | 262 | 549 | 280 | 361 | ↗↗ |
| Δ Anzahl neu errichteter Wohngebäude | 155 | 124 | 118 | 279 | 166 | 73 | ↗↘ |
| Δ Anzahl neu errichteter EFH/ZFH | 126 | 106 | 102 | 248 | 150 | | ↗↗ |
| Δ Wohnungsabgänge | 66 | 202 | 90 | 25 | 43 | 11 | ↘ |
| Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohnbau)⁶ | | | | | | | |
| Δ Anzahl an Wohnungen | 802 | 459 | 19 | 751 | 609 | 180 | ↘ |
| Δ Anzahl an WE in neu errichteten Wohngebäuden | 442 | 309 | 159 | 521 | 554 | 161 | → |
| Δ WE in neu errichteten MFH | 311 | 224 | 70 | 394 | 448 | | ↗↗ |
| Δ WE in neu errichteten EFH/ZFH | 131 | 85 | 89 | 127 | 106 | | ↗↗ |



| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Tendenz ab 2017 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Immobilien- und Mietpreisentwicklung | | | | | | | |
| Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (€/m²)⁷ | | | | | | | |
| ø für individueller Wohnungsbau | 147 € | 150 € | 189 € | 207 € | 194 € | 207 € | ↗↗ |
| ø für Mehrfamilienhausbau | 254 € | 186 € | 285 € | 270 € | 473 € | 311 € | ↗↗ |
| Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke (€)⁷ | | | | | | | |
| ø freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus | 220.777 | 253.189 | 220.500 | 265.500 | 319.000 | 403.000 | ↗↗ |
| ø Mehrfamilienhaus | 731.988 | 765.991 | 635.000 | 780.000 | 850.000 | 900.000 | ↗↗ |
| ø Wohnungseigentum | 115.915 | 175.525 | 110.000 | 150.000 | 137.600 | 130.050 | ↗ |
| Neuvertragsmieten netto kalt (€/m²)⁴ | | | | | | | |
| Neuvertragsmiete Neubau, guter Wohnwert, 70 m ² | 7,50 | 8,20 | 8,20 | 9,00 | 9,00 | | ↗ |
| Neuvertragsmiete Altbau, guter Wohnwert, 70 m ² | 7,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | | ↗ |
| Angebotsmieten netto kalt (€/m²)⁹ | | | | | | | |
| durchschnittliche Angebotsmiete | 5,95 | 6,01 | 6,17 | 6,16 | 6,51 | 6,97 | ↗ |
| Angebotsmiete nach Baujahren | | | | | | | |
| ø Baujahr bis 1948 | 6,18 | 6,45 | 6,60 | 6,84 | 7,02 | 7,40 | ↗ |
| ø Baujahr 1949 bis 1989 | 5,10 | 5,25 | 5,40 | 5,31 | 5,65 | 5,92 | ↗ |
| ø Baujahr ab 1990 | 6,02 | 6,51 | 6,88 | 7,10 | 7,45 | 7,92 | ↗ |
| davon Neubau in den letzten 3 Jahren | 8,00 | 8,52 | 8,55 | 10,00 | 10,47 | 11,01 | ↗↗ |
| Angebotsmieten nach Stadträumen | | | | | | | |
| Stadtteile/-viertel mit den höchsten und geringsten Mieten | | | | | | | |
| +++ Heide Süd | 8,00 | 8,67 | 8,51 | 9,00 | 9,02 | 9,97 | ↗ |
| +++ Kröllwitz | 7,00 | 8,16 | 8,16 | 7,99 | 8,64 | 8,00 | ↗ |
| +++ Dölau | 6,95 | 8,00 | 9,50 | 9,26 | 8,54 | 10,29 | ↗↗ |
| --- Heide-Nord/Blumenau | 4,60 | 4,78 | 5,00 | 5,02 | 5,21 | 5,28 | ↗ |
| --- Silberhöhe | 4,80 | 4,85 | 4,98 | 5,01 | 5,27 | 5,42 | ↗ |
| --- Westliche Neustadt | 5,00 | 5,02 | 5,06 | 5,13 | 5,40 | 5,86 | ↗ |
| --- Südliche Neustadt | 5,21 | 5,20 | 5,10 | 5,10 | 5,31 | 5,51 | ↗ |
| Sozialräumliche Entwicklung | | | | | | | |
| Armutskonzentration² | | | | | | | |
| SGB II-Quote | | | | | | | |
| Stadtteile/-viertel mit den höchsten und geringsten Anteilen | | | | | | | |
| +++ Südliche Neustadt | 50,2 | 49,0 | 48,3 | 46,3 | 43,0 | 40,9 | ↘↘ |
| +++ Silberhöhe | 40,7 | 37,2 | 34,8 | 31,7 | 29,6 | 31,1 | ↘↘ |
| +++ Nördliche Neustadt | 39,4 | 39,0 | 37,4 | 35,8 | 32,7 | 33,2 | ↘↘ |
| +++ Westliche Neustadt | 37,30 | 36,0 | 35,9 | 34,3 | 31,6 | 32,6 | ↘ |
| --- Dölau | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | → |
| --- Ortslage Lettin | 2,6 | • | 1,40 | 1,3 | 0,9 | 1,6 | → |
| ---Kröllwitz | 2,4 | 1,5 | 1,5 | 1,8 | 1,3 | 1,4 | → |
| Kinder-SGB II-Quote | | | | | | | |
| Stadtteile/-viertel mit den höchsten und geringsten Anteilen | | | | | | | |
| +++ Südliche Neustadt | 74,7 | 71,5 | 71,3 | 67,7 | 62,6 | 57,6 | ↘↘ |
| +++ Silberhöhe | 64,0 | 56,3 | 54,1 | 47,7 | 45,8 | 47,5 | ↘↘ |
| +++ Westliche Neustadt | 61,1 | 58 | 58,6 | 55,00 | 49,2 | 50,4 | ↘↘ |
| +++ Nördliche Neustadt | 61,9 | 60,9 | 58,8 | 56,3 | 50,9 | 52,8 | ↘ |
| --- Dautzsch | 5,6 | 6,5 | 3,9 | 3,5 | 2,5 | 2,5 | → |
| --- Reideburg | 4,8 | 3,2 | 2,50 | 3,7 | 2,8 | 2,8 | → |
| ---Kröllwitz | 3,3 | 1,6 | 2,1 | 2 | 1,2 | 1,2 | → |
| Ethnische Konzentration¹ | | | | | | | |
| Ausländeranteil Gesamtstadt | | | | | | | |
| Stadtteile/-viertel mit den höchsten und geringsten Anteilen | | | | | | | |
| +++ Südliche Neustadt | 28,3 | 30,2 | 32,1 | 34,2 | 36,1 | 40,8 | ↗↗ |
| +++ Nördliche Neustadt | 14,9 | 16,6 | 18,1 | 18,9 | 21,3 | 24,8 | ↗↗ |
| +++ Freimfelder/Kanenaer Weg | 16,7 | 15,4 | 17,4 | 17,4 | 20,2 | 22,3 | ↗ |
| +++ Westliche Neustadt | 11,5 | 12,6 | 13,3 | 14,5 | 17,2 | 22,5 | ↗↗ |
| --- Dautzsch | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | → |
| --- Mötztlich | 0,0 | 0 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,9 | → |
| --- Ortslage Lettin | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,7 | 0,6 | 1,1 | → |
| Quellen: ¹ FB Einwohnerwesen, ² Bundesagentur für Arbeit, ³ IHK Halle-Deessa u MB Resarch, ⁴ Immobilienverband Deutschland, ⁵ FB Bauen, ⁶ Statistisches Landesamt S-A, ⁷ Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A, ⁸ Immobilienverband Deutschland IVD, ⁹ empirica-Preisdatenbank | | | | | | | |